

Numer sprawy: 370/09

Grudziądz, dnia 30.04.2009r.

**Dotyczy:** Postępowania pn. Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego Nr 12 z infrastrukturą techniczną na O/M Nowe Tarpno przy ul. Stachury w Grudziądzu.

### **INFORMACJA O WNIESIONYM PROTEŚCIE**

Działając na podstawie Art. 181 ust. 3 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. - „Prawo zamówień publicznych” MPGN Sp. z o.o. w Grudziądzu informuje, że dnia 29.04.2009 r. wpłynął protest w przetargu na Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego Nr 12 z infrastrukturą techniczną na O/M Nowe Tarpno przy ul. Stachury w Grudziądzu od wykonawcy: Przedsiębiorstwo Budowlane „CIECHBUD” Sp. z o.o. ul. Gen. J. Hallera 32 13 – 200 Działdowo

MPGN Sp. z o. o. w Grudziądzu przesyła kopię wniesionego protestu.

Zgodnie z Art. 181 ust. 3 MPGN Sp. z o. o. w Grudziądzu jednocześnie wzywa Wykonawców do wzięcia udziału w postępowaniu toczącym się w wyniku wniesionego protestu.

Zgodnie z Art. 181 ust. 5 Wykonawca zgłasza przystąpienie do postępowania toczącego się w wyniku wniesionego protestu, wskazując swój interes prawny w przystąpieniu i określając swoje żądanie w zakresie zarzutów zawartych w proteście. Zgłoszenie przystąpienia wnosi się do Zamawiającego, przekazując jednocześnie jego kopię wykonawcy wnoszącemu protest.

Informujemy, że z dniem wniesienia protestu zostaje zawieszony bieg terminu związania ofertą do czasu ostatecznego rozstrzygnięcia protestu.

  
Hanna Stepień



Przedsiębiorstwo Budowlane „CIECHBUD” Sp. z o.o.  
ul. Gen. J. Hallera 32, 13-200 Działdowo  
tel. 023 697 25 65, fax. 023 697 51 46  
NIP: 571-10-01-663, REGON: 130197186  
e-mail: [ciechbud@pocztaik.home.pl](mailto:ciechbud@pocztaik.home.pl)  
Sąd Rejonowy w Olsztynie VIII Wydział Gospodarczy  
KRS 0000115410  
Kapitał Zakładowy Spółki 121 500,00 zł  
Konto: Bank PEKAO S.A. O/Działdowo  
35 1240 5598 1111 0000 5022 4977

|                                           |
|-------------------------------------------|
| <b>MPGN Sp. z o.o.</b><br><b>WPLYNĘŁO</b> |
| <b>2009 -04- 29</b>                       |
| L.dz. <b>6808</b>                         |

28.04.09  
Działdowo 28.04.2009 r

Miejskie Przedsiębiorstwo  
Gospodarki Nieruchomościami Sp. z o.o.  
ul. Mickiewicza 23  
86-300 Grudziądz

Dotyczy: . Budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 12 z infrastrukturą techniczną na  
O/M Nowe Tarpno przy ul. Stachury w Grudziądzu

### PROTEST OFERENTA

Na podstawie art. 180 ust 1,2 i 8. oraz art. 183 ust 5 ustawy z dnia 29 stycznia 2004r. Prawo zamówień publicznych ( Dz.U. Nr 19 poz. 177 z późn. zm. ) w imieniu oferenta – Przedsiębiorstwa Budowlanego „ Ciechbud” Sp. z o.o. w Działdowie

#### składam protest

wobec czynności, podjętej przez Zamawiającego - Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Nieruchomościami Sp. z o.o. w Grudziądzu – w toku postępowania przetargowego wskazanego na wstępie, polegającej na :

1. odrzuceniu oferty Przedsiębiorstwa Budowlanego „ Ciechbud” Sp.z o.o. ul. Gen. J. Hallera 32, 13-200 Działdowo,
2. wyborze jako najkorzystniejszej oferty Zakładu Remontowo-Budowlanego „ REM - BUD” Sp. j. Matczyński, Kosiński, Rybicki ul. Dąbrowskiego 15, 86-300 Grudziądz.

#### i wnoszę o

- a) powtórzenie oceny ofert,
- b) odrzucenie ofert firm ZRB Rembud w Grudziądzu i Fijałkowski Sp. z o.o. w Toruniu jako zawierających błędy w obliczeniu ceny polegające na zastosowaniu niewłaściwych stawek podatku VAT,

c) dokonanie ponownego wyboru najkorzystniejszej oferty, to jest oferty składającego niniejszy protest. Przedsiębiorstwa Budowlanego "Ciechbud" Sp. z o.o. w Działdowie jako zawierającej najniższą cenę.

### UZASADNIENIE

Zamawiający odrzucił ofertę PB „Ciechbud” Sp. z o.o. jako zawierającą błędy w obliczeniu ceny na podstawie art. 89 ust 1 pkt 6 Prawa zamówień publicznych. Zdaniem zamawiającego odrzucona oferta zawierała niewłaściwą stawkę podatku VAT tj 7% do obliczenia ceny za wykonanie robót budowlanych i instalacyjnych w części administracyjnej budynku mieszkalnego ( lokale użytkowe) i w garażach usytuowanych w przyziemiu budynku mieszkalnego. Zdaniem Zamawiającego oferent powinien zastosować stawkę podatku 22% na podstawie § 5 ust 1 a) Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 27 kwietnia 2004r w/s wykonania niektórych przepisów ustawy o podatku od towarów i usług w brzmieniu obowiązującym od dnia 1 stycznia 2008r., która wyłącza stawkę 7 % co do lokali użytkowych.

Stanowisko Zamawiającego jest błędne i wynikające przede wszystkim z nie odróżnienia faktu, ze czym innym jest sprzedaż lokali mieszkalnych i użytkowych a czym innym ich budowanie. Co do zasady stawka podatku na podstawie art. 41 ust 1 ustawy o VAT wynosi 22%, jednakże zarówno w treści ustawy jak i przepisów wykonawczych do niej, ustawodawca przewidział opodatkowanie niektórych czynności stawkami obniżonymi.

I tak, stosownie do zapisu art. 41 ust 2 ustawy, w brzmieniu obowiązującym od dnia 1 stycznia 2008r. dla towarów i usług wymienionych w załączniku nr 3 do ustawy, stawka podatku wynosi 7 %, z zastrzeżeniem ust 12 i art. 114 ust 1 .

Stawkę podatku, o której mowa w ust 2, stosuje się – do dostawy, budowy, remontu, modernizacji, termomodernizacji lub przebudowy obiektów budowlanych lub ich części, zaliczanych do budownictwa objętego społecznym programem mieszkaniowych. Przepis ten nie wymienia sprzedaży takich obiektów lub ich części, a więc **do czynności sprzedaży należy stosować stawkę 22%.**

Przez budownictwo objęte społecznym programem mieszkaniowym, zgodnie z art. 41 ust 12a, rozumie się obiekty budownictwa mieszkaniowego lub ich części, z wyłączeniem lokali użytkowych oraz lokale mieszkalne w budynkach niemieszkalnych sklasyfikowane w Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych w dziale 12, a także obiekty sklasyfikowane PKOB w dziale ex 1264, przy czym powierzchnia użytkowa poszczególnych lokali mieszkalnych nie może przekraczać 150 m. kw.

Ponadto zgodnie z treścią art. 2 pkt 12 w brzmieniu obowiązującym od dnia 1.01.2008 r., przez obiekty budownictwa mieszkaniowego rozumieć należy budynki mieszkalne stałego zamieszkania sklasyfikowane w PKOB w dziale 11.

Obiekt budowlany, będący przedmiotem niniejszego zamówienia spełnia wymogi dla społecznego programu mieszkaniowego – poszczególne lokale mieszkalne nie przekraczają 150 m. kw. powierzchni użytkowej. Obiekt ten na podstawie PKOB należy zakwalifikować także PKOB 112, to jest więcej niż 50 % powierzchni przeznaczona jest na cele mieszkalne:

Powierzchnia użytkowa całkowita – 1 496,78 m kw.

W tym:

Pow. użytkowa mieszkań – 1138,48 m. kw. – 76 %

Pow. użytkowa biurowa - 172,26 m. kw. – 11,5 %

Pow. użytkowa garaży - 186,04 m. kw. – 12,5 %

W przypadku takich inwestycji i w oparciu o analizę wyżej cytowanych przepisów wiele izb skarbowych w kraju w interpretacjach indywidualnych stwierdziło, że :

1. Interpretacja Indywidualna Izby Skarbowej w Katowicach z dnia 16.07.2008r. nr IBPP3/443-266.08/BWo( KAN – 3978/04/08 :

*Jeżeli została zawarta umowa na budowę budynku mieszkalnego ( PKOB 11), to 7 % stawka VAT ma zastosowanie do całości robót związanych zarówno z lokalami mieszkalnymi jak i stanowiskami garażowymi.( ...)*

*Podkreślić jednak należy, iż w przypadku gdy podejmowana byłaby osobna robota budowlana (na podstawie odrębnej umowy), wykonywana w odniesieniu do lokali użytkowych, stanowisk garażowych, to dla takich robót powinna mieć zastosowanie stawka 22% VAT. Natomiast w odniesieniu do robót obejmujących infrastrukturę towarzyszącą, ogrodzenie, sieci zewnętrzne obowiązuje stawka podstawowa 22%.*

Podobnie

2. Interpretacja indywidualna Dyrektora Izby Skarbowej w Warszawie z dnia 6.01.2009r. nr IPP1/443-2073/08-4/PR,

W tym kontekście stwierdzić należy, że jedynie oferta PB „Ciechbud” Sp. z o.o. oraz firmy Solgrud ustala prawidłowe stawki podatku VAT na przedmiot zamówienia.

Na marginesie składający protest wskazuje, że specjalizuje się w wykonywaniu obiektów budowlanych tego rodzaju, co przedmiot zamówienia i ustalone w taki, jak w ofercie w niniejszym przetargu stawki VAT poczynając od dnia 1.01.2008r. nie były kwestionowane ani przez zamawiających ani urzędy kontroli skarbowej co oznacza powszechnie już przyjętą interpretację przepisów w tym zakresie podana powyżej.

Taka interpretacja przepisów zawiera w sobie również praktyczne potraktowanie sprawy. Zdaniem protestującego trudno jest ująć zakres robót w trakcie budowy, która będzie przyporządkowana akurat garażom czy lokalom użytkowym, jeżeli pomieszczenia te znajdują się w jednym budynku, a więc często sąsiadują np. ścianami, stropami, podłogami z lokalami mieszkalnymi. Czy w takim razie należy dzielić koszt takich części wspólnych na połowę?

Ponadto na koszt wybudowania lokali użytkowych składają się również koszty elementów wspólnych – fundamenty, dach schody itp. Nie ma ani w metodach obliczania kosztów budowy ani w przepisach podatkowych wskazówek, jak należałoby te koszty rozdzielać, a więc interpretacja przepisów podatkowych w tym zakresie przyjęta przez Zamawiającego jest w praktyce nie do zastosowania..

Składający protest wskazuje, że wybrana oferta ZRB Rembud z Grudziądza również nie jest konsekwentna w zakresie stosowania stawki podatku VAT. Oprócz błędów w zakresie zastosowania stawki VAT do garaży w wysokości 22%, zawiera błąd co do stawki na instalacje. Skarżący nie znajduje żadnej podstawy prawnej w ustawie o VAT, która upoważniałaby do różnicowania stawki za wykonanie instalacji w budynkach mieszkalnych od robót budowlanych w tych budynkach.

