

Cesja umowy deweloperskiej stanowi usługę opodatkowaną 23% VAT

• 24 CZERWCA 2024 •

24 czerwca 2024 r. NSA w składzie siedmiu sędziów wydał wyrok (sygn. akt I FSK 1661/20), w którym uznał, że cesja praw i obowiązków z umowy deweloperskiej stanowi świadczenie usług opodatkowane podstawową, 23-proc. stawką VAT.

Czego dotyczy spór?

Spór był wynikiem wykształcenia się dwóch linii interpretacyjnych w zakresie cesji praw i obowiązków z umów deweloperskich. Z jednej strony podatnicy (a także część sądów administracyjnych) stali na stanowisku, że taka cesja jest nierozzerwalnie związana z przyszłą dostawą lokalu mieszkalnego i jako taka powinna być opodatkowana preferencyjną, 8% stawką VAT. W tym przypadku ciężar argumentacji położony był na sens ekonomiczny całej transakcji, którym była ostatecznie sprzedaż lokalu mieszkalnego. Wśród organów podatkowych dominowało jednak odmienne stanowisko, zgodnie z którym cesja powinna być traktowana jako zdarzenie odrębne od dostawy lokalu mieszkalnego.

NSA w dzisiejszym wyroku, który może przełożyć się na ukształtowanie jednolitej praktyki interpretacyjnej, przyznał rację organom podatkowym. Sąd stwierdził, że cesja praw i obowiązków z umowy deweloperskiej nie ma na tyle silnego związku z dostawą lokalu mieszkalnego, aby uznać, że mamy do czynienia z dostawą towaru. W ocenie NSA zatem cesja taka stanowić będzie usługę podlegającą opodatkowaniu według podstawowej stawki VAT, czyli 23%.

Nie mniej istotne uwagi NSA poczynił w zakresie podstawy opodatkowania. Sąd uznał, że w przypadku cesji odpłatność wyraża się jedynie w wynagrodzeniu cedenta należnym od cesjonariusza w postaci „odstępnego”. Tym samym zwrot dokonanych przez cedenta wpłat (zaliczek/zadatków) przez cesjonariusza nie powinien być wliczany do podstawy opodatkowania. Z drugiej strony zmiana strony umowy deweloperskiej w zakresie wpłaconych już kwot może wymagać korekty dokonanych rozliczeń udokumentowanych fakturami zaliczkowymi wystawionymi przez sprzedawcę na cedenta.

Skutki wyroku

Dzisiejsze orzeczenie NSA wydane w poszerzonym składzie, chociaż nie ma tej samej mocy co uchwała tego sądu, z pewnością będzie mieć istotny wpływ na rozstrzygnięcia wydawane w podobnych sprawach. W szczególności będzie stanowić mocny argument dla organów podatkowych przemawiający za tym, że podatnicy dokonujący cesji umów deweloperskich, którzy stosowali 8% stawkę VAT, zaniżyli należny podatek.

Co więcej, pomimo że dzisiejszy wyrok dotyczył bezpośrednio umów deweloperskich w zakresie lokali mieszkalnych, ich klasyfikacji na gruncie VAT i możliwości stosowania obniżonej 8% stawki VAT, z pewnością będzie miał zastosowania również dla klasyfikacji i sposobu rozliczenia innych rodzajów cesji, np. cesji praw i obowiązków z umów przedwstępnych sprzedaży nieruchomości innych niż lokale mieszkalne (gruntów, nieruchomości komercyjnych itp.).

Co dalej?

Ci podatnicy, którzy w przeszłości dokonywali transakcji obejmujących cesje umów dotyczących sprzedaży nieruchomości, powinni rozważyć przeanalizowanie transakcji w tej mierze. To pozwoli ustalić, jakie ryzyko dla nich tworzy omawiany wyrok i czy może pojawić się konieczność korekty przeszłych rozliczeń.

Ryzyko zwiększonego zainteresowania organów podatkowych transakcjami obejmującymi cesje jest bowiem teraz niewątpliwie wysokie a konsekwencje konieczności zmiany stawki podatku – bardzo poważne. Dotyczą bowiem i rozliczenia ewentualnej zaległości, i ustalenia podstawy opodatkowania, a także określenia możliwości ewentualnego podwyższenia ceny dla kontrahenta.

Jeżeli potrzebują Państwo wsparcia w tym zakresie, zapraszamy do kontaktu z:

Paweł Goś

Doradca podatkowy

Pawel.Gos@mddp.pl

tel. +48 602 704 577

[Linked in](#)

Bartosz Bogdański

Doradca podatkowy

Bartosz.Bogdanski@mddp.pl

tel. +48 660 440 140

[Linked in](#)

lub z innym Państwa doradcą ze strony MDDP.

Niniejszy Tax Alert nie stanowi porady prawnej ani podatkowej. MDDP Michalik Dłuska Dziedzic i Partnerzy spółka doradztwa podatkowego spółka akcyjna nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie informacji zawartych w komunikacie bez wcześniejszego zasięgnięcia opinii doradców prawnych lub podatkowych.

#WIĘCEJ o MDDP: [link](#)

