

**IX TORUŃSKI PRZEGLĄD ORZECZNICTWA PODATKOWEGO
(1-2 marca 2024 r.)**

**Postanowienie WSA we Wrocławiu z 28 grudnia 2023r.,
I SA/Wr 92/23**

Dr Roman Wiatrowski

Pytanie prejudycjalne Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu, postanowienie z 28 grudnia 2023r., sygn. akt I SA/Wr 92/23

- „Czy przepisy dyrektywy [2006/112], a w szczególności art. 2 ust. 1, art. 9 ust. 1 tej dyrektywy należy interpretować w ten sposób, że osoba, dokonująca sprzedaży nieruchomości, nieśluzącej poprzednio do działalności gospodarczej, zlecając przygotowanie do sprzedaży profesjonalnemu przedsiębiorcy, który następnie, jako pełnomocnik tej osoby, podejmuje szereg zorganizowanych działań w celu podziału i zbycia za wyższą cenę, prowadzi samodzielnie działalność gospodarczą;
- 2) Czy przepisy dyrektywy [2006/112], a w szczególności art. 9 ust. 1 tej dyrektywy należy interpretować w ten sposób, że za osobę prowadzącą samodzielnie działalność gospodarczą należy uznać odrębnie każdego ze współdziałających małżonków”.

Wyrok TS 15 września 2011 r., C-180/10 i C-181/10

- Osoby fizycznej, która prowadziła działalność rolniczą na gruncie nabytym ze zwolnieniem z podatku od wartości dodanej i przekształconym wskutek zmiany planu zagospodarowania przestrzennego niezależnej od woli tej osoby w grunt przeznaczony pod zabudowę, nie można uznać za podatnika podatku od wartości dodanej w rozumieniu art. 9 ust. 1 i art. 12 ust. 1 dyrektywy 2006/112, zmienionej dyrektywą 2006/138, kiedy dokonuje ona sprzedaży tego gruntu, jeżeli sprzedaż ta następuje w ramach zarządu majątkiem prywatnym tej osoby.
- Natomiast jeżeli osoba ta w celu dokonania wspomnianej sprzedaży 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 2006/112, zmienionej dyrektywą 2006/138, należy uznać ją za podmiot prowadzący „działalność gospodarczą” w rozumieniu tego przepisu, a więc za podatnika podatku od wartości dodanej.

Wyrok TS 15 września 2011 r., C-180/10 i C-181/10

- Należy dodać, że sama liczba i zakres transakcji sprzedaży dokonanych w niniejszej sprawie nie ma charakteru decydującego. 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 (pkt 37),
- Czynności związane ze zwykłym wykonywaniem prawa własności nie mogą same z siebie być uznawane za prowadzenie działalności gospodarczej (pkt36),
- 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 (pkt38).

Wyrok TS 15 września 2011 r., C-180/10 i C-181/10

- **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 (39).**
- **Takie aktywne działania mogą polegać na przykład na uzbrojeniu terenu albo na działaniach marketingowych (40).**
- **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 (41).**

I FSK 2068/22

-stan faktyczny

- Umowa przedwstępna zakupu nieruchomości obejmuje też udzielenie kupującemu pełnomocnictwa do wykonywania czynności przygotowujących nieruchomość do jej przyszłego zagospodarowania. Pełnomocnictwo to obejmuje m.in.:
- 1) przeglądanie akt (w tym dokumentów i pism) ksiąg wieczystych, składanie wniosków o sporządzenie kserokopii i fotokopii z akt oraz do odbioru takich kserokopii, a także przeglądanie i sporządzanie kopii dokumentów stanowiących podstawę zamieszczenia wzmianek w powołanych wyżej księgach wieczystych;
- 2) uzyskiwanie od właściwych organów administracji rządowej i samorządowej wszelkich zaświadczeń, informacji, wypisów, wyrysów dotyczących stanu faktycznego prawnego, koniecznych do przeprowadzenia kompleksowego badania prawnego obu nieruchomości;
- 3) uzyskiwanie wypisów z ewidencji gruntów oraz wyrysów z map ewidencyjnych, dotyczących nieruchomości, w tym uzyskiwanie archiwalnych materiałów geodezyjnych;
- 4) wystąpienie w imieniu sprzedającego do właściwych podmiotów celem uzyskania technicznych warunków przyłączenia do sieci elektroenergetycznej, gazowej, teleinformatycznej, wodociągowej, ciepłowniczej, kanalizacji deszczowej i sanitarnej lub innej infrastruktury technicznej, umożliwiającej odprowadzenie wód opadowych oraz włączenie do układu drogowego, w tym składanie i podpisywanie wniosków i innych dokumentów, ich zmianę, cofanie oraz odbiór, a nadto zawarcie w imieniu sprzedającego umów przyłączenia do sieci oraz umów określających warunki włączenia do układu drogowego;
- 5) wystąpienie w imieniu sprzedającego do właściwych organów w celu uzyskania decyzji o wyłączeniu z produkcji rolnej, zmiany klasyfikacji gruntów we właściwych rejestrach;
- 6) złożenie oświadczenia woli w imieniu właściciela nieruchomości o braku sprzeciwu wobec wydanych decyzji związanych z realizacją inwestycji na nieruchomości;
- 7) wystąpienie do konserwatora zabytków w celu uzyskania koniecznych pozwoleń na prowadzenie badań archeologicznych oraz przeprowadzenie badań archeologicznych na przedmiotowych działkach w zakresie niezbędnym do przeprowadzenia inwestycji polegających na budowie budynków oraz niezbędnej infrastruktury.

I FSK 2068/22 – stanowisko organu interpretacyjnego

- W celu sfinalizowania umowy sprzedaży spółka, działając w imieniu wnioskodawczyni w celu przygotowania działek pod swoje potrzeby związane z działalnością gospodarczą, podejmie określone czynności uatrakcyjniające przedmiotowe działki i całkowicie zmieniające ich dotychczasowy charakter.
- Po udzieleniu pełnomocnictwa, wymienione we wniosku czynności dotyczące nieruchomości, wykonane przez spółkę wywołają skutki bezpośrednio w sferze prawnej mocodawcy tj. skarżącej.
- Oznacza to, że czynności mające na celu uczynienie nieruchomości bardziej atrakcyjną ze względu na cele działalności gospodarczej przyszłego nabywcy, wykonywane są z takim skutkiem, który by wystąpił, gdyby sama skarżąca podjęła te czynności.

I FSK 2068/22- stanowisko NSA

- Wyrażenie zgody na działania przysięmu nabywcy działek ma na celu ułatwienie jemu wykorzystania tej nieruchomości dla celów, które stanowiły podstawę podjęcia decyzji o zakupie nieruchomości.
- Działania te nie są związane z zaangażowaniem środków ekonomicznych zbywców w lepsze przygotowanie działek do spełniania przez nie funkcji budowlanych, a przez to nie są działaniami gospodarczymi podejmowanymi w celu uczynienia oferty sprzedaży działek bardziej atrakcyjną.
- Z działaniem tym nie są związane również specjalne zorganizowane czynności, które można byłoby uznać za właściwe dla wykonywania działalności gospodarczej i przekraczające zakres typowych czynności podejmowanych przez osoby wykonujące zarząd własnym majątkiem.

Postanowienie NSA z 18 stycznia 2023 r., I FSK 923/19

- "Czy przepisy art. 9 ust. 1 w zw. z art. 14 ust. 2 lit. a) dyrektywy 2006/112/WE nie stoją na przeszkodzie temu, aby uznać że rolnik będący podatnikiem VAT na zasadach ogólnych, który dokonuje przeniesienia prawa własności działki gruntowej na rzecz Skarbu Państwa, w trybie wywłaszczenia w zamian za odszkodowanie w związku ze zmianą jej przeznaczenia na cele nierolnicze, jest podatnikiem obowiązującym do rozliczenia VAT z tej dostawy, tylko z uwagi na to, że działka ta wykorzystywana była dla celów działalności rolniczej podlegającej opodatkowaniu VAT ?"