



Załącznik nr 1a  
do Procedury rozliczania podatku od towarów i usług  
w Gminie Krosno Odrzańskie

**Załącznik Nr 1a**

**Procedury rozliczeń z tytułu podatku VAT dla czynności  
(transakcji) dokonywanych przez  
Urząd Miasta w Krośnie Odrzańskim**



Uwzględniając specyfikę działalności Urzędu Miasta, którego dotyczy niniejsza procedura, poniżej opisane zostały następujące czynności o charakterze „sprzedażowym”, które są najczęściej spotykane w jednostkach samorządu terytorialnego:

Lp.	Transakcja
1	Odpłatny wynajem lokali mieszkalnych na cele mieszkaniowe
2	Odpłatny wynajem pomieszczeń na cele prowadzenia sklepu lub punktu usługowego
3	Odpłatny wynajem powierzchni pod automaty vendingowe
4	Odpłatny wynajem / dzierżawa powierzchni na dachach
5	Odpłatna dzierżawa gruntów
6	Odpłatny wynajem nieruchomości, pomieszczeń lub powierzchni
7	Obciążanie najemców / dzierżawców kosztami mediów (np. energii elektrycznej, gazu, wody itp.)
8	Obciążanie najemców / dzierżawców równowartością podatku od nieruchomości
9	Obciążanie najemców / dzierżawców opłatami lub karami za nielegalne zajmowanie lokalu
10	Odpłatne udostępnianie („wynajem”) powierzchni reklamowych
11	Obciążanie pracowników Urzędu Miasta kosztami prywatnych rozmów telefonicznych
12	Sprzedaż złomu, makulatury lub sprzętu komputerowego
13	Pobór opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości
14	Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności
15	Sprzedaż prawa użytkowania wieczystego
16	Sprzedaż nieruchomości stanowiących własność Urzędu Miasta na rzecz podatników podatku VAT lub na rzecz osób prawnych niebędących podatnikami podatku VAT
17	Sprzedaż nieruchomości stanowiących własność Urzędu Miasta na rzecz podmiotów niebędących podatnikami podatku VAT (innych niż osoby prawne niebędące podatnikami podatku VAT)
18	Sprzedaż majątku Urzędu Miasta
19	Pobór opłat za wydawanie dokumentów, odpisów dokumentów lub ich kopii
20	Odpłatne usługi kserograficzne
21	Pobór opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi



<b>Wynajem lokali mieszkalnych na cele mieszkaniowe za odpłatnością (np. wynajem mieszkań służbowych)</b>	
Czy transakcja podlega opodatkowaniu podatkiem VAT?	<b>Tak.</b> Gmina działa w charakterze podatnika VAT w związku z odpłatnym wynajmem lokali mieszkalnych na cele mieszkaniowe. Czynność ta mieści się również w zakresie „przedmiotowym” ustawy o VAT.  W związku z tym, omawiana transakcja powinna zostać rozliczona dla celów podatku VAT.
Kiedy powstaje obowiązek podatkowy (w jakim okresie / miesiącu transakcja powinna zostać rozliczona dla celów VAT)?	Obowiązek podatkowy powstanie:  <ol style="list-style-type: none"><li><b>w momencie wystawienia faktury VAT</b> – jeżeli faktura zostanie wystawiona nie później niż w dniu upływu terminu płatności czynszu najmu określonego w umowie najmu lub na fakturze;</li><li><b>w momencie upływu terminu płatności czynszu najmu</b> – jeżeli faktura zostanie wystawiona po upływie terminu płatności czynszu najmu (określonego w umowie lub na fakturze) albo nie zostanie wystawiona.</li></ol> Otrzymanie zaliczki na poczet czynszu najmu <b>nie skutkuje powstaniem obowiązku podatkowego.</b>
Według jakiej stawki transakcja powinna zostać opodatkowana?	<b>Zwolnienie z opodatkowania podatkiem VAT.</b>
Czy istnieje obowiązek wystawienia faktury VAT?	<b>Tak.</b> Fakturę należy wystawić nie później niż w dniu upływu terminu płatności czynszu najmu. Faktura może być wystawiona wcześniej niż 30 dni przed dniem wykonania usługi (tj. ostatnim dniem okresu, za który należny jest czynsz), <b>pod warunkiem, że zawiera informację jakiego okresu dotyczy.</b>  <b>UWAGA!</b> Faktura powinna zawierać następujący dopisek: „Wynajem lokali mieszkalnych wyłącznie na cele mieszkaniowe zwolniony z podatku VAT na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 36 ustawy o VAT”.
Czy istnieje obowiązek ewidencji transakcji za pomocą kasy rejestrującej?	<b>Nie,</b> pod warunkiem, że została wystawiona faktura VAT.



**Odpłatny „wynajem” pomieszczeń na cele prowadzenia sklepu lub punktu usługowego (np. punktu ksero itp.) na rzecz Gminy lub innych jednostek budżetowych Gminy**

Czy transakcja podlega opodatkowaniu podatkiem VAT?

**Nie.** Odpłatny „wynajem” pomieszczeń na cele prowadzenia sklepu lub punktu usługowego (np. punktu ksero itp.) na rzecz Gminy lub innych jednostek organizacyjnych Gminy pozostaje poza zakresem opodatkowania podatkiem VAT, a tym samym:

1. nie podlega ewidencji w rejestrach VAT i
2. nie powinien być dokumentowany za pomocą faktur VAT ani kas rejestrujących (paragonów).

Omawiana transakcja może zostać udokumentowana za pomocą dokumentu innego niż faktura VAT, np. za pomocą noty księgowej.



**Odpłatny wynajem pomieszczeń na cele prowadzenia sklepu lub punktu usługowego (np. punktu ksero itp.) na rzecz podmiotów innych niż Gmina lub jednostki budżetowe Gminy, w tym na rzecz:**

1. podatników podatku VAT lub osób prawnych niebędących podatnikami podatku VAT;
2. osób fizycznych nieprowadzących działalności gospodarczej.

Czy transakcja podlega opodatkowaniu podatkiem VAT?	<p><b>Tak.</b> Gmina działa w charakterze podatnika VAT w związku z odpłatnym wynajmem pomieszczeń na cele prowadzenia sklepu lub punktu usługowego (jeżeli kontrahentem jest podmiot inny niż Gmina lub jednostki budżetowe Gminy). Czynność ta mieści się również w zakresie „przedmiotowym” ustawy o VAT.</p> <p>W związku z tym, omawiana transakcja powinna zostać rozliczona dla celów podatku VAT.</p>
Kiedy powstaje obowiązek podatkowy (w jakim okresie / miesiącu transakcja powinna zostać rozliczona dla celów VAT)?	<p>Obowiązek podatkowy powstanie:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. <b>w momencie wystawienia faktury VAT</b> – jeżeli faktura zostanie wystawiona nie później niż w dniu upływu terminu płatności czynszu najmu określonego w umowie lub na fakturze;</li><li>2. <b>w momencie upływu terminu płatności czynszu najmu</b> – jeżeli faktura zostanie wystawiona po upływie terminu płatności czynszu najmu (określonego w umowie lub na fakturze) albo nie zostanie wystawiona.</li></ol> <p>Otrzymanie zaliczki na poczet czynszu najmu <b>nie skutkuje powstaniem obowiązku podatkowego.</b></p>
Według jakiej stawki transakcja powinna zostać opodatkowana?	Zastosowanie znajdzie <b>23% stawka podatku VAT.</b>
Czy istnieje obowiązek wystawienia faktury VAT?	<p><b>Tak.</b> Fakturę należy wystawić nie później niż w dniu upływu terminu płatności czynszu najmu.</p> <p>Faktura może być wystawiona wcześniej niż 30 dni przed dniem wykonania usługi (tj. ostatnim dniem okresu, za który należny jest czynsz), <b>pod warunkiem, że zawiera</b></p>



	informację jakiego okresu dotyczy.
Czy istnieje obowiązek ewidencji transakcji za pomocą kasy rejestrującej?	<p><b>Nie</b> – w przypadku wynajmu pomieszczeń na rzecz podatników podatku VAT lub osób prawnych niebędących podatnikami podatku VAT.</p> <p>Odpłatny wynajem pomieszczeń na rzecz osób fizycznych nieprowadzących działalności gospodarczej <b>nie będzie wymagać ewidencji za pomocą kasy rejestrującej, pod warunkiem, że została wystawiona faktura VAT.</b></p>



**Udostępnienie ("wynajem") powierzchni pod automaty vendingowe (np. automaty z kawą, przekąskami itp.) za odpłatnością na rzecz Gminy lub na rzecz innych jednostek budżetowych Gminy**

Czy transakcja podlega opodatkowaniu podatkiem VAT?

**Nie.** Udostępnienie ("wynajem") powierzchni pod automaty vendingowe (np. automaty z kawą, przekąskami itp.) za odpłatnością na rzecz Gminy lub na rzecz innych jednostek budżetowych Gminy pozostaje poza zakresem opodatkowania podatkiem VAT, a tym samym:

1. nie podlega ewidencji w rejestrach VAT i
2. nie powinien być dokumentowany za pomocą faktur VAT ani kas rejestrujących (paragonów).

Omawiana transakcja może zostać udokumentowana za pomocą dokumentu innego niż faktura VAT, np. za pomocą noty księgowej.



**Wynajem powierzchni pod automaty vendingowe za odpłatnością na rzecz podmiotów innych niż Gmina lub jednostki budżetowe Gminy, w tym na rzecz:**

1. podatników podatku VAT lub osób prawnych niebędących podatnikami podatku VAT;
2. osób fizycznych nieprowadzących działalności gospodarczej.

Czy transakcja podlega opodatkowaniu podatkiem VAT?	<p><b>Tak.</b> Gmina działa w charakterze podatnika VAT w związku z wynajmem powierzchni pod automaty vendingowe (jeżeli kontrahentem jest podmiot inny niż Gmina lub jednostki budżetowe Gminy). Czynność ta mieści się również w zakresie „przedmiotowym” ustawy o VAT.</p> <p>W związku z tym, omawiana transakcja powinna zostać rozliczona dla celów podatku VAT.</p>
Kiedy powstaje obowiązek podatkowy (w jakim okresie / miesiącu transakcja powinna zostać rozliczona dla celów VAT)?	<p>Obowiązek podatkowy powstanie:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. <b>w momencie wystawienia faktury VAT</b> – jeżeli faktura zostanie wystawiona nie później niż w dniu upływu terminu płatności czynszu najmu określonego w umowie lub na fakturze;</li><li>2. <b>w momencie upływu terminu płatności czynszu najmu</b> – jeżeli faktura zostanie wystawiona po upływie terminu płatności czynszu najmu (określonego w umowie lub na fakturze) albo nie zostanie wystawiona.</li></ol> <p>Otrzymanie zaliczki na poczet czynszu najmu <b>nie skutkuje powstaniem obowiązku podatkowego.</b></p>
Według jakiej stawki transakcja powinna zostać opodatkowana?	Zastosowanie znajdzie <b>23% stawka podatku VAT.</b>
Czy istnieje obowiązek wystawienia faktury VAT?	<p><b>Tak.</b> Fakturę należy wystawić nie później niż w dniu upływu terminu płatności czynszu najmu.</p> <p>Faktura może być wystawiona wcześniej niż 30 dni przed dniem wykonania usługi (tj. ostatnim dniem okresu, za który należny jest czynsz), <b>pod warunkiem, że zawiera informację jakiego okresu dotyczy.</b></p>
Czy istnieje obowiązek ewidencji	<b>Nie</b> – w przypadku wynajmu pomieszczeń na rzecz





transakcji za pomocą kasy rejestrującej?	podatników podatku VAT lub osób prawnych niebędących podatnikami podatku VAT.  Odpłatny wynajem pomieszczeń na rzecz osób fizycznych nieprowadzących działalności gospodarczej <b>nie będzie wymagać ewidencji za pomocą kasy rejestrującej, pod warunkiem, że została wystawiona faktura VAT.</b>
--	--



### Udostępnienie („wynajem” / „dzierżawa”) powierzchni na dachach za odpłatnością na rzecz Gminy lub innych jednostek budżetowych Gminy

Czy transakcja podlega opodatkowaniu podatkiem VAT?

