

Rzeczoznawca Majątkowy Jarosław Matejczuk
Gdańsk, maj 2014 rokwww.matejczuk.com.pl

Nie „netto”, nie „brutto”, tylko współmiernie

VAT - co robi w szacowaniu nieruchomości ?

1. Wprowadzenie.

Pytania dotyczące podatku VAT w szacowaniu nieruchomości w zasadzie w 99% procentach dają się sprowadzić do trywialnego zagadnienia: szacować według „netto”, czy według „brutto”, w sensie podatku VAT. Tak stawiany problem jest raczej ukierunkowany na czynności z podejścia porównawczego, gdyż jak się większości pytających wydaje, w podejściu dochodowym szacuje się według „netto” i basta.

Zagadnieniom typu: czy wartość nieruchomości powinna być szacowana w cenach „netto” czy w cenach „brutto”, poświęcony jest wnikliwy artykuł Pawła Drelicha [Drelich 2012] zamieszczony na witrynie Polskiego Towarzystwa Rzeczoznawców Majątkowych oraz swoisty esej Zbigniewa Niemczewskiego [Niemczewski 2013] zamieszczony na blogu autora.

Nie jest celem niniejszego artykułu szczegółowe analizowanie przepisu § 11 Rozp. RM z 21.09.2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, jednak nie ulega żadnej wątpliwości, że jest technicznie możliwe szacowanie nieruchomości w podejściu dochodowym według zasady „brutto”. Czy jest to zgodne z § 11 Rozp. RM z 21.09.2014 roku to inna sprawa, niekoniecznie przesądzona.

Jak to wynika ze zwykłego doświadczenia życiowego i zawodowego, w obrocie prawnym znajdują się różne oszacowania wykonane w podejściu porównawczym. Jakaś część z nich jest wykonana według zasady „netto”, a część według zasady „brutto”.

Przynajmniej tak się wydaje autorom tych oszacowań, a co za tym idzie także części odbiorców tych oszacowań. Jednak czy tak jest w rzeczywistości ?

2. Jakie rodzaje cen istnieją w umowach ?

Założmy, że zaszła potrzeba oszacowania wartości nieruchomości, a z treści zamówienia wynika jasno, że oszacowanie ma być wykonane według zasady „netto”. Mając pełną świadomość treści zamówienia, należy udać się do katastru nieruchomości, gdzie znajdują się umowy sprzedaży nieruchomości, z których część, to nieruchomości podobne, które być może będą przydatne w oszacowaniu.

Sumienny rzemieślnik w zakresie wyceny udaje się do katastru w celu pobrania danych. Pomińmy wariant „budżetowy”, czyli nabycie danych z Rejestru Cen i Wartości (dalej: RCiW) drogą mailową lub w inny, równie atrakcyjny sposób. Założmy, że istnieją warunki do zapoznania się z treścią dziesiątek umów sprzedaży w treści spisanej w formie kolejnych

aktów notarialnych. Wiem, że grupa „czytaczy” aktów notarialnych powoli wymiera, ale jeszcze gdzieś istnieją.

Sumienny „czytacz” dowiaduje się, że **pierwsza grupa** nieruchomości została sprzedana po wskazanych w tych umowach cenach. W zakończeniu tych aktów notarialnych daje się zauważyć informację o pobranym i zapłaconym podatku od czynności cywilnoprawnych (dalej: PCC). Sumienny „czytacz” oznakowuje takie ceny niebieską literką I – indyferentne względem VAT.

Druga grupa nieruchomości została sprzedana po wskazanych w umowach cenach, ale nie ma żadnej informacji o pobranym i zapłaconym PCC. To wzbudza czujność zawodową „czytacza”. Skoro nie ma PCC, to trzeba spodziewać się, że sprzedaż podlegała ustawie o podatku od towarów i usług. Pominiemy przy tym, dobrze dla rozwoju dyskusji rzucając pytania, czy nieruchomość może być usługą lub w jaki sposób dostarczyć towar w postaci nieruchomości. Pozostawmy przy pytaniu o charakter ceny ujawnionej w tej drugiej grupie nieruchomości. Czy to ceny „netto” czy „brutto”? Lektura tych umów odpowiedzi na to pytanie nie przynosi. Zatem z przykrością trzeba skonstatować, że mamy do czynienia z informacjami o cenach nieprzydatnych do jakiegokolwiek wykorzystania w szacowaniu nieruchomości. Czas poświęcony na lekturę tych umów okazał się czasem straconym.