Jak już podkreślano – wskazanie wyłącznie przepisu z rozporządzenia wykonawczego nie obrazuje całości stanu prawnego w niniejszej sprawie i może być stosowane jedynie przy sprzedaży lokali tzn. stawki VAT przy sprzedaży mogą różnić się od stawek ustalonych dla robót budowlanych w zależności od tego, czy garaże lub inne pomieszczenia i lokale użytkowe będą sprzedawane jako części składowe mieszkań lub ich pomieszczenia przynależne czy też jako samodzielne lokale użytkowe. Na ten temat z kolei istnieje obszerne orzecznictwo NSA , które wybiega poza materię niniejszego protestu.( Vide: wyroki NSA : I FSK 2480/04, I FSK 103/05 III SA/Wa 320/08, III SA/Wa 363/08, I FSK 907/08)

Składający protest załącza materiały (ze strony internetowej Ministerstwa Finansów – [www.mf.gov.pl](http://www.mf.gov.pl)) w postaci interpretacji indywidualnych, to jest:

1. Interpretacja Indywidualna Dyrektora Izby Skarbowej w Katowicach z 16.07.2008r. sygn. I BPP3/443-266/08/BWo( KAN – 3978/04/08
2. Interpretacja indywidualna Dyrektora Izby Skarbowej w Warszawie z dnia 6.01.2009r. I PPP1/443-2073/08-4/PR
3. Interpretacja Indywidualna Dyrektora Izby Skarbowej w Poznaniu z dnia 17.09.2008r. ILPP1/443-610/08-3/AL.
4. Interpretacja Indywidualna Dyrektora Izby Skarbowej w Warszawie z dnia 19.06.2008r. I PPP1 – 443-847/08-4/MP
5. Interpretacja Indywidualna Dyrektora Izby Skarbowej w Warszawie z dnia 21.07.2008r. I PPP1-443-972/08-2/TL

**i wnosi o traktowanie ich jako integralnej części protestu.**

W tym stanie rzeczy wnoszę jak w osnowie protestu.

Przedsiębiorstwo Budowlane  
„CIECHBUD” Sp. z o.o.  
13-200 Działdowo, ul. Gen. J. Hallera 32  
tel. +48 23 697 25 65  
NIP 571-10-01-663 Regon 130197186

**PREZES**

*mgr inż. Jarosław Kotłowski*

## Interpretacje i orzeczenia

Page 1 of 4

PowrótWersja do drukuWyszukiwarkaRodzaj dokumentu  
Sygnatura  
Datainterpretacja indywidualna  
IBPP3/443-266/08/BWo (KAN-3978/04/08)  
2008.07.16

Autor

Dyrektor Izby Skarbowej w Katowicach

Temat

Podatek od towarów i usług --> Zakres opodatkowania --> Przepisy ogólne  
--> Czynności opodatkowane

Podatek od towarów i usług --&gt; Wysokość opodatkowania --&gt; Stawki

Słowa kluczowe

budowa budynków  
budownictwo mieszkaniowe  
budynek mieszkalny  
infrastruktura towarzysząca  
opodatkowanie  
podatek od towarów i usług  
roboty budowlane  
stawki podatkuWniosek ORD-IN  887 kB**INTERPRETACJA INDYWIDUALNA**

Na podstawie art. 14b § 1 i § 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. Ordynacja podatkowa (t. j. Dz. U. z 2005r. Nr 8, poz. 60 ze zm.) oraz § 2 i § 5 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 20 czerwca 2007r. w sprawie upoważnienia do wydawania interpretacji przepisów prawa podatkowego (Dz. U. Nr 112, poz. 770) Dyrektor Izby Skarbowej w Katowicach działając w imieniu Ministra Finansów stwierdza, że stanowisko Wnioskodawcy, przedstawione we wniosku z dnia 16 kwietnia 2008r. (data wpływu 18 kwietnia 2008r.), o udzielenie pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego dotyczącej podatku od towarów i usług, w zakresie opodatkowania robót budowlano-montażowych w obiekcie budownictwa mieszkaniowego sklasyfikowanego jako PKOB 112 - jest prawidłowe.

**UZASADNIENIE**

W dniu 18 kwietnia 2008r. został złożony ww. wniosek o udzielenie pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w indywidualnej sprawie dotyczącej podatku od towarów i usług, w zakresie opodatkowania robót budowlano-montażowych w obiekcie budownictwa mieszkaniowego sklasyfikowanego jako PKOB 112.

**W przedmiotowym wniosku został przedstawiony następujący stan faktyczny:**

Wnioskodawca jest firmą budowlaną, która buduje w generalnym wykonawstwie w ramach jednej umowy budynek mieszkalny wraz z lokalami użytkowymi na parterze, garażami podziemnymi lub parkingami oraz infrastrukturą towarzyszącą i ogrodzeniem. Budynek zgodnie z klasyfikacją statystyczną sklasyfikowany jest w PKOB 112 tj. więcej niż 50% powierzchni przeznaczona jest na cele mieszkalne. W niektórych przypadkach garaże łączą się z budynkiem jedną ścianą. Szereg robót budowlanych takich jak malowanie, dach, ocieplenie, sieci wewnętrzne i zewnętrzne podlega podwykonawcom.

**W związku z powyższym zadano następujące pytania:**

1. Jaką stawką powinny być opodatkowane roboty budowlano montażowe w opisanym obiekcie budownictwa mieszkaniowego tj. z lokalami użytkowymi, garażami lub parkingami podziemnymi, garażami łączącymi się z budynkiem jedną ścianą wspólną?
2. Jaką stawkę VAT mają stosować podwykonawcy Wnioskodawcy realizujący roboty związane z całym obiektem, mający jedną umowę bez podziału na część mieszkalną i użytkową, czy też garaże np., wykonanie sieci wewnętrznych, wykopów, wylewek, dachu itp.?
3. Jaką stawką należy opodatkować wykonanie sieci wewnątrz budynku i tych do ostatniego przyłącza do budynku?

## Interpretacje i orzeczenia

Zdaniem Wnioskodawcy, roboty budowlano-montażowe realizowane na budynku mieszkalnym w ramach jednej umowy pod nazwą „Budowa budynku mieszkalnego z usługami na parterze, garażami podziemnymi” winny być opodatkowane stawką 7%, infrastruktura towarzysząca, ogrodzenie, sieci zewnętrzne stawka 22%. Wnioskodawca jest zdania, że zarówno generalny wykonawca (Wnioskodawca) jak i jego podwykonawcy realizują roboty budowlane na budynku, który został opisany wyżej w ramach jednej umowy, bez podziału robót na dotyczące części mieszkalnej i użytkowej ma prawo zastosować 7% stawkę VAT. Bez znaczenia pozostaje wówczas fakt, że w obiektach tych znajdują się również lokale użytkowe, czy też parkingi podziemne.

W świetle obowiązującego stanu prawnego stanowisko Wnioskodawcy w sprawie oceny prawnej przedstawionego stanu faktycznego uznaje się za prawidłowe.

Zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. Nr 54, poz. 535 ze zm.), zwanej dalej ustawą o VAT, opodatkowaniu ww. podatkiem, podlegają:

- odpłatna dostawa towarów i odpłatne świadczenie usług na terytorium kraju;
- eksport towarów;
- import towarów;
- wewnątrzwspólnotowe nabycie towarów za wynagrodzeniem na terytorium kraju;
- wewnątrzwspólnotowa dostawa towarów.

Przez towary rozumie się rzeczy ruchome, jak również wszelkie postacie energii, budynki i budowle lub ich części, będące przedmiotem czynności podlegających opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług, które są wymienione w klasyfikacjach wydanych na podstawie przepisów o statystyce publicznej, a także grunty (art. 2 pkt 6 ustawy).

Stosownie do art. 7 ust. 1 ustawy o VAT przez dostawę towarów, o której mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1, rozumie się przeniesienie prawa do rozporządzania towarami jak właściciel.

Natomiast stosownie do postanowień art. 8 ust. 1 cyt. ustawy, przez świadczenie usług, o którym mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1, rozumie się każde świadczenie na rzecz osoby fizycznej, osoby prawnej lub jednostki organizacyjnej niemającej osobowości prawnej, które nie stanowi dostawy towarów w rozumieniu art. 7.

Podstawowa stawka podatku VAT, zgodnie z art. 41 ust. 1 ww. ustawy wynosi 22%, z zastrzeżeniem ust. 2-12c, art. 83, art. 119 ust. 7, art. 120 ust. 2 i 3, art. 122 i art. 129 ust. 1.

Natomiast zgodnie z art. 41 ust. 2 ustawy o VAT, dla towarów i usług wymienionych w załączniku nr 3 do ustawy, stawka podatku wynosi 7%, z zastrzeżeniem ust. 12 i art. 114 ust. 1.

Stosownie do postanowień art. 41 ust. 12 ww. ustawy o VAT, stawkę podatku, o której mowa w ust. 2, stosuje się do dostawy, budowy, remontu, modernizacji, termomodernizacji lub przebudowy obiektów budowlanych lub ich części zaliczonych do budownictwa objętego społecznym programem mieszkaniowym.

Przez budownictwo objęte społecznym programem mieszkaniowym rozumie się obiekty budownictwa mieszkaniowego lub ich części, z wyłączeniem lokali użytkowych, oraz lokale mieszkalne w budynkach niemieszkalnych sklasyfikowanych w Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych w dziale 12, a także obiekty sklasyfikowane w Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych w klasie ex 1264 – wyłącznie budynki instytucji ochrony zdrowia świadczących usługi zakwaterowania z opieką lekarską i pielęgnarską, zwłaszcza dla ludzi starszych i niepełnosprawnych, z zastrzeżeniem ust. 12b (art. 41 ust. 12a ustawy o VAT).

Ponadto, zgodnie z art. 2 pkt 12 w brzmieniu obowiązującym od dnia 1 stycznia 2008r., przez obiekty budownictwa mieszkaniowego rozumieć należy budynki mieszkalne stałego zamieszkania sklasyfikowane w Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych w dziale 11.

Na podstawie zapisu art. 41 ust. 12b, do budownictwa objętego społecznym programem mieszkaniowym określonego w ust. 12a nie zalicza się:

1. budynków mieszkalnych jednorodzinnych, których powierzchnia użytkowa przekracza 300 m<sup>2</sup>,
2. lokali mieszkalnych, których powierzchnia użytkowa przekracza 150 m<sup>2</sup>

W przypadku budownictwa mieszkaniowego o powierzchni przekraczającej limity określone w ust. 12b stawkę podatku, o której mowa w ust. 2, stosuje się tylko do części podstawy opodatkowania odpowiadającej udziałowi powierzchni użytkowej kwalifikującej do budownictwa objętego społecznym programem mieszkaniowym w całkowitej powierzchni użytkowej (art. 41 ust. 12c).

Z powyższego wynika, że o możliwości zastosowania 7% stawki podatku od towarów i usług na podstawie art. 41 ust. 12 do 12c ustawy decyduje spełnienie przesłanek przewidzianych w tych przepisach.

