

## **Z zakupem mieszkania**

lepiej się pośpieszyć

W przyszłym roku czekają nas zmiany, które przełożą się na podwyżkę cen nieruchomości. Stawka VAT na mieszkania wzrośnie z 7 do 8 proc., a stosowanie preferencyjnej stawki VAT w budownictwie mieszkaniowym będzie ograniczone. **→C4**

Artur Cmoch

rozmowa

## Z zakupem mieszkania lepiej się pospieszyć



doradca podatkowy z Kancelarii Grynhoff Woźny Wspólnicy

**W:** Z początkiem 2011 r. czeka nas podwyżka VAT. Co to oznacza dla osób, które planują zakup mieszkania?

**ARTUR CMOCH:** Należy podkreślić, że w przyszłym roku czekają nas podwójne zmiany, które przełożą się na podwyżkę cen nieruchomości. Po pierwsze, stawka VAT na mieszkania wzrośnie z 7 do 8 proc. Jeśli więc obecnie cena lokalu wynosi 300 tys. zł netto, to przy 7-proc. VAT nabywca płaci 321 tys. zł. Po podwyżce stawki do 8 proc. zapłaci 324 tys. zł, a więc 3 tys. zł więcej. Podwyżka będzie jeszcze bardziej odczuwalna przy wyższych cenach. Jeśli mieszkanie kosztuje np. 700 tys. zł netto, to po wzroście stawki VAT z 7 do 8 proc. kupujący zapłaci podatek wyższy o 7 tys. zł.

Po drugie, od 1 stycznia 2011 r. zmienia się zasady stosowania preferencyjnej stawki VAT w budownictwie mieszkaniowym. Przystanie bowiem obowiązywać przepis rozporządzenia ministra finansów z 24 grudnia 2009 r. w sprawie wykonania niektórych przepisów ustawy o podatku od towarów i usług, przewidujący stosowanie preferencyjnych stawek w budownictwie mieszkaniowym. Stosowanie preferencyjnej stawki VAT na podstawie § 37 pkt 2 rozporządzenia zostało ograniczone w czasie i możliwe jest jedynie do 31 grudnia 2010 r. Należy się na to podwyżka stawek z 7 do 8 proc. i z 22 do 23 proc. W efekcie nowa preferencyjna stawka 8 proc. będzie odnosić się wyłącznie do mieszkań, których powierzchnia nie przekracza 150 mkw. i domów do 300 mkw. Za każdy dodatkowy metr kwadratowy powierzchni trzeba już będzie zapłacić 23 proc. VAT.

**Czy jest sposób, by zabezpieczyć się przed podwyżką?**

Tak, i to jest dobra wiadomość dla podatników. Ci, którzy chcą kupić mieszkanie na obecnych zasadach, mają do wyboru dwa rozwiązania. Należy dokonać wszystkich płatności jeszcze przed końcem 2010 r., nawet jeśli wydanie mieszkania, czyli podpisanie umowy notarialnej, nastąpi już w

nowym roku. W praktyce oznacza to, że jeśli ktoś kupuje mieszkanie od dewelopera, to powinien wpłacić na jego konto całą kwotę należną za lokal jeszcze przed końcem tego roku. Wówczas data zawarcia umowy notarialnej nie będzie miała już żadnego znaczenia. Kupujący nic wówczas nie dopłaci, nawet gdy do podpisania umowy z deweloperem dojdzie w 2011 r.

**Co w sytuacji, gdy ktoś nie może wpłacić wszystkich pieniędzy w tym roku?**

Wówczas powinien postarać się o zawarcie umowy notarialnej najpóźniej 1 grudnia 2010 r. Zgodnie z ustawą o VAT, w przypadku dostawy towarów, której przedmiotem są lokale i budynki, obowiązek podatkowy powstaje z chwilą otrzymania całości lub części zapłaty, nie później jednak niż 30. dnia, licząc od dnia wydania. Oznacza to, że wydanie lokalu, rozumiane jako podpisanie umowy przed notariuszem, powinno nastąpić co najmniej 30 dni przed 1 stycznia 2011 r. Przystaje mieć wówczas znaczenie, kiedy nabywca ureguluje należność za mieszkanie. Nawet jeśli większość tej sumy wpłynie na konto dewelopera już po 1 stycznia 2011 r., to kupujący zapłaci 7 proc. VAT.

**Wiele problemów może też powstać w związku ze zmianą zasady stosowania preferencyjnej stawki VAT w budownictwie mieszkaniowym. Jaki podatek trzeba będzie zapłacić w sytuacji, gdy ktoś kupi mieszkanie o powierzchni np. 200 mkw.?**

Jeszcze do końca 2010 r. przy zakupie lokalu o powierzchni 200 mkw. całość zapłaty jest objęta stawką 7 proc. Po 1 stycznia tylko 150 mkw. będzie objęte stawką preferencyjną, a ta będzie wówczas wynosić 8 proc. Na pozostałe 50 mkw. zacznie obowiązywać stawka podstawowa, czyli 23 proc. Wówczas rata do zapłaty w 75 proc. zostanie objęta stawką 8 proc., a na pozostałe 25 proc. będzie obowiązywać stawka 23 proc. VAT.

—Monika Pogroszewska