

Koniec ze zwrotem VAT

Do tej pory prawie 4 mln Polaków skorzystało z możliwości odzyskania części podatku VAT za materiały budowlane. Jeśli jeszcze tego nie zrobiłeś, a rozważasz budowę lub remont domu czy mieszkania, został ci już tylko miesiąc

Marek Wielgo

Od stycznia 2014 r. przestanie obowiązywać ustawa o zwrocie osobom fizycznym niektórych wydatków związanych z budownictwem mieszkaniowym. Przez osiem lat zapewniała rekompensatę za wzrost cen materiałów budowlanych spowodowany podwyżką stawki VAT z 7 do 22 proc. po wejściu naszego kraju do Unii Europejskiej.

Rząd uznał, że nie ma sensu utrzymywać dłużej tego programu, bo po pierwsze, jest kosztowny dla budżetu państwa (fiskus co roku zwracał inwestorom ponad 1 mld zł). A po drugie, budów i remontów najpewniej nie ubędzie. Dodajmy, że istnieje jednak ryzyko, że skutkiem likwidacji zwrotu VAT może być wzrost szarej strefy na rynku materiałów budowlanych. Jak przypominają eksperci, kiedy ten rodzaj preferencji zaczął obowiązywać, inwestorzy nagłe zaczęli się domagać faktur.

CZY GRA JEST WARTA ŚWIECZKI?

Z całą pewnością tak, bo w przypadku budowy domu do odzyskania jest ok. 34 tys. zł. Mirosław Lubarski z zarządu Grupy Polskie Składy Budowlane zapewnia, że inwestorzy mogą kupić materiały w grudniu, a odebrać je np. wiosną.

Jeśli zaś przymierzasz się do remontu, kupowanie materiałów w grudniu ma sens tylko wówczas, gdyby miał on pochłonąć co najmniej kilka tysięcy złotych. Jednak ten, kto szarpnie się na gruntowny remont, może odzyskać nawet 14,5 tys. zł.

Takie są limity zwrotu VAT. Ale nie wszystkie materiały opłaca się kupować z wyprzedzeniem.

ZWROT Z WIELOMA WYJĄTKAMI

Musisz wiedzieć, że fiskus zwraca różnicę między stawką 23 i 8 proc., ale tylko za te materiały, które po 1 maja 2004 r. zostały obłożone wyższą stawką VAT. Wzrósł on m.in. w przypadku: tarcicy podłogowej, okien, drzwi, ościeżnic i progów drewnianych, tapet papierowych i okładzin ściennych, cegieł, dachówek i materiałów ceramicznych, cementu, wapna, gipsu, wełny mineralnej, konstrukcji stalowych, a także wyrobów z betonu i gipsu (w tym pustaków), wanień żeliwnych i emaliowanych, płytek ceramicznych (ściennych i podłogowych).

Z kolei 22-procentową stawkę VAT (dopiero w 2011 r. wzrosła do 23 proc.) płaciliśmy 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 silikonowe, akrylowe, piankę poliuretanową, emalie, farby, pigmenty, lakiery, gwoździe, wkręty, kolki rozporowe, siatkę i tapety z włókna szklanego, a także kamień brukowy i kostkę granitową.

Uwaga! Części wydatków za te wyroby nie odzyskasz, więc nie ma znaczenia, czy kupisz je w tym roku czy w przyszłym.

Żeby nie było wątpliwości, które materiały są objęte zwrotem VAT, ministrowie odpowiedzialni za budownictwo i finanse ogłosili ich wykaz w za-

łączniku do obwieszczenia. Jest on dostępny np. na stronie internetowej Ministerstwa Infrastruktury i Rozwoju (<http://www.transport.gov.pl/2-48243e2927efb.htm>).

Niestety, 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 sklepy nie mają obowiązku podawania na fakturze symbolu PKWiU wyrobów objętych 23-procentowym VAT. Co wtedy robić? Wyjaśni ci to „Sposób posługiwania się wykazem” opracowany przez urzędników.

KSIĘGOWY CIĘ WYRĘCZY

Jeśli szkoda ci czasu na sprawdzanie, czy materiały, które kupiłeś, objęte są zwrotem VAT, możesz to zlecić firmie świadczącej usługi rachunkowe. Są biura rachunkowe, które za wypełnienie wniosku o zwrot VAT i załączników żądają 50 zł, a za każdą dostarczoną fakturę kasują 2 zł. Wtedy samodzielnie dokonaj wstępnej weryfikacji, np. odrzuć fakturę za farby czy gwoździe.

Uwaga! Gwoli formalności, ustawa zawiera zastrzeżenie w stosunku do prawa budowlanego definicję budynku mieszkalnego. Oznacza to, że nie możesz wystąpić o zwrot VAT za materiały użyte do budowy ogroduzenia, garażu, drogi, dojścia lub dojazdu. Oczywiście w przypadku budowy domu oddzielenie tego typu wydatków jest fikcją. W praktyce przepis ten ma zapobiec sytuacjom, w których o rekompensatę wystąpi ktoś, kto po prostu nie ma ogrodzenia działki.