Ponadto, zgodnie z treścią § 5 ust. 1a rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 27 kwietnia 2004 r. w sprawie wykonania niektórych przepisów ustawy o podatku od towarów i usług (Dz. U. Nr 97, poz. 970, ze zm.) w brzmieniu obowiązującym od 1 stycznia 2008 r., stawkę podatku wymienioną w art. 41 ust. 1 ustawy obniża się do wysokości 7% również w odniesieniu do:

## Interpretacje i orzeczenia

1. robót budowlano-montażowych oraz remontów i robót konserwacyjnych dotyczących obiektów budownictwa mieszkaniowego, o których mowa w art. 2 pkt 12 ustawy, lub ich części, z wyłączeniem lokali użytkowych, oraz lokali mieszkalnych w budynkach niemieszkalnych sklasyfikowanych w Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych w dziale 12, a także obiektów sklasyfikowanych w Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych w klasie ex 1264 – wyłącznie budynki instytucji ochrony zdrowia świadczących usługi zakwaterowania z opieką lekarską i pielęgnarską, zwłaszcza dla ludzi starszych i niepełnosprawnych,
2. obiektów budownictwa mieszkaniowego, o których mowa w art. 2 pkt 12 ustawy, lub ich części, z wyłączeniem lokali użytkowych, oraz lokali mieszkalnych w budynkach niemieszkalnych sklasyfikowanych w Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych w dziale 12,  
- w zakresie, w jakim wymienione roboty i remonty, obiekty lub ich części oraz lokale nie są objęte tą stawką na podstawie art. 41 ust. 12-12c ustawy.

Z unormowań zawartych w przytoczonych powyżej przepisach wynika, iż 7% stawka podatku od towarów i usług ma zastosowanie do wszystkich obiektów budownictwa mieszkaniowego, zarówno objętych społecznym programem mieszkaniowym jak i nieobjętych tym programem.

Wskazać należy także, iż zgodnie z objaśnieniami zawartymi w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 1999r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (Dz. U. Nr 112, poz. 1316 ze zm.) budynki dzielą się na mieszkalne i niemieszkalne. Budynki mieszkalne są to obiekty budowlane, których co najmniej połowa całkowitej powierzchni użytkowej jest wykorzystywana do celów mieszkalnych. W przypadkach, gdy mniej niż połowa całkowitej powierzchni użytkowej wykorzystywana jest na cele mieszkalne, budynek taki klasyfikowany jest jako niemieszkalny, zgodnie z jego przeznaczeniem.

Z wniosku wynika, iż Wnioskodawca buduje w generalnym wykonawstwie w ramach jednej umowy budynek mieszkalny, który zgodnie z klasyfikacją statystyczną sklasyfikowany jest jako PKOB 112, tj. więcej niż 50% powierzchni przeznaczona jest na cele mieszkalne. W niektórych przypadkach garaże łączą się z budynkiem jedną ścianą. Roboty budowlane realizowane są na budynku mieszkalnym, w którym oprócz lokali mieszkalnych są także lokale użytkowe na parterze tj. garaże podziemne lub parkingi oraz infrastruktura towarzysząca i ogrodzenie. Szereg robót budowlanych takich jak malowanie, dach, ocieplenie, sieci wewnętrzne i zewnętrzne Wnioskodawca podzleca podwykonawcom.

Odnosząc przytoczone wyżej przepisy do stanu faktycznego sprawy stwierdzić należy, iż jeżeli przedmiotem umowy są roboty budowlane polegające na budowie budynku mieszkalnego sklasyfikowanego w PKOB w dziale 11 jako całości (umowa jest zawarta na budowę budynku jako całości), to stawka 7% VAT ma zastosowanie do całości robót (zarówno związanych z lokalami mieszkalnymi jak i ze stanowiskami garażowymi). Preferencyjna stawka 7% ma zastosowanie do robót budowlanych związanych z całym obiektem, w ramach jednej umowy bez podziału na część mieszkalną i użytkową wykonywanych przez podwykonawców.

Podkreślić jednak należy, iż w przypadku gdy podejmowana byłaby osobna robota budowlana (na podstawie odrębnej umowy), wykonywana w odniesieniu do lokali użytkowych, stanowisk garażowych, to dla takich robót powinna mieć zastosowanie stawka 22% VAT.

Natomiast w odniesieniu do robót związanych z infrastrukturą towarzyszącą, siecią zewnętrzną należy zauważyć, że od dnia 1 stycznia 2008r. utraciły moc przepisy obowiązujące do dnia 31 grudnia 2007r. dotyczące usług budowlano-montażowych, remontowych i konserwacyjnych związanych z budownictwem mieszkaniowym i infrastrukturą towarzyszącą. W nowym brzmieniu przepisów odnoszących się do tego typu usług ustawodawca nie przewidział pojęcia „infrastruktura towarzysząca budownictwu mieszkaniowemu”.

Powołane wyżej regulacje przewidują stawkę preferencyjną dla usług dotyczących wyłącznie budownictwa mieszkaniowego oraz objętego społecznym programem mieszkaniowym z wyłączeniem lokali użytkowych.

Wskazać należy, iż zgodnie z przepisami cyt. wyżej rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 1999r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych budynki to zadane obiekty budowlane wraz z wbudowanymi instalacjami i urządzeniami technicznymi, wykorzystywane dla potrzeb stałych, przystosowane do przebywania ludzi, zwierząt lub ochrony przedmiotów. Natomiast z uregulowań zawartych w ustawie z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2006r. Nr 156, poz. 1118 ze zm.) wynika, że pod pojęciem obiektu budowlanego rozumie się budynek wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi. Budynkiem zaś jest taki obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach (art. 3 pkt 1 lit. a) i pkt 2).

Wnioskodawca w stanie faktycznym wskazał ogólnie przyłącza sieci wewnątrz budynku do ostatniego przyłącza do budynku.

W odniesieniu do powyższego Minister Infrastruktury w § 115 rozporządzenia z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690, ze zm.) określił wewnętrzną instalację wodną w budynku oraz zewnętrzną na terenie działki budowlanej. Natomiast w § 156 ust. 2 określił instalację gazową, jako układ przewodów do kurka głównego wewnątrz budynku i od kurka głównego do przyłącza na zewnątrz budynku.

Tym samym roboty budowlano - montażowe oraz remontowe związane infrastrukturą towarzyszącą oraz z instalacją m.in. wodociagową oraz gazową od zaworu głównego będącego wewnątrz budynku do przyłącza znajdującego się na zewnątrz budynku, podlegają opodatkowaniu 22% stawką podatku.

Reasumując, zarówno Wnioskodawca jak również jego podwykonawcy w zaistniałym stanie faktycznym mają



## Interpretacje i orzeczenia

prawo zastosować obniżoną 7% stawkę do całości robót (zarówno związanych z lokalami mieszkalnymi jak i ze stanowiskami garażowymi) polegających na wybudowaniu budynku mieszkalnego w ramach jednej umowy bez podziału na część mieszkalną i użytkową. Natomiast w odniesieniu do robót obejmujących infrastrukturę towarzyszącą, ogrodzenie, sieci zewnętrzne obowiązuje stawka podstawowa, tj. 22%.

Tym samym stanowisko Wnioskodawcy należało uznać za prawidłowe.

Ocena prawna stanowiska Wnioskodawcy w kwestii przeliczania poniesionych kosztów w walutach obcych zawarta została w odrębnym rozstrzygnięciu.

Interpretacja dotyczy stanu faktycznego przedstawionego przez Wnioskodawcę i stanu prawnego obowiązującego w dacie zaistnienia zdarzenia.

Stronie przysługuje prawo do wniesienia skargi na niniejszą interpretację przepisów prawa podatkowego z powodu jej niezgodności z prawem. Skargę wnosi się do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, ul. Jasna 2/4, 00-013 Warszawa po uprzednim wezwaniu na piśmie organu, który wydał interpretację w terminie 14 dni od dnia, w którym skarżący dowiedział się lub mógł się dowiedzieć o jej wydaniu – do usunięcia naruszenia prawa (art. 52 § 3 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi – Dz. U. Nr 153, poz. 1270 ze zm.). Skargę do WSA wnosi się (w dwóch egzemplarzach – art. 47 ww. ustawy) w terminie trzydziestu dni od dnia doręczenia odpowiedzi organu na wezwanie do usunięcia naruszenia prawa, a jeżeli organ nie udzielił odpowiedzi na wezwanie, w terminie sześćdziesięciu dni od dnia wniesienia tego wezwania (art. 53 § 2 ww. ustawy).

Skargę wnosi się za pośrednictwem organu, którego działanie lub bezczynność są przedmiotem skargi (art. 54 § 1 ww. ustawy) na adres: Izba Skarbowa w Katowicach Biuro Krajowej Informacji Podatkowej w Bielsku-Białej, ul. Traugutta 2a, 43-300 Bielsko-Biała.

Powrót

Wersja do druku

Wyszukiwarka

## Interpretacje i orzeczenia

|                      |                                                                                                                                                                     |                     |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
|                      | <u>Wersja do druku</u>                                                                                                                                              | <u>Wyszukiwarka</u> |
| <u>Powrót</u>        |                                                                                                                                                                     |                     |
| Rodzaj dokumentu     | interpretacja indywidualna                                                                                                                                          |                     |
| Sygnatura            | IPPP1/443-2073/08-4/PR                                                                                                                                              |                     |
| Data                 | 2009.01.06                                                                                                                                                          |                     |
| Autor                | Dyrektor Izby Skarbowej w Warszawie                                                                                                                                 |                     |
| Temat                | Podatek od towarów i usług --> Wysokość opodatkowania --> Stawki --> Stawki podatku                                                                                 |                     |
| Słowa kluczowe       | budynek mieszkalny<br>garaż<br>usługi budowlane                                                                                                                     |                     |
| Istota interpretacji | zastosowanie stawki podatku od towarów i usług dla usług budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z lokalami usługowymi, garażami oraz garażami podziemnymi |                     |

Wniosek ORD-IN 416 kB

**INTERPRETACJA INDYWIDUALNA**

Na podstawie art. 14b § 1 i § 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (t. j. Dz. U. z 2005 r. Nr 8, poz. 60 ze zm.) oraz § 7 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 20 czerwca 2007 r. w sprawie upoważnienia do wydawania interpretacji przepisów prawa podatkowego (Dz. U. z 2007 r. Nr 112, poz. 770) Dyrektor Izby Skarbowej w Warszawie działając w imieniu Ministra Finansów stwierdza, że stanowisko Pani, przedstawione we wniosku z dnia 13.11.2008r. (data wpływu 17.11.2008r.) o udzielenie pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego dotyczącej podatku od towarów i usług w zakresie zastosowania stawki podatku od towarów i usług dla usług budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z lokalami usługowymi, garażami oraz garażami podziemnymi - **jest prawidłowe.**

**UZASADNIENIE**

W dniu 17.11.2008 r. wpłynął ww. wniosek o udzielenie pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w indywidualnej sprawie dotyczącej podatku od towarów i usług w zakresie zastosowania stawki podatku od towarów i usług dla usług budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z lokalami usługowymi, garażami oraz garażami podziemnymi, uzupełniony pismem z dnia 09.12.2008r. doprecyzowującym pierwotnie przedstawione zdarzenie przyszłe.

**W przedmiotowym wniosku zostało przedstawione następujące zdarzenie przyszłe.**

Wnioskodawca jest wykonawcą budynku wielomieszkaniowego PKOB 1122 z parterem usługowym, garażami oraz piwnicą z garażami podziemnymi. Powierzchnia ogólna budynku wynosi 2.323,56m<sup>2</sup>, powierzchnia mieszkań 1.121,43m<sup>2</sup>, powierzchnia lokali usługowych 108,26m<sup>2</sup>, powierzchnia komunikacji 196,62m<sup>2</sup>, powierzchnia garaży na parterze 191,98 m<sup>2</sup>, powierzchnia garaży podziemnych 635m<sup>2</sup>, powierzchnia pomieszczenia na odpadki gospodarcze 70,27m<sup>2</sup>. Żaden lokal mieszkalny nie przekracza 150 m<sup>2</sup>.

