

NASZ GOŚĆ**Paweł Fabianowski**

kiedy jaki VAT

Dla nabywcy lokalu i garażu od dewelopera
najkorzystniejsze będzie zawarcie jednej
transakcji na obie nieruchomości. →D4

22-06-2009, Rzeczpospolita Nieruchomości

Jeden akt notarialny dla mieszkania i garażu

ROZMOWA | Dla kupującego mieszkanie i miejsce postojowe od dewelopera najlepiej będzie, gdy dojdzie do jednej transakcji sprzedaży lokalu wraz z prawem do korzystania z konkretnego miejsca w garażu. Wówczas nie ma podstaw do dzielenia transakcji na część opodatkowaną 7- oraz 22-proc. stawką podatku VAT

✎: Kiedy deweloper może opodatkować sprzedaż mieszkań wraz z miejscem parkingowym stawką 7 procent VAT?

PAWEŁ FABIANOWSKI: Deweloper nie powinien obawiać się zastosowania 7-proc. stawki VAT, gdy wraz ze sprzedawanym mieszkaniem kupujący nabywa jednocześnie udziały w części wspólnej budynku, wraz z prawem użytkowania określonego miejsca postojowego w pomieszczeniu garażowym (garażu wielostanowiskowym), znajdującym się w tym samym budynku.

Czy wystarczy – aby zapłacić 7 proc. VAT – że garaż zostanie zakwalifikowany jako pomieszczenie przynależne i tak opisany będzie w akcie notarialnym?

Umowa sprzedaży mieszkania powinna być zredagowana w ten sposób, aby wraz ze sprzedawanym mieszkaniem dochodziło do sprzedaży prawa do użytkowania miejsca postojowego określonego jako udział w części wspólnej nieruchomości.

Nie ma wtedy znaczenia, czy jest to pomieszczenie przynależne w rozumieniu ustawy o własności lokali. Istotne jest natomiast, co stanowi przedmiot transakcji i dlatego powinien być on precyzyjnie opisany.

Sama klasyfikacja garażu jako pomieszczenia przynależnego nie chroni przed uznaniem przez organ skarbowy, iż dane miejsce postojowe jest powierzchniową użytkową. Jeśli tak by się stało, to automatycznie wyłączona będzie możliwość stosowania preferencyjnej stawki podatku VAT.

Z punktu widzenia nabywcy najbezpieczniej będzie, jeśli dojdzie do jednej transakcji sprzedaży mieszkania wraz z prawem do korzystania z określonego miejsca postojowego. Wówczas nie ma żadnych podstaw do sztucz-

nego dzielenia transakcji na część opodatkowaną 7-proc. i na część opodatkowaną 22-proc. stawką podatku.

Kiedy na pewno organy podatkowe uznają, że od mieszkania można odprowadzić 7 proc. VAT, ale od garażu już 22 proc.?

Na pewno stawka 22 proc. VAT pojawi się w sytuacji, gdy sprzedaż garażu lub miejsca postojowego nastąpi w ramach transakcji odrębnej od sprzedaży mieszkania, czyli w odrębnym akcie notarialnym. Niestety, organy podatkowe wciąż uznają, iż każda sprzedaż lokalu mieszkalnego wraz z prawem do korzystania z wydzielonego miejsca postojowego stanowi nie jedną, ale dwie transakcje: jedną opodatkowaną preferencyjną stawką 7 proc. VAT, a drugą – w części garażowej – opodatkowaną wg stawki 22 proc. Szczęśliwie, w opinii sądów, taka sprzedaż powinna być jednolicie opodatkowana stawką 7 proc.

Duże znaczenie dla naliczania stosownej stawki VAT ma zatem to, czy miejsce postojowe jest sprzedawane z mieszkaniem jednym aktem notarialnym czy dwoma?

