



VAT

## **Kiedy miejsce na auto rozliczamy tak jak mieszkanie**

Trwa spór z fiskusem o możliwość opodatkowania obniżoną 7-proc. stawką VAT miejsc postojowych sprzedawanych razem z mieszkaniem. Mimo korzystnych dla podatników wyroków.

# Kiedy miejsce na auto rozliczamy tak jak mieszkanie

**NIERUCHOMOŚCI | Trwa spór z fiskusem o możliwość opodatkowania obniżoną 7-proc. stawką VAT miejsc postojowych sprzedawanych razem z mieszkaniem**

**ARTUR CMOCH  
PAWEŁ FABIANOWSKI**

Mimo wielu korzystnych dla podatników wyroków sądowych urzędy uparcie obstają przy swoim stanowisku.

Tymczasem konstrukcja podatku VAT powoduje, że jego ciężar ekonomiczny ponosi konsument, tak więc jest on żywo zainteresowany tym, aby cena miejsca postojowego była jak najniższa. Z punktu widzenia dewelopera możliwość opodatkowania dostawy mieszkania wraz z prawem do korzystania z miejsca postojowego według stawki 7 proc. stanowi więc istotną zachętę dla potencjalnych klientów. Duża część deweloperów działających na rynku nie decyduje się jednak - z powodu obawy przed sporem z fiskusem - na przyjęcie takiego rozwiązania.

## Fiskus chce 22 proc...

Zdecydowana większość organów podatkowych prezentuje pogląd, zgodnie z którym dostawę mieszkania lub budynku mieszkalnego wraz z prawem do korzystania z określonego miejsca postojowego należy sztucznie dzielić na część podlegającą opodatkowaniu według stawki 7 proc. (mieszkania) oraz na obciążoną 22 proc. VAT (część dotycząca miejsca postojowego).

Argumentują, że przepisy przewidujące preferencyjny podatek dla budownictwa mieszkaniowego nie pozwalają na stosowanie obniżonej stawki

dla lokali użytkowych. Zgodnie ze stanowiskiem fiskusa miejsce postojowe jest kwalifikowane jako lokal użytkowy. Tak więc dostawa mieszkania wraz z garażem powinna zostać opodatkowana, w części odnoszącej się do miejsca postojowego, 22-proc. stawką.

Przykładowo Izba Skarbowa w Warszawie w interpretacji z 3 czerwca 2009 r. (IPPP1-443-324/09-2/1Z) stwierdziła: „garaże, miejsca postojowe nie mieszczą się w zakresie preferencji wynikającej z przepisów ustawy bądź rozporządzenia, a zatem dotyczące ich czynności są opodatkowane zgodnie z przepisami ustawy o VAT stawką w wysokości 22 proc.”.

## ...ale nie zawsze tak było

Co interesujące, w interpretacji z 21 czerwca 2007 r. (1461/DCI-II/4407/14-7/07/EO) ta sama izba skarbową twierdziła coś zupełnie przeciwnego: „w związku z art. 146 ust. 1 pkt 2 lit. b ustawy o VAT nie można określić jako lokal użytkowy garażu przynależnego do lokalu mieszkalnego i znajdującego się w budynku mieszkalnym. Pomieszczenie przynależne, takie jak garaż, w sensie prawnym stanowi bowiem część składową lokalu mieszkalnego, chociaż w sensie funkcjonalnym nie jest przestrzenią przeznaczoną dla bezpośredniego zaspokojenia mieszkaniowych potrzeb ludzi, natomiast służy zaspokojeniu innych potrzeb tych osób, które korzystają z

samodzielnego lokalu mieszkalnego”.

## Garaż to część składowa

Prawo do zastosowania 7 proc. stawki podatku może wydać się wątpliwe w wypadku garaży samodzielnych, zlokalizowanych obok budynku mieszkalnego, sprzedawanych odrębnie i mogących stanowić samodzielny przedmiot obrotu. Wątpliwości takich jednak nie powinno być wtedy, gdy w ramach sprzedaży mieszkania dochodzi do równoczesnego zbycia prawa do korzystania z miejsca postojowego stanowiącego udział w części nieruchomości wspólnej. W takiej sytuacji dochodzi bowiem do sprzedaży mieszkania wraz z częścią składową, która zgodnie z art. 50 kodeksu cywilnego nie może być przedmiotem samodzielnego obrotu. Nie mamy do czynienia ze sprzedażą ułamkowej części nieruchomości, gdyż „część garażowa” wciąż stanowi element wspólności wszystkich właścicieli mieszkań.

