

OPODATKOWANIE NAJMU NIERUCHOMOŚCI

Rafał Styczyński

WYDANIE

2



Wolters Kluwer

OPODATKOWANIE NAJMU NIERUCHOMOŚCI

Rafał Styczyński

WYDANIE **2**

Stan prawny na 15 marca 2024 r.

Wydawca
Grzegorz Jarecki

Redaktor prowadzący
Dorota Lebiedzińska

Opracowanie redakcyjne
JustLuk

Projekt okładek serii
Wojtek Janikowski, Przemek Dębowski



Ta książka jest wspólnym dziełem twórcy i wydawcy. Prosimy, byś przestrzegał przysługujących im praw. Książkę możesz udostępnić osobom bliskim lub osobiście znanym, ale nie publikuj jej w internecie. Jeśli cytujesz fragmenty, nie zmieniaj ich treści i koniecznie zaznacz, czyje to dzieło. A jeśli musisz skopiować część, rób to jedynie na użytek osobisty.

Szanujemy prawo i własność
Więcej na www.legalnakultura.pl
Polska Izba Książki

© Copyright by Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o., 2024

ISBN 978-83-8358-455-3

2. wydanie

Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o.
Dział Praw Autorskich
01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33
tel. +48 728 313 462
e-mail: PL-ksiazki@wolterskluwer.com

księgarnia internetowa www.profinfo.pl

SPIS TREŚCI

Wykaz skrótów	13
---------------------	----

Wstęp	15
-------------	----

Część I

Podatek dochodowy – nieruchomości prywatne

Rozdział 1

Najem prywatny – wybór formy opodatkowania	19
1.1. Uwagi ogólne	19
1.2. Ryczałt	24
1.2.1. Opodatkowanie najmu prywatnego	24
1.2.2. Moment rozpoznania przychodu w przypadku najmu prywatnego	25
1.2.3. Opodatkowanie przez jednego z małżonków	26
1.2.4. Sposób rozliczania zaliczek	28
1.3. Przepisy ustawy o podatku od towarów i usług a najem prywatny	29
1.4. Pytania i odpowiedzi	29

Rozdział 2

Sprzedaż nieruchomości	57
2.1. Uwagi ogólne	57
2.2. Zbycie nieruchomości a źródło przychodu	58
2.3. Pytania i odpowiedzi	61

Część II

Podatek dochodowy – nieruchomości w działalności gospodarczej

Rozdział 3

Założenie działalności gospodarczej	89
3.1. Założenie działalności	89
3.2. Składki ZUS	91
3.2.1. Ulga na start	91
3.2.2. Obniżone składki ZUS	92
3.2.3. „Mały ZUS”	94
3.2.4. Składka zdrowotna	96

Rozdział 4

Wybór formy opodatkowania	98
4.1. Uwagi ogólne	98
4.2. Zwolnienie z podatku	99
4.3. Opodatkowanie według skali	100
4.4. Podatek liniowy	101
4.5. Ryczałt	103
4.6. Karta podatkowa	103
4.6.1. Uwagi ogólne	103
4.6.2. Utrata prawa do karty	105
4.7. Pytania i odpowiedzi	106

Rozdział 5

Księgowość	125
5.1. Uwagi ogólne	125
5.2. Księgi rachunkowe	125
5.3. Podatkowa księga przychodów i rozchodów	127
5.4. Miejsce i termin przechowywania księgi	128
5.5. Ewidencja przychodów	129

Rozdział 6

Przychody	131
6.1. Przychody z pozarolniczej działalności gospodarczej na gruncie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych	131

6.2. Moment powstania przychodu	133
6.3. Nieodpłatne świadczenia jako przychód	133
6.4. Pytania i odpowiedzi	134

Rozdział 7

Formy wpłacania zaliczek	152
7.1. Szczególne formy poboru zaliczek. Zaliczki kwartalne oraz uproszczone	152
7.2. Uproszczenie w rozliczaniu podatku dochodowego	154
7.3. Kredyt podatkowy	156

Rozdział 8

Koszty uzyskania przychodu	158
8.1. Definicja	158
8.2. Dzień poniesienia kosztu	159
8.3. Koszty bezpośrednie	160
8.4. Koszty pośrednie	161
8.5. Wydatki niezaliczane do kosztów uzyskania przychodów	161
8.6. Reprezentacja i reklama	162
8.7. Remont a modernizacja	165
8.9. Pytania i odpowiedzi	167

Rozdział 9

Amortyzacja	182
9.1. Uwagi ogólne	182
9.2. Przedmiot amortyzacji	182
9.3. Wartości niematerialne i prawne	183
9.4. Składniki majątkowe o wartości poniżej 10 000 zł	185
9.5. Ujawnienie środków trwałych	186
9.6. Ustalenie wartości początkowej środków trwałych	187
9.7. Odpisy amortyzacyjne	188
9.8. Metoda amortyzacji	189
9.8.1. Uwagi ogólne	189
9.8.2. Metoda liniowa	189
9.8.3. Metoda degresywna	190
9.8.4. Metoda indywidualna	190

9.9. Amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych	192
9.10. Działalność sezonowa a amortyzacja	192
9.11. Amortyzacja ekspresowa	194
9.12. Amortyzacja apartamentów i lokali mieszkalnych	
w ramach działalności gospodarczej	196
9.12.1. Uwagi ogólne	196
9.12.2. Amortyzacja lokalu niebędącego lokalem	
mieszkalnym	198
9.12.3. Ujęcie lokali w ewidencji środków trwałych	201
9.12.4. Problem z ustaleniem statusu budynku	201
9.13. Pytania i odpowiedzi	202

Rozdział 10

Leasing	213
10.1. Skutki zawarcia umowy leasingu	213
10.2. Pojęcia związane z leasingiem	215
10.3. Leasing operacyjny	216
10.3.1. Uwagi ogólne	216
10.3.2. Przedłużenie umowy	218
10.3.3. Sprzedaż rzeczy leasingobiorcy po zakończeniu	
umowy	218
10.3.4. Sprzedaż osobie trzeciej	219
10.3.5. Rozliczanie kosztów	219
10.4. Leasing finansowy	220
10.4.1. Uwagi ogólne	220
10.4.2. Przedłużenie umowy	221
10.4.3. Sprzedaż rzeczy leasingobiorcy po zakończeniu	
umowy	221
10.4.4. Sprzedaż osobie trzeciej	222
10.4.5. Ustalenie wartości początkowej wykupionego	
przedmiotu leasingu finansowego	222
10.5. Pytania i odpowiedzi	223

Rozdział 11

Zawieszenie działalności	226
11.1. Uwagi ogólne	226
11.2. Zawieszenie działalności a podatki	228

