Kiedy spółdzielnia mieszkaniowa stosuje prewspółczynnik VAT, a kiedy współczynnik struktury sprzedaży?

Spółdzielnie mieszkaniowe często ponoszą wydatki związane z tzw. działalnością mieszaną, tj. zarówno z lokalami mieszkalnymi, jak i lokalami użytkowymi, garażami czy częściami wspólnymi nieruchomości. W praktyce pojawiają się wątpliwości, czy przy odliczaniu VAT od tego typu wydatków należy stosować prewspółczynnik z art. 86 ust. 2a ustawy o VAT, współczynnik struktury sprzedaży z art. 90 ustawy, czy oba wskaźniki?

Prewspółczynnik VAT a współczynnik sprzedaży – podstawowe różnice

Choć oba mechanizmy służą ograniczeniu prawa do odliczenia VAT, są stosowane w odmiennych sytuacjach.

Prewspółczynnik (art. 86 ust. 2a ustawy o VAT) znajduje zastosowanie wtedy, gdy wydatki są wykorzystywane zarówno do działalności gospodarczej, jak i do celów pozostających poza działalnością gospodarczą.

Współczynnik struktury sprzedaży (art. 90 ustawy o VAT) stosuje się natomiast wtedy, gdy ponoszone wydatki służą jednocześnie czynnościom opodatkowanym oraz zwolnionym z VAT.

W praktyce spółdzielni mieszkaniowych rozróżnienie to ma kluczowe znaczenie dla prawidłowego rozliczania podatku naliczonego.

Czy spółdzielnie mieszkaniowe powinny stosować prewspółczynnik VAT?

W praktyce obowiązek stosowania prewspółczynnika przez spółdzielnie mieszkaniowe występuje stosunkowo rzadko. Wynika to z faktu, że działalność spółdzielni mieszkaniowych **jest co do zasady traktowana jako działalność gospodarcza.** Dotyczy to zarówno czynności opodatkowanych, takich jak wynajem lokali użytkowych, jak i czynności zwolnionych związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali mieszkalnych. W takich przypadkach ograniczenie prawa do odliczenia VAT **następuje poprzez zastosowanie współczynnika struktury sprzedaży z art. 90 ustawy o VAT, a nie prewspółczynnika.**

Prewspółczynnik może jednak znaleźć zastosowanie w sytuacjach, gdy wydatki są związane również z aktywnością niebędącą działalnością gospodarczą spółdzielni, przykładowo z nieodpłatnie udostępnianą infrastrukturą. Przykładem takiej sytuacji jest interpretacja indywidualna z 12 marca 2026 r. (nr 0114-KDIP1-1.4012.28.2026.2.AWY) dotycząca remontu esplanady wykorzystywanej:

- częściowo przez mieszkańców,
- częściowo w związku z działalnością opodatkowaną,
- a częściowo jako ogólnodostępny ciąg pieszo-rowerowy udostępniany nieodpłatnie

gdzie organ uznał, że wydatki są związane nie tylko z działalnością gospodarczą, lecz także z działalnością pozostającą poza jej zakresem. W konsekwencji spółdzielnia była zobowiązana do zastosowania prewspółczynnika.

Kiedy stosowany jest współczynnik struktury sprzedaży?

To właśnie współczynnik z art. 90 ustawy o VAT najczęściej występuje w działalności spółdzielni mieszkaniowych.

Jest on stosowany, gdy nie jest możliwe bezpośrednie przypisanie wydatku wyłącznie do jednego rodzaju działalności (opodatkowana / zwolniona z VAT).

Przykładowo dotyczy to wydatków związanych z:

- termomodernizacją budynków mieszkalnych z lokalami użytkowymi,
- częściami wspólnymi nieruchomości,
- budynkami administracyjnymi obsługującymi całość działalności spółdzielni,
- funkcjonowaniem spółdzielni jako całości (materiały biurowe, meble, wyposażenie, usługi informatyczne, księgowe, sprzątanie, środki czystości, działalność zarządu, usługi prawne i inne usługi doradcze – jeżeli nie można przypisać wydatku wyłącznie do działalności zwolnionej).

Pełne odliczenie VAT również jest możliwe

Nie każdy wydatek wymaga stosowania prewspółczynnika lub współczynnika sprzedaży.

Jeżeli spółdzielnia jest w stanie przyporządkować wydatek wyłącznie do działalności opodatkowanej VAT, może co do zasady skorzystać z pełnego odliczenia podatku naliczonego.

Z drugiej strony, jeżeli wydatek dotyczy wyłącznie czynności zwolnionych z VAT, prawo do odliczenia nie przysługuje.

Kluczowe jest więc dokonanie prawidłowej alokacji wydatków jeszcze przed rozważaniem stosowania odpowiednich proporcji.

Komentarz ABC Tax

W typowej działalności spółdzielni mieszkaniowych **podstawowym mechanizmem ograniczającym odliczenie VAT pozostaje współczynnik struktury sprzedaży z art. 90 ustawy o VAT.** Prewspółczynnik pojawia się dopiero w sytuacjach szczególnych, gdy część wydatków związana jest z aktywnością pozostającą poza działalnością gospodarczą.

Każda inwestycja realizowana przez spółdzielnię powinna być analizowana indywidualnie, z uwzględnieniem rzeczywistego sposobu wykorzystania nieruchomości i ponoszonych wydatków.

Zespół ABC Tax może pomóc w ocenie prawa do odliczenia VAT naliczonego od wydatków inwestycyjnych i bieżących, ustaleniu prawidłowego sposobu rozliczenia podatku naliczonego, w tym określeniu, czy w danym przypadku należy zastosować współczynnik struktury sprzedaży lub prewspółczynnik VAT. Wspieramy również spółdzielnie mieszkaniowe w uzyskiwaniu interpretacji indywidualnych potwierdzających prawidłowość przyjętych rozliczeń.

Jeżeli są Państwo zainteresowani szczegółowymi informacjami w tym zakresie lub naszym wsparciem,

ZAPRASZAMY DO KONTAKTU!



Tomasz Napierała
Doradca podatkowy | Partner w ABC Tax
tel. 797 720 901
tnapierala@abctax.com.pl



Elżbieta Skurczak
Radca prawny | Partner w ABC Tax
tel. 533 336 434
eskurczak@abctax.com.pl



Marta Coda
Doradczyni podatkowa

mcoda@abctax.com.pl



Weronika Sydow
Starszy konsultant
tel. 796 720 901
wsydow@abctax.com.pl



Aleksandra Ulążka
Konsultant podatkowy
tel. 61 852 58 45
auloazka@abctax.com.pl