

Poradnik BUDOWLANY

Jeśli dom, to teraz



Tanieją podstawowe materiały budowlane. Wykonawcy czekają na zlecenia. I ostatni raz jest szansa, żeby odzyskać część wydatków. Jeśli się budować, to właśnie w tym sezonie.

Tegoroczny sezon budowlany zaczął się późno – długa zima skróciła go o prawie 6 tygodni. Jednak ci, którzy marzą o własnym domu, nie powinni zwlekać. Zwłaszcza jeśli będą go stawiać systemem gospodarczym, czyli zatrudniać kolejne ekipy budowlane w miarę przyływu środków. Tylko do końca 2013 r. można będzie – w przypadku nowo rozpoczętej inwestycji – złożyć w urzędzie skarbowym wniosek o zwrot części podatku VAT na materiały. Rząd zamierza zlikwidować to wsparcie dla budujących

indywidualnie i remontujących swoje domy lub mieszkania (zapowiedź taka znalazła się w projekcie ustawy o pomocy państwa w kupnie mieszkania ludziom młodym, czyli w programie Mieszkanie dla Młodych).

Przypomnijmy: zwrot części VAT, tj. różnicy między stawkami 23 i 8 proc., przysługuje po zakupie materiałów, które przed wejściem Polski do Unii objęte były obniżoną stawką tego podatku. W grę wchodzi wiele podstawowych materiałów, takich jak cement, wapno, cegły, pustaki, dachówki, wełna mineralna, okna,

drzwi. Pełny ich wykaz znajduje się na stronie internetowej Ministerstwa Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej (www.transport.gov.pl). Kwota zwrotu wyliczana jest w sposób wyjątkowo skomplikowany (patrz ramka na s. 108), ale podatników to nie zraża. Składają wnioski nawet przy niewielkich remontach. Fiskus oddaje z tego tytułu około miliarda złotych rocznie. Wszystko wskazuje na to, że popularność przesądzi o losie tej ulgi: te, które w minionych latach stały się ulubienicami podatników, żyły krótko.

Limit przyznawany jest na 5 lat. Składając pierwszy wniosek w tym roku można będzie występować o zwrot części VAT jeszcze w 2018 r., jeśli inwestycja i zakupy materiałów będą się przeciągać.

Inwestor rządzi

Budownictwo pogrąża się w kryzysie i rynek należy dziś do inwestorów. W 2012 r. rozpoczęto, według GUS, budowę 141,8 tys. mieszkań (w tym 79,7 tys. domów stawianych indywidualnie), o 12,6 proc. mniej niż rok wcześniej. Natomiast w pierwszym kwartale tego roku spadek wyniósł aż 31,2 proc. w porównaniu ►

Poradnik BUDOWLANY

► z pierwszym kwartałem 2012 r. Można to tłumaczyć długą zimą. Ale liczba pozwoleń na budowę spadła w tym samym czasie o 23,2 proc., nie chodzi więc tylko o pogodę. Coraz więcej inwestycji, zwłaszcza deweloperskich, odkładanych jest na lepsze czasy. Popyt na materiały i roboty spada. Kto zamierza zacząć budowę domu w tym roku, będzie w komfortowej sytuacji.

Ceny większości materiałów budowlanych zmieniają się nieznacznie. W przypadku podstawowych dominuje tendencja spadkowa. Cegły, pustaki, okładziny ceramiczne były pod koniec minionego kwartału średnio o 12 proc. tańsze niż przed rokiem, gazobeton – o ok. 4 proc., pokrycia dachowe – o ok. 2 proc. (według szacunków Polskich Składow Budowlanych). Spadki utrzymały się nawet na początku sezonu budowlanego, chociaż zwykle ceny materiałów idą wtedy w górę.

Przy większych zakupach sprzedawcy godzą się na pozostawienie towaru w sklepie na miesiąc, czasem na dłużej. Oferują bezpłatny transport na plac budowy. Starają się, ale kupców ciągle brakuje. – *W ubiegłym roku przychody ze sprzedaży materiałów budowlanych spadły o 7,2 proc.* – twierdzi dyr. Mirosław Lubarski z centrali PSB. AwI kwartał 2013 r. zmalały, w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego, aż o 17 proc.

Wykonawcy do wzięcia

Wśród wykonawców także można przebierać. Na portalach internetowych (np. www.fachowcybudowlani.pl, www.oferia.pl) oferują swoje usługi tysiące firm i ekip budowlanych. – *W ubiegłym roku w serwisie Remontuj.pl było 18 tys. ogłoszeń fachowców, o 15 proc. więcej niż w 2011 r. Jednocześnie liczba zleceń skurczyła się o 12 tys. do 10 tys.* – podaje Anna Karcz z tego serwisu. W serwisie dominują usługi remontowe, ale co czwarte ogłoszenie

to oferta robót budowlanych, łącznie ze stawianiem domów pod klucz.

Najchętniej zlecamy budowę wykonawcom sprawdzonym, poleconym przez znajomych. Jeśli nie jest to możliwe, dobrym rozwiązaniem będzie wysłanie zapytania ofertowego do wielu firm budowlanych reklamujących się w Internecie. Oferowane wyceny robót znacznie się różnią, czasem ponad dwukrotnie. Ale warto kierować się nie tylko ceną. Renomowane firmy, z referencjami, są na ogół droższe, koszty partactw budowlanych ponosimy jednak przez wiele lat.

