

Jak odzyskać VAT na zakupione materiały budowlane

Komentarze, praktyczne rady i przepisy

- ✓ Kto może ubiegać się o zwrot
- ✓ Ile można odzyskać
- ✓ Jak ustalić limit zwrotu indywidualnie lub z małżonkiem
- ✓ Jak sporządzić wniosek
- ✓ Jak długo trzeba czekać na zwrot
- ✓ Co grozi za wyłudzenie zwrotu

SPIS TREŚCI

Prawo do zwrotu	4
Ograniczona wysokość zwrotu	7
Wysokość limitów	9
Małżeński limit zwrotu	11
Zasady ubiegania się o zwrot	12
Sporządzenie wniosku	13
Korekta wniosku	18
Zasady dokonywania zwrotu	19
Wypłata rekompensaty	20
Odsetki za spóźniony zwrot	21
Kary dla nieuczciwych	21
Wykaz materiałów budowlanych, które do dnia 30 kwietnia 2004 r. były opodatkowane stawką podatku od towarów i usług w wysokości 7 proc., a od dnia 1 maja 2004 r. są opodatkowane podatkiem VAT	24
Ustawa o zwrocie osobom fizycznym niektórych wydatków związanych z budownictwem mieszkaniowym	37

GAZETA PRAWNA

Adres redakcji: 01-042 Warszawa, ul. Okopowa 58/72
tel. (0 22) 530 40 40; www.gazetaprawna.pl

Redakcja: Magdalena Majkowska

Biuro Reklamy: 01-042 Warszawa, ul. Okopowa 58/72
tel. (0 22) 530 44 44; e-mail: reklama@infor.pl

Biuro Obsługi Klienta: 05-270 Marki, ul. Okólna 40
tel. (0 22) 761 30 30, 0 801 62 66 66; e-mail: bok@infor.pl

Jak odzyskać VAT na zakupione materiały budowlane

Osoby budujące i remontujące systemem gospodarczym mogą ubiegać się o zwrot części VAT zawartego w cenie materiałów budowlanych przeznaczonych na realizację inwestycji. Żeby odzyskać część zapłaconego przy zakupie towarów podatku, należy złożyć odpowiednio udokumentowany wniosek w urzędzie skarbowym.

Osoby fizyczne, które nabywają materiały budowlane przeznaczone na remont lub budowę własnego domu bądź mieszkania, mają prawo do odzyskania części poniesionych wydatków na ten cel. Budownictwo systemem gospodarczym w Polsce ciągle jest znaczącą formą organizacyjną realizacji przedsięwzięć budowlanych. Dla zmniejszenia obciążeń fiskalnych tej formy budownictwa mieszkaniowego w polskim ustawodawstwie funkcjonuje system rekompensat umożliwiający osobom fizycznym – nabywcom materiałów budowlanych – odzyskiwanie części wydatków związanych z zakupem materiałów budowlanych. W istocie chodzi tu o zwrot części VAT zawartego w cenie nabytych towarów, wynikającej z różnicy stawki 22 proc. i 7 proc. VAT. Wyjaśnijmy, że od 1 maja 2004 r., czyli po dniu przystąpienia Polski do UE, stawka VAT na materiały budowlane wzrosła z 7 proc. do 22 proc. Spowodowało to, że rzeczywisty koszt realizacji inwestycji mieszkaniowych systemem gospodarczym znacznie wzrósł. W celu zneutralizowania skutków podwyżki stawki VAT

29 sierpnia 2005 r. uchwalona została ustawa o zwrocie osobom fizycznym niektórych wydatków związanych z budownictwem mieszkaniowym. Na jej podstawie osoby fizyczne, które po 30 kwietnia 2004 r. poniosły wydatki na zakup materiałów budowlanych związanych z inwestycją mieszkaniową i objętych podwyżką VAT, mogą odzyskać część wydatków poniesionych na ten cel.

Ustawa weszła w życie 1 stycznia 2006 r. i od tego czasu była trzykrotnie nowelizowana. Ujednolicono tryb ubiegania się o rekompensatę oraz uproszczono zasady dokonywania zwrotu. Najważniejsza zmiana polegała jednak na likwidacji epizodycznego charakteru ustawy. W pierwotnym założeniu miała ona obowiązywać jedynie przez dwa lata – do końca 2007 r. Parlament przedłużył jednak bezterminowo jej stosowanie. Ostatnia nowelizacja ustawy z 4 marca 2010 r. skróciła terminy zwrotu VAT z sześciu do czterech miesięcy.

Zwrot części VAT zawartego w cenie materiałów budowlanych w związku z inwestycją mieszkaniową można otrzymać po spełnieniu określonych warunków. Dotyczą one zarówno osób uprawnionych do uzyskania rekompensaty, jak i rodzaju poniesionych wydatków oraz realizowanych inwestycji, z tytułu których podatnik ubiega się o zwrot.