11.3. Zakład Ubezpieczeń Społecznych a zawieszenie działalności	229
11.4. Pytania i odpowiedzi	230

Część III

Podatek od towarów i usług

Rozdział 12

Rejestracja VAT	239
12.1. Uwagi ogólne	239
12.2. Moment rejestracji	240
12.3. Rejestracja do VAT cudzoziemców	243

Rozdział 13

Plik JPK	246
13.1. Rodzaje plików JPK	246
13.2. Pytania i odpowiedzi	247

Rozdział 14

Obowiązek podatkowy	252
14.1. Obowiązek podatkowy	252
14.2. Pytania i odpowiedzi	253

Rozdział 15

Czynności związane z nieruchomościami a VAT	257
15.1. Zakres opodatkowania	257
15.2. Odpłatna dostawa towarów	258
15.3. Nieodpłatna dostawa towarów	258
15.3.1. Uwagi ogólne	258
15.3.2. Podstawa opodatkowania nieodpłatnego przekazania	260
15.3.3. Dokumentowanie nieodpłatnego przekazania	262
15.4. Świadczenie usług	263
15.5. Nieodpłatne świadczenie usług	263
15.6. Stawka VAT	265
15.7. Pytania i odpowiedzi	268

Rozdział 16

Odliczenie VAT	282
16.1. Uwagi ogólne	282
16.2. Termin odliczenia VAT	283
16.3. Brak NIP na fakturach za zakupiony apartament	284
16.4. Małżonkowie na fakturze a odliczenie VAT	285
16.5. Proporcja	286
16.6. Pytania i odpowiedzi	287

Rozdział 17

Kasy fiskalne	295
17.1. Uwagi ogólne	295
17.2. Obowiązek stosowania kas	295
17.3. Najem a zwolnienie	298
17.4. Paragon fiskalny	300
17.5. Pytania i odpowiedzi	303

Rozdział 18

Zbycie nieruchomości	309
18.1. Uwagi ogólne	309
18.2. Ulepszenie a pierwsze zasiedlenie	310
18.3. Skutki skorzystania ze zwolnienia	312
18.4. Podatek od czynności cywilnoprawnych	313
18.5. Rezygnacja ze zwolnienia	314
18.6. Pytania i odpowiedzi	314

Rozdział 19

Refakturowanie	321
19.1. Uwagi ogólne	321
19.2. Refakturowanie a obowiązek podatkowy	322
19.3. Pytania i odpowiedzi	323

Rozdział 20

Miejsce świadczenia	328
20.1. Zasady ogólne	328
20.2. Usługi związane z nieruchomościami	329
20.3. Import usług	329

20.4. Obowiązek podatkowy dla importu usług	331
20.5. Pytania i odpowiedzi	331

Część IV

Podatek od czynności cywilnoprawnych

Rozdział 21

Podatek od czynności cywilnoprawnych	339
21.1. Uwagi ogólne	339
21.2. Podstawa opodatkowania	339
21.3. Obowiązek podatkowy	340
21.4. Niektóre wyłączenia podmiotowe z podatku od czynności cywilnoprawnych	341
21.5. Pytania i odpowiedzi	342

Część V

Podatek od nieruchomości

Rozdział 22

Podatek od nieruchomości	347
22.1. Uwagi ogólne	347
22.2. Podatnicy podatku od nieruchomości	350
22.3. Podstawa opodatkowania	351
22.4. Stawki podatku	353
22.5. Obowiązek podatkowy	355
22.6. Podatek od nieruchomości w przypadku osób fizycznych dokonujących wynajmu prywatnego	356
22.7. Zwolnienia od podatku	356
22.8. Ewidencja nieruchomości	361
22.9. Pytania i odpowiedzi	362

Bibliografia	371
---------------------------	------------

WYKAZ SKRÓTÓW

Akty prawne

- k.c. – ustawa z 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2023 r. poz. 1610 ze zm.)
- o.p. – ustawa z 29.08.1997 r. – Ordynacja podatkowa (Dz.U. z 2023 r. poz. 2383 ze zm.)
- pr. przed. – ustawa z 6.03.2018 r. – Prawo przedsiębiorców (Dz.U. z 2024 r. poz. 236)
- r.z.o.p.e. – rozporządzenie Ministra Finansów z 24.11.2023 r. w sprawie zwolnień z obowiązku prowadzenia ewidencji sprzedaży przy zastosowaniu kas rejestrujących (Dz.U. poz. 2605)
- u.p.c.c. – ustawa z 9.09.2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz.U. z 2024 r. poz. 295)
- u.p.o.l. – ustawa z 12.01.1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z 2023 r. poz. 70 ze zm.)
- ustawa o CIT – ustawa z 15.02.1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz.U. z 2023 r. poz. 2805 ze zm.)
- ustawa o PIT – ustawa z 26.07.1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz.U. z 2024 r. poz. 226 ze zm.)
- ustawa o VAT – ustawa z 11.03.2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. z 2024 r. poz. 361)
- u.t.k. – ustawa z 28.03.2003 r. o transporcie kolejowym (Dz.U. z 2023 r. poz. 1786 ze zm.)
- u.z.p.d. – ustawa z 20.11.1998 r. o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne (Dz.U. z 2022 r. poz. 2540 ze zm.)

Inne

CEIDG	– Centralna Ewidencja i Informacja o Działalności Gospodarczej
JPK	– jednolity plik kontrolny
KŚT	– Klasyfikacja Środków Trwałych
NIP	– numer identyfikacji podatkowej
NSA	– Naczelny Sąd Administracyjny
PESEL	– Powszechny Elektroniczny System Ewidencji Ludności
PIT	– podatek dochodowy od osób fizycznych
PKD	– Polska Klasyfikacja Działalności
PKOB	– Polska Klasyfikacja Obiektów Budowlanych
PKWiU	– Polska Klasyfikacja Wyróbów i Usług
TK	– Trybunał Konstytucyjny
VAT	– podatek od towarów i usług
WSA	– wojewódzki sąd administracyjny
ZUS	– Zakład Ubezpieczeń Społecznych

WSTĘP

Umowa najmu lokalu, uregulowana w oddzielnym rozdziale Kodeksu cywilnego, jest jedną z najpopularniejszych umów. Wynajmujący zobowiązuje się w niej oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

Podmioty decydujące się na wynajem muszą przed osiągnięciem przychodów z najmu wybrać optymalną metodę opodatkowania, gdyż może ona wpłynąć w sposób znaczny na wartość uzyskiwanego dochodu. Błędne dokonanie rozliczenia może powodować negatywne konsekwencje, które pociągną za sobą znaczne dolegliwości finansowe. Dodatkowo sprawę komplikują niejasne przepisy ustaw podatkowych.

