

Buduj w kryzysie... budowlanym

Jeśli planujesz gruntowny remont lub budowę domu bądź mieszkania, to zdaje się, że właśnie nadszedł dobry moment na realizację tego zamierzenia.

Nie dość, że wydasz mniej na materiały i robociznę, to jeszcze sporą część tych wydatków zwróci ci państwo, np. z tytułu podatku VAT

MAREK WIELGO

Ekonomiści nie pozostawiają złudzeń - kryzys finansowy, który ogarnął świat, uderzy także w polską gospodarkę. Niestety, dla wielu może to oznaczać groźbę utraty pracy. Z drugiej strony właśnie w okresie kryzysu wiele wyrobów i usług tanieje, gdyż spa-

da na nie popyt. Z taką sytuacją już teraz mamy do czynienia w budownictwie mieszkaniowym, gdyż wskutek przykrcenia śruby kredytowej przez banki, deweloperzy wstrzymują planowane inwestycje. Jeśli więc masz pieniądze albo nie boisz się ich pożyczyć w banku, spróbuj to wykorzystać.

Więcej – s. 4 ►►

Buduj w kryzysie... budowlanym

Jeśli planujesz gruntowny remont lub budowę domu bądź mieszkania, to zdaje się, że właśnie nadszedł dobry moment na realizację tego zamierzenia. Nie dość, że wydasz mniej na materiały i robociznę, to jeszcze sporą część tych wydatków zwróci ci państwo, np. z tytułu podatku VAT

MAREK WIELGO

●● Jeszcze rok temu znalezienie wolnej ekipy budowlanej niemal graniczyło z cudem, teraz to budowlancy szukają zleceniodawców. Można więc negocjować cenę robocizny. - Jeśli ktoś ma zgromadzone środki na remont lub budowę domu, to ma rzadką okazję do ogłoszenia „castingu” dla wykonawców - twierdzi dyrektor serwisu KurierBudowlany.pl Henryk Benkowski. Według niego z rynku zaczną znikać przypadkowe ekipy budowlane, gdy coraz rzadziej znajdą zdesperowanego inwestora.

Spadek popytu na materiały budowlane (z powodu wstrzymania inwestycji deweloperskich) odczuwają też producenci i handlowcy. Skupiająca 367 punktów sprzedaży Grupa Polskie Składy Budowlane (PSB) poinformowała, że w październiku potaniały m.in.: wyroby stalowe, gazobeton, sylikaty, cement i wapno, chemia budowlana, materiały dociepleniowe (to już czwarty miesiąc spadku cen), instalacje grzewcze i kanalizacyjne.

Nie zmieniły się natomiast ceny m.in.: drewna i materiałów drewnopochodnych, pokryć i folii dachowych, materiałów ściennych ceramicznych i stolarki otworowej.

Szkoda, że o kredyt trudniej

Raczej nie licz na tani kredyt mieszkaniowy we frankach szwajcarskich, bo banki wymagają teraz wysokiego wkładu własnego. Zainteresuj się kredytem, który choć złotowy, dzięki budżetowej dopłacie - mniej więcej połowy odsetek przez osiem lat spłaty - może być jeszcze tańszy. Musisz jednak spełnić kilka warunków.

Po pierwsze: kredyt z dopłatą dostają wyłącznie małżeństwa oraz osoby samotnie wychowujące co najmniej jedno dziecko.

Po drugie: powierzchnia użytkowa domu nie może przekroczyć 140 m kw., przy czym dopłata do kredytu (a konkretnie do odsetek) obejmuje 70 m kw. Oznacza to, że nadwyż-

kę w metrażu będziesz musiał sfinansować sam, czyli za 70 m kw. zapłacisz po prostu pełne odsetki.

Po trzecie: koszt budowy domu bądź mieszkania nie może przekroczyć 30 proc. podanych przez GUS średnich kosztów budowy w województwie lub mieście wojewódzkim (już niebawem ten GUS-owski próg będzie podniesiony o 40 proc.). Z tym nie ma jednak większego problemu w przypadku budowy domu. Co prawda dochodzi jeszcze koszt zakupu działki, ale nie wlicza się go do kosztów budowy. Co innego, jeśli kupowany jest gotowy dom, np. od firmy deweloperskiej. Wtedy w limicie musi zmieścić się pełna cena domu wraz z działką.