Prawo do zwrotu

Przede wszystkim podkreślić należy, że system rekompensat został wprowadzony z myślą o osobach, które nabywają materiały budowlane w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych. Oznacza to, że zwrot części wydatków przeznaczony jest wyłącznie dla osób fizycznych, które nie są podatnikami VAT i nie dokonały zakupu materiałów budowlanych w celu wykonywania czynności podlegających opodatkowaniu tym podatkiem.

Prawo do zwrotu przysługuje, pod warunkiem że osoba fizyczna posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w rozumieniu ustawy z 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2003 r. nr 207, poz. 2016, z późn zm.). W przypadku remontu domu lub mieszkania wymagany jest natomiast tytuł prawny do budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego. W przypadku inwestycji, dla której zgodnie z ustawą – Prawo budowlane wymagane jest pozwolenie na budowę, ubiegając się o zwrot, trzeba również posiadać takie pozwolenie.

Spełnienie powyższych warunków nie oznacza jeszcze, że podatnik może ubiegać się o zwrot VAT. Uprawnienie to przysługuje tylko osobom fizycznym, które są w stanie udokumentować zakupy związane z inwestycją mieszkaniową. Zgodnie z ustawą o zwrocie osobom fizycznym niektórych wydatków związanych z budownictwem mieszkaniowym poniesione wydatki muszą być udokumento-

wane fakturami w rozumieniu przepisów o podatku od towarów i usług, wystawionymi od 1 maja 2004 r. Na podstawie wystawionych faktur podatnik ustala kwotę przysługującego mu zwrotu, natomiast urząd skarbowy ocenia jego zasadność.

Zakup materiałów budowlanych udokumentowany fakturami uprawnia do zwrotu, pod warunkiem że dotyczył określonej przez ustawodawcę inwestycji mieszkaniowej. Zwrot VAT przysługuje osobom, które poniosły wydatki na zakup materiałów budowlanych w związku z inwestycją mieszkaniową polegającą na:

- budowie budynku mieszkalnego,
- nadbudowie lub rozbudowie budynku na cele mieszkalne lub przebudowie (przystosowaniu) budynku niemieszkalnego, jego części lub pomieszczenia niemieszkalnego na cele mieszkalne, w wyniku których powstał lokal mieszkalny spełniający wymagania określone w odrębnych przepisach,
- remoncie budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego.

Ponieważ remont domu lub mieszkania to pojęcie szerokie, ustawodawca wyraźnie określił, jakiego rodzaju prace remontowe uprawniają do zwrotu wydatków. Katalog takich robót można znaleźć w załączniku do ustawy. Trzeba pamiętać, że w przypadku remontu przeprowadzone prace muszą mieścić się w ustawowym wykazie. W przeciwnym wypadku zwrot VAT nie będzie przysługiwał.

Wykaz robót zaliczanych do remontu budynku lub lokalu mieszkalnego

I. Wykaz robót zaliczanych do remontu budynku mieszkalnego

1. Remont lub modernizacja przyłączy, elementów przyłączy budynku lub wykonanie nowych przyłączy, obejmujące:
 - 1) przyłącza wodociągowe, hydrofornie;
 - 2) przyłącza kanalizacyjne, bezodpływowe zbiorniki ścieków, urządzenia do oczyszczania ścieków;
 - 3) przyłącza sieci ciepłej, węzły ciepłownicze, kotłownie;
 - 4) przyłącza do linii elektrycznej.
2. Wykonanie nowego przyłącza do sieci gazowej.
3. Remont i modernizacja fundamentów, łącznie z izolacjami, obejmujące:
 - 1) wzmocnienie fundamentów lub ich zabezpieczenie;
 - 2) izolacje przeciwwodne, przeciwwilgociowe, ciepłone;
 - 3) osuszanie fundamentów.
4. Remont lub modernizacja elementów konstrukcyjnych budynku lub ich części, dotyczące:
 - 1) konstrukcji stropów;

