Sprzedaż działek a VAT

JAK NIE WPAŚĆ W KŁOPOTY Z URZĘDEM SKARBOWYM

www.kancelaria-tributum.pl

Spis treści

Słowniczek: ***3***

1. Kilka słów o nas ***4***

2. Przydługi wstęp z ustawy o VAT oraz o wyroku TSUE w sprawie Kuć / Słaby ***5***

2. Jak stan faktyczny dotyczący sprzedaży działek analizują organy podatkowe, a jak podchodzą do tego sądy i co to dla mnie oznacza? ..... *Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.*

3. Kiedy sprzedaż działek stanowi działalność gospodarczą? ..... *Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.*

4. Kiedy sprzedaż działek to zwykłe wykonywanie prawa własności – poza VAT? *Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.*

5. Czy ma znaczenie to ile zrobię w roku transakcji (ile działek sprzedam)? ..... *Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.*

6. Czy podział działki na mniejsze, w celu uzyskania lepszej ceny oznacza, że jestem podatnikiem VAT? ..... *Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.*

7. Czy dzierżawa działek przed ich sprzedażą temu samemu podmiotowi to działalność gospodarcza? ..... *Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.*

8. Co to znaczy, że osoba wykonuje aktywne działania charakterystyczne dla obrotu nieruchomościami? ..... *Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.*

9. Jak rozumieć kwestię angażowania środków podobnych do wykorzystywanych przez producentów, handlowców i usługodawców? ..... *Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.*

10. Czy uzyskanie WZ oznacza, że działam jak przedsiębiorca? .... *Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.*

11. Czy doprowadzenie drogi lub przyłączy do działki oznacza, że działam jako podatnik VAT? *Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.*

12. Czy uzyskanie pozwolenia na budowę dla sprzedawanych działek oznacza, że działam jak podatnik VAT? ..... *Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.*

13. Czy wyczyszczenie działki / wycinka drzew / wyburzenie budynku przed sprzedaż / aktywne wnioski dot. MPZP oznacza, że działam jako podatnik VAT? *Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.*

14. Czy jeżeli przed sprzedażą udzielę pełnomocnictwa kupującemu do sprawdzenia stanu działki oraz uzyskania pozwoleń związanych z jej późniejszym przeznaczeniem oznacza, że działam jako podmiot profesjonalny, tj. podatnik VAT? ***9***

15. Jak rozumieć aktywne działania marketingowe w kontekście sprzedaży działek? ... ***12***

16. Czy sprzedaż poprzez pośrednika oznacza, że działam jako profesjonalista – podatnik VAT? *Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.*

17. Urząd skarbowy chce podatek VAT od sprzedaży działek – co robić? ..... *Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.*

18. Jak się zabezpieczyć? ..... *Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.*

19. Podsumowanie ..... *Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.*

Słowniczek:

Ustawa o VAT – ustawa o podatku od towarów i usług

NSA- Naczelny Sąd Administracyjny

WSA – wojewódzki sąd administracyjny

MPZP – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

US – urząd skarbowy

WZ – decyzja o warunkach zabudowy

Wszelkie prawa zastrzeżone. Wszelkie kopiowanie, dystrybucja, elektroniczne przetwarzanie oraz przesyłanie zawartości bez zezwolenia jest zabronione.

1. Kilka słów o nas

Na początku kilka słów o nas. Nasz eBook to praca zbiorowa kilku prawników z kancelarii Tributum oraz suma doświadczeń przy prowadzeniu spraw dla:

- deweloperów,
- fliperów i
- innych podmiotów działających w branży nieruchomościowej oraz
- indywidualnych klientów, którym prowadziliśmy sprawy związane ze sprzedażą swoich prywatnych działek (i tego chyba mamy najwięcej).

Dzięki temu, na bieżąco śledzimy stanowiska sądów administracyjnych w kwestiach związanych z obrotem działkami, widzimy zmiany podejścia do różnych kwestii oraz analizujemy na co szczególnie zwracają uwagę organy podatkowe oraz sądy przy rozstrzyganiu spraw z zakresu sprzedaży działek i podatku VAT.

Sumą naszych doświadczeń oraz bieżących analiz orzeczeń sądów administracyjnych jest niniejszy eBook, gdzie odnosimy się do praktycznych dylematów, przed którymi stają osoby sprzedające działki i zastanawiające się nad tym, czy zapłacą od tego VAT.

Przez pryzmat aktualnej praktyki sądów administracyjnych staraliśmy się odpowiedzieć na pytania co można robić przy sprzedaży działek, żeby fiskus nie uznał nas za podatnika VAT (i wydał decyzje o zapłacie podatku z zaległymi odsetkami), a jakie działania są obarczone sporym ryzykiem zapłaty VAT.

Zapraszamy Cię do lektury naszego materiału.

Pamiętaj, że jeżeli potrzebujesz wsparcia prawnego lub obsługi prawnej – zawsze możesz do nas napisać- zajmujemy się tym na co dzień.

Sylwia & Tomek

Kancelaria Tributum

2. Przydługi wstęp z ustawy o VAT oraz o wyroku TSUE w sprawie Kuć / Słaby

Sprzedaż działki budowlanej (tj. terenów budowlanych) przez podatnika VAT podlega opodatkowaniu VAT wg stawki 23%.

Dla uznania, że transakcja sprzedaży działki związana będzie z koniecznością rozliczenia podatku VAT kluczowe łączne jest pełnienie dwóch przesłanek:

1) transakcja jest dokonana przez podmiot działający jako podatnik VAT,

2) przedmiotem transakcji jest działka budowlana.

Zgodnie z art. 2 pkt 33 ustawy o VAT przez *„terenach budowlanych - rozumie się przez to 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;"*

Oznacza to, że terenem budowlanym (a więc działką budowlaną) jest grunt przeznaczony pod zabudowę wg:

- Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP),
- Decyzji o warunkach zabudowy (WZ).

Co ważne, na możliwą zabudowę wskazywać musi podstawowe przeznaczanie działki. Tym samy, jeżeli zabudowa jest dopuszczalna w przeznaczeniu uzupełniającym działki, nie oznacza to, że działka ma charakter terenu budowlanego.

UWAGA!

Organy podatkowe potrafią twierdzić, że jeżeli działka ma w przeznaczeniu uzupełniającym możliwość budowania np. altanki, to jest to teren budowlany. Takie stanowisko, negatywne dla podatników, jest kwestionowane przez sądy administracyjne. Kluczowe jest podstawowe przeznaczenie działki i ono musi wskazywać na teren budowlany.

Drugi z warunków to jest działanie przez sprzedającego jako podatnika VAT. O ile pierwszy warunek jest stosunkowo jasny, to w przypadku tego drugiego sprawa się mocno komplikuje.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o VAT, *"Podatnikami są (...)osoby fizyczne, wykonujące samodzielnie działalność gospodarczą, (...), bez względu na cel lub rezultat takiej działalności."*

Jak wskazuje natomiast art. 15 ust. 2 ustawy o VAT *"Działalność gospodarcza obejmuje wszelką działalność producentów, handlowców lub usługodawców, w tym podmiotów pozyskujących zasoby naturalne oraz rolników, a także działalność osób wykonujących wolne zawody. Działalność gospodarcza obejmuje w szczególności czynności polegające na wykorzystywaniu towarów lub wartości niematerialnych i prawnych w sposób ciągły dla celów zarobkowych."*

Możesz myśleć, że nie masz działalności gospodarczej, nie prowadzisz działalności gospodarczej, więc jakim sposobem ktoś może twierdzić, że sprzedaż działki była w ramach prowadzonej działalności gospodarczej?

Ustawa o VAT posiada bardzo szeroką definicję działalności gospodarczej. W uproszczeniu można powiedzieć, że bardzo szeroki zakres aktywności zarobkowej może być pod to "podciągnięte".

Co więcej, dla uznania, że ktoś prowadzi działalność gospodarczą w rozumieniu ustawy o VAT, nie jest konieczna żadna rejestracja w urzędzie, zgłoszenie działalności do CEIDG, itd. Wystarczy spełnić warunki wskazane w ww. definicji i z punktu widzenia VAT prowadzimy działalność gospodarczą (z całymi konsekwencjami z tym związanymi – a więc konieczność zapłaty VAT przy sprzedaży).

Co to oznacza w praktyce? Jeżeli urząd skarbowy poweźmie informację, że dana osoba prowadzi działalność gospodarczą, a nie odprowadza podatków z tym związanych, zacznie się postępowanie podatkowe, a to ma swoje konsekwencje (najczęściej w postaci zobowiązania do zapłaty podatku od przeszłych transakcji).

Pytanie, przed którym najczęściej stajemy to, czy sprzedaż działek budowlanych jest działalnością gospodarczą (a w konsekwencji czy będziemy musieli zapłacić VAT 23% od transakcji)? Czy jak sprzedaję działki, w wyniku podziału nieruchomości nabytej lub otrzymanej wcześniej, to jest to *"działanie w sposób zorganizowany i ciągły dla celów zarobkowych"?*

Punktem wyjścia dla nas powinno być stanowisko Trybunału Sprawiedliwości UE (dalej: "TSUE" lub "Trybunał") w polskiej sprawie Kuć Słaby z dnia 15 września 2011 r. (sygn. C-180/10 i C-181/10), w którym Trybunał zastanawiał się nad granicą, kiedy w przypadku sprzedaży działek działamy w charakterze podatnika VAT, a kiedy taka transakcja jest

uznawana za sprzedaż majątku prywatnego (poza VAT, opodatkowana podatkiem od czynności cywilnoprawnych).

Trybunał analizował sytuację, w której dana osoba nabyła działkę. Po paru latach, po zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (zmiana z rolnej na rekreacyjną), działka została podzielona na kilkadziesiąt mniejszych, a te sukcesywnie sprzedawane.

Polskie organy podatkowe stwierdziły, że jest to działalność gospodarcza i wydał decyzję stwierdzającą konieczność zapłaty podatku VAT oraz odsetek od zaległości.

Sprawa trafiła, za pośrednictwem sądów administracyjnych, do Trybunału Sprawiedliwości UE.

Na tym tle Trybunał stwierdził, że:

"Z orzecznictwa wynika w tej mierze, że czynności związane ze zwykłym wykonywaniem prawa własności nie mogą same z siebie być uznawane za prowadzenie działalności gospodarczej (zob. wyrok z dnia 20 czerwca 1996 r. w sprawie C-155/94 Wellcome Trust, Rec. s. I-3013, pkt 32).

Należy dodać, że sama liczba i zakres transakcji sprzedaży dokonanych w niniejszej sprawie nie ma charakteru decydującego. Jak orzekł Trybunał, zakres transakcji sprzedaży nie może stanowić kryterium rozróżnienia między czynnościami dokonywanymi prywatnie, które znajdują się poza zakresem zastosowania dyrektywy, a czynnościami stanowiącymi działalność gospodarczą. Trybunał stwierdził, że dużych transakcji sprzedaży można dokonywać również jako czynności osobistych (zob. podobnie ww. wyrok w sprawie Wellcome Trust, pkt 37).

Podobnie okoliczność, iż przed sprzedażą zainteresowany dokonał podziału gruntu na działki w celu osiągnięcia wyższej ceny łącznej sama z siebie nie jest decydująca. Nie ma takiego charakteru również długość okresu, w jakim te transakcje następowały ani wysokość osiągniętych z nich przychodów. Całość powyższych elementów może bowiem odnosić się do zarządzania majątkiem prywatnym zainteresowanego."

Tym samym, Trybunał wskazał wprost, że jeżeli transakcja dotyczy sprzedaży działek będących majątkiem prywatnym, który w takim charakterze jest sprzedawany oraz:

- w przypadku podziału działki na mniejsze, w celu uzyskania lepszej łącznej ceny,
- przy większej ilość transakcji sprzedaży (2, 5, 15 działek, itd.),
- niewielkim odstępie czasowym pomiędzy kolejnymi transakcjami,

nie są to decydujące kryteria dla opodatkowania sprzedaży działek podatkiem VAT.

Jak czytamy jednak dalej w uzasadnieniu wyroku: *"Inaczej jest natomiast w wypadku, gdy zainteresowany podejmuje aktywne działania w zakresie obrotu nieruchomościami, angażując środki podobne do wykorzystywanych przez producentów, handlowców i usługodawców w rozumieniu art. 9 ust. 1 akapit drugi dyrektywy VAT.*

Takie aktywne działania mogą polegać na przykład na uzbrojeniu terenu albo na działaniach marketingowych.

Działania takie nie należą do zakresu zwykłego zarządu majątkiem prywatnym, w związku z czym w takiej sytuacji dostawy terenu budowlanego nie można uznać za czynność związaną ze zwykłym wykonywaniem prawa własności."

Tutaj Trybunał wskazał, co z punktu widzenia podatku VAT ma znaczenie, dla uznania transakcji za objętą zakresem VAT. W tym obszarze Trybunał stwierdził, że istotne jest by sprzedający działał tak, jakby był profesjonalistom w obrocie nieruchomościami, angażującym analogiczne środki i zasoby. Jako przykład takiego działania TSUE wskazał przykładowo na:

- uzbrojenie terenu dla przyszłych nabywców (co niewątpliwie podnosi atrakcyjność działki),
- aktywne działania marketingowe.

Tym samym, Trybunał dał pewne wytyczne jak podchodzić do kwestii opodatkowania transakcji VAT, jednak są one stosunkowo szerokie. Przykładowo, działania marketingowe to pojemne pojęcie.

Czy jeżeli dam ogłoszenie w lokalnej gazecie lub na darmowym portalu z ogłoszeniami to jest to działanie marketingowe, które sprawia, że przy transakcji zostanę uznany za profesjonalistę - podatnika VAT?

Z tym właśnie mierzyły się później polskie sądy administracyjne, które na przestrzeni lat wypracowały stanowiska, gdzie przebiega granica między działaniem przy sprzedaży działek jak profesjonalista (podatek VAT), a uznaniem sprzedaży działek jako sprzedaży majątku prywatnego (brak VAT).

W dalszej części naszego opracowania odnosimy się głównie właśnie do stanowisk sądów administracyjnych (na chwilę obecną, część przywołanych wyroków nie miała jeszcze opublikowanych uzasadnień pisemnych, więc bazujemy na ustnych - nie powinny one jednak odbiegać od siebie, za to są najświeższe i najbardziej aktualne).

Dlaczego nie bazujemy na stanowiskach organów podatkowych? Z kilku fundamentalnych powodów.

Po pierwsze, organy podatkowe interpretują przepisy oraz ww. wyrok TSUE bardzo profiskalnie, ale taka ich rola. Są od zbierania podatków.

Po drugie, stanowiska organów podatkowych są często podważane przez sądy administracyjne (na korzyść podatników). Tym samym, widzimy jakie są trendy w podejście naszego *fiskusa,* a jednocześnie na co nie zgadzają się kontrolujące te stanowiska sądy administracyjne. Niestety, wymaga to walki przed sądem, ale przy kwotach podatku, jakie są nakładane na podatników, warto to robić.

Po trzecie, stanowiska sądów administracyjnych budują wspólną linię interpretacyjną i są dzięki temu przewidywalne dla podatników (tym samym wskazują co można, a czego nie można robić przy sprzedaży działek - żeby nie "wpaść" na VAT).

W dalszej części będziemy odnosili się do szeregu praktycznych kwestii związanych ze sprzedażą działek w kontekście opodatkowania ich VAT. Postaramy się odpowiedzieć na pytanie kiedy transakcje będą objęte VAT, a kiedy nie.

(…)

14. Czy jeżeli przed sprzedażą udzielę pełnomocnictwa kupującemu do sprawdzenia stanu działki oraz uzyskania pozwoleń związanych z jej późniejszym przeznaczeniem oznacza, że działam jako podmiot profesjonalny, tj. podatnik VAT?

Często występującym schematem działania, przy sprzedaży działek na rzecz deweloperów (mieszkaniowych lub logistycznych), jest udzielenie przedstawicielowi kupującego pełnomocnictwa do wykonania szeregu czynności w imieniu sprzedającego, by sprawdzić lub potwierdzić stan prawny nieruchomości lub możliwości zagospodarowania działki. Są to najczęściej warunki do zawarcia umowy ostatecznej. Powstaje jednak pytanie, czy takie działanie może być uznane jako przejaw profesjonalnej działalności w zakresie handlu działkami (a więc czy transakcje będzie opodatkowana VAT)?

W wyroku z dnia 19 stycznia 2021 r. wskazał, że *„W analizowanej sprawie nie było podstaw do stwierdzenia, że opisane we wniosku czynności związane z jednorazową sprzedażą*

nieruchomości wykraczają poza zwykły zarząd majątkiem prywatnym i stanowią zorganizowaną działalność gospodarczą. Nie ma podstaw do stwierdzenia, że podatnik podejmował aktywne działania w zakresie obrotu nieruchomościami, angażując środki podobne do wykorzystywanych przez producentów, handlowców i usługodawców. Z opisu przedstawionego we wniosku wynikają warunki, które jasno wskazują, że są istotne z punktu widzenia inwestycji (obiekt handlowy), jaką chce tam dokonać kupujący, a nie podatnik. Takie ułożenie stosunków między stronami umowy przedwstępnej niewątpliwie zabezpiecza interesy kupującego – gdyby bowiem okazało się, że gruntu nie można przystosować do jego potrzeb, wówczas nie będzie on zobowiązany do zawarcia definitywnej umowy zakupu. Wszystkie działania podejmowane są już po uzgodnieniu przez strony warunków transakcji, w celu realizacji potrzeb kupującego i to on sam się w nie angażuje; aktywność podatnika sprowadza się do udzieleniu pełnomocnictwa. Pełnomocnictwo to jest konieczne do tego, by to kupujący, a nie właściciel, mógł działać. Z podanych wyżej powodów nie sposób zgodzić się z oceną organu, że w przedmiotowej sprawie, podatnik "zaangażował środki podobne do tych jakie wykorzystują podmioty zajmujące się profesjonalnie obrotem nieruchomościami, tj. wykazał aktywność w przedmiocie zbycia nieruchomości porównywalną do działań podmiotów zajmujących się profesjonalnie tego rodzaju obrotem."

Nie sposób nie zgodzić się z argumentacją Sądu i tym stanowiskiem, które jest korzystne dla podatnika. Ważne jednak by zachować pewną sekwencję czasową, tj. pełnomocnictwo do działania dla kupującego zostało udzielone po umowie przedwstępnej i by umowa przedwstępna odpowiednio uwypuklała intencje, tj. że czynności te są *de facto* w interesie kupującego.

Analogiczne podejście przyjął WSA w Rzeszowie w wyroku z dnia 19 stycznia 2021 r., gdzie czytamy: *„Na podstawie okoliczności opisanych we wniosku nie można przypisać podatniczce cech osoby prowadzącej działalność gospodarczą w zakresie obrotu nieruchomościami. Podatniczka nabyła przedmiotowe nieruchomości do majątku osobistego w drodze darowizny i do momentu zawarcia umowy przedwstępnej i udzielenia kupującemu pełnomocnictwa nie podejmowała działań podnoszących wartość i atrakcyjność nieruchomości. Organ błędnie przyjął, że udzielenie przez podatniczkę pełnomocnictwa i zgody na podejmowane przez kupującego działania, mające na celu wypełnienie określonych warunków umowy przedwstępnej, wykraczają poza ramy czynności związanych ze zwykłym wykonywaniem prawa własności, bowiem wpłyną one generalnie na wzrost wartości działki, jej atrakcyjności dla kupującego. Jak wynika z wniosku, podatniczka w przeszłości podjęła działania polegające na*

uzyskaniu warunków zabudowy na budowę domów jednorodzinnych i dwukrotnie zamieściła bezpłatne ogłoszenia o sprzedaży działek w lokalnym portalu ogłoszeniowym, lecz czynności te w żaden sposób nie wpływają na transakcję będącą przedmiotem wniosku, tj. jednorazową sprzedaż wszystkich wymienionych nieruchomości na rzecz dewelopera w celu budowy przez niego budynku wielorodzinnego. Organ wbrew opisowi stanu faktycznego uznał, że udzielone deweloperowi pełnomocnictwo uprawnia go do podjęcia w imieniu podatniczki działań mających na celu wypełnienie określonych warunków umowy przedwstępnej, a które wykraczają poza ramy czynności związanych ze zwykłym wykonywaniem prawa własności. Tymczasem pełnomocnictwo to zostało udzielone dla celów budowlanych kupującego w związku z uzyskiwaniem przez niego - w jego własnym imieniu i na jego rzecz - decyzji o warunkach zabudowy i pozwolenia na budowę, zatem kupujący nie podejmie żadnych czynności w imieniu podatniczki, a uzyskanie przez niego stosownych decyzji administracyjnych nie wpłynie na jej sferę prawną. W tych okolicznościach nie sposób przypisać podatniczce zachowań handlowca, który działa w sposób profesjonalny, ciągły i zorganizowany, ani angażowania środków porównywalnych do działań podmiotów zajmujących się profesjonalnie obrotem nieruchomościami. Takiej ocenie nie stoi na przeszkodzie podejmowanie czynności, które umożliwią sprzedaż, podniosą atrakcyjność działki czy przyspieszą proces inwestycyjny kupującego, o ile nie noszą znamion działalności zorganizowanej o charakterze profesjonalnym i nie angażują środków takich jak ponoszone przez profesjonalistów."

W powyższą linię orzeczniczą wpisuje się również wyrok WSA w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 15 października 2020 r., gdzie czytamy *„Jeżeli konkretny podmiot zainteresowany nabyciem nieruchomości zawiera umowę przedwstępną, oferuje określoną cenę, ale domaga się udzielenia pełnomocnictwa do dokonania określonych czynności dla upewnienia się czy, nieruchomość spełnia jego wymogi, to nie można tego utożsamiać z podjęciem przez dotychczasowego właściciela nieruchomości prowadzenia działalności gospodarczej, o której mowa w art. 15 ust. 1 i 2 u.p.t.u. Działania podatnika nie noszą znamion działalności gospodarczej w rozumieniu przepisów u.p.t.u., co wyklucza zastosowanie względem nich art. 5 ust. 1 pkt 1 u.p.t.u."*

Przywołane wyroki wskazują, że nie można uznać, iż sprzedający działa jako profesjonalista, jeżeli przy sprzedaży działek udziela kupującego pełnomocnictwa do weryfikacji stanu prawnego działek oraz warunków wykorzystania działki. Ważne, by czynność ta nastąpiła po umowie przedwstępnej. Co też istotne, w umowie przedwstępnej warto wskazać na cel takich działań oraz to, że jest to *de facto* korzyść dla kupującego.

15. Jak rozumieć aktywne działania marketingowe w kontekście sprzedaży działek?

Czym są aktywne działania marketingowe w przypadku sprzedaży działek? Jest to niestety bardzo nieostre sformułowanie, które jest mocno nadwyrężane przez organy podatkowe. Na szczęście, w orzecznictwie sądów administracyjnych znajdziemy pewien głos rozsądku, jak to należy rozumieć.

W wyroku NSA z dnia 28 sierpnia 2020 r. czytamy, że *„Z opisanego we wniosku zdarzenia przyszłego wynika, że dnia 11 maja 1990 r. podatniczka otrzymała od rodziców gospodarstwo rolne o pow. 0,80 ha w G., która to miejscowość nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Podatniczka wystąpiła o ustalenie dla tej działki warunków zabudowy, a następnie podzieliła działkę na 5 mniejszych i drogę. Nie wystąpiła o określenie warunków zabudowy dla uzyskanych w ten sposób działek i – jak wyjaśniła, nie będzie uzbrajała tych działek w tzw. media (kanalizacja, woda, elektryczność). Informację o sprzedaży podatniczka ogłosiła w lokalnej telewizji i wywiesi ogłoszenie w mieście. Powyższych działań nie można uznać za aktywne działania w zakresie obrotu nieruchomościami, realizując które angażuje ona środki podobne do wykorzystywanych przez producentów, handlowców i usługodawców w rozumieniu art. 9 ust. 1 akapit drugi Dyrektywy 112. Działania powyższe mieszczą się w ramach zarządu majątkiem prywatnym podatniczki.*

W wyroku NSA z dnia 30 lipca 2002 r. czytamy, że *„Aktywności podatnika w zakresie przedstawionego we wniosku zamiaru zbycia kilku działek budowlanych nie można uznać za aktywność porównywalną do aktywności przedsiębiorcy zajmującego się obrotem nieruchomościami. Planowane przez podatnika transakcje nie będą miały charakteru działalności stałej i oceny tej nie zmienia fakt, że transakcji będzie kilka. Z wniosku o wydanie interpretacji wynika, że podatnik zamierza skorzystać okazjonalnie z możliwości zbycia zgromadzonego wcześniej majątku prywatnego, niewykorzystywanego wcześniej do prowadzenia jakiejkolwiek działalności gospodarczej. W zakresie zarządzania majątkiem prywatnym mieści się też aktywność polegająca na podziale działek na mniejsze działki również o charakterze rolnym. Zarządzenie majątkiem prywatnym nie wyklucza bowiem podejmowania takich kroków, aby w razie zbywania majątku uzyskać jak najlepszą cenę. Z wniosku wynika, że podjęcie decyzji o podziale gruntu na działki budowlane implikowało konieczność wcześniejszego uzyskania decyzji o warunkach zabudowy, gdyż teren, na którym są położone*

działki, nie jest objęty planem zagospodarowania przestrzennego. Poza tym podatnik nie podejmował, ani nie planuje podjęcia, innych działań podejmowanych zwykle przez podmioty zajmujące się profesjonalnie handlem działkami budowlanymi, a więc nie zamierza podejmować działań marketingowych a poprzestanie na zwykłych ogłoszeniach o sprzedaży, nie będzie uzbrajał działek, nie będzie utwardzał drogi wewnętrznej, nie będzie doprowadzał mediów lub załatwiał jakichkolwiek formalności związanych z zabudową. W rezultacie na aprobatę zasługuje stanowisko, że wskazane przez podatnika planowane transakcje sprzedaży nie będą składały się na ciąg zdarzeń charakteryzujący działanie przedsiębiorcy. Organ błędnie ocenił planowane przez podatnika transakcje sprzedaży działek budowlanych jako działanie podatnika podatku od towarów i usług. Planowane transakcje nie będą podlegały opodatkowaniu VAT."

Przygotowywanie przez sprzedających ogłoszeń o sprzedaży nieruchomości, stanowiących zasadniczo informację o chęci zbycia działki, nie powinny stanowić tym samym aktywnych działań marketingowych, a wyraz poinformowania „rynku" o możliwości zawarcia transakcji. Co więcej, ogłoszenie w Internecie lub gazecie lokalnej, w dzisiejszych czasach nie stanowi żadnego wyszukanego sposobu promocji swojej oferty, a należy na to patrzeć w kategoriach zwyczajnego działania sprzedającego dbającego o swój interes. O ile więc sprzedający poprzestaje na prostych ogłoszeniach lub informacjach o chęci sprzedaży działki, nie powinno to powodować uznana, iż podejmuje aktywne działania marketingowe.

(…)