Ponadto pismem z dnia 09.12.2008r. Wnioskodawca uzupełnił powyższe zdarzenie przyszłe, wskazując, iż pomieszczenie gospodarcze na odpadki znajduje się w obrębie kubatury budynku mieszkalnego wielorodzinnego.

## Interpretacje i orzeczenia

**W związku z powyższym zadano następujące pytanie.**

Jaką stawkę VAT – 7% czy 22% należy zastosować od dnia 01.01.2008r. w odniesieniu do wybudowania budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z lokalem usługowym, garażami oraz garażami podziemnymi ...

Zdaniem Wnioskodawcy, do wykonania budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami na parterze, garażami oraz garażami podziemnymi należy zastosować stawkę VAT 7%.

**W świetle obowiązującego stanu prawnego stanowisko wnioskodawcy w sprawie oceny prawnej przedstawionego zdarzenia przyszłego uznaje się za prawidłowe.**

Opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług na podstawie art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. Nr 54, poz. 535 ze zm.), zwanej dalej ustawą, podlega odpłatna dostawa towarów i odpłatne świadczenie usług na terytorium kraju. Przez dostawę towarów, w myśl art. 7 ust. 1 ww. ustawy rozumie się przeniesienie prawa do rozporządzania towarami jak właściciel. Natomiast zgodnie z art. 8 ust. 1 cyt. ustawy, przez świadczenie usług, o którym mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1, rozumie się każde świadczenie na rzecz osoby fizycznej, osoby prawnej lub jednostki organizacyjnej niemającej osobowości prawnej, które nie stanowi dostawy towarów w rozumieniu art. 7.

Podstawowa stawka podatku VAT, zgodnie z art. 41 ust. 1 ustawy o VAT (w brzmieniu obowiązującym od 1 stycznia 2008r.) wynosi 22%, z zastrzeżeniem ust. 2-12c, art. 83, art. 119 ust. 7, art. 120 ust. 2 i 3, art. 122 i art. 129 ust. 1.

Zgodnie z art. 41 ust. 2 ustawy, dla towarów i usług, wymienionych w załączniku nr 3 do ustawy, stawka podatku wynosi 7%, z zastrzeżeniem ust. 12 i art. 114 ust. 1. W myśl art. 41 ust. 12 i ust. 12a ww. ustawy, stawkę podatku, o której mowa w ust. 2, stosuje się do dostawy, budowy, remontu, modernizacji, termomodernizacji lub przebudowy obiektów budowlanych lub ich części zaliczonych do budownictwa objętego społecznym programem mieszkaniowym.

Przez budownictwo objęte społecznym programem mieszkaniowym rozumie się obiekty budownictwa mieszkaniowego lub ich części, z wyłączeniem lokali użytkowych, oraz lokale mieszkalne w budynkach niemieszkalnych sklasyfikowanych w Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych w dziale 12, a także obiekty sklasyfikowane w Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych w klasie ex 1264 – wyłącznie budynki instytucji ochrony zdrowia świadczących usługi zakwaterowania z opieką lekarską i pielęgnarską, zwłaszcza dla ludzi starszych i niepełnosprawnych, z zastrzeżeniem ust. 12b.

Ponadto, zgodnie z art. 2 pkt 12 w brzmieniu obowiązującym od dnia 1 stycznia 2008r., przez obiekty budownictwa mieszkaniowego rozumieć należy budynki mieszkalne stałego zamieszkania sklasyfikowane w Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych w dziale 11.

Na podstawie zapisu art. 41 ust. 12b, do budownictwa objętego społecznym programem mieszkaniowym określonego w ust. 12a nie zalicza się:

1. budynków mieszkalnych jednorodzinnych, których powierzchnia użytkowa przekracza 300 m<sup>2</sup>,
2. lokali mieszkalnych, których powierzchnia użytkowa przekracza 150 m<sup>2</sup>.

Natomiast, stosownie do art. 41 ust. 12c w przypadku budownictwa mieszkaniowego o powierzchni przekraczającej limity określone w ust. 12b stawkę podatku, o której mowa w ust. 2, stosuje się tylko do części podstawy opodatkowania odpowiadającej udziałowi powierzchni użytkowej kwalifikującej do budownictwa objętego społecznym programem mieszkaniowym w całkowitej powierzchni użytkowej.

Z powyższego wynika, że o możliwości zastosowania 7% stawki podatku od towarów i usług na podstawie art. 41 ust. 12 i 12a ustawy decyduje spełnienie przesłanek przewidzianych w tych przepisach.

Ponadto, zgodnie z treścią § 6 ust. 2 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 27 kwietnia 2004r. w sprawie wykonania niektórych przepisów ustawy o podatku od towarów i usług (Dz. U. Nr 97, poz. 970, ze zm.), zwanego dalej rozporządzeniem, obowiązującego od dnia 1 stycznia 2008 r.,

## Interpretacje i orzeczenia

stawkę podatku wymienioną w art. 41 ust. 1 ustawy obniża się do wysokości 7% również w odniesieniu do:

1. robót budowlano-montażowych oraz remontów i robót konserwacyjnych dotyczących obiektów budownictwa mieszkaniowego, o których mowa w art. 2 pkt 12 ustawy, w zakresie, w jakim wymienione roboty i remonty, obiekty lub ich części oraz lokale nie są objęte tą stawką na podstawie art. 41 ust. 12-12c ustawy.

Z przedstawionego zdarzenia przyszłego wynika, iż Wnioskodawca jest wykonawcą budynku wielomieszkaniowego sklasyfikowanego w PKOB 1122 z lokalami usługowymi usytuowanymi na parterze ww. budynku oraz garażami rozmieszczonymi w części podziemnej i na parterze oraz pomieszczeniami gospodarczymi na odpadki. Ponadto, Wnioskodawca zaznacza, iż wszystkie pomieszczenia znajdują się obrębie kubatury wspomnianego budynku mieszkalnego.

Reasumując, odnosząc przytoczone wyżej przepisy do zaprezentowanego we wniosku zdarzenia przyszłego stwierdzić należy, iż przedmiotem realizowanej inwestycji jest budynek sklasyfikowany w PKOB w dziale 11 obiekt budownictwa mieszkaniowego jako całość, to na mocy art. 41 ust. 2 ustawy w zw. z ust. 12-12c oraz § 6 ust. 2 rozporządzenia, stawka 7% ma zastosowanie do całości robót (w tym również związanych z lokalami użytkowymi, garażami i pomieszczeniami gospodarczymi mieszczącymi się w obrębie kubatury budynku).

Podkreślić należy, że niniejsza interpretacja nie rozstrzyga kwestii poprawności dokonanego przez Wnioskodawcę zaklasyfikowania przedmiotu sprzedaży według PKOB. Należy bowiem zauważyć, że tut. organ nie jest właściwy do weryfikacji poprawności dokonanej klasyfikacji budynków sprzedawanych, według PKOB, gdyż zgodnie z Komunikatem Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 24 stycznia 2005r. w sprawie trybu udzielania informacji dotyczących standardów klasyfikacyjnych (Dz. Urz. GUS Nr 1, poz. 11) zasadą jest, że zainteresowany podmiot sam klasyfikuje swoje towary i usługi według zasad określonych w poszczególnych klasyfikacjach i nomenklaturach wprowadzonych rozporządzeniami Rady Ministrów lub stosowanych bezpośrednio na podstawie przepisów Wspólnoty Europejskiej. W przypadku trudności w ustaleniu właściwego grupowania Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych zainteresowany podmiot może zwrócić się o udzielenie informacji w tym zakresie do Urzędu Statystycznego.

Interpretacja dotyczy zdarzenia przyszłego przedstawionego przez Wnioskodawcę i stanu prawnego obowiązującego w dniu wydania interpretacji.

Stronie przysługuje prawo do wniesienia skargi na niniejszą interpretację przepisów prawa podatkowego z powodu jej niezgodności z prawem. Skargę wnosi się do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie, ul. M.C. Skłodowskiej 40, 20-029 Lublin po uprzednim wezwaniu na piśmie organu, który wydał interpretację w terminie 14 dni od dnia, w którym skarżący dowiedział się lub mógł się dowiedzieć o jej wydaniu – do usunięcia naruszenia prawa (art. 52 § 3 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi – Dz. U. Nr 153, poz. 1270 ze zm.). Skargę do WSA wnosi się (w dwóch egzemplarzach – art. 47 ww. ustawy) w terminie trzydziestu dni od dnia doręczenia odpowiedzi organu na wezwanie do usunięcia naruszenia prawa, a jeżeli organ nie udzielił odpowiedzi na wezwanie, w terminie sześćdziesięciu dni od dnia wniesienia tego wezwania (art. 53 § 2 ww. ustawy).

Skargę wnosi się za pośrednictwem organu, którego działanie lub bezczynność są przedmiotem skargi (art. 54 § 1 ww. ustawy) na adres: Izba Skarbowa w Warszawie Biuro Krajowej informacji Podatkowej w Płocku, ul. 1-go Maja 10, 09-402 Płock.

Powrót

Wersja do druku

Wyszukiwarka

## Interpretacje i orzeczenia

Wyszukiwarka

Powrót

Wersja do druku

Rodzaj dokumentu      interpretacja indywidualna  
Sygnatura              ILPP1/443-610/08-3/AK  
Data                      2008.09.17

Autor                    Dyrektor Izby Skarbowej w Poznaniu

Temat                    Podatek od towarów i usług --> Wysokość opodatkowania --> Stawki -->  
Stawki podatku

Słowa kluczowe        budownictwo społeczne  
                              lokal mieszkalny  
                              lokal użytkowy  
                              podatek od towarów i usług  
                              stawki podatku

Wniosek ORD-IN 598 kB

## INTERPRETACJA INDYWIDUALNA

Na podstawie art. 14b § 1 i § 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (t. j. Dz. U. z 2005 r. Nr 8, poz. 60 ze zm.) oraz § 2 i § 6 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 20 czerwca 2007 r. w sprawie upoważnienia do wydawania interpretacji przepisów prawa podatkowego (Dz. U. Nr 112, poz. 770) Dyrektor Izby Skarbowej w Poznaniu działając w imieniu Ministra Finansów stwierdza, że stanowisko Spółki z o.o. przedstawione we wniosku z dnia 16 czerwca 2008 r. (data wpływu do Izby Skarbowej w Poznaniu: 17 czerwca 2008 r., data wpływu do Biura KIP w Lesznie: 18 czerwca 2008 r.), uzupełnionym pismem z dnia 15 września 2008 r. (data wpływu: 16 września 2008 r.) o udzielenie pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego dotyczącej podatku od towarów i usług w zakresie zastosowania stawki podatku VAT przy budowie wielorodzinnego budynku mieszkalnego wraz z lokalami użytkowymi – jest nieprawidłowe.

## UZASADNIENIE

W dniu 17 czerwca 2008 r. został złożony ww. wniosek o udzielenie pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w indywidualnej sprawie dotyczącej podatku od towarów i usług w zakresie zastosowania stawki podatku VAT przy budowie wielorodzinnego budynku mieszkalnego wraz z lokalami użytkowymi. W dniu 16 września 2008 r. uzupełniono przedmiotowy wniosek o doprecyzowanie stanu faktycznego.

