



**TAX PORT**

...

Twoja Przystań Podatkowa

**Zwrot VAT i opodatkowanie  
najmu lub dzierżawy  
lokalu inwestycyjnego**

dr Łukasz Karczyński

Łukasz Karczyński

## **Zwrot VAT i opodatkowanie najmu lub dzierżawy lokalu inwestycyjnego**

w objaśnieniach

*Autor jest doktorem nauk prawnych, doradcą podatkowym  
Prezesem Zarządu Tax Port Sp. z o.o.*

**Uwzględniono stan prawny na dzień 1 lipca 2023 r.**

© Copyright by Tax Port Sp. z o.o. & Łukasz Karczyński

Wszelkie prawa zastrzeżone. Powielanie lub rozpowszechnianie niniejszej publikacji w całości lub w części bez wyraźnej zgody Autora i Tax Port Sp. z o.o. jest zabronione i podlega odpowiedzialności karnej na podstawie ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych.

Gdańsk 2023

*Niniejsza publikacja jest przeznaczona przede wszystkim dla osób fizycznych nieprowadzących działalności gospodarczej, planujących zakup lokalu na wynajem od dewelopera. Przedstawione w niej zostały ogólne zasady opodatkowania (w tym zwrotu VAT) najmu lub dzierżawy lokali. Nie ma ona jednak charakteru wyczerpującego i nie omawia wszystkich możliwych kwestii, dotyczących opodatkowania najmu lub dzierżawy nieruchomości (w szczególności nie obejmuje możliwych sytuacji szczególnych, nietypowych). W związku z tym wnioski z niej wynikające mogą nie być w pełni prawdziwe dla każdego możliwego przypadku najmu lub dzierżawy lokalu. Nie należy zatem traktować jej jako wyczerpującej informacji prawnej. W celu ustalenia dokładnych konsekwencji podatkowych dla konkretnej osoby w konkretnej sytuacji zaleca się skorzystanie z profesjonalnej pomocy doradcy podatkowego.*

## Spis treści

<b>1. Wprowadzenie .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Najem lub dzierżawa lokalu a VAT .....</b>	<b>5</b>
2.1. Jak działa VAT? .....	5
2.2. Kto jest uprawniony do odliczenia lub zwrotu VAT? .....	7
2.3. Jak wygląda procedura odliczenia lub zwrotu VAT? .....	10
2.4. Czy opłaca się zostać podatnikiem VAT czynnym? .....	11
2.5. Czy rejestracja jako podatnik VAT czynny w celu odzyskania zwrotu VAT z tytułu nabycia lokalu użytkowego spowoduje, że mieszkania wynajęte na cele mieszkaniowe zostaną objęte VAT-em? .....	14
2.6. Jak zarejestrować się jako podatnik VAT czynny? .....	15
2.7. Czy osoba już zarejestrowana jako podatnik VAT czynny powinna złożyć ponownie VAT-R i składać odrębne deklaracje VAT? .....	16
2.8. Czy w przypadku nabycia lokalu do majątku wspólnego małżeńskiego zarejestrować muszą się oboje małżonkowie? .....	16
2.9. Kiedy należy zarejestrować się jako podatnik VAT czynny? .....	17
2.10. Jakie są obowiązki zarejestrowanego podatnika VAT czynnego? .....	18
2.11. Czy aby otrzymać zwrot VAT, trzeba wpłacić całość ceny lokalu? .....	20
2.12. Czy po otrzymaniu zwrotu VAT można zrezygnować ze statusu podatnika VAT czynnego? .....	20
2.13. Czy w przypadku sprzedaży lokalu należy doliczyć do ceny VAT? .....	21
2.14. Czy zwrot VAT może otrzymać osoba zamieszkała za granicą? .....	21
<b>3. Najem lub dzierżawa lokalu a PIT i ryczałt od przychodów ewidencjonowanych .....</b>	<b>22</b>
3.1. Wprowadzenie: najem lub dzierżawa jako źródło przychodu .....	22
3.2. Na czym polega ryczałt od przychodów ewidencjonowanych? .....	24
3.3. Kupić lokal inwestycyjny „na firmę” czy „prywatnie”? .....	25
3.4. Jak rozlicza się ryczałt od przychodów z „najmu prywatnego”? .....	28
3.5. Jak można wybrać ryczałt lub zrezygnować z niego? .....	29
3.6. Który z małżonków rozlicza PIT lub ryczałt od przychodów z „najmu prywatnego” lokalu objętego małżeńską wspólnością majątkową? .....	29
3.7. Czy rejestracja VAT wpływa na sposób opodatkowania dochodów z najmu lub dzierżawy podatkiem dochodowym lub ryczałtem? .....	30
3.8. Czy możliwa jest sprzedaż lokalu bez podatku dochodowego po upływie 5 lat? .....	30
3.9. Czy osoba zamieszkała za granicą powinna płacić polski podatek od wynajmowanej w Polsce nieruchomości? .....	31
<b>4. Najem lokalu a podatek od nieruchomości .....</b>	<b>31</b>

