

Gdańsk, 31 grudnia 2017 r.

X Sp. z o.o.

OPINIA PODATKOWOPRAWNA

w przedmiocie podatku od towarów i usług od dzierżawy nieruchomości

STAN FAKTYCZNY

X Sp. z o.o. (dalej „Operator”) dzierżawi od właścicieli lokale mieszkalne i niemieszkalne (apartamenty w tzw. condohotelach) celem prowadzenia w tychże lokalach usług zakwaterowania. Na mocy zawartych umów dzierżawy wydzierżawiający oddaje, a dzierżawca przyjmuje do wyłącznego korzystania i pobierania pożytków z lokalu wraz z wyposażeniem. W umowach zostało zastrzeżone, że dzierżawca wykorzystywać będzie przedmiot dzierżawy dla celów działalności gospodarczej, polegającej na świadczeniu usług hotelarskich (lokalne w condohotelu) lub usług wynajmu (apartamenty mieszkalne) na rzecz osób trzecich, oraz że jest uprawniony w szczególności do oddawania przedmiotu dzierżawy do odpłatnego używania, poddzierżawy lub najmu – wedle swojego uznania i na dowolnych, określonych przez siebie warunkach. Wydzierżawiający wyraża zgodę na prowadzenie usług w przedmiocie dzierżawy całodobowo, we wszystkie dni roku. W czasie trwania umowy dzierżawy wydzierżawiający może być uprawniony do wyłącznego korzystania z przedmiotu dzierżawy w ramach tzw. „pobytu właścicielskiego” przez okres nieprzekraczający 14 dni w każdym roku kalendarzowym trwania umowy dzierżawy. Kwota należnego czynszu kwartalnego jest zależna od wielkości przychodów dzierżawcy, osiągniętych w ramach prowadzenia condohotelu lub wykorzystania lokalu mieszkalnego (jednak w przypadku condohotelu czynsz nie może spaść poniżej określonego umową poziomu).

Działalność w zakresie usług zakwaterowania Operator prowadzi we własnym imieniu, samodzielnie obsługując klientów, bez jakiegokolwiek udziału właścicieli lokali (nie podejmują oni żadnych czynności informacyjnych, ogłoszeniowych, reklamowych itp., związanych z pozyskiwaniem klientów na rzecz Operatora).

Dzierżawa stanowi działalność gospodarczą, podlegającą opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług. Część wydzierżawiających właścicieli lokali działa jako podatnicy VAT zwolnieni, a część jako podatnicy VAT czynni. Niniejsza opinia dotyczy problematyki związanej z dzierżawą wykonywaną przez podatników VAT czynnych.



TAX PORT



Twoja Przystań Podatkowa

Tax Port Sp. z o.o.
Spółka Doradztwa Podatkowego
nr wpisu 531
ul. Marsa 23/1, 80-299 Gdańsk
NIP 584 274 72 68, KRS 0000602323
www.taxport.pl

PYTANIA

1. Jaką stawką podatku od towarów i usług powinny być opodatkowane usługi dzierżawy, wykonywane przez właścicieli lokali na rzecz Operatora?
2. Jakie są konsekwencje (dla Operatora) odliczenia podatku od towarów i usług z otrzymanej faktury, jeżeli nieprawidłowo określono w niej stawkę podatku?

WYKORZYSTANE AKTY PRAWNE

- ustawa z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (tekst jedn. Dz.U. z 2017 r. poz. 1221 ze zm., dalej „u.p.t.u.”)
- rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 28 października 2008 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług (PKWiU) (Dz.U. z 2008 r. Nr 207, poz. 1293 ze zm.)
- rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 4 września 2015 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług (PKWiU) (Dz.U. z 2015 r., poz. 1276)

- stan prawny na dzień wydania opinii

OCENA PRAWNA

Ad 1

Dzierżawa lokalu (lub każda inna forma odpłatnego oddania go do korzystania przez osobę trzecią, w szczególności najem) może podlegać różnym stawkom podatku od towarów i usług – w zależności od kwalifikacji prawnej.

Po pierwsze, usługa taka może być zwolniona z podatku na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 36 u.p.t.u., jeżeli stanowi usługę w zakresie wynajmowania lub wdzierżawiania nieruchomości o charakterze mieszkalnym lub części nieruchomości, na własny rachunek, wyłącznie na cele mieszkaniowe.

