

BROSZURA INFORMACYJNA
ROZLICZANIE PODATKU OD TOWARÓW I USŁUG PRZEZ WSPÓLNOTY
MIESZKANIOWE

W Dzienniku Urzędowym Ministra Finansów z dnia 2 sierpnia 2011 r. Nr 6 pod poz. 27 została opublikowana interpretacja ogólna Ministra Finansów z dnia 21 czerwca 2011 r. nr PT8/033/IO1/AEW/11/PT-571, w kwestii rozliczeń podatku od towarów i usług przez wspólnoty mieszkaniowe.

Powyższa interpretacja została wydana przez Ministra Finansów w celu zapewnienia jednolitego stosowania prawa podatkowego przez organy podatkowe oraz organy kontroli skarbowej, zgodnego z wypracowaną przez sądy administracyjne jednolitą linią orzecniczą w kwestii sposobu dokonywania rozliczeń podatku od towarów i usług przez wspólnoty mieszkaniowe z tytułu nabywanych przez wspólnoty mieszkaniowe towarów i usług, składających się m.in. na tzw. media.

Przykładowymi orzeczeniami NSA rozstrzygającymi ww. zagadnienie, które zostały uwzględnione w interpretacji ogólnej są: wyrok z dnia 20 marca 2009 r., sygn. akt I FSK 88/08; wyrok z dnia 5 sierpnia 2010 r., sygn. akt I FSK 1343/09; wyrok z dnia 16 września 2010 r., sygn. akt I FSK 742/10; wyrok z dnia 2 grudnia 2010 r., sygn. akt I FSK 2038/09; wyrok z dnia 4 lutego 2011 r., sygn. akt I FSK 217/10.

Zaznaczyć przy tym należy, iż orzecznictwo sądów administracyjnych w zakresie rozliczeń czynności wykonywanych przez wspólnoty mieszkaniowe oparte jest m.in. o tezy wynikające z uchwały Sądu Najwyższego z dnia 21 grudnia 2007 r., sygn. akt III CZP 65/07. Sąd Najwyższy stwierdził w ww. uchwale, iż: „Wspólnota mieszkaniowa, działając w ramach przyznanej jej zdolności prawnej, może nabywać prawa i obowiązki do własnego majątku”, jednocześnie nadając tej uchwale moc zasady prawnej.

W interpretacji ogólnej wskazano, iż wspólnota mieszkaniowa realizując wspólny interes właścicieli występuje w odmiennych rolach:

1) w przypadku nabycia towarów i usług w ramach zarządu nieruchomością wspólną oraz

2) w przypadku nabycia towarów i usług na potrzeby utrzymania poszczególnych lokali właścicieli.

W pierwszym przypadku uiszczanie przez członków wspólnoty należności tytułem pokrycia kosztów zarządu nieruchomością wspólną nie jest objęte przepisami ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2011 r. Nr 177, poz. 1054), zwanej dalej ustawą o VAT.

Natomiast w drugim przypadku, gdy wydatki ponoszone są przez właściciela wyłącznie w związku z odrębną własnością lokalu, wspólnota - w zakresie nabywanych towarów i usług celem zaopatrzenia poszczególnych lokali - nabywa towary i usługi w swoim imieniu jednakże na rzecz właścicieli poszczególnych lokali, którzy dokonują na poczet tych zakupów stosownych wpłat. W takiej sytuacji środki uiszczane przez właścicieli poszczególnych lokali na ich utrzymanie stanowią w istocie zapłatę za odsprzedawane im przez wspólnotę towary i usługi. Zatem w odniesieniu do rozliczania wydatków związanych z utrzymaniem poszczególnych lokali, ponoszonych m.in. z tytułu zakupu przez wspólnotę towarów i usług do tych lokali, zastosowanie znajdują przepisy o podatku od towarów i usług.

Wypracowana przez sądy linia orzecznicza uwzględniała konieczność zapewnienia realizacji zasady neutralności w tych wypadkach, co oznacza, że ma ona znaczenie dla rozliczeń dotyczących lokali użytkowych lub lokali mieszkalnych wykorzystywanych na cele inne niż mieszkaniowe.

Z uwagi na to, że neutralność podatku nie zostaje naruszona w rozliczeniach lokali mieszkalnych uzasadnione stało się wprowadzenie regulacji zapewniających analogiczne skutki na gruncie podatku od towarów i usług dla członków wspólnoty mieszkaniowej, będących właścicielami lokali mieszkalnych, jak dla podmiotów wskazanych w art. 43 ust. 1 pkt 11 ustawy o VAT.

W tym celu Minister Finansów wydał w dniu 20 września 2011 r. **rozporządzenie zmieniające rozporządzenie w sprawie wykonania niektórych przepisów ustawy o podatku od towarów i usług**, które zostało opublikowane w Dzienniku Ustaw z dnia 22 września 2011 r. Nr 198, poz. 1174.