## 1. Wprowadzenie

Zakup lokalu jest bardzo popularną w Polsce formą inwestycji kapitału. Po zakupie większość osób decyduje się wynajęcie lub wydzierżawienie<sup>1</sup> nabytego lokalu. Przy tym coraz częściej, zwłaszcza w miejscowościach „turystycznych”, lokal jest wynajmowany nie na cele stałego zamieszkiwania, lecz krótkoterminowego zakwaterowania. Dotyczy to zarówno lokali mieszkalnych, jak użytkowych – w tym specjalnie w tym celu przygotowywanych lokali w tzw. condohotelach, w których każdy apartament stanowi odrębny lokal, dzięki czemu może mieć innego właściciela (lokale są wówczas wynajmowane wspólnemu operatorowi condohotelu – zarządcy, prowadzącemu działalność hotelową; ewentualnie mogą to być nawet nie tyle lokale, ile udziały w całym budynku hotelu). Coraz częstsze w ofercie deweloperów są także lokale użytkowe o układzie i wyposażeniu zbliżonym do lokalu mieszkalnego, ale niespełniające warunków formalnoprawnych dla lokali mieszkalnych (na przykład ograniczenie w planie zagospodarowania przestrzennego do zabudowy usługowej, niewystarczająca powierzchnia użytkowa itp.).

Wybór rodzaju lokalu może być podyktowany różnymi kryteriami (np. niższe ceny netto lokali użytkowych, mniejsze ryzyko regulacyjne rynku lokali użytkowych względem mieszkalnych<sup>2</sup>, możliwość w pełni legalnego stałego zamieszkania wyłącznie w lokalu mieszkalnym etc.). **Istotne w tym kontekście są także regulacje podatkowe, różniące się względem lokali mieszkalnych i niemieszkalnych.**

Najczęściej spotyka się następujące modele najmu lub dzierżawy:

	Rodzaj lokalu:	Cel najmu lub dzierżawy:
1.	mieszkalny	stałe zamieszkiwanie najemcy
2.	mieszkalny	czasowe zakwaterowanie najemcy
3.	mieszkalny	działalność gospodarcza najemcy w postaci świadczenia usług zakwaterowania
4.	mieszkalny	inna działalność gospodarcza
5.	użytkowy	działalność gospodarcza najemcy w postaci świadczenia usług zakwaterowania
6.	użytkowy	inna działalność gospodarcza
7.	użytkowy	stałe zamieszkiwanie
8.	użytkowy	czasowe zakwaterowanie

<sup>1</sup> Umowa dzierżawy od umowy najmu różni się tym, że dzierżawca może nie tylko używać lokal, ale także pobierać z niego korzyści, co sprowadza się przede wszystkim do możliwości dalszego wynajmowania (podnajmowania) lokalu. Z punktu widzenia prawa podatkowego brak jest istotnych różnic między obydwojema umowami, w praktyce zaś bardzo często faktyczna umowa najmu jest nazywana przez strony umową dzierżawy lub odwrotnie.

<sup>2</sup> Ryzyko to jest związane z polityką rządową, mającą ograniczać niekorzystne zjawiska na rynku nieruchomości mieszkalnych, a dotyczy zarówno [planowanej regulacji rynku „najmu krótkoterminowego”](#), która objąć miałyby lokale mieszkalne, jak i spodziewanego opodatkowania nabywania lub posiadania lokali mieszkalnych w określonej liczbie (prace te są prowadzone w Ministerstwie Rozwoju i Technologii, w styczniu 2023 r. nie wiadomo jednak, jaki kształt przybiorą ewentualne nowe regulacje podatkowe – poza tym, że mają dotyczyć lokali mieszkalnych, a nie użytkowych).