Trzecia grupa nieruchomości została sprzedana po wskazanych w umowach cenach, przy czym w treści umów wyraźnie zadeklarowano, że sprzedający w związku z tą sprzedażą jest podatnikiem VAT. Tylko tyle. Sumienny „czytacz” zadaje sobie pytanie: czy z tej deklaracji wynika fakt, że w podanej cenie jest VAT, a jeżeli jest, to według jakiej stawki, no i czy aby nie zaszyły szczególne okoliczności powodujące zwolnienie z VAT – towar używany czy inne równie przyjemne dla stron umowy okoliczności. Lektura tych umów, odpowiedzi na te pytania nie przynosi. Ponownie, czas poświęcony na lekturę tych umów okazał się czasem straconym.

Czwarta grupa nieruchomości została sprzedana po wskazanych w umowach cenach, przy czym w treści umów wyraźnie zadeklarowano, że sprzedający w związku z tą sprzedażą jest podatnikiem VAT, a cena - jest ceną „brutto”. Tylko tyle. Sumienny „czytacz” zadaje sobie pytanie: czy z tej deklaracji wynika coś pewnego i wiążącego co do stawki i kwoty zapłaconego podatku VAT? Zwłaszcza, że część nieruchomości to obiekty złożone z osobnych działek niezabudowanych, działek zabudowanych obiektami do rozbiórki oraz działek w trakcie procesu inwestycyjnego. Sumienny „czytacz” wie, że był obowiązek w podatku VAT, ale nie ma żadnej informacji ani o kwocie VAT ogółem, ani o kwotach VAT co do poszczególnych składników sprzedanego mienia. Kolejny raz, czas poświęcony na lekturę tych umów okazał się czasem straconym.

Piąta grupa nieruchomości została sprzedana po wskazanych w umowach cenach, przy czym w treści umów wyraźnie zadeklarowano, że w cenie uwzględniono podatek VAT w podanych tam kwotach. Sumienny „czytacz” oznakowuje takie ceny czerwoną literką B – „brutto” względem VAT.

Nie można wykluczyć występowania innych, nieopisanych tutaj przypadków, czyli następnym grup transakcji z jeszcze inaczej ukształtowanym podejściem do podatku VAT.

Bez względu na to, ile nieruchomości jest w każdej z tych pięciu grup – wiemy jedno: do szacowania nadają się tylko te z grupy pierwszej i piątej.

Wyobrazić sobie można, co w takim razie znajduje się w danych z RCiW, tak ochoczo nabywanych w postaci przetworzonej, przez nieponoszących za te czynności żadnej odpowiedzialności, pracowników starostwa.

3. Jak powstają ceny „netto” ?

Niestety, drogi czytelniku, nie przeczytasz tutaj odpowiedzi na to pytanie, bo nie da się stwierdzić, jak one powstają w RCIW w starostwach, rozsianych po całym kraju względnie równomiernie: około jednego starostwa na każde 823 km² naszego kraju.

Kto i w jaki sposób kwalifikuje i opisuje ceny pochodzące ze wskazanych powyżej grup od drugiej do czwartej ? Nie wiadomo. Wiadomo za to, że takich danych w RCIW jest całkiem pokaźna ilość. Zostawmy jednak problemy RCIW i prześledźmy poczynania sumiennego „czytacza”.

Jak to już wcześniej zauważyliśmy, ze starostwa wyniósł on dwie tabele z danymi

- dane niebieskie obejmujące ceny indyferentne względem VAT,
- dane czerwone obejmujące ceny z podanymi kwotami VAT w złotych lub %.

Przyjmijmy, że sumienny „czytacze” przychyliła się do stanowiska, że szacować nieruchomości w podejściu porównawczym należy według cen „netto”. Zatem czeka go praca nad „unettowaniem” pozyskanych danych z grupy piątej. Takie dane „netto” oznacza zieloną literką N i najczęściej dopisuje do danych oznaczonych niebieską literką I.