Po drugie, może być opodatkowana stawką 8% na podstawie art. 41 ust. 2 w zw. z art. 146a pkt 2 u.p.t.u. oraz poz. 163 załącznika nr 3 do tejże ustawy – jeżeli stanowi usługę związaną z zakwaterowaniem (dział 55 Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług, dalej zwanej „PKWiU”).

Po trzecie, może być opodatkowana stawką podstawową 23% na podstawie art. 41 ust. 1 w zw. z art. 146a pkt 1 u.p.t.u. – w pozostałych przypadkach (nie licząc innych wyjątków, niemających jednak znaczenia w przedmiotowej sprawie).



TAX PORT



Twoja Przystań Podatkowa

Tax Port Sp. z o.o.
Spółka Doradztwa Podatkowego
nr wpisu 531
ul. Marsa 23/1, 80-299 Gdańsk
NIP 584 274 72 68, KRS 0000602323
www.taxport.pl

Aby ustalić sposób opodatkowania właściwy dla właścicieli wydierżawiających Operatorowi wzmiankowane lokale, należy przeanalizować, jaki charakter mają wykonywane przez nich usługi.

Na wstępie można zdecydowanie wykluczyć możliwość kwalifikacji tychże usług jako wykonywanych na cele mieszkaniowe. W przypadku condohotelu lokale nie mają w ogóle charakteru mieszkalnego (co samo w sobie wyklucza możliwość zastosowania art. 43 ust. 1 pkt 36 u.p.t.u.), w pozostałych zaś przypadkach Operator nie oddaje lokali w najem na cele mieszkaniowe. Przez cele te należy bowiem rozumieć cele stałego zamieszkiwania, gdy najmowany lokal staje się głównym miejscem pobytu danej osoby¹.

Powyższy wniosek ogranicza omawiany problem do wyboru pomiędzy stawką 8%, właściwą dla usług zakwaterowania, a stawką 23%, właściwą w pozostałych przypadkach. „Kwaterować” oznacza *zajmować kwaterę, mieszkać gdzieś tymczasowo* (M. Szymczak (red.), *Słownik Języka Polskiego, T. 1 A-K*, Warszawa 1978). Także PKWiU², do której wyraźnie odwołuje się ustawa o podatku od towarów i usług, określając zakres stosowania preferencyjnej stawki 8% (dotyczy ona usług z działu 55), jako usługi związane z zakwaterowaniem obejmuje w szczególności:

- usługi w zakresie noclegów i usługi towarzyszące świadczone przez hotele, motele, pensjonaty i inne obiekty hotelowe (55.10.10.0),
- usługi świadczone przez schroniska młodzieżowe oraz chaty lub domki (55.20.11.0),
- usługi świadczone przez domy letniskowe, do których goście posiadają prawo wspólnego użytkowania przez określony okres każdego roku (55.20.12.0),
- pozostałe usługi obiektów noclegowych turystycznych i miejsc krótkotrwałego zakwaterowania bez obsługi (55.20.19.0),
- usługi związane z zapewnieniem miejsc na polach kempingowych i polach namiotowych (55.30.11.0),
- usługi w zakresie noclegów i usługi towarzyszące świadczone przez pola kempingowe (55.30.12.0),
- usługi świadczone przez domy studenckie oraz internaty i bursy szkolne (55.90.11.0),
- usługi świadczone przez hotele pracownicze (55.90.12.0),
- usługi oferowania miejsc sypialnych w wagonach kolejowych i w pozostałych środkach transportu (55.90.13.0).

¹ Por. np. wyrok WSA w Gorzowie Wielkopolskim z 7 czerwca 2017 r., I SA/Go 166/17.

² Zarówno z 2008 r. (stosowana na potrzeby podatku od towarów i usług do końca 2017 r.), jak i z 2015 r. (stosowana na potrzeby podatku od towarów i usług od 2018 r.).



TAX PORT



Twoja Przystań Podatkowa

Tax Port Sp. z o.o.
Spółka Doradztwa Podatkowego
nr wpisu 531
ul. Marsa 23/1, 80-299 Gdańsk
NIP 584 274 72 68, KRS 0000602323
www.taxport.pl

Wszystkie te usługi mają charakter tymczasowy. Usługi zakwaterowania należy zatem rozumieć jako usługi najmu (lub dzierżawy) tymczasowego, zwłaszcza krótkoterminowego – a zatem usługi hotelarskie i usługi do nich podobne.

