

prawa i pieniądze

Projektowany harmonogram składania wniosków

Wniosek o zwrot VAT składa się nie później niż do dnia:

- 31 grudnia 2014 r. – dla faktur wystawionych od 1 maja 2004 r. do 31 grudnia 2005 r.;
- 31 grudnia 2015 r. – dla faktur wystawionych od 1 stycznia 2006 r. do 31 grudnia 2007 r.;
- 31 grudnia 2016 r. – dla faktur wystawionych od 1 stycznia 2008 r. do 31 grudnia 2009 r.;
- 31 grudnia 2017 r. – dla faktur wystawionych od 1 stycznia 2010 r. do 31 grudnia 2011 r.;
- 31 grudnia 2018 r. – dla faktur wystawionych od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2013 r.

Tekst Agnieszka Witułska

Zkońcem 2013 r. rząd ma zlikwidować obecny system zwrotu VAT za materiały budowlane, a pozyskane w ten sposób środki budżetowe chce przeznaczyć na program „Mieszkanie dla młodych” (tak zwany MdM). Projekt ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez ludzi młodych wpłynął do sejmu 27 maja br. Zgodnie z przepisami przejściowymi tej nowej ustawy wnioski o zwrot części wydatków poniesionych na kupno materiałów budowlanych

Ostatnia szansa na zwrot VAT

Jak wydać mniej na remont lub budowę

Osoby, które rozpoczęły budowę domu, licząc na odzyskanie części wydatków dzięki zwrotowi VAT za materiały budowlane, mogą być rozczarowane. Żeby wykorzystać przysługujący limit zwrotu, muszą je kupić jeszcze przed końcem roku. Kto nie buduje, może zaplanować remont i... już kupić konieczne materiały.

można będzie składać – na zasadzie praw nabytych – jeszcze do 31 grudnia 2018 r. Ale – uwaga! – prawa nabyte nie oznaczają w tym wypadku, że osoba, która zdąży przed końcem 2013 r. złożyć pierwszy wniosek o zwrot, będzie mogła jeszcze przez pięć lat kupować materiały



rys. Tomasz Nawar

→ WSZYSTKO O LIMITACH ZWROTU VAT

Kwota zwrotu jest procentem podatku zawartego w cenie materiałów budowlanych, ale nie może być wyższa od limitu.

Ille VAT-u do zwrotu.

Żeby obliczyć należny zwrot, trzeba przemnożyć kwotę VAT zawartą w cenie nabytych materiałów budowlanych przez odpowiedni wskaźnik procentowy: 65,22% przy stawce wynoszącej 23% lub 68,18% w wypadku faktur wystawionych w czasie, gdy jeszcze obowiązywała stawka 22% (czyli przed 2011 r.).

Górny limit zwrotu zmienia się co kwartał.

Wysokość limitu zależy od ceny 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego ogłoszonej przez GUS ostatnio przed kwartałem złożenia wniosku o zwrot VAT. Informacja o cenie stosowanej w danym kwartale jest dostępna na stronach internetowych GUS (www.stat.gov.pl). Na przykład w sierpniu br. prezes GUS ogłosił, że cena ta w II kwartale roku wyniosła 3879 zł. Ta właśnie cena jest stosowana do obliczenia limitu dla wniosków składanych w IV kwartale 2013 r.

Są osobne limity na remont i budowę.

Niższy limit dotyczy wydatków ponoszonych na inwestycje mieszkaniowe, które nie wymagają pozwoleń na budowę, czyli właśnie na remont. Oblicza się go według następującego wzoru: 30 x cena 1 m² powierzchni mieszkalnej x 0,12195 (lub 0,12295, jeśli pierwszy wniosek o zwrot VAT wypełniliśmy przed 2011 r. i nie minęło jeszcze pięć lat od jego złożenia). Dla wniosków składanych w IV kwartale 2013 r. limit wynosi więc 14 191 zł (lub 14 308 zł).