Niniejsza książka, napisana przez praktyka z wieloletnim doświadczeniem, powstała z myślą o tym, aby odpowiedzieć na najczęściej pojawiające się pytania przy rozliczaniu najmu. Przeznaczona jest zarówno dla osób wynajmujących lokale na co dzień, jak i dla tych, którzy robią to okazjonalnie.

Część I

**PODATEK DOCHODOWY –
NIERUCHOMOŚCI PRYWATNE**

Rozdział 1

NAJEM PRYWATNY – WYBÓR FORMY OPODATKOWANIA

1.1. Uwagi ogólne

Kwestią budzącą od wielu lat wątpliwości jest odpowiedź na pytanie, czy najem powinien być rozliczany jako działalność gospodarcza, czy też jako odrębne źródło przychodu.

Na gruncie przepisów ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych przychody z wynajmu mogą bowiem stanowić przychody z dwóch źródeł, tj.:

- 1) z pozarolniczej działalności gospodarczej, tj. źródła przychodów, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 3 ustawy o PIT;
- 2) ze źródła przychodów, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 6 ustawy o PIT, czyli z najmu, podnajmu, dzierżawy, poddzierżawy oraz innych umów o podobnym charakterze.

Artykuł 5a pkt 6 ustawy o PIT zawiera definicję, w myśl której na gruncie podatku dochodowego od osób fizycznych działalnością gospodarczą jest zarobkowa działalność wytwórcza, budowlana, handlowa lub usługowa, prowadzona we własnym imieniu, bez względu na jej rezultat, w sposób zorganizowany i ciągły, z której uzyskane przychody nie są zaliczane do innych przychodów.

Tym samym aby daną działalność uznać za działalność gospodarczą, musi ona być prowadzona we własnym imieniu i łącznie spełniać warunki:

- celu zarobkowego,
- ciągłości,
- zorganizowanego charakteru.

Działalność zarobkowa to działalność, która daje możliwość wygenerowania zysku i ma na celu zapewnienie określonego dochodu. Jednak nawet ewentualna strata będąca wynikiem działalności nastawionej na zysk nie pozbawia jej takiego charakteru, gdyż istotny jest tu sam zamiar osiągnięcia dochodu. Zarobkowego charakteru nie mają natomiast czynności nastawione wyłącznie na zaspokojenie własnych potrzeb osoby, która je podejmuje.

Ciągłość w wykonywaniu działalności gospodarczej oznacza względnie stały zamiar jej wykonywania. Wiąże się z planowym charakterem działań i realizacją w sposób ciągły zamierzeń ukierunkowanych na osiągnięcie i zwiększanie zysków. Przesłanki ciągłości nie należy rozumieć jako konieczności wykonywania działalności bez przerwy – do jej zachowania wystarczające jest, aby z całokształtu okoliczności sprawy wynikała intencja powtarzania określonego zespołu konkretnych czynności w celu osiągnięcia efektu w postaci zarobku.

Prowadzenie działalności w sposób zorganizowany oznacza działanie metodyczne, systematyczne, uporządkowane, przebiegające według planu, przy udziale specjalnie dobranych środków służących uzyskaniu dochodu. Na takie zorganizowanie w odniesieniu do najmu mogą wskazywać (choć nie są decydujące) zwłaszcza niektóre okoliczności, takie jak: dopełnienie obowiązków formalnych w zakresie zarejestrowania przedsiębiorcy, współpraca z podmiotami profesjonalnymi, świadczenie dodatkowych usług, znaczna liczba wynajmowanych nieruchomości lub podpisywanych umów.

Z uwagi na powyższe moim zdaniem nie ma przeszkód, aby dochody z najmu rozliczać jako odrębne źródło przychodu, jako najem prywatny lub też traktować jako przychody z działalności gospodarczej.

Również takie wnioski wypływają z uchwały NSA (7) z 24.05.2021 r., II FPS 1/21, LEX nr 3208194, w której sąd stwierdził jednoznacznie, że przychody z najmu, podnajmu, dzierżawy, poddzierżawy oraz innych umów o podobnym charakterze są zaliczane bez ograniczeń do źródła przychodów z najmu (wymienionego w art. 10 ust. 1 pkt 6 ustawy o PIT), chyba że stanowią składnik majątkowy mienia osoby fizycznej, który został przez nią wprowadzony do majątku związanego z wykonywaniem działalności gospodarczej.

Wydawać by się mogło, że kwestia ta jest oczywista, jednak część organów podatkowych prezentowała stanowisko, iż w przypadku wynajmu krótkoterminowego z użyciem portali specjalistycznych takich jak Booking czy inne nie mógł być on rozliczany jako najem prywatny.

Stanowisko takie zaprezentował m.in. Dyrektor Izby Skarbowej w Katowicach w piśmie z 3.01.2017 r., 2461-IBPB-2-2.4511.918.2016.2.MZA, LEX nr 332835, w którym możemy przeczytać:

„(...) lokal mieszkalny Wnioskodawczynie wynajmuje krótkotrwale, a najem lokalu mieszkalnego na krótkie okresy nie może być klasyfikowany do najmu o charakterze prywatnym. Opisany we wniosku najem lokalu mieszkalnego jest w istocie szeregiem cyklicznych, powtarzalnych okresowo, w sposób zorganizowany i ciągły czynności, podejmowanych w celach zarobkowych, zawierających ww. elementy definicji działalności gospodarczej. O zorganizowanym, ciągłym i zarobkowym przedsięwzięciu świadczy również współpraca Wnioskodawczynie z wyspecjalizowanym w zakresie najmu pośrednikiem. Od początku zatem działania Wnioskodawczynie wypełniały przesłanki działalności gospodarczej. Usługi najmu nieruchomości na krótkie okresy czasu, jakie świadczy Wnioskodawczynie, noszą zatem znamiona usług związanych z zakwaterowaniem, co oznacza, że stanowią przychody ze źródła przychodów, jakim jest pozarolnicza działalność gospodarcza (art. 10 ust. 1 pkt 3 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych), i podlegają opodatkowaniu w sposób przewidziany dla tego źródła przychodów.

Tym samym stwierdzić należy, że wynajmowanie przez Wnioskodawczynię lokalu mieszkalnego na krótkie okresy nie można klasyfikować

do najmu o charakterze prywatnym, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 6 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Reasumując – opisany w stanie faktycznym krótkotrwały najem lokalu mieszkalnego nie można uznać za najem prywatny, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 6 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych”.

W mojej opinii jest to stanowisko błędne. Część organów również podziela pogląd o jego błędności.

