



Magdalena Rytwińska
Radca Prawny Grupy Icopal

www.b2blegal.pl

Szanowni Państwo,

Z dniem 1 stycznia 2006 r. weszła w życie ustawa o zwrocie osobom fizycznym niektórych wydatków związanych z budownictwem mieszkaniowym (Dz. U. 2005, nr 177, poz. 1468). Ustawa ta, nazywana ustawą o zwrocie inwestorskim, w szczególny sposób traktuje inwestorów indywidualnych, którzy dotkliwie odczuli podwyżkę podatku VAT z 7% do 22% na produkty budowlane.

Mam świadomość, że zrozumienie ustawy i skorzystanie z niej może wymagać zaangażowania, na które nie zawsze mają Państwo czas. Mając to na uwadze wspólnie z Polską Izbą Przemysłowo-Handlową Budownictwa, przygotowaliśmy opracowanie wyjaśniające wszystkie procedury związane ze zwrotem zapłaconego podatku VAT.

Pragnę w tym miejscu podziękować Paniom: Marioli Berdysz oraz Annie Pasternak-Widłaszewskiej za przygotowanie niniejszego opracowania.

Mam nadzieję, że zawarte informacje pomogą wszystkim podatnikom zamierzającym ubiegać się o przysługujący im zwrot poniesionych wydatków na materiały budowlane.

Z poważaniem,

Magdalena Rytwińska

Wszelkie prawa zastrzeżone

Spis treści:

1.	Wprowadzenie	4
----	--------------------	---

Część I

Zwrot podatku VAT od wydatków mieszkaniowych – przepisy podatkowe

1.	Wstęp	5
2.	Podmioty uprawnione do otrzymania zwrotu podatku VAT.....	5
3.	Ograniczenie uprawnienia do zwrotu VAT	5
4.	Wydatki uprawniające do zwrotu VAT.	6
5.	Kwoty zwrotu podatku VAT.....	7
6.	Dokumentowanie wydatków.....	10
7.	Procedura postępowania w sprawie zwrotu podatku VAT.....	10
8.	Kary za wyłudzenia nienależnego zwrotu podatku VAT.....	13
9.	Zwrot podatku VAT a podatek dochodowy od osób fizycznych.	13
10.	Przykłady liczbowe.	14

Część II

Wykonywanie robót budowlanych – obowiązki inwestorów wynikające z prawa budowlanego

1.	Wstęp	17
2.	Definicje	17
3.	Procedury poprzedzające rozpoczęcie robót budowlanych.	18
4.	Zgłoszenie robót budowlanych.	19
5.	Pozwolenie na budowę.	19
6.	Zmiana sposobu użytkowania obiektu lub jego części.	20
7.	Przekazanie obiektu do użytkowania.	20

Załączniki

1. Ustawa z dnia 29 sierpnia 2005 r. o zwrocie osobom fizycznym niektórych wydatków związanych z budownictwem mieszkaniowym.
2. Wykaz materiałów budowlanych objętych zwrotem inwestorskim.
3. Wniosek o zwrot niektórych wydatków związanych z budownictwem mieszkaniowym.
 - a) załącznik do wniosku 1
 - b) załącznik do wniosku 2.

Remontujesz? Budujesz? Kupujesz materiały budowlane?

Od 1 stycznia 2006 roku możesz odzyskać swój podatek VAT!

Jaka jest maksymalna wysokość zwrotu podatku?

Maksymalna wysokość zwrotu podatku, którą możesz odzyskać to:

- 68,18% podatku VAT wynikającego z faktur (w ramach ustawowego limitu)
- lub
- 55,23% podatku VAT wynikającego z faktur (w ramach ustawowego limitu), jeżeli podatnik korzystał z odliczeń w podatku dochodowym od osób fizycznych.

Wykorzystaj to!

Kto może ubiegać się o zwrot podatku VAT?

O zwrot podatku VAT mogą ubiegać się wyłącznie osoby fizyczne, które:

- a) będąc podatnikami podatku VAT nie uzyskały zwrotu podatku VAT z tego samego tytułu, o którym mowa w ustawie o zwrocie inwestorskim,
- b) posiadają prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane lub tytuł prawny do budynku lub lokalu mieszkalnego,
- c) posiadają pozwolenie na budowę, jeśli w danej sytuacji jest ono wymagane.

Można domagać się zwrotu VAT z tytułu zakupu materiałów budowlanych w związku z:

- a) budową budynku mieszkalnego,
- b) nadbudową lub rozbudową budynku na cele mieszkalne,
- c) remontem nieruchomości o ile przed dniem 1 maja 2004 r. materiały te były opodatkowane stawką 7%, a aktualnie obowiązuje na nie stawka 22%.

Poniesione wydatki muszą być udokumentowane fakturami wystawionymi w okresie pomiędzy 1 maja 2004 r. a 31 grudnia 2007 r.

O tym warto pamiętać!

1. Najważniejsza sprawa – złożyć wniosek

Nie ma ustawowego wzoru wniosku, ale niezależnie od formy powinien być on złożony w Urzędzie Skarbowym właściwym dla miejsca zamieszkania wnioskodawcy w terminie:

- a) przed upływem 6 miesięcy od zakończenia inwestycji
- lub
- b) w czasie trwania inwestycji raz w roku (z tym, że ostatni wniosek musi być złożony najpóźniej do dnia 30 czerwca 2008 r.)

Do wniosku dołączone powinny być kopie dokumentów uprawniających do zwrotu czyli:

- a) pozwolenie na budowę lub tytuł prawny do nieruchomości,
- b) faktury,
- c) pozwolenie na użytkowanie budynku lub dokument określający stopień zaawansowania inwestycji.

2. Kwota zwrotu podatku VAT powinna być wyliczona i podana we wniosku przez wnioskodawcę.

3. Uzyskany zwrot podatku VAT nie podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym.

4. Wniosek jest zwolniony od opłat.

Jakie są terminy?

- * Termin wydania decyzji w sprawie zwrotu podatku VAT: **6 miesięcy** od dnia złożenia wniosku.
- * Termin zwrotu: **25 dni** od doręczenia wnioskodawcy decyzji.

Część I

Zwrot podatku VAT od wydatków mieszkaniowych – przepisy podatkowe

WSTĘP

Niniejsza informacja ma na celu przedstawienie w możliwie jasny i zrozumiały sposób treści ustawy z dnia 29 sierpnia 2005 r. o zwrocie osobom fizycznym niektórych wydatków związanych z budownictwem mieszkaniowym (Dz. U. Nr 177, poz. 1468).

Owe „niektóre wydatki” występujące w tytule powołanej ustawy, to część podatku od towarów i usług, który obciążył zakupy związane z budownictwem mieszkaniowym.

Zatem poniższa informacja omawia zasady otrzymywania przez osoby fizyczne, które dokonały zakupów związanych z budownictwem mieszkaniowym, zwrotu pewnej, określonej ustawą części podatku od towarów i usług.

W dalszej części opracowania, zamiast pełnej prawidłowej nazwy „*podatek od towarów i usług*”, stosowane będzie określenie „*podatek VAT*”, jako powszechne w języku potocznym. Natomiast zamiast pełnej nazwy powołanej powyżej ustawy, dla uproszczenia używane będzie pojęcie „*Ustawa*”.