W następnej kolejności, sumienny „czytacze” pozostawia przy tych danych – w odpowiedniej kolumnie - oznaczenia literowe charakteryzujące rodzaje tych cen: I – jak „indyferentne” lub N – jak „netto”. Jakie powody legły u takiego zachowania i dlaczego taka informacja wydaje się być naszemu „czytaczowi” warta zanotowania ? Przecież – jak uczy doświadczenie, całkiem pokaźna część populacji rzeczoznawców majątkowych nie widzi różnicy pomiędzy tymi dwoma grupami cen: cenami indyferentnymi i cenami „netto” oraz używa ich łącznie bez wprowadzania jakichkolwiek poprawek.

Zastanówmy się czy takie postępowanie jest prawidłowe.

4. Czy cena „netto” = cenie indyferentnej ?

Pytanie to niektórym kojarzy się z pytaniem o ilość diabłów mogących zmieścić się na główce szpilki – w oryginale Tomaszowi z Akwinu chodziło o aniołów, ale to bez znaczenia dla naszej sprawy. Po co komu ta wiedza ?

Jednak wiedza ta okazała się pociągająca na tyle, że już pięć lat temu Polskie Towarzystwo Rzeczoznawców Majątkowych zorganizowało w Bełchatowie seminarium pt. *Praktyczne zastosowanie metod statystycznych w wycenie nieruchomości*, którego prowadzącym był ówczesny prezes Towarzystwa - Tomasz Kotrański. Dostępna jest relacja z tego wydarzenia [Zarząd PTRM 2009].

Seminarium miało postać warsztatów praktyczno-metodycznych, na których dokonywano analizy i budowania modelu wyceny nieruchomości na bazie rzeczywistych danych transakcyjnych udostępnionych przez uczestników seminarium, które następnie poddawane były wnikliwej obróbce obliczeniowej. Powinnością udostępniających dane było możliwie głębokie wniknięcie w opis cech nieruchomości przyjmowanych do porównań wraz z dokonaniem oceny tych cech. Przy pomocy zaawansowanych narzędzi statystycznych (program XLStat: 1995-2014 Addinsoft) uczestnicy warsztatów dociekali prawidłowości tkwiących w analizowanych danych. Głównym tego celem było obiektywizowanie procesu wyceny oraz wskazanie precyzji z jaką możliwe jest w poszczególnych przypadkach szacowanie wartości nieruchomości.

W wyniku analizy kwestii wpływu podatku VAT na wartość nieruchomości dokonano bardzo ciekawych ustaleń. Otóż okazało się, że ceny indyferentne względem VAT nie są równe cenom „netto”, a są od nich około 11-14% wyższe – oczywiście po skorygowaniu

pozostałych różnic pomiędzy nieruchomościami. O ile to mogło być sprawdzone, była to pierwsza konkretna analiza wpływu podatku VAT na ceny nieruchomości w Polsce. W jej wyniku szczegółowe dane obliczeniowe oraz opis sprawności modelowania przedstawił Tomasz Kotrański [Kotrański 2009].

cyt:

„Efektywny, rzeczywisty rynkowy efekt owatowania ceny transakcyjnej nieruchomości okazuje się nierówny księgowej kwocie VAT-u doliczonej do ceny transakcyjnej.

Fakt występowania na tym samym rynku nieruchomości w różnych stawkach VAT-u wpływa nawzajem na nieruchomości owatowane i nieawatowane, tworząc pewną równowagę cenową, która możliwa jest do wykrycia jedynie przez rzeczywistą analizę cen transakcyjnych.

Ani szacując po prostu w cenach brutto, ani w cenach netto nie daje się uchwycić tego efektu. Dopiero wprowadzenie do analizy modelu wyceny odrębnej cechy, jaką są VAT-owskie warunki transakcji, daje możliwość rzeczywistego określenia wpływu tego faktu na kształtowanie się cen brutto nieruchomości. Jaki jest wniosek z tego, co robili rzeczoznawcy majątkowi skupieni w Polskim Towarzystwie Rzeczoznawców Majątkowych na zorganizowanych warsztatach praktyczno-metodycznych?

Odpowiedź jest jasna: do tej pory prowadzono jedynie dyskusje czysto teoretyczne, rozważając głównie argumenty prawne i organizacyjne kwestii wyceny nieruchomości z VAT-em albo bez VAT-u. W dyskusji, jak to w dyskusji, padały argumenty różnej wagi i sensowności. O zagadnieniu wypowiedziały się nawet niektóre ciała ekspercko-zawodowe w postaci opinii. To, do której z kategorii zaliczyć którą wypowiedź, pozostawiam, znającym ich treść.

Ale nikt do tej pory nie zadał sobie trudu, żeby zobaczyć jakie praktyczne, metodyczne i warsztatowe konsekwencje dla samego szacowania i dla praktyki rzeczoznawców majątkowych ma przyjęcie wyceny nieruchomości w wartości brutto i netto. Nikt nie zadał sobie trudu, żeby sformułować zagadnienie w kategoriach, które mogłyby być rozpatrywane nie w kategoriach opinii dyskutantów, ale w kategoriach obiektywizujących problem i pozwalających na jego rozstrzygnięcie. Działo się tak, jak sądzę, między innymi dlatego, że w znakomitej większości dyskutanci nie posiadali wypracowanego odpowiedniego aparatu pojęciowego pozwalającego zobiektywizować zagadnienie oraz instrumentarium obliczeniowego aby móc na tak sformułowane pytanie odpowiedzieć. Wniosek z zorganizowanych przez Polskie Towarzystwo Rzeczoznawców Majątkowych warsztatów jest taki, że pytanie o kwestię wyceny nieruchomości w wartościach brutto i netto można sensownie sformułować w postaci zobiektywizowanej, jako pytanie o sprawność zbudowanych na wartościach brutto i netto modeli wyceny nieruchomości i można próbować na nie stosując sprawdzalne, obiektywne kryteria odpowiedzieć, co uczestnicy warsztatów PTRM starali się zrobić”.

Ten sam autor w innym artykule [Kotrański 2010] pisze:

cyt:

*„Otóż, wartość rynkowa to najbardziej prawdopodobna **cena** za jaką się sprzeda/kupi nieruchomość. Wygląda na to, że ze względu na istnienie tak skonstruowanego podatku jak nasz VAT **nie istnieje jedna najbardziej prawdopodobna cena** spodziewanej transakcji, bo w zależności od podmiotowych i przedmiotowych właściwości przedmiotu i stron transakcji nieruchomość zostanie sprzedana za **różne ceny**. I nie dotyczy to, niestety, wyłącznie*

*kwestii czy ta cena będzie z VAT-em, czy bez VAT-u, bo ten problem załatwiłoby po prostu szacowanie w wartościach netto (abstrahując od kwestii dotyczącej sposobu „wydobycia” tego netto z cen transakcyjnych w aktach notarialnych, bo to problem duży, ale raczej techniczny nie pojęciowy). Nie, problem jest znacznie poważniejszy, bo w wyniku tego, że jedni mogą sobie odliczać VAT a inni nie mogą albo mogą częściowo, albo w różnych stawkach, jedni muszą odprowadzać VAT a inni nie muszą, będą inaczej kalkulować sobie kwotę sprzedaży/kupna **netto**, bo **co dla jednego jest netto, to dla drugiego brutto**. Inaczej będzie to wyglądać, gdy ta sama nieruchomość jest towarem handlowym, inaczej gdy dobrem inwestycyjnym a inaczej gdy jest dobrem konsumpcyjnym itp., bo znowu co dla jednego jest towarem, dla drugiego środkiem trwałym a dla trzeciego dobrem użytkowym.*

[...]

*Przyjęcie tego rozwiązania odpowiadałoby z grubsza szacowaniu nieruchomości w cenach brutto z VAT-em. Wtedy rzeczywiście „VAT - to nie nasz walizek”. Rozwiązanie to ma tę wadę, że systematycznie nie uwzględnia dość **jasno widocznego systematycznego składnika kształtowania się cen (z wpływem rządu ok. 7-18%)** jakim jest **zróznicowanie sytuacji podatkowej przedmiotów i podmiotów transakcji**”.*