Przykładem może być pismo Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej z 5.10.2020 r., 0115-KDWT.4011.44.2020.2.MJ, LEX nr 560900, w którym możemy przeczytać:

„Z informacji zawartych we wniosku wynika, że Wnioskodawca zakupił mieszkanie, które zamierza wynajmować na zasadzie najmu krótkoterminowego. Wnioskodawca – w realizacji tego celu – korzystać będzie z portali takich jak boking.com oraz airbnb. Nieruchomość nie będzie wynajmowana przez wszystkie miesiące w roku. Czynności najmu nieruchomości będą wykonywane we własnym imieniu. W ocenie Wnioskodawcy najem mieszkania nie będzie prowadzony w sposób zorganizowany, tj. profesjonalny, metodyczny, systematyczny i uporządkowany. Wnioskodawca nie będzie świadczył żadnych usług o charakterze hotelowym, typu recepcja, gastronomia, sprzątanie, pranie i zmiana pościeli w trakcie pobytu gości. Nie będzie również korzystać z obsługi zarządczej oraz księgowej w zakresie najmu nieruchomości. Obsługą ww. czynności Wnioskodawca będzie zajmować się osobiście.

Odnosząc przedstawione uregulowania prawne do rozpatrywanej sprawy, stwierdzić należy, że skoro Wnioskodawca nie będzie wynajmował przedmiotowej nieruchomości w sposób, który wskazuje na spełnienie wszystkich przesłanek niezbędnych do uznania rzeczowego najmu za prowadzonego w ramach pozarolniczej działalności gospodarczej (warunki wskazane w treści art. 5a pkt 6 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych), to najem ten będzie stanowił źródło przychodów, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 6 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Dodatkowo należy wskazać, że fakt zwiększenia liczby posiadanych przez Wnioskodawcę

lokali na wynajem nie spowoduje zmiany klasyfikacji źródła przychodów, skoro pozostałe okoliczności prowadzenia opisanego wyżej najmu nie ulegną zmianie”.

Drugi z prezentowanych poglądów jest moim zdaniem słuszny i zgodny z przywołanym orzeczeniem Naczelnego Sądu Administracyjnego.

Podatnicy niezwykle często decydują się na wynajem kwater w okresie letnim lub poza nim (np. stancje wynajmowane studentom), nie chcą jednak zakładać działalności gospodarczej. W takiej sytuacji jedyną formą opodatkowania tzw. najmu prywatnego jest ryczałt od przychodów ewidencjonowanych.

Warto w tym miejscu wspomnieć o tzw. najmie okazjonalnym. Podpisanie takiej umowy pozwala na znaczną ochronę właściciela nieruchomości w przypadku kłopotliwych lokatorów. Najem okazjonalny to umowa, która zostaje rozwiązana z upływem czasu, na jaki została zawarta, lub po upływie okresu wypowiedzenia. Umowa najmu okazjonalnego różni się tym, że najemca wskazuje w umowie adres, na jaki ma się wyprowadzić w przypadku powstania zaległości w płatnościach za czynsz i inne media przewyższającej 3 miesiące.

Jednak z umową najmu okazjonalnego wiążą się określone obowiązki, podlega ona zgłoszeniu do urzędu skarbowego. Umowa najmu okazjonalnego uregulowana jest w ustawie o ochronie praw lokatorów.

Jak wskazuje zawarta tam definicja, umową najmu okazjonalnego lokalu jest umowa najmu lokalu mieszkalnego, którego właściciel będący osobą fizyczną nie prowadzi działalności gospodarczej w zakresie wynajmowania lokali, zawarta na czas oznaczony, nie dłuższy niż 10 lat.

Szczególną cechą takiej umowy jest to, że jej obowiązkowym elementem jest oświadczenie najemcy w formie aktu notarialnego, w którym poddał się on egzekucji i zobowiązał się do opróżnienia i wydania lokalu używanego na podstawie umowy najmu okazjonalnego

w terminie wskazanym w żądaniu złożonym przez właściciela. Takie oświadczenie zabezpiecza interesy właściciela i chroni go przed nieuczciwymi najemcami, którzy nie chcą opuścić lokalu w przypadku zakończenia umowy najmu.

W świetle art. 19b ww. ustawy właściciel zgłasza zawarcie umowy najmu okazjonalnego lokalu naczelnikowi urzędu skarbowego właściwemu ze względu na miejsce zamieszkania właściciela w terminie 14 dni od dnia rozpoczęcia najmu. Na żądanie najemcy właściciel ma obowiązek przedstawić potwierdzenie zgłoszenia.

Za datę rozpoczęcia wynajmu należy przyjąć datę oddania najemcy nieruchomości do używania, a więc datę wydania lokalu.

Natomiast w przypadku niedopełnienia obowiązku zgłoszenia umowy do urzędu skarbowego nie stosuje się przepisów dotyczących ustalania i wypowiedzania czynszu oraz wygaśnięcia i rozwiązania najmu okazjonalnego.

Przepis nie tylko obliuguje podatnika do zgłoszenia zawarcia umowy najmu okazjonalnego do urzędu skarbowego, lecz także nakłada określone sankcje związane z niedopełnieniem tego obowiązku.

Dodatkowo w przepisach nie ma zapisu, który nakłada na podatnika obowiązek dokonywania zgłoszenia do naczelnika urzędu skarbowego okoliczności rozwiązania czy też wygaśnięcia umowy najmu okazjonalnego. Obowiązek ten dotyczy wyłącznie jej zawarcia.

1.2. Ryczałt

1.2.1. Opodatkowanie najmu prywatnego

Od 2023 r. domyślną i jedyną formą opodatkowania najmu prywatnego został ryczałt od przychodów ewidencjonowanych. Podstawę opodatkowania ryczałtem stanowi przychód. Ustawa o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych

przez osoby fizyczne reguluje m.in. opodatkowanie zryczałtowanym podatkiem dochodowym przychodów osiągniętych z tytułu umowy najmu, podnajmu, poddzierżawy lub innych umów o podobnym charakterze. Oznacza to, że opodatkowaniu ryczałtem podlegają również przychody osób fizycznych nieprowadzących pozarolniczej działalności gospodarczej osiągnięte z tytułu umowy najmu, podnajmu, dzierżawy lub innych umów o podobnym charakterze.

Stawka podatku zależy od wysokości przychodów osiągniętych w danym roku. Do kwoty 100 000 zł wynosi ona 8,5%, a do nadwyżki tej kwoty należy zastosować stawkę 12,5%.

