

Wspólnota nie musi rejestrować się jako podatnik

Odsprzedaż tzw. mediów ma określony związek z konkretną nieruchomością, ale nie bezpośredni. W konsekwencji nie może być traktowana jako transakcja związana z nieruchomością, a jej wartość nie może być uwzględniona w wartości sprzedaży od której zależy zwolnienie.

ALEKSANDRA TARKA

Sprawa dotyczyła wspólnoty mieszkaniowej. We wniosku z 2016 r. wyjaśniła, że w chwili obecnej tworzą ją właściciele 129 lokali mieszkalnych, siedmiu lokali użytkowych oraz dwóch garaży podziemnych. Podkreśliła, że realizując interesy właścicieli nabywa towary i usługi w ramach zarządu nieruchomością wspólną, podpisuje umowy na dostawę i rozprowadzanie mediów oraz zakupuje media na potrzeby poszczególnych lokali.

Zaznaczyła, że pośrednicząc w zakupie mediów i rozliczając te zakupy na poszczególne lokale dokonuje ich odsprzedaży właścicielom lokali. Wartość odsprzedawanych mediów na rzecz właścicieli w ciągu roku przekracza limit od którego zależy zwolnienie z art. 113 ust. 1 ustawy o VAT. W związku z tym chciała się upewnić czy odsprzedaż mediów wpływa na jej sytuację podatkową, zwłaszcza w zakresie obowiązku rejestracji na VAT.

Interpretacja tylko w niewielkim zakresie okazała się po myśli wspólnoty. Jeśli chodzi o odsprzedaż mediów to fiskus uznał, że czynności związane z utrzymaniem poszczególnych lokali mieszkalnych, za które pobierane są opłaty, są transakcjami związanymi z nieruchomościami. Tym samym powinny być wliczane do limitu sprzedaży uprawniającego do korzystania ze zwolnienia z art. 113 ust. 1 ustawy o VAT. Ponadto od momentu przekroczenia limitu obrotu sprzedaży wspólnota stanie się czynnym podatnikiem VAT, a więc powstanie u niej obowiązek rejestracji.

Wspólnota nie zgadzała się, że transakcje związane z odsprzedażą mediów do poszczególnych lokali mieszkalnych, które są zajmowane przez zwykle osoby fizyczne nieprowadzące działalności, zaliczają się do kategorii „związanych z nieruchomościami”.

Zaskarżyła interpretację i wygrała. Najpierw rację przyznał jej Wojewódzki Sąd

Administracyjny w Warszawie. Ostatecznie suchej nitki na wykładni fiskusa nie zostawił też Naczelny Sąd Administracyjny.

Wskazał m.in. na wyrok Trybunału Sprawiedliwości UE (TSUE) z 16 kwietnia 2015 r. w sprawie C-42/14. Wynika z niego jednoznacznie, że dostawy wody, energii elektrycznej, energii cieplnej oraz wywóz nieczystości należy – co do zasady – uważać za odrębne świadczenia i niezależne od umów najmu nieruchomości (lokali). Nie ma więc podstaw do stwierdzenia, że dostawy te mieszczą się w pojęciu „świadczenie usług związanych z nieruchomościami”.

Odmienny wniosek – jak zaznaczył Trybunał – należałoby wywodzić jedynie wtedy, gdy elementy dostawy, także te wskazujące względę ekonomiczne zawarcia umowy, byłyby tak ściśle związane z najmem, że tworzyłyby obiektywnie tylko jedno niepodzielne świadczenie ekonomiczne, którego rozdzielenie miałooby charakter sztuczny.

Odwolując się do orzecznictwa swojego i unijnego NSA podkreślił, że w pojęciu „świadczenie usług związanych z nieruchomościami”, nie mieści się każde świadczenie usług, które pozostaje w jakimkolwiek, nawet niewielkim, związku z nieruchomością. Znaczna liczba usług jest mniej lub bardziej związana z nieruchomością, a koniecznym jest, aby przedmiotem świadczenia usług była sama nieruchomość. Taka sytuacja ma miejsce wówczas, gdy nieruchomość określona w sposób wyraźny należy uznać za konstytutywny element świadczenia usług, jako że stanowi ona centralny i nieodzowny element tego świadczenia.

I choć o ile czynność polegająca na odsprzedaży tzw. mediów ma określony związek z konkretną nieruchomością, to jednak nie jest to związek bezpośredni. Nieruchomość nie jest bowiem elementem konstytutywnym takiej transakcji. Podstawowym jej elementem jest bowiem dostawa wody, ciepła, czy odprowadzanie ścieków. W konsekwencji odsprzedaż tzw. mediów nie może być traktowana jako transakcja związana z nieruchomością, a jej wartość nie może być uwzględniona w wartości sprzedaży z art. 113 ust. 1 ustawy o VAT.

Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 7 maja 2021 r. / @

Sygnatura akt: I FSK 1588/18

KOMENTARZ EKSPERTA

Mariusz Aleksandrowicz

radca prawny w FKA Furtek Komosa Aleksandrowicz Sp.k.



MAZ PIKAS

Analizowany wyrok dotyczy transakcji związanych z nieruchomościami do celów wyliczenia limitu kwotowego zwolnienia od podatku od towarów i usług. Spór sprowadza się do metody wykładni tego pojęcia. Organ interpretacyjny stosując w istocie potoczne, nawet intuicyjne rozumienie transakcji związanych z nieruchomościami, uznał za taką transakcją opłaty uzyskiwane przez wspólnotę mieszkaniową od właścicieli lokali z tytułu dostaw mediów. Była to próba interpretacji bez poszukiwania znaczenia tego sformułowania w prawie unijnym. Sądy obu instancji odwołały się natomiast do przepisów prawa unijnego oraz orzecznictwa TSUE. Jeżeli chodzi o przepisy prawa unijnego NSA powołał się na świadczenie usług związanych z nieruchomościami w rozumieniu tzw. rozporządzenia wykonawczego do dyrektywy

VAT definiującego to pojęcie w odniesieniu do miejsca świadczenia usług. Rozporządzenie to wskazuje na bezpośredni związek usługi z nieruchomością a także poprzez przykładowe wyliczenie transakcji uznanych za związane z nieruchomościami i wskazanie transakcji niemających takiego charakteru pozwala na rodzajowe określenie zakresu tego pojęcia. Dostawa mediów nie należy do tego rodzaju transakcji. Jeżeli chodzi o orzecznictwo odrębności z punktu widzenia podatku VAT dostaw mediów od najmu nieruchomości. To doprowadziło NSA do uznania, że odsprzedaż mediów ma związek z nieruchomością, ale nie jest to związek bezpośredni i nieruchomość nie jest elementem konstytutywnym transakcji, a takim elementem są media. Należy podkreślić, że jest to kolejne orzeczenie NSA dotyczące tej kwestii, które przyczyni się do utrwalenia linii orzeczniczej. Wyrok ten wskazuje także na rolę przepisów prawa unijnego i orzecznictwa TSUE w procesie interpretacji krajowych przepisów dotyczących podatku od towarów i usług. / @