JAK POLICZYĆ SAMEMU

Jeśli nie korzystasz z pomocy biura rachunkowego, kwotę zwrotu musisz obliczyć samodzielnie. Jeśli wcześniej nie odliczałeś wydatków w ramach nieistniejącej już podatkowej ulgi budowlanej lub remontowej, zwrot wynosi - w granicach ustawowego limitu - 65,22 proc. kwoty VAT zapłaconego w cenie materiałów budowlanych.

Uwaga! Limity zwrotu VAT, o których wspomnieliśmy na samym początku, zależą od tego, czy inwestycja wymagała pozwolenia na budowę, czy nie. W pierwszym przypadku (np. budowa) odzyskasz maksymalnie 12,195 proc. równowartości średnich kosztów budowy 70 m kw. mieszkania (dziś ok. 33,9 tys. zł), a w drugim (np. remont) - 12,195 proc. równowartości średnich kosztów budowy 30 m kw. mieszkania (ponad 14,5 tys. zł).

Uwaga! Oba limity są mniejsze dla tych, którzy korzystali z ulgi budowlanej i remontowej. Mogą liczyć maksymalnie na 9,959 proc. równowartości kosztów zależnie od rodzaju inwestycji.

• **Przykład 1.** Na materiały użyte do budowy domu wydasz w tym roku 320 tys. zł. Ta kwota obejmuje VAT ok. 50 tys. zł, bo nie wszystkie materiały są objęte zwrotem tego podatku (przed 1 maja 2004 r. były opodatkowane 22-procentową stawką). Przysługuje ci zwrot ok. 32,6 tys. zł.

• **Przykład 2.** Na remont mieszkania wydasz 12,2 tys. zł brutto. Ta kwota obejmuje VAT 2,2 tys. zł. Fiskus zwróci ci przeszło 1,4 tys. zł.

• **Przykład 3.** Zainwestujesz w gruntowny remont domu 122 tys. zł. Rekompensata z tytułu VAT wskutek wprowadzenia górnego limitu wyniesie ok. 14,5 tys. zł.

Uwaga! Do obliczania limitu zwrotu VAT 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 3975 zł za m kw.), który znajdziesz na stronie internetowej GUS (http://www.stat.gov.pl/gus/5840_4671_PLK_HTML.htm).

PRAWA NABYTE?

Limit zwrotu VAT dotyczy okresów pięcioletnich liczonych od daty złożenia pierwszego wniosku. Jeśli o pieniądze zacząłeś występować w poprzednich latach, to od limitu przysługującego w pięcioletnim okresie musisz odliczyć za każdym podejściem kwotę, którą odzyskałeś. Schematy obliczania limitów oraz kwoty zwrotu znajdziesz w specjalnej broszurze na stronie Ministerstwa Finansów (http://www.finance.mf.gov.pl/documents/766655/927886/Zwrot_VAT_broszura-czerwiec_2013).

34 tysiące złotych

Tyle mniej więcej podatku VAT jest do odzyskania gdy budujemy dom

Uwaga! W ustawie wygaszającej program zapisano, że „do spraw wszczętych, a niezakończonych przed dniem 1 stycznia 2014 r. stosuje się przepisy dotychczasowe”. Według rządu ten przepis zapewni ochronę praw nabytych. W praktyce daje on inwestorom tylko tyle, że mają prawo składać wnioski o zwrot VAT aż do 2018 r. W firmie doradczej Tax Care zwracają uwagę, że dotyczy to jednak tylko tych materiałów, za które faktury zostaną wystawione do końca grudnia 2013 r. Maksymalne limity mają więc szansę wykorzystać tylko ci, którzy zmieszczą się z zakupami materiałów do końca roku. Ci, których na to nie stać, nie mają więc szansy wykorzystać całego pięcioletniego limitu, nawet jeśli złożą pierwszy wniosek już jakiś czas temu.

PO ZWROT VAT RAZ W ROKU

Wniosek możesz złożyć tylko raz w roku w urzędzie skarbowym, w którym rozliczasz się z podatku. Formularz wniosku wraz z instrukcją dostaniesz w urzędzie skarbowym. Do wniosku musisz dołączyć dokumenty i kopie faktur VAT, które są dowodami poniesionych wydatków. Wniosek możesz też wydrukować ze strony Ministerstwa Finansów (<http://www.finance.mf.gov.pl/vat/zwrot-vat/zwrot-vat>).

wydatkow-na-budownictwo-mieszkaniowe).

Nie stanowi on wzoru urzędowego określonego rozporządzeniem, dlatego nie masz obowiązku go stosować. Ważne jest to, by wniosek zawierał wszystkie elementy, o których jest mowa w ustawie.

Uwaga! Składając taki wniosek, nie wnosisz opłaty skarbowej. Od pieniędzy, które otrzymasz, nie musisz płacić podatku dochodowego.

Ponadto - to ważna informacja! - zwrot VAT przysługuje łącznie obojgu małżonkom. Jeżeli przed ślubem ktoś z nich skorzystało ze zwrotu VAT, to muszą tę kwotę odliczyć.