Wyjątkiem jest sytuacja obejmująca lata 2023–2024, dotycząca najmu małżonków, którzy złożyli wniosek o opodatkowanie całości przychodów z najmu u jednego z nich. Wówczas limit ten u tego małżonka wynosi 200 000 zł.

1.2.2. Moment rozpoznania przychodu w przypadku najmu prywatnego

Istotne znaczenie mają regulacje zawarte w art. 6 ust. 1a u.z.p.d. Według tych przepisów opodatkowaniu ryczałtem od przychodów ewidencjonowanych podlegają otrzymane lub postawione do dyspozycji podatnika w roku kalendarzowym pieniądze i wartości pieniężne oraz wartość otrzymanych świadczeń w naturze i innych nieodpłatnych świadczeń z tytułu umowy najmu, podnajmu, dzierżawy, poddzierżawy lub innych umów o podobnym charakterze. Oznacza to, że o powstaniu przychodu z najmu można mówić dopiero wtedy, gdy nastąpiły zapłata czynszu lub przynajmniej postawienie kwoty czynszu do dyspozycji podatnika. Przychodem nie jest natomiast przychód, który stał się należny z powodu upływu terminu płatności, ale faktycznie zapłacony jeszcze nie został.

Również organy podatkowe potwierdzają powstanie przychodu w momencie faktycznego otrzymania przychodu.

Stanowisko takie potwierdził Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej w piśmie z 1.08.2023 r., 0114-KDWP.4011.63.2023.2.ASZ, LEX nr 681899, w którym czytamy:

„W myśl art. 6 ust. 1a ustawy o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne opodatkowaniu ryczałtem od przychodów ewidencjonowanych podlegają otrzymane lub postawione do dyspozycji podatnika w roku kalendarzowym pieniądze i wartości pieniężne oraz wartość otrzymanych świadczeń w naturze i innych nieodpłatnych świadczeń z tytułów, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 6 ustawy o podatku dochodowym. Dla ustalenia wartości otrzymanych świadczeń w naturze i innych nieodpłatnych świadczeń z tych tytułów stosuje się przepisy art. 11 ust. 2–2b ustawy o podatku dochodowym.

Z przytoczonych powyżej uregulowań prawnych oraz przedstawionego na wstępie zdarzenia przyszłego sprawy wynika, że podstawą generowania przychodów z najmu jest fakt zaistnienia między podatnikiem a innym podmiotem stosunku prawnego w postaci najmu, uregulowanego najczęściej umową w formie pisemnej. Określona w umowie wysokość czynszu stanowi przysporzenie majątkowe wynajmującego, tym samym powoduje po jego stronie powstanie przychodu w rozumieniu podatkowym. Jednakże, aby powstał przychód po stronie wynajmującego, muszą zaistnieć przesłanki określone w przytoczonym wyżej art. 6 ust. 1a ustawy o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne, tj. pieniądze (czynsz) muszą zostać otrzymane lub postawione do dyspozycji wynajmującego (...).”

1.2.3. Opodatkowanie przez jednego z małżonków

W świetle przepisów ustawy z 25.02.1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz.U. z 2023 r. poz. 2809 ze zm.) wspólność wynikająca ze stosunku małżeństwa jest współwłasnością łączną. Cechą charakterystyczną tego typu współwłasności jest to, że niemożliwe jest ustalenie wielkości udziału małżonków we współwłasności (współwłasność bezudziałowa), oraz to, że żaden z małżonków w czasie jej trwania nie może rozporządzać swymi prawami do majątku wspól-

nego. Zatem każdy z małżonków ma prawo zarówno do udziału w majątku wspólnym, jak i do udziału we własności poszczególnych składników majątku wspólnego. Nie można więc w trakcie trwania wspólności majątkowej małżeńskiej wyodrębnić części należącej do żony i części należącej do męża.

Tym samym istotą wspólności majątkowej małżeńskiej, zarówno ustawowej, jak i umownej, jest to, że każdy z małżonków jest współwłaścicielem poszczególnych składników majątku wspólnego (dorobkowego) na zasadach współwłasności łącznej (bezudziałowej).

Przychody z najmu uzyskiwane przez małżonków, między którymi istnieje wspólność majątkowa, co do zasady podlegają odrębnemu opodatkowaniu.

Zgodnie z art. 12 ust. 5 u.z.p.d. osiągnane przez osoby fizyczne przychody z udziału w spółce w odniesieniu do każdego podatnika określa się proporcjonalnie do jego prawa do udziału w zysku. W razie braku przeciwnego dowodu przyjmuje się, że prawa do udziału w zysku są równe.

Jednak małżonkowie mają możliwość opodatkowania całości przychodów z tytułu najmu, dzierżawy itp. przez jednego z nich, jeżeli pochodzą one ze wspólnej własności, wspólnego posiadania lub wspólnego użytkowania rzeczy. Warunkiem takiego opodatkowania jest złożenie w urzędzie skarbowym, właściwym ze względu na miejsce zamieszkania, stosownego oświadczenia o opodatkowaniu całości dochodu/przychodu osiągniętego z najmu, dzierżawy itp. przez jednego z małżonków. Oświadczenie należy złożyć najpóźniej do 20. dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym został otrzymany pierwszy przychód w roku podatkowym z tego tytułu.

Jest ono skuteczne również w latach następnych, chyba że w terminie do 20. dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym został otrzymany pierwszy w roku podatkowym przychód, albo do końca roku podatkowego, jeżeli pierwszy taki przychód został otrzymany w grudniu roku podatkowego, małżonkowie zawiadomią na piśmie

właściwego naczelnika urzędu skarbowego o rezygnacji z opodatkowania całości przychodu przez jednego z małżonków. Wymienione oświadczenie oraz zawiadomienie może podpisać tylko jeden z małżonków.

Pojęcie pierwszego przychodu należy rozumieć jako faktycznie otrzymane lub postawione do dyspozycji podatnika pieniądze i wartości pieniężne oraz wartość otrzymanych świadczeń w naturze.

Należy dodać, iż małżonkowie stosują wyższą stawkę ryczałtu, czyli 12,5% przychodów z najmu, dopiero po przekroczeniu limitu 200 000 zł, bez względu na to, czy będą rozliczać te przychody odrębnie, czy zdecydują o opodatkowaniu ich w całości przez jednego z nich.

1.2.4. Sposób rozliczania zaliczek

Ryczałt od przychodów z wynajmu prywatnego wpłacany jest co do zasady w terminie do 20. dnia następnego miesiąca, a za grudzień – w terminie do 20 stycznia następnego roku podatkowego.