Przy omawianiu poszczególnych zagadnień związanych ze zwrotem podatku VAT, podawane będą odwołania do konkretnych przepisów Ustawy, bez pełnego cytowania treści przepisów. Natomiast pełna treść Ustawy została zamieszczona na końcu opracowania. Na końcu opracowania zamieszczono także załącznik do obwieszczenia Ministra Transportu i Budownictwa z dnia 30 grudnia 2005 r., zawierający wykaz materiałów budowlanych, które do dnia 30 kwietnia 2004 r. były podatkowane stawką podatku od towarów i usług w wysokości 7%, a od dnia 1 maja 2004 r. są opodatkowane stawką 22% oraz wzór wniosku o zwrot VAT opracowany przez Ministerstwo Finansów i opublikowany na stronie internetowej tego ministerstwa.

I PODMIOTY UPRAWNIONE DO OTRZYMANIA ZWROTU PODATKU VAT

Kto może otrzymać zwrot podatku VAT?

Do zwrotu podatku VAT uprawnione są wyłącznie osoby fizyczne (art. 3 ust. 1 Ustawy). W dalszej części opracowania, używane będzie również określenie „*inwestor*”, oznaczające osobę fizyczną, dokonującą i rozliczającą czynności, z którymi związane jest prawo do zwrotu podatku VAT.

II OGRANICZENIE UPRAWNIENIA DO ZWROTU VAT

Uprawnienie osoby fizycznej do zwrotu jest ograniczone. Przysługuje tylko wtedy, gdy:

- osoba fizyczna (lub jej małżonek) nie dokonywali budowy, rozbudowy, remontu itp. (czyli czynności uprawniających, co do zasady, do zwrotu podatku VAT) jako podatnicy VAT, w celu wykonywania czynności podlegających opodatkowaniu tym podatkiem (art. 4 ust. 1 Ustawy),
- osoba fizyczna posiada (art. 4 ust. 2 Ustawy):
 - prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w rozumieniu ustawy Prawo budowlane albo tytuł prawny do budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego w przypadku remontu,
 - pozwolenie na budowę w przypadku inwestycji, dla której zgodnie z ustawą Prawo budowlane wymagane jest takie pozwolenie.

Pierwsze z powyższych ograniczeń oznacza najogólniej to, że osoba fizyczna, prowadząca działalność gospodarczą i będąca podatnikiem VAT nie może uzyskać zwrotu VAT, od tych wydatków, które dokonała w ramach działalności gospodarczej, i od których przysługiwało jej prawo do odliczenia podatku naliczonego.

Prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane jest to (zgodnie z ustawą Prawo budowlane) tytuł prawny wynikający z prawa własności, użytkowania wieczystego, zarządu, ograniczonego prawa rzeczowego albo stosunku zobowiązaniowego, przewidującego uprawnienia do wykonywania robót budowlanych.

Tytułem prawnym do budynku lub lokalu mieszkalnego jest, zgodnie z wyjaśnieniami Ministerstwa Finansów, między innymi:

- własność,
- umowa użyczenia,
- umowa najmu lub dzierżawy,
- inny stosunek zobowiązaniowy, z którego wynika prawo podatnika do korzystania z lokalu mieszkalnego, np. umowa na podstawie której członek spółdzielni jest obowiązany do ponoszenia kosztów eksploatacji związanych z użytkowaniem nowo wybudowanego lokalu mieszkalnego.

Przez pozwolenie na budowę należy rozumieć (zgodnie z ustawą Prawo budowlane) decyzję administracyjną zezwalającą na rozpoczęcie i prowadzenie budowy lub wykonywanie robót budowlanych innych niż budowa obiektu budowlanego. Ustawa prawo budowlane definiuje precyzyjnie pojęcie budowy i robót budowlanych. Nie wdając się w tym miejscu w szczegółowe rozważania można stwierdzić, że nie potrzeba pozwolenia na roboty budowlane polegające na remoncie lokali i budynków mieszkalnych, z wyjątkiem obiektów wpisanych do rejestru zabytków.

III WYDATKI UPRAWNIAJĄCE DO ZWROTU VAT

Zakupy jakich towarów uprawniają do zwrotu VAT?

Do zwrotu VAT uprawniają wydatki poniesione na zakup materiałów budowlanych w związku z (art. 2 ust. 1 Ustawy):

- 1) budowę budynku mieszkalnego;
 - 2) nadbudowę lub rozbudowę budynku na cele mieszkalne lub przebudowę (przystosowaniem) budynku niemieszkalnego, jego części lub pomieszczenia niemieszkalnego na cele mieszkalne, w wyniku których powstał lokal mieszkalny spełniający wymagania określone w odrębnych przepisach;
 - 3) remontem budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego,
- przy czym dotyczy to tylko tych materiałów, które do 30 kwietnia 2004 r. były opodatkowane stawką 7%, a od 1 maja 2004 r. są opodatkowane stawką 22% (art. 3 ust. 3 Ustawy).

Specjalnie na użytek Ustawy zostało zdefiniowane pojęcie „*budynek mieszkalny*” (art. 2 p. 1 Ustawy).

Definicja „budynek mieszkalny”

Budynek mieszkalny – budynek lub jego część, służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, oraz związane z nimi 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.

Z powyższej definicji wynika, że nie obejmuje ona:

- budynków lub ich część, które nie służą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych,
- urządzeń technicznych, które związane są z budynkami (lub ich częściami) służącymi co prawda zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, ale które nie są niezbędne do użytkowania tych budynków (lub ich części) zgodnie z ich przeznaczeniem.

Nie można więc odliczyć VAT np. od materiałów wykorzystanych do budowy ogrodzenia, podjazdu, wjazdu do garażu, do budowy budynku gospodarczego czy garażu wolno stojącego.

Ustawa sprecyzowała również, co należy rozumieć pod pojęciem „*remont*”. Roboty zakwalifikowane jako roboty remontowe zostały enumeratywnie wymienione w załączniku do Ustawy. Załącznik ten znajduje się na końcu niniejszego opracowania. W załączniku są dwa wykazy robót:

- zaliczanych do remontu budynku mieszkalnego,
- zaliczanych do remontu mieszkania.

Jeśli jakiś typ, rodzaj robót nie został tam wymieniony, oznacza to, że kupno materiałów zużytych do ich wykonania nie pozwala ubiegać się o zwrot VAT zapłaconego w ich cenie.

Ponieważ zwrot VAT dotyczy tylko tych towarów które przez 1 maja 2004 r. były opodatkowane stawką 7%, a zostały następnie opodatkowane stawką 22%, w celu uniknięcia wątpliwości i sporów, Minister Transportu i Budownictwa został zobowiązany do wydania obwieszczenia zawierającego konkretny wykaz materiałów budowlanych, których opodatkowanie zmieniło się z 7% na 22% (art. 3 ust. 8 Ustawy). Wykaz ten załączono na końcu niniejszego opracowania.

Za towary spoza tej listy zwrot nie przysługuje, niezależnie od tego do jakich czynności zostały one wykorzystane.

W jakim okresie mają być dokonane wydatki uprawniające do zwrotu VAT?

Zwrot dotyczy wydatków poniesionych i udokumentowanych fakturami wystawionymi od dnia 1 maja 2004 r. do dnia 31 grudnia 2007 r. (art. 3 ust. 2 Ustawy).

