

**ZWROT NIEKTÓRYCH WYDATKÓW  
ZWIĄZANYCH Z BUDOWNICTWEM MIESZKANIOWYM PONIESIONYCH  
OD DNIA 1 MAJA 2004 R. DO DNIA 31 GRUDNIA 2007 R.**

Jeśli w okresie od dnia 1 maja 2004 r. do dnia 31 grudnia 2007 r. poniosłeś wydatki na zakup materiałów budowlanych związanych z inwestycją mieszkaniową, na które po dniu 30 kwietnia 2004 r. wzrosła stawka podatku VAT z 7% na 22%, możesz odzyskać część wydatków poniesionych na ten cel.

**PAMIĘTAJ!**

Zwrot części wydatków poniesionych na zakup materiałów budowlanych w związku z inwestycją mieszkaniową, zwane dalej „zwrotem VAT”, możesz otrzymać, o ile spełniasz wszystkie warunki określone w ustawie z dnia 29 sierpnia 2005 r. *o zwrocie osobom fizycznym niektórych wydatków związanych z budownictwem mieszkaniowym* (Dz. U. Nr 177, poz. 1468), zwanej dalej „ustawą”. Przepisy ustawy obowiązują od 1 stycznia 2006 r.

**I. KTO MA PRAWO UBIEGAĆ SIĘ O ZWROT VAT?**

Uprawnionymi są osoby fizyczne, które:

- 1) poniosły wydatki na zakup materiałów budowlanych w związku z inwestycją polegającą na:
  - budowie budynku mieszkalnego<sup>(1)</sup>;
  - nadbudowie lub rozbudowie budynku na cele mieszkalne lub przebudowie (przystosowaniu) budynku niemieszkalnego, jego części lub pomieszczenia niemieszkalnego na cele mieszkalne, w wyniku których powstał lokal mieszkalny spełniający wymagania określone w odrębnych przepisach;
  - remoncie budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego,
- 2) poniesione wydatki mają udokumentowane fakturami VAT w rozumieniu przepisów o podatku od towarów i usług,
- 3) poniosły wydatki na zakup materiałów budowlanych, na które po dniu 30 kwietnia 2004 r. wzrosła stawka VAT z 7% na 22%,
- 4) nie dokonały zakupu materiałów budowlanych w związku z inwestycjami wymienionymi w pkt 1, jako podatnicy podatku od towarów i usług, w celu wykonywania czynności podlegających opodatkowaniu tym podatkiem,
- 5) posiadają prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w rozumieniu ustawy – Prawo budowlane<sup>(2)</sup> albo tytuł prawny do budynku (lokalu) mieszkalnego (szerzej o tytule prawnym w dalszej części),
- 6) posiadają pozwolenie na budowę, w przypadku inwestycji wymagającej takiego pozwolenia.