Wyższy limit jest przewidziany dla tych inwestycji, które wymagają pozwoleń na budowę. Oblicza się go według następującego wzoru: 70 x cena 1 m² powierzchni mieszkalnej x 0,12195 (lub 0,12295, jeśli pierwszy wniosek o zwrot VAT w związku z budową wypełniliśmy przed 2011 r. i nie minęło jeszcze pięć lat od jego złożenia). Dla wniosków składanych w IV kwartale 2013 r. limit wynosi więc 33 113 zł (lub 33 385 zł). Limity na remont i budowę są

niższe, jeżeli wnioskodawca – w odniesieniu do konkretnych rozliczanych wydatków – korzystał z przysługujących przed laty ulg mieszkaniowych (budowlanej lub remontowej). To już coraz rzadsze sytuacje.

Jeśli ktoś buduje dom i remontuje mieszkanie, przysługują mu oba limity (niższy i wyższy). Maksymalna kwota zwrotu nie może wówczas przekroczyć sumy tych limitów.

Co pięć lat przysługuje nowy limit.

Limity zwrotu VAT dotyczą okresów pięcioletnich liczonych zawsze od daty złożenia pierwszego wniosku o zwrot. Limit jest ustalany dla każdego inwestora osobno. Nie dotyczy on danej inwestycji, lecz osoby (niepozostającej w związku małżeńskim) albo małżeństwa. Jeżeli pierwszy wniosek o zwrot VAT za materiały budowlane inwestor złożył na przykład 1 grudnia 2008 r., to złożenie kolejnego wniosku po 1 grudnia 2013 r. oznacza, że ma prawo do nowego pełnego limitu. Przy czym ten limit

– ze względu na likwidację systemu zwrotu – obejmie wydatki poniesione wyłącznie przed 2014 r. Warto wiedzieć, że we wniosku rozpoczynającym nowy pięcioletni okres zwrotu można uwzględnić faktury z wcześniejszą datą (pod warunkiem że nie zostały już rozliczone w poprzednim okresie).

Jeśli w tym samym pięcioletnim okresie składa się kolejny wniosek o zwrot, to można otrzymać maksymalnie kwotę równą różnicy między limitem z dnia złożenia nowego wniosku a otrzymanym wcześniej zwrotem. W razie wyczerpania limitu przy okazji pierwszego zwrotu można jeszcze coś odzyskać, gdy limit od tego czasu wzrośnie.

Jaki limit dla pierwszego wniosku po 2013 r.

W projekcie nowej ustawy (MdM) zapisano, że gdy wniosek o zwrot jest składany po raz pierwszy po 31 grudnia 2013 r., limit kwoty zwrotu oblicza się zgodnie z zasadami uchylanej ustawy o zwrocie VAT, czyli na podstawie cen mieszkań w danym kwartale.

budowlane na potrzeby rozpoczętej inwestycji (na przykład budowy domu jednorodzinnego) i odzyskiwać część ich ceny. Niestety, podstawą zwrotu będą wyłącznie faktury wystawione przed 1 stycznia 2014 r. W projekcie ustawy rozpisano też pięcioletni harmonogram składania wniosków o zwrot VAT. Jeśli mamy jeszcze w domu faktury, o których zapomnieliśmy, składając w przeszłości wniosek o zwrot VAT, albo które odłożyliśmy na czas, aż zbierze się ich większa liczba, musimy sprawdzić, do kiedy można złożyć wniosek. Im wcześniej inwestor go złoży, tym dla

niego lepiej. Należna kwota zwrotu nie jest w żaden sposób rewaloryzowana, więc z czasem po prostu traci na wartości. Pięcioletni harmonogram ma służyć interesom budżetu państwa, a nie inwestorów. Czasami warto jednak poczekać kilka tygodni ze złożeniem wniosku. Może to się opłacić w sytuacji, gdy z początkiem kolejnego kwartału ma wzrosnąć limit zwrotu.

