



# Projekt poprawy efektywności energetycznej budynku mieszkalnego a odliczenie podatku VAT

**Prawo do obniżenia kwoty podatku należnego o kwotę podatku naliczonego przysługuje wtedy, gdy zostaną spełnione określone warunki, tzn. odliczenia tego dokonuje podatnik podatku od towarów i usług oraz gdy towary i usługi, z których nabyciem podatek został naliczony, są wykorzystywane do wykonywania czynności opodatkowanych.**  
**Interpretacja indywidualna Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej z dnia 16 lipca 2019 r. (sygn.: OII2-KDILI-2.4012.246.2019.2.TK)**

Wspólnota mieszkaniowa nie jest osobą prawną, jest jednak jednostką organizacyjną wyposażoną w zdolność prawną i zdolność do czynności prawnych. Organem wspólnoty mieszkaniowej jest zarząd, działający zgodnie z art. 20–21 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. w osobach: Pani X i Pan Y.

Wspólnota posiada nadany numer REGON i NIP. Wszystkie jej działania zmierzają do utrzymania i zapewnienia prawidłowego funkcjonowania budynku mieszkalnego (w którym jest 11 lokali mieszkalnych), będącego własnością członków wspólnoty, a przychody osiągane z tego tytułu rozumiane są jako przychody z tytułu zaliczek płaconych przez członków wspólnoty na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną i kosztów utrzymania poszczególnych wyodrębnionych lokali, natomiast nie jest to obrót w rozumieniu art. 29 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług. W żadnym z lokali mieszkalnych nie jest prowadzona działalność gospodarcza. Wspólnota nie jest i nie była płatnikiem podatku VAT. Wartość sprzedaży opodatko-

wanej Wspólnoty nie przekracza progu zwolnienia określonego w art. 113 ust. 1 ustawy o podatku od towarów i usług.

We wrześniu 2018 r. wspólnota podpisała umowę z zarządem województwa na dofinansowanie projektu pn. „Poprawa efektywności energetycznej budynku mieszkalnego (...)”. Projekt będzie dofinansowany w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego (...) na lata 2014–2020, działanie 4.3 Kompleksowa modernizacja energetyczna budynków, poddziałanie 4.3.2 Efektywność energetyczna w budynkach mieszkalnych. Na realizację projektu wspólnota otrzymała dofinansowanie w wysokości 80,50% w ramach EFRR, pozostała część stanowi wkład własny wspólnoty (19,50%). Łączny koszt inwestycji wyniesie 220 723,93 zł (dofinansowanie: 177 682,76 zł).

W ramach projektu „Poprawa efektywności energetycznej budynku mieszkalnego (...)” realizowane są następujące prace:

- ➔ opracowanie audytu energetycznego ex-ante,
- ➔ opracowanie opinii ornitologicznych,
- ➔ projekt remontu elewacji budynku,
- ➔ projekt techniczny centralnego ogrzewania, zimnej i ciepłej wody,
- ➔ docieplenie budynku od strony piwnicy i strychu – docieplenie stropu nad poddaszem,
- ➔ docieplenie budynku od strony piwnicy i strychu – ocieplenie stropu nad piwnicą,
- ➔ docieplenie elewacji budynku – docieplenie ściany zewnętrznej,
- ➔ podłączenie budynku do ciepłowni miejskiej – adaptacja pomieszczenia piwnicznego na węzeł ciepłowniczy,

- ➔ podłączenie budynku do ciepłowni miejskiej – budowa węzła ciepłowniczego,
- ➔ podłączenie budynku do ciepłowni miejskiej – węzeł ciepłowny (przyłącze do obiektu),
- ➔ podłączenie budynku do ciepłowni miejskiej – węzeł ciepłowny (rozprowadzenie instalacji c.o. i ciepłej wody i cyrkulacji na klatce schodowej),
- ➔ wymiana drzwi na klatce schodowej,
- ➔ wymiana okna na klatce schodowej,
- ➔ opracowanie studium wykonalności do projektu,
- ➔ wykonanie tablicy informacyjnej przed budynkiem – promocja projektu,
- ➔ opracowanie audytu ex-post.

Wspólnota otrzymała od wykonawców faktury VAT, które opłaciła i zaewidencjonowała w całości jako koszty. Również podatek od towarów i usług VAT został uznany za koszt kwalifikowany dla projektu, gdyż wspólnota nie ma prawa do odliczenia podatku naliczonego od wydatków poniesionych w związku z realizacją projektu. Wspólnota nie sprzedaje usług, projekt nie generuje dochodu.