Modele numer 2 i 3 (albo odpowiednio 5 i 8) różnią się tym, że w przypadku modelu nr 2 klientami właściciela lokalu są bezpośrednio osoby korzystające z zakwaterowania (może je obsługiwać profesjonalny zarządca, ale działający w imieniu właściciela lokalu, a nie swoim własnym – stroną umów o usługę hotelową jest właściciel), a w przypadku modelu nr 3 jedynym klientem właściciela lokalu jest przedsiębiorca (operator), świadczący usługi zakwaterowania we własnym imieniu. W tym ostatnim przypadku osoby korzystające z zakwaterowania zawierają umowy z operatorem, a nie właścicielem lokalu. Różnica ta ma **duże znaczenie dla zasad opodatkowania PIT** (rozdział 3.1).

Inwestor, planujący zakup od dewelopera i wydzierżawienie lub wynajęcie lokalu, powinien brać pod uwagę następujące podatki:

- **podatek od towarów i usług (VAT)** – obciążający tzw. obrót (czynsze netto),
- **podatek dochodowy (PIT/CIT) lub w przypadku osób fizycznych ryczałt od przychodów ewidencjonowanych** – obciążający dochód lub przychód,
- **podatek od nieruchomości** – obciążający sam fakt posiadania nieruchomości (lokalu oraz udziału w gruncie).

W kolejnych częściach niniejszego opracowania zostaną przedstawione podstawowe zasady opodatkowania wymienionych powyżej modeli najmu lub dzierżawy ww. trzema rodzajami podatków. Warto mieć na uwadze, że są one od siebie niezależne, tzn. sposób opodatkowania jednym rodzajem podatku nie wpływa na sposób opodatkowania innym rodzajem.

Przedstawione zostaną także możliwości i zasady **odzyskania VAT**, zapłaconego w cenie lokalu. VAT dla nowo wybudowanych lokali użytkowych wynosi 23%, a dla lokali mieszkalnych – co do zasady 8% (przy czym kwotę tę oblicza się od wartości netto, a nie od ceny brutto lokalu). Na przykład w cenie apartamentu hotelowego zakupionego za 615.000 zł mieści się aż 115.000 zł VAT (23% z 500.000 zł). Kwoty VAT w przypadku lokali użytkowych są niebagatelne – warto zatem zainteresować się możliwością ich odzyskania – zwłaszcza że wbrew powszechnemu przekonaniu nie wymaga to wpisu do CEIDG, tzn. zarejestrowania działalności gospodarczej. Odzyskanie VAT od nabycia lokalu mieszkalnego też jest możliwe, ale jego kwota będzie mniejsza (np. cena brutto mieszkania 540.000 zł zawiera 40.000 zł VAT), poza tym wymaga to wynajęcia lokalu na cele inne niż stałe zamieszkiwanie najemcy.

## 2. Najem lub dzierżawa lokalu a VAT

### 2.1. Jak działa VAT?

Aby dobrze zrozumieć zasady opodatkowania i zwrotu VAT, warto poznać podstawy działania tego podatku.

VAT (podatek od towarów i usług) jest podatkiem:

1. **konsumpcyjnym** – oznacza to, że obciąża wydatki finalnych konsumentów towarów i usług. Nie obciąża natomiast wydatków dokonywanych przez