W poprawionym przez sejmową podkomisję projekcie nowej ustawy przewidziano zwrot VAT dla osób budujących dla siebie dom systemem gospodarczym. Przysługiwałby on inwestorom, którzy uzyskali pozwolenie na budowę

po 1 stycznia 2014 r., nie ukończyli 36 lat i budują dom o powierzchni nie większej niż 100 m². Za remont domu zwrotu VAT ma już nie być. Przepisy nowej ustawy omówimy, gdy zostanie ostatecznie uchwalona.

Remont ze zwrotem

Koszt remontu można obniżyć – dzięki zwrotowi części zapłaconego VAT – o ponad 14 tys. zł (w ramce powyżej wyjaśniamy, jak ustala się górny limit zwrotu). Żeby tyle odzyskać, trzeba by jednak wydać przed 2014 r. na materiały budowlane użyte do remontu aż 117 tys. zł.

→ Jaki zwrot dla małżeństwa

Limity zwrotu dotyczą łącznie obojga małżonków, przy czym:

- jeżeli ktoś otrzymał już zwrot VAT przed zawarciem związku małżeńskiego, to kwotę zwrotu przysługującą małżeństwu pomniejsza się o ten uprzednio otrzymany zwrot;
- jeśli w czasie trwania związku małżonkowie otrzymali zwrot VAT, a następnie związek małżeński ustał lub sąd orzekł separację, kwotę zwrotu przysługującą każdemu z byłych małżonków pomniejsza się o 50% kwoty uprzednio otrzymanej (gdy składali wspólny wniosek) lub o kwotę otrzymanego zwrotu (gdy składane były odrębne wnioski).



Jak wypełnić wniosek o zwrot

WNIOSEK SKŁADA SIĘ na formularzu VZM-I (można go pobrać ze strony internetowej ministerstwa finansów www.finanse.mf.gov.pl/ zwrot-wydatkow-na-budownictwo-mieszaniowe).

Należy w nim podać:

- dane osobowe i adresowe wnioskodawcy oraz jego małżonka;
- rodzaj inwestycji (budowa, przebudowa, remont) i rok jej rozpoczęcia;
- kwotę zwrotu, którą trzeba samodzielnie obliczyć – przydatny kalkulator znajdziesz na stronie murator.dom.pl/prawo-zwrot-vat/kalkulator/;
- oświadczenie o zakresie przeprowadzonego remontu;
- oczekiwany sposób wypłaty kwoty zwrotu (gotówka w kasie urzędu, przekaz pocztowy lub przelew na wskazany numer rachunku);
- wniosek musi być podpisany przez wnioskodawcę oraz jego małżonka, nawet gdy składają odrębne wnioski.

DO WNIOSKU ZAŁĄCZA SIĘ:

- kopię pozwolenia na budowę albo – w przypadku remontu – dokumentu potwierdzającego tytuł prawny do budynku lub lokalu mieszkalnego (może to być wypis z księgi wieczystej, notarialna umowa kupna, przydziału, umowa najmu lub użyczenia);
- kopie faktur dokumentujących poniesione wydatki (na fakturach nie muszą być podane symbole PKWiU; nie należy też ich samemu dopisywać);
- wykaz faktur i wartości poniesionych wydatków na dodatkowych formularzach:
 - VZM-I/A, jeśli wydatki były odliczone w ramach ulg mieszkaniowych i podlegały stawce 22%;
 - VZM-I/B, jeżeli wydatki nie były odliczane w ramach żadnych ulg i były opodatkowane stawką 22%;
 - VZM-I/C, gdy wydatki podlegają stawce 23%.