Ustawa daje zatem prawo do zwrotu za wydatki poniesione przed jej wejściem w życie. Decydująca jest tutaj data wystawienia faktury VAT.

Należy więc odszukać faktury wystawione od 1 maja 2004, dotyczące wydatków poniesionych od tego dnia na towary uprawniające do zwrotu VAT.

IV KWOTY ZWROTU PODATKU VAT

Jak podano to na wstępie opracowania, zwrotowi podlega tylko część VAT i tylko w granicach limitów określonych Ustawą. Ograniczeń jest kilka i są one zróżnicowane przedmiotowo i podmiotowo. Odrębne ograniczenia są dla robót budowlanych, na które potrzebne jest pozwolenie na budowę, odrębne dla pozostałych. Ponadto inny jest poziom zwrotu dla osób, które w odniesieniu do danych wydatków korzystały na podstawie praw nabytych z tzw. dużej ulgi budowlanej albo w 2004 i 2005 r. z ulgi remontowej (w ramach przepisów o podatku dochodowym od osób fizycznych), a inny dla osób pozostałych.

Jaki procent podatku VAT podlega zwrotowi?

Ponieważ zwrot dotyczy tylko różnicy podatku wynikającej z podniesienia stawki z 7% na 22%, ustawodawca dokonał odpowiednich przeliczeń, ustalając dwa wskaźniki zwrotu podatku VAT (zależne od tego, czy osoba korzystała w odniesieniu do danych wydatków z ulgi w podatku dochodowym od osób fizycznych czy nie):

- 55.23% dla wydatków, które zostały wykorzystane do odliczeń w ramach ulgi budowlanej lub remontowej w podatku dochodowym od osób fizycznych (art. 3 ust. 6 Ustawy),
- 68.18% dla pozostałych wydatków uprawniających do odliczenia (art. 3 ust. 5 Ustawy).

Wskaźnikami tymi mnoży się kwotę podatku VAT wynikającą z faktur. Gdyby Ustawa nie przewidywała dodatkowych ograniczeń, taki iloczyn stanowiłby kwotę podatku podlegającego zwrotowi.

Jakie są ograniczenia tego zwrotu?

Obliczone jak powyżej kwoty zwrotu podatku VAT podlegają jednak dodatkowym limitom określonym w Ustawie, co oznacza, że jeżeli zastosujemy podane wskaźniki procentowe, a otrzymany wynik przekroczy kwotę ustawowego limitu, to nadwyżki ponad limit nie będzie można odliczyć.

Kwoty odliczeń zaokrągla się do pełnych złotych (art. 3 ust. 7 Ustawy)

Jak obliczamy limity zwrotu?

Limity odliczeń podatku VAT nie są ustalone jako konkretne kwoty. Ustawa określa formuły ich wyliczenia. Limity te obowiązują w całym okresie objętym ustawą, czyli niezależnie od tego ile razy będzie składany wniosek. Dlatego należy pamiętać, aby składając kolejny wniosek, przy wyliczaniu kwoty przysługującego limitu uwzględnić zwrot VAT uprzednio otrzymany na podstawie decyzji urzędu skarbowego. Kwota przysługującego limitu na dzień złożenia kolejnego wniosku stanowi bowiem różnicę pomiędzy kwotą limitu przysługującego w okresie obowiązywania ustawy, a kwotą limitu wcześniej wykorzystanego.

Czynnikami formuł obliczeniowych limitów są:

- tzw. powierzchnia rozliczeniowa,
- ceny 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, przyjmowana na potrzeby obliczenia premii gwarancyjnej od wkładów oszczędnościowych na książeczkach mieszkaniowych, ogłoszona za kwartał poprzedzający kwartał, w którym inwestor złożył wniosek o wydanie decyzji w sprawie zwrotu podatku VAT,
- określony w Ustawie wskaźnik procentowy.

Powierzchnia rozliczeniowa jest to powierzchnia użytkowa, przyjęta w Ustawie w dwóch wariantach:

- 70 m² w przypadku robót budowlanych wymagających pozwolenia na budowę (art. 3 ust. 5 p. 1 Ustawy),
- 30 m² w przypadku robót budowlanych niewymagających pozwolenia na budowę (art. 3 ust. 5 p. 2 Ustawy).

Cena 1 m² powierzchni użytkowej, o której mowa w Ustawie, jest ogłaszana co kwartał przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w formie komunikatu w Dzienniku Urzędowym Głównego Urzędu Statystycznego. Komunikaty takie wydawane są zazwyczaj około połowy następnego kwartału. Ponieważ Ustawa przewiduje uwzględnienie w formule obliczeniowej limitów ceny 1 m² powierzchni użytkowej za kwartał poprzedzający złożenie wniosku, to pierwszy wskaźnik ceny mający zastosowanie do kalkulacji limitu zwrotu podatku VAT będzie dotyczył IV kwartału 2005 r. i będzie znany prawdopodobnie dopiero ok. połowy marca 2006 r. W okresie objętym Ustawą limit ten będzie się zmieniać co kwartał, i to nawet dla tej samej osoby, jeśli będzie występowała o zwrot dwa czy trzy razy, w miarę wzrostu wydatków na daną inwestycję.

Ustawa określa dwa procentowe wskaźniki wykorzystywane do obliczenia limitu odliczeń podatku VAT:

- 9.959% – dla wydatków które zostały wykorzystane do odliczeń w ramach ulgi budowlanej lub remontowej w podatku dochodowym od osób fizycznych (art. 3 ust. 6 Ustawy),
- 2.295% – dla pozostałych wydatków uprawniających do odliczenia (art. 3 ust. 5 Ustawy).

Powyższych wskaźników procentowych nie należy mylić ze wskaźnikami zwrotu podatku VAT podanymi na początku p. IV. Te pierwsze służą do obliczenia wyjściowej kwoty zwrotu podatku, te drugie do obliczenia limitu ograniczającego kwotę zwrotu.

Ogólna formuła obliczeniowa limitów przedstawia się następująco:

$$L = P \times C \times W$$

gdzie:

L – kwota limitu

P – powierzchnia przeliczeniowa

C – cena 1 m² powierzchni użytkowej

W – wskaźnik określony Ustawą

Zestawienie formuł limitów odliczeń podatku VAT, przy uwzględnieniu poszczególnych kryteriów i zamianie wskaźnika procentowego na ułamek dziesiętny, przedstawia się następująco:

Kryterium	Wydatki zostały wykorzystane do odliczeń w ramach ulgi budowlanej lub remontowej	Wydatki nie zostały wykorzystane do odliczeń w ramach ulgi budowlanej lub remontowej
Wymagane pozwolenie na budowę	$L = 70 \times C \times 0.09959$	$L = 70 \times C \times 0.12295$
Nie wymagane pozwolenie na budowę	$L = 30 \times C \times 0.09959$	$L = 30 \times C \times 0.12295$

W powyższej tabeli cenę jednego m² powierzchni użytkowej pozostawiono jako niewiadomą, ponieważ nie jest ona aktualnie znana i będzie się zmieniała co kwartał. Można jednak, dla przybliżenia konkretnych kwot limitów, przykładowo dokonać obliczeń, przyjmując cenę za III kwartał 2005 r., która wynosi 2 528 PLN (Dziennik Urzędowy GUS Nr 11, poz. 72). Przy takiej cenie kwoty limitów byłyby następujące:

Kryterium	Wydatki zostały wykorzystane do odliczeń w ramach ulgi budowlanej lub remontowej	Wydatki nie zostały wykorzystane do odliczeń w ramach ulgi budowlanej lub remontowej
Wymagane pozwolenie na budowę	17 623.45 PLN	21 757.23 PLN
Nie wymagane pozwolenie na budowę	7 552.91 PLN	9 324.53 PLN

Ile limitów zwrotu może wykorzystać jeden inwestor?

