

## KOMENTARZ DO USTAWY

**Sprzedaż mieszkań można uatrakcyjnić**

**Od kilku miesięcy sprzedaż mieszkań wyraźnie maleje. Wraz ze spadkiem popytu obserwujemy obniżanie cen przez deweloperów. Czy deweloperzy mogą uatrakcyjnić ofertę bez utraty przychodów? Właściwie skonstruowana umowa sprzedaży lokalu mieszkalnego pozwala na zastosowanie obniżonej do 7 proc. stawki VAT także w odniesieniu do miejsca postojowego.**

Zgodnie z przepisami rozporządzenia ministra finansów z 28 listopada 2008 r. usługi związane z budownictwem mieszkaniowym oraz dostawa obiektów budownictwa mieszkaniowego podlega opodatkowaniu według preferencyjnej stawki VAT wynoszącej 7 proc. W świetle dotychczasowej praktyki organów podatkowych oraz zgodnie z linią prezentowaną przez większość sądów administracyjnych, preferencyjna stawka podatku nie ma zastosowania do dostawy miejsc postojowych, które powinny być opodatkowane według stawki 22-proc.

Ta praktyka ukształtowana została w sytuacji, gdy przedmiot sprzedaży obejmował odrębnie lokal mieszkalny oraz miejsce postojowe. Z punktu widzenia przepisów VAT dochodziło do dwóch odrębnych dostaw. Możliwe było zatem zastosowanie do każdej z nich odrębnej stawki VAT.

Tymczasem odpowiednia konstrukcja umowy sprzedaży lokalu umożliwi objęcie całej transakcji stawką VAT właściwą dla sprzedaży lokalu mieszkalnego, czyli wynoszącą 7 proc. Umowa sprzedaży powinna dotyczyć dostawy lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, obejmującym również halę garażową. Wówczas przedmiot sprzedaży jest jeden i jest nim lokal mieszkalny. Brak jest podstawy prawnej, aby z tak określonego przedmiotu sprzedaży wyodrębnić transakcję dotyczącą sprzedaży udziału w nieruchomości wspólnej. Z punktu widzenia przepisów prawa cywilnego udział w hali garażowej nie będzie się niczym różnić od np. udziału w klatkach schodowych.

Przy takiej konstrukcji umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego istotne jest ustalenie, które z miejsc przypisane jest do danego lokalu. Przepisy prawa cywilnego umożliwiają przeprowadzenie takiego podziału. Co więcej, zasady wynikające z tego podziału wpisane będą do księgi wieczystej.

Podobnego zdania są sądy administracyjne, np. wyrok WSA w Warszawie z 20 sierpnia 2008 r. (sygn. akt III SA/Wa 320/08). Praktyka ta była także akceptowana przez organy podatkowe odpowiedzialne za wydawanie indywidualnych interpretacji przepisów. Niestety, w ostatnim czasie, wbrew utrwałonej linii orzeczniczej sądów administracyjnych, organy te zaczęły zajmować stanowisko przeciwnie, uznając, że także w sytuacji, gdy przedmiot dostawy obejmuje lokal mieszkalny wraz z udziałem w części wspólnej obejmującym halę garażową, należy wyodrębnić obrót związany ze sprzedażą prawa do korzystania z miejsca postojowego.

Jakie działania mogą wobec tego podjąć deweloperzy? Wraz z rozpoczęciem planowanego procesu inwestycyjnego deweloper powinien wystąpić do właściwego organu z wnioskiem o wydanie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego. Od momentu złożenia wniosku o interpretację do rozpatrzenia skargi zwykle nie mija więcej niż rok. Zatem jeszcze przed zakończeniem inwestycji deweloper może dysponować interpretacją potwierdzającą, że sprzedaż lokalu wraz z prawem do korzystania z określonego miejsca postojowego korzysta z 7-proc. preferencyjnej stawki podatku. Jeżeli stanowisko dewelopera nie zostanie potwierdzone, istnieją duże szanse na wygraną przez sądem, co potwierdza dotychczasowa linia orzecznicza. ■

(EM)



**ARTUR CMOCH**  
doradca podatkowy,  
wspólnik  
w kancelarii Grynhoff  
Woźny Maliński