



## WAŻNE ZMIANY DLA BRANŻY BUDOWLANEJ: ODWRÓCONY VAT NA USŁUGI BUDOWLANE

W dniu 1 grudnia 2016 r. Sejm uchwalił tzw. **dużą nowelizację ustawy o VAT**, która wprowadza istotne zmiany dla **branży budowlanej**. Polegają one na wprowadzeniu **odwróconego VAT na niektóre usługi budowlane świadczone przez podwykonawców**, co oznacza, że podatek VAT od tych usług będzie płacony przez nabywcę, a nie sprzedawcę. Ustawa czeka na podpis Prezydenta.

Odwrócony VAT będzie miał zastosowanie, jeżeli łącznie zostaną spełnione następujące warunki:

- usługodawca jest podatnikiem VAT, u którego sprzedaż nie jest zwolniona z VAT,
- usługobiorca jest podatnikiem VAT, zarejestrowanym jako podatnik VAT czynny,
- usługodawca świadczy usługi budowlane **jako podwykonawca**.

Jeżeli którykolwiek z powyższych warunków nie zostanie spełniony, np. usługobiorcą będzie inwestor, usługa będzie podlegać rozliczeniu na zasadach ogólnych tj. podatek rozlicza sprzedawca usługi.

### Co to w praktyce oznacza?

Odwrotne obciążenie VAT oznacza, że faktury wystawiane przez podwykonawców usług budowlanych dla:

- innych podwykonawców lub
- głównego wykonawcy

będą zawierały tylko **kwotę netto oraz zwrot „odwrotne obciążenie”** który oznacza, że VAT rozlicza nabywca. Natomiast faktura wystawiana przez **głównego wykonawcę na rzecz inwestora** winna być rozliczona **na dotychczasowych zasadach** tj. główny wykonawca powinien w niej wykazać podatek VAT.

### Jakich usług dotyczy odwrócony VAT?

Zakres usług i robót objętych odwrotnym obciążeniem jest bardzo szeroki i określony poprzez odwołanie do klasyfikacji PKWiU. Wśród usług objętych mechanizmem odwrotnego obciążenia wymienia się m.in. usługi związane ze wznoszeniem budynków, budową dróg, sieci czy rurociągów,

usługi instalacyjne, wykończeniowe. Szczegółowy katalog usług budowlanych objętych odwrotnym obciążeniem VAT zawiera nowy **Zał. nr 14** do ustawy o VAT, gdzie wyszczególniono 47 pozycji usług i robót budowlanych.

### Jakie są ryzyka?

Nieprawidłowe rozliczenie usługi budowlanej będzie się wiązało z dotkliwymi sankcjami dla stron transakcji. Sprzedawca, który błędnie wystawi fakturę z VAT na usługę budowlaną podlegającą odwrotnemu obciążeniu, będzie obowiązany zapłacić VAT z tej faktury do urzędu skarbowego, natomiast **nabywca nie będzie uprawniony do jego odliczenia**. Ponadto, u nabywcy usługi budowlanej, który (np. w związku z otrzymaniem takiej błędnie wystawionej faktury) **nie wykazał w deklaracji podatku należnego od zakupionej usługi, powstaną zaległości w podatku VAT oraz odsetki za zwłokę**. Dodatkowo nowelizacja wprowadza od 1.1.2017 r. **sankcje** za nieprawidłowe rozliczenie podatku VAT w wys. **30%** zaniżenia zobowiązania lub zawyżenia zwrotu podatku. W przypadku wystawienia **pustej faktury sankcje** będą **podwyższone do 100%**. Za **pustą fakturę** może być uznana faktura z podatkiem VAT wystawiona na usługę budowlą **przez niewłaściwy podmiot**.

### Problemy z finansowaniem VAT

Odwrócony VAT w sposób istotny może również wpłynąć na **sytuację finansową głównego wykonawcy**. W swojej fakturze naliczy on bowiem **podatek VAT należny od usług wszystkich podwykonawców**, natomiast otrzyma od nich faktury bez VAT, a zatem bez podatku naliczonego, który dotychczas podlegał u niego odliczeniu i pomniejszał

VAT do zapłaty. Jeśli termin zapłaty faktury przez inwestora przypadnie po upływie terminu do złożenia deklaracji podatkowej przez głównego wykonawcę, to będzie on obowiązany sfinansować cały VAT z własnych środków.

### Przepisy przejściowe

Zgodnie z przepisami przejściowymi, nowe reguły rozliczeń w oparciu o mechanizm odwrotnego obciążenia będą miały zastosowanie do usług budowlanych, które zostaną wykonane od dnia 1 stycznia 2017 r. Istotną będzie zatem **data zgłoszenia usług do odbioru**, która jest uważana przez organy podatkowe za datę wykonania usługi budowlanej. Usługi budowlane zgłoszone do odbioru do 31.12.2016 r. będą więc rozliczane według aktualnych zasad tj. VAT nalicza usługodawca.

### Jak postępować w praktyce?

Należy dokonać weryfikacji wszystkich umów/kontraktów w toku, w celu ustalenia:

- a) statusu nabywcy usługi - czy jest on podatnikiem VAT czynnym,
- b) celu w jakim nabywca kupuje od nas usługę – czy jako podwykonawca, główny wykonawca, inwestor czy konsument,
- c) rodzaju świadczonej usługi budowlanej – czy usługa ta mieści się w katalogu usług z Zał. nr 14 do ustawy o VAT.



**Andrzej Sokołowski**  
Radca prawny  
Partner  
E: [andrzej.sokolowski@jara-law.pl](mailto:andrzej.sokolowski@jara-law.pl)



**Dorota Dąbrowska**  
Doradca podatkowy  
E: [dorota.dabrowska@jara-law.pl](mailto:dorota.dabrowska@jara-law.pl)

Wszelkie informacje zawarte w niniejszym newsletterze są dostępne nieodpłatnie. Publikacja nie ma charakteru reklamowego i służy wyłącznie celom informacyjnym. Żadnej z informacji zawartych w niniejszym materiale nie należy traktować jako porady prawnej ani oferty handlowej, w tym w rozumieniu art. 66 § 1 Kodeksu cywilnego.

JARA DRAPAŁA & PARTNERS Sp.k. niniejszym wyłącza swoją odpowiedzialność tytułem jakichkolwiek roszczeń, strat, żądań lub szkód wynikających lub związanych z korzystaniem z informacji, treści lub materiałów zawartych w newsletterze.