Istnieje również możliwość opłacania ryczałtu w kwartalnych okresach rozliczeniowych, co wynika z treści art. 21 ust. 1a u.z.p.d. Przepis ten podaje, że podatnicy mogą obliczać ryczałt od przychodów ewidencjonowanych i wpłacać go na rachunek urzędu skarbowego w terminie do 20 dnia następnego miesiąca po upływie kwartału, za który ryczałt ma być opłacony, a za ostatni kwartał roku podatkowego – w terminie do 20 stycznia następnego roku podatkowego.

Jak przy tym wynika z art. 21 ust. 1c u.z.p.d., o wyborze kwartalnego sposobu opłacania ryczałtu podatnicy informują w zeznaniu PIT-28, składanym za rok podatkowy, w którym stosowali kwartalny sposób opłacania ryczałtu. Przepis ten dotyczy podatników uzyskujących przychody z wynajmu prywatnego. O wyborze kwartalnego sposobu opłacania ryczałtu należy poinformować w zeznaniu rocznym (PIT-28), składanym za rok podatkowy, w którym stosowano kwar-

talny sposób opłacania ryczałtu (art. 1 pkt 1, art. 6 ust. 1a i 1b, art. 12 ust. 1 pkt 3 lit. a i ust. 2 u.z.p.d.).

1.3. Przepisy ustawy o podatku od towarów i usług a najem prywatny

Ustawa o podatku od towarów i usług w art. 43 ust. 1 pkt 36 zwalnia z podatku usługi w zakresie wynajmowania lub wydzierżawiania nieruchomości o charakterze mieszkalnym lub części nieruchomości, na własny rachunek, wyłącznie na cele mieszkaniowe.

Inaczej ma się rzecz z wynajmem tych samych nieruchomości na cele inne niż mieszkaniowe. W takim przypadku jedyną możliwością, by nie płacić VAT, jest skorzystanie z tzw. zwolnienia kwotowego. Zgodnie z art. 113 ustawy o VAT limit tego zwolnienia wynosi 200 000 zł. A zatem w przypadku wynajęcia nieruchomości (nawet mieszkalnej) na potrzeby jakiejś firmy w momencie, w którym opłaty czynszowe przekroczą 200 000 zł, konieczne będzie zarejestrowanie się w charakterze podatnika VAT oraz płacenie tego podatku.

Co niezwykle istotne, sytuacja inaczej wygląda w przypadku cudzoziemców; o tym szerzej w dalszej części książki.

1.4. Pytania i odpowiedzi

1. W jaki sposób skonstruować umowę, aby nie powstał przychód od opłat eksploatacyjnych, które uiszcza wynajmujący?

Odpowiedź: W umowie należy zaznaczyć w sposób wyraźny, że wynajmujący otrzymuje od najemcy określoną kwotę tytułem czynszu, zaś najemca samodzielnie ponosi koszty eksploatacyjne. W takiej sytuacji opłaty nie będą wchodziły do podstawy opodatkowania.

Takie stanowisko potwierdzają również organy podatkowe. W piśmie z 14.12.2006 r., 1419/UDD-415-191/06/RL/01, Naczelnik Urzędu Skarbowego w Płocku stwierdził, że:

„Podstawą wygenerowania przychodu z tytułu najmu jest zawarcie pomiędzy stronami stosownej umowy. Strony określają w niej wysokość czynszu. Czynsz ten stanowi przysporzenie majątkowe wynajmującego, a tym samym przychód w rozumieniu podatkowym. Jednakże, aby powstał przychód, po stronie wynajmującego muszą zaistnieć przesłanki określone w art. 6 ust. 1a ustawy o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne, czyli czynsz musi zostać otrzymany lub pozostawiony do dyspozycji wynajmującego. Składnikiem przychodu osiąganego z najmu przez wynajmującego nie będą natomiast ponoszone przez najemcę wydatki (opłaty) związane z przedmiotem najmu (przykładowo opłaty związane z lokalem, takie jak: czynsz uiszczany w spółdzielni lub wspólnocie mieszkaniowej, abonament za istniejące w tym lokalu media oraz inne opłaty ustalane ryczałtowo, jak również opłaty za rozmowy telefoniczne przeprowadzane z aparatu telefonicznego zainstalowanego w wynajmowanym lokalu, wodę, energię elektryczną oraz gaz, które nie są ustalane w sposób ryczałtowy), jeżeli z umowy wynika, że najemca jest zobowiązany do ich ponoszenia. Opłaty te nie mieszczą się bowiem w pojęciu «świadczeń w naturze i innych nieodpłatnych świadczeń», o których mowa w art. 6 ust. 1a cytowanej ustawy o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne.

Reasumując – przychód powstaje wówczas, gdy ma miejsce przysporzenie majątkowe. Zatem w omawianym przypadku przychodem do opodatkowania zryczałtowanym podatkiem dochodowym będzie otrzymana kwota czynszu (odstępnego). Natomiast otrzymywane przez Podatniczkę od najemcy należności tytułem czynszu za mieszkanie uiszczanego do spółdzielni mieszkaniowej, jak również opłaty za energię elektryczną, nie będą stanowić przychodu podlegającego opodatkowaniu ryczałtem od przychodów ewidencjonowanych”.

Natomiast skonstruowanie umowy, z której wynika, że wynajmujący określa kwotę czynszu, zaś dopiero po jej otrzymaniu reguluje z niej

opłaty związane z wynajmowanym lokalem, skutkuje tym, że cała kwota podlega opodatkowaniu. Bez znaczenia pozostanie fakt późniejszego regulowania przez wynajmującego z tych pieniędzy opłat eksploatacyjnych związanych z lokalem.

Takie stanowisko potwierdzają również organy podatkowe. W piśmie Naczelnika Urzędu Skarbowego w Siedlcach z 6.12.2006 r., 1426/US300/AD/415-55/06, czytamy, że:

„Podstawą generowania przychodów z tytułu najmu, podnajmu, dzierżawy, poddzierżawy lub innych umów o podobnym charakterze jest zawarcie pomiędzy stronami stosownej umowy, w której strony określają wysokość czynszu. Czynsz ten stanowi przysporzenie majątkowe wynajmującego, a tym samym przychód w rozumieniu podatkowym. Jednakże, aby powstał przychód po stronie wynajmującego, muszą zaistnieć przesłanki określone w wyżej powołanym art. 6 ust. 1a ustawy o zryczałtowanym podatku dochodowym, czyli czynsz musi zostać otrzymany lub pozostawiony [postawiony – przyp. aut.] do dyspozycji wynajmującego. W świetle powyższego oraz przedstawionego stanu faktycznego opłaty dokonywane przez wynajmującego będące jego przysporzeniem majątkowym stanowią przychód podatnika z tytułu najmu, a więc podlegają opodatkowaniu zryczałtowanym podatkiem dochodowym zgodnie z przepisami ustawy o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne.