- 2) konstrukcji ścian nośnych i zewnętrznych;
 - 3) konstrukcji i pokrycia dachu;
 - 4) docieplenia stropów i stropodachów;
 - 5) kanałów spalinowych i wentylacyjnych;
 - 6) pozostałych elementów konstrukcyjnych budynku, jak np. słupów, podciągów, schodów, zadaszeń, balkonów, loggii, izolacji przeciwwodnych, dźwiękochłonnych.
5. Remont lub modernizacja elewacji budynku, obejmujące:
 - 1) tynki i okładziny zewnętrzne;
 - 2) malowanie elewacji;
 - 3) docieplenie ścian budynku;
 - 4) obróbki blacharskie i elementy odwodnienia budynku.
 6. Wbudowanie nowych, wymiana lub remont okien oraz drzwi zewnętrznych.
 7. Przebudowa układu funkcjonalnego budynku, obejmująca:
 - 1) sanitariaty i kuchnie;
 - 2) wjazdy, podjazdy, zabezpieczenia i wykonanie innych elementów związanych z udostępnieniem i przystosowaniem budynku dla osób niepełnosprawnych.
 8. Remont, modernizacja, wymiana lub wykonanie nowych instalacji budynku, obejmujące rozprowadzanie po budynku instalacji oraz montaż trwale umiejscowionych: wyposażenia, armatury i urządzeń dotyczących:
 - 1) instalacji sanitarnych;
 - 2) instalacji elektrycznych, odgromowych i uziemienia;
 - 3) instalacji klimatyzacyjnych i wentylacyjnych;
 - 4) instalacji przyzywowych (domofony) i alarmowych;
 - 5) przewodów wentylacyjnych, spalinowych i dymowych;
 - 6) instalacji i urządzeń grzewczych.
 9. Wykonanie nowych instalacji gazowych.
 10. Wykonanie nowych instalacji wykorzystujących alternatywne źródła energii.

II. Wykaz robót zaliczanych do remontu lokalu mieszkalnego

1. Remont, modernizacja lub wykonanie nowych elementów w lokalu mieszkalnym:
 - 1) ścianek działowych, sufitów, tynków i okładzin wewnętrznych;
 - 2) podłóg i posadzek;
 - 3) okien, świetlików i drzwi;
 - 4) powłok malarskich i tapet;
 - 5) elementów kowalsko-ślusarskich;

- 6) izolacji przeciwwodnych, przeciwwilgociowych, dźwiękochłonnych i ciepłych.
2. Remont, modernizacja, wymiana lub wykonanie nowych instalacji w lokalu mieszkalnym, obejmujące rozprowadzenie po lokalu instalacji oraz montaż trwale umiejscowionych: wyposażenia, armatury i urządzeń dotyczących:
 - 1) instalacji sanitarnych;
 - 2) instalacji elektrycznych;
 - 3) instalacji klimatyzacyjnych i wentylacyjnych;
 - 4) instalacji przyzywowych (domofony) i alarmowych;
 - 5) instalacji i urządzeń grzewczych;
 - 6) przewodów wentylacyjnych, spalinowych i dymowych;
 - 7) instalacji wykorzystujących alternatywne źródła energii.
3. Wykonanie nowych instalacji gazowych.

Inwestor, który zamierza ubiegać się o zwrot wydatków, powinien się zapoznać nie tylko z katalogiem inwestycji uprawniających do zwrotu, ale również z wykazem materiałów budowlanych objętych systemem zwrotu. Listę takich materiałów, na które od 1 maja 2004 r. stawka VAT wzrosła z 7 do 22 proc., można znaleźć w obwieszczeniu ministra transportu i budownictwa z 30 grudnia 2005 r. (Dz.Urz. MTiB z 2006 r. nr 1, poz. 1). Obejmuje ona 170 pozycji materiałów budowlanych sklasyfikowanych według symboli Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług (PKWiU).

Ograniczona wysokość zwrotu

Zwrot VAT na materiały budowlane nie jest dokonywany bez żadnych ograniczeń. Rekompensata przysługuje w ramach określonych limitów. Warto wskazać, że limity te początkowo dotyczyły całego okresu obowiązywania ustawy. W związku jednak z bezterminowym przedłużeniem jej stosowania postanowiono jednocześnie, że limity zwrotu VAT stają się odnawialne i dotyczą okresów pięcioletnich liczonych od daty złożenia pierwszego wniosku. Dzięki temu można ubiegać się o zwrot wydatków nie tylko z tytułu jednej kosztownej inwestycji, np. budowy domu, ale również przy okazji innych przedsięwzięć na przestrzeni wielu lat. Limity kwoty zwrotu dotyczą okresów pięcioletnich liczonych od daty złożenia pierwszego wniosku. Przepis ten ma zastosowanie do wniosków złożonych od 1 stycznia 2006 r., czyli od dnia wejścia w życie ustawy regulującej zasady dokonywania zwrotów.