Właściciele lokali usług takich nie wykonują – ich jedynym klientem jest bowiem Operator, który nie zostaje w wydzierżawionym lokalu „zakwaterowany”, lecz który wykonuje w nim swoją działalność gospodarczą. To, że działalność ta ma postać profesjonalnych usług zakwaterowania, nie zmienia faktu, że jest ona prowadzona wyłącznie przez Operatora, a nie przez właściciela lokalu. Działalność tę Operator prowadzi bowiem we własnym imieniu, samodzielnie obsługując klientów, bez jakiegokolwiek udziału właścicieli lokali – nie działa zatem jako pośrednik na rzecz i w imieniu właścicieli lokali, lecz jako niezależny przedsiębiorca. Właściciel jedynie dzierżawi lokal Operatorowi, nie wykonując żadnych dodatkowych czynności, które są typowe dla usług związanych z zakwaterowaniem, wymienionych w dziale 55 PKWiU – np. obsługi pokojowej (sprzątanie, dostawa pościeli, ręczników, kosmetyków itp.), restauracyjnej czy parkingowej.

Na wniosku tym można by zakończyć rozważania dotyczące pytania pierwszego. W obrocie prawnym funkcjonuje jednak kilka interpretacji indywidualnych, w których *prima facie* organ interpretacyjny przyjął stanowisko odmienne, sprowadzające się do stwierdzenia, że w przypadku wynajęcia lub wydzierżawienia nieruchomości podmiotowi prowadzącemu działalność gospodarczą w zakresie wynajmu krótkoterminowego, na cele tego rodzaju działalności, właściwą stawką podatku od usługi najmu lub dzierżawy jest stawka 8%³.

Należy jednak zwrócić uwagę na to, że organ interpretacyjny jest zobowiązany wydać interpretację, oceniając stan faktyczny lub zdarzenie przyszłe w kształcie zaprezentowanym przez wnioskodawcę. Organ nie może prowadzić postępowania dowodowego, by ustalić rzeczywisty stan faktyczny – z kolei wnioskodawca jest zobowiązany przedstawić ten stan w sposób wyczerpujący (pod rygorem braku skutków prawnych wydanej interpretacji). Jeżeli zatem wnioskodawca stwierdzi w opisie stanu faktycznego lub zdarzenia przyszłego, że jego usługa stanowi usługę związaną z zakwaterowaniem, o której mowa w dziale 55 PKWiU, to organ interpretacyjny jest tym stanowiskiem związany. Tak było w przypadku wszystkich ww. interpretacji. Warto przy tym zwrócić uwagę, że organy interpretacyjne wyraźnie podkreślały zależność przyjętego stanowiska od dokonanej przez

³ Interpretacja Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej z 17 marca 2017 r. (3063-ILPP1-1.4512.19.2017.3.MJ), interpretacja Dyrektora Izby Skarbowej w Poznaniu z 14 września 2016 r. (ILPP3/4512-1-178/16-6/AW), interpretacja Dyrektora Izby Skarbowej w Warszawie z 16 lutego 2016 r. (IPPP2/4512-1266/15-4/MJ) i z 13 stycznia 2016 r. (IPPP3/4512-929/15-2/RD).



TAX PORT



Twoja Przystań Podatkowa

Tax Port Sp. z o.o.
Spółka Doradztwa Podatkowego
nr wpisu 531
ul. Marsa 23/1, 80-299 Gdańsk
NIP 584 274 72 68, KRS 0000602323
www.taxport.pl

wnioskodawcę klasyfikacji. Na przykład w interpretacji z 17 marca 2017 r. Dyrektor KIS stwierdził: *należy [...] zaznaczyć, że wydając przedmiotową interpretację tut. organ oparł się na wynikającym z treści wniosku opisie sprawy. W szczególności, przedmiotową interpretację indywidualną wydano przy założeniu, że Wnioskodawca świadczy usługi sklasyfikowane w dziale 55 według PKWiU z 2008 r., tj. usługi związane z zakwaterowaniem. W związku z powyższym, w przypadku zmiany któregośkolwiek elementu przedstawionego opisu sprawy – wydana interpretacja traci swą aktualność.*