PAMIĘTAJ O ZAŁĄCZNIKACH

Jeśli twoja inwestycja jest remontem niewymagającym uzyskania pozwolenia na budowę (limit zwrotu jest wtedy niższy), musisz dołączyć do wniosku kopię dokumentu potwierdzającego tytuł prawny do domu lub mieszkania. Taki tytuł dają: akt własności, przydział lokalu kwatunkowego lub zakładowego, tzw. umowa użyczenia, umowa najmu lub dzierżawy (oraz inne umowy tego typu, np. umowa podnajmu czy poddzierżawy), dowód potwierdzający kupno domu albo mieszkania, spadku lub darowizny.

Gdy inwestycja wymaga pozwolenia na budowę, trzeba dostarczyć kopię tego dokumentu. Do wniosku trzeba dołączyć załączniki z wykazem faktur VAT oraz wartością poniesionych wydatków, a także kopie faktur.

Jeśli zapomnisz uwzględnić faktury, które ci się zawieruszyły, istnieje możliwość skorygowania wniosku.

Musisz złożyć nowy z ponownie wyliczoną kwotą zwrotu VAT. Jeżeli chcesz uzupełnić uprzednio złożony wykaz faktur o nowe, zapomniane pozycje, nie musisz sporządzać nowego wykazu w całości. Wystarczy, że dołączysz nowo dodane pozycje, a w korekcie o tym poinformujesz.

KIEDY PIENIĄDZE?

Niewykluczone, że już po miesiącu bądź dwóch będą one na twoim koncie, o ile nie popełnisz błędów w wniosku do urzędu skarbowego. Pamiętaj, że niedołączenie kopii wymaganych dokumentów albo brak podpisu wydłuży procedurę. Ustawowo naczelnicy urzędów skarbowych mają cztery miesiące na wydanie decyzji, a potem jeszcze dodatkowo 25 dni na wypłacenie pieniędzy.

Uwaga! W przypadku złożenia korekty wniosku termin na wydanie decyzji przez urząd skarbowy liczy się od nowa. I jeszcze jedno. Na złożenie wniosku o zwrot VAT od materiałów kupionych w tym roku masz aż cztery lata.

ZWROT VAT DLA... MŁODYCH

Zwrot VAT pozostanie w szczątkowej postaci. Zgodnie z obowiązującą od ponad tygodnia ustawą o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez ludzi młodych przez kolejnych pięć lat z tego typu preferencji wciąż będą mogli korzystać inwestorzy, którzy budują domy, o ile stosow-

ne pozwolenie uzyskają po 1 stycznia 2014 r., a równocześnie spełnią wszystkie warunki tej ustawy. Jakież? Np. nieukończony 36. rok życia. Ponadto w dniu złożenia wniosku o zwrot VAT inwestor nie mógłby być właścicielem innego mieszkania lub domu. I sprawa najważniejsza - jego powierzchnia nie będzie mogła przekroczyć 100 m kw. (w przypadku inwestora z co najmniej trójką dzieci - 110 m kw.).

Jeśli spełniasz te warunki, a chcesz zacząć budowę domu wiosną, odłóż do przyszłego roku związane z tym formalności. Niestety, jeśli masz już pozwolenie na budowę, nowa ustawa cię nie obejmie.

INNY SPOSÓB NA NIŻSZY VAT

W tej sytuacji pozostaje jeszcze jeden sposób na zaoszczędzenie na tym podatku: możesz zlecić budowę lub remont firmie będącej płatnikiem VAT. Może ona wystawić jedną fakturę z 8-procentową stawką, która obejmie zarówno usługę, jak i materiały. Czasem mogą to być nawet... meble. Naczelný Sąd Administracyjny w siedmioosobowym składzie podjął uchwałę, że 8-procentową stawką VAT objęte są montaż szaf wnękowych oraz mebli do zabudowy (sygn. I FPS 2/13).

EKODOPLATA Z NFOŚiGW

Możesz uzyskać 30-50 tys. zł, o ile projekt budowanego przez ciebie za kredyt domu spełni kryteria energooszczędności w programie Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej. Wyższą dopłatę przyznaje on tym, którzy zbudują dom pasywny (zapotrzebowanie na energię potrzebną do ogrzania takiego domu nie może przekroczyć 15 kWh na m kw. rocznie), zaś niższą - na dom energooszczędny (do 40 kWh na m kw. rocznie).

Uwaga! Od kwoty dopłaty trzeba zapłacić podatek dochodowy, a same procedury, lekko licząc, mogą pochłonąć kilka tysięcy złotych. Inwestor musi bowiem sfinansować bankowych audytorów (ich listę można znaleźć na stronie internetowej Związku Banków Polskich), którzy sprawdzą, czy projekt, a następnie gotowy dom, spełnia wymogi programu. Jednak mimo tych utrudnień formalnych i kosztów warto się starać o dopłatę. W przypadku domu pasywnego koszty ogrzewania to 200-300 zł rocznie. Szczegóły dotyczące programu znajdziesz na stronie NFOŚiGW (<http://www.nfosigw.gov.pl>). •