

Mieszkanie i Wspólnota

Styczeń
01/2015
Rok XIV (155)

Cena 17,50 zł
(w tym 5% VAT)

ISSN:1643-8426

PORADNIK WŁAŚCICIELI I ZARZĄDCÓW



Artykuł 113 ustawy z 11 marca 2004r. o podatku od towarów i usług wprowadza jeden z wyjątków od powszechności tego podatku, a mianowicie zwolnienie podmiotowe z podatku dla drobnych przedsiębiorców.

Od 1 stycznia 2014 r. to zwolnienie w zasadzie straciło swój charakter podmiotowy. Zwolnieniem nie jest bowiem objęty już sam podatnik, lecz cała jego sprzedaż – czynności przez niego wykonywane. Również z tym dniem uległy zmianie przepisy regulujące sposób ustalania wielkości obrotu uprawniającego do korzystania ze zwolnienia. Zmiany te mogą – w określonych przypadkach – wpłynąć na status wspólnoty na gruncie ustawy o VAT, a tym samym powstanie konieczność właściwego dokumentowania zdarzeń gospodarczych.

Kiedy wspólnota rejestruje się jako czynny podatnik VAT?

Podstawą prawną funkcjonowania wspólnot jest ustawa z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (dalej jako u.w.l.). Określa ona prawa i obowiązki członków wspólnoty oraz zakres zarządu nieruchomością wspólną. Stosownie do art. 13 u.w.l. właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, a także uczestniczy w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, których otwarty katalog zawiera art. 14 tejże ustawy.

Z punktu widzenia przepisów ustawy o VAT wspólnota jest jednostką organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej, która może jednak posiadać podmiotowość podatkową.

Wspólnota, nabywając towary i usługi dla celów nieruchomości wspólnej, nie wykonuje żadnych czynności na rzecz właścicieli. W takiej sytuacji działa ona w imieniu własnym i na własny rachunek, jako podmiot stosunków zobowiązaniowych wynikających z zarządu nieruchomością wspólną, którego działanie jest jedynie finansowane przez właścicieli wyodrębnionych lokali (m.in. w formie zaliczek, o których mowa w art. 15 ust. 1 u.w.l.),

mających udziały w nieruchomości wspólnej. Tym samym, odbiorcą nabywanych towarów i usług jest wspólnota, jako odrębny od jej członków podmiot praw, i to ona występuje jako ostateczny konsument. W takim więc zakresie wspólnota nie świadczy żadnych czynności opodatkowanych podatkiem od towarów i usług na rzecz właścicieli odrębnych lokali.

Obrót związany z utrzymaniem lokali

Natomiast w przypadku wydatków ponoszonych przez właściciela wyłącznie w związku z odrębną własnością lokalu, wspólnota występuje w odmiennej roli. W takiej sytuacji nabywa bowiem towary i usługi w swoim imieniu, jednakże na rzecz właścicieli poszczególnych lokali, którzy na poczet tych zakupów dokonują stosownych wpłat.

Wspólnota, zakupując towary i usługi, które przyporządkowuje następnie do poszczególnych lokali, dokonuje ich odsprzedaży właścicielom lokali. W sytuacji takiej środki, które są uiszczane

ne przez właścicieli poszczególnych lokali na ich utrzymanie, stanowią zapłatę za odsprzedawane im przez wspólnotę towary i usługi. W związku z tym 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 ustawy o podatku od towarów i usług. Stanowisko to wynika z interpretacji ogólnej MF Nr PT8/033/IO1/AEW/11/PT-571.

Z uwagi na to przedmiotem analizy w artykule jest jedynie obrót generowany przez wspólnotę związany z utrzymaniem poszczególnych lokali.

Stosownie do art. 113 ust. 1 ustawy o VAT w brzmieniu obowiązującym do 31 grudnia 2013 r. zwalnia się od podatku podatników, u których wartość sprzedaży opodatkowanej nie przekroczyła łącznie w poprzednim roku podatkowym kwoty wyrażonej w złotych odpowiadającej równowartości 150.000 zł. Do wartości sprzedaży nie wlicza się kwoty podatku.