Należy nadmienić, iż otrzymane przez podatnika od najemcy należności tytułem czynszu za mieszkanie uiszczane do wspólnoty mieszkaniowej nie będą stanowiły przychodu podlegającego opodatkowaniu ryczałtem od przychodów ewidencjonowanych – pod warunkiem, że najemca został zobowiązany w umowie do ponoszenia wydatków związanych z eksploatacją najmowanego lokalu mieszkalnego, co w przedmiotowym stanie faktycznym nie ma miejsca. Biorąc pod uwagę powyższe wyjaśnienia, należy stwierdzić, iż stanowisko Wnioskodawcy wyrażone we wniosku jest nieprawidłowe”.

Podstawa prawna: art. 6 ust. 1a u.z.p.d.

2. Posiadamy nieruchomość objętą wspólnością majątkową. Mąż opodatkowuje przychody z najmu ryczałtem od przychodów ewidencjonowanych. W poprzednim roku złożył oświadczenie, że przychody z najmu opodatkowuje on. Czy do 20 stycznia następnego roku również musi złożyć takie oświadczenie?

Odpowiedź: W opisanej sytuacji nie jest konieczne składanie oświadczenia co roku.

W świetle przepisów Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego wspólność wynikająca ze stosunku małżeństwa jest współwłasnością łączną. Cechą charakterystyczną tego typu współwłasności jest to, że niemożliwe jest ustalenie wielkości udziału małżonków we współwłasności (współwłasność bezudziałowa), oraz to, że żaden z małżonków w czasie jej trwania nie może rozporządzać swymi prawami do majątku wspólnego. Zatem każdy z małżonków ma prawo zarówno do udziału w majątku wspólnym, jak i do udziału we własności poszczególnych składników majątku wspólnego. Nie można więc w trakcie trwania wspólności majątkowej małżeńskiej wyodrębnić części należącej do żony i części należącej do męża.

Tym samym istotą wspólności majątkowej małżeńskiej, zarówno ustawowej, jak i umownej, jest to, że każdy z małżonków jest współwłaścicielem poszczególnych składników majątku wspólnego (dorobkowego) na zasadach współwłasności łącznej (bezudziałowej).

Przychody z najmu uzyskiwane przez małżonków, między którymi istnieje wspólność majątkowa, co do zasady podlegają odrębnemu opodatkowaniu.

Zgodnie z art. 12 ust. 5 u.z.p.d. osiągnane przez osoby fizyczne przychody z udziału w spółce w odniesieniu do każdego podatnika określa się proporcjonalnie do jego prawa do udziału w zysku. W razie braku przeciwnego dowodu przyjmuje się, że prawa do udziału w zysku są równe.

Jednak małżonkowie mają możliwość opodatkowania całości przychodów z tytułu najmu, dzierżawy itp. przez jednego z nich, jeżeli po-

chodzą one ze wspólnej własności, wspólnego posiadania lub wspólnego użytkowania rzeczy. Warunkiem takiego opodatkowania jest złożenie w urzędzie skarbowym, właściwym ze względu na miejsce zamieszkania, stosownego oświadczenia o opodatkowaniu całości dochodu/przychodu osiągniętego z najmu, dzierżawy itp. przez jednego z małżonków. Oświadczenie należy złożyć najpóźniej do 20. dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym został otrzymany pierwszy przychód w roku podatkowym z tego tytułu.

Jest ono skuteczne również w latach następnych, chyba że w terminie do 20. dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym został otrzymany pierwszy w roku podatkowym przychód, albo do końca roku podatkowego, jeżeli pierwszy taki przychód został otrzymany w grudniu roku podatkowego, małżonkowie zawiadomią na piśmie właściwego naczelnika urzędu skarbowego o rezygnacji z opodatkowania całości przychodu przez jednego z małżonków. Wymienione powyżej oświadczenie oraz zawiadomienie może podpisać tylko jeden z małżonków.

Pojęcie pierwszego przychodu należy rozumieć jako faktycznie otrzymane lub postawione do dyspozycji podatnika pieniądze i wartości pieniężne oraz wartość otrzymanych świadczeń w naturze.

Należy dodać, iż małżonkowie stosują wyższą stawkę ryczałtu, czyli 12,5% przychodów z najmu, dopiero po przekroczeniu limitu 200 000 zł, bez względu na to, czy będą rozliczać te przychody odrębnie, czy zdecydują o opodatkowaniu ich w całości przez jednego z nich.

Podstawa prawna: art. 6 ust. 1a u.z.p.d.

3. Posiadam gospodarstwo agroturystyczne. Wynajmuję turystom pokoje w okresie letnim. Z tego tytułu korzystam ze zwolnienia. Po sezonie zamierzam wynajmować firmie pokoje, w których będzie ona lokowała swoich pracowników. Czy jestem również zwolniony z podatku dochodowego? Osoby te nie przebywają na wypoczynku, tylko będą pracować.

Odpowiedź: W opisanej sytuacji nie można skorzystać ze zwolnienia.

Zwolnienie z podatku dochodowego, o którym mowa w pytaniu, znajduje się w art. 21 ust. 1 pkt 43 ustawy o PIT. Zgodnie ze wskazanym przepisem wolne od podatku dochodowego są dochody uzyskane z tytułu wynajmu pokoi gościnnych w budynkach mieszkalnych położonych na terenach wiejskich w gospodarstwie rolnym osobom przebywającym na wypoczynku oraz dochody uzyskane z tytułu wyżywienia tych osób, jeżeli liczba wynajmowanych pokoi nie przekracza pięciu.

Oznacza to, że zwolnienie wymienione w art. 21 ust. 1 pkt 43 ustawy o PIT może mieć zastosowanie, jeżeli łącznie spełnione będą następujące warunki:

- 1) najem musi dotyczyć pokoi gościnnych znajdujących się w budynkach mieszkalnych;
- 2) budynki, w których pokoje przeznaczone są na wynajem, powinny być położone na terenie wiejskim w gospodarstwie rolnym;
- 3) przedmiotem usług musi być najem pokoi gościnnych wyłącznie osobom przebywającym na wypoczynku;
- 4) liczba wynajmowanych pokoi nie może przekroczyć pięciu.

Z treści pytania wynika, że pokoje są wynajmowane na rzecz pracowników firmy, a zatem nie został spełniony jeden z warunków zawartych w tym przepisie. Najem pokoi gościnnych nie odbywa się bowiem na rzecz osób przebywających na wypoczynku. Zatem w takim przypadku nie można skorzystać ze zwolnienia.