Odzyskaj część VAT

Budując lub remontując dom bądź mieszkanie, możesz odzyskać część wydatków na materiały budowlane. Warunek jest jeden: masz dowód zakupu w postaci faktury VAT, inwestycję zaś wykonałeś tzw. systemem gospodarczym, czyli nie korzystałeś z usług profesjonalnych firm. I jeszcze jedno: fiskus zwróci ci różnicę między stawką 22 i 7 proc., ale tylko za te materiały, które po 1 maja 2004 r. zostały obłożone wyższą stawką tego podatku.

Wzrósł on m.in. za tarcicę podłogową, okna, drzwi, ościeżnice i progi drewniane, tapety papierowe i okładziny ścienne, cegły, dachówki i materiały ceramiczne, cement, wapno, gips, wełnę mineralną, konstrukcje stalowe, a także wyroby z betonu i gipsu (w tym pustaki), wanny żeliwne i emaliowane, płytki ceramiczne (ścienne i podłogowe).

Z kolei 22-proc. stawkę VAT płaciśmy przed 1 maja 2004 r., m.in. za deski,łaty, listwy, płyty pilśniowe, sklejkę, blachę stalową, cynkowo-tytanową, miedzianą, siatkę ogrodzeniową, słupki, kleje (np. do tapet), masy sylikonowe, akrylowe, piankę poliuretanową, emalie, farby, pigmenty, lakiery, gwoździe, wkręty, kolki rozporowe, siatkę i tapety z włókna szklanego, a także kamień brukowy i kostkę granitową. Za te wyroby fiskus nie zwróci ci różnicy VAT.

Zwrot VAT

	Liczba wniosków załatwionych pozytywnie	kwota VAT do zwrotu (w mln zł)
2006 r.	553 413	527,2
w tym:		
I kw.	11369	9,2
II kw.	87 998	81,3
III kw.	171 400	162,3
IV kw.	282 646	274,3
2007 r.	419 734	600,6
w tym:		
I kw.	76 109	110,1
II kw.	115 663	150,1
III kw.	134 032	178,5
IV kw.	93 930	161,9
2008 r.		
I kw.	79 019	169,4
II kw.	126 370	267,6
III kw.	169 065	299,3

Żeby nie było wątpliwości, które materiały są objęte zwrotem VAT, zajrzyj do wykazu, który jest dostępny na stronie internetowej ministerstwa Infrastruktury i Finansów (<http://www.mi.gov.pl/files/0/1346/zalacznik-doobwieszczeniaMTiB.pdf>). Problem w tym, że materiałom w tym wykazie przypisany jest symbol Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług (PKWiU), który nie w każdym przypadku zgadza się z tym, który jest na fakturze. Poza tym od 1 maja 2004 r. sklepy nie mają obowiązku podawania na fakturze symbolu PKWiU wyrobów objętych 22-proc. VAT. Co zrobić w tej sytuacji? Może wyjaśni ci to „Sposób posługiwania się wykazem” opracowany przez urzędników - (<http://www.mi.gov.pl/2-48243e2927efb.htm>).

Jeżeli nadal będziesz miał wątpliwości, niezbędne informacje i wyjaśnienia możesz uzyskać także w urzędzie skarbowym.

Ile można zaoszczędzić?

Jeśli budujesz lub remontujesz, a wcześniej nie odliczałeś wydatków w ramach nieistniejącej już podatkowej ulgi budowlanej lub remontowej,

Ceny materiałów budowlanych (dane w proc.)

Jak się zmieniły w ciągu roku*	
materiały ścienne - sylikaty	4
materiały ścienne - gazobeton	0
materiały ścienne - ceramiczne	-4
pokrycia i folie dachowe, rynny	0
materiały izolacji termicznej	-21
chemia budowlana	-1
drewno i materiały drewnopochodne	-8
sucha zabudowa wewnątrz	-3
stolarka otworowa, parapety	0
materiały izolacji wodochronnej	20
narzędzia i sprzęt budowlany	4
inne (m.in. płytki ceramiczne, cement, wyroby stalowe, farby)	5

* październik 2007 r. do października 2008 r.

ŹRÓDŁO: GRUPA PSB

zwrot wynosi 68,18 proc. kwoty VAT wynikającej z faktur, jeśli zaś korzystałeś z tych ulg - 55,23 proc. kwoty VAT wynikającej z faktur.

Uwaga! Zwrot VAT jest limitowany. Te limity dotyczą okresów pięcioletnich liczonych od daty złożenia pierwszego wniosku. Oznacza to, że z tego typu rekompensaty będzie można skorzystać wielokrotnie. Oczywiście, o ile to rozwiązanie będzie obowiązywało dłużej niż pięć lat.

Wysokość zwrotu VAT zależy też i od tego, czy inwestycja wymagała pozwolenia na budowę, czy nie. W pierwszym przypadku (np. budowa), górny limit wynosi 12,295 proc. równowartości średnich kosztów budowy 70 m kw. mieszkania (dziś przeszło 27,4 tys. zł), a w drugim (np. remont) - 12,295 proc. równowartości średnich kosztów budowy 30 m kw. mieszkania (przeszło 11,7 tys. zł).

Oba limity są mniejsze dla tych, którzy korzystali z ulgi budowlanej i remontowej. Mogą oni liczyć maksymalnie na 9,959 proc. równowartości kosztów - w zależności od rodzaju inwestycji - 70 lub 30 m kw. mieszkania.

Dodajmy, że do obliczania tych kosztów stosowany jest wskaźnik średniej ceny metra kwadratowego podawany przez GUS na użytek wyliczania premii gwarancyjnej dla posiadaczy książeczek mieszkaniowych. Uwzględnij najnowszy wskaźnik (obecnie wynosi on 3186 zł za m kw.), który znajdziesz na stronie internetowej GUS lub Ministerstwa Finansów (http://www.stat.gov.pl/gus/45_4671_PL_K_HTML.htm).

Dokąd po pieniądze?

Do urzędu skarbowego, w którym zwykle rozliczasz się z podatku. Formularz wniosku o zwrot VAT przygotowany przez urzędników Ministerstwa Finansów wraz z instrukcją, jak go wypełnić, dostaniesz w urzędzie skarbowym. Do wniosku musisz dołączyć plik dokumentów oraz kopie faktur VAT.

Jeśli masz dostęp do internetu, prościej będzie wydrukować wniosek ze strony resortu (<http://www.mf.gov.pl/index.php?const=1&dzial=106&wysw=4&sub=sub10>).

Wniosek o zwrot VAT możesz składać nie częściej niż raz w roku. Tymczasem może się zdarzyć, że np. zapomnisz uwzględnić faktury, które gdzieś ci się zawieruszyły. Istnieje wówczas możliwość skorygowania wniosku. Musisz złożyć nowy z ponownie wyliczoną kwotą zwrotu VAT. Przy czym, jeżeli chcesz uzupełnić uprzednio złożony wykaz faktur o nowe, wcześniej zapomniane pozycje, nie musisz sporządzać nowego wykazu w całości. Wystarczy, że dołączysz nowo dodane pozycje, a w samej korekcie o tym poinformujesz. Natomiast jeśli zrezygnujesz z części faktur, jedynie poinformuj w korekcie o wycofanych pozycjach.

Pamiętaj, że ustawa, która reguluje tę kwestię, zawiera zawężoną w stosunku do prawa budowlanego definicję budynku mieszkalnego. Oznacza to, że nie można wystąpić o zwrot VAT za materiały użyte do budowy ogrodu, garażu, drogi, dojścia lub dojazdu. W przypadku budowy domu oddzielenie tego typu wydatków jest fikcją. W praktyce przepis ten ma zapobiec sytuacjom, w których o rekompensatę wystąpi ktoś, kto poprzestął np. na ogrodzeniu działki.

W sytuacji gdy wniosek o zwrot VAT nie wzbudzi wątpliwości fiskusa, ten nie musi wydawać stosownej decyzji. Skraca to czas wypłaty pieniędzy co najmniej o miesiąc, a może nawet i pół roku. Tyle czasu mają bowiem naczelnicy urzędów skarbowych na wydanie decyzji, a potem jeszcze dodatkowo 25 dni na wypłacenie pieniędzy. Być może są takie urzędy skarbowe, które zwracają pieniądze od razu, nie czekając z tym do ostatniej chwili.

W przypadku złożenia korekty wniosku termin na wydanie decyzji przez urząd skarbowy biegnie od nowa. ●