Natomiast na podstawie art. 113 ust. 2 ww. ustawy o VAT w brzmieniu obowiązującym do 31 grudnia 2013 r. do wartości sprzedaży, o której mowa w ust. 1, 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. Jednocześnie należy zwrócić uwagę, że zgodnie z obowiązującym do końca 2013 r. § 13 pkt 16a rozporządzenia ministra finansów z 4 kwietnia 2011 r. w sprawie wykonania niektórych przepisów ustawy o podatku od towarów i usług (DzU z 2013 r. poz. 247 ze zm.), zwalnia się od podatku czynności związane z utrzymaniem lokali mieszkalnych, wykorzystywanych wyłącznie na cele mieszkaniowe, za które pobierane są opłaty, wykonywane przez wspólnotę mieszkaniową na rzecz właścicieli tych lokali, tworzących w określonej nieruchomości tę wspólnotę (w 2014 r. analogiczne zwolnienie znajduje się w § 3 ust. 1 pkt 10 rozporządzenia ministra finansów z 20 grudnia 2013 r. w sprawie zwolnień od podatku od towarów i usług oraz warunków stosowania tych zwolnień; DzU z 2013 r. poz. 1722).

Dostawa mediów do lokali nie jest transakcją pomocniczą

Od 1 stycznia 2014 r. zostały wprowadzone zmiany do artykułu 113 ustawy o VAT. Nadal zasadą jest, że wartość sprzedaży zwolnionej (czy to na podstawie ustawy, czy na podstawie przepisów wykonawczych) nie jest wliczana do limitu obrotów obowiązujących dla potrzeb zwolnienia, o którym mowa, jednakże od zasady tej wprowadzono wyjątki. W limicie obrotów (uprawnających do zwolnienia) są bowiem uwzględniane wskazane czynności, o ile nie mają one charakteru transakcji pomocniczych, m.in. transakcje związane z nieruchomościami.

W tym miejscu należy rozważyć, czy na gruncie wspólnot mieszkaniowych pod pojęciem transakcji związanych z nieruchomościami możemy rozumieć dostawę mediów do lokali oraz czy te czynności mają charakter pomocniczy.

Mając na względzie reguły wykładni systemowej wewnętrznej, należy uznać, że pod pojęciem „transakcji” trzeba rozumieć zarówno dostawy towarów jak i usługi. Zarówno w ustawie o VAT, jak i szerzej, w przepisach wspólnotowych, brak jest jakichkolwiek regulacji, które definiowałyby pojęcie pomocniczości transakcji.

Sposób interpretacji tego pojęcia wyznaczyło jednak orzecznictwo Trybunału Sprawiedliwości UE (np. wyroki: C-149/99 i C-77/01). Choć wyroki te zapadły w konkretnych sprawach i podają wytyczne dotyczące konkretnego stanu faktycznego, to jednak pozwalają na sformułowanie generalnych zasad co do rozumienia tego pojęcia. Na tym gruncie, niewątpliwie uprawnione jest stwierdzenie, że obrót z tytułu dostawy mediów do lokali we wspólnocie jako transakcje związane z nieruchomościami, nie ma charakteru czynności pomocniczych. Tym samym obrót zwolniony z tytułu dostawy mediów do lokali mieszkalnych jest wliczany – począwszy od 2014 roku – do wartości sprzedaży, o której mowa w art. 113 ust. 1 ustawy o VAT.

Biorąc pod uwagę powyższe przepisy, należy wskazać trzy możliwe sytuacje.

1. Jeżeli wspólnota mieszkaniowa nie przekroczy kwoty obrotu określonego w art. 113 ust. 1 ustawy, ma prawo do korzystania ze zwolnie-

nia podmiotowego i nie ma obowiązku złożenia zgłoszenia rejestracyjnego (art. 96 ust. 3 ustawy o VAT). Zgłoszenie może złożyć dobrowolnie – w takim przypadku naczelnik urzędu skarbowego zarejestruje ją jako podatnika VAT zwolnionego.