W przedmiotowym wniosku został przedstawiony następujący stan faktyczny.

Wnioskodawca (dalej: Spółka) prowadzi inwestycje budowlane. Przedmiotem budowy i sprzedaży są wielorodzinne budynki mieszkaniowe, w których znajdują się pomieszczenia użytkowe oraz/lub garaże (miejsca postojowe). Udział mieszkań kształtuje się w ujęciu procentowym w przedziale od 67,69% do 90,04%. Spółka jest generalnym wykonawcą i nie zajmuje się sprzedażą mieszkań. Wnioskodawca wystawia faktury sprzedaży tylko na dewelopera.

W uzupełnieniu do wniosku, Spółka oświadczyła, iż podpisuje z deweloperem umowy o wybudowanie budynków mieszkalnych na zasadzie generalnego wykonawcy. Na podstawie przepisów ustawy o podatku od towarów i usług jest to świadczenie usług budowlanych.

W związku z powyższym zadano następujące pytanie.

Czy wystawiane faktury sprzedaży dla dewelopera, dotyczące wskazanych wyżej wielorodzinnych budynków mieszkaniowych, w części mieszkaniowej, podlega opodatkowaniu podatkiem wg stawki 7%, natomiast w części, w której znajdują się lokale użytkowe i garaże stawką 22%?

Zdaniem Wnioskodawcy, roboty budowlane związane z lokalami użytkowymi i garażami winny być opodatkowane stawką 22%, natomiast roboty związane z lokalami mieszkalnymi, spełniającymi warunki określone w art. 41 ust. 12 ustawy o VAT winny być opodatkowane stawką 7%.

Zgodnie z art. 41 ust. 12 ustawy o VAT, 7% stawkę podatku stosuje się do dostawy, budowy, remontu, modernizacji, termomodernizacji lub przebudowy obiektów budowlanych lub ich części zaliczonych do budownictwa

## Interpretacje i orzeczenia

objętego społecznym programem mieszkaniowym. Ust. 12a tego artykułu zawiera definicję „budownictwa objętego społecznym programem mieszkaniowym”. Zgodnie z tym przepisem „przez budownictwo objęte społecznym programem mieszkaniowym rozumie się obiekty budownictwa mieszkaniowego lub ich części, z wyłączeniem lokali użytkowych (...)”.

Z kolei, § 5 rozporządzenia stanowi, że 7% stawkę stosuje się do „robót budowlano – montażowych oraz remontów i robót konserwacyjnych dotyczących obiektów budownictwa mieszkaniowego, o których mowa w art. 2 pkt 12 ustawy, lub ich części, z wyłączeniem lokali użytkowych”. Wnioskodawca powołuje się na interpretacja Ministra Finansów z dnia 10 stycznia 2008 r. znak ILPP1/443-309/07-2/KG, z której wynika, że „fakt zakwalifikowania budynku do grupy 11 PKOB, nie stanowi jednoznacznej przesłanki do zastosowania 7% stawki podatku od towarów i usług. Zgodnie bowiem z cyt. powyżej przepisem § 5 ust. 1a pkt 2 rozporządzenia, stawką 7% nie są objęte lokale użytkowe. Preferencyjna stawka podatku VAT w wysokości 7%, od dnia 1 stycznia 2008 r., nie jest również objęta infrastruktura towarzysząca budownictwu mieszkaniowemu”.

Zainteresowany podkreśla, iż ustawa o podatku od towarów i usług oraz przepisy wykonawcze do niniejszej ustawy nie zawierają definicji lokalu mieszkalnego ani lokalu użytkowego. W związku z tym, posiłkowo należy posłużyć się definicją zawartą w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm.), która stanowi, iż samodzielnym lokalem mieszkalnym jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. A contrario nie jest lokalem mieszkalnym wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb nie przeznaczona na stały pobyt ludzi i nie służąca zaspokajaniu ich potrzeb. Ponadto ustawa o własności lokali, w ust. 4 powołanego artykułu stanowi, iż do lokalu mogą przynależeć, jako jego części składowe, pomieszczenia, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal, a w szczególności: piwnice, strych, komórka, garaż, zwane dalej „pomieszczeniami przynależnymi”.

Z kolei, Minister Infrastruktury w rozporządzeniu z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690) określił, że lokalem użytkowym jest jedno pomieszczenie lub zespół pomieszczeń, niebędących mieszkaniem, pomieszczeniem technicznym albo pomieszczeniem gospodarczym, natomiast pomieszczeniem gospodarczym w budynku jest pomieszczenie znajdujące się poza mieszkaniem lub lokalem użytkowym, służące do przechowywania materiałów lub sprzętu związanego z obsługą budynku oraz przedmiotów lub produktów żywnościowych użytkowników budynku, a także opału lub odpadów stałych.

Zdaniem Wnioskodawcy, w kontekście rozpatrywanego zagadnienia na uwagę zasługuje fakt, iż powołana wyżej ustawa o własności lokali, obok pojęcia „samodzielnego lokalu mieszkalnego” posługuje się również pojęciem „pomieszczenia przynależnego do lokalu”, co wskazuje na wyraźne rozróżnienie pomiędzy pomieszczeniami pomocniczymi, które związane są z izbą lub zespołem izb przeznaczonych na pobyt stały ludzi w sposób funkcjonalny polegający na wykorzystaniu całej przestrzeni bezpośrednio dla zaspokajania mieszkaniowych potrzeb ludzi, a pomieszczeniami przynależnymi, które chociaż w sensie prawnym stanowią część składową lokalu mieszkalnego, jednak w sensie funkcjonalnym służą do zaspokajania innych niż mieszkaniowe potrzeb ludzi.

Jak wynika z powyższego, garaż stanowi pomieszczenie przynależne do lokalu mieszkalnego. Lokale użytkowe z kolei nie są ani pomieszczeniami służącymi zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, ani pomieszczeniami przynależnymi.

W opinii Spółki, przedstawiona analiza przepisów prawnych prowadzi do wniosku, iż 7% stawka podatku od towarów i usług może być stosowana wyłącznie w stosunku do będących przedmiotem robót budowlanych samodzielnych lokali mieszkalnych w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali służących zaspokajaniu właśnie „mieszkaniowych” potrzeb społeczeństwa.

Ze względu na fakt, że garaże lub inne lokale użytkowe nie spełniają „potrzeb mieszkaniowych społeczeństwa”, nie będzie miała do nich zastosowania preferencyjna stawka podatku od towarów i usług w wysokości 7%. Stawka ta nie ma zastosowania do sprzedaży lokali użytkowych (jak i garaży), czyli lokali, które nie pełnią funkcji mieszkalnych. Uznać zatem należy, że zarówno garaże, jak i lokale użytkowe winny być opodatkowane stawką 22%.

Potwierdzenie prawidłowości wskazanych wyżej wniosków znaleźć można m.in. w interpretacji Ministra Finansów z 12 maja 2008 r., znak IBPP3/443-100/08/IK/KAN-1454/02/08, interpretacji indywidualnej Ministra Finansów z dnia 12 maja 2008 r., znak IBPP3/443-326/08/IK/KAN-1454/02/08 oraz interpretacji indywidualnej Ministra Finansów z dnia 10 stycznia 2008 r., znak ILPP1/443-309/07-2/KG.

**W świetle obowiązującego stanu prawnego stanowisko Wnioskodawcy w sprawie oceny prawnej przedstawionego stanu faktycznego uznaje się za nieprawidłowe.**

Zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. Nr 54, poz. 535 ze zm.) opodatkowaniu podatkiem VAT podlegają odpłatna dostawa towarów i odpłatne świadczenie usług na terytorium kraju. Przez dostawę towarów, w myśl art. 7 ust. 1 ww. ustawy, rozumie się przeniesienie prawa do rozporządzania towarami jak właściciel. Natomiast zgodnie z art. 8 ust. 1 cyt. ustawy, przez świadczenie usług, o którym mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1, rozumie się każde świadczenie na rzecz osoby fizycznej, osoby prawnej lub jednostki organizacyjnej niemającej osobowości prawnej, które nie stanowi dostawy towarów w rozumieniu art. 7. W myśl ust. 3 przytoczonego artykułu, usługi wymienione w klasyfikacjach wydanych na podstawie przepisów o statystyce publicznej są identyfikowane za pomocą tych klasyfikacji, z wyjątkiem usług elektronicznych i usług turystyki, o których mowa w art. 119.

## Interpretacje i orzeczenia

Page 3 of 4

Stosownie do art. 41 ust. 1 ustawy o VAT stawka podatku wynosi 22%, z zastrzeżeniem ust. 2-12c, art. 83, art. 119 ust. 7, art. 120 ust. 2 i 3, art. 122 i art. 129 ust. 1. Oprócz stawki podstawowej, na wybrane grupy towarów i usług, ustawodawca przewidział trzy stawki preferencyjne oraz zwolnienie od podatku.

Zgodnie z art. 41 ust. 12 cyt. ustawy w brzmieniu obowiązującym od dnia 1 stycznia 2008 r. 7% stawkę podatku stosuje się do dostawy, budowy, remontu, modernizacji, termomodernizacji lub przebudowy obiektów budowlanych lub ich części zaliczonych do budownictwa objętego społecznym programem mieszkaniowym.

Przez budownictwo objęte społecznym programem mieszkaniowym – stosownie do art. 41 ust. 12a ww. ustawy – rozumie się obiekty budownictwa mieszkaniowego lub ich części, z wyłączeniem lokali użytkowych, oraz lokale mieszkalne w budynkach niemieszkalnych sklasyfikowanych w Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych w dziale 12, a także obiekty sklasyfikowane w Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych w klasie ex 1264 – wyłącznie budynki instytucji ochrony zdrowia świadczących usługi zakwaterowania z opieką lekarską i pielęgnarską, zwłaszcza dla ludzi starszych i niepełnosprawnych, z zastrzeżeniem ust. 12b.

Do budownictwa objętego społecznym programem mieszkaniowym określonego w ust. 12a nie zalicza się:

- budynków mieszkalnych jednorodzinnych, których powierzchnia użytkowa przekracza 300 m<sup>2</sup>;
- lokali mieszkalnych, których powierzchnia użytkowa przekracza 150 m<sup>2</sup>.

W przypadku budownictwa mieszkaniowego o powierzchni przekraczającej limity określone w ust. 12b stawkę podatku, o której mowa w ust. 2, stosuje się tylko do części podstawy opodatkowania odpowiadającej udziałowi powierzchni użytkowej kwalifikującej do budownictwa objętego społecznym programem mieszkaniowym w całkowitej powierzchni użytkowej (art. 41 ust. 12c cyt. ustawy).