Na początku sezonu wykonawcy robót zwykle podnosili stawki. W tym roku, podobnie jak w przypadku materiałów, jest inaczej. – *W minionym kwartale roboty staniały w porównaniu z IV kw. ubiegłego roku o 0,7 proc.* – twierdzi Mariola Gala-de Vacqueret z Sekocenbudu systematycznie badającego koszty materiałów i robót budowlanych. Wykonawcy są skłonni do ustępstw i nawet z najlepszymi warto się targować.

Deweloperzy oferują

Oczywiście najwygodniej jest kupić dom gotowy. W używanych, z drugiej ręki, można przebierać, niektóre czekają na kupca nawet kilka lat. Sporo jest także nowo zbudowanych. Andrzej Prajsnar z portalu RynekPierwotny.com szacuje, że deweloperzy mają do sprzedania 3,4 tys. gotowych domów jednorodzinnych. Zainteresowanie nimi jest jednak jeszcze mniejsze niż mieszkaniem.

Kto sobie wymarzył własny dom, chce go na ogół zbudować według wybranego przez siebie albo zamówionego projektu, na wyszukanej przez siebie działce, z upatrzonych materiałów. Robi to więc zwykle systemem gospodarczym, w którym w Polsce powstaje ogromna większość domów jednorodzinnych. W małych miastach i na wsi innej możliwości często nie ma – dewelo-

Ostatnia taka ulga

• **O zwrot części VAT na kupione materiały występuje rocznie ok. pół miliona podatników.** To znaczy, że Polacy uważają, iż się im to opłaca nawet przy niewielkich remontach. Podstawowym warunkiem jest zgromadzenie faktur – zakupy materiałów muszą być udokumentowane. Formularz wniosku, łącznie z instrukcją, jak go wypełnić, można dostać w urzędzie skarbowym albo ściągnąć z Internetu (<http://www.mf.gov.pl>).

• **Fiskus zwraca różnicę między stawkami 23 proc. i 8 proc. VAT.** Wylicza się ją w sposób dosyć skomplikowany. Wysokość odzyskanej kwoty zależy od tego, czy występująca o nią osoba korzystała przed 2005 r. z podatkowych ulg mieszkaniowych. Jeśli nie korzystała, może dostać 65,22 proc. zapłaconego VAT, jednak w ściśle wyznaczonych granicach. Limit to 12,195 proc. kwoty, która powstaje z pomnożenia 70 m kw. przez średnią cenę nowych mieszkań podaną przez GUS. Ostatnia opublikowana cena metra to 3837 zł. A zatem najwyższy zwrot VAT, jaki można uzyskać, budując dom albo przeprowadzając remont wymagający pozwolenia na budowę, wynosi obecnie 32,7 tys. zł. W przypadku robót niewymagających pozwolenia limit naliczany jest analogicznie od 30 m kw. i stanowi maksymalnie 14 tys. zł.

• **Kto korzystał przed 2005 r. z ulg mieszkaniowych, odzyskuje mniej pieniędzy:** 55,23 proc. zapłaconego podatku VAT. Limity to w tym przypadku 9,959 proc. kwot naliczanych w taki sam sposób jak wyżej. Czyli przy budowie domu zwrot sięgnie maksymalnie 26,7 tys. zł, przy remoncie – 11,4 tys. zł. Limit przyznawany jest na 5 lat. Dopóki ceny mieszkań szły w górę, wykorzystany już limit „odrastał” w kolejnych latach. Od kilku kwartałów jest jednak coraz mniejszy. Wniosek o zwrot części VAT można składać raz w roku, na pieniądze czeka się maksymalnie 4 miesiące.

perzy budują niemal wyłącznie w dużych aglomeracjach.

Przy dzisiejszym wyborze materiałów i wykonawców budowa domu przestała być drogą przez mękę, a prowadząc ją samodzielnie, można sporo zaoszczędzić. Przede wszystkim nie płaci się marży, którą doliczyłoby sobie deweloper (ostatnio ok. 20 proc. ceny). Upatrzone materiały można kupić w najtańszej hurtowni albo np. w sklepie internetowym. Co bodaj najważniejsze, dom dla siebie budujemy tak, żeby mieszkało się w nim komfortowo, a jednocześnie jak najtaniej.

– *Klienci, którzy kupują u nas materiały, pytają o kolektory słoneczne, o pompy ciepła. W budowanych w Warszawie domach to teraz standard. Popularne stały się rolety. Chronią wnętrza przed przegrzaniem, w nocy ogra-*

niczają straty ciepła. Coraz więcej osób wie, co kupić, żeby dom był dobrze zaizolowany, ciepły, miał korzystny mikroklimat – ocenia Mirosław Ziółek, doradca ze stołecznego składu budowlanego Kwapisz i Spółka.

Wycyfywanie się fiskusa ze zwrotu części VAT na materiały – jedynego wsparcia dla indywidualnych budów – prawdopodobnie zmobilizuje amatorów własnego domu. Zapowiedź likwidacji ulg zawsze ożywiała budownictwo. Tegoroczny sezon może więc okazać się w sumie lepszy niż jego początek. Tradycyjnie już indywidualne budownictwo jest znacznie bardziej odporne na kryzys niż deweloperskie. Przyszły właściciel domu buduje go zwykle w miarę przepływu środków – dłużej, ale bardziej bezpiecznie. ■