Zgodnie z § 1 pkt 5 lit. a ww. rozporządzenia z dnia 20 września 2011 r. wprowadzone zostało zwolnienie od podatku:

- czynności związanych z utrzymaniem lokali mieszkalnych, wykorzystywanych wyłącznie na cele mieszkaniowe, za które pobierane są opłaty, wykonywanych przez wspólnotę mieszkaniową na rzecz właścicieli tych lokali, tworzących w określonej nieruchomości tę wspólnotę (§13 ust. 1 pkt 16a zmienianego rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 4 kwietnia 2011 r.) oraz
- czynności wykonywanych przez wspólnotę mieszkaniową lub właścicieli lokali mieszkalnych tworzących w określonej nieruchomości wspólnotę mieszkaniową, na rzecz osób używających na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności lokale należące do właścicieli tworzących tę wspólnotę mieszkaniową, za które pobierane są opłaty niezależne od właściciela w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z późn. zm.) lub opłaty pośrednie w rozumieniu ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z 2010 r. Nr 206, poz. 1367 i z 2011 r. Dz. U. Nr 22, poz. 114), jeśli lokale te są wykorzystywane wyłącznie na cele mieszkaniowe (§13 ust. 1 pkt 16b zmienianego rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 4 kwietnia 2011 r.).

Na podstawie § 3 ww. rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 20 września 2011 r. wskazane zwolnienia od podatku mogą być stosowane do czynności wykonanych w okresie od dnia 2 sierpnia 2011 r., tj. od dnia opublikowania w ww. Dzienniku Urzędowym Ministra Finansów powyższej interpretacji ogólnej z dnia 21 czerwca 2011 r.

ZWOLNIENIE PODMIOTOWE

Wspólnota mieszkaniowa, tak jak i inni podatnicy podatku od towarów i usług, może korzystać ze zwolnienia podmiotowego, na podstawie przepisów art. 113 ustawy o VAT. Od dnia 1 stycznia 2011 r. limit obrotu uprawniający podatnika do zwolnienia od podatku wynosi 150 000 zł (bez kwoty podatku) i dotyczy podatników, u których wartość sprzedaży opodatkowanej nie przekroczyła w poprzednim roku podatkowym tej kwoty.

W przypadku wspólnot mieszkaniowych rozpoczynających w trakcie roku podatkowego wykonywanie czynności podlegających opodatkowaniu podatkiem VAT zwolnienie podmiotowe może znaleźć zastosowanie, jeśli przewidywana przez wspólnotę łączna wartość

sprzedaży opodatkowanej nie przekroczy w proporcji do okresu prowadzonej działalności gospodarczej w roku podatkowym kwoty 150 000 zł.

Do wartości tej nie wlicza się odpłatnej dostawy towarów oraz odpłatnego świadczenia usług zwolnionych od podatku, a także towarów, które na podstawie przepisów o podatku dochodowym są zaliczane przez podatnika do środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych podlegających amortyzacji. Nie należy również w wartości tej uwzględniać obrotu z tytułu dokonanej przed dniem 2 sierpnia 2011 r. (data opublikowania interpretacji ogólnej) odsprzedaży właścicielom lokali towarów i usług nabywanych przez wspólnotę celem zaopatrzenia poszczególnych lokali.

Należy jednak pamiętać, iż z momentem przekroczenia kwoty 150 000 zł (lub jej proporcji) traci moc zwolnienie podmiotowe od podatku, a opodatkowaniu podlega nadwyżka sprzedaży ponad tę kwotę.

WAŻNE:

Dostawa wyrobów akcyzowych objętych zwolnieniem od akcyzy ze względu na ich przeznaczenie, takich jak m.in. gaz ziemny przeznaczony do celów opałowych, nie stanowi czynności wyłączającej podatników z możliwości skorzystania ze zwolnienia podmiotowego od podatku od towarów i usług. Zatem wspólnota mieszkaniowa dokonująca odsprzedaży, np. gazu opałowego, może korzystać ze zwolnienia podmiotowego.

Podstawa prawna:

art. 113 ust. 1, 2, 5, 9, 10, 13 ustawy o VAT

POWRÓT DO ZWOLNIENIA PODMIOTOWEGO

Wspólnota mieszkaniowa, która utraciła prawo do zwolnienia podmiotowego od podatku lub zrezygnowała z tego zwolnienia, może nie wcześniej niż po upływie roku, licząc od końca roku, w którym utraciła prawo do zwolnienia lub zrezygnowała z tego zwolnienia, ponownie skorzystać ze zwolnienia.