**Nie.** Udostępnienie („wynajem” / „dzierżawa”) powierzchni na dachach za odpłatnością na rzecz Gminy lub innych jednostek budżetowych Gmina pozostaje poza zakresem opodatkowania podatkiem VAT, a tym samym:

1. nie podlega ewidencji w rejestrach VAT i
2. nie powinno być dokumentowane za pomocą faktur VAT ani kas rejestrujących (paragonów).

Omawiana transakcja może zostać udokumentowana za pomocą dokumentu innego niż faktura VAT, np. za pomocą noty księgowej.



**Odpłatny wynajem / dzierżawa powierzchni na dachach na rzecz podmiotów innych niż Gmina lub jednostki budżetowe Gminy, w tym na rzecz:**

1. podatników podatku VAT lub osób prawnych niebędących podatnikami podatku VAT;
2. osób fizycznych nieprowadzących działalności gospodarczej.

Czy transakcja podlega opodatkowaniu podatkiem VAT?	<p><b>Tak.</b> Gmina działa w charakterze podatnika VAT w związku z odpłatnym wynajmem / dzierżawą powierzchni na dachach (jeżeli kontrahentem jest podmiot inny niż Gmina lub jednostki budżetowe Gminy). Czynność ta mieści się również w zakresie „przedmiotowym” ustawy o VAT.</p> <p>W związku z tym, omawiana transakcja powinna zostać rozliczona dla celów podatku VAT.</p>
Kiedy powstaje obowiązek podatkowy (w jakim okresie / miesiącu transakcja powinna zostać rozliczona dla celów VAT)?	<p>Obowiązek podatkowy powstanie:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. <b>w momencie wystawienia faktury VAT</b> – jeżeli faktura zostanie wystawiona nie później niż w dniu upływu terminu płatności czynszu najmu określonego w umowie najmu lub na fakturze;</li><li>2. <b>w momencie upływu terminu płatności czynszu najmu</b> – jeżeli faktura zostanie wystawiona po upływie terminu płatności czynszu najmu (określonego w umowie lub na fakturze) albo nie zostanie wystawiona.</li></ol> <p>Otrzymanie zaliczki na poczet czynszu najmu <b>nie skutkuje powstaniem obowiązku podatkowego.</b></p>
Według jakiej stawki transakcja powinna zostać opodatkowana?	<b>23%</b>
Czy istnieje obowiązek wystawienia faktury VAT?	<p><b>Tak.</b> Fakturę należy wystawić nie później niż w dniu upływu terminu płatności czynszu najmu.</p> <p>Faktura może być wystawiona wcześniej niż 30 dni przed dniem wykonania usługi (tj. ostatnim dniem okresu, za który należny jest czynsz), <b>pod warunkiem, że zawiera informację jakiego okresu dotyczy.</b></p>
Czy istnieje obowiązek ewidencji	<b>Nie</b> – w przypadku wynajmu / dzierżawy powierzchni na



transakcji za pomocą kasy rejestrującej?	<p>dachach na rzecz podatników podatku VAT lub osób prawnych niebędących podatnikami podatku VAT.</p> <p>Odpłatny wynajem / dzierżawa powierzchni na dachach na rzecz osób fizycznych nieprowadzących działalności gospodarczej <b>nie będzie wymagać ewidencji za pomocą kasy rejestrującej, pod warunkiem, że została wystawiona faktura VAT.</b></p>
--	---



### Udostępnienie („dzierżawa”) gruntów za odpłatnością na rzecz Gminy lub innych jednostek budżetowych Gminy

Czy transakcja podlega opodatkowaniu podatkiem VAT?

**Nie.** Udostępnienie („dzierżawa”) gruntów za odpłatnością na rzecz Gminy lub innych jednostek budżetowych Gminy pozostaje poza zakresem opodatkowania podatkiem VAT, a tym samym:

1. nie podlega ewidencji w rejestrach VAT i
2. nie powinno być dokumentowane za pomocą faktur VAT ani kas rejestrujących (paragonów).

Omawiana transakcja może zostać udokumentowana za pomocą dokumentu innego niż faktura VAT, np. za pomocą noty księgowej.



**Dzierżawa gruntów za odpłatnością na rzecz podmiotów innych niż Gmina lub jednostki budżetowe Gminy, w tym na rzecz:**

1. podatników podatku VAT lub osób prawnych niebędących podatnikami podatku VAT;
2. osób fizycznych nieprowadzących działalności gospodarczej.

<p>Czy transakcja podlega opodatkowaniu podatkiem VAT?</p>	<p><b>Tak.</b> Gmina działa w charakterze podatnika VAT w związku z odpłatną dzierżawą gruntów (jeżeli kontrahentem jest podmiot inny niż Gmina lub jednostki budżetowe Gminy). Czynność ta mieści się również w zakresie „przedmiotowym” ustawy o VAT.</p> <p>W związku z tym, omawiana transakcja powinna zostać rozliczona dla celów podatku VAT.</p>
<p>Kiedy powstaje obowiązek podatkowy (w jakim okresie / miesiącu transakcja powinna zostać rozliczona dla celów VAT)?</p>	<p>Obowiązek podatkowy powstanie:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. <b>w momencie wystawienia faktury VAT</b> – jeżeli faktura zostanie wystawiona nie później niż w dniu upływu terminu płatności czynszu określonego w umowie lub na fakturze;</li><li>2. <b>w momencie upływu terminu płatności czynszu</b> – jeżeli faktura zostanie wystawiona po upływie terminu płatności czynszu (określonego w umowie lub na fakturze) albo nie zostanie wystawiona.</li></ol> <p>Otrzymanie zaliczki na poczet czynszu <b>nie skutkuje powstaniem obowiązku podatkowego.</b></p>
<p>Według jakiej stawki transakcja powinna zostać opodatkowana?</p>	<p><b>Zwolnienie z podatku VAT</b> – jeżeli opłaty dotyczą dzierżawy gruntów przeznaczonych na cele rolnicze;</p> <p><b>23%</b> – w pozostałych przypadkach.</p>
<p>Czy istnieje obowiązek wystawienia faktury VAT?</p>	<p><b>Tak</b> – fakturę należy wystawić nie później niż w dniu upływu terminu płatności czynszu.</p> <p>Faktura może być wystawiona wcześniej niż 30 dni przed dniem wykonania usługi (tj. ostatnim dniem okresu, za który należny jest czynsz), pod warunkiem, że zawiera</p>



	<p>informację jakiego okresu dotyczy.</p> <p><b>UWAGA!</b> Jeżeli faktura dotyczy dzierżawy gruntów przeznaczonych na cele rolnicze, powinna zawierać następujący dopisek: „Dzierżawa gruntów przeznaczonych na cele rolnicze zwolniona z podatku VAT na podstawie art. 82 ust. 3 ustawy o VAT w związku z § 3 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia w sprawie zwolnień”.</p>
Czy istnieje obowiązek ewidencji transakcji za pomocą kasy rejestrującej?	<b>Nie.</b>



<b>Odpłatny wynajem nieruchomości, pomieszczeń lub powierzchni, w tym na rzecz:</b>	
<b>1. podatników podatku VAT lub osób prawnych niebędących podatnikami podatku VAT;</b> <b>2. osób fizycznych nieprowadzących działalności gospodarczej.</b>	
Jakich sytuacji dotyczy niniejsza procedura?	Niniejsza procedura dotyczy wynajmu nieruchomości, pomieszczeń lub powierzchni odpłatnie, w tym wynajmu zarówno na cele prowadzenia działalności gospodarczej, jak i na inne cele.
Czy transakcja podlega opodatkowaniu podatkiem VAT?	<b>Tak.</b> Gmina działa w charakterze podatnika VAT w związku z odpłatnym wynajmem nieruchomości, pomieszczeń lub powierzchni (jeżeli kontrahentem jest podmiot inny niż Gmina lub jednostki budżetowe Gminy). Czynność ta mieści się również w zakresie „przedmiotowym” ustawy o VAT.  W związku z tym, omawiana transakcja powinna zostać rozliczona dla celów podatku VAT.
Kiedy powstaje obowiązek podatkowy (w jakim okresie / miesiącu transakcja powinna zostać rozliczona dla celów VAT)?	Obowiązek podatkowy powstanie: <ol style="list-style-type: none"><li><b>w momencie wystawienia faktury VAT</b> – jeżeli faktura zostanie wystawiona nie później niż w dniu upływu terminu płatności czynszu najmu określonego w umowie najmu lub na fakturze;</li><li><b>w momencie upływu terminu płatności czynszu najmu</b> – jeżeli faktura zostanie wystawiona po upływie terminu płatności czynszu najmu (określonego w umowie lub na fakturze) albo nie zostanie wystawiona.</li></ol> Otrzymanie zaliczki na poczet czynszu najmu <b>nie skutkuje powstaniem obowiązku podatkowego.</b>
Według jakiej stawki transakcja powinna zostać opodatkowana?	Co do zasady najem podlega opodatkowaniu <b>23% stawką podatku VAT</b> . Tym niemniej, w szczególnych przypadkach zastosowanie znajdzie: <ul style="list-style-type: none"><li><b>zwolnienie z opodatkowania podatkiem VAT</b> – jeżeli opłaty dotyczą wynajmu lokali mieszkalnych na cele mieszkaniowe (art. 43 ust. 1 pkt 36 ustawy)</li></ul>





	<p>o VAT);</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>8% stawka podatku VAT</b> – jeżeli opłaty dotyczą wynajmu pomieszczeń / powierzchni związanego z działalnością obiektów sportowych (art. 146a pkt 2 w związku z art. 41 ust. 2 w związku z pozycją 179 załącznika nr 3 do ustawy o VAT) albo usług związanych z zakwaterowaniem (art. 146a pkt 2 w związku z art. 41 ust. 2 w związku z pozycją 163 załącznika nr 3 do ustawy o VAT).</li></ul>
Czy istnieje obowiązek wystawienia faktury VAT?	<p><b>Tak.</b> Fakturę należy wystawić nie później niż w dniu upływu terminu płatności czynszu najmu.</p> <p>Faktura może być wystawiona wcześniej niż 30 dni przed dniem wykonania usługi (tj. ostatnim dniem okresu, za który należny jest czynsz), <b>pod warunkiem, że zawiera informację jakiego okresu dotyczy.</b></p>
Czy istnieje obowiązek ewidencji transakcji za pomocą kasy rejestrującej?	<p><b>Nie</b> – w przypadku wynajmu nieruchomości / pomieszczeń / powierzchni na rzecz podatników podatku VAT lub osób prawnych niebędących podatnikami podatku VAT.</p> <p>Odpłatny wynajem nieruchomości / pomieszczeń / powierzchni na rzecz osób fizycznych nieprowadzących działalności gospodarczej <b>nie będzie wymagać ewidencji za pomocą kasy rejestrującej, pod warunkiem, że została wystawiona faktura VAT.</b></p>



## Opłaty za media przenoszone na Gmina lub inne jednostki budżetowe Gminy

Czy transakcja podlega opodatkowaniu podatkiem VAT?