Ponadto, zgodnie z obowiązującym od dnia 1 stycznia 2008 r. § 5 ust. 1a rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 27 kwietnia 2004 r. w sprawie wykonania niektórych przepisów ustawy o podatku od towarów i usług (Dz. U. Nr 97, poz. 970 ze zm.), stawkę podatku wymienioną w art. 41 ust. 1 ustawy obniża się do wysokości 7% również w odniesieniu do:

1. robót budowlano – montażowych oraz remontów i robót konserwacyjnych dotyczących obiektów budownictwa mieszkaniowego, o których mowa w art. 2 pkt 12 ustawy lub ich części, z wyłączeniem lokali użytkowych, oraz lokali mieszkalnych w budynkach niemieszkalnych sklasyfikowanych w Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych w dziale 12, a także obiektów sklasyfikowanych w Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych w klasie ex 1264 – wyłącznie budynki instytucji ochrony zdrowia świadczących usługi zakwaterowania z opieką lekarską i pielęgnarską, zwłaszcza dla ludzi starszych i niepełnosprawnych,
2. obiektów budownictwa mieszkaniowego, o których mowa w art. 2 pkt 12 ustawy, lub ich części, z wyłączeniem lokali użytkowych, oraz lokali mieszkalnych w budynkach niemieszkalnych sklasyfikowanych w Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych w dziale 12

- w zakresie, w jakim wymienione roboty i remonty, obiekty lub ich części oraz lokale nie są objęte tą stawką na podstawie art. 41 ust. 12 -12c ustawy.

Zgodnie z art. 2 pkt 12 ustawy o podatku od towarów i usług przez obiekty budownictwa mieszkaniowego rozumie się budynki mieszkalne stałego zamieszkania sklasyfikowane w PKOB w dziale 11.

Wskazać należy, że nie zawsze budynki mają jednorodny charakter. W sytuacji, gdy część budynku wykorzystywana jest do celów mieszkalnych, a pozostała część do innych celów, wówczas sposób zakwalifikowania danego budynku znajduje się w przepisach rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 1999 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (PKOB) (Dz. U. Nr 112, poz. 1316 ze zm.), stanowiącego usystematyzowany wykaz obiektów budowlanych. W przepisach tych zdefiniowano m. in. pojęcia takie jak:

- obiekty budowlane – to konstrukcje połączone z gruntem w sposób trwały, wykonane z materiałów budowlanych i elementów składowych, będące wynikiem prac budowlanych;
- budynki – to zadane obiekty budowlane wraz z wbudowanymi instalacjami i urządzeniami technicznymi, wykorzystywane dla potrzeb stałych, przystosowane do przebywania ludzi, zwierząt lub ochrony przedmiotów.

Budynki dzielą się na mieszkalne i niemieszkalne:

- budynki mieszkalne – to obiekty budowlane, których co najmniej połowa całkowitej powierzchni użytkowej jest wykorzystywana do celów mieszkalnych. W przypadkach, gdy mniej niż połowa całkowitej powierzchni użytkowej wykorzystywana jest na cele mieszkalne, budynek taki klasyfikowany jest jako niemieszkalny, zgodnie z jego przeznaczeniem,
- budynki niemieszkalne – to obiekty budowlane wykorzystywane głównie dla potrzeb niemieszkalnych. W przypadku, gdy co najmniej połowa całkowitej powierzchni użytkowej wykorzystywana jest do celów mieszkalnych, budynek klasyfikowany jest jako budynek mieszkalny.

Z unormowań zawartych w przytoczonych przepisach wynika zatem, iż 7% stawka podatku od towarów i usług ma zastosowanie w całym budownictwie mieszkaniowym, zarówno objętym społecznym programem mieszkaniowym, jak i nieobjętym tym programem. Należy zauważyć, iż strony w umowach cywilno-prawnych określają, co jest przedmiotem

## Interpretacje i orzeczenia

Page 4 of 4

sprzedaży. Jeżeli przedmiotem sprzedaży jest usługa remontowa, budowlana, budowlano-montażowa, wówczas nie można z niej wyłączyć poszczególnych elementów kosztów do odrębnej sprzedaży, ponieważ obrotem podatnika jest uzgodniona kwota za wykonanie określonej usługi, bez względu na jej poszczególne elementy (materiały, robocizna, transport, zużyta energia, narzędzia, itp.). Wyliczenie, co składa się na wykonaną usługę ma istotne znaczenie informacyjne przy ustalaniu ceny, jednak nie może uzasadniać odrębnego kwalifikowania poszczególnych elementów zawartych w tym wyliczeniu (dla celów podatkowych). Zastosowanie prawidłowej stawki podatku uzależnione jest od postanowień umowy na wykonanie robót budowlanych. Jeżeli przedmiotem umowy będą roboty budowlane w budynkach mieszkalnych (PKOB 112) jako całości – to należna stawka będzie wynosiła 7%. Jeżeli jednak w umowie zostanie wskazane, iż roboty budowlane dotyczyć będą poszczególnych części budynku, tj. powierzchni mieszkalnych i odrębnie powierzchni niemieszkalnych (np. lokali usługowych, garaży podziemnych wielostanowiskowych z miejscami postojowymi), wówczas w odniesieniu do usług wykonywanych w części mieszkalnej zastosowanie znajdzie 7% stawka podatku, natomiast do usług wykonywanych w części niemieszkalnej – 22% stawka podatku.

Jednocześnie należy zaznaczyć, iż dla prawidłowego określenia wysokości podatku VAT z tytułu świadczenia wymienionych we wniosku usług, konieczna jest precyzyjna identyfikacja obiektu i usługi, zgodnie z zasadami klasyfikacji statystycznych. W zakresie klasyfikowania wyrobów i usług, zgodnie z § 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 6 kwietnia 2004 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług (PKWiU) (Dz. U. Nr 89, poz. 844 ze zm.) do celów podatku od towarów i usług stosuje się Polską Klasyfikację Wyrobów i Usług (PKWiU) wprowadzoną rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 18 marca 1997 r. (Dz. U. Nr 42, poz. 264 ze zm.), nie dłużej jednak niż do dnia 31 grudnia 2008 r. Natomiast, zakwalifikowanie danego budynku, jak wspomniano wyżej, znajduje się w przepisach rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 1999 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (PKOB).

Z treści opisu zawartego we wniosku wynika, iż Wnioskodawca prowadzi inwestycje budowlane polegające na budowie wielorodzinnych budynków mieszkalnych, w których znajdują się pomieszczenia użytkowe oraz/lub garaże (miejsca postojowe). Spółka zastosowała procentową metodę określenia udziału powierzchni mieszkalnej do całkowitej powierzchni użytkowej, która wynosi od 67,69% do 90,04%.

Reasumując, należy stwierdzić, że jeżeli przedmiotem robót budowlanych jest realizacja całego zadania inwestycyjnego polegającego na budowie obiektu, w skład którego wchodzi lokale mieszkalne, lokale użytkowe oraz/lub garaże (miejsca postojowe), sklasyfikowanego w PKOB w dziale 11 jako obiekt budownictwa mieszkaniowego, to do przedmiotowych robót będzie miała zastosowanie 7% stawka podatku od towarów i usług. Jeżeli jednak podejmowana będzie osobna robota budowlana (na podstawie odrębnej umowy), wykonywana w lokalu użytkowym bądź w garażu, to do tej roboty powinna mieć zastosowanie 22% stawka podatku VAT.

Jednocześnie zaznacza się, iż zgodnie z Komunikatem Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 24 stycznia 2005 r. w sprawie trybu udzielania informacji dotyczących standardów klasyfikacyjnych (Dz. Urz. GUS Nr 1, poz. 11) zasadą jest, że zainteresowany podmiot sam klasyfikuje swoje towary i usługi według zasad określonych w poszczególnych klasyfikacjach i nomenklaturach wprowadzonych rozporządzeniami Rady Ministrów lub stosowanych bezpośrednio na podstawie przepisów Wspólnoty Europejskiej. W przypadku trudności w ustaleniu właściwego grupowania Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych zainteresowany podmiot może zwrócić się o udzielenie informacji w tym zakresie do Urzędu Statystycznego. Tak więc, to Podatnika obciąża obowiązek i ryzyko prawidłowego sklasyfikowania ww. obiektu wg PKOB, a w razie wątpliwości Podatnik może w tym zakresie zwrócić się do Urzędu Statystycznego.

Interpretacja dotyczy zaistniałego stanu faktycznego przedstawionego przez Wnioskodawcę i stanu prawnego obowiązującego w dacie zaistnienia zdarzenia w przedstawionym stanie faktycznym.

Stronie przysługuje prawo do wniesienia skargi na niniejszą interpretację przepisów prawa podatkowego z powodu jej niezgodności z prawem. Skargę wnosi się do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, ul. Jasna 2/4, 00-013 Warszawa po uprzednim wezwaniu na piśmie organu, który wydał interpretację w terminie 14 dni od dnia, w którym skarżący dowiedział się lub mógł się dowiedzieć o jej wydaniu – do usunięcia naruszenia prawa (art. 52 § 3 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi – Dz. U. Nr 153, poz. 1270 ze zm.). Skargę do WSA wnosi się (w dwóch egzemplarzach – art. 47 ww. ustawy) w terminie trzydziestu dni od dnia doręczenia odpowiedzi organu na wezwanie do usunięcia naruszenia prawa, a jeżeli organ nie udzielił odpowiedzi na wezwanie, w terminie sześćdziesięciu dni od dnia wniesienia tego wezwania (art. 53 § 2 ww. ustawy). Skargę wnosi się za pośrednictwem organu, którego działanie lub bezczynność są przedmiotem skargi (art. 54 § 1 ww. ustawy) na adres: Izba Skarbowa w Poznaniu, Biuro Krajowej Informacji Podatkowej w Lesznie, ul. Dekana 6, 64-100 Leszno.

PowrótWersja do drukuWyszukiwarka



Interpretacje i orzeczenia

Wyszukiwarka

Powrót

Wersja do druku

Rodzaj dokumentu  
Sygnatura  
Datainterpretacja indywidualna  
IPPP1-443-847/08-4/MP  
2008.06.19

Autor

Dyrektor Izby Skarbowej w Warszawie

Temat

Podatek od towarów i usług --> Zakres opodatkowania --> Przepisy ogólne  
--> Czynności opodatkowanePodatek od towarów i usług --> Wysokość opodatkowania --> Stawki -->  
Stawki podatku

Słowa kluczowe

budowa  
budownictwo mieszkaniowe  
budownictwo społeczne  
garaż  
lokal użytkowy  
roboty budowlane  
stawka preferencyjna podatku  
stawki podatku

Wniosek ORD-IN 463 kB

**INTERPRETACJA INDYWIDUALNA**

Na podstawie art. 14b § 1 i § 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (t. j. Dz. U. z 2005 r. Nr 8, poz. 60 ze zm.) oraz § 7 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 20 czerwca 2007 r. w sprawie upoważnienia do wydawania interpretacji przepisów prawa podatkowego (Dz. U. z 2007 r. Nr 112, poz. 770) Dyrektor Izby Skarbowej w Warszawie, działając w imieniu Ministra Finansów stwierdza, że stanowisko Spółki, przedstawione we wniosku z dnia 28 kwietnia 2008 r. (data wpływu 30 kwietnia 2008 r.) o udzielenie pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego dotyczącej podatku od towarów i usług w zakresie stawki podatku na roboty budowlane polegające na realizacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi i usługami - jest prawidłowe.

**UZASADNIENIE**

W dniu 30 kwietnia 2008 r. wpłynął ww. wniosek (uzupełniony w dniu 03 czerwca 2008 r.) o udzielenie pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w indywidualnej sprawie dotyczącej podatku od towarów i usług w zakresie stawki podatku na roboty budowlane polegające na realizacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi i usługami.

W przedmiotowym wniosku został przedstawiony następujący stan faktyczny :

1. Spółka zawarła z inwestorem umowę na budowę budynków mieszkalnych, wielorodzinnych z garażami podziemnymi i usługami - garaże stanowią 23% całkowitej powierzchni użytkowej a usługi 4% całkowitej powierzchni użytkowej. W umowie nie wyodrębniono wynagrodzenia za garaże.
2. Spółce powierzono na podstawie umowy roboty budowlane polegające na wykonaniu wykopu z ziemią „na okład”, fundamentów, stanu "0" wraz ze stropem oraz poziomami kanalizacyjnymi w poziomie garażu budynków mieszkalnych, wielorodzinnych. Garaże zajmują 23% całkowitej powierzchni użytkowej budynku. W umowie nie wyodrębniono wynagrodzenia za garaże.

Dodatkowo inwestor na podstawie zleceń powierzył Spółce odwodnienie wykopów oraz wywóz ziemi spod budowanych budynków.

W związku z powyższym zadano następujące pytania:

- jaką stawkę podatku VAT należy zastosować do robót budowlanych w budynku mieszkalnym z garażami i usługami ?

## Interpretacje i orzeczenia

- czy do robót instalacyjnych – sanitarnych, elektrycznych – w garażu, usługach, pomieszczeniach technicznych należy zastosować 22% stawkę podatku VAT czy 7% do budowy całego budynku?

Zdaniem Wnioskodawcy do budowy całego budynku mieszkalnego – PKOB 11 – należy zastosować jednolitą stawkę podatku VAT w wysokości 7% - art. 41 ust. 12 ustawy o podatku od towarów i usług z dnia 11 marca 2004 r. z późn. zm.).

Powierzchnia użytkowa budowanych budynków w ponad 50% będzie wykorzystywana do celów mieszkalnych, a zatem zgodnie z objaśnieniami do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 1999 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (PKOB) Dz. U. Nr 112, poz. 1316 budowane budynki spełniają wymagania określone w wyżej wymienionym rozporządzeniu.

W świetle obowiązującego stanu prawnego stanowisko Wnioskodawcy w sprawie oceny prawnej przedstawionego stanu faktycznego uznaje się za prawidłowe.

Zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. Nr 54, poz. 535 ze zmianami) opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług podlegają odpłatna dostawa towarów i odpłatne świadczenie usług na terytorium kraju.

Stosownie do art. 41 ust. 1 ww. ustawy, stawka podatku wynosi 22%, z zastrzeżeniem ust. 2-12, art. 83, art. 119 ust. 7, art. 120 ust. 2 i 3, art. 129 ust. 1. Jednakże, zarówno w treści ustawy jak i przepisów wykonawczych do niej, ustawodawca przewidział opodatkowanie niektórych czynności stawkami obniżonymi. I tak, stosownie do zapisu art. 41 ust. 2 wskazanej ustawy dla towarów i usług wymienionych w załączniku nr 3 do ustawy, stawka podatku wynosi 7%, z zastrzeżeniem ust. 12 i art. 114 ust. 1. Stawkę podatku, o której mowa w ust. 2 stosuje się – w myśl ust. 12 wskazanego artykułu do dostawy, budowy, remontu, modernizacji, termomodernizacji lub przebudowy obiektów budowlanych lub ich części zaliczanych do budownictwa objętego społecznym programem mieszkaniowym. Przez budownictwo objęte społecznym programem mieszkaniowym, zgodnie z ust. 12 a) tegoż artykułu, rozumie się obiekty budownictwa mieszkaniowego lub ich części, z wyłączeniem lokali użytkowych, oraz lokale mieszkalne w budynkach niemieszkalnych sklasyfikowanych w Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych w dziale 12, a także obiekty sklasyfikowane w Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych w dziale ex 1264 – wyłącznie budynki instytucji ochrony zdrowia świadczących usługi zakwaterowania z opieką lekarską i pielęgnarską, zwłaszcza dla ludzi starszych i niepełnosprawnych, z zastrzeżeniem ust. 12 b).

Według zapisu ust. 12 b) wskazanego artykułu, do budownictwa objętego społecznym programem mieszkaniowym określonego w ust. 12 a) nie zalicza się :

1. budynków mieszkalnych jednorodzinnych, których powierzchnia użytkowa przekracza 300 m<sup>2</sup>
2. lokali mieszkalnych, których powierzchnia użytkowa przekracza 150 m<sup>2</sup>.

Z powyższego wynika, że o możliwości zastosowania 7% stawki podatku od towarów i usług na podstawie art. 41 ust. 12 i 12 a) ustawy decyduje spełnienie przesłanek przewidzianych w tych przepisach.

Ponadto, zgodnie z treścią § 5 ust. 1a) rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 27 kwietnia 2004 r. w sprawie wykonania niektórych przepisów ustawy o podatku od towarów i usług (Dz. U. Nr 97, poz. 970 ze zmianami) stawkę podatku wymienioną w art. 41 ust. 1 ustawy obniża się do wysokości 7% również w odniesieniu do :

1. robót budowlano – montażowych oraz remontów i robót konserwacyjnych dotyczących obiektów budownictwa mieszkaniowego, o których mowa w art. 2 pkt 12 ustawy lub ich części, z wyłączeniem lokali użytkowych, oraz lokali mieszkalnych w budynkach niemieszkalnych sklasyfikowanych w Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych w dziale 12, a także obiektów sklasyfikowanych w Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych w klasie ex 1264
  - w zakresie, w jakim wymienione roboty i remonty, obiekty lub ich części oraz lokale nie są objęte tą stawką na podstawie art. 41 ust. 12 – 12c) ustawy.
2. obiektów budownictwa mieszkaniowego, o których mowa w art. 2 pkt 12 ustawy, lub ich części, z wyłączeniem lokali użytkowych, oraz lokali mieszkalnych w budynkach niemieszkalnych sklasyfikowanych w Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych w dziale 12
  - w zakresie, w jakim wymienione roboty i remonty, obiekty lub ich części oraz lokale nie są objęte tą stawką na podstawie art. 41 ust. 12 – 12c) ustawy.

Z unormowań zawartych w przytoczonych przepisach wynika zatem, iż 7% stawka podatku od towarów i usług ma zastosowanie w całym budownictwie mieszkaniowym, zarówno objętym społecznym programem mieszkaniowym, jak i nieobjętym tym programem.

Należy również zwrócić uwagę na brzmienie art. 2 pkt 12 ustawy o podatku od towarów i usług, zgodnie z którym przez obiekty budownictwa mieszkaniowego rozumie się budynki mieszkalne stałego zamieszkania sklasyfikowane w PKOB w dziale 11.

Zgodnie z przepisami rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 1999 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (Dz. U. Nr 112, poz. 1316 ze zmianami) budynki to zadaszone obiekty budowlane wraz z wbudowanymi instalacjami i urządzeniami technicznymi, wykorzystywane dla potrzeb stałych. Natomiast z uregulowań zawartych w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 ze zmianami), wynika, że pod pojęciem obiektu budowlanego rozumie się budynek wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi.

## Interpretacje i orzeczenia

Budynkiem zaś jest taki obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach (art. 3 pkt 1 lit. a i pkt 2).

Z przedstawionego we wniosku stanu faktycznego wynika, iż Spółka zawarła z inwestorem umowę na budowę budynków mieszkalnych, wielorodzinnych z garażami podziemnymi i usługami sklasyfikowanych w PKOB w dziale 11. Spółce powierzono roboty budowlane polegające na wykonaniu wykopu z ziemią, fundamentów, stanu „0” wraz ze stropem oraz poziomami kanalizacyjnymi w poziomie garażu ww. budynków. Zatem, biorąc pod uwagę cytowane przepisy, jeżeli przedmiotem robót budowlanych jest realizacja zadania inwestycyjnego polegającego na wybudowaniu budynków mieszkalnych wielorodzinnych to nawet gdy w ich skład wchodzi garaż podziemny czy inny lokal użytkowy, całość ww. usługi podlega opodatkowaniu według stawki 7% podatku VAT.

Interpretacja dotyczy stanu faktycznego przedstawionego przez Wnioskodawcę i stanu prawnego obowiązującego w dacie zaistnienia zdarzenia w przedmiotowym stanie faktycznym.

Stronie przysługuje prawo do wniesienia skargi na niniejszą interpretację przepisów prawa podatkowego z powodu jej niezgodności z prawem. Skargę wnosi się do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, ul. Jasna 2/4, 00-013 Warszawa po uprzednim wezwaniu na piśmie organu, który wydał interpretację w terminie 14 dni od dnia, w którym skarżący dowiedział się lub mógł się dowiedzieć o jej wydaniu – do usunięcia naruszenia prawa (art. 52 § 3 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi – Dz. U. Nr 153, poz. 1270 ze zn.). Skargę do WSA wnosi się (w dwóch egzemplarzach – art. 47 ww. ustawy) w terminie trzydziestu dni od dnia doręczenia odpowiedzi organu na wezwanie do usunięcia naruszenia prawa, a jeżeli organ nie udzielił odpowiedzi na wezwanie, w terminie sześćdziesięciu dni od dnia wniesienia tego wezwania (art. 53 § 2 ww. ustawy).

Skargę wnosi się za pośrednictwem organu, którego działanie lub bezczynność są przedmiotem skargi (art. 54 § 1 ww. ustawy) na adres: Izba Skarbowa w Warszawie Biuro Krajowej Informacji Podatkowej w Płocku, ul. 1 Maja 10, 09-402 Płock.

Powrót

Wersja do druku

Wyszukiwarka

## Interpretacje i orzeczenia

PowrótWersja do drukuWyszukiwarka

Rodzaj dokumentu      interpretacja indywidualna  
Sygnatura              IPPP1-443-972/08-2/JL  
Data                      2008.07.21

Autor                    Dyrektor Izby Skarbowej w Warszawie

Temat                    Podatek od towarów i usług --> Wysokość opodatkowania --> Stawki -->  
Stawki podatku

                             Podatek od towarów i usług --> Zakres opodatkowania --> Dostawa  
towarów i świadczenie usług --> Świadczenie usług

Słowa kluczowe        budownictwo społeczne  
                             budynek mieszkalny  
                             garaż  
                             roboty budowlane  
                             stawka preferencyjna  
                             stawki podatku

Wniosek ORD-IN 351 kB

**INTERPRETACJA INDYWIDUALNA**

Na podstawie art. 14b § 1 i § 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (t. j. Dz. U. z 2005 r. Nr 8, poz. 60 ze zm.) oraz § 7 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 20 czerwca 2007 r. w sprawie upoważnienia do wydawania interpretacji przepisów prawa podatkowego (Dz. U. z 2007 r. Nr 112, poz. 770) Dyrektor Izby Skarbowej w Warszawie działając w imieniu Ministra Finansów stwierdza, że stanowisko Spółki, przedstawione we wniosku z dnia 15.05.2008 r. (data wpływu 19.05.2008 r.) o udzielenie pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego dotyczącej podatku od towarów i usług w zakresie stawki podatku VAT na roboty budowlane polegające na realizacji budynków mieszkalnych wraz z garażami podziemnymi i budynków mieszkalnych z budynkami garażowymi wolnostojącymi - jest prawidłowe.

**UZASADNIENIE**

W dniu 19.05.2008 r. wpłynął ww. wniosek o udzielenie pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w indywidualnej sprawie dotyczącej podatku od towarów i usług w zakresie stawki podatku VAT na roboty budowlane polegające na realizacji budynków mieszkalnych wraz z garażami podziemnymi i budynków mieszkalnych z budynkami garażowymi wolnostojącymi.

