

## Jak odzyskać VAT za materiały budowlane

Już blisko 271 tys. osób, które kupiły materiały budowlane, odzyskało część wydatków. Do odzyskania jest nawet 20 tys. zł. Najpewniej kilka tysięcy wniosków złożyli w styczniu inwestorzy ubiegający się o zwrot części VAT za materiały budowlane.

Kupiłeś materiały budowlane? Odzyskaj VAT! Trudne to chyba nie jest, skoro zaledwie co 394 decyzja fiskusa w sprawie zwrotu VAT była odmowna. Przypomnijmy, że tę kwestię reguluje ustawa "o zwrocie osobom fizycznym niektórych wydatków związanych z budownictwem mieszkaniowym", która ma zrekompensować wzrost cen materiałów budowlanych po podwyżce stawki VAT z 7 do 22 proc. w maju 2004 r.

Już blisko 271 tys. osób, które kupiły materiały budowlane na remont lub budowę mieszkania czy domu, odzyskało część wydatków! Najpewniej kilka tysięcy wniosków złożyli w styczniu inwestorzy ubiegający się o zwrot części VAT za materiały budowlane. Wiele z tych wniosków było niekompletnych lub źle wypełnionych. "Gazeta Wyborcza" podpowiada poniżej, jak uniknąć podobnych błędów, bo mogą spowodować, że nieprędko odzyskasz swoje pieniądze.

Kupiłeś materiały budowlane? Odzyskaj VAT! Trudne to chyba nie jest, skoro zaledwie co 394 decyzja fiskusa w sprawie zwrotu VAT była odmowna. Przypomnijmy, że tę kwestię reguluje ustawa "o zwrocie osobom fizycznym niektórych wydatków związanych z budownictwem mieszkaniowym", która ma zrekompensować wzrost cen materiałów budowlanych po podwyżce stawki VAT z 7 do 22 proc. w maju 2004 r.

Pamiętaj! Nie ma znaczenia, czy jesteś podatnikiem PIT, czyli płacisz podatek od swoich osobistych dochodów, czy też rolnikiem, który płaci podatek rolny. Warunek jest jeden: kupiłeś materiały budowlane na budowę albo remont domu lub mieszkania, a inwestycję wykonałeś tzw. systemem gospodarczym, czyli nie korzystałeś z usług profesjonalnych firm. Ponadto - to ważna informacja! - zwrot VAT przysługuje łącznie obojgu małżonkom.

Dokąd po pieniądze? Do urzędu skarbowego, w którym zwykle rozliczasz się z podatku. Formularz wniosku o zwrot VAT wraz z instrukcją (jak go wypełnić) - przygotowany przez urzędników Ministerstwa Finansów - dostaniesz w urzędzie skarbowym. Ale jeśli masz dostęp do internetu, prościej jest wydrukować formularz ze strony resortu. Do wniosku musisz dołączyć plik dokumentów oraz kopie faktur VAT, które są dowodem poniesionych wydatków.

Wypełnij wniosek

Wniosek zawiera informacje będące podstawą decyzji fiskusa. Oto one.

1. Numer identyfikacji podatkowej inwestora (i jego małżonka). To ten sam numer, który wpisujesz do PIT.
2. Miejsce (dane urzędu skarbowego), cel (złożenie wniosku czy korekta) i tryb składania wniosku (po zakończeniu inwestycji czy w jej trakcie - raz do roku), a także dane dotyczące wnioskodawcy oraz jego małżonka (m.in. PESEL i adres zamieszkania).
3. Rodzaj inwestycji, na którą zostały poniesione wydatki. Wpisujesz rok jej rozpoczęcia (oraz ewentualnie zakończenia) przy odpowiedniej pozycji. Są trzy: (budowa domu &bull; remont domu czy mieszkania &bull; nadbudowa lub rozbudowa budynku, dzięki której powstanie nowy lokal mieszkalny, a także przebudowa budynku niemieszkalnego na mieszkalny).