Warto zauważyć, że Ustawa nie wyłącza jednoczesnego korzystania przez tego samego inwestora ze zwrotu podatku VAT z tytułu wydatków na zakup materiałów budowlanych na remont, który nie wymaga pozwolenia na budowę (w granicach niższego limitu zwrotu) i na zakup w związku z inwestycją wymagającą pozwolenia na budowę, (w granicach limitu wyższego). Oba limity mogą być więc wykorzystane przez jednego inwestora. Co do tej kwestii nie sporu pomiędzy podatnikami a organami podatkowymi.

Dyskusyjna natomiast jest możliwość wykorzystania obu limitów dotyczących wykorzystania lub nie danych faktur do odliczeń w ramach ulgi budowlanej lub remontowej w podatku dochodowym od osób fizycznych. Część specjalistów od spraw podatkowych stoi na stanowisku, że są to odrębne limity. Z enuncjacji prasowych wynika jednak, że Ministerstwo Finansów ma w tej sprawie przeciwne zdanie, czyli, że ograniczenia związane z fakturami wykorzystanymi do ulgi budowlanej lub remontowej zawierają się w podstawowych limitach. Zgodnie z pierwszym stanowiskiem maksymalna kwota zwrotu podatku VAT w okresie obowiązywania ustawy wyniosłaby ponad 56 tys. PLN (suma 4 limitów), zgodnie z drugim – tylko ponad 31 tys. PLN (suma 2 limitów). Na dzień oddawania niniejszego opracowania do druku Ministerstwo Finansów nie opublikowało w tej sprawie oficjalnego pisemnego stanowiska. W przypadku stanowiska uznającego tylko dwa limity odliczeń ewentualne spory podatników z organami podatkowymi znajdą rozstrzygnięcie dopiero w Sądach Administracyjnych.

Jaki jest zwrot dla małżonków?

Dla osoby pozostającej w związku małżeńskim kwota zwrotu dotyczy łącznie obojga małżonków.

Nie ma przy tym znaczenia, czy między małżonkami istnieje wspólność majątkowa, ani czy są w separacji.

V DOKUMENTOWANIE WYDATKÓW

Dokumentem stanowiącym podstawę do obliczenia kwoty zwrotu VAT jest tylko faktura VAT w rozumieniu przepisów ustawy o podatku od towarów i usług, wystawiona dla osoby fizycznej, dokumentująca dokonane zakupy (art. 3 ust. 4 i art. 2 p. 3 Ustawy).

Jeżeli nie ma faktury VAT, to nie ma w ogóle prawa do ubiegania się o zwrot podatku.

VI PROCEDURA POSTĘPOWANIA W SPRAWIE ZWROTU PODATKU VAT

Co musi zrobić osoba fizyczna?

Zwrot podatku VAT dokonywany jest tylko na wniosek osoby fizycznej (art. 5 ust. 1 Ustawy). Wszczęcie procedury zwrotu następuje więc z chwilą złożenia takiego wniosku.

Jeżeli osoba fizyczna pozostaje w związku małżeńskim, wniosek może być złożony wspólnie z małżonkiem lub odrębnie przez każdego z małżonków. Jeżeli małżonkowie składają odrębne wnioski, do różnych urzędów skarbowych, są jednocześnie obowiązani zawiadomić o złożeniu wniosku urząd skarbowy właściwy dla złożenia wniosku przez małżonka (art. 5 ust. 2 Ustawy).

Co ma zawierać wniosek?

Wniosek o zwrot VAT powinien zawierać co najmniej (art. 5 ust. 4 Ustawy):

- 1) imię i nazwisko, numer identyfikacji podatkowej, adres miejsca zamieszkania osoby fizycznej, a w przypadku małżeństwa – obojga małżonków;
- 2) wskazanie właściwego urzędu skarbowego, do którego kierowany jest wniosek;
- 3) rodzaj poniesionych wydatków, podany zgodnie z treścią art. 3 ust. 1 Ustawy (np.: budowa budynku mieszkalnego, nadbudowa budynku na cele mieszkalne, przebudowa budynku niemieszkalnego na cele mieszkalne, remont budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego),
- 4) rok rozpoczęcia inwestycji,
- 5) wykaz faktur oraz wartość poniesionych wydatków na cele zgodne z Ustawą,
- 6) kwotę zwrotu, obliczoną zgodnie z Ustawą,
- 7) oświadczenie o zakresie przeprowadzonego remontu, jeżeli roboty te nie wymagają pozwolenia na budowę;
- 8) wskazanie sposobu wypłaty kwoty zwrotu; jeżeli wypłata ma nastąpić za pośrednictwem banku – wskazanie numeru rachunku bankowego, na który ma być dokonana wpłata;
- 9) podpis osoby ubiegającej się o zwrot wydatków, a w przypadku, gdy osoba ta pozostaje w związku małżeńskim, podpisy obojga małżonków.

Należy zauważyć, że, zgodnie z p. 6 ubiegający się o zwrot podatku VAT musi podać we wniosku kwotę zwrotu. Rodzi to problemy w sytuacji, gdy inwestor chce złożyć wniosek na początku kwartału, kiedy nie jest jeszcze znana cena 1 m² powierzchni użytkowej stosowana w formule obliczania limitów. Jeżeli bowiem inwestycja jest tak duża, że wiadomo, iż kwota otrzymana z pomnożenia podatku wynikającego z faktur przez wskaźniki zwrotu (68.18% lub 55.23%) przekroczy limit odliczenia, to do czasu ogłoszenia przez Prezesa GUS komunikatu o cenie 1 m² powierzchni użytkowej (czyli przez ponad 1.5 miesiąca), inwestor nie ma możliwości podania kwoty wnioskowanego zwrotu, czyli wniosek nie będzie spełniał jednego z wymogów Ustawy.

Problem ten został rozstrzygnięty informacją zamieszczoną na stronie internetowej Ministerstwa Finansów, zgodnie z którą, jeżeli na dzień składania wniosku nie została ogłoszona cena 1 m², we wniosku należy podać kwotę zwrotu bez uwzględniania limitu. Kwota zwrotu do wysokości przysługującego limitu zostanie określona przez urząd skarbowy, w drodze decyzji o zwrocie VAT.

Problem powstaje również z realizacją zawartego w p. 9 wymogu podpisów obojga małżonków. Często bowiem osoba ubiegająca się o zwrot wydatków nie będzie mogła uzyskać podpisu małżonka, co, od strony formalnej, uniemożliwi jej ubieganie się o zwrot podatku VAT.