---

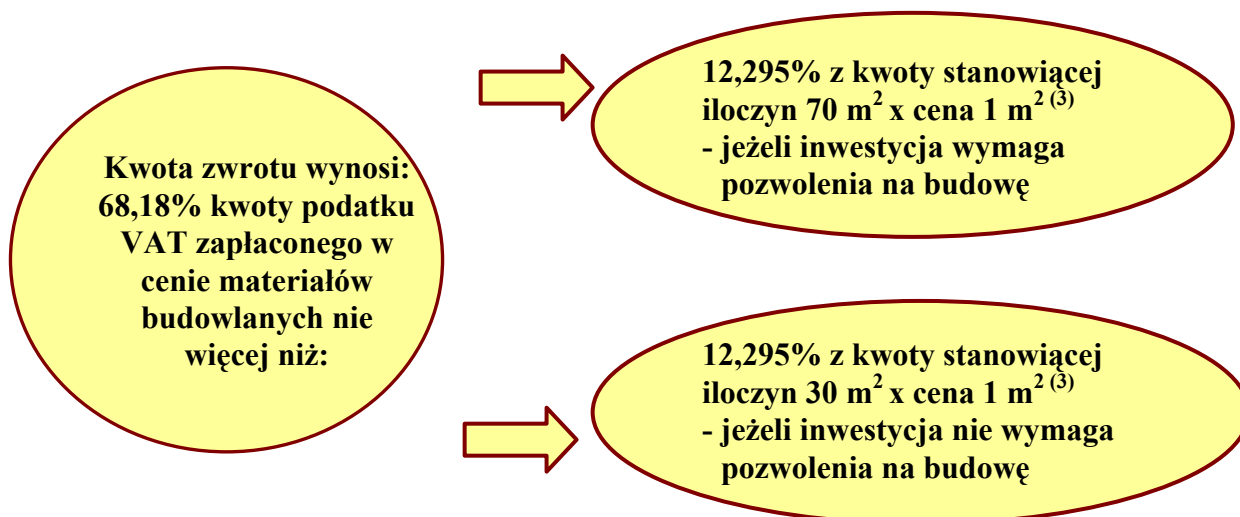
<sup>(1)</sup> Przez **budynek mieszkalny** rozumie się budynek lub jego część, służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, oraz związane z nimi urządzenia techniczne zapewniające możliwość użytkowania tego budynku lub jego części zgodnie z ich przeznaczeniem, jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, w tym służące oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków.

<sup>(2)</sup> Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2003 r., Nr 207, poz. 2016, ze zm.).

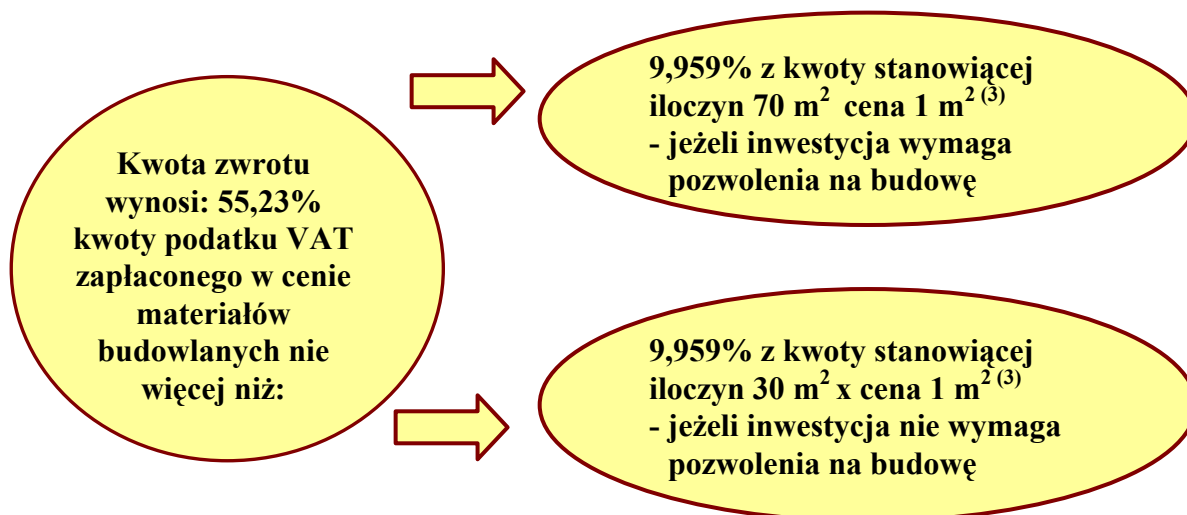
## II. WYSOKOŚĆ LIMITU ORAZ ZWROTU VAT

Zwrot VAT jest limitowany. Wysokość przysługującego zwrotu oraz wysokość przysługującego limitu, w okresie obowiązywania ustawy, uzależniona jest m.in. od tego czy inwestycja, w związku z którą ponosiłeś wydatki na zakup materiałów budowlanych wymagała pozwolenia na budowę oraz czy wcześniej – z tytułu poniesienia wydatków na zakup tych samych materiałów budowlanych - korzystałeś w latach 2004-2005 z ulg mieszkaniowych, na zasadach określonych w przepisach o podatku dochodowym od osób fizycznych.