Warto też zauważyć, że w interpretacji Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej z 4 maja 2017 r. (2461-IBPP3.4512.189.2017.2.SR) stan faktyczny będący podstawą orzekania nie różnił się istotnie od stanów faktycznych, na podstawie których wydano cztery powołane wcześniej interpretacje – z tą różnicą, że wnioskodawca inaczej zaklasyfikował swoje usługi. W konsekwencji Dyrektor KIS uznał, że właściwa dla usług wnioskodawca jest stawka podstawowa (23%): *w rozpatrywanej sprawie Wnioskodawca wskazał, że w przedmiotowym lokalu świadczy usługi wynajmu nieruchomości na własny rachunek wg symbolu PKWiU 68.20.11. Nie jest to zatem usługa objęta PKWiU 55. Ponadto Wnioskodawca podał, że w ramach prowadzonej działalności gospodarczej nie świadczy usług krótkoterminowego zakwaterowania. Nie zachodzi więc w przedmiotowej sprawie tożsamość usług pomiędzy wynajmującym a najemcą i pomiędzy najemcą a podnajmującym. Tym samym Wnioskodawca nie może korzystać z preferencyjnej stawki VAT, gdyż ta zarezerwowana jest wyłącznie dla usług objętych PKWiU 55 (Usługi związane z zakwaterowaniem), tj. dla usług jakie świadczy najemca.*

Podsumowując ten fragment rozważań, należy wskazać, że wydawane dotychczas interpretacje indywidualne nie stanowią materiału, na podstawie którego można by wyciągać jakichkolwiek istotne w przedmiotowej sprawie wnioski, gdyż organy interpretacyjne nakazywały wnioskodawcom samodzielnie zaklasyfikować wykonywane usługi i wydawały swoje orzeczenia na podstawie tak dokonanej klasyfikacji, a nie samodzielnej oceny.

Aby upewnić się co do prawidłowości zajętogo przez opiniującego stanowiska, warto natomiast odwołać się do orzeczeń sądowych, zapadłych w konkretnych indywidualnych sprawach, gdzie przedmiotem sporu była prawidłowa klasyfikacja wykonywanych usług najmu lub dzierżawy na potrzeby przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie usług najmu lub dzierżawy. Niestety bezpośrednio do przypadku podnajmu krótkoterminowego żaden sąd się dotychczas nie odniósł. Warto jednak przeanalizować wyroki dotyczące przypadków wynajęcia przez najemcę lub dzierżawcę lokali kolejnemu najemcy na cele mieszkaniowe.

I tak w wyroku z 3 września 2013 r. (I FSK 1012/12) Naczelny Sąd Administracyjny uznał, że wynajem mieszkania przedsiębiorcy, który dalej wynajmuje je na cele mieszkaniowe w ramach swojej działalności gospodarczej, nie pozwala zastosować



TAX PORT



Twoja Przystań Podatkowa

Tax Port Sp. z o.o.
Spółka Doradztwa Podatkowego
nr wpisu 531
ul. Marsa 23/1, 80-299 Gdańsk
NIP 584 274 72 68, KRS 0000602323
www.taxport.pl

pierwszemu wynajmującemu zwolnienia z podatku dla swoich usług⁴. NSA odwołał się w uzasadnieniu swojego orzeczenia do wykładni celowościowej, akcentując cel zwolnienia z podatku usług najmu na cele mieszkaniowe. Zdaniem NSA celem tego uregulowania jest *nieobciążanie konsumentów tych usług, czyli osób fizycznych, podatkiem od towarów i usług, czyli minimalizowanie kosztów najmu lokali mieszkalnych, obciążających najemców, wykorzystujących je na cele mieszkaniowe. [...] Preferencją tą nie są natomiast objęte usługi wynajmu lokali mieszkalnych, których bezpośrednim celem nie jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych najemcy, lecz realizacja przez niego celów gospodarczych [podkr. ŁK], w tym zarobkowych⁵. Zdaniem NSA w spornym przypadku wynajem lokalu na rzecz podmiotu gospodarczego (osoby prawnej) nie jest dokonywany na cele mieszkaniowe, lecz na cele prowadzonej przez ten podmiot działalności gospodarczej. Wynajem ten nie służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, np. pracowników najmującego podmiotu, lecz prowadzeniu działalności gospodarczej z wykorzystaniem najmowanego lokalu. Fakt, że taki lokal przez najemcę ma być wynajmowany w ramach jego działalności na cele mieszkaniowe [...], nie powoduje, że taki sam cel realizuje usługa strony skarżącej, gdyż usługi te należy oceniać w sposób niezależny od siebie.*