Złożenie samego wniosku nie wystarczy. Ubiegających się o zwrot VAT ma obowiązek dołączenia kopii dokumentów potwierdzających spełnienie warunków uprawniających do zwrotu. Są to (art. 5 ust. 5 Ustawy):

- 1) kopia pozwolenia na budowę albo – w przypadku remontu, nie wymagającego pozwolenia na budowę – kopia dokumentu potwierdzającego tytuł prawny osoby fizycznej do budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego;
- 2) kopie faktur dokumentujących poniesione wydatki,
- 3) w przypadku wniosku:
 - a) składanego po zakończeniu inwestycji – kopia pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego, a w razie braku obowiązku jego uzyskania – kopia zawiadomienia o zakończeniu inwestycji,
 - b) składanego raz w roku – kopia dokumentu określającego stopień zaawansowania inwestycji, sporządzonego przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane w rozumieniu przepisów ustawy Prawo budowlane, jeżeli roboty wymagają pozwolenia na budowę.

Kwestie dotyczące pozwolenia na budowę i tytułu prawnego do budynku lub lokalu mieszkalnego zostały omówione w p. II, zaś kwestie faktur w p. V opracowania. Pozostaje wyjaśnić pojęcia: pozwolenie na użytkowanie, zawiadomienie o zakończeniu inwestycji i dokument określający stopień zaawansowania inwestycji, sporządzony przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane.

Pozwolenie na użytkowanie wydawane jest w formie decyzji administracyjnej przez właściwe organy nadzoru budowlanego. Pozwolenia te wydawane są w sytuacjach wyszczególnionych w ustawie Prawo budowlane. Jeżeli przepisy prawa budowlanego nie wymagają uzyskania pozwolenia na użytkowanie, inwestor ma obowiązek zawiadomić właściwy organ nadzoru budowlanego o zakończeniu inwestycji. Oba powyższe dokumenty dotyczą, zgodnie z przepisami prawa budowlanego, tylko tych inwestycji, które wymagały pozwolenia na budowę. Nie mają więc, co do zasady, zastosowania w przypadku remontów.

Dokument określający stopień zaawansowania inwestycji nie ma żadnej szczególnie formy prawnej. Natomiast istotne jest, że musi on być sporządzony przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane. Uprawnienia budowlane nadają w decyzjach samorządy zawodowe. Udziela się ich do projektowania, kierowania i nadzoru robót budowlanych. Muszą je uzyskać m.in. kierownicy budów, osoby wykonujące nadzór inwestorski, którzy zapewne będą określali, na potrzeby zwrotu podatku VAT przed zakończeniem inwestycji, stopień jej zaawansowania. Dokument powyższy jest wymagany jako załącznik do wniosku wyłącznie wówczas, jeżeli roboty wymagają pozwolenia na budowę (art. 5 ust. 5 p. 3 lit. b Ustawy). Nie trzeba więc go załączać w przypadku remontu, nie wymagającego pozwolenia na budowę.

Kiedy należy złożyć wniosek?

Wniosek może być złożony (art. 5 ust. 2 Ustawy):

- 1) po zakończeniu inwestycji, nie później niż przed upływem 6 miesięcy od dnia zakończenia inwestycji albo
- 2) raz w roku, z tym że ostatni wniosek może być złożony nie później niż do dnia 30 czerwca 2008 r.

Z powyższego wynika, że, jeżeli inwestycja będzie polegała na budowie, przebudowie, nadbudowie itp. i zostanie zakończona, to inwestor ma 6 miesięcy na złożenie wniosku o zwrot podatku VAT. Po tym terminie wniosek będzie bezskuteczny. Inwestor ma także możliwość składania wniosku o zwrot VAT w trakcie trwania takiej inwestycji, ale nie częściej niż raz w roku. Z powyższymi przepisami korelują przepisy dotyczące załączników wymaganych przy wniosku o zwrot podatku VAT.

Pewien problem interpretacyjny pojawia się natomiast w sytuacji, gdy dokonywany jest remont, który nie wymaga pozwolenia na budowę. Z powyższych przepisów wynikałyby by bowiem takie same terminy składania wniosku jak w przypadku budowy, czyli albo do 6 miesięcy po zakończeniu remontu, albo w trakcie remontu (raz w roku), ale sprawę komplikuje treść przepisów dotyczących wymaganych załączników. Z literalnego brzmienia przepisu art. 5 ust. 5 p. 3 lit. a Ustawy wynika bowiem, że w przypadku składania wniosku po za-

kończeniu inwestycji konieczne jest załączenie kopii jednego z dwóch rodzajów dokumentów: pozwolenia na użytkowanie lub zawiadomienia o zakończeniu inwestycji. Takich dokumentów w przypadku remontu po prostu nie ma. Powołany przepis nie zawiera jednak takiego wyłączenia jak przepis art. 5 ust. 5 p. 3 lit. b, z którego wynika, że nie wymaga się określonych załączników do wniosku, jeżeli roboty budowlane nie wymagają pozwolenia na budowę.

Wynikałoby z tego, że wniosek o remont można składać tylko w trybie, o którym mowa w p. 2 powyżej, czyli raz w roku. Czyli osoba, która dokonywałaby w roku 2 remontów np. w styczniu 2006r. i w listopadzie 2006r., nie mogłaby wystąpić w roku 2006 z dwoma wnioskami o zwrot VAT.

Takie zróżnicowanie traktowania składania wniosków w przypadku inwestycji wymagających zezwolenia na budowę i remontów nie znajduje żadnego logicznego uzasadnienia. Kwestia ta, zostanie ostatecznie rozstrzygnięta albo pisemnymi interpretacjami organów podatkowych albo kształtującą się praktyką ich postępowania.

W przypadku inwestycji zakończonych przed dniem wejścia w życie ustawy, czyli przez 1 stycznia 2006 r., termin, 6 miesięcy na złożenie wniosku liczy się od dnia wejścia w życie ustawy (art. 11 Ustawy), czyli dla inwestycji dokonanych od 1 maja 2004 r. do 31 grudnia 2005 r. wniosek należy złożyć najpóźniej do 30 czerwca 2006 r.

Gdzie należy złożyć wniosek?

Wniosek składa się w urzędzie skarbowym właściwym ze względu na miejsce zamieszkania osoby składającej wniosek, w dniu złożenia przez nią wniosku, przy czym, w przypadku wspólnego wniosku małżonków mających różne miejsca zamieszkania, w urzędzie właściwy ze względu na miejsce zamieszkania przynajmniej jednego z małżonków (art. 5 ust. 1 i art. 2. 4 Ustawy).

Jaki jest wzór wniosku?

Ustawowy wzór wniosku nie istnieje. Natomiast Ministerstwo Finansów opracowało wzór wniosku, który został zamieszczony na jego stronie internetowej. Dostępny jest on także w urzędach skarbowych. Ponieważ wniosek ten nie stanowi wzoru urzędowego, podatnicy nie muszą go stosować. Jednak stosowanie wzoru ułatwi większości podatnikom sprawę.

Czy wniosek podlega opłacie skarbowej?

Złożenie wniosku jest zwolnione od opłaty skarbowej.

Ile trwa wydanie decyzji?

Naczelnik urzędu skarbowego wydaje decyzję o zwrocie i określa kwotę zwrotu w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku (art. 6 ust. 1 Ustawy).

Kiedy zwrot pieniędzy i w jakim trybie?

Kwota zwrotu podlega wypłaceniu w terminie 25 dni od dnia doręczenia decyzji (art. 6 ust. 2 Ustawy). Pieniądze te są zwracane:

- w kasie urzędu skarbowego lub
- za pośrednictwem poczty, lub
- za pośrednictwem banku.