Aby zastosować 7-proc. stawkę VAT, konieczne jest dokonanie jednej transakcji sprzedaży mieszkania wraz z prawem do miejsca postojowego, które z tym mieszkaniem jest ściśle powiązane. Oznacza to podpisanie jednego aktu notarialnego, na podstawie którego dochodzi do przeniesienia własności mieszkania wraz z prawem do miejsca postojowego. Wówczas będziemy mieć do czynienia z transakcją podlegającą stawce właściwej dla głównego jej przedmiotu, czyli mieszkania. W przeciwnym wypadku brak będzie podstaw do zastosowania preferencyjnej stawki.



↑ Paweł Fabianowski

doradca podatkowy z Departamentu Prawa Podatkowego w kancelarii Grynhoff Woźny Maliński

Czy już na etapie projektu wiadomo, jaki VAT będzie od lokalu mieszkalnego, a jaki od miejsca postojowego, gdyż rozwiązania architektoniczne to determinują?

W oparciu o dotychczasowe orzecznictwo istnieje spore ryzyko uznania, że sprzedaż mieszkania wraz z wyodrębnionym garażem wolno stojącym wiąże się z koniecznością opodatkowania garażu stawką podstawową, tj. 22 proc. Dlatego bezpieczniej będzie przyjąć rozwiązanie architektoniczne, w którym lokale mieszkalne, jak też miejsca postojowe znajdują się w tym samym budynku. Niemniej jednak każda sytuacja jest trochę inna i ma swoje indywidualne cechy, które ostatecznie zadecydują

o wysokości podatku. Deweloperzy powinni każdorazowo przeanalizować założenia danego projektu architektonicznego, jak też umów, które będą zawierane z nabywcami. Pozwoli to uniknąć negatywnych rozstrzygnięć sądowych, jeśli doszłoby do sporów z organem podatkowym w kwestii stawki VAT.

Na zmianę stanowiska urzędników skarbowych w najbliższym czasie bym nie liczył. Cieszy natomiast rozsądek i pozytywne rozstrzygnięcia sądów. Dlatego w sytuacjach konfliktu na linii organy podatkowe – deweloperzy rekomendują drogę sądową.

—gb

← KIEDY JAKI VAT

■ Podatnik skierował do ministra finansów zapytanie dotyczące opodatkowania VAT transakcji sprzedaży lokalu mieszkalnego wraz z prawem do korzystania z miejsca postojowego w garażu, a także z balkonem, przynależnym pomieszczeniem gospodarczym w piwnicy oraz udziałem w prawie własności gruntu i częściach wspólnych budynku. Nabywca lokalu mieszkalnego miał kupić prawo do korzystania z wydzielonego miejsca postojowego, znajdującego się w tym samym budynku, przy czym garaż nie był wyodrębnionym lokalem.

■ Organ podatkowy nie podzielił opinii dewelopera w części dotyczącej opodatkowania 7 proc. VAT sprzedawanego

prawa do miejsca postojowego. Swoje stanowisko uzasadnił tym, że garaż, jak też jego utamkowane części, nie stanowią w świetle przepisów ustawy o własności lokali lokalu mieszkalnego (części mieszkaniowej budynku mieszkalnego) ani pomieszczenia służącego bezpośrednio zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych.

■ Zdaniem urzędników prawo do miejsca postojowego ma charakter użytkowy, co powoduje, iż nie może znaleźć zastosowania preferencyjna stawka podatku (art. 41 ust. 12 u VAT). Organ zrównał więc prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym z pojęciem lokalu użytkowego

i na tej podstawie odmówił prawa do stosowania 7 proc. VAT na tej części transakcji.

■ Zdaniem Pawła Fabianowskiego z kancelarii Grynhoff Woźny Maliński takie podejście organu administracji podatkowej jest niezasadne. – Nie można bowiem sztucznie dzielić przedmiotu sprzedaży tylko ze względu na to, że przepisy prawa podatkowego umożliwiają stosowanie różnych stawek podatkowych i to pomimo że regulacje cywilnoprawne traktują taki przypadek jako jeden przedmiot sprzedaży (por. wyrok WSA w Kielcach z 22 stycznia 2009 r., sygn. I SA/Ke 445/08) – komentuje doradca podatkowy.