W zakresie zwrotu osobom fizycznym części VAT zawartego w cenie materiałów budowlanych obowiązują dwa podstawowe limity: dla inwestycji wymagającej pozwolenia na budowę (wyższy) i niewymagającej pozwolenia (niższy). W praktyce oznacza to, że o zwrot wydatków poniesionych na inwestycję wymagającą pozwolenia na budowę oraz remont niewymagający takiego pozwolenia można się ubiegać tylko w ramach odrębnych limitów. Wyobraźmy sobie następującą sytuację: inwestor rozbudował dom jednorodzinny o jedną kondygnację i klatkę schodową. Inwestycja wymagała pozwolenia na budowę. Podatnik jednocześnie poniósł wydatki na remont, niewymagający pozwolenia na budowę, tj. wymianę instalacji grzewczej, wodnej i kanalizacyjnej w całym domu. W takiej sytuacji remont części budynku, który nie jest przedmiotem pozwolenia na budowę, powinien zostać zaliczony do kategorii wydatków objętych odrębnym limitem. Podatnik może oczywiście złożyć jeden wniosek o zwrot, przy czym musi pamiętać o rozdzieleniu poniesionych wydatków na te, które były związane z rozbudową oraz wydatki dotyczące remontu. Ponadto we wniosku należy zawrzeć oświadczenie o zakresie przeprowadzonego remontu.

PRZYKŁAD: Limit taki jak inwestycja

Podatnik ponosi obecnie wydatki na materiały budowlane w związku z budową domu. Chciałby wiedzieć, czy wykorzystując limit w kwocie dotyczącej inwestycji wymagających pozwolenia, będzie jeszcze miał możliwość uzyskania zwrotu z tytułu wydatków na materiały budowlane zakupione na potrzeby remontu mieszkania. W świetle obowiązujących przepisów osoba, która w okresie pięciu lat, licząc od daty złożenia pierwszego wniosku o zwrot VAT, poniesie wydatki na zakup materiałów budowlanych związanych z budownictwem mieszkaniowym, ma do wykorzystania dwa limity zwrotu. Jeden określony dla wydatków związanych z pozwoleniem na budowę i drugi odnoszący się do remontów. Oznacza to, że w przypadku gdy w okresie pięcioletnim przekroczony zostanie limit kwoty możliwego zwrotu VAT, wynikający z wydatków wymagających wydania pozwolenia na budowę, to osobie fizycznej, która jednocześnie ponosi wydatki na remont, przysługuje zwrot VAT wynikający z limitu określonego dla inwestycji niewymagających pozwolenia na budowę.

PRZYKŁAD: Odnawialny limit zwrotu

Pan Krzysztof od marca 2007 r. buduje dom systemem gospodarczym. W październiku 2007 r. złożył do urzędu skarbowego wniosek o zwrot VAT. Inwestycja dobiega końca, jednak wymaga jeszcze poniesienia znacznych nakładów na zakup materiałów budowlanych potrzebnych do wykończenia. Inwestor zamierza złożyć kolejny wniosek o rekompensatę do urzędu skarbowego już po zakończeniu inwestycji, które planowane jest na jesieni 2009 r. Przepisy o pięcioletnich odnawialnych limitach zwrotu VAT weszły w życie z dniem 1 stycznia 2008 r. Nie znaczy to jednak, że pięcioletni okres liczony dla limitów zwrotu rozpoczyna swój bieg od pierwszego wniosku złożonego po tej dacie. W opisanej sytuacji wniosek złożony przez pana Krzysztofa w październiku 2007 roku był pierwszym wnioskiem, od którego powinien liczyć pięcioletni okres dotyczący limitu zwrotu. Okres ten dotyczy bowiem wniosków złożonych od 1 stycznia 2006 r., czyli od dnia wejścia w życie ustawy o zwrocie osobom fizycznym niektórych wydatków związanych z budownictwem mieszkaniowym. Tylko w przypadku osób, które jeszcze od początku obowiązywania ustawy wniosku nie złożyły, najbliższy złożony wniosek będzie pierwszym, od którego pięcioletni okres rozpocznie swój bieg. Przy składaniu kolejnego wniosku pan Krzysztof musi zatem pamiętać, aby przy wyliczaniu kwoty przysługującego limitu uwzględnić zwrot VAT wcześniej otrzymany. Jeżeli w ramach pierwszego wniosku wykorzystał on cały przysługujący mu limit, kolejny wniosek będzie mógł złożyć dopiero po upływie pięcioletniego okresu liczonego od daty złożenia pierwszego wniosku. Wniosek o zwrot wydatków można złożyć tylko raz w roku, jednak nie ma żadnego znaczenia, czy inwestor składa go w trakcie czy już po zakończeniu inwestycji. Oznacza to, że podatnik może, w ramach obowiązującego go przez pięć lat limitu, składać raz w roku wniosek o zwrot wydatków poniesionych w związku z budową domu.

Wysokość limitów

Osoba fizyczna, która zamierza ubiegać się zwrot VAT, samodzielnie oblicza, jaką kwotę ma prawo odzyskać od fiskusa. W związku z tym, że zwrot jest limitowany, w praktyce ustalenie, jaką kwotę można odzyskać, przebiega dwuetapowo. W pierwszej kolejności inwestor oblicza wysokość przysługującego mu w okresie pięciu lat limitu zwrotu, a następnie ustala samą kwotę zwrotu. Jak wskazano po-