Jakie są skutki opieszałości organu podatkowego?

W przypadku nie wywiązywania się przez organy podatkowe z terminów przewidzianych w Ustawie inwestorowi przysługują odsetki w wysokości połowy odsetek od zaległości podatkowych (art. 6 ust. 3 Ustawy). Na dzień oddania niniejszego opracowania do druku odsetki od zaległości podatkowych wynoszą 12%.

Odsetki przysługują jeżeli (art. 6 ust. 3 Ustawy):

- decyzja nie została wydana w terminie 6 miesięcy od złożenia wniosku, lub
- kwota zwrotu nie została wypłacona w terminie 25 dni od doręczenia decyzji,

Odsetki naliczane są od następnego dnia, w którym upłynęły powyższe terminy, odpowiednio do dnia wydania decyzji lub wypłacenia kwoty zwrotu (art. 6 ust. 4 Ustawy).

Należy jednak zauważyć, że w określonych przypadkach oprocentowanie kwoty zwrotu, pomimo opóźnień inwestorowi nie przysługuje (art. 6 ust. 5 Ustawy). Dzieje się tak, gdy:

- winę za niewydanie decyzji lub za niewypłacenie zwrotu w terminie, ponosi osoba fizyczna, wnosząca o zwrot, lub
- opóźnienie w wydaniu decyzji lub wypłaceniu kwoty zwrotu powstało z przyczyn niezależnych od organu podatkowego.

Powyższe wyjątki dają organom podatkowym dość szerokie pole manewru w unikaniu wypłaty odsetek.

Co zrobić, jeżeli decyzja jest kwestionowana przez inwestora?

Ponieważ w sprawach nieuregulowanych w Ustawie stosuje się przepisy ustawy Ordynacja podatkowa (art. 7 Ustawy), od decyzji w sprawie zwrotu można się odwołać do właściwego Dyrektora Izby Skarbowej, a potem wnieść skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.

VII KARY ZA WYŁUDZENIA NIENALEŻNEGO ZWROTU VAT

Podanie przez inwestora danych niezgodnych ze stanem rzeczywistym lub zatajenie rzeczywistego stanu rzeczy, jeżeli wprowadza w błąd właściwy organ, narażając na nienależny zwrot wydatków, stanowi przestępstwo lub wykroczenie skarbowe (art. 9 Ustawy).

Kwalifikacja czynu (jako przestępstwa lub jako wykroczenia) oraz zagrożenie karą zależne są od wysokości kwoty narażonej na nienależny zwrot. Czyn kwalifikowany jest jako przestępstwo skarbowe, gdy narażona na nienależny zwrot kwota przekracza pięciokrotność najniższego wynagrodzenia pracowników określonego na podstawie Kodeksu pracy. Na dzień oddania opracowania do druku najniższe wynagrodzenie wynosi 899.10 PLN, zatem kwota, przekroczenie której kwalifikuje czyn jako przestępstwo skarbowe, wynosi 4 495.50 PLN. Za przestępstwo skarbowe grozi kara do 720 stawek dziennych (stawkę dzienną ustala sąd wymierzający tę karę, biorąc pod uwagę dochody sprawcy, warunki osobiste, rodzinne, stosunki majątkowe i możliwości zarobkowe; stawka nie może być niższa od 1/30 najniższego miesięcznego wynagrodzenia ani przekraczać jej czterystukrotności) albo kara pozbawienia wolności lub obie kary łącznie. Czyli maksymalna grzywna może wynieść 8 631 360 PLN.

Jeśli narażona na nienależny zwrot kwota nie przekracza dwustukrotności najniższego wynagrodzenia (czyli aktualnie 179 820 PLN), kara ograniczy się do grzywny w wysokości jak powyżej.

Jeżeli czyn zostanie zakwalifikowany jako wykroczenie, grzywna wynosi od 1/10 do dwudziestokrotności najniższego wynagrodzenia, czyli maksymalna jej wysokość to aktualnie 17 982 PLN.

VIII ZWROT PODATKU VAT A PODATEK DOCHODOWY OD OSÓB FIZYCZNYCH

Kwoty otrzymane tytułem zwrotu podatku VAT zapłaconego w cenie materiałów budowlanych są zwolnione z podatku dochodowego od osób fizycznych (art. 8 Ustawy).

IX PRZYKŁADY LICZBOWE

Poniżej zaprezentowano kilka prostych przykładów liczbowych obliczenia kwoty zwrotu podatku VAT. W przykładach przyjęto hipotetycznie cenę 1m² w kwocie 2500 PLN.

Przykład 1	
Założenia:	
Inwestycja	budowa budynku mieszkalnego
Zakończenie inwestycji	styczeń 2006 r.
Kwota wydatków poniesionych od 1 maja 2004 r.	45 454.55 PLN
VAT w fakturach	10 000 PLN
Podatnik nie korzystał z odliczeń w podatku dochodowym od osób fizycznych. Wniosek składany jest w lutym 2006 r. Cena 1 m ² pow. użytkowej = 2 500 PLN	
Obliczenie kwoty zwrotu podatku VAT:	
Wskaźnik zwrotu	68.18%
Limit	21 516 PLN
Kwota zwrotu wynikająca ze wskaźnika	$10\,000 \times 0.6818 = 6\,818$ PLN
Kwota zwrotu po porównaniu z limitem	6 818 PLN

Przykład 2	
Założenia:	
Inwestycja	budowa budynku mieszkalnego
Zakończenie inwestycji	styczeń 2006 r.
Kwota wydatków poniesionych od 1 maja 2004 r.	454 545.45 PLN
VAT w fakturach	100 000 PLN
Podatnik nie korzystał z odliczeń w podatku dochodowym od osób fizycznych. Wniosek składany jest w lutym 2006 r. Cena 1 m ² pow. użytkowej = 2 500 PLN	
Obliczenie kwoty zwrotu podatku VAT:	
Wskaźnik zwrotu	68.18%
Limit	21 516 PLN
Kwota zwrotu wynikająca ze wskaźnika	$10\,000 \times 0.6818 = 6\,818$ PLN
Kwota zwrotu po porównaniu z limitem	21 516 PLN

Przykład 3	
Założenia:	
Inwestycja	remont nie wymagający pozwolenia na budowę
Zakończenie remontu	marzec 2006 r.
Kwota wydatków poniesionych w okresie luty-marzec 2006 r.	4 545.45 PLN
VAT w fakturach	1 000 PLN
Podatnik nie korzystał z odliczeń w podatku dochodowym od osób fizycznych. Wniosek składany jest w lutym 2006 r. Cena 1 m ² pow. użytkowej = 2 500 PLN	
Obliczenie kwoty zwrotu podatku VAT:	
Wskaźnik zwrotu	68.18%
Limit	9 221 PLN
Kwota zwrotu wynikająca ze wskaźnika	$1\,000 \times 0.6818 = 682$ PLN
Kwota zwrotu po porównaniu z limitem	682 PLN