**Nie.** Przenoszenie kosztów tzw. mediów pomiędzy poszczególnymi jednostkami budżetowymi Gminy pozostaje poza zakresem opodatkowania podatkiem VAT.

W związku z tym, omawiana transakcja:

1. nie podlega ewidencji w rejestrach VAT i
2. nie powinna być dokumentowana za pomocą faktur VAT ani kas rejestrujących (paragonów).

Omawiana transakcja może zostać udokumentowana za pomocą dokumentu innego niż faktura VAT, np. za pomocą noty księgowej.



## Obciążanie najemców (dzierżawców) innych niż Gmina lub inne jednostki budżetowe Gminy opłatami za media, w przypadku, gdy opłaty te są wliczone w czynsz

Jakich sytuacji dotyczy niniejsza procedura?	Niniejsza procedura dotyczy sytuacji, gdy Urząd Miasta obciąża najemców opłatami za media, a opłaty te są wliczone w czynsz najmu, np. gdy umowa najmu / dzierżawy przewiduje, że czynsz wynosi 1.000 PLN, w tym zryczałtowana opłata za media w wysokości 200 PLN.
Czy transakcja podlega opodatkowaniu podatkiem VAT?	<b>Tak.</b> Gmina działa w charakterze podatnika VAT w związku z obciążaniem najemców (dzierżawców) opłatami za media (jeżeli kontrahentem jest podmiot inny niż Gmina lub jednostki budżetowe Gminy). Czynności te mieszczą się również w zakresie „przedmiotowym” ustawy o VAT.  W związku z tym, omawiana transakcja powinna zostać rozliczona dla celów podatku VAT.
Kiedy powstaje obowiązek podatkowy (w jakim okresie / miesiącu transakcja powinna zostać rozliczona dla celów VAT)?	Opłaty za media stanowiące element kalkulacji czynszu najmu są traktowane identycznie jak pozostała część czynszu najmu / dzierżawy, a tym samym obowiązek podatkowy powstanie:  <ol style="list-style-type: none"><li>1. <b>w momencie wystawienia faktury VAT</b> – jeżeli faktura zostanie wystawiona nie później niż w dniu upływu terminu płatności czynszu najmu / dzierżawy określonego w umowie lub na fakturze;</li><li>2. <b>w momencie upływu terminu płatności czynszu najmu / dzierżawy</b> – jeżeli faktura zostanie wystawiona po upływie terminu płatności czynszu (określonego w umowie lub na fakturze) albo nie zostanie wystawiona.</li></ol> Otrzymanie zaliczki na poczet opłat za media (czynszu obejmującego opłaty za media) <b>nie skutkuje powstaniem obowiązku podatkowego.</b>
Według jakiej stawki transakcja powinna zostać opodatkowana?	Transakcja powinna zostać opodatkowana według stawki właściwej dla czynszu najmu, tj. Urząd Miasta powinien zastosować:  <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>zwolnienie z opodatkowania podatkiem VAT</b> –</li></ul>



	<p>jeżeli opłaty dotyczą wynajmu lokali mieszkalnych na cele mieszkaniowe lub dzierżawy gruntów przeznaczonych na cele rolnicze;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>stawkę 8%</b> – jeżeli opłaty dotyczą wynajmu hal sportowych związanego z działalnością obiektów sportowych albo usług związanych z zakwaterowaniem;</li><li>• <b>stawkę 23%</b> – w pozostałych przypadkach (np. w przypadku wynajmu pomieszczeń na cele prowadzenia działalności gospodarczej).</li></ul>
Czy istnieje obowiązek wystawienia faktury VAT?	<p><b>Tak.</b> Fakturę należy wystawić nie później niż w dniu upływu terminu płatności czynszu.</p> <p>Faktura może być wystawiona wcześniej niż 30 dni przed dniem wykonania usługi (tj. ostatnim dniem okresu, za który należny jest czynsz), <b>pod warunkiem, że zawiera informację jakiego okresu dotyczy.</b></p> <p><b>UWAGA!</b> W przypadku faktur dokumentujących opłaty za media refakturowane na najemcę lokalu mieszkalnego (np. mieszkania służbowego) faktura powinna zawierać następującą informację: „Wynajem lokali mieszkalnych wyłącznie na cele mieszkaniowe zwolniony z podatku VAT na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 36 ustawy o VAT”.</p> <p><b>UWAGA!</b> W przypadku faktur dokumentujących opłaty za media refakturowane na dzierżawcę gruntu przeznaczonego na cele rolnicze, faktura powinna zawierać następującą informację: „Dzierżawa gruntów przeznaczonych na cele rolnicze zwolniona z podatku VAT na podstawie art. 82 ust. 3 ustawy o VAT w związku z § 3 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia w sprawie zwolnień”.</p>
Czy istnieje obowiązek ewidencji transakcji za pomocą kasy rejestrującej?	<p><b>Nie,</b> pod warunkiem, że została wystawiona faktura VAT.</p>



## Obciążanie najemców (dzierżawców) innych niż Gmina lub inne jednostki budżetowe Gminy opłatami za media, w przypadku, gdy opłaty te nie są wliczone w czynsz

Jakich sytuacji dotyczy niniejsza procedura?	<p>Niniejsza procedura dotyczy sytuacji, w której najemcy / dzierżawcy są obciążani opłatami za media, w przypadku, gdy opłaty te nie są wliczone w czynsz, tj. przykładowo, gdy:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>umowa przewiduje, że czynsz wynosi 1.000 PLN plus opłaty za media i wysokość opłat za media jest ustalana w oparciu o dane z podliczników albo</li><li>wysokość opłat za media jest ustalona w sposób ryczałtowy, a na koniec okresu rozliczeniowego następuje „rozliczenie” opłat za media do danych z podliczników.</li></ol>
Czy transakcja podlega opodatkowaniu podatkiem VAT?	<p><b>Tak.</b> Gmina działa w charakterze podatnika VAT w związku z obciążaniem najemców (dzierżawców) opłatami za media (jeżeli kontrahentem jest podmiot inny niż Gmina lub jednostki budżetowe Gminy). Czynności te mieszczą się również w zakresie „przedmiotowym” ustawy o VAT.</p> <p>W związku z tym, omawiana transakcja powinna zostać rozliczona dla celów podatku VAT.</p>
Kiedy powstaje obowiązek podatkowy (w jakim okresie / miesiącu transakcja powinna zostać rozliczona dla celów VAT)?	<p>Obowiązek podatkowy powstanie:</p> <ol style="list-style-type: none"><li><b>w momencie wystawienia faktury VAT</b> – jeżeli faktura zostanie wystawiona nie później niż w dniu upływu terminu płatności danej opłaty określonego w umowie lub na fakturze;</li><li><b>w momencie upływu terminu płatności danej opłaty</b> – jeżeli faktura zostanie wystawiona po upływie terminu płatności danej opłaty (określonego w umowie lub na fakturze) albo nie zostanie wystawiona.</li></ol> <p>Otrzymanie zaliczki na poczet analizowanych opłat <b>nie skutkuje powstaniem obowiązku podatkowego.</b></p>
Według jakiej stawki transakcja	1. Opodatkowaniu <b>8% stawką podatku VAT</b>



powinna zostać opodatkowana?	<p>podlegają opłaty za:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• dostarczanie wody za pośrednictwem sieci wodociągowej;</li><li>• odprowadzanie ścieków;</li><li>• zbieranie odpadów;</li><li>• usługi zamywania śmieci i usuwania śniegu.</li></ul> <p>2. Opodatkowaniu <b>23% stawką podatku VAT</b> podlegają opłaty za energię elektryczną, ogrzewanie, doprowadzanie gazu.</p>
Czy istnieje obowiązek wystawienia faktury VAT?	<p><b>Tak.</b> Fakturę należy wystawić nie później niż w dniu upływu terminu płatności danej opłaty.</p> <p>Faktura może być wystawiona wcześniej niż 30 dni przed dniem wykonania usługi (tj. ostatnim dniem okresu, za który należny jest czynsz), <b>pod warunkiem, że zawiera informację jakiego okresu dotyczy.</b></p>
Czy istnieje obowiązek ewidencji transakcji za pomocą kasy rejestrującej?	<p><b>Nie.</b></p>



**Pobór równowartości podatku od nieruchomości od Gminy lub innych jednostek budżetowych Gminy – będących „najemcami” („dzierżawcami”) nieruchomości Urzędu Miasta**

Czy transakcja podlega opodatkowaniu podatkiem VAT?

**Nie.** Pobór równowartości podatku od nieruchomości od Gminy lub innych jednostek budżetowych Gminy pozostaje poza zakresem opodatkowania podatkiem VAT, a tym samym:

1. nie podlega ewidencji w rejestrach VAT i
2. nie powinien być dokumentowany za pomocą faktur VAT ani kas rejestrujących (paragonów).

Omawiana transakcja może zostać udokumentowana za pomocą dokumentu innego niż faktura VAT, np. za pomocą noty księgowej.



## Pobór równowartości podatku od nieruchomości od innych najemców (dierzawców) niż Gmina lub jednostki budżetowe Gminy

<p>Czy transakcja podlega opodatkowaniu podatkiem VAT?</p>	<p><b>Tak.</b> Gmina działa w charakterze podatnika VAT w związku z poborem równowartości podatku od nieruchomości od najemców / dzierżawców (jeżeli kontrahentem jest podmiot inny niż Gmina lub jednostki budżetowe Gminy). Czynność ta mieści się również w zakresie „przedmiotowym” ustawy o VAT.</p> <p>W związku z tym, omawiana transakcja powinna zostać rozliczona dla celów podatku VAT.</p>
<p>Kiedy powstaje obowiązek podatkowy (w jakim okresie / miesiącu transakcja powinna zostać rozliczona dla celów VAT)?</p>	<p>Wartość podatku od nieruchomości, którą Urząd Miasta obciąża najemcę / dzierżawcę, uznawana jest – dla celów podatku VAT – jako element czynszu (element wynagrodzenia za usługę najmu / dzierżawy), a tym samym konsekwencje obciążenia najemcy / dzierżawcy równowartością podatku od nieruchomości powinny zostać określone analogicznie jak w przypadku wynajmu / dzierżawy.</p> <p>Tym samym, obowiązek podatkowy powstanie:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. <b>w momencie wystawienia faktury VAT</b> – jeżeli faktura zostanie wystawiona nie później niż w dniu upływu terminu płatności czynszu określonego w umowie lub na fakturze (którego element stanowi równowartość podatku od nieruchomości);</li><li>2. <b>w momencie upływu terminu płatności czynszu</b> – jeżeli faktura zostanie wystawiona po upływie terminu płatności czynszu (określonego w umowie lub na fakturze) albo nie zostanie wystawiona.</li></ol> <p>Otrzymanie zaliczki na poczet czynszu (w tym zaliczki na poczet podatku od nieruchomości) <b>nie skutkuje powstaniem obowiązku podatkowego.</b></p>
<p>Według jakiej stawki transakcja powinna zostać opodatkowana?</p>	<p>Transakcja powinna zostać opodatkowana według stawki właściwej dla czynszu najmu / dzierżawy, tj. Urząd Miasta powinien zastosować:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>zwolnienie z opodatkowania podatkiem VAT</b> –</li></ul>