Jak więc widać, analiza danych dowodzi, że ceny indyferentne względem podatku VAT są na ogół wyższe od cen „netto” o kilka do kilkunastu procent. Biorąc pod uwagę, że najczęściej spotykaną w obrocie wtórnym jest stawka VAT 23%, to można w przybliżeniu przyjąć, że ceny indyferentne względem VAT są wyższe od cen netto o około połowy stawki VAT. Wniosek z tego jeden, ale o nadzwyczajnej wadze: **nie należy mieszać obu rodzajów cen bez wprowadzenia odpowiedniej ich korekty związanej ze stosunkiem ceny do podatku VAT.**

5. Ile rynków, ile cen, ile definicji ?

Ciekawe wnioski, na swoim blogu, wyciąga z opisanej i przecież faktycznie na rynku występującej sytuacji, Zbigniew Niemczewski [Niemczewski 2013]:

cyt:

„Być może prawdziwe jest twierdzenie, że poszczególne rodzaje dóbr osiągają różne ceny na różnych rodzajowo rynkach i możliwe jest wyodrębnienie takich transakcji (zachowań rynkowych), które jasno wskazują, że dane dobro na danym rodzajowo rynku osiąga inną wartość, niż to samo dobro na innym rynku rodzajowym. Być może to prawda, jednak wówczas wali się nam koncepcja, nie tylko tak zwanej wartości rynkowej, ale również koncepcja nieruchomości podobnych, to jest takich, o które konkurują te same podmioty”.

Jak to wskazują wyżej cytowani autorzy w swoich opracowaniach, niewątpliwe wyniki analiz rynkowych oraz analiza szczegółowa treści umów sprzedaży nieruchomości coraz bardziej przekonuje nas do poglądu o wielości rynków nieruchomości tego samego rodzaju, na których to rynkach panują nieco inne zasady kształtowania cen, a co za tym idzie, także odmienne poziomy cenowe, za takie same zdawałoby się nieruchomości. Uzależnione to jest od sytuacji podatkowej VAT stron transakcji.

Zatem podważona zostaje jednolita definicja wartości rynkowej. Może nie tyle podważona co do zasady, ale zniesiona zostaje jej jednolitość. Okazuje się bowiem, że na różnych rynkach tych samych nieruchomości w tej samej lokalizacji, mogą występować obok siebie dwie różne liczbowo wartości rynkowe takich samych, z techniczno-użytkowego punktu widzenia, nieruchomości.

Potwierdzenie tych konstatacji znajdujemy nieomal codziennie w mediach, które opisują całkiem liczne przypadki związane z przejmowaniem nieruchomości na różne cele publiczne, gdzie dochodzi do konieczności odprowadzania podatku VAT od kwot odszkodowań opartych o oszacowania wykonane na podstawie cen „netto”.

Jest więc o czym rozprawić.

Bibliografia.

1. Drelich Paweł [2012] *Kilka słów o brutto* <http://www.ptrm.pl/wiadomosci/warsztat-zawodowy/item/186-kilka-s%C5%82%C3%B3w-o-brutto> [dostęp 2015-05-12]
2. Kotrański Tomasz [2009] *Wycena nieruchomości brutto czy netto? Na gorąco z warsztatów praktyczno-metodycznych PTRM* http://www.realexperts.pl/artykuly/index/id/120/t/wycena_nieruchomosci_brutto_czy_netto_na_goraco_z_warsztatow_praktyczno-metodycznych_ptrm.html [dostęp 2015-05-12]
3. Kotrański Tomasz [2010] *Brutto czy netto ? Cena, wartość i VAT* http://www.realexperts.pl/artykuly/index/id/116/t/brutto_czy_netto_cena_wartosc_i_vat.html [dostęp 2015-05-12]
4. Niemczewski Zbigniew [2013] *Netto czy brutto, a może inaczej ?* <http://poboczawyceny.blogspot.com/2013/05/netto-czy-brutto-moze-inaczej.html> [dostęp 2015-05-12]
5. *Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego z dnia 21 września 2004 roku (Dz.U. nr 207, poz.2109 z późn. zm.)*
6. Zarząd PTRM [2009] *Walne zgromadzenie członków Polskiego Towarzystwa Rzeczoznawców Majątkowych* <http://www.ptrm.pl/wiadomosci/co-nowego/item/127-walne-zgromadzenie-czlonkow-polskiego-towarzystwa-rzeczoznawcow-majatkowych> [dostęp 2015-05-12]