Tym samym, jeśli wspólnota mieszkaniowa utraciła prawo do zwolnienia podmiotowego lub z niego zrezygnowała w trakcie roku 2011 może ponownie z niego skorzystać dopiero od roku 2013.

Podstawa prawna:

art. 113 ust. 11 ustawy o VAT

ZWOLNIENIE PRZEDMIOTOWE

Od dnia 22 września 2011 r., tzn. od dnia wejścia w życie rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 20 września 2011 r., dokonywana przez wspólnotę mieszkaniową odsprzedaż towarów i świadczenie usług, związanych z utrzymaniem lokali mieszkalnych, na rzecz właścicieli lokali, tworzących tę wspólnotę, korzysta ze zwolnienia od podatku VAT. Zwolnieniem zostały również objęte czynności wykonywane przez wspólnotę mieszkaniową na rzecz m.in. najemców lokali mieszkalnych, których właściciele należą do tej wspólnoty, za które pobierane są opłaty za dostawy do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych.

Czynności te wykonywane w okresie od dnia 2 sierpnia 2011 r. również na podstawie ww. rozporządzenia Ministra Finansów mogą z tego zwolnienia skorzystać.

Uwaga:

Powyższe zwolnienia dotyczą tylko towarów i usług związanych z lokalami mieszkalnymi wykorzystywanymi wyłącznie na cele mieszkaniowe.

Podstawa prawna:

§1 pkt 5 lit. a oraz § 3 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 20 września 2011 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie wykonania niektórych przepisów ustawy o podatku od towarów i usług (Dz. U. Nr 198, poz. 1174)

WYSTAWIANIE FAKTUR VAT

Czynni podatnicy VAT są obowiązani dokumentować całą sprzedaż fakturami VAT. Od powyższej zasady ustawodawca przewidział wyjątek, zgodnie z którym podatnicy nie mają obowiązku wystawiania faktur VAT osobom fizycznym nieprowadzącym działalności gospodarczej. Do wystawienia takich faktur będą obowiązani tylko i wyłącznie na żądanie tych osób.

Zatem, co do zasady, wspólnoty mieszkaniowe zarejestrowane (zgodnie z art. 96 ustawy o VAT) jako podatnik VAT czynny nie mają obowiązku wystawiania faktur VAT

dokumentujących odsprzedaż towarów i usług na rzecz właścicieli lokali, będących osobami fizycznymi nieprowadzącymi działalności gospodarczej.

Podstawa prawna: art. 106 ustawy o VAT oraz przepisy Rozdziału 3 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 28 marca 2011 r. w sprawie zwrotu podatku niektórym podatnikom, wystawiania faktur, sposobu ich przechowywania oraz listy towarów i usług, do których nie mają zastosowania zwolnienia od podatku od towarów i usług (Dz. U. Nr 68, poz. 360)

EWIDENCJE

Wspólnoty mieszkaniowe korzystające ze zwolnienia podmiotowego są obowiązane prowadzić uproszczoną ewidencję sprzedaży za dany dzień, nie później jednak niż przed dokonaniem sprzedaży w dniu następnym.

W przypadku natomiast podatników, którzy wykonują wyłącznie czynności zwolnione od podatku przedmiotowo ustawa o VAT nie nakłada obowiązku prowadzenia ewidencji dla celów tego podatku.

Podstawa prawna: art. 109 ust. 1 i 3 ustawy o VAT

WAŻNE:

Wspólnoty mieszkaniowe w przypadku dokonywania odsprzedaży towarów i usług na rzecz właścicieli lokali korzystają do końca 2012 roku ze zwolnienia z obowiązku prowadzenia ewidencji przy zastosowaniu kasy rejestrującej.

Podstawa prawna: § 2 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 26 lipca 2010 r. w sprawie zwolnień z obowiązku prowadzenia ewidencji przy zastosowaniu kas rejestrujących (Dz. U. Nr 138, poz. 930) oraz poz. 33 załącznika do tego rozporządzenia

PRAWO DO ODLICZENIA PODATKU NALICZONEGO

Czynnemu zarejestrowanemu podatnikowi podatku VAT przysługuje prawo do obniżenia kwoty podatku należnego o kwotę podatku naliczonego wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest on związany z wykonywaniem czynności opodatkowanych. Tym samym wspólnocie mieszkaniowej będzie przysługiwało prawo do obniżenia kwoty podatku należnego o kwotę

podatku naliczonego w części, w jakiej podatek ten jest związany z czynnościami opodatkowanymi, np. odsprzedażą towarów i usług właścicielowi lokalu użytkowego czy usługą np. najmu powierzchni wspólnej na cele reklamowe.

Podstawa prawna:

art. 86 ust. 1 oraz art. 90 ust. 1 ustawy o VAT