Zdaniem opiniującego również w przedmiotowej sprawie należy odrębnie oceniać usługi właściciela lokalu oraz Operatora, tym bardziej, że nie są to usługi identyczne. Właściciel jedynie dzierżawi lokal Operatorowi, nie wykonując żadnych dodatkowych czynności właściwych dla usług związanych z zakwaterowaniem – obsługi pokojowej, restauracyjnej, parkingowej itd. Operator z kolei oprócz wynajęcia lokalu ostatecznemu klientowi, wykonuje całość usługi hotelowej, włącznie z kompleksową obsługą, typową dla tego rodzaju usług. Nie można zatem mówić o refakturowaniu przez Operatora usługi wykonywanej przez właściciela, co ewentualnie pozwoliłoby korzystać z tej samej stawki. Usługi te są od siebie odrębne i odmienne⁶.

⁴ Na marginesie godzi się zaznaczyć, że stanowisko to wydaje się odmienne od stanowisk wyrażanych niekiedy w interpretacjach indywidualnych. Na przykład z interpretacji Dyrektora Izby Skarbowej w Katowicach z 24 lutego 2017 r. nr 2461-IBPP2.4512.952.2016.2.AZe wynika, że jeżeli zarówno z pierwotnej umowy najmu, jak i z okoliczności faktycznych wynika, że najemca oddający lokal w dalszy najem jest zobowiązany do dalszego wynajęcia lokalu wyłącznie na cele mieszkaniowe i zobowiązanie to zostaje wykonane, to możliwe jest stosowanie zwolnienia przez obydwu najemców. W zasadzie stanowisko organu interpretacyjnego można pogodzić ze stanowiskiem NSA – jeżeli założymy, że dalszy najem jest wykonywany poza działalnością gospodarczą.

⁵ Jeszcze dalej poszedł WSA w Warszawie w wyroku z 11 lutego 2016 r. (III SA/Wa 473/15), stwierdzając, że nawet najem na cele zakwaterowania pracowników dzierżawcy nie może korzystać ze zwolnienia. Wyrok ten jest jednak nieprawomocny.

⁶ Na wagę odmienności usług w kontekście stosowania zwolnień lub stawek preferencyjnych w systemie podatku od towarów i usług trafnie zwrócił uwagę WSA w Gliwicach w prawomocnym wyroku z 7 lutego 2017 r. (I SA/Gl 1614/16). Sprecyzował w nim, że korzystanie ze zwolnienia dla usług dzierżawy jest wykluczone, gdy dzierżawca wykorzystuje nieruchomość nie tylko do najmu na



TAX PORT



Twoja Przystań Podatkowa

Tax Port Sp. z o.o.
Spółka Doradztwa Podatkowego
nr wpisu 531
ul. Marsa 23/1, 80-299 Gdańsk
NIP 584 274 72 68, KRS 0000602323
www.taxport.pl

Wniosek taki wspiera także wykładnia celowościowa. Podatek od towarów i usług jest podatkiem konsumpcyjnym, cenotwórczym. Wobec tego nie powinno budzić wątpliwości, że celem stawki preferencyjnej dla usług zakwaterowania jest zwiększenie przystępności cenowej tychże usług, a korzystać ze stawek preferencyjnych ma ich ostateczny odbiorca (konsument). Należy zatem zadać pytanie: czy cel ten jest w całości lub części realizowany przez zastosowanie stawki preferencyjnej dla usługi wykonywanej przez właściciela lokalu na rzecz Operatora? Odpowiedź jest oczywiście negatywna: Operator nie jest przecież ostatecznym konsumentem usługi, odpada zatem podstawowy cel preferencji podatkowej. Co do zasady Operator ma zresztą prawo odliczenia lub zwrotu podatku naliczonego niezależnie od tego, według jakiej stawki zostaje on naliczony. Ewentualne obniżenie tejże stawki nie wpływa zatem na cenę usług zakwaterowania, dostępnych dla ostatecznych odbiorców. W związku z tym należy stwierdzić – zgodnie z regułą nakazu ścisłego interpretowania wyjątków (*exceptiones non sunt extendendae*) – że nie można wyjątkowej stawki preferencyjnej rozciągać na przypadek dzierżawy lokalu na rzecz przedsiębiorcy, wykorzystującego go do swojej działalności gospodarczej. Dzierżawa ta nie stanowi bowiem usługi związanej z zakwaterowaniem, o której mowa w dziale 55 PKWiU.

Ad 2

Ustawa o podatku od towarów i usług przewiduje wyłączenie prawa do odliczenia podatku naliczonego w przypadkach wskazanych w szczególności w art. 88 u.p.t.u. W ustawie tej brakuje jednak przepisu, który ograniczałby prawo podatnika do odliczenia podatku z powodu błędnego określenia stawki podatku przez wystawcę faktury. Nie dotyczy to tylko przypadku wykazania stawki podatku zamiast zwolnienia, jednak w przedmiotowej sprawie taki przypadek zajść nie może.

Wniosek ten nie budzi wątpliwości i był potwierdzany w interpretacjach indywidualnych. Na przykład w interpretacji indywidualnej z 7 lipca 2011 r. nr IPTPP1/443-131/11-4/ALN Dyrektor Izby Skarbowej w Łodzi zaznaczył, że przepisy dotyczące podatku od towarów i usług nie pozbawiają prawa do obniżenia podatku należnego o podatek naliczony wynikający z faktur dokumentujących nabycie towarów, które zostały opodatkowane inną niż przyjęta przez sprzedawcę (wyższą bądź niższą) stawką podatku od towarów i usług. Z kolei Dyrektor Izby Skarbowej w Bydgoszczy w interpretacji z 29

cele mieszkaniowe, ale także do innych usług (chodziło o dzierżawę budynku na cele prowadzenia domu pomocy społecznej), w tym usług całodobowej opieki. Także w powołanej w poprzednim przypisie interpretacji z 24 lutego 2017 r. organ zwrócił uwagę na to, że ewentualne zastosowanie zwolnienia przez pierwszego wynajmującego jest uzależnione od tego, czy jego najemca (drugi wynajmujący) wykonuje w lokalu wyłącznie usługi najmu na cele mieszkaniowe, czy także inne, niepodlegające zwolnieniu.



TAX PORT



Twoja Przysiała Podatkowa

Tax Port Sp. z o.o.
Spółka Doradztwa Podatkowego
nr wpisu 531
ul. Marsa 23/1, 80-299 Gdańsk
NIP 584 274 72 68, KRS 0000602323
www.taxport.pl

maja 2013 r. nr ITPP1/443-213/13/MS stwierdził, że analiza art. 88 ustawy o podatku od towarów i usług prowadzi do wniosku, iż okoliczność wystawienia faktury VAT z nieprawidłowo zastosowaną stawką podatku należnego przez sprzedawcę, nie została ujęta w dyspozycji tego przepisu, jako przesłanka wyłączająca prawo nabywcy (podatnika) do odliczenia podatku naliczonego. A zatem, nie oceniając prawidłowości zastosowanej przez kontrahenta Spółki stawki podatku VAT należnego dla wykonanych przez niego usług, o których mowa we wniosku, stwierdzić należy, że Spółce przysługuje prawo do obniżenia kwoty podatku należnego o kwotę podatku naliczonego, wynikającego z faktur dokumentujących nabycie ww. usług w zakresie, o którym mowa w powołanym art. 86 ust. 1 ustawy, o ile nie wystąpią pozostałe okoliczności wskazane w przepisie art. 88 tej ustawy.

Powyższe oznacza, że w przypadku zastosowania błędnej stawki podatku przez właściciela lokalu Operator zachowuje pełne prawo do odliczenia podatku wskazanego w fakturze.

Na marginesie można wskazać, że zastosowanie do usługi dzierżawy stawki 23% jest znacznie bezpieczniejsze dla właściciela lokalu – o ile bowiem dla odbiorcy usługi zastosowanie błędnej stawki nie niesie za sobą negatywnych konsekwencji podatkowych, o tyle zastosowanie stawki 8% zamiast 23% przez świadczącego usługę jest traktowane jako uszczuplenie należności Skarbu Państwa i podlega sankcjom zarówno w zakresie prawa podatkowego, jak i karnego skarbowego. Z kolei błędne zastosowanie stawki 23% zamiast stawki 8% nie jest w żaden sposób sankcjonowane.

dr Łukasz Karczyński
doradca podatkowy
nr wpisu 11309