WYKAZ ROBÓT REMONTOWYCH

W domu jednorodzinnym remont może obejmować wszystkie wymienione niżej prace

Roboty zaliczane do remontu budynku mieszkalnego

1. Remont lub modernizacja przyłączy, elementów przyłączy budynku lub wykonanie nowych przyłączy, obejmujące:
 - przyłącza wodociągowe, hydrofornie;
 - przyłącza kanalizacyjne, bezodpływowe zbiorniki ścieków, urządzenia do oczyszczania ścieków;
 - przyłącza sieci ciepłej, węzły ciepłownicze, kotłownie;
 - przyłącza do linii elektrycznej.
2. Wykonanie nowego przyłączy do sieci gazowej.
3. Remont i modernizacja fundamentów, łącznie z izolacjami, obejmujące:
 - wzmocnienie fundamentów lub ich zabezpieczenie;
 - izolacje przeciwwodne, przeciwilgociowe, ciepłe;
 - osuszanie fundamentów.
4. Remont lub modernizacja elementów konstrukcyjnych budynku lub ich części, dotyczące:
 - konstrukcji stropów;
 - konstrukcji ścian nośnych i zewnętrznych;
 - konstrukcji i pokrycia dachu;
 - docieplenia stropów i stropodachów;
 - kanałów spalinowych i wentylacyjnych;
 - pozostałych elementów konstrukcyjnych budynku, np. słupów, podciągów, schodów, zadaszeń, balkonów, loggii, izolacji przeciwwodnych, dźwiękochłonnych.
5. Remont lub modernizacja elewacji budynku obejmujące:
 - tynki i okładziny zewnętrzne;
 - malowanie elewacji;
 - docieplenie ścian budynku;
 - obróbki blacharskie i elementy odwodnienia budynku.
6. Wbudowanie nowych, wymiana lub remont okien oraz drzwi zewnętrznych.
7. Przebudowa układu funkcjonalnego budynku obejmująca:
 - sanitariaty i kuchnie;
 - 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 rozprzewadzenie po budynku instalacji oraz montaż trwale umiejscowionych wyposażenia, armatury i urządzeń dotyczących:
 - instalacji sanitarnych;
 - instalacji elektrycznych, odgromowych i uziemienia;
 - instalacji klimatyzacyjnych i wentylacyjnych;
 - instalacji przyzywowych (domofony) i alarmowych;
 - przewodów wentylacyjnych, spalinowych i dymowych;
 - instalacji i urządzeń grzewczych.
9. Wykonanie nowych instalacji gazowych.
10. Wykonanie nowych instalacji wykorzystujących alternatywne źródła energii.

Roboty zaliczane do remontu lokalu mieszkalnego

1. Remont, modernizacja lub wykonanie nowych elementów w lokalu mieszkalnym:
 - ścianek działowych, sufitów, tynków i okładzin wewnętrznych;
 - podłóg i posadzek;
 - okien, świetlików i drzwi;
 - powłok malarskich i tapet;
 - elementów kowalsko-ślusarskich;
 - izolacji przeciwwodnych, przeciwilgociowych, dźwiękochłonnych i ciepłych.
2. Remont, modernizacja, wymiana lub wykonanie nowych instalacji w lokalu mieszkalnym obejmujące
 - rozprzewadzenie po lokalu instalacji oraz montaż trwale umiejscowionych: wyposażenia, armatury i urządzeń dotyczących:
 - instalacji sanitarnych;
 - instalacji elektrycznych;
 - instalacji klimatyzacyjnych i wentylacyjnych;
 - instalacji przyzywowych (domofony) i alarmowych;
 - instalacji i urządzeń grzewczych;
 - przewodów wentylacyjnych, spalinowych i dymowych;
 - instalacji wykorzystujących alternatywne źródła energii.
3. Wykonanie nowych instalacji gazowych.

Na szczęście przepisy nie przewidują żadnego dolnego limitu wydatków.

Zwrot przysługuje za remont domów używanych i nowych, w tym za prace wykończeniowe prowadzone w obiektach odebranych w tak zwanym stanie deweloperskim.

Nie wszystkie prace remontowe mogą być podstawą zwrotu. W ustawie o zwrocie VAT zawarta jest **definicja remontu**

– jest to wykonanie robót określonych w załączniku do ustawy (patrz ramka *Wykaz robót remontowych*). Wydzielono w nim osobno roboty prowadzone w lokalu mieszkalnym

i w takim budynku. Zgodnie z orzecznictwem wykonywanie prac remontowych w pomieszczeniach przynależnych do lokalu mieszkalnego (piwnica, strych, komórka, garaż) nie jest uznawane za remont tego lokalu, w związku z tym koszty ponoszone na takie prace nie są objęte systemem zwrotu (wyrok NSA z 12.02.2009 r., I FSK 1888/07).

Jednocześnie warunkiem uzyskania zwrotu części wydatków jest to, aby materiały budowlane nabyte na potrzeby remontu znajdowały się na **liście zawartę w obwieszczeniu**

ministra transportu i budownictwa (opublikowano je w Dzienniku Urzędowym ministerstwa nr 11 z 27 września 2010 r. w pozycji 35; znajdziemy je na stronie internetowej www.transport.gov.pl/files/0/1346/podmroz-p3wrz.pdf). Są tam wymienione te materiały, które przed wejściem Polski do Unii Europejskiej były obłożone stawką 7% VAT, po tej dacie podlegały stawce 22%, a od 2011 r. – 23%. Na liście jest 87 pozycji, w których są pogrupowane różnego rodzaju towary wykorzystywane do budowy i remontów budynków.

Znajdują się tu między innymi wyroby z drewna (listwy, klepka, parkiety, okna, drzwi), tapety papierowe, wyroby z tworzywa sztucznego, szkło budowlane, wyroby ceramiczne (cegły, płytki, sanitariaty), cement, wapno, gips i wyroby z tych materiałów, wyroby metalowe, grzejniki, kotły, kuchenki domowe, przewody elektryczne, panele podłogowe i wiele innych. **Zwrotu nie uzyskamy za farby**, ponieważ przed 1 maja 2004 r. były już objęte stawką podstawową. Nie są nim objęte również śruby, gwoździe, meble robione na zamówienie (szafy wnękowe czy zabudowa kuchenna) ani żadne narzędzia konieczne do wykonania remontu. Warto tu przytoczyć wyrok NSA z 6.03.2012 r. (I FSK 612/11), w którym stwierdzono: „Umieszczenie opraw oświetleniowych w obwieszczeniu Ministra Transportu i Budownictwa nie oznacza, że zakup każdej oprawy oświetleniowej upoważnia do zwrotu podatku od towarów i usług, a jedynie tych opraw, które są umieszczane na trwałe. Nie można się zgodzić ze stanowiskiem, że żyrandole i lampy wiszące są trwale umiejscowionymi urządzeniami dotyczącymi instalacji elektrycznej [...], gdyż w każdej chwili mogą zostać odłączone bez jakiegokolwiek wpływu na konstrukcję/integralność budynku”.

Budowa ze zwrotem

Koszt budowy można obniżyć – dzięki zwrotowi części zapłaconego VAT – o ponad **33 tys. zł**. Żeby tyle odzyskać, trzeba

by jednak wydać na materiały budowlane **272 tys. zł**. Przy mniejszych wydatkach zwrot będzie odpowiednio niższy.