Podstawa prawna: art. 21 ust. 1 pkt 43 ustawy o PIT.

4. Wynajęłam pokój w mieszkaniu na stancję studentom. Czy mogę opodatkować najem ryczałtem?

Odpowiedź: Nie ma przeszkód, aby opodatkować przychód zryczałtowanym podatkiem, jednak pod warunkiem że nie zostały przekroczone terminy wskazane w ustawie.

Do źródeł przychodów wymienionych w art. 10 ust. 1 ustawy o PIT zalicza się m.in.:

- 1) pozarolniczą działalność gospodarczą;
- 2) najem, podnajem, dzierżawę oraz inne umowy o podobnym charakterze, z wyjątkiem składników majątku związanych z działalnością gospodarczą.

Zaliczenie otrzymanych przychodów z najmu do przychodów z działalności gospodarczej może nastąpić, gdy najem stanowi wyłączny przedmiot lub jest jednym z rodzajów prowadzonej działalności gospodarczej. Jak wynika z treści pytania, nie ma Pani zarejestrowanej działalności w zakresie wynajmu, a zatem nie ma obowiązku, aby przychody z tego tytułu zaliczyć do działalności gospodarczej. Również gdy najem dotyczy składnika majątku związanego z prowadzoną działalnością gospodarczą, uzyskane przychody z tego tytułu stanowią także przychody z działalności gospodarczej.

Przychód uzyskany z najmu lokali, które nie stanowią majątku związanego z działalnością gospodarczą, stanowi przychód z najmu, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 6 ustawy o PIT. Dochód osiągnięty z tego źródła może być opodatkowany obecnie jedynie ryczałtem.

Natomiast zgodnie z art. 2 ust. 1a u.z.p.d. osoby fizyczne osiągające przychody z tytułu umowy najmu, podnajmu, dzierżawy, poddzierżawy lub innych umów o podobnym charakterze, jeżeli umowy te nie są zawierane w ramach prowadzonej działalności gospodarczej, mogą opłacać ryczałt od przychodów ewidencjonowanych.

Podstawa prawna: art. 10 ust. 1 pkt 6 ustawy o PIT.

5. Wynajmuję pięć mieszkań. Nie prowadzę działalności gospodarczej, jestem tylko zatrudniony na podstawie umowy o pracę. Czy możliwe jest zakwalifikowanie uzyskiwanych przeze mnie przychodów z najmu tych mieszkań jako przychodów z najmu prywatnego oraz dalsze rozliczanie go w formie ryczałtu 8,5%, bez konieczności rejestrowania działalności gospodarczej?

Odpowiedź: Nie ma przeszkód, aby najem w opisanej sytuacji był opodatkowany w formie ryczałtu.

Kwestią budzącą od wielu lat wątpliwości jest odpowiedź na pytanie, czy najem powinien być rozliczany jako działalność gospodarcza, czy też jako odrębne źródło przychodu.

Na gruncie przepisów ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych przychody z wynajmu mogą stanowić bowiem przychody z dwóch źródeł, tj.:

- 1) z pozarolniczej działalności gospodarczej, tj. źródła przychodów, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 3 ustawy o PIT;
- 2) ze źródła przychodów, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 6 ustawy o PIT, czyli z najmu, podnajmu, dzierżawy, poddzierżawy oraz innych umów o podobnym charakterze.

Artykuł 5a pkt 6 ustawy o PIT zawiera definicję, w myśl której na gruncie podatku dochodowego od osób fizycznych działalnością gospodarczą jest zarobkowa działalność wytwórcza, budowlana, handlowa lub usługowa, prowadzona we własnym imieniu, bez względu na jej rezultat, w sposób zorganizowany i ciągły, z której uzyskane przychody nie są zaliczane do innych przychodów.

Tym samym aby daną działalność uznać za działalność gospodarczą, musi ona być prowadzona we własnym imieniu i łącznie spełniać warunki:

- celu zarobkowego,
- ciągłości,
- zorganizowanego charakteru.

Działalność zarobkowa to działalność, która daje możliwość wygenerowania zysku i ma na celu zapewnienie określonego dochodu. Jednak nawet ewentualna strata będąca wynikiem działalności nastawionej na zysk nie pozbawia jej takiego charakteru, gdyż istotny jest tu sam zamiar osiągnięcia dochodu. Zarobkowego charakteru nie mają natomiast czynności nastawione wyłącznie na zaspokojenie własnych potrzeb osoby, która je podejmuje.

Ciągłość w wykonywaniu działalności gospodarczej oznacza względnie stały zamiar jej wykonywania. Wiąże się z planowym charakterem działań i realizacją w sposób ciągły zamierzeń ukierunkowanych na osiąganie i zwiększanie zysków. Przesłanki ciągłości nie należy rozumieć jako konieczności wykonywania działalności bez przerwy – do jej zachowania wystarczające jest, aby z całokształtu okoliczności sprawy wynikała intencja powtarzania określonego zespołu konkretnych czynności w celu osiągnięcia efektu w postaci zarobku.

Prowadzenie działalności w sposób zorganizowany oznacza działanie metodyczne, systematyczne, uporządkowane, przebiegające według planu, przy udziale specjalnie dobranych środków, służących uzyskaniu dochodu. Na takie zorganizowanie w odniesieniu do najmu mogą wskazywać (choć nie są decydujące) zwłaszcza niektóre okoliczności, takie jak: dopełnienie obowiązków formalnych w zakresie zarejestrowania przedsiębiorcy, współpraca z podmiotami profesjonalnymi, świadczenie dodatkowych usług czy znaczna liczba wynajmowanych nieruchomości lub podpisywanych umów.

Z uwagi na powyższe moim zdaniem nie ma przeszkód, aby dochody z najmu krótkoterminowego rozliczać jako odrębne źródło przychodu, jako najem prywatny lub też traktować jako przychody z działalności gospodarczej.

Również takie wnioski wypływają z uchwały NSA (7) z 24.05.2021 r., II FPS 1/21, w której sąd stwierdził jednoznacznie, że przychody z najmu, podnajmu, dzierżawy, poddzierżawy oraz innych umów o podobnym charakterze są zaliczane bez ograniczeń do źródła przychodów z najmu (wymienione w art. 10 ust. 1 pkt 6 ustawy o PIT), chyba że stanowią składnik majątkowy mienia osoby fizycznej, który został przez nią wprowadzony do majątku związanego z wykonywaniem działalności gospodarczej.

Również takie stanowisko potwierdzają organy podatkowe, czego przykładem jest pismo Dyrektora Izby Skarbowej w Bydgoszczy z 27.10.2014 r., ITPB1/415-792/14/MP, LEX nr 246034, w którym czytamy: