

Prawo spółdzielcze w budowlance – przypadki z życia wzięte



Warszawa, czerwiec 2008



Gdzie tkwi haczyk, czyli jak SM
w jednym z miast wojewódzkich
otrzymała zwrot 4 milionów PLN
nadpłaconego 7% VAT-u
od sprzedanych mieszkań?



dr Magdalena Rytwińska

- Adiunkt w Katedrze Prawa Cywilnego na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Łódzkiego
- Prezes Sądu Arbitrażowego przy Polskiej Izbie Przemysłowo-Handlowej Budownictwa w Warszawie
- Konsultant rządowych rozporządzeń wykonawczych do ustawy o wyrobach budowlanych zgodnie z dyrektywą UE 89/106/EWG
- Członek Rady Wyrobów Budowlanych przy Głównym Inspektorze Nadzoru Budowlanego w Warszawie
- 11 lat doświadczenia w budownictwie

Szanowni Państwo,

Oddaję w Państwa ręce opracowanie poświęcone opodatkowaniu podatkiem VAT sprzedaży lokali mieszkalnych budowlanych przez Spółdzielnie Mieszkaniowe.

Przedstawiona sprawa przekonuje, że brak precyzji ustawodawcy nie musi wcale rodzić dla podatnika negatywnych konsekwencji. Przeciwnie – jak wskazuje rozstrzygnięcie, jakie zapadło w niniejszej sprawie – to podatnik, przy umiejętnej i spójnej argumentacji prawnej, znajduje się na uprzywilejowanej pozycji.

dr Magdalena Rytwińska



Stefan Nawrocki

- Prezes Zarządu Cerabud S.A. z siedzibą w Krotoszynie
- Prezes Polskiej Izby Przemysłowo-Handlowej Budownictwa z siedzibą w Warszawie

Szanowni Państwo,

Polska Izba Przemysłowo-Handlowa Budownictwa z siedzibą w Warszawie jest największą i najstarszą organizacją samorządu gospodarczego działającą w branży budowlanej, zrzeszającą ponad 600 przedsiębiorców: producentów, wykonawców, handlowców, organizatorów targów, jednostki badawcze, spółdzielnie mieszkaniowe, prasę branżową.

Jednym z zadań, które przed sobą stawiamy, jest aktywne uczestnictwo w działalności szkoleniowej i edukacyjnej środowiska budowlanego – nie tylko członków Izby, także i poprzez publikacje branżowe.

Mam świadomość, że najskuteczniej oddziałują i najbardziej inspirują przykłady z życia, dlatego mam nadzieję, że niniejsze opracowanie spotka się z Państwa zainteresowaniem.

Stefan Nawrocki

Mieszkanie zbudowane przez Spółdzielnię Mieszkaniową w latach 2004–2007 może być tańsze o 7% podatku VAT – czy to prawda?

Spółdzielnie Mieszkaniowe, które w okresie 1 maja 2004 r. – 31 grudnia 2007 r. stosowały 7% stawkę podatku VAT mają cały czas możliwość dokonania korekty deklaracji podatkowych podatku VAT za miniony okres do stawki 0% i zażądania zwrotu nadpłaconego podatku VAT.

Roszczenia podatnika wobec Skarbu Państwa o zwrot nadpłaconych podatków wygasają co do zasady z upływem terminu 5 lat od złożenia deklaracji, z wyłączeniem okresów objętych kontrolą podatkową.

W razie pytań i wątpliwości prosimy o kontakt z Polską Izbą Przemysłowo-Handlową Budownictwa o/Łódź – e-mail: piphb_o_lodz@b2blegal.pl

Stan faktyczny

W drugiej połowie roku 2007 do Kancelarii zgłosiła się Spółdzielnia Mieszkaniowa X w jednym z miast wojewódzkich. Problemem była interpretacja obowiązujących do dnia 31 grudnia 2007 r. przepisów ustawy o podatku od towarów i usług i odpowiedź na pytanie, czy w przypadku ustanawiania odrębnej własności lokalu mieszkalnego w wyniku zawartej uprzednio umowy o budowę tego lokalu, należy stosować stawkę VAT w wysokości 0% czy 7%.

Na marginesie należy wspomnieć, że przedstawiona poniżej sprawa była przykładem idealnej współpracy pomiędzy Klientem a reprezentującą go Kancelarią. Bardzo często zdarza się, że Klient jest największym wrogiem prawnika – w tej sprawie było dokładnie odwrotnie. Harmonijna współpraca i zaangażowanie po obu stronach doprowadziły do finalnego sukcesu, który dla Spółdzielców – przy znacznych wzrostach cen na rynku – oznaczał tańsze mieszkania.

Stan faktyczny przedstawionej nam sprawy – jak sądzę typowej dla znacznej części Spółdzielni Mieszkaniowych prowadzących ożywioną działalność inwestycyjną – był następujący:

Spółdzielnia Mieszkaniowa X od wielu już lat prowadzi bardzo aktywną działalność inwestycyjną. W jej toku realizuje inwestycje mieszkaniowe.

SM X zawiera umowy w sprawie budowy lokalu i ustanowienia odrębnej własności lokalu. Umowy z poszczególnymi nabywcami są praktycznie jednobrzmiące w swej treści, a występujące różnice dotyczą jedynie danych nabywców, lokalizacji, metrażu, ceny oraz sposobu spłat.

Na podstawie w/w umów SM X zobowiązuje się wobec nabywców do **ustanowienia na rzecz poszczególnych nabywców odrębnej własności lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej**. Ma to nastąpić po zakończeniu budowy, uzyskaniu przez SM pozwolenia na użytkowanie budynków, dokonaniu wpisu budynków w księdze wieczystej i uzyskaniu zaświadczeń o samodzielności lokali oraz ostatecznym rozliczeniu inwestycji.

Nabywcom nie przysługiwało wcześniej żadne spółdzielcze (ani własnościowe, ani lokatorskie) prawo do lokalu, co wynika zarówno z treści zawartych umów, jak i z faktu, że umowy dotyczą nowobudowanych lub mających dopiero powstać lokali.

Do dokonywanych przez siebie czynności prawnych w ramach prowadzonej działalności inwestycyjnej Spółdzielnia Mieszkaniowa X konsekwentnie stosowała zerową stawkę podatku VAT.

Zakwestionowała to kontrola właściwego Urzędu Skarbowego, w wyniku której została wydana decyzja określająca zobowiązania podatkowe w zakresie podatku od towarów i usług odmiennie od tego, jak czyniła to kontrolowana Spółdzielnia. Organ podatkowy stwierdził, że Spółdzielnia nieprawidłowo zastosowała stawkę podatku od towarów i usług w wysokości 0% do zawieranych przez siebie umów. Zdaniem organu tego typu czynności prawne podlegają opodatkowaniu podatkiem VAT według stawki 7%.

Stanowisko Urzędu Skarbowego zostało podtrzymane przez Dyrektora Izby Skarbowej.

Działając w imieniu Spółdzielni Mieszkaniowej X, złożyliśmy skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego na powyższą decyzję.

Wojewódzki Sąd Administracyjny podzielił nasze stanowisko i wydał wyrok, w którym:

- 1) uchylił zarówno zaskarżoną decyzję Dyrektora Izby Skarbowej, jak i poprzedzającą ją decyzję Naczelnika Urzędu Skarbowego,**
- 2) orzekł, że w/w decyzje nie mogą być wykonane w całości,**
- 3) zasądził na rzecz podatnika zwrot kosztów postępowania, w tym zwrot kosztów zastępstwa procesowego.**

Wyrok oznacza, że lokale mieszkalne budowane przez Spółdzielnię Mieszkaniową X jako odrębna własność w okresie 1 maja 2004 r. – 31 grudnia 2007 r. powinny być objęte stawką podatku VAT w wysokości 0%.

Dlaczego zapadł taki wyrok?

1. Problem prawny:

Przedstawiona wyżej sytuacja jest klarowna. Na jej tle pojawia się wszakże problem prawny o zasadniczym znaczeniu.

Pytanie dotyczy bowiem stawki podatku od towarów i usług, która znajduje zastosowanie w przedstawionym stanie faktycznym.

W okresie od dnia 1 maja 2004 r. do dnia 31 grudnia 2007 r. obowiązywała reguła ogólna (wynikająca z art. 146 ust. 1 pkt. 2 lit. b) ustawy o podatku od towarów i usług), zgodnie z którą w okresie od dnia przystąpienia Polski do Unii Europejskiej do dnia 31 grudnia 2007 r. **do obiektów budownictwa mieszkaniowego lub ich części** (z wyłączeniem lokali użytkowych) stosuje się preferencyjną stawkę podatku od towarów i usług w wysokości 7%.

Obok powołanej regulacji obowiązywała regulacja szczególna, dotycząca wyłącznie budownictwa mieszkaniowego realizowanego przez Spółdzielnie Mieszkaniowe. Zgodnie z dyspozycją art. 146 ust. 1 pkt. 3 lit. c) ustawy o podatku od towarów i usług w okresie od dnia przystąpienia Polski do Unii Europejskiej do dnia 31 grudnia 2007 r. 3 kategorie czynności prawnych podlegały opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług według jeszcze bardziej preferencyjnej stawki 0%.

Ustawodawca zdecydował, że taka stawka podatku od towarów i usług znajdzie zastosowanie do:

- przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
- przeniesienia na rzecz członka spółdzielni własności lokalu mieszkalnego;
- przeniesienia na rzecz członka spółdzielni własności domu jednorodzinnego.

2. Stanowisko skarżącej Spółdzielni Mieszkaniowej X:

Zdaniem Spółdzielni Mieszkaniowej X dokonywane przez nią czynności mieściły się w ramach dyspozycji art. 146 ust. 1 pkt. 3 lit. c) ustawy o podatku od towarów i usług zatem podlegały opodatkowaniu podatkiem VAT według najbardziej preferencyjnej stawki 0%.

3. Stanowisko organów skarbowych

Zdaniem organów skarbowych obydwu instancji czynności prawne dotyczące nowobudowanych lokali mieszkalnych dokonywane przez Spółdzielnię Mieszkaniową X nie mieściły się w katalogu art. 146 ust. 1 pkt. 3 lit. c) ustawy o podatku od towarów i usług, tym samym podlegały opodatkowaniu według i tak preferencyjnej stawki podatku VAT – 7%.

4. Ocena przedstawionego stanu faktycznego na tle obowiązujących przepisów:

Specyfika przedstawionej sprawy polegała na tym, że nie można było na nią patrzeć wyłącznie przez pryzmat przepisów podatkowych. Nie wystarczało również sięgnięcie do przepisów spółdzielczych, w szczególności przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Zarówno regulacje podatkowe, jak i spółdzielcze posługiwały i posługują się niejednorodną terminologią, nie definiując jednocześnie stosowanych przez siebie pojęć, co powoduje, że dla rozstrzygnięcia wątpliwości w tak ważkich kwestiach, jak rozmiar obciążeń podatkowych spoczywających na podatnikach, należy sięgnąć nawet i do innych gałęzi prawa, szczególnie jeśli terminologia i zasady w tych gałęziach stosowane nie budzą wątpliwości.

W niniejszej sprawie konieczne było zatem odwołanie się do przepisów prawa cywilnego i ocena całej sytuacji, jak również interpretacja terminologii, którą posługiwała się ustawa o podatku od towarów i usług, właśnie w kontekście cywilistycznych regulacji ustawy o własności lokali.

Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych posługuje się niejednorodną terminologią i analogiczne sytuacje (z punktu widzenia nabycia własności lokalu) nazywa w różny sposób – raz przeniesieniem własności lokalu (jeżeli następuje ono na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu), w innym przypadku ustanowieniem własności lokalu (jeżeli następuje ono na rzecz członka, z którym została zawarta umowa o budowę w trybie art. 18 ustawy). Dodatkowo również i ta pierwsza sytuacja objęta bywa terminem ustanowienie odrębnej własności lokalu (art. 44 ust. 4).

Ustawa VAT również nie posługuje się jednolitą terminologią.

Powyższa sytuacja zatem powoduje, że dla nadania treści niezdefiniowanym pojęciom należy sięgnąć do dorobku innych gałęzi prawa – tych, które dają wskazówki niesprzeczne. W celu odnalezienia niezbędnych korelacji pomiędzy różnymi dziedzinami prawa w zakresie dotyczącym własności lokali, konieczna była analiza wszystkich regulacji prawnych, również z zakresu prawa cywilnego, obowiązujących w tych zakresie. Dopiero takie szerokie spojrzenie na problem, poparte dogłębną analizą prawną, doprowadziło do finalnego sukcesu, równoznacznego z przekonaniem WSA do racji podatnika.

5. Ocena wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego:

Wyrok powyższy oznacza, że WSA w całości podzielił stanowisko i argumentację prezentowane przez Kancelarię w sprawie uznając, że przeniesienie na rzecz członków spółdzielni odrębnej własności lokalu mieszkalnego w wykonaniu umowy w sprawie budowy lokalu, podlega opodatkowaniu podatkiem VAT według stawki 0%.

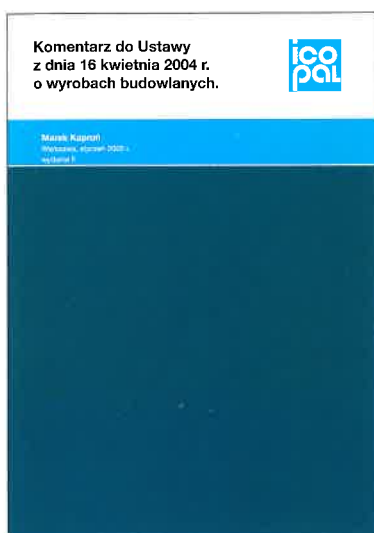
Wyrok jest w naszej opinii słuszny, ponieważ mimo że sprawa nie jest jednoznaczna i może budzić wątpliwości, to przecież podatnik nie może ponosić negatywnych skutków niekonsekwencji ustawodawcy, a wszystkie wątpliwości w tym zakresie powinny być interpretowane na jego korzyść.

Dyrektor Izby Skarbowej uznał rację Spółdzielni Mieszkaniowej i Sądu, nie odwołał się do niekorzystnego dla niego wyroku do Naczelnego Sądu Administracyjnego. W rezultacie wyrok WSA uprawomocnił się.

W konsekwencji Spółdzielnia Mieszkaniowa X dokonała korekty wszystkich deklaracji podatku VAT w okresie od dnia 1 maja 2004 r. do dnia 31 grudnia 2007 r. (z ostrożności po zakończeniu kontroli skarbowej w czasie trwania sporu SM X stosowała stawkę podatku VAT w wysokości 7%) i otrzymała zwrot ponad 4 milionów złotych nadpłaconego podatku VAT.

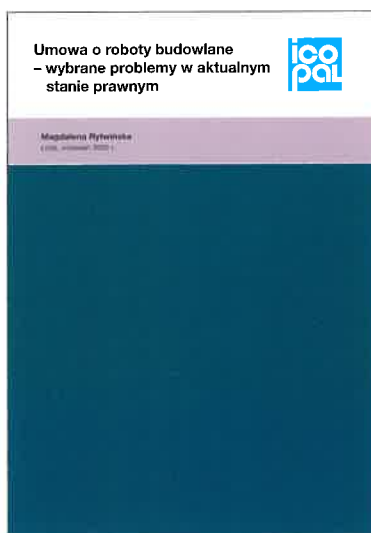
W razie pytań i wątpliwości prosimy o kontakt z Polską Izbą Przemysłowo-Handlową Budownictwa o/Łódź – e-mail: piphb_o_lodz@b2blegal.pl

Dotychczas w tej serii zeszytów prawnych ukazały się:



„Komentarz do Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych”

Warszawa, styczeń 2005



„Umowa o roboty budowlane – wybrane problemy w aktualnym stanie prawnym”

Łódź, wrzesień 2005



„Przyszłość rynku kredytów hipotecznych w Polsce”

Łódź, grudzień 2005



„Zwrot inwestorski”

Warszawa, kwiecień 2006



„Bezpieczeństwo pożarowe dachów”

regulacje prawne wraz z propozycjami zmian

Łódź, marzec 2007



„Prawo w budowlance – przypadki z życia wzięte”

Gdzie jest haczyk, czyli wiedza o tym jak nie stracić

Łódź, marzec 2008



www.izba.budowlany.pl

Materiał został opracowany przez:
Kancelarię Prawną Międzynarodowe
Doradztwo Prawne w Biznesie
dr Magdalena Rytwińska
Radca Prawny
www.b2blegal.pl

czerwiec 2008
www.cgsstudio.pl