	<p>w przypadku, gdy podatkiem od nieruchomości są obciążani najemcy lokali mieszkalnych wynajmowanych na cele mieszkaniowe (np. najemcy mieszkań służbowych) lub dzierżawcy gruntów przeznaczonych na cele rolnicze;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>stawkę 8%</b> – w przypadku, gdy podatkiem od nieruchomości są obciążani najemcy hal sportowych, a najem jest związany z działalnością obiektów sportowych albo najem stanowi usługę związaną z zakwaterowaniem;</li><li>• <b>stawkę 23%</b> – w pozostałych przypadkach.</li></ul>
Czy istnieje obowiązek wystawienia faktury VAT?	<p><b>Tak.</b> Fakturę należy wystawić nie później niż w dniu upływu terminu płatności czynszu.</p> <p>Faktura może być wystawiona wcześniej niż 30 dni przed dniem wykonania usługi (tj. ostatnim dniem okresu, za który należny jest czynsz), <b>pod warunkiem, że zawiera informację jakiego okresu dotyczy.</b></p> <p><b>UWAGA!</b> W przypadku obciążenia podatkiem od nieruchomości najemców mieszkań służbowych (lokalii mieszkalnych wynajmowanych na cele mieszkaniowe) faktura powinna zawierać następującą informację: „Wynajem lokali mieszkalnych wyłącznie na cele mieszkaniowe zwolniony z podatku VAT na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 36 ustawy o VAT”.</p> <p><b>UWAGA!</b> W przypadku obciążenia podatkiem od nieruchomości dzierżawcę gruntów przeznaczonych na cele rolnicze, faktura powinna zawierać następującą informację: "Dzierżawa gruntów przeznaczonych na cele rolnicze zwolniona z podatku VAT na podstawie art. 82 ust. 3 ustawy o VAT w związku z § 3 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia w sprawie zwolnień”.</p>
Czy istnieje obowiązek ewidencji transakcji za pomocą kasy rejestrującej?	<p><b>Nie,</b> pod warunkiem, że została wystawiona faktura VAT.</p>



## Obciążanie najemców / dzierżawców opłatami lub karami za nielegalne zajmowanie lokalu

Czy transakcja podlega opodatkowaniu podatkiem VAT?

Nie, co do zasady odszkodowania (kary) za nielegalne zajmowanie lokalu nie podlegają opodatkowaniu podatkiem VAT. Dotyczy to w szczególności sytuacji, gdy stosunek zobowiązaniowy (najem / dzierżawa) został zakończony, biorący do używania nie chce opuścić nieruchomości, a najemca / dzierżawca podejmuje kroki nakierowane na odzyskanie / wydanie nieruchomości (przykładowo wytacza powództwo o wydanie rzeczy).

Jeżeli jednak okoliczności wskazują na dorozumiane / milczące przedłużenie umowy za wynagrodzeniem – **czynność ta podlega opodatkowaniu jako odpłatne świadczenie usług.**



### Usługi udostępniania ("wynajmu") powierzchni reklamowych za odpłatnością świadczone na rzecz Gminy albo na rzecz innych jednostek budżetowych Gminy

Czy transakcja podlega opodatkowaniu podatkiem VAT?

**Nie.** Usługi udostępniania ("wynajmu") powierzchni reklamowych za odpłatnością świadczone na rzecz Gminy albo na rzecz innych jednostek budżetowych Gminy pozostaje poza zakresem opodatkowania podatkiem VAT.

W związku z tym, omawiana transakcja:

1. nie podlega ewidencji w rejestrach VAT i
2. nie powinna być dokumentowana za pomocą faktur VAT ani kas rejestrujących (paragonów).

Omawiana transakcja może zostać udokumentowana za pomocą dokumentu innego niż faktura VAT, np. za pomocą noty księgowej.



## Usługi udostępniania („wynajmu”) powierzchni reklamowych za odpłatnością świadczone na rzecz:

1. podatników podatku VAT (np. osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą) oraz
2. osób prawnych niebędących podatnikami podatku VAT.

Czy transakcja podlega opodatkowaniu podatkiem VAT?	<p><b>Tak.</b> Gmina działa w charakterze podatnika VAT w związku z usługami udostępniania („wynajmu”) powierzchni reklamowych za odpłatnością (jeżeli kontrahentem jest podmiot inny niż Gmina lub jednostki budżetowe Gminy). Czynność ta mieści się również w zakresie „przedmiotowym” ustawy o VAT.</p> <p>W związku z tym, omawiana transakcja powinna zostać rozliczona dla celów podatku VAT.</p>
Kiedy powstaje obowiązek podatkowy (w jakim okresie / miesiącu transakcja powinna zostać rozliczona dla celów VAT)?	<p>Obowiązek podatkowy w podatku VAT powstanie:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. <b>w ostatnim dniu okresu rozliczeniowego</b> – w przypadku usług rozliczanych w okresach rozliczeniowych (np. wynajem miejsca na billboard przez 6 miesięcy, w przypadku, gdy czynsz jest płatny co miesiąc);</li><li>2. <b>w ostatnim dniu okresu „wynajmu” miejsca na reklamę</b> – w przypadku usług rozliczanych „jednorazowo” (np. wynajem miejsca na billboard przez okres 6 miesięcy w przypadku, gdy czynsz najmu jest płatny jednorazowo po zakończeniu okresu wynajmu).</li></ol> <p><b>UWAGA!</b> W przypadku otrzymania zaliczki / przedpłaty lub raty na poczet wynagrodzenia za udostępnienie („wynajem”) miejsc reklamowych, w tym przypadku pobrania czynszu najmu w całości lub w części „z góry”, obowiązek powstanie w dniu otrzymania takiego wynagrodzenia.</p>
Według jakiej stawki transakcja powinna zostać opodatkowana?	Zastosowanie znajdzie <b>23% stawka podatku VAT.</b>
Czy istnieje obowiązek wystawienia faktury VAT?	<p><b>Tak.</b> Faktura powinna być wystawiona:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. <b>nie później niż 15 dnia</b> miesiąca następującego</li></ol>



	<p>po miesiącu, w którym wykonano usługę;</p> <p>2. <b>nie wcześniej niż 30 dni</b> przed dniem, w którym wykonano usługę (tj. ostatnim dniem okresu wynajmu albo okresu, za który należny jest czynsz).</p>
Czy istnieje obowiązek ewidencji transakcji za pomocą kasy rejestrującej?	<b>Nie.</b>



## Usługi udostępniania ("wynajmu") powierzchni reklamowych za odpłatnością świadczone na rzecz podmiotów niebędących podatnikami podatku VAT (innych niż osoby prawne niebędące podatnikiem VAT)

Czy transakcja podlega opodatkowaniu podatkiem VAT?	<p>Tak. Gmina działa w charakterze podatnika VAT w związku z usługami udostępniania („wynajmu”) powierzchni reklamowych za odpłatnością (jeżeli kontrahentem jest podmiot inny niż Gmina lub jednostki budżetowe Gminy). Czynność ta mieści się również w zakresie „przedmiotowym” ustawy o VAT.</p> <p>W związku z tym, omawiana transakcja powinna zostać rozliczona dla celów podatku VAT.</p>
Kiedy powstaje obowiązek podatkowy (w jakim okresie / miesiącu transakcja powinna zostać rozliczona dla celów VAT)?	<p>Obowiązek podatkowy w podatku VAT powstanie:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. <b>w ostatnim dniu okresu rozliczeniowego</b> – w przypadku usług rozliczanych w okresach rozliczeniowych (np. wynajem miejsca na billboard przez 6 miesięcy, w przypadku, gdy czynsz jest płatny co miesiąc);</li><li>2. <b>w ostatnim dniu okresu „wynajmu” miejsca na reklamę</b> – w przypadku usług rozliczanych „jednorazowo” (np. wynajem miejsca na billboard przez okres 6 miesięcy w przypadku, gdy czynsz najmu jest płatny jednorazowo po zakończeniu okresu wynajmu).</li></ol> <p><b>UWAGA!</b> W przypadku otrzymania zaliczki / przedpłaty lub raty na poczet wynagrodzenia za udostępnienie („wynajem”) miejsc reklamowych, w tym przypadku pobrania czynszu najmu w całości lub w części „z góry”, obowiązek powstanie w dniu otrzymania takiego wynagrodzenia.</p>
Według jakiej stawki transakcja powinna zostać opodatkowana?	Zastosowanie znajdzie <b>23% stawka podatku VAT.</b>
Czy istnieje obowiązek wystawienia faktury VAT?	Urząd Miasta będzie zobowiązany do wystawienia faktury <b>wyłącznie na żądanie usługobiorcy</b> , jeżeli żądanie wystawienia faktury zostanie zgłoszone w terminie 3 miesięcy, licząc od końca miesiąca, w którym wykonano



	<p>usługę.</p> <p>Fakturę wystawia się:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. <b>nie później niż 15 dnia miesiąca następującego po miesiącu wykonania usługi</b> – jeżeli żądanie wystawienia faktury zostało zgłoszone do końca miesiąca, w którym wykonano usługę;</li><li>2. <b>nie później niż 15 dnia od dnia zgłoszenia żądania wystawienia faktury</b> – jeżeli żądanie wystawienia faktury zostało zgłoszone po upływie miesiąca, o którym mowa w punkcie 1.</li></ol>
<p>Czy istnieje obowiązek ewidencji transakcji za pomocą kasy rejestrującej?</p>	<p><b>Nie</b>, pod warunkiem, że wszelkie płatności za omawiane usługi będą dokonywane w całości za pośrednictwem poczty, banku lub spółdzielczej kasy oszczędnościowo-kredytowej na rachunek bankowy Urzędu Miasta.</p>



<b>Obciążanie pracowników Urzędu Miasta kosztami prywatnych rozmów telefonicznych</b>	
Czy transakcja podlega opodatkowaniu podatkiem VAT?	<p><b>Tak.</b> Gmina działa w charakterze podatnika VAT w związku z obciążaniem pracowników Urzędu Miasta kosztami prywatnych rozmów telefonicznych. Czynności te mieszczą się również w zakresie „przedmiotowym” ustawy o VAT.</p> <p>W związku z tym, omawiana transakcja powinna zostać rozliczona dla celów podatku VAT.</p>
Kiedy powstaje obowiązek podatkowy (w jakim okresie / miesiącu transakcja powinna zostać rozliczona dla celów VAT)?	<p>Obowiązek podatkowy powstanie:</p> <ol style="list-style-type: none"><li><b>w momencie wystawienia faktury VAT</b> – jeżeli faktura zostanie wystawiona nie później niż w dniu upływu terminu płatności określonego w umowie lub na fakturze;</li><li><b>w momencie upływu terminu płatności</b> – jeżeli faktura zostanie wystawiona po upływie terminu płatności (określonego w umowie lub na fakturze) albo nie zostanie wystawiona.</li></ol> <p>Otrzymanie zaliczki na poczet świadczenia usług telekomunikacyjnych <b>nie skutkuje powstaniem obowiązku podatkowego.</b></p>
Według jakiej stawki transakcja powinna zostać opodatkowana?	<b>23%</b>
Czy istnieje obowiązek wystawienia faktury VAT?	<p><b>Tak.</b> Fakturę należy wystawić nie później niż w dniu upływu terminu płatności określonego w umowie zawartej z pracownikiem Urzędu Miasta lub na fakturze.</p> <p>Faktura może być wystawiona wcześniej niż 30 dni <b>przed</b> dniem wykonania usługi (tj. ostatnim dniem okresu, w którym wykonywane były rozmowy, których kosztem pracownik jest obciążany) <b>pod warunkiem, że zawiera informację jakiego okresu dotyczy.</b></p>
Czy istnieje obowiązek ewidencji transakcji za pomocą kasy rejestrującej?	<b>Nie.</b>





## Sprzedaż złomu, makulatury lub sprzętu komputerowego na rzecz podatników podatku VAT

<p>Czy transakcja podlega opodatkowaniu podatkiem VAT?</p>	<p><b>Tak.</b> Sprzedaż złomu, makulatury lub sprzętu komputerowego na rzecz podatników podatku VAT podlega opodatkowaniu podatkiem VAT.</p> <p>Wskazana transakcja będzie zasadniczo objęta mechanizmem tzw. odwrotnego obciążenia, tj. będzie podlegać opodatkowaniu VAT u nabywcy.</p>
<p>Kiedy powstaje obowiązek podatkowy (w jakim okresie / miesiącu transakcja powinna zostać rozliczona dla celów VAT)?</p>	<p>W przypadku sprzedaży towarów wymienionych w Załączniku nr 11 do ustawy o podatku VAT (np. makulatury, złomu lub sprzętu elektronicznego) <b>podatnikiem podatku VAT jest nabywca.</b></p> <p>Tym niemniej, Gmina dokonując dostawy towarów, dla której podatnikiem jest nabywca, zobowiązana jest <b>do wykazania tej transakcji w odpowiedniej pozycji deklaracji (pozycji dotyczącej dostaw towarów dla których podatnikiem jest nabywca)</b>, składanej za okres, w którym dokonana została dostawa towarów objętych „odwrotnym obciążeniem”.</p> <p>W przypadku sprzedaży wskazanych towarów, dla których to transakcji obowiązek podatkowy powstał u nabywcy, istnieje dodatkowy obowiązek przygotowania „częstkowej” informacji podsumowującej w obrocie krajowym (VAT-27) w terminie przewidzianym na złożenie „częstkowej” deklaracji VAT-7, tj. do 15 dnia miesiąca następującego po okresie rozliczeniowym, w którym wystąpiły te transakcje.</p> <p><b>UWAGA!</b> W przypadku sprzedaży sprzętu elektronicznego, nabywca będzie podatnikiem podatku VAT wyłącznie pod warunkiem, że łączna wartość sprzedawanych towarów w ramach jednolitej gospodarczo transakcji obejmującej te towary, bez kwoty podatku, przekracza kwotę 20.000 zł. Jeżeli wartość sprzedawanych towarów nie przekroczy 20.000 zł, należy zastosować procedurę dotyczącą sprzedaży majątku Jednostki na rzecz podatników podatku VAT lub osób</p>



	prawnych niebędących podatnikami podatku VAT.
Czy istnieje obowiązek wystawienia faktury VAT?	<b>Tak. Urząd Miasta powinien wystawić fakturę z dopiskiem „odwrotne obciążenie”.</b>  Faktura powinna zostać wystawiona:  <ol style="list-style-type: none"><li>1. <b>nie później niż 15 dnia miesiąca</b> następującego po miesiącu, w którym wydano towar;</li><li>2. <b>nie wcześniej niż 30 dni</b> przed dniem, w którym wydano towar.</li></ol>
Czy istnieje obowiązek ewidencji transakcji za pomocą kasy rejestrującej?	<b>Nie.</b>



<b>Sprzedaż złomu, makulatury lub sprzętu komputerowego na rzecz podmiotów innych niż podatnicy podatku VAT</b>	
Czy transakcja podlega opodatkowaniu podatkiem VAT?	<b>Tak.</b> Sprzedaż złomu, makulatury lub sprzętu komputerowego na rzecz podmiotów innych niż podatnicy podatku VAT podlega opodatkowaniu podatkiem VAT. Tym niemniej, w zależności od uwarunkowań transakcji, a w szczególności od tego, kto jest kontrahentem, transakcja ta może podlegać opodatkowaniu VAT u nabywcy.
Kiedy powstaje obowiązek podatkowy (w jakim okresie / miesiącu transakcja powinna zostać rozliczona dla celów VAT)?	Obowiązek podatkowy w VAT powstanie <b>w momencie wydania towaru.</b> <b>UWAGA!</b> W przypadku otrzymania zaliczki / przedpłaty lub raty na poczet sprzedawanych towarów, obowiązek podatkowy w podatku VAT powstanie w dniu otrzymania takiego wynagrodzenia.
Według jakiej stawki transakcja powinna zostać opodatkowana?	<b>Stawka VAT będzie uzależniona od rodzaju sprzedawanego towaru.</b>
Czy istnieje obowiązek wystawienia faktury VAT?	<b>Tak</b> – w przypadku sprzedaży na rzecz osób prawnych niebędących podatnikami podatku VAT. Faktura powinna zostać wystawiona: <ol style="list-style-type: none"><li>1. <b>nie później niż 15 dnia</b> miesiąca następującego po miesiącu, w którym wydano towar;</li><li>2. <b>nie wcześniej niż 30 dni</b> przed dniem, w którym wydano towar.</li></ol> W przypadku sprzedaży na rzecz podmiotów innych niż osoby prawne niebędące podatnikami podatku VAT (np. na rzecz osób fizycznych niebędących podatnikami podatku VAT) Urząd Miasta będzie zobowiązany do wystawienia faktury <b>wyłącznie na żądanie nabywcy</b> , jeżeli żądanie wystawienia faktury zostanie zgłoszone w terminie 3 miesięcy, licząc od końca miesiąca, w którym wydano towar.  Fakturę wystawia się: <ol style="list-style-type: none"><li>1. <b>nie później niż 15 dnia</b> miesiąca następującego</li></ol>



	<p><b>po miesiącu wydania towaru</b> – jeżeli żądanie wystawienia faktury zostało zgłoszone do końca miesiąca, w którym wydano towar;</p> <p>2. <b>nie później niż 15 dnia od dnia zgłoszenia żądania wystawienia faktury</b> – jeżeli żądanie wystawienia faktury zostało zgłoszone po upływie miesiąca, o którym mowa w punkcie 1.</p>
<p>Czy istnieje obowiązek ewidencji transakcji za pomocą kasy rejestrującej?</p>	<p><b>Nie</b> – w przypadku sprzedaży na rzecz osób prawnych niebędących podatnikami podatku VAT.</p> <p>Sprzedaż złomu, makulatury lub sprzętu komputerowego na rzecz osób fizycznych nieprowadzących działalności gospodarczej nie będzie wymagać ewidencji za pomocą kasy rejestrującej, jeżeli:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. płatności za sprzedawane towary będą realizowane wyłącznie na rachunek bankowy Urzędu Miasta albo za pomocą automatów, które również w systemie bezobsługowym przyjmują należność w bilonie lub banknotach lub w innej formie (bezgotówkowej), jeżeli z ewidencji i dowodów dokumentujących transakcję jednoznacznie wynika, jakiej konkretnie transakcji zapłata dotyczyła albo</li><li>2. sprzedaż dotyczy towarów, które na podstawie przepisów o podatku dochodowym są zaliczane przez Urząd Miasta do środków trwałych (pod warunkiem, że dana transakcja została udokumentowana fakturą VAT),</li><li>3. sprzedaż dokonywana jest na rzecz pracowników Urzędu Miasta.</li></ol> <p><b>UWAGA!</b> Jeżeli sprzedaż dotyczy towarów wymienionych w § 4 pkt 1 lit. b) – I) rozporządzenia w sprawie zwolnień, to transakcja powinna zostać zarejestrowana za pomocą kasy rejestrującej – niezależnie od tego, czy w danym przypadku zastosowanie znajdzie inne zwolnienie z obowiązku ewidencji za pomocą kasy rejestrującej wskazane w rozporządzeniu – chyba, że sprzedaż jest dokonywana na rzecz pracowników Urzędu Miasta.</p>



<b>Pobór opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości</b>	
<p>Czy transakcja podlega opodatkowaniu podatkiem VAT?</p>	<p><b>Tak.</b> Gmina działa w charakterze podatnika VAT w związku z poborem opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości. Czynność ta mieści się również w zakresie „przedmiotowym” ustawy o VAT.</p> <p>W związku z tym, omawiana transakcja powinna – co do zasady – zostać rozliczona dla celów podatku VAT.</p> <p><b>UWAGA!</b> Opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego gruntów ustanowionego przed 1 maja 2004 r., gdy taka czynność nie podlegała podatkowi od towarów i usług, nie podlega opodatkowaniu podatkiem VAT.</p>
<p>Kiedy powstaje obowiązek podatkowy (w jakim okresie / miesiącu transakcja powinna zostać rozliczona dla celów VAT)?</p>	<p>Obowiązek podatkowy powstanie:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. <b>w przypadku opłaty jednorazowej</b> – w momencie otrzymania jednorazowej płatności w odniesieniu do otrzymanej kwoty,</li><li>2. <b>w przypadku opłaty rocznej</b> – w związku z tym, iż w związku ze świadczeniem danej usługi ustalane są następujące po sobie terminy płatności lub rozliczeń – obowiązek podatkowy powstaje z upływem każdego okresu, do którego odnoszą się płatności lub rozliczenia, do momentu zakończenia świadczenia tej usługi, tj. <b>w przypadku opłat za użytkowanie wieczyste obowiązek podatkowy powstanie z upływem roku, do którego odnoszą się płatności lub rozliczenia.</b></li></ol> <p>Tym niemniej, jeżeli przed końcem danego roku Gmina otrzyma całość lub część opłaty rocznej, <b>obowiązek podatkowy powstanie z chwilą jej otrzymania.</b></p>
<p>Według jakiej stawki transakcja powinna zostać opodatkowana?</p>	<p>Stawka VAT jest uzależniona od rodzaju gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste, tj.:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• zasadniczo zastosowanie znajdzie <b>podstawowa stawka podatku VAT</b> (przy czym opłaty roczne za użytkowanie wieczyste ustanowione przed 1 stycznia 2011 r. będą opodatkowane 22%</li></ul>



	<p>stawką VAT, natomiast opłaty roczne za użytkowanie wieczyste ustanowione od 1 stycznia 2011 r. będą opodatkowane 23 % stawką VAT),</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• zastosowanie może znaleźć <b>zwolnienie z opodatkowania podatkiem VAT</b> zgodnie z art. 43 ust. 1 pkt 9, 10 i 10a, o ile zostaną spełnione warunki wskazane w tych przepisach.</li></ul> <p><b>UWAGA!</b></p> <p>Do niniejszej transakcji (w zakresie stawki VAT i ewentualnego zastosowania zwolnienia z VAT) zastosowanie znajdzie analiza przedstawiona w procedurze dotyczącej „Sprzedaży nieruchomości stanowiących własność Urzędu Miasta na rzecz podatników podatku VAT lub na rzecz osób prawnych niebędących podatnikami podatku VAT”.</p> <p><b>UWAGA!</b> Ustanowienie użytkowania wieczystego gruntów / nieruchomości przed dniem 1 maja 2004 r. <b>stanowi czynność niepodlegającą opodatkowaniu podatkiem VAT.</b> W związku z tym, opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego ustanowionego przed 1 maja 2004 r. również nie podlegają opodatkowaniu VAT.</p>
Czy istnieje obowiązek wystawienia faktury VAT?	<p><b>Tak.</b> Fakturę należy wystawić nie później niż w dniu upływu terminu płatności opłaty rocznej (do 31 marca danego roku).</p> <p>Faktura może być wystawiona wcześniej niż 30 dni przed dniem wykonania usługi (tj. ostatnim dniem okresu, za który należna jest opłata z tytułu użytkowania wieczystego), pod warunkiem, że zawiera informację, jakiego okresu dotyczy.</p>
Czy istnieje obowiązek ewidencji transakcji za pomocą kasy rejestrującej?	<p><b>Nie.</b></p>



## Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności

<p>Czy transakcja podlega opodatkowaniu podatkiem VAT?</p>	<p>Zgodnie ze stanowiskiem organów podatkowych, przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności na rzecz dotychczasowego użytkownika wieczystego (na mocy decyzji) pozostaje poza zakresem opodatkowania podatkiem VAT.</p> <p>W takim przypadku, omawiana transakcja:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. nie podlega ewidencji w rejestrach VAT i</li><li>2. nie powinna być dokumentowana za pomocą faktur VAT ani kas rejestrujących (paragonów).</li></ol> <p><b>Tym niemniej, jeżeli przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności następuje na mocy umowy cywilnoprawnej, a użytkownik jest zobowiązany do zapłaty wynagrodzenia za przekształcenie, transakcja będzie podlegać opodatkowaniu podatkiem VAT, przy czym podstawą opodatkowania będzie kwota stanowiąca wynagrodzenie otrzymane przez Gminę.</b></p>
<p>Kiedy powstaje obowiązek podatkowy (w jakim okresie / miesiącu transakcja powinna zostać rozliczona dla celów VAT)?</p>	<p>Obowiązek podatkowy powstanie w momencie <b>otrzymania jednorazowej płatności w odniesieniu do otrzymanej kwoty.</b></p> <p>Tym niemniej, jeżeli dopłata z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności zostanie uiszczona w ratach, <b>obowiązek podatkowy powstanie z chwilą otrzymania każdej z rat.</b></p>
<p>Według jakiej stawki transakcja powinna zostać opodatkowana?</p>	<p>Stawka VAT dotycząca dopłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności jest uzależniona od rodzaju gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste, tj.:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• zasadniczo zastosowanie znajdzie <b>podstawowa stawka podatku VAT</b> mająca zastosowanie do opłat rocznych (przy czym opłaty roczne za użytkowanie wieczyste ustanowione przed 1 stycznia 2011 r. będą opodatkowane 22% stawką VAT, natomiast opłaty roczne za użytkowanie wieczyste ustanowione od 1 stycznia 2011 r. będą opodatkowane 23 %</li></ul>



	<p>stawką VAT),</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• zastosowanie może znaleźć <b>zwolnienie z opodatkowania podatkiem VAT</b> zgodnie z art. 43 ust. 1 pkt 9, 10 i 10a, o ile zostaną spełnione warunki wskazane w tych przepisach.</li></ul> <p><b>UWAGA!</b></p> <p>Do niniejszej transakcji (w zakresie stawki VAT i ewentualnego zastosowania zwolnienia z VAT) zastosowanie znajdzie analiza przedstawiona w procedurze dotyczącej „<i>Sprzedży nieruchomości stanowiących własność Urzędu Miasta na rzecz podatników podatku VAT lub na rzecz osób prawnych niebędących podatnikami podatku VAT</i>”.</p> <p><b>UWAGA!</b> Ustanowienie użytkowania wieczystego gruntów / nieruchomości przed dniem 1 maja 2004 r. <b>stanowi czynność niepodlegającą opodatkowaniu podatkiem VAT</b>. Opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego ustanowionego przed 1 maja 2004 r. również nie podlegają opodatkowaniu VAT, w związku z tym otrzymana dopłata z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności również jest czynnością niepodlegającą opodatkowaniu podatkiem VAT, jeżeli otrzymywane opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego były czynnościami niepodlegającymi opodatkowaniu podatkiem VAT.</p>
<p>Czy istnieje obowiązek wystawienia faktury VAT?</p>	<p><b>Tak</b> – w przypadku otrzymania dopłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności od podatnika podatku VAT lub osób prawnych niebędących podatnikami podatku VAT.</p> <p>Faktura powinna zostać wystawiona:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. <b>nie później niż 15 dnia</b> miesiąca następującego po miesiącu, w którym wydano towar;</li><li>2. <b>nie wcześniej niż 30 dni</b> przed dniem, w którym wydano towar.</li></ol> <p>W przypadku otrzymania dopłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności od osób fizycznych nieprowadzących działalności gospodarczej, Gmina będzie zobowiązana do</p>





	<p>wystawienia faktury <b>wyłącznie na żądanie nabywcy</b>, jeżeli żądanie wystawienia faktury zostanie zgłoszone w terminie 3 miesięcy, licząc od końca miesiąca, w którym wydano towar.</p> <p>Fakturę wystawia się:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. <b>nie później niż 15 dnia miesiąca następującego po miesiącu wydania towaru</b> – jeżeli żądanie wystawienia faktury zostało zgłoszone do końca miesiąca, w którym wydano towar;</li><li>2. <b>nie później niż 15 dnia od dnia zgłoszenia żądania wystawienia faktury</b> – jeżeli żądanie wystawienia faktury zostało zgłoszone po upływie miesiąca, o którym mowa w punkcie 1.</li></ol>
Czy istnieje obowiązek ewidencji transakcji za pomocą kasy rejestrującej?	<b>Nie.</b>



<b>Sprzedaż prawa użytkowania wieczystego</b>	
Czy transakcja podlega opodatkowaniu podatkiem VAT?	<p><b>Tak.</b> Gmina działa w charakterze podatnika VAT w związku ze sprzedażą prawa użytkowania wieczystego. Czynność ta mieści się również w zakresie „przedmiotowym” ustawy o VAT.</p> <p>W związku z tym, omawiana transakcja powinna – co do zasady – zostać rozliczona dla celów podatku VAT.</p>
Kiedy powstaje obowiązek podatkowy (w jakim okresie / miesiącu transakcja powinna zostać rozliczona dla celów VAT)?	<p>Obowiązek podatkowy powstaje z chwilą dokonania dostawy towarów.</p> <p>W przypadku otrzymania zaliczki / przedpłaty lub raty na poczet sprzedawanych towarów obowiązek podatkowy w podatku VAT powstanie <b>w dniu otrzymania takiego wynagrodzenia.</b></p>
Jaka jest podstawa opodatkowania danej transakcji?	<p><b>Podstawą opodatkowania jest wszystko, co stanowi zapłatę, którą dokonujący dostawy towarów lub usługodawca otrzymał lub ma otrzymać z tytułu sprzedaży od nabywcy, usługobiorcy lub osoby trzeciej, włącznie z otrzymanymi dotacjami, subwencjami i innymi dopłatami o podobnym charakterze mającymi bezpośredni wpływ na cenę towarów dostarczanych lub usług świadczonych przez podatnika.</b></p> <p><b>(art. 29a ust. 1 ustawy o VAT)</b></p> <p><b>UWAGA!</b></p> <p>w przypadku dostawy budynków (budowli lub ich części) trwale związanych z gruntem z podstawy opodatkowania nie wyodrębnia się wartości gruntu. Oznacza to, że sprzedaż prawa wieczystego użytkowania gruntu powinna być opodatkowana według stawki VAT właściwej dla budynku (budowli) na nim posadowionym.</p> <p><b>(art. 29a ust. 8 ustawy o VAT)</b></p>
Według jakiej stawki transakcja powinna zostać opodatkowana?	<p>Stawka VAT jest uzależniona od przedmiotu dostawy, tj.:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• zasadniczo zastosowanie znajdzie <b>podstawowa stawka podatku VAT w wysokości 23%,</b></li><li>• zastosowanie znajdzie <b>8% stawka podatku</b></li></ul>



	<p>VAT, jeżeli sprzedaż prawa wieczystego użytkowania gruntu, na którym posadowione są budynki (budowle lub ich części) oraz gdy te budynki (budowle lub ich części) opodatkowane są stawką 8%, tj. objęte społecznym programem mieszkaniowym (zgodnie z art. 41 ust. 12 ustawy VAT),</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• zastosowanie może znaleźć <b>zwolnienie z opodatkowania podatkiem VAT</b> zgodnie z art. 43 ust. 1 pkt 9, 10 i 10a, o ile zostaną spełnione warunki wskazane w tych przepisach.</li></ul> <p><b>UWAGA!</b> Do niniejszej transakcji (w zakresie stawki VAT i ewentualnego zastosowania zwolnienia z VAT) zastosowanie znajdzie analiza przedstawiona w procedurze dotyczącej „Sprzedaży nieruchomości stanowiących własność Urzędu Miasta na rzecz podatników podatku VAT lub na rzecz osób prawnych niebędących podatnikami podatku VAT”.</p>
Czy istnieje obowiązek wystawienia faktury VAT?	<p><b>Tak</b> – w przypadku sprzedaży prawa użytkowania wieczystego na rzecz podatnika podatku VAT lub osób prawnych niebędących podatnikami podatku VAT.</p> <p>Faktura powinna zostać wystawiona:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. <b>nie później niż 15 dnia</b> miesiąca następującego po miesiącu, w którym wydano towar;</li><li>2. <b>nie wcześniej niż 30 dni</b> przed dniem, w którym wydano towar.</li></ol> <p>W przypadku sprzedaży prawa użytkowania wieczystego na rzecz osób fizycznych nieprowadzących działalności gospodarczej, Gmina będzie zobowiązana do wystawienia faktury <b>wyłącznie na żądanie nabywcy</b>, jeżeli żądanie wystawienia faktury zostanie zgłoszone w terminie 3 miesięcy, licząc od końca miesiąca, w którym wydano towar.</p> <p>Fakturę wystawia się:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. <b>nie później niż 15 dnia</b> miesiąca następującego po miesiącu wydania towaru – jeżeli żądanie wystawienia faktury zostało</li></ol>



	<p>zgłoszone do końca miesiąca, w którym wydano towar;</p> <p>2. <b>nie później niż 15 dnia od dnia zgłoszenia żądania wystawienia faktury</b> – jeżeli żądanie wystawienia faktury zostało zgłoszone po upływie miesiąca, o którym mowa w punkcie 1.</p>
Czy istnieje obowiązek ewidencji transakcji za pomocą kasy rejestrującej?	<b>Nie.</b>



## Sprzedaż nieruchomości stanowiących własność Urzędu Miasta na rzecz podatników podatku VAT lub na rzecz osób prawnych niebędących podatnikami podatku VAT

<p>Czy transakcja podlega opodatkowaniu podatkiem VAT?</p>	<p><b>Tak.</b> Sprzedaż nieruchomości Urzędu Miasta na rzecz podatników podatku VAT lub na rzecz osób prawnych niebędących podatnikami podatku VAT podlega opodatkowaniu podatkiem VAT. W związku z tym, transakcja ta powinna zostać rozliczona dla celów VAT.</p> <p><b>UWAGA!</b> Tym niemniej, zgodnie z orzecznictwem Naczelnego Sądu Administracyjnego, Gmina – w odniesieniu do czynności polegających na zbyciu nieruchomości nabytych z mocy prawa (nabytych w drodze nieodpłatnej) i niewykorzystywanych do działalności gospodarczej – nie posiada statusu podatnika VAT (w związku z czym takie transakcje nie podlegają opodatkowaniu VAT).</p>
<p>Kiedy powstaje obowiązek podatkowy (w jakim okresie / miesiącu transakcja powinna zostać rozliczona dla celów VAT)?</p>	<p>Obowiązek podatkowy w podatku VAT powstanie w momencie wydania towaru.</p> <p>W przypadku otrzymania zaliczki / przedpłaty lub raty na poczet sprzedawanych towarów obowiązek podatkowy w podatku VAT powstanie <b>w dniu otrzymania takiego wynagrodzenia.</b></p>
<p>Jaka jest podstawa opodatkowania danej transakcji?</p>	<p><b>Podstawą opodatkowania jest wszystko, co stanowi zapłatę, którą dokonujący dostawy towarów lub usługodawca otrzymał lub ma otrzymać z tytułu sprzedaży od nabywcy, usługobiorcy lub osoby trzeciej, włącznie z otrzymanymi dotacjami, subwencjami i innymi dopłatami o podobnym charakterze mającymi bezpośredni wpływ na cenę towarów dostarczanych lub usług świadczonych przez podatnika.</b> <b>(art. 29a ust. 1 ustawy o VAT)</b></p> <p><b>UWAGA!</b> w przypadku sprzedaży majątku Urzędu Miasta, przy ustalaniu podstawy opodatkowania wskazanej dostawy budynków (budowli lub ich części) trwale związanych z gruntem z podstawy opodatkowania nie wyodrębnia się wartości gruntu. Oznacza to, że sprzedaż majątku</p>



	(nieruchomości) powinna być opodatkowana według stawki VAT właściwej dla budynku (budowli) posadowionym na gruncie. <b>(art. 29a ust. 8 ustawy o VAT)</b>
Według jakiej stawki transakcja powinna zostać opodatkowana?	<b>Stawka podatku VAT będzie uzależniona od rodzaju sprzedawanego majątku – zgodnie analizą przedstawioną poniżej.</b>
<p>Sprzedaż majątku (w tym nieruchomości) podlega – co do zasady – opodatkowaniu podatkiem VAT na zasadach ogólnych, tj. stawką podstawową 23%.</p> <p>Tym niemniej, przepisy ustawy o VAT przewidują <u>zwolnienie od podatku</u> transakcji polegających na sprzedaży majątku (w tym nieruchomości) – zakres i zwolnienia od podatku VAT od towarów i usług dostawy towarów zostały określone w art. 43 ustawy o VAT.</p> <p>W przypadku sprzedaży majątku (w tym nieruchomości), której przedmiotem dostawy jest grunt, zastosowanie mogą znaleźć następujące przepisy regulujące kwestię zwolnień z podatku:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• zgodnie z <u>art. 43 ust. 1 pkt 9</u> ustawy o VAT, zwalnia się od podatku dostawę terenów niezabudowanych innych niż tereny budowlane<sup>2</sup>,<ul style="list-style-type: none"><li>▪ <i>wskazany przepis przewiduje zastosowanie zwolnienia od podatku w odniesieniu dostawy gruntów niezabudowanych, nieobjętych planem zagospodarowania przestrzennego lub decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;</i></li></ul></li><li>• art. 43 ust. 1 pkt 10 lub 10a – wskazane przepisy przewidują zastosowanie zwolnienia od podatku w odniesieniu dostawy budynków, budowli lub ich części, w sytuacji spełnienia określonych warunków.<ul style="list-style-type: none"><li>▪ zgodnie z art. 43 ust. 1 pkt 10, zwalnia się od podatku dostawę budynków, budowli lub ich części, z wyjątkiem gdy:<ul style="list-style-type: none"><li>a) dostawa jest dokonywana w ramach pierwszego<sup>3</sup> zasiedlenia lub przed nim,</li><li>b) pomiędzy pierwszym zasiedleniem a dostawą budynku, budowli lub ich części upłynął okres krótszy niż 2 lata;</li></ul></li></ul></li></ul>	

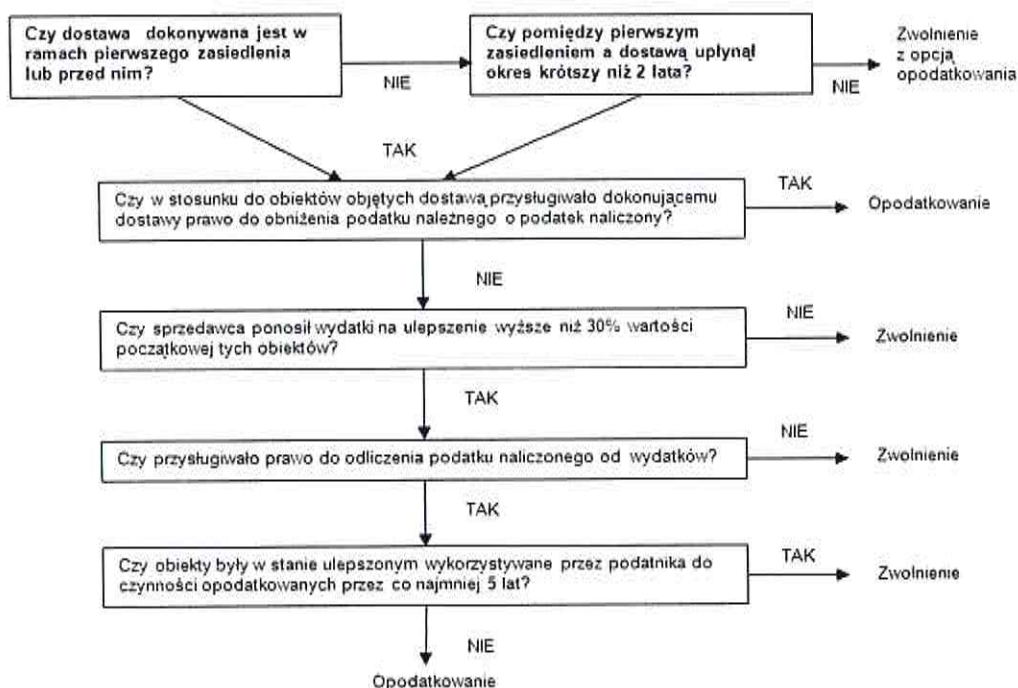
<sup>2</sup> Przez tereny budowlane – zgodnie z art. 2 pkt 33 ustawy o VAT – rozumie się grunty przeznaczone pod zabudowę zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku takiego planu – zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, o których mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

<sup>3</sup> Przez pierwsze zasiedlenie – w myśl art. 2 pkt 14 ustawy o VAT – rozumie się oddanie do użytkowania, w wykonaniu czynności podlegających opodatkowaniu, pierwszemu nabywcy lub użytkownikowi budynków, budowli lub ich części, po ich:  
a) wybudowaniu lub b) ulepszeniu, jeżeli wydatki poniesione na ulepszenie, w rozumieniu przepisów o podatku dochodowym, stanowiły co najmniej 30% wartości początkowej.



- zgodnie z art. 43 ust. 1 pkt 10a, zwalnia się od podatku dostawę budynków, budowli lub ich części nieobjętą zwolnieniem, o którym mowa w pkt 10, pod warunkiem że:
  - a) w stosunku do tych obiektów nie przysługiwało dokonującemu ich dostawy prawo do obniżenia kwoty podatku należnego o kwotę podatku naliczonego,
  - b) dokonujący ich dostawy nie ponosił wydatków na ich ulepszenie, w stosunku do których miał prawo do obniżenia kwoty podatku należnego o kwotę podatku naliczonego, a jeżeli ponosił takie wydatki, to były one niższe niż 30% wartości początkowej tych obiektów,
- zgodnie natomiast z art. 43 ust. 7a ustawy o VAT, warunku, o którym mowa w ust. 1 pkt 10a lit. b, nie stosuje się, jeżeli budynki, budowle lub ich części w stanie ulepszonym były wykorzystywane przez podatnika do czynności opodatkowanych przez co najmniej 5 lat.

**Powyższe przepisy i wynikające z nich konkluzje można przedstawić w formie graficznej:**



**UWAGA!**

**W związku z uwagami wskazanymi powyżej – stan faktyczny dotyczący transakcji polegających na sprzedaży majątku (w tym nieruchomości) powinien zostać**



przeanalizowany odrębnie w odniesieniu do każdego przedmiotu transakcji pod względem stawki podatku VAT, która znajdzie zastosowanie.

Czy istnieje obowiązek wystawienia faktury VAT?	<b>Tak.</b> Faktura powinna zostać wystawiona:  1. <b>nie później niż 15 dnia</b> miesiąca następującego po miesiącu, w którym wydano towar;  2. <b>nie wcześniej niż 30 dni</b> przed dniem, w którym wydano towar.
Czy istnieje obowiązek ewidencji transakcji za pomocą kasy rejestrującej?	<b>Nie.</b>





## Sprzedaż nieruchomości stanowiących własność Urzędu Miasta na rzecz podmiotów niebędących podatnikami podatku VAT (innych niż osoby prawne niebędące podatnikami podatku VAT)

<p>Czy transakcja podlega opodatkowaniu podatkiem VAT?</p>	<p><b>Tak.</b> Sprzedaż nieruchomości Urzędu Miasta na rzecz podmiotów niebędących podatnikami podatku VAT podlega opodatkowaniu podatkiem VAT. W związku z tym, transakcja ta powinna zostać rozliczona dla celów VAT.</p> <p><b>UWAGA!</b> Tym niemniej, zgodnie z orzecznictwem Naczelnego Sądu Administracyjnego, Gmina – w odniesieniu do czynności polegających na zbyciu nieruchomości nabytych z mocy prawa (nabytych w drodze nieodpłatnej) i niewykorzystywanych do działalności gospodarczej – nie posiada statusu podatnika VAT.</p> <p>W konsekwencji, tego typu transakcje pozostają poza zakresem opodatkowania podatkiem VAT, a tym samym:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. nie podlegają ewidencji w rejestrach VAT i</li><li>2. nie są dokumentowane za pomocą faktur VAT.</li></ol>
<p>Kiedy powstaje obowiązek podatkowy (w jakim okresie / miesiącu transakcja powinna zostać rozliczona dla celów VAT)?</p>	<p>Obowiązek podatkowy w VAT powstanie w momencie wydania towaru.</p> <p><b>UWAGA!</b> W przypadku otrzymania zaliczki / przedpłaty lub raty na poczet sprzedawanych towarów, obowiązek podatkowy w podatku VAT powstanie w dniu otrzymania takiego wynagrodzenia.</p>
<p>Jaka jest podstawa opodatkowania danej transakcji?</p>	<p><b>Podstawą opodatkowania jest wszystko, co stanowi zapłatę, którą dokonujący dostawy towarów lub usługodawca otrzymał lub ma otrzymać z tytułu sprzedaży od nabywcy, usługobiorcy lub osoby trzeciej, włącznie z otrzymanymi dotacjami, subwencjami i innymi dopłatami o podobnym charakterze mającymi bezpośredni wpływ na cenę towarów dostarczanych lub usług świadczonych przez podatnika.</b> <b>(art. 29a ust. 1 ustawy o VAT)</b></p> <p><b>UWAGA!</b> w przypadku sprzedaży majątku Urzędu Miasta, przy</p>



	<p>ustalaniu podstawy opodatkowania wskazanej dostawy budynków (budowli lub ich części) trwale związanych z gruntem z podstawy opodatkowania nie wyodrębnia się wartości gruntu. Oznacza to, że sprzedaż majątku (nieruchomości) powinna być opodatkowana według stawki VAT właściwej dla budynku (budowli) posadowionym na gruncie. <b>(art. 29a ust. 8 ustawy o VAT)</b></p>
Według jakiej stawki transakcja powinna zostać opodatkowana?	<p><b>Stawka VAT będzie uzależniona od rodzaju sprzedawanego towaru.</b></p> <p><b>UWAGA!</b> Do niniejszej transakcji (w zakresie stawki VAT i ewentualnego zastosowania zwolnienia z VAT) zastosowanie znajdzie analiza przedstawiona w procedurze dotyczącej „Sprzedaży nieruchomości stanowiących własność Urzędu Miasta na rzecz podatników podatku VAT lub na rzecz osób prawnych niebędących podatnikami podatku VAT”.</p>
Czy istnieje obowiązek wystawienia faktury VAT?	<p>Urząd Miasta będzie zobowiązany do wystawienia faktury <b>wyłącznie na żądanie nabywcy</b>, jeżeli żądanie wystawienia faktury zostanie zgłoszone w terminie 3 miesięcy, licząc od końca miesiąca, w którym wydano towar.</p> <p>Fakturę wystawia się:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. <b>nie później niż 15 dnia miesiąca następującego po miesiącu wydania towaru</b> – jeżeli żądanie wystawienia faktury zostało zgłoszone do końca miesiąca, w którym wydano towar;</li><li>2. <b>nie później niż 15 dnia od dnia zgłoszenia żądania wystawienia faktury</b> – jeżeli żądanie wystawienia faktury zostało zgłoszone po upływie miesiąca, o którym mowa w punkcie 1.</li></ol>
Czy istnieje obowiązek ewidencji transakcji za pomocą kasy rejestrującej?	Nie.



<b>Sprzedaż majątku Urzędu Miasta na rzecz podatników podatku VAT lub na rzecz osób prawnych niebędących podatnikami podatku VAT</b>	
Czy transakcja podlega opodatkowaniu podatkiem VAT?	<b>Tak.</b> Sprzedaż majątku Urzędu Miasta na rzecz podatników podatku VAT lub na rzecz osób prawnych niebędących podatnikami podatku VAT podlega opodatkowaniu podatkiem VAT. W związku z tym, transakcja ta powinna zostać rozliczona dla celów VAT.
Kiedy powstaje obowiązek podatkowy (w jakim okresie / miesiącu transakcja powinna zostać rozliczona dla celów VAT)?	Obowiązek podatkowy w podatku VAT powstanie w momencie wydania towaru.  W przypadku otrzymania zaliczki / przedpłaty lub raty na poczet sprzedawanych towarów obowiązek podatkowy w podatku VAT powstanie <b>w dniu otrzymania takiego wynagrodzenia.</b>
Według jakiej stawki transakcja powinna zostać opodatkowana?	<b>Stawka VAT będzie uzależniona od rodzaju sprzedawanego majątku.</b>
Czy istnieje obowiązek wystawienia faktury VAT?	<b>Tak.</b> Faktura powinna zostać wystawiona:  1. <b>nie później niż 15 dnia</b> miesiąca następującego po miesiącu, w którym wydano towar;  2. <b>nie wcześniej niż 30 dni</b> przed dniem, w którym wydano towar.
Czy istnieje obowiązek ewidencji transakcji za pomocą kasy rejestrującej?	<b>Nie.</b>



## Sprzedaż majątku Urzędu Miasta na rzecz podmiotów niebędących podatnikami podatku VAT (innych niż osoby prawne niebędące podatnikami podatku VAT)

Czy transakcja podlega opodatkowaniu podatkiem VAT?	<b>Tak.</b> Sprzedaż majątku Urzędu Miasta na rzecz podmiotów niebędących podatnikami podatku VAT podlega opodatkowaniu podatkiem VAT. W związku z tym, transakcja ta powinna zostać rozliczona dla celów VAT.
Kiedy powstaje obowiązek podatkowy (w jakim okresie / miesiącu transakcja powinna zostać rozliczona dla celów VAT)?	Obowiązek podatkowy w VAT powstanie w momencie wydania towaru.  <b>UWAGA!</b> W przypadku otrzymania zaliczki / przedpłaty lub raty na poczet sprzedawanych towarów, obowiązek podatkowy w podatku VAT powstanie w dniu otrzymania takiego wynagrodzenia.
Według jakiej stawki transakcja powinna zostać opodatkowana?	<b>Stawka VAT będzie uzależniona od rodzaju sprzedawanego towaru.</b>
Czy istnieje obowiązek wystawienia faktury VAT?	Urząd Miasta będzie zobowiązany do wystawienia faktury <b>wyłącznie na żądanie nabywcy</b> , jeżeli żądanie wystawienia faktury zostanie zgłoszone w terminie 3 miesięcy, licząc od końca miesiąca, w którym wydano towar.  Fakturę wystawia się:  <b>1. nie później niż 15 dnia miesiąca następującego po miesiącu wydania towaru</b> – jeżeli żądanie wystawienia faktury zostało zgłoszone do końca miesiąca, w którym wydano towar;  <b>2. nie później niż 15 dnia od dnia zgłoszenia żądania wystawienia faktury</b> – jeżeli żądanie wystawienia faktury zostało zgłoszone po upływie miesiąca, o którym mowa w punkcie 1.
Czy istnieje obowiązek ewidencji transakcji za pomocą kasy rejestrującej?	Sprzedaż majątku Urzędu Miasta na rzecz osób fizycznych nieprowadzących działalności gospodarczej nie musi być udokumentowana za pomocą kasy rejestrującej, pod warunkiem, że:



1. płatności za sprzedawane towary będą realizowane wyłącznie na rachunek bankowy Urzędu Miasta albo za pomocą automatów, które również w systemie bezobsługowym przyjmują należność w bilonie lub banknotach lub w innej formie (bezgotówkowej), jeżeli z ewidencji i dowodów dokumentujących transakcję jednoznacznie wynika, jakiej konkretnie transakcji zapłata dotyczyła albo
2. sprzedaż dotyczy towarów, które na podstawie przepisów o podatku dochodowym są zaliczane przez Urząd Miasta do środków trwałych (pod warunkiem, że dana transakcja została udokumentowana fakturą VAT).

**UWAGA!** Niezależnie od formy płatności, za pomocą kasy rejestrującej należy udokumentować sprzedaż na rzecz osób fizycznych nieprowadzących działalności gospodarczej lub na rzecz rolników ryczałtowych towarów wymienionych w § 4 pkt 1 rozporządzenia Ministra Finansów w sprawie zwolnień z obowiązku prowadzenia ewidencji przy zastosowaniu kas rejestrujących.

**UWAGA!** Powyższe nie ma zastosowania w przypadku sprzedaży towarów wymienionych w § 4 pkt 1 lit. b) – l) rozporządzenia, dokonywanej na rzecz pracowników Urzędu Miasta.



## Pobór opłat za wydanie dokumentów, odpisów dokumentów lub ich kopii

Czy transakcja podlega opodatkowaniu podatkiem VAT?

**Nie.** Pobór opłat za wydanie dokumentów, odpisów dokumentów lub ich kopii pozostaje poza zakresem opodatkowania podatkiem VAT, a tym samym:

1. nie podlega ewidencji w rejestrach VAT i
2. nie jest dokumentowany za pomocą faktur VAT.

Omawiana transakcja może zostać udokumentowana za pomocą dokumentu innego niż faktura VAT, np. za pomocą noty księgowej.



<b>Odpłatne usługi kserograficzne, w tym umożliwienie korzystania z urządzeń kserograficznych na rzecz osób fizycznych nieprowadzących działalności gospodarczej</b>	
Czy transakcja podlega opodatkowaniu podatkiem VAT?	<b>Tak.</b> Odpłatne usługi kserograficzne, w tym umożliwienie korzystania z urządzeń kserograficznych podlegają opodatkowaniu podatkiem VAT. W związku z tym, transakcja ta powinna zostać rozliczona dla celów VAT.
Kiedy powstaje obowiązek podatkowy (w jakim okresie / miesiącu transakcja powinna zostać rozliczona dla celów VAT)?	Obowiązek podatkowy w VAT powstanie w momencie wykonania usługi. <b>UWAGA!</b> W przypadku otrzymania zaliczki / przedpłaty lub raty na poczet świadczenia usług kserograficznych, obowiązek podatkowy w podatku VAT powstanie w dniu otrzymania takiego wynagrodzenia.
Według jakiej stawki transakcja powinna zostać opodatkowana?	<b>23%</b>
Czy istnieje obowiązek wystawienia faktury VAT?	Urząd Miasta będzie zobowiązany do wystawienia faktury <b>wyłącznie na żądanie usługobiorcy</b> , jeżeli żądanie wystawienia faktury zostanie zgłoszone w terminie 3 miesięcy, licząc od końca miesiąca, w którym wykonano usługę.  Fakturę wystawia się:  <ol style="list-style-type: none"><li><b>nie później niż 15 dnia miesiąca następującego po miesiącu wykonania usługi</b> – jeżeli żądanie wystawienia faktury zostało zgłoszone do końca miesiąca, w którym wykonano usługę;</li><li><b>nie później niż 15 dnia od dnia zgłoszenia żądania wystawienia faktury</b> – jeżeli żądanie wystawienia faktury zostało zgłoszone po upływie miesiąca, o którym mowa w punkcie 1.</li></ol>
Czy istnieje obowiązek ewidencji transakcji za pomocą kasy rejestrującej?	<b>Nie</b> , pod warunkiem, że płatności za usługi kserograficzne będą uiszczane: <ol style="list-style-type: none"><li>na rachunek bankowy Urzędu Miasta albo</li><li>za pomocą automatów, które również w systemie</li></ol>



	<p>bezobsługowym przyjmują należność w bilonie lub banknotach lub w innej formie (bezgotówkowej), jeżeli z ewidencji i dowodów dokumentujących transakcję jednoznacznie wynika, jakiej konkretnie transakcji zapłata dotyczyła.</p> <p><b>UWAGA!</b> Jeżeli Urząd Miasta przed 1 stycznia 2015 r. rozpoczął ewidencjonowanie świadczenia usług kserograficznych na rzecz osób fizycznych nieprowadzących działalności gospodarczej za pomocą kasy rejestrującej, należy kontynuować prowadzenie tej ewidencji.</p>
--	--





## Pobór opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi

Czy transakcja podlega opodatkowaniu podatkiem VAT?

**Nie.** Pobór opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi pozostaje poza zakresem opodatkowania podatkiem VAT,  
a tym samym:

1. nie podlega ewidencji w rejestrach VAT i
2. nie jest dokumentowany za pomocą faktur VAT.

Omawiana transakcja może zostać udokumentowana za pomocą dokumentu innego niż faktura VAT, np. za pomocą noty księgowej.