### ***Wyliczenie kwoty zwrotu przez osobę fizyczną, która nie korzystała z ulg mieszkaniowych***



### ***Wyliczenie kwoty zwrotu przez osobę fizyczną, która korzystała z ulg mieszkaniowych***



<sup>(3)</sup> Ilekroć jest mowa o „cenie 1 m<sup>2</sup>” oznacza to cenę 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, przyjmowanej na potrzeby obliczenia premii gwarancyjnej od wkładów oszczędnościowych na książeczkach mieszkaniowych, **ogłaszanej za kwartał poprzedzający kwartał, w którym inwestor złożył wniosek o zwrot VAT**; cena ta jest ogłaszana przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w drodze komunikatu, publikowanego w Dzienniku Urzędowym GUS. Uwaga! Informacje statystyczne dostępne są na stronie internetowej [www.stat.gov.pl](http://www.stat.gov.pl), będą również dostępne w urzędach skarbowych, na stronach internetowych izb skarbowych oraz na stronie internetowej Ministerstwa Finansów [www.mf.gov.pl](http://www.mf.gov.pl)

## WAŻNE

*Zwrot jest limitowany w okresie obowiązywania ustawy, niezależnie od tego ile razy będziesz składał wniosek, tj. raz w każdym roku, czy po zakończeniu inwestycji. Dlatego pamiętaj, aby składając kolejny wniosek, przy wyliczaniu kwoty przysługującego limitu uwzględnić zwrot VAT uprzednio otrzymany na podstawie decyzji urzędu skarbowego. Kwota przysługującego limitu na dzień złożenia kolejnego wniosku stanowi bowiem różnicę pomiędzy kwotą limitu przysługującego w okresie obowiązywania ustawy, a kwotą limitu wcześniej wykorzystanego.*

*W przypadku osoby fizycznej pozostającej w związku małżeńskim kwota zwrotu dotyczy łącznie obojga małżonków.*

*Kwota zwrotu podlega zaokrągleniu do pełnych złotych.*

### PRZYKŁADY:

#### **Przykład 1. - dotyczy osoby fizycznej, która nie korzystała z ulg mieszkaniowych**

Osoba fizyczna w 2006 r. na zakup materiałów budowlanych wydała 122.000 zł. Materiały te wykorzystywała na rozbudowę domu wymagającą pozwolenia na budowę. Jednocześnie z uwagi na fakt, iż nie wszystkie zakupione materiały objęte były stawką podatku VAT - która po 1 maja 2004 r. wzrosła z 7% na 22% - kwota podatku VAT uprawniającego do ubiegania się o zwrot wynosi „jedyne” 17.000 zł .

*Mechanizm wyliczenia kwoty zwrotu jest następujący:*

- Etap pierwszy - wyliczenie kwoty przysługującego limitu w okresie obowiązywania ustawy:
- 12,295% z kwoty [70 m<sup>2</sup> x cena 1 m<sup>2</sup>]  
Przyjmując, że cena 1 m<sup>2</sup> wynosi 2.528 zł, limit wynosi 12,295% x 70 x 2.528 zł, czyli 21.757,23 zł
- Etap drugi - wyliczenie kwoty zwrotu:
- 68,18% z kwoty 17.000 zł, co daje 11.590,60 zł (po zaokrągleniu do pełnych złotych 11.591 zł). Ponieważ wyliczona w powyższy sposób kwota zwrotu nie przekracza przysługującego limitu (patrz etap pierwszy), podlega w całości zwrotowi.