Tej zasadniczej różnicy jednak organy podatkowe wydają się nie zauważać. Najlepszym tego przykładem jest przytaczana już powyżej interpretacja Izby Skarbowej w Warszawie z 3 czerwca 2009 r., w której czytamy: „garaż znajdujący się w budynku nie stanowi lokalu mieszkalnego ani pomieszczenia służącego bezpośrednio zaspokojeniu po-

treb mieszkaniowych. Może on przynależeć do lokalu, ale nie zmienia to jego funkcji użytkowych. Wobec powyższego czynność dotycząca sprzedaży prawa do wyłącznego korzystania z ułamkowej części garażu, tj. z miejsca postojowego, podlega wyłączeniu z opodatkowania stawką 7 proc. i w efekcie podlegać będzie opodatkowaniu stawką w wysokości 22 proc. Taką samą stawką podatku opodatkowany jest również udział w prawie własności gruntu związanego z miejscem postojowym, jeśli z zawartej umowy wynika, że również do garażu przynależy ułamkowa część gruntu”.

## Sądy za podatnikami

Najlepszym komentarzem do argumentacji urzędów są wyroki sądów administracyjnych, które dobitnie potwierdzają stanowisko podatników. Można tu wymienić m.in. wyroki: WSA w Kielcach z 22 stycznia 2009 r. (I SA/Ke 445/08), WSA w Warszawie z 11 kwietnia 2008 r. (III SA/Wa 247/08) oraz z 13 września 2007 r. (III SA/Wa 1052/07), NSA z 5 lipca 2006 r. (I FSK 945/05), a także z 22 czerwca 2005 r. (I FSK 103/05).

Ostatnio zagadnieniem prawa do stosowania stawki 7 proc. do lokali sprzedawanych z prawem do miejsca postojowego zajął się WSA w Rzeszowie (wyrok z 10 czerwca 2009 r., ISA/Rz 167/09). Stan faktyczny

sprawy był, można by rzec, standardowy. Spółka wybudowała na stanowiącej jej własność nieruchomości kilkanaście budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi. We wszystkich budynkach należały one do części wspólnych. Spółka nie miała zamiaru ustanawiać ich odrębną własność. Dla poszczególnych miejsc parkingowych jak też dla całej powierzchni garażu podziemnego nie zostały założone odrębne księgi wieczyste. W ramach transakcji kupujący miał nabywać lokal mieszkalny wraz z prawem do korzystania z określonego w umowie miejsca postojowego.

W sporze z fiskusem WSA przyznał rację deweloperowi. Zdaniem sądu „sprzedaż lokalu mieszkalnego wraz z prawem do korzystania z tak wydzielonych miejsc parkingowych, które znajdują się w tym samym budynku, podlegać będzie jednej stawce VAT właściwej dla danego lokalu mieszkalnego. Nie można bowiem dzielić przedmiotu sprzedaży na poszczególne składniki tylko i wyłącznie z przyczyn leżących po stronie przepisów podatkowych”.

Artur Cmoch  
jest doradcą podatkowym,  
wspólnikiem w kancelarii  
Grynhoff Woźny Maliński  
Paweł Fabianowski jest doradcą  
podatkowym w tej kancelarii

## → Warunki stosowania 7 proc.

W świetle wyroków sądów administracyjnych można przyjąć, że zastosowanie 7-proc. stawki przy sprzedaży lokalu mieszkalnego wraz z prawem do miejsca postojowego jest możliwe po spełnieniu następujących warunków:

- przedmiotem sprzedaży jest lokal albo budynek mieszkalny wraz z prawem do miejsca postojowego określonego jako udział w części wspólnej nieruchomości;
- prawo to musi być nierozdzielnie połączony z prawem własności mieszkania, co oznacza, że wraz z mieszkaniem dochodzi do zbycia prawa do miejsca postojowego;
- zbycie samego prawa do miejsca postojowego jest prawnie niemożliwe;
- wskazane jest, aby miejsce postojowe znajdowało się w budynku mieszkalnym, w którym zlokalizowane jest sprzedawane mieszkanie;
- transakcja sprzedaży powinna być dokonana w ramach jednego aktu notarialnego.

Analiza orzecznictwa prowadzi do wniosku, że łączne spełnienie powyższych warunków umożliwia zastosowanie 7-proc. stawki VAT do dostawy lokalu mieszkalnego wraz z prawem do korzystania z określonego miejsca postojowego. Biorąc pod uwagę czas trwania procesu inwestycyjnego, warto, aby deweloperzy najpóźniej wraz z rozpoczęciem budowy występowali z wnioskami o interpretację w tej sprawie. Nawet jeśli ich stanowisko nie zostanie potwierdzone przez fiskusa, istnieje duża szansa na otrzymanie pozytywnego wyroku sądowego jeszcze przed zakończeniem inwestycji. ■

REKLAMA