

Sprzedaż mieszkania i miejsca postojowego z jedną stawką VAT

[Podatki](https://kidp.pl/aktualnosci/podatki) (https://kidp.pl/aktualnosci/podatki)

Aktualność: Sprzedaż mieszkania i miejsca postojowego z jedną stawką VAT

Sprzedaż mieszkania i miejsca postojowego z jedną stawką VAT

Miejsce postojowe w hali garażowej nie jest samodzielny przedmiotem obrotu cywilnoprawnego, a zatem podlega wspólnie z lokalem mieszkalnym opodatkowaniu jednolitą obniżoną stawką podatku VAT. Takie stanowisko po raz kolejny wyraził NSA, tym razem w wyroku z 21 grudnia 2010 r., I FSK 75/10.

W przedmiotowej sprawie podatnik (deweloper) zamierza wybudować budynek mieszkalny, w którym znajdować się będą lokale mieszkalne, a także podziemne parkingi przeznaczone dla wyłącznego użytku przyszłych lokatorów. Miejsca parkingowe zostaną nabyte z lokalami mieszkalnymi. Prawo własności lokalu, współwłasności parkingu z odpowiednim prawem do korzystania na zasadzie wyłączności z miejsca parkingowego na parkingu oznaczonego numerem zostanie objęte jedną księgą wieczystą oraz przeniesione jednym aktem notarialnym.

Deweloper zwrócił się w tej sytuacji do Ministra Finansów z wnioskiem o interpretację, czy sprzedaż prawa do korzystania na zasadzie wyłączności z miejsca parkingowego znajdującego się w podziemiu budynku mieszkalnego, które jest integralnie związane ze sprzedażą lokalu mieszkalnego podlega opodatkowaniu stawką 7 procent?

Minister stwierdził, że dostawa przedmiotowego prawa do korzystania na zasadzie wyłączności z miejsca parkingowego znajdującego się w podziemiu budynku mieszkalnego będzie podlegać opodatkowaniu stawką podatku VAT w wysokości 22 proc. zgodnie z art. 41 ust. 1 ustawy o VAT. Deweloper nie zgodził się jednak z taką interpretacją i sprawa trafiła do WSA w Warszawie. WSA ostatecznie nie podzielił stanowiska Ministra Finansów uznając, że w rozpoznawanej sprawie mamy do czynienia tylko z jednym przedmiotem umowy sprzedaży. Prawo do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego o konkretnej powierzchni, znajdującego się w części podziemnej budynku dla samochodu osobowego jest integralnie związane z prawem własności do lokalu mieszkalnego. Nie ma możliwości nabycia (a więc i zbycia) lokalu mieszkalnego bez prawa do korzystania z miejsca postojowego dlatego też

sprzedaż lokalu mieszkalnego wraz z prawem do korzystania z wyodrębnionego miejsca parkingowego znajdującego się w danym budynku podlegać będzie jednej stawce VAT, właściwej dla lokalu mieszkalnego, to jest 7 proc. stawce VAT.

Minister Finansów wniósł skargę kasacyjną do NSA. Skarga została oddalona, a NSA w uzasadnieniu podzielając wcześniejszą argumentację WSA dodał, że z punktu widzenia przepisów podatkowych, sprzedaż lokalu mieszkalnego wraz z prawem do korzystania z tak wydzielonych miejsc postojowych, znajdujących się w danym budynku, podlegać będzie jednej stawce podatku od towarów i usług właściwej dla lokalu mieszkalnego. Nie można bowiem dzielić przedmiotu sprzedaży na poszczególne składniki tylko i wyłącznie z przyczyn leżących po stronie przepisów podatkowych (możliwość zastosowania różnych stawek podatku). Ostatecznie NSA uznał, że miejsce postojowe nie jest samodzielny przedmiotem obrotu cywilnoprawnego, a zatem podlega wspólnie z lokalem mieszkalnym opodatkowaniu jednolitą obniżoną 7 proc. stawką podatku VAT.

Przedstawione stanowisko było już wielokrotnie prezentowane w orzecznictwie NSA. Wystarczy tu tylko przywołać wyroki: z 17 czerwca 2010 r., I FSK 967/09, LEX nr 594314, z 23 marca 2010 r., I FSK 299/09, LEX nr 593888, z 11 maja 2010 r., I FSK 724/09, LEX nr 576768, z 8 stycznia 2009 r., I FSK 1798/07, LEX nr 510642, z 22 czerwca 2005 r., FSK 2480/04, LEX nr 175282.

Na koniec należy też zwrócić uwagę, że wszystkie przywołane wyroki zapadły w stanie prawnych obowiązującym przed 1 stycznia 2011 r., zgodnie z którym obniżona stawka VAT wynosiła 7 proc. Po 1 stycznia 2011 na podstawie art. 146a pkt 2 ustawy o VAT obniżona 7 proc. stawka podatku VAT została podniesiona o 1 proc. i wynosi obecnie 8 proc. Tym samym miejsce postojowe wspólnie z lokalem mieszkalnym podlega teraz opodatkowaniu jednolitą obniżoną 8 proc. stawką podatku VAT.

Opracował: Michał Malinowski, RPE WKP

Źródło: www.mofnet.gov.pl, stan z dnia 4 lutego 2011 r.

dodał: Wojciech Ławniczak