#### **Przykład 2. - dotyczy osoby fizycznej, która korzystała z ulg mieszkaniowych**

W 2005 r. podatnik w związku z remontem swojego mieszkania zakupił materiały budowlane na kwotę 12.200 zł (w tym kwota podatku VAT wynosi 2.200 zł). Po sprawdzeniu okazało się, że wszystkie zakupione materiały były przed 1 maja 2004 r. opodatkowane 7% stawką podatku VAT, a obecnie stawką 22%. Co istotne, remont nie wymagał pozwolenia na budowę, a kwotę 12.200 zł podatnik w całości uwzględnił w zeznaniu PIT-37 składanym za 2005 r.

*Mechanizm wyliczenia kwoty zwrotu jest następujący:*

- Etap pierwszy - wyliczenie kwoty przysługującego limitu w okresie obowiązywania ustawy:
- 9,959% z kwoty [30 m<sup>2</sup> powierzchni x cena 1 m<sup>2</sup>]  
Przyjmując, że cena 1 m<sup>2</sup> wynosi 2.528 zł, limit wynosi 9,959% x 30 x 2.528 zł, czyli 7.552,91 zł
- Etap drugi - wyliczenie kwoty zwrotu:
- 55,23% z kwoty 2.200 zł, co daje 1.215,06 zł (po zaokrągleniu do pełnych złotych 1.215 zł). Ponieważ wyliczona w powyższy sposób kwota zwrotu

nie przekracza przysługującego limitu (patrz etap pierwszy), podlega w całości zwrotowi.

### III. WNIOSEK O ZWROT VAT

Zwrot VAT dokonywany jest na wniosek osoby fizycznej, złożony w urzędzie skarbowym<sup>(4)</sup>. W przypadku małżeństwa wniosek może być złożony wspólnie z małżonkiem lub przez każdego z małżonków odrębnie. Małżonkowie, którzy składają odrębne wnioski o zwrot VAT do dwóch różnych urzędów skarbowych, są obowiązani o złożeniu przez siebie wniosku zawiadomić urząd skarbowy właściwy dla małżonka.

#### Przykładowe zawiadomienie:

Jan Nowak  
ul. Puławska 10 m 1283  
02-564 Warszawa  
NIP 000-000-00-00<sup>(5)</sup>

Warszawa, 2006- 01-09

Naczelnik Urzędu Skarbowego  
Warszawa-Ursynów  
Ul. Wynalazek 3  
02-677 Warszawa

*Mając na uwadze postanowienia ustawy o zwrocie osobom fizycznym niektórych wydatków związanych z budownictwem mieszkaniowym zawiadamiam tutejszy urząd skarbowy jako właściwy dla mojej żony Anny Nowak zam. w Warszawie, ul. Baletowa 1 m 218, 02-867 Warszawa, NIP 000-000-00-00<sup>(5)</sup>, że w dniu dzisiejszym złożyłem w swoim urzędzie skarbowym, tj. w Urzędzie Skarbowym Warszawa-Mokotów, wniosek o zwrot części wydatków poniesionych na zakup materiałów budowlanych.*

Jan Nowak

#### WAŻNE

*Wzór wniosku - do ewentualnego wykorzystania - dostępny jest w urzędach skarbowych oraz na stronach internetowych Izb Skarbowych oraz na stronie internetowej Ministerstwa Finansów ([www.mf.gov.pl](http://www.mf.gov.pl)). Przedmiotowy wniosek nie stanowi wzoru urzędowego.*

#### KIEDY MOŻNA ZŁOŻYĆ WNIOSEK?

Wniosek o zwrot VAT może być złożony:

- po zakończeniu inwestycji, nie później jednak niż przed upływem 6 miesięcy od dnia zakończenia inwestycji albo
- raz w roku, z tym że **ostatni wniosek może być złożony nie później niż do dnia 30 czerwca 2008 r.**
- w przypadku osób fizycznych (małżonków), które zakończyły inwestycje przed dniem wejścia w życie ustawy, tj. przed dniem 1 stycznia 2006 r., wniosek może być złożony nie później niż w terminie 6 miesięcy od dnia wejście w życie ustawy.