Wspólnota wskazała, że nie jest podatnikiem, o którym mowa w art. 15 ustawy o VAT, nie jest zarejestrowana jako czynny podatnik VAT. Nie prowadziła i nie prowadzi działalności gospodarczej. Towary i usługi nabywane w związku z realizacją projektu pn. „Poprawa efektywności energetycznej budynku mieszkalnego (...)” nie będą wykorzystywane przez nią do działalności opodatkowanej podatkiem od towarów i usług zgodnie z ustawą o VAT. Z efektów powstałych w wyniku realizacji projektu będą w pełni korzystać mieszkańcy budynku, wspólnota nie będzie pobierała opłat z tego tytułu.

## Jakie były wątpliwości wspólnoty?

Wspólnota zapytała, czy istnieje możliwość odzyskania/odliczenia podatku VAT w zakresie realizowanego projektu pn. „Poprawa efektywności energetycznej budynku mieszkalnego (...)” w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego (...) na lata 2014–2020, działanie 4.3 Kompleksowa modernizacja energetyczna budynków, poddziałanie 4.3.2 Efektywność energetyczna w budynkach mieszkalnych?

W opinii wspólnoty nie jest ona płatnikiem podatku VAT i nie ma możliwości odzyskania/odliczenia podatku VAT wyszczególnionego na fakturach wystawianych przez wykonawców poszczególnych prac wykonywanych w ramach ww. projektu.

Wnioskodawca osiąga przychody, które nie stanowią obrotu w rozumieniu art. 29 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług, a projekt nie generuje dochodu.

## Stanowisko organu podatkowego

Zgodnie z art. 86 ust. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług, w zakresie, w jakim towary i usługi są wykorzystywane do wykonywania czynności opodatkowanych, podatnikowi, o którym mowa w art. 15, przysługuje prawo do obniżenia kwoty podatku należnego o kwotę podatku naliczonego, z zastrzeżeniem art. 114, art. 119 ust. 4, art. 120 ust. 17 i 19 oraz art. 124.

Jak wynika z art. 86 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy, kwotę podatku naliczonego stanowi suma kwot podatku wynikających z faktur otrzymanych przez podatnika z tytułu nabycia towarów i usług.

W przypadku gdy kwota podatku naliczonego, o której mowa w art. 86 ust. 2, jest w okresie rozliczeniowym wyższa od kwoty podatku należnego, podatnik ma prawo do obniżenia o tę różnicę kwoty podatku należnego za na-

stępne okresy lub do zwrotu różnicy na rachunek bankowy.

Zasady dokonywania zwrotu różnicy podatku na rachunek bankowy podatnika zostały określone w art. 87 ust. 2–6 ustawy.

Z treści powołanych przepisów wynika, że prawo do obniżenia kwoty podatku należnego o kwotę podatku naliczonego przysługuje wtedy, gdy zostaną spełnione określone warunki, tzn. odliczenia tego dokonuje podatnik podatku od towarów i usług oraz gdy towar i usługi, z których nabyciem podatek został naliczony, są wykorzystywane do wykonywania czynności opodatkowanych. Warunkiem umożliwiającym podatnikowi skorzystanie z prawa do odliczenia podatku naliczonego jest związek zakupów z wykonywanymi czynnościami opodatkowanymi.

Zasada ta wyklucza prawo do obniżenia kwoty podatku należnego o kwotę podatku naliczonego związanego z usługami i towarami, które nie są w ogóle wykorzystywane do czynności opodatkowanych, czyli w przypadku ich wykorzystania do czynności zwolnionych od podatku oraz niepodlegających temu podatkowi.

### UWAGA

Aby wspólnota mogła skorzystać z prawa do obniżenia podatku należnego o podatek naliczony związany z dokonanym nabyciem towarów i usług, powinna spełnić przesłanki umożliwiające uznanie go dla tej czynności za podatnika podatku od towarów i usług, w ramach prowadzonej działalności gospodarczej.

Ponadto należy podkreślić, że ustawodawca stworzył podatnikowi prawo do odliczenia podatku naliczonego, pod warunkiem spełnienia przez niego zarówno tzw. przesłanek pozytywnych (m.in. tego, że zakupy będą wykorzystywane do wykonywania czynności opodatkowanych), jak i niezaimplementowania przesłanek nega-

tywnych, określonych w art. 88 ustawy.

Stosownie do art. 88 ust. 4 ustawy, obniżenia kwoty lub zwrotu różnicy podatku należnego nie stosuje się również do podatników, którzy nie są zarejestrowani jako podatnicy VAT czynni, zgodnie z art. 96, z wyłączeniem przypadków, o których mowa w art. 86 ust. 2 pkt 7.