Przykład 4	
Założenia:	
Inwestycja	remont nie wymagający pozwolenia na budowę
Zakończenie remontu	marzec 2006 r.
Kwota wydatków poniesionych w okresie luty-marzec 2006 r.	90 909.09 PLN
VAT w fakturach	20 000 PLN
Podatnik nie korzystał z odliczeń w podatku dochodowym od osób fizycznych. Wniosek składany jest w lutym 2006 r. Cena 1 m ² pow. użytkowej = 2 500 PLN	
Obliczenie kwoty zwrotu podatku VAT:	
Wskaźnik zwrotu	68.18%
Limit	9 221 PLN
Kwota zwrotu wynikająca ze wskaźnika	$20\,000 \times 0.6818 = 13\,636$ PLN
Kwota zwrotu po porównaniu z limitem	9 221 PLN

Przykład 5	
Założenia:	
Inwestycja	budowa budynku mieszkalnego
Zakończenie inwestycji	marzec 2006 r.
Kwota wydatków poniesionych od 1 maja 2004 r.	45 454.55 PLN
VAT w fakturach	10 000 PLN
Podatnik korzystał z odliczeń w podatku dochodowym od osób fizycznych od wszystkich powyższych wydatków. Wniosek składany jest w lutym 2006 r. Cena 1 m ² pow. użytkowej = 2 500 PLN	
Obliczenie kwoty zwrotu podatku VAT:	
Wskaźnik zwrotu	55.23%
Limit	17 428 PLN
Kwota zwrotu wynikająca ze wskaźnika	$1\,000 \times 0.5523 = 552$ PLN
Kwota zwrotu po porównaniu z limitem	5 523 PLN

Przykład 6	
Założenia:	
Inwestycja	remont nie wymagający pozwolenia na budowę
Przeprowadzenie remontu	rok 2005 r.
Kwota wydatków poniesionych	4 545.45 PLN
VAT w fakturach	1 000 PLN
Podatnik korzystał z odliczeń w podatku dochodowym od osób fizycznych od wszystkich powyższych wydatków. Wniosek składany jest w lutym 2006 r. Cena 1 m ² pow. użytkowej = 2 500 PLN	
Obliczenie kwoty zwrotu podatku VAT:	
Wskaźnik zwrotu	55.23%
Limit	7 469 PLN
Kwota zwrotu wynikająca ze wskaźnika	$1\,000 \times 0.5523 = 552$ PLN
Kwota zwrotu po porównaniu z limitem	552 PLN

Część II

Wykonywanie robót budowlanych – obowiązki inwestorów wynikające z prawa budowlanego

WSTĘP

Ustawa z dnia 29 sierpnia 2005r o zwrocie osobom fizycznym niektórych wydatków związanych z budownictwem mieszkaniowym – Dz.U Nr 177 poz.1468, w wielu zapisach odwołuje się wprost do ustawy z dnia 7 lipca 1994r Prawo budowlane –tekst jednolity Dz. U z 2003r. Nr 207 poz.216 z późn zm. (np. prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane). W innych zapisach, używane są pojęcia definiowane w ustawie Prawo budowlane bez odwołania się do ustawy (np. roboty budowlane, pozwolenie na użytkowanie, zawiadomienie o zakończeniu inwestycji). Natomiast niektóre pojęcia definiowane w ustawie Pb w ustawie o zwrocie zdefiniowane są w sposób odrębny (np. remont, czy budynek mieszkalny).

Ustawa Prawo budowlane, normuje działalność obejmującą sprawy projektowania, budowy, utrzymania i rozbioru obiektów budowlanych oraz określa zasady działania organów administracji publicznej w tych dziedzinach. W konsekwencji ustawa wskazuje obowiązki inwestorów oraz właścicieli użytkowników obiektów budowlanych a także określa procedury administracyjne, np. procedury poprzedzające rozpoczęcie robót budowlanych, czy procedury poprzedzające przystąpienie do użytkowania obiektu budowlanego.

DEFINICJE

Roboty budowlane

to budowa, a także prace polegające na przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiorze obiektu budowlanego.

Budowa

to wykonywanie obiektu budowlanego w określonym miejscu, a także odbudowa, rozbudowa, nadbudowa obiektu budowlanego;

Przebudowa

to wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji;

Remont

to wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym

W słowniczku zawartym w art. 3 ustawy Pb definiowane są między innymi następujące pojęcia: W ustawie nie są definiowane i nie są używane takie pojęcia jak: modernizacja czy przystosowanie, do pojęć tych odwołuje się ustawa o zwrocie osobom fizycznym niektórych wydatków związanych z budownictwem mieszkaniowym. Modernizacja powinna mieścić się zgodnie z Prawem budowlanym w pojęciu przebudowa lub remont. Natomiast przystosowanie może być zmianą sposobu użytkowania lub przebudową. Warto również przytoczyć kilka innych definicji z ustawy Pb, które będą pomocne

Obiekt budowlany

- budynek wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi,
- budowla stanowiąca całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami,
- obiekt małej architektury

Budynek

to taki obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach

Budynek mieszkalny jednorodzinny

to budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku

Na uwagę zasługuje również definicja urządzenia budowlanego.

Urządzenie budowlane

to urządzenia techniczne związane z obiektem budowlanym, zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, w tym służące oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków, a także przejazdy, ogrodzenia, place postojowe i place pod śmietniki

PROCEDURY POPRZEDZAJĄCE ROZPOCZĘCIE ROBÓT BUDOWLANYCH

Zgodnie z generalną zasadą zapisaną w art. 28 ustawy Pb roboty budowlane można rozpocząć na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę. Wyjątkiem są roboty budowlane wymienione w art. 29 ustawy Pb. Trzeba podkreślić, że lista zawarta w ust 1 i 2 art. 29 jest listą zamkniętą.

Wśród robót budowlanych wymienionych w art. 29 poniżej przywołano roboty, które mają swoje odzwierciedlenie w ustawie o zwrocie osobom fizycznym niektórych wydatków związanych z budownictwem mieszkaniowym, czy też w załączniku do tej ustawy

Pozwolenia na budowę nie wymaga budowa:

- indywidualnych przydomowych oczyszczalni ścieków o wydajności do 7, 50 m³ na dobę;
- instalacji zbiornikowych na gaz płynny z pojedynczym zbiornikiem o pojemności do 7 m³, przeznaczonych do zasilania instalacji gazowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych;
- przyłączy: elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłych i telekomunikacyjnych;

Ponadto pozwolenia na budowę nie wymaga wykonywanie robót budowlanych polegających na:

- remoncie istniejących obiektów budowlanych i urządzeń budowlanych (z wyjątkiem obiektów wpisanych do rejestru zabytków);
- dociepleniu budynków o wysokości do 12 m;
- przebudowie sieci elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłych i telekomunikacyjnych;
- instalowaniu urządzeń na obiektach budowlanych;
- montażu wolno stojących kolektorów słonecznych.