Uwaga! Ustawa zawiera zawężoną w stosunku do prawa budowlanego definicję budynku mieszkalnego. Oznacza to, że nie można wystąpić o zwrot VAT za materiały użyte do budowy ogrodzenia, garażu, drogi, dojścia lub dojazdu. W przypadku budowy domu oddzielenie tego typu wydatków jest fikcją. W praktyce przepis ten ma zapobiec sytuacjom, w których o rekompensatę wystąpi ktoś, kto poprzestał np. na ogrodzeniu działki.

Ponadto na liście częściowo refundowanych wydatków są przyłącza, np. wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne i gazowe.

4. Obliczenie kwoty zwrotu. Musisz ją obliczyć samodzielnie (fiskus sprawdzi, czy się nie pomyliłeś). Na

szczęście nie jest to trudne. Jeśli budujesz lub remontujesz (a nie odliczałeś wydatków w ramach podatkowej ulgi budowlanej lub remontowej), zwrot wynosi 68,18 proc. kwoty VAT wynikającej z faktur.

**PRZYKŁAD 1.** Załóżmy, że na materiały użyte do budowy domu wydałeś 50 tys. zł. Ta kwota obejmuje VAT - ok. 9 tys. zł. Oznacza to, że przysługuje ci zwrot przeszło 6,1 tys. zł.

A jeśli wydałeś kilkakrotnie więcej? Z tym może być pewien problem. Ustawa zawiera bowiem górny limit rekompensaty: dla inwestycji wymagających pozwolenia na budowę - 12,295 proc. równowartości średnich kosztów budowy 70 m kw. mieszkania, a dla remontów niewymagających pozwolenia - 12,295 proc. równowartości średnich kosztów budowy 30 m kw. mieszkania.

Do obliczania tych kosztów stosowany jest wskaźnik średniej ceny metra kwadratowego podawany przez GUS na użytek wyliczania premii gwarancyjnej dla posiadaczy książeczek mieszkaniowych. I uwaga! Ustawa nakazuje uwzględnić wskaźnik z kwartału poprzedzającego kwartał, w którym inwestor składa wniosek. Problem w tym, że GUS ogłasza ten wskaźnik (można go znaleźć na stronie internetowej z pewnym opóźnieniem. Na przykład ostatni znany wskaźnik pochodzi z drugiego kwartału tego roku. Tymczasem mamy już czwarty kwartał, więc żeby obliczyć limit zwrotu, potrzebny jest wskaźnik z trzeciego kwartału. Można już jednak złożyć wniosek. W tej sytuacji Ministerstwo Finansów radzi, by nie wypełniać rubryk dotyczących limitów zwrotu, bo zrobi to urząd skarbowy. Możesz też wstrzymać się ze złożeniem wniosku, do czasu aż GUS ogłosi średnią cenę metra kwadratowego mieszkania za trzeci kwartał.

W drugim wynosiła 2445 zł za m kw., co oznacza, że osoby składające wniosek o zwrot VAT między czerwcem a październikiem były ograniczone następującymi limitami: dla inwestycji wymagających pozwolenia na budowę - ponad 21,7 tys. zł, a dla remontów niewymagających pozwolenia - ponad 9 tys. zł.

Uwaga! Rekompensatę - choć pomniejszoną - dostaną też ci, którzy korzystali z podatkowej ulgi budowlanej i remontowej (ta druga obowiązywała do końca 2005 r.). W obu przypadkach zwrot wynosi 55,23 proc. kwoty VAT wynikającej z faktur. Także i w tym przypadku jest górny limit: 9,959 proc. równowartości kosztów - w zależności od rodzaju inwestycji - 70 lub 30 m kw. mieszkania.

**PRZYKŁAD 2** Załóżmy, że na remont mieszkania wydałeś w 2005 r. 12,20 tys. zł brutto. Ta kwota obejmuje VAT - 2,2 tys. zł. Na uldze remontowej zaoszczędziłeś przeszło 2318 zł. Dodatkowo fiskus zwróci ci 1215 zł rekompensaty z tytułu podwyżki VAT. Remont kosztował cię więc de facto 8667 zł.