#### CO POWINIEN ZAWIERAĆ WNIOSEK?

Wniosek o zwrot VAT powinien zawierać, co najmniej:

- imię i nazwisko, numer identyfikacji podatkowej, adres miejsca zamieszkania osoby fizycznej, a w przypadku małżeństwa - obojga małżonków,
- wskazanie właściwego urzędu skarbowego, do którego kierowany jest wniosek,

<sup>(4)</sup> Ilekroć jest mowa o „urzędzie skarbowym” oznacza to naczelnika urzędu skarbowego właściwego ze względu na miejsce zamieszkania osoby składającej wniosek, w dniu złożenia przez nią wniosku, przy czym w przypadku wspólnego wniosku małżonków mających różne miejsca zamieszkania – naczelnika urzędu skarbowego wskazanego we wniosku, jeżeli jest on właściwy ze względu na miejsce zamieszkania przynajmniej jednego z małżonków.

<sup>(5)</sup> W przypadku osób niemających nadanego Numeru Identyfikacji Podatkowej, należy podać numer PESEL.

- rodzaj poniesionych wydatków, zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy, tj. wydatki poniesione na zakup materiałów budowlanych w związku z:
  - budową budynku mieszkalnego,
  - nadbudową lub rozbudową budynku na cele mieszkalne lub przebudową (przystosowaniem) budynku niemieszkalnego, jego części lub pomieszczenia niemieszkalnego na cele mieszkalne, w wyniku których powstał lokal mieszkalny spełniający wymagania określone w odrębnych przepisach,
  - remontem budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego,
- rok rozpoczęcia inwestycji,
- wykaz faktur oraz wartość poniesionych wydatków w związku z inwestycjami wymienionymi wyżej,
- kwotę zwrotu, obliczoną zgodnie z przepisami ustawy,

**WAŻNE**

***Jeżeli na dzień składania wniosku nie została ogłoszona cena 1 m<sup>2</sup> <sup>(3)</sup>, we wniosku podajesz kwotę zwrotu bez uwzględniania limitu. Kwota zwrotu do wysokości przysługującego limitu zostanie określona przez urząd skarbowy, w drodze decyzji o zwrocie VAT.***

- oświadczenie o zakresie przeprowadzonego remontu, jeżeli roboty te nie wymagają pozwolenia na budowę,
- wskazanie sposobu wypłaty kwoty zwrotu,
- podpis osoby ubiegającej się o zwrot wydatków, a w przypadku, gdy osoba ta pozostaje w związku małżeńskim, obojga małżonków.

#### **IV. ZAŁĄCZNIKI DO WNIOSKU**

Łącznie z wnioskiem należy złożyć kopie:

- pozwolenia na budowę, jeżeli inwestycja wymagała pozwolenia na budowę,
- dokumentu potwierdzającego tytuł prawny do budynku (lokalu) mieszkalnego, którego remont nie wymagał pozwolenia na budowę,

***Za tytuł prawny uważa się m.in.: własność, umowę użyczenia, umowę najmu lub dzierżawy, inny stosunek zobowiązaniowy, z którego wynika prawo wnioskodawcy do korzystania z budynku (lokalu) mieszkalnego, np. umowę na podstawie której członek spółdzielni jest obowiązany do ponoszenia kosztów eksploatacji związanych z użytkowaniem nowo wybudowanego lokalu mieszkalnego.***

- faktur dokumentujących poniesione wydatki,
- pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego,
- zawiadomienia o zakończeniu inwestycji, w przypadku braku obowiązku uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego,
- dokumentu określającego stopień zaawansowania inwestycji, jeżeli roboty budowlane wymagały pozwolenia na budowę, sporządzonego przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane w rozumieniu przepisów Prawa budowlanego.