Zwrot VAT przysługuje nie tylko za **budowę własnego domu mieszkalnego**, ale także za jego **nadbudowę** lub **rozbudowę** na cele mieszkalne (czyli zwrot się nie należy, gdy dobudujemy do domu garaż czy ogród zimowy). Może być to również **przebudowa budynku niemieszkalnego**, jego części lub pomieszczenia niemieszkalnego na cele mieszkalne, ale pod warunkiem że w wyniku tej przebudowy powstanie samodzielny lokal mieszkalny. Wszystkie wymienione inwestycje wymagają pozwolenia na budowę, które trzeba zresztą dołączyć do wniosku o zwrot (pozwolenie musi być wystawione na wnioskodawcę). Nie ma możliwości odzyskania pieniędzy wydanych na samowolę budowlaną. W *ustawie o zwrot VAT* zawarto definicję budynku mieszkalnego – jest to budynek (lub jego część) służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych (czyli fundamenty, ściany, dach obiektu) oraz związane z nim **urządzenia techniczne zapewniające możliwość użytkowania tego budynku** lub jego części zgodnie z ich przeznaczeniem, jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, w tym służące oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków. Nie podlegają zwrotowi wydatki na ogrodzenie działki, wolno stojące garaże, wiaty, altany, chodniki. Jeśli część domu jest przeznaczona pod prowadzenie działalności gospodarczej (na przykład gabinet lekarski), trzeba

pomniejszyć kwotę dochodzonego zwrotu odpowiednio do proporcji powierzchni usługowej do całkowitej domu.

Oczywiście warunkiem zwrotu części wydatków jest to, aby materiały nabyte na potrzeby budowy były wymienione we wspomnianym wcześniej wykazie opracowanym przez ministra transportu i budownictwa.

Ważne jest, że **faktury dokumentujące zakup materiałów i wyrobów budowlanych mogą mieć datę wcześniejszą niż pozwolenie na budowę**. Możemy więc kupić je w grudniu 2013 r., nawet gdy pozwolenie uzyskamy dopiero wiosną 2014 r. Będzie trzeba jedynie wstrzymać się ze złożeniem wniosku o zwrot do czasu uzyskania tej decyzji administracyjnej.

Uwaga!

Kwota otrzymanego zwrotu VAT za materiały budowlane jest wolna od podatku dochodowego.

Kiedy i gdzie złożyć wniosek

Wniosek o zwrot VAT można składać tylko **raz w roku** (jeśli składaliśmy już taki wniosek w 2013 r., a mamy faktury za kolejne wydatki, musimy poczekać do nowego roku). **Budowa domu nie musi być zakończona przed złożeniem wniosku**. **Inaczej jest w wypadku remontu** – o zwrot można się ubiegać dopiero po jego ukończeniu. We wniosku trzeba bowiem – zgodnie z wymaganiami ustawy – złożyć oświadczenie o zakresie przeprowadzonego remontu.



Ile się czeka na wypłatę

Kwota zwrotu zostanie wypłacona:

- w terminie czterech miesięcy od dnia złożenia wniosku – bez wydawania decyzji – jeżeli urząd skarbowy nie będzie miał uwag do wniosku (wyliczenie zwrotu przez wnioskodawcę będzie prawidłowe);
- w terminie 25 dni od doręczenia wnioskodawcy decyzji o zwrocie (będzie konieczna, gdy wyliczenia urzędu będą inne niż wnioskodawcy). Na wydanie tej decyzji urząd ma cztery miesiące od złożenia wniosku.

Kwota zwrotu wypłacona po terminie podlega oprocentowaniu w wysokości opłaty prolongacyjnej. Warunkiem wypłaty zwrotu jest brak zaległości podatkowych.

Wniosek składa się w urzędzie skarbowym właściwym dla miejsca zamieszkania (a nie prowadzenia inwestycji) w dniu złożenia wniosku. Małżonkowie mogą złożyć indywidualne wnioski lub jeden wspólny, nawet gdy mieszkają osobno. Jeżeli składają odrębne wnioski do różnych urzędów skarbowych, muszą na piśmie zawiadomić urząd o złożeniu wniosku przez drugiego małżonka. W sytuacji, gdy chcemy uzupełnić wniosek o zapomnianą fakturę albo inną z niego wycofać, możemy złożyć korektę wniosku z wyliczoną na nowo kwotą zwrotu. ■

Podstawa prawna:

- *ustawa o zwrocie osobom fizycznym niektórych wydatków związanych z budownictwem mieszkaniowym z 29 sierpnia 2005 r.* (DzU nr 177, poz. 1468 z późn. zm.)