**PRZYKŁAD 3** Teraz wyobraź sobie sytuację, gdy wpakowałeś w gruntowny remont domu 122 tys. zł. Wiadomo, że także ulga remontowa miała górny limit - od podatku mogłeś odliczyć maksymalnie 5670 zł (czyli ulga objęła wydatki nieprzekraczające ok. 29,8 tys. zł). Z kolei rekompensata z tytułu VAT wskutek wprowadzenia górnego limitu wyniesie nieco ponad 7,3 tys. zł (9,959 proc. równowartości średnich kosztów budowy 30-metrowego mieszkania).

5. Oświadczenie o zakresie przeprowadzonego remontu domu lub mieszkania, który nie wymagał pozwolenia na budowę. Trzeba uważać na to, co się wpisuje do tej rubryki, żeby się nie okazało, że potrzebne było pozwolenie budowlane. W tego typu pułapkę mogą wpaść ci, którzy dokonują niewielkich przeróbek w swoich domach i mieszkaniach (chodzi o rozbudowy, przebudowy i dobudowy). Zwykle powiększenie otworów okiennych nie jest remontem, lecz przebudową. Pozwolenie jest więc konieczne! Nadzór budowlany raczej by się nie czepiał takiej samowolki, ale urzędnicy skarbowi... Oprócz odmowy wypłaty pieniędzy powinni powiadomić o samowoli nadzór budowlany, a procedury legalizacyjne są czasochłonne. Ponadto opłata z tego tytułu może sięgać 50 tys. zł. Z drugiej strony wyższy limit zwrotu VAT na inwestycje wymagające pozwolenia może zadziałać dyscyplinująco na inwestorów.

6. Informacja o załącznikach. Jeśli twoja inwestycja jest remontem niewymagającym uzyskania pozwolenia na budowę (limit zwrotu jest wtedy niższy), musisz dołączyć do wniosku kopię dokumentu potwierdzającego tytuł prawny do domu lub mieszkania. Taki tytuł daje: akt własności, przydział lokalu kwaterunkowego lub zakładowego, tzw. umowa użyczenia, umowa najmu lub dzierżawy (oraz inne umowy tego typu, np. umowa podnajmu czy poddzierżawy), dowód potwierdzający kupno domu albo mieszkania, spadku lub darowizny.

A jeśli inwestycja wymaga pozwolenia na budowę? Wówczas musisz dostarczyć kopię tego dokumentu oraz - jeśli wniosek złożysz po zakończeniu budowy - kopię pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego. Jeżeli takie pozwolenie nie będzie wymagane przez nadzór budowlany - kopię

zawiadomienia o zakończeniu inwestycji.

Uwaga! O zwrot VAT możesz się ubiegać już w trakcie inwestycji (raz w roku). Jeśli potrzebne było pozwolenie na budowę, fiskus zażyczy sobie nie tylko jego kopii, ale także dokumentu określającego stopień zaawansowania inwestycji. Zgodnie z ustawą taki dokument sporządza osoba mająca uprawnienia budowlane, czyli inspektor nadzoru.

Do wniosku trzeba dołączyć załączniki z wykazem faktur VAT oraz wartością poniesionych wydatków (osobno odliczanych i nieodliczanych w ramach ulg mieszkaniowych), a także kopie faktur. Wzory załączników można wydrukować ze strony internetowej Ministerstwa Finansów.

Nie spóźnij się

Nie zwlekaj ze złożeniem wniosku. Pamiętaj: masz na to sześć miesięcy od zakończenia inwestycji. Gdy złożysz wszystkie dokumenty w urzędzie skarbowym, ruch będzie należał do jego naczelnika. Decyzję przyznającą zwrot musi wydać w ciągu sześciu miesięcy od złożenia wniosku (za opóźnienie fiskus płaciłby odsetki!). Potem fiskus ma mieć 25 dni na wypłatę pieniędzy w kasie urzędu skarbowego, przekazem pocztowym albo przelewem na konto bankowe (we wniosku zaznaczasz opcję).

Uwaga! Ustawa przewiduje grzywnę albo nawet więzienie za wyłudzenie zwrotu podatku.