Podatnikami są osoby prawne, jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej oraz osoby fizyczne wykonujące samodzielnie działalność gospodarczą, o której mowa w ust. 2, bez względu na cel lub rezultat takiej działalności (art. 15 ust. 1 ustawy).

Działalność gospodarcza obejmuje wszelką działalność producentów, handlowców lub usługodawców, w tym podmiotów pozyskujących zasoby naturalne oraz rolników, a także działalność osób wykonujących wolne zawody. Obejmuje w szczególności czynności polegające na wykorzystywaniu towarów lub wartości niematerialnych i prawnych w sposób ciągły dla celów zarobkowych (art. 15 ust. 2 ustawy).

W omawianej sprawie wspólnota nie jest osobą prawną, jest jednak jednostką organizacyjną wyposażoną w zdolność prawną i zdolność do czynności prawnych. Nie jest podatnikiem, o którym mowa w art. 15 ustawy o VAT, nie jest zarejestrowana jako czynny podatnik VAT. We wrześniu 2018 r. podpisała umowę z Zarządem Województwa (...) na dofinansowanie projektu pn. „Poprawa efektywności energetycznej budynku mieszkalnego (...)”.

W wyniku tego działania otrzymała od wykonawców faktury VAT, które opłaciła i zaewidencjonowała w całości jako koszty. Wspólnota nie prowadziła i nie prowadzi działalności gospodarczej. Towary i usługi nabywane w związku z realizacją projektu pn. „Poprawa efektywności energetycznej budynku mieszkalnego (...)” nie będą wykorzystywane przez nią do działalności opodat-

kowanej podatkiem od towarów i usług zgodnie z ustawą o VAT. Z efektów powstałych w wyniku realizacji projektu będą w pełni korzystać mieszkańcy budynku, wspólnota nie będzie pobierała opłat z tego tytułu.

Zgodnie z powołanymi wyżej przepisami, rozliczenie podatku naliczonego na zasadach określonych w art. 86 ustawy uwarunkowane jest tym, aby nabywane towary i usługi były wykorzystywane przez zarejestrowanego, czynnego podatnika podatku VAT w ramach działalności gospodarczej do wykonywania czynności opodatkowanych podatkiem od towarów i usług.

Podstawowym warunkiem, którego spełnienie należy rozpatrywać pod kątem prawa do odliczenia podatku VAT, jest związek dokonywanych nabyć towarów i usług ze sprzedażą uprawniającą do dokonywania takiego odliczenia, czyli sprzedażą generującą podatek należny. W tej sprawie związek taki nie występuje, gdyż wspólnota nie jest podatni-

kiem, o którym mowa w art. 15 ustawy, nie jest zarejestrowana jako czynny podatnik VAT. Nie będzie wykorzystywać towarów i usług nabywanych w ramach projektu do działalności opodatkowanej podatkiem od towarów i usług, nie przysługuje jej zatem prawo do odliczenia podatku naliczonego w związku z realizacją projektu. Tym samym nie ma prawa do otrzymania zwrotu różnicy podatku na podstawie art. 87 ustawy.

W zakresie przedmiotowych wydatków wspólnota nie będzie miała także możliwości uzyskania zwrotu podatku na zasadach określonych w rozdziale 4 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 16 grudnia 2013 r. w sprawie miejsca świadczenia usług oraz zwrotu kwoty podatku naliczonego jednostce dokonującej nabycia (importu) towarów lub usług (Dz. U. z 2019 r., poz. 714). Ewentualny zwrot na podstawie tych przepisów obwarowany jest pewnymi warunkami, które podatnik powinien spełnić. Wśród

warunków tych ustawodawca wymienia m.in. pochodzenie środków finansowych ze źródeł określonych w § 8 ust. 3 i 4 ww. rozporządzenia, a w zakresie środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej – podpisanie umowy o dofinansowanie przed dniem 1 maja 2004 r. Ponieważ wspólnota nie spełnia tych warunków, nie ma możliwości ubiegania się o zwrot podatku VAT na podstawie przepisów rozdziału 4 cyt. rozporządzenia.

Podsumowując, wnioskodawca nie ma możliwości odzyskania/odliczenia podatku VAT w zakresie realizowanego projektu.

Tym samym stanowisko wspólnoty jest prawidłowe.

*Anna Kałużyńska*  
prawnik

#### Podstawa prawna

Art. 15, art. 29, art. 86 ust. 1, ust. 2 pkt 1 lit. A, art. 87, art. 88, art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2018 r., poz. 2174)