**WAŻNE**

***Zarówno wniosek o zwrot VAT, jak i załączniki do tego wniosku, są wolne od opłaty skarbowej, na podstawie przepisu, o którym mowa w części I kol. 4 pkt 14 załącznika do ustawy o opłacie skarbowej<sup>(6)</sup>.***

<sup>(6)</sup> Ustawa z dnia 9 września 2000 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2004 r. Nr 253, poz. 2532, ze zm.).

## V. ZWROT VAT PRZEZ URZĄD SKARBOWY

Decyzja urzędu skarbowego określająca kwotę zwrotu VAT wydawana jest w terminie 6 miesięcy, licząc od dnia złożenia wniosku.

Wypłata zwrotu VAT następuje w terminie 25 dni od dnia doręczenia decyzji. Pamiętaj, że składając wniosek możesz dokonać wyboru sposobu dokonania wypłaty, tj.:

- w kasie urzędu skarbowego lub
- za pośrednictwem poczty, lub

***Kwota zwrotu realizowana za pośrednictwem poczty, w myśl postanowień art. 77b § 4 ustawy – Ordynacja podatkowa, jest pomniejszana o koszty jej zwrotu (porto).***

- za pośrednictwem banku (w tym przypadku należy podać nr rachunku bankowego).

**Kwota otrzymanego zwrotu wolna jest od podatku dochodowego opłacanego na podstawie przepisów ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz.U. z 2000 r. Nr 14, poz. 176, z późn. zm.).**

## VI. KOREKTA WNIOSKU

Przez korektę wniosku rozumie się rozszerzenie zakresu żądania lub zgłoszenie nowego żądania, zgodnie z art. 167 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2005 r. Nr 8, poz. 60, ze zm.). W praktyce skorygowanie wniosku polega na uzupełnieniu lub poprawieniu wniosku wcześniej złożonego i następuje poprzez złożenie nowego wniosku z ponownym wyliczeniem kwoty zwrotu VAT. Przy czym, jeżeli składana korekta wiąże się wyłącznie z uzupełnieniem uprzednio złożonego wykazu faktur o nowe „zapomniane” pozycje, nie musisz sporządzać nowego wykazu, w całości. Wystarczy, że składając korektę wniosku dołączysz uzupełnienie poprzednio złożonego wykazu faktur, wyłącznie o nowo dodane pozycje, a w samej korekcie poinformujesz o dodaniu nowych pozycji. Natomiast w przypadku rezygnacji z faktur poprzednio zamieszczonych w tym wykazie, wystarczającym będzie poinformowanie w korekcie o wycofanych pozycjach.

Jeżeli korzystasz ze wzoru wniosku opracowanego przez organy podatkowe (tzw. VZM-1 wraz z załącznikami o symbolach VZM-1/A oraz VZM-1/B), możesz to uczynić w części „Dodatkowe informacje”.

Jednocześnie należy pamiętać, iż w przypadku złożenia korekty wniosku, termin na wydanie decyzji przez urząd skarbowy biegnie na nowo, stosownie do postanowień art. 167 ustawy – Ordynacja podatkowa.

### **PAMIĘTAJ!**

Wykaz robót zaliczanych do remontu budynku lub lokalu mieszkalnego zawiera załącznik do ustawy. Dlatego też, w przypadku remontu budynku (lokalu) mieszkalnego wykonane prace muszą mieścić się w tym wykazie. W przeciwnym wypadku, zwrot VAT nie będzie przysługiwał.

Wykaz materiałów budowlanych uwzględniający materiały, które do dnia 30 kwietnia 2004 r. były opodatkowane stawką podatku VAT w wysokości 7%, a od dnia 1 maja 2004 r. 22% stawką podatku VAT określi obwieszczenie Ministra Transportu i Budownictwa.

W sprawach nieuregulowanych ustawą stosuje się odpowiednio przepisy ustawy – Ordynacja podatkowa.

Niniejsza broszura zawiera informacje podstawowe. W przypadku wątpliwości dotyczących indywidualnych sytuacji, należy zwrócić się do właściwego urzędu skarbowego.