



**MINISTERSTWO FINANSÓW**  
**Departament Podatku od Towarów i Usług**

Warszawa, 31 maja 2022 roku

Sprawa: Pismo w sprawie zniesienia obowiązku  
zapłaty VAT od odszkodowań za  
wyłączone nieruchomości rolne

Znak sprawy: PT1.8102.21.2022.PSG.407

Kontakt: Kancelaria MF  
tel. +48 22 694 55 55  
e-mail: [kancelaria@mf.gov.pl](mailto:kancelaria@mf.gov.pl)

**Pan**  
**Wiktor Szmulewicz**  
**Prezes Krajowej Rady Izb Rolniczych**  
Parzniew, ul. Przyszłości 5  
05-804 Pruszków  
e-mail: [sekretariat@krir.pl](mailto:sekretariat@krir.pl)

*Szanowny Panie Prezesie,*

W związku z Pana pismem z 21 marca 2022 r. w sprawie zniesienia obowiązku zapłaty VAT od odszkodowań przyznanych w zamian za wyłączone nieruchomości rolne, uprzejmie informuję, co następuje.

Zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług<sup>1</sup> – dalej: ustawa o VAT – opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług podlega odpłatna dostawa towarów i odpłatne świadczenie usług na terytorium kraju. Stosownie do art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy o VAT przez dostawę towarów, o której mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1, rozumie się przeniesienie prawa do rozporządzania towarami jak właściciel, w tym również przeniesienie z nakazu organu władzy publicznej lub podmiotu działającego w imieniu takiego organu lub przeniesienie z mocy prawa prawa własności towarów w zamian za odszkodowanie.

Podkreślić należy, że czynności wymienione w art. 5 ustawy o VAT (w tym również dostawa gruntów) podlegają opodatkowaniu podatkiem VAT pod warunkiem, że wykonywane są przez podatnika działającego w takim charakterze (a zatem w ramach prowadzonej przez niego działalności gospodarczej).

Stosownie do 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.

<sup>1</sup> Dz. U. z 2022 r., poz. 931

Działalność gospodarcza obejmuje w szczególności czynności polegające na wykorzystywaniu towarów lub wartości niematerialnych i prawnych w sposób ciągły dla celów zarobkowych.

Zgodnie natomiast z art. 2 ust. 1 lit. a) dyrektywy 2006/112/WE Rady z dnia 28 listopada 2006 r. w sprawie wspólnego systemu podatku od wartości dodanej<sup>2</sup> – dalej „dyrektywa 2006/112/WE” – opodatkowaniu VAT podlega odpłatna dostawa towarów na terytorium państwa członkowskiego przez podatnika działającego w takim charakterze.

Zgodnie zatem z powyższymi przepisami wyłączenie gruntów za odszkodowaniem, podlega opodatkowaniu podatkiem VAT, gdy grunty te są dostarczane przez podatnika (wyłączonego) działającego w takim charakterze.

W takim przypadku odszkodowanie, które otrzyma podatnik, będzie stanowić wynagrodzenie z tytułu podlegającej opodatkowaniu VAT dostawy gruntu.

Biorąc pod uwagę powyższe wskazać należy, iż kwestia opodatkowania podatkiem VAT dostawy gruntów była przedmiotem orzecznictwa Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej – dalej: „TSUE”. W wyroku w sprawach połączonych C-180/10 Słaby i C-181/10 Kuć TSUE orzekł, iż:

*„Dostawę gruntu przeznaczonego pod zabudowę należy uznać za objętą podatkiem od wartości dodanej na podstawie prawa krajowego państwa członkowskiego, jeżeli państwo to skorzystało z możliwości przewidzianej w art. 12 ust. 1 dyrektywy Rady 2006/112/WE z dnia 28 listopada 2006 r. w sprawie wspólnego systemu podatku od wartości dodanej, zmienionej dyrektywą Rady 2006/138/WE z dnia 19 grudnia 2006 r., niezależnie od częstotliwości takich transakcji oraz od kwestii, czy sprzedawca prowadzi działalność producenta, handlowca lub usługodawcy, pod warunkiem że transakcja ta nie stanowi jedynie czynności związanej ze zwykłym wykonywaniem prawa własności.*

*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.”.*

Konkluzje wynikające z ww. orzeczenia TSUE mają zastosowanie również do kwestii sposobu opodatkowania czynności przeniesienia własności nieruchomości rolnej (w drodze wyłączenia za odszkodowaniem), przeznaczonej np. na potrzeby budowy dróg. Oznacza to, że nie każda dostawa gruntu będzie opodatkowana podatkiem VAT.

Dodatkowo wskazać należy na przepis art. 43 ust. 1 pkt 9 ustawy o VAT, zgodnie z którym zwalnia się od podatku dostawę terenów niezabudowanych innych niż tereny budowlane.

---

<sup>2</sup> Dz. Urz. UE L Nr 347, str. 1, z późn. zm.

Przez tereny budowlane – w świetle art. 2 pkt 33 ustawy – 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.

Zgodnie z orzeczeniem Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej z 28 marca 1996 r. w sprawie C-468/93 Gemeente Emmen, pojęcie „teren budowlany” oznacza każdy nieuzbrojony lub uzbrojony teren uznany przez państwa członkowskie za teren z przeznaczeniem pod zabudowę.

Z powyższych przepisów wynika, że zwolnienie od VAT stosowane być może dla takiej dostawy, której przedmiotem jest grunt niezabudowany i jednocześnie o przeznaczeniu innym niż budowlane. Zatem, ze zwolnienia od podatku korzystać będą dostawy gruntów o charakterze rolnym, leśnym, itp.

Ocena skutków w zakresie podatku VAT każdego przypadku wyłączenia gruntu wymaga zatem analizy całokształtu okoliczności faktycznych w konkretnej sprawie, przy uwzględnieniu orzecznictwa TSUE.

Podkreślić należy, iż tożsame stanowisko zaprezentował Minister Finansów w odpowiedzi z 2 stycznia 2019 r. na interpelację nr 28039 Pana posła Zbigniewa Ajchlera w sprawie opodatkowania podatkiem od towarów i usług gruntów rolnych, które w drodze decyzji administracyjnej wojewody lub starosty są przejmowane dla potrzeb budowy dróg, chodników, ścieżek rowerowych za odszkodowaniem.

Wskazać należy, że w przypadku wątpliwości w zakresie stosowania przepisów prawa podatkowego zainteresowany podmiot może wystąpić o indywidualną interpretację wydawaną przez Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej w trybie przepisów art. 14b – 14s ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa<sup>3</sup>. W przypadku wątpliwości dotyczących wysokości stawki podatku VAT można również zwrócić się do Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej z wnioskiem o wydanie wiążącej informacji stawkowej (WIS) wydawanej w trybie przepisów art. 42a-42i ustawy o VAT.

Z wyrazami szacunku

Zastępca Dyrektora  
Departamentu Podatku od Towarów i Usług

**Anna Mytyk**

/podpisano kwalifikowanym  
podpisem elektronicznym/

---

<sup>3</sup> Dz. U. z 2021 r., poz. 1540, z późn. zm.