



Cierpice, dnia 30.06.2022 roku

Zn.spr.: ZG.270.2.2.2022

Dotyczy: Odpowiedzi na zadane pytania do treści SWZ z dnia 29.06.2022 roku

1. „W specyfikacji warunków zamówienia w pkt. 3.1 wymieniono pozycję „3) Wymiana pieca C.O. - kalkulacja własna”. Jednakże, nie znaleźliśmy żadnych parametrów nowego pieca / kotła ani opisu niezbędnych przeróbek wyposażenia kotłowni. Proszę o podanie w/w parametrów wraz z listą niezbędnego wyposażenia kotłowni. Proszę o wyjaśnienie powyższych zagadnień.”

Piec na drewno spełniający aktualne normy jakości spalin, dostosowany do kubatury obiektów, które będzie ogrzewał. „Kalkulacja własna” oznacza, że wykonawca ma sam wycenić wartość pieca wraz z osprzętem i montażem zapewniającymi jego pełną funkcjonalność (c.o., c.w.u.).

2. „W Dzienniku Ustaw 2022.931 opisano zastosowanie podatku VAT na budynki mieszkaniowe. Art, 41 ust. 12 powołuje się na budynki zaliczane do budownictwa objętego społecznym programem mieszkaniowym a zgodnie z art 2 pkt 12 przez obiekty budownictwa mieszkaniowego rozumie się budynki mieszkalne stałego zamieszkania sklasyfikowane w PKOB w dziale 11. Skoro leśniczówki znajdują się w dziale 11 (grupa 111, klasa 1110) to do remontu, budowy i rozbudowy takiego budynku powinno się stosować stawkę 8%. Stawkę taką stosuje się także do pomieszczeń kancelarii i przedsionków, a także systemów grzewczych itp. ponieważ wchodzi w skład pomieszczeń domu mieszkalnego. Proszę o wyjaśnienie zastosowania stawki VAT 23% dla dobudowanego wejścia do pomieszczeń mieszkalnych a także do części kancelaryjnej która po rozbudowie będzie integralną częścią budynku.”

Odpowiadając na wniosek dotyczący wyjaśnienia przyjętych stawek VAT dla rozbudowy budynku leśniczówki Chojnaty o pomieszczenie kancelarii oraz przebudowy wejścia do części mieszkalnej Nadleśnictwo Cierpiszewo informuje jak niżej:

Rozbudowa budynku leśniczówki Chojnaty o pomieszczenie kancelarii

Sprawę prowadzi: Andżelika MADRA, tel.: 56 674 44 30, e-mail: andzelika.madra@torun.lasy.gov.pl

Preferencyjna, 8% stawka VAT zgodnie z art. 41 ust. 12 ustawy o VAT, znajduje zastosowanie do dostawy, budowy, remontu, modernizacji, termomodernizacji, przebudowy lub robót konserwacyjnych dotyczących obiektów budowlanych lub ich części zaliczonych do budownictwa objętego społecznym programem mieszkaniowym. Budynkiem takim jest rzeczywiście leśniczówka Chojnaty, ale oprócz części mieszkalnej zawiera ona również część biurową.

W tym miejscu należy zwrócić uwagę, że ustawa o VAT nie wskazuje wprost, jak należy opodatkować wyżej wymienione kategorie robót w kontekście budynków biurowo-mieszkalnych. Jednym z aspektów kluczowych dla stosowania stawki VAT 8% lub 23% dla prac budowlanych dotyczących budynku biurowo-mieszkalnego mogą być postanowienia umowy zawartej pomiędzy stronami.

Jeżeli umowa w sposób wyraźny wyodrębnia zakresy robót w obrębie części biurowych i mieszkalnych, wówczas opodatkowanie całego zlecenia stawką 8% jest nieprawidłowe, co zostało podkreślone m.in. w interpretacji indywidualnej wydanej przez Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej dnia 27 czerwca 2017r. sygn. 0114-kdip1-1.4012.116.2017.2. Organ uznał w szczególności, że:

„[z]astosowanie prawidłowej stawki podatku uzależnione jest także od postanowień umowy na wykonanie robót budowlanych. Jeżeli przedmiotem umowy będą roboty budowlane w budynkach mieszkalnych (PKOB 11) jako całości – to należna stawka będzie 8%. Jeżeli jednak w umowie zostanie wskazane, że roboty budowlane dotyczyć będą poszczególnych części budynku, tj. powierzchni mieszkalnych i odrębnie powierzchni niemieszkalnych, wówczas w odniesieniu do usług wykonywanych w części mieszkalnej zastosowanie znajdzie 8% stawka podatku, natomiast do usług wykonywanych w części niemieszkalnej – 23% stawka podatku”.

W związku z tym, że przedmiot zamówienia, a w ślad za nim umowa, wyodrębniają roboty budowlane dotyczące części niemieszkalnej tj. kancelarii Zamawiający wskazał w SWZ stawkę 23%.

Przebudowa wejścia do części mieszkalnej

Kwestia opodatkowania właściwą stawką VAT remontu budynków mieszkalnych o powierzchni nieprzekraczającej 300 m² wraz z wbudowanymi w bryle budynku instalacjami technicznymi oraz z elementami infrastruktury poza bryłą budynku (tj. drogi dojazdowe, chodniki, tarasy, urządzenia sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, ogrodzenia nieruchomości z bramą wjazdową na posesję i furtką) była przedmiotem rozważań przez Naczelnego Sądu Administracyjnego. NSA w wyroku z dnia 18 października 2018 r., sygn. akt I FSK 1633/16 powołując się na uchwałę NSA z dnia 3 czerwca 2013 r., sygn. akt I FPS 7/12 podkreślił, że obniżona 8% stawka VAT nie

może mieć zastosowania do robót dotyczących obiektów budownictwa mieszkaniowego wykonywanych poza budynkiem. W konsekwencji wszystko co znajduje się poza budynkiem jest infrastrukturą towarzyszącą budownictwu mieszkaniowemu i pomimo jej związku z budownictwem mieszkaniowym roboty dotyczące budynku i infrastruktury (bez względu na to, jakiego rodzaju są to urządzenia) powinny być opodatkowane właściwymi dla danej czynności stawkami podatku VAT.

W interpretacji Izby Skarbowej w Bydgoszczy z 10 października 2014 r., ITPP1/443-801/14/BK stwierdzono, że w przypadku robót budowlanych dotyczących „dobudowywania” tarasu do budynku mieszkalnego, jeżeli nie będzie on stanowił integralnej części budynku mieszkalnego, tj. będzie posiadał osobne od bryły budynku mieszkalnego ławy fundamentowe, preferencja nie ma zastosowania. W tych okolicznościach usługę trzeba będzie opodatkować 23-proc. stawką VAT.

W analizowanym przypadku robót budowlanych dotyczących "dobudowywania" wejścia do budynku mieszkalnego, w sytuacji gdy jedna ze ścian jest ścianą tego budynku, wejście ma osobne od bryły budynku mieszkalnego ławy fundamentowe, tj. nie stanowi integralnej części budynku, zastosowania nie ma preferencyjna stawka podatku, o której mowa w art. 41 ust. 12 ustawy, bowiem stawka ta przewidziana jest wyłącznie do czynności enumeratywnie wymienionych w tym przepisie.

Odnosząc powyższe do zadanego pytania stwierdzić należy, że usługa budowlana polegająca na wykonaniu przebudowy wejścia do części mieszkalnej dotyczy robót wykonywanych poza bryłą budynku i podlega opodatkowaniu podstawową stawką VAT, tj. 23%.

Z poważaniem

NADLEŚNICZY
Dariusz Mularz