

Komentarze

W budownictwie mieszkaniowym będzie taniej tylko do końca roku

Od 1 stycznia 2011 r. wchodzi w życie nowe przepisy regulujące preferencyjną stawkę VAT dotyczącą budownictwa mieszkaniowego. Zmienia się nie tylko wysokość stawki – z 7 na 8 proc., lecz także zakres transakcji, do której preferencyjna stawka znajduje zastosowanie.

Obecnie podstawę stosowania 7-proc. stawki VAT dla dostawy lokali mieszkaniowych oraz robót budowlano-montażowych związanych z budownictwem mieszkaniowym stanowią przepisy rozporządzenia ministra finansów z 24 grudnia 2009 r. w sprawie wykonania niektórych przepisów ustawy o podatku od towarów i usług. Stosowanie preferencyjnej stawki VAT na podstawie par. 37 pkt 2 tego rozporządzenia zostało jednak ograniczone w czasie i możliwe jest jedynie do 31 grudnia 2010 r. Od 1 stycznia 2011 r. obniżona stawka stosowana będzie na podstawie przepisów ustawy o VAT. Zgodnie z art. 41 ust. 12 tej ustawy preferencyjną stawkę VAT stosuje się do dostawy lub budowy obiektów budowlanych lub ich części zaliczonych do budownictwa objętego społecznym programem mieszkaniowym. Do tego rodzaju budownictwa nie zalicza się budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz lokali mieszkalnych, których powierzchnia użytkowa przekracza odpowiednio 300 mkw. i 150 mkw. W części, w której dany lokal albo budynek przekracza podaną powierzch-



Artur Cmoch

doradca podatkowy, wspólnik w kancelarii Grynhoff Woźny Wspólnicy

nię, zastosowanie znajdzie stawka podstawowa.

Z punktu widzenia podatników istotne jest udzielenie odpowiedzi na pytanie, czy przed negatywnymi skutkami zmian można się zabezpieczyć. Odpowiedź na to pytanie jest twierdząca. Zgodnie z regulacją wyrażoną w art. 93 Dyrektywy 2006/112/WE do transakcji podlegających opodatkowaniu VAT stosuje się stawkę, która obowiązuje w momencie zaistnienia zdarzenia powodującego powstanie obowiązku podatkowego. Co do zasady więc decydujące znaczenie dla stosowania stawki VAT ma moment wykonania czynności podlegającej VAT. Od reguły ogólnej dyrektywa przewiduje jednak kilka wyjątków. W części przypadków decydujące znaczenie dla ustalenia właściwej stawki VAT będzie miał moment powstania obowiązku podatkowego. Na gruncie przepisów polskiej ustawy o VAT należy stwierdzić, że

w omawianej sytuacji to właśnie moment powstania obowiązku podatkowego decyduje o zastosowaniu właściwej stawki. Zatem w przypadku zapłaty całości ceny przed opisywanymi zmianami właściwą stawką pozostanie stawka obecna, niezależnie od momentu wydania nieruchomości. W sytuacji natomiast gdy do wydania lokalu dojdzie nie później niż 1 grudnia 2010 r. – obecna stawka VAT (7-proc.) pozostanie właściwą zarówno do zaliczek uiszczonych przez nabywcę przed wydaniem mu lokalu, jak i kwot wpłaconych po wydaniu lokalu, nawet jeżeli ich wpłata zostanie dokonana już w roku 2011. Obowiązek podatkowy w stosunku do tej transakcji powstanie jeszcze w roku 2010 (30. dnia od dnia wydania lokalu).

Z tych wyjaśnień wynika, że możliwe jest takie zaplanowanie transakcji, aby skorzystać z obecnie obowiązujących przepisów, które przewidują 7-proc. stawkę, stosowaną do całości budownictwa mieszkaniowego, bez ograniczeń wchodzących w życie 1 stycznia 2011 r. Podatnicy chcący skorzystać z niższej stawki powinni zapewnić sobie możliwość uiszczenia wpłat na mieszkanie jeszcze w tym roku. Ponadto niższa stawka znajdzie zastosowanie, jeżeli do podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność lokalu (albo budynku) dojdzie nie później niż 1 grudnia 2010 r. W tej sytuacji moment płatności nie będzie miał znaczenia.

em