2. Jeżeli wspólnota mieszkaniowa przekroczy (bądź nie przekroczy) kwotę obrotu określonego w art. 113 ust. 1 ustawy, ale wykonuje wyłącznie czynności zwolnione od podatku na podstawie przepisów wydanych zgodnie z art. 82 ust. 3 ustawy o VAT (tj. cyt. wyżej rozp. MF z 20.12.2013 r.), to również nie ma obowiązku złożenia zgłoszenia rejestracyjnego.

3. Jeżeli wspólnota mieszkaniowa przekroczy kwotę obrotu określonego w art. 113 ust. 1 ustawy, uwzględniającą zarówno czynności zwolnione od podatku na podstawie przepisów art. 82 ust. 3 ustawy o VAT (np. dostawa mediów do lokali mieszkalnych), jak i czynności opodatkowane (dostawa mediów do lokali użytkowych), to z dniem 1 stycznia 2014 r. utraciła prawo do zwolnienia od podatku, o którym mowa w art. 113 ustawy o VAT i tym samym ma obowiązek zarejestrować się jako podatnik VAT czynny.

Co istotne, wspólnota, analizując czy już w 2014 r.

zobligowana była zarejestrować się jako podatnik VAT czynny, powinna pamiętać, że dla obliczenia limitu wartości sprzedaży za 2013 r. uprawniającej do zwolnienia w 2014 r. należy stosować przepisy art. 113 w brzmieniu obowiązującym od 1 stycznia 2014 r, co wynika z faktu, że brak było przepisów przejściowych do zmian w tym artykule (por. inter-

pretacja indywidualna DIS w Bydgoszczy sygn. ITPP1/443-613/14/MN z 25.08.2014).

Przekładając powyższe sytuacje na sposób dokumentowania obrotu, należy wskazać co następuje.

W sytuacji, gdy wspólnota nie korzysta ze zwolnienia podmiotowego, o którym mowa w art. 113 ust. 1 ustawy, czynności dokonywane przez nią powinny być dokumentowane fakturami, wystawianymi zgodnie z zasadami przewidzianymi w art. 106a-106n ustawy o VAT.

Wspólnota, której sprzedaż jest objęta zwolnieniem, jest zwolniona z obowiązków rejestracyjnych, a także nie składa comiesięcznych (cokwartalnych) deklaracji. Dotychczas nie było również obowiązku wystawiania faktur.

Od 1 stycznia 2014 r., ma zastosowanie art. 106b ust. 2 i ust. 3 pkt 2 ustawy o VAT oraz art. 87 Ordynacji podatkowej. W konsekwencji, w przypadku zaliczek na pokrycie kosztów utrzymania poszczególnych lokali, wspólnota niebędąca zarejestrowanym czynnym podatnikiem podatku VAT może wystawiać faktury (wykazując sprzedaż jako zwolnioną z podatku). Jednakże na żądanie nabywcy (właściciela lokalu) wspólnota ma obowiązek sprzedaż tę udokumentować fakturą (w oparciu o art. 106b

ust. 3 pkt 2 ustawy o VAT), bądź rachunkiem (na podstawie art. 87 Ordynacji podatkowej) – w zależności od tego, jakiego dokumentu zażądał kupujący.

Jeżeli wspólnota mieszkaniowa przekroczy kwotę obrotu określonego w art. 113 ust. 1 ustawy, uwzględniającą zarówno czynności zwolnione od podatku na podstawie przepisów art. 82 ust. 3 ustawy o VAT (np. dostawa mediów do lokali mieszkalnych), jak i czynności opodatkowane (dostawa mediów do lokali użytkowych), to z dniem 1 stycznia 2014 r. utraciła prawo do zwolnienia od podatku, o którym mowa w art. 113 ustawy o VAT i tym samym ma obowiązek zarejestrować się jako podatnik VAT czynny.

Rafał Ostrowski

Mieszkanie i Wspólnota