**W przedmiotowym wniosku został przedstawiony następujący stan faktyczny.**

S Sp. z o.o. z siedzibą w xxx (zwana dalej Spółką) jest firmą budowlaną zawierającą kontrakty budowlane na budowę obiektów budowlanych, kubaturowych i drogowych. Spółka realizuje projekty budowlane na podstawie umów zawieranych z inwestorami prywatnymi, albo z inwestorami publiczno-prawnymi. Spółka w ramach swojej działalności budowlanej realizuje także budynki mieszkaniowe wraz z podziemnymi garażami. Podziemne garaże stanowią integralną część budynków mieszkalnych. Garaże te mogą zostać podzielone na miejsca postojowe i przeznaczone do wyłącznego użytkowania przyszłych właścicieli lokali mieszkalnych na zasadach quod usum, to jest stanowią tzw. „przynależność” do lokali mieszkalnych, albo stanowić tzw. własność odrębną niezależną od własności lokali mieszkalnych. Jeżeli inwestor dokona wydzielenia miejsc postojowych do wyłącznego używania poszczególnych właścicieli lokali mieszkalnych na zasadach quod usum, to tych miejsc postojowych nie można traktować jako odrębnego lokalu użytkowego. Znajdujące się w garażu miejsca postojowe związane są tylko i wyłącznie z konkretnym lokalem mieszkalnym i nie mogą być przeznaczone do innych celów niż garażowanie samochodów właścicieli mieszkań lub lokatorów.

Spółka w ramach swojej działalności budowlanej realizuje także budynki mieszkaniowe łącznie z wolnostojącymi obok budynków mieszkalnych budynkami garażowymi stanowiącymi odrębne budynki niemieszkalne przeznaczone wyłącznie na miejsca parkingowe właścicieli mieszkań. Wolno stojące budynki przeznaczone na garaże nie stanowią integralnej części budynków mieszkalnych, ale są częścią całego projektu budowlanego. Miejsca garażowe w takim wolnostojącym budynku garażowym, po wyodrębnieniu mogą stanowić odrębne lokale użytkowe, a w przypadku niewyodrębnienia miejsca postojowe przeznaczone do wyłącznego użytkowania poszczególnych właścicieli lokali

## Interpretacja i orzeczenia

mieszkalnych, na zasadach quod usum, to jest na zasadach, o których była wyżej mowa.

W przedstawionym stanie faktycznym miejsca postojowe, czy garaże nie mogą być przeznaczane do innych celów niż garażowanie samochodów właścicieli mieszkań czy ich lokatorów. Uzupełniająco Wnioskodawca dodaje, że zgodnie z przepisami prawa budowlanego i ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, nie można budować budynków mieszkalnych bez garaży Wykonawca na etapie realizacji inwestycji nie posiada wiedzy jakie rozwiązania dotyczące miejsc postojowych w przyszłości przyjmie inwestor.

**W związku z powyższym zadano następujące pytanie.**

Czy w obecnie obowiązującym stanie prawnym prawidłowe jest wystawianie przez wykonawcę na inwestora faktur VAT za całość zakresu wykonywanych robót budowlanych w związku z realizacją budynku mieszkalnego wraz z garażem podziemnym stanowiącym integralną część tego budynku albo budynku mieszkalnego wraz z wolnostojącym budynkiem garażowym, z zastosowaniem 7% stawki podatku VAT to jest stawki obowiązującej dla mieszkań objętych społecznym programem mieszkaniowym?

W ocenie Spółki, w przedstawionym stanie faktycznym, to jest za całość zakresu wykonywanych robót budowlanych w związku z realizacją budynku mieszkalnego wraz z garażem podziemnym stanowiącym integralną część tego budynku, albo budynku mieszkalnego wraz z wolnostojącym budynkiem garażowym, Spółka ma prawo wystawiania na inwestora faktur VAT z zastosowaniem 7% stawki podatku VAT, to jest stawki obowiązującej dla mieszkań objętych społecznym programem mieszkaniowym.

**W świetle obowiązującego stanu prawnego stanowisko wnioskodawcy w sprawie oceny prawnej przedstawionego stanu faktycznego uznaje się za prawidłowe.**

Opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług na podstawie art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. Nr 54, poz. 535 ze zm.) zwanej dalej ustawą o VAT, podlega odpłatna dostawa towarów i odpłatne świadczenie usług na terytorium kraju. Przez dostawę towarów, w myśl art. 7 ust. 1 ww. ustawy rozumie się przeniesienie prawa do rozporządzania towarami jak właściciel. Natomiast zgodnie z art. 8 ust. 1 cyt. ustawy, przez świadczenie usług, o którym mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1, rozumie się każde świadczenie na rzecz osoby fizycznej, osoby prawnej lub jednostki organizacyjnej niemającej osobowości prawnej, które nie stanowi dostawy towarów w rozumieniu art. 7. Podstawowa stawka podatku VAT, zgodnie z art. 41 ust. 1 ww. ustawy (w brzmieniu obowiązującym od 1 stycznia 2008r.) wynosi 22%, z zastrzeżeniem ust. 2-12c, art. 83, art. 119 ust. 7, art. 120 ust. 2 i 3, art. 122 i art. 129 ust. 1.

Zgodnie z art. 41 ust. 2 ustawy o VAT, dla towarów i usług, wymienionych w załączniku nr 3 do ustawy, stawka podatku wynosi 7 %, z zastrzeżeniem ust. 12 i art. 114 ust. 1. W myśl art. 41 ust. 12 i ust. 12a ww. ustawy, stawkę podatku, o której mowa w ust. 2, stosuje się do dostawy, budowy, remontu, modernizacji, termomodernizacji lub przebudowy obiektów budowlanych lub ich części zaliczonych do budownictwa objętego społecznym programem mieszkaniowym. Przez budownictwo objęte społecznym programem mieszkaniowym rozumie się obiekty budownictwa mieszkaniowego lub ich części, z wyłączeniem lokali użytkowych, oraz lokale mieszkalne w budynkach niemieszkalnych sklasyfikowanych w Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych w dziale 12, a także obiekty sklasyfikowane w Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych w klasie ex 1264 – wyłącznie budynki instytucji ochrony zdrowia świadczących usługi zakwaterowania z opieką lekarską i pielęgnarską, zwłaszcza dla ludzi starszych i niepełnosprawnych, z zastrzeżeniem ust. 12b.

Ponadto, zgodnie z art. 2 pkt 12 w brzmieniu obowiązującym od dnia 1 stycznia 2008r., przez obiekty budownictwa mieszkaniowego rozumieć należy budynki mieszkalne stałego zamieszkania sklasyfikowane w Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych w dziale 11.

Na podstawie zapisu art. 41 ust. 12b, do budownictwa objętego społecznym programem mieszkaniowym określonego w ust. 12a nie zalicza się:

1. budynków mieszkalnych jednorodzinnych, których powierzchnia użytkowa przekracza 300 m<sup>2</sup>,
2. lokali mieszkalnych, których powierzchnia użytkowa przekracza 150 m<sup>2</sup>.

Natomiast, stosownie do art. 41 ust. 12c w przypadku budownictwa mieszkaniowego o powierzchni przekraczającej limity określone w ust. 12b stawkę podatku, o której mowa w ust. 2, stosuje się tylko do części podstawy opodatkowania odpowiadającej udziałowi powierzchni użytkowej kwalifikującej do budownictwa objętego społecznym programem mieszkaniowym w całkowitej powierzchni użytkowej. Z powyższego wynika, że o możliwości zastosowania 7% stawki podatku od towarów i usług na podstawie art. 41 ust. 12 i 12a ustawy decyduje spełnienie przesłanek przewidzianych w tych przepisach.

Ponadto, zgodnie z treścią § 5 ust. 1a rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 27 kwietnia 2004r. w sprawie wykonania niektórych przepisów ustawy o podatku od towarów i usług (Dz. U. Nr 97, poz. 970, ze zm.) obowiązującego od dnia 1 stycznia 2008 r., stawkę podatku wymienioną w art. 41 ust. 1 ustawy obniża się do wysokości 7% również w odniesieniu do:

1. robót budowlano-montażowych oraz remontów i robót konserwacyjnych dotyczących obiektów budownictwa mieszkaniowego, o których mowa w art. 2 pkt 12 ustawy, lub ich części, z wyłączeniem lokali użytkowych, oraz lokali mieszkalnych w budynkach niemieszkalnych sklasyfikowanych w Polskiej Klasyfikacji Obiektów

## Interpretacje i orzeczenia

Page 3 of 3

Budowlanych w dziale 12, a także obiektów sklasyfikowanych w Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych w klasie ex 1264

- wyłącznie budynki instytucji ochrony zdrowia świadczących usługi zakwaterowania z opieką lekarską i pielęgniarską, zwłaszcza dla ludzi starszych i niepełnosprawnych,
2. obiektów budownictwa mieszkaniowego, o których mowa w art. 2 pkt 12 ustawy, lub ich części, z wyłączeniem lokali użytkowych, oraz lokali mieszkalnych w budynkach niemieszkalnych sklasyfikowanych w Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych w dziale 12,
- w zakresie, w jakim wymienione roboty i remonty, obiekty lub ich części oraz lokale nie są objęte tą stawką na podstawie art. 41 ust. 12-12c ustawy.

Z przedstawionego stanu faktycznego wynika, iż wnioskodawca wykonuje roboty budowlane polegające na budowie nowych budynków mieszkalnych (PKOB 11), których część będzie przeznaczona na garaże podziemne. Ponadto wnioskodawca w ramach wykonywanej działalności wykonuje także budynki mieszkaniowe łącznie z wolnostojącymi obok budynkami garażowymi.

Odnosząc przytoczone wyżej przepisy do stanu faktycznego sprawy stwierdzić należy, iż jeżeli przedmiotem robót budowlanych jest sklasyfikowany w PKOB w dziale 11 obiekt budownictwa mieszkaniowego jako całość i umowy są zawarte na realizację budynku jako całości, to stawka 7% ma zastosowanie do całości robót.

Interpretacja dotyczy zaistniałego stanu faktycznego przedstawionego przez wnioskodawcę i stanu prawnego obowiązującego w dacie zaistnienia zdarzenia w przedstawionym stanie faktycznym.

Stronie przysługuje prawo do wniesienia skargi na niniejszą interpretację przepisów prawa podatkowego z powodu jej niezgodności z prawem. Skargę wnosi się do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, ul. Jasna 2/4, 00-013 Warszawa po uprzednim wezwaniu na piśmie organu, który wydał interpretację w terminie 14 dni od dnia, w którym skarżący dowiedział się lub mógł się dowiedzieć o jej wydaniu – do usunięcia naruszenia prawa (art. 52 § 3 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi – Dz. U. Nr 153, poz. 1270 ze zm.). Skargę do WSA wnosi się (w dwóch egzemplarzach – art. 47 ww. ustawy) w terminie trzydziestu dni od dnia doręczenia odpowiedzi organu na wezwanie do usunięcia naruszenia prawa, a jeżeli organ nie udzielił odpowiedzi na wezwanie, w terminie sześćdziesięciu dni od dnia wniesienia tego wezwania (art. 53 § 2 ww. ustawy).

Skargę wnosi się za pośrednictwem organu, którego działanie lub bezczynność są przedmiotem skargi (art. 54 § 1 ww. ustawy) na adres: Izba Skarbowa w Warszawie Biuro Krajowej Informacji Podatkowej w Płocku, ul. 1 Maja 10, 09-402 Płock.

[Powrót](#)[Wersja do druku](#)[Wyszukiwarka](#)