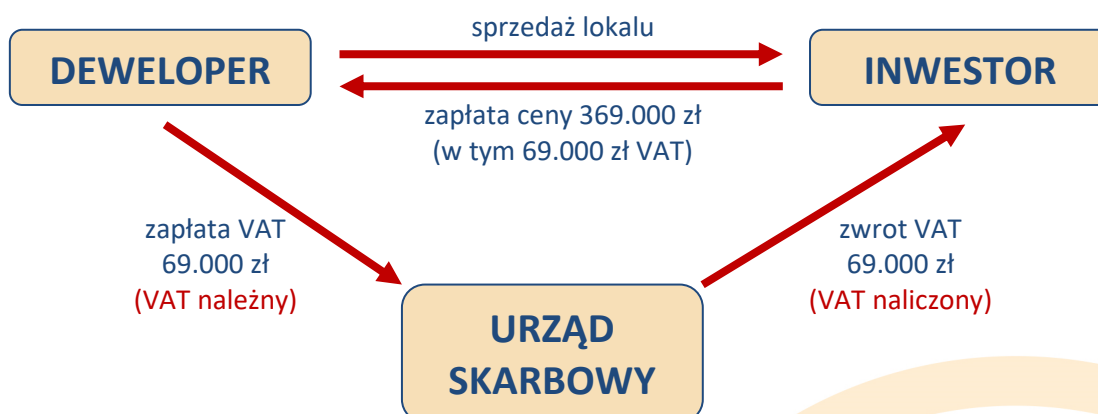
przedsiębiorców (z pewnymi wyjątkami) – czyli jest dla nich **neutralny**. Neutralność ta przejawia się przez prawo do odliczenia (w tym zwrotu) VAT naliczonego w cenie nabywanych towarów i usług.

2. **przerzucalnym** – oznacza to, że nabywca towaru lub usługi nie wpłaca VAT na rachunek urzędu skarbowego, lecz płaci go w cenie towaru lub usługi, nabywanych od przedsiębiorcy. Dopiero przedsiębiorca uiszcza go na rzecz urzędu, działając jako swoisty pośrednik.
3. **wielofazowym** – oznacza to, że ten sam towar lub usługa podlega opodatkowaniu na każdym etapie obrotu (na przykład kolejno w transakcjach między producentem, hurtownikiem, detalistą i konsumentem albo między właścicielem lokalu, najemcą i podnajemcą).

Wielofazowość VAT oznacza, że podatek ten obejmuje także transakcje pomiędzy przedsiębiorcami. Jak jednak zostało powyżej zaznaczone, VAT nie powinien ich finalnie obciążać. Aby zatem zakupy przedsiębiorców były neutralne podatkowo, **przedsiębiorca, który zapłacił VAT w cenie towaru nabywanego w celu związanym z jego działalnością, ma prawo do zwrotu tego podatku z budżetu państwa**. Zwrot ten może być albo bezpośredni, albo w postaci odliczenia od własnego zobowiązania podatkowego.

#### PRZYKŁAD

sprzedaż lokalu za 300.000 zł netto (+69.000 zł VAT)



**Podatek należny** – to VAT wynikający ze sprzedaży; jego kwota jest określona na fakturach sprzedaży wystawianych przez przedsiębiorcę.

**Podatek naliczony** – to VAT zapłacony przez nabywcę w cenie zakupów towarów lub usług. Jego kwota jest określona na fakturach otrzymywanych od kontrahentów. Posiadanie faktury co do zasady jest warunkiem odliczenia VAT<sup>3</sup>.

**Podatek należny sprzedającego jest jednocześnie podatkiem naliczonym nabywcy.**

Rozliczenie VAT przez podatnika polega na podsumowaniu jego VAT należnego i VAT naliczonego z danego okresu rozliczeniowego (miesiąca lub kwartału). Jeżeli

<sup>3</sup> Interesujący wyłom uczynił w tej zasadzie Trybunał Sprawiedliwości Unii Europejskiej w wyroku z 29 września 2022 r. w sprawie C-235/21 Raiffeisen Leasing vs Republika Słowenii.

przeważa VAT należny, nadwyżkę wpłaca się do urzędu skarbowego. Jeżeli przeważa VAT naliczony, można przenieść nadwyżkę na kolejny okres rozliczeniowy albo **zażądać zwrotu na rachunek bankowy**.

## 2.2. Kto jest uprawniony do odliczenia lub zwrotu VAT?

Na wstępie zostało już zaznaczone, że **odliczenie lub zwrot VAT dotyczą przedsiębiorców**. Przedsiębiorcą w rozumieniu ustawy Prawo przedsiębiorców jest każdy podmiot prowadzący działalność gospodarczą. Jednak definicja działalności gospodarczej na potrzeby VAT jest **szersza niż w ogólnym rozumieniu**, ustalonym na cele np. wpisu do CEIDG lub rozliczania podatku dochodowego albo składek ZUS. Na potrzeby VAT przedsiębiorcą, poza typowymi przypadkami, jest także każda osoba wynