

opł. 21. 12. 2022r.

Operat szacunkowy
wyceny nieruchomości gruntowej zabudowanej
położonej w miejscowości Wężowiec gm. Mogielnica
pow. Grójec woj. mazowieckie oznaczonej numerem
ewidencyjnym działki 141/2, 142/4 i 143/4.

Zakres wyceny:

Zakres wyceny obejmuje nieruchomość gruntową zabudowaną w/ g stanu aktualnego i cen z daty wyceny oznaczoną numerem ewidencyjnym działki 141/2, 142/4 i 143/4 o powierzchni 5,8514 ha.

Właściciel nieruchomości : Gmina Mogielnica – w udziale 1/1 części.

Szacunkowa wartość rynkowa nieruchomości wynosi: - 582000,00 zł netto

słownie: pięćset osiemdziesiąt dwa tysiące złotych.

Białobrzegi 15.12.2022 r.



582.000,00 netto

133.860,00 Vat

715.860,00 zł brutto

Urząd Gminy i Miasta Mogielnica Księgowość

Od: z @nowotax.pl
Wysłano: czwartek, 5 stycznia 2023 09:27
Do: 'Urząd Gminy i Miasta Mogielnica Księgowość'
Temat: RE: Sprzedaż wysypiska

W przypadku niezabudowanej działki częściowo rolnej, a częściowo przemysłowej organy podatkowe raczej nie zgadzają się na całkowite zwolnienie z opodatkowania VAT. W takim przypadku, o ile jest to możliwe, należy taką działkę podzielić na dwie działki (rolną i przemysłową) i sprzedać jako dwie działki. Można też wycenić odrębnie przez rzeczoznawcę wartość działki rolnej i części przemysłowej. Jeżeli takie wydzielenie i podzielenie nie będzie możliwe, to dla bezpieczeństwa sprzedaż należy opodatkować VAT 23%.

Sprzedaż działki niezabudowanej rolnej podlega zwolnieniu z VAT, natomiast działki niezabudowanej rolno-przemysłowej raczej 23% VAT. Charakter działki ustala się w oparciu o plan zagospodarowania przestrzennego, a przypadku jego braku według decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Natomiast w przypadku działki zabudowanej, stawkę VAT należy określić odpowiednio dla budynków lub budowli znajdujących się na działce. Tak jak pisałam wcześniej:

Jeżeli teren jest zabudowany to może mieć zastosowanie – art.43 ust.1 pkt 10 ustawy o VAT.

Na podstawie tego przepisu zwalnia się od podatku dostawę budynków, budowli lub ich części, z wyjątkiem, gdy:

- a) dostawa jest dokonywana w ramach pierwszego zasiedlenia lub przed nim,
- b) pomiędzy pierwszym zasiedleniem a dostawą budynku, budowli lub ich części upłynął okres krótszy niż 2 lata.

Jeżeli na działce znajduje się budynek, który został wybudowany i zasiedlony w okresie ponad 2 lata, to sprzedaż tego budynku wraz z gruntem może korzystać ze zwolnienia z VAT. Przy sprzedaży budynków trwale z gruntem związanych ustala się stawkę podatku właściwą dla budynku i z podstawy opodatkowania nie wyodrębnia się wartości gruntu (art.29a ust.8 ustawy o VAT).

Pozdrawiam

Zofia

Doradca podatkowy

Nowotax sp. z o.o.
Spółka doradztwa podatkowego
05-500 Piaseczno
ul. Jana Pawła II 9c lok.14
Mobile: 609 149 077
tel: (48) 22 382 51 11
fax: (48) 22 382 51 12
www.nowotax.pl
KRS: 0000462833
NIP: 123-12-77-819
REGON: 146681188

From: Urząd Gminy i Miasta Mogielnica Księgowość <ksiegowosc@mogielnica.pl>

Sent: Wednesday, January 4, 2023 2:11 PM

To: z @nowotax.pl

Subject: RE: Sprzedaż wysypiska

Dziękuję za szybką odpowiedź.

Pani Zofio, są to trzy działki na których zgodnie z ewidencją gruntów i budynków wyodrębnione są tereny rolne i tereny przemysłowe. Zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego 2 działki znajdują się na terenach rolnych