Wśród robót budowlanych niewymagających pozwolenia na budowę wskazać należy te, które wymagają zgłoszenia zamiaru ich rozpoczęcia i wykonania

Zgłoszenia właściwemu organowi wymaga budowa:

- indywidualnych przydomowych oczyszczalni ścieków o wydajności do 7, 50 m³ na dobę;

- instalacji zbiornikowych na gaz płynny z pojedynczym zbiornikiem o pojemności do 7 m³, przeznaczonych do zasilania instalacji gazowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych;

Zgłoszenia wymaga również wykonywanie robót budowlanych polegających na

- remoncie istniejących obiektów budowlanych i urządzeń budowlanych, z wyjątkiem obiektów wpisanych do rejestru zabytków;
- dociepleniu budynków o wysokości do 12 m,
- przebudowie sieci elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłych i telekomunikacyjnych
- instalowaniu urządzeń o wysokości powyżej 3 m na obiektach budowlanych;

ZGŁOSZENIE ROBÓT BUDOWLANYCH

W zgłoszeniu należy określić rodzaj, zakres i sposób wykonywania robót budowlanych oraz termin ich rozpoczęcia. Do zgłoszenia należy dołączyć oświadczenie, o prawie do dysponowania terenem na cele budowlane oraz w zależności od potrzeb, odpowiednie szkice lub rysunki, a także pozwolenia, uzgodnienia i opinie wymagane odrębnymi przepisami.

Do zgłoszenia budowy: instalacji zbiornikowych na gaz płynny z pojedynczym zbiornikiem o pojemności do 7 m³, przeznaczonych do zasilania instalacji gazowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych lub przyłączy: elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłych i telekomunikacyjnych (jeżeli inwestor wybrał procedurę zgłoszenia), należy ponadto dołączyć projekt zagospodarowania działki lub terenu wraz z opisem technicznym instalacji, wykonany przez projektanta posiadającego odpowiednie uprawnienia budowlane. Projekt zagospodarowania działki lub terenu, w przypadku budowy instalacji zbiornikowych na gaz płynny z pojedynczym zbiornikiem o pojemności do 7 m³, przeznaczonych do zasilania instalacji gazowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych powinien być dodatkowo uzgodniony z rzeczoznawcą do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych.

Zgłoszenia należy dokonać przed terminem zamierzonego rozpoczęcia robót budowlanych.

Do wykonywania robót budowlanych można przystąpić, jeżeli w terminie 30 dni od dnia doręczenia zgłoszenia właściwy organ nie wniesie, w drodze decyzji, sprzeciwu i nie później niż po upływie 2 lat od określonego w zgłoszeniu terminu ich rozpoczęcia.

Organem właściwym w sprawach zgłoszeń jest Starosta

POZWOLENIE NA BUDOWĘ

Zgodnie z art. 33 ustawy Pb do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć:

- cztery egzemplarze projektu budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami wymaganymi przepisami szczególnymi oraz zaświadczeniem projektanta wystawionym przez właściwą izbę samorządu zawodowego (Okręgową Izbę Architektów lub Okręgową Izbę Inżynierów Budowlanych), aktualnym na dzień opracowania projektu;
- oświadczenie o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane;
- decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli jest ona wymagana zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z Art. 35 ustawy Pb. Pozwolenie na budowę powinno być wydane **w terminie 65 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji. Pamiętać jednak trzeba, że do upływu terminu nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy wnioskodawcy – inwestora, albo z przyczyn niezależnych od organu.**

Organem właściwym w sprawach pozwolenia na budowę jest Starosta

ZMIANA SPOSOBU UŻYTKOWANIA OBIEKTU LUB JEGO CZĘŚCI

Przez zmianę sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, zgodnie z nowym brzmieniem art. 71 ustawy Pb rozumie się w szczególności, podjęcie bądź zaniechanie w obiekcie budowlanym lub jego części działalności zmieniającej warunki:

- bezpieczeństwa pożarowego,
- bezpieczeństwa powodziowego,
- pracy,
- zdrowotne,
- higieniczno-sanitarne,
- ochrony środowiska

bądź

- wielkość lub układ obciążeń.

Zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części wymaga zgłoszenia właściwemu organowi,

W zgłoszeniu należy określić dotychczasowy i zamierzony sposób użytkowania obiektu budowlanego lub jego części.

Do zgłoszenia należy dołączyć:

- opis i rysunek określający usytuowanie obiektu budowlanego w stosunku do granic nieruchomości i innych obiektów budowlanych istniejących lub budowanych na tej i sąsiednich nieruchomościach, z oznaczeniem części obiektu budowlanego, w której zamierza się dokonać zmiany sposobu użytkowania;
- zwięzły opis techniczny, określający rodzaj i charakterystykę obiektu budowlanego oraz jego konstrukcję, wraz z danymi techniczno-użytkowymi, w tym wielkościami i rozkładem obciążeń,
- oświadczenie, o prawie do dysponowania terenem na cele budowlane
- zaświadczenie wójta, burmistrza albo prezydenta miasta o zgodności zamierzonego sposobu użytkowania obiektu budowlanego z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo ostateczną decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w przypadku braku obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- ekspertyzę techniczną, wykonaną przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane bez ograniczeń w odpowiedniej specjalności;

Zgłoszenia, należy dokonać przed dokonaniem zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części.

Zmiana sposobu użytkowania może nastąpić, jeżeli w terminie 30 dni, od dnia doręczenia zgłoszenia, właściwy organ, nie wniesie sprzeciwu w drodze decyzji i nie później niż po upływie 2 lat od doręczenia zgłoszenia.

Organem właściwym w sprawie zamiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego jest Starosta.

PRZEKAZANIE OBIEKTU DO UŻYTKOWANIA

Generalna zasada zapisana w art. 54 ustawy Pb stanowi, że do użytkowania obiektu budowlanego, na którego wzniesienie jest wymagane pozwolenie na budowę, można przystąpić po zawiadomieniu właściwego organu o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 21 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji.

Pozwolenie na użytkowanie w formie decyzji administracyjnej należy uzyskać tylko w przypadkach ściśle określonych w ustawie Pb tj. jeżeli:

- na wzniesienie obiektu budowlanego jest wymagane pozwolenie na budowę i jest on zaliczony do kategorii V, IX-XVIII, XX, XXII, XXIV, XXVII-XXX, określonych w załączniku do ustawy Pb

- doszło do samowolnego rozpoczęcia budowy i jej legalizacji lub w trakcie budowy samowolnie odstąpiono (w istotny sposób) od warunków pozwolenia na budowę
- przystąpienie do użytkowania obiektu budowlanego ma nastąpić przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych.

Zgodnie z załącznikiem do ustawy Pb:

- Kategoria I to budynki mieszkalne jednorodzinne
- Kategoria III to inne niewielkie budynki, jak: domy letniskowe, budynki gospodarcze
- Kategoria XIII to pozostałe budynki mieszkalne (obowiązkowa decyzja o pozwoleniu na użytkowanie)

Do zawiadomienia o zakończeniu budowy obiektu budowlanego lub wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie inwestor jest obowiązany dołączyć:

- oryginał dziennika budowy;
- oświadczenie kierownika budowy:
 - o zgodności wykonania obiektu budowlanego z projektem budowlanym i warunkami pozwolenia na budowę oraz przepisami,
 - o doprowadzeniu do należytego stanu i porządku terenu budowy, a także – w razie korzystania – drogi, ulicy, sąsiedniej nieruchomości, budynku lub lokalu;
- oświadczenie o właściwym zagospodarowaniu terenów przyległych, jeżeli eksploatacja wybudowanego obiektu jest uzależniona od ich odpowiedniego zagospodarowania;
- protokoły badań i sprawdzeń;
- inwentaryzację geodezyjną powykonawczą,
- potwierdzenie odbioru wykonanych przyłączy.

Organem właściwym w sprawach przekazania obiektów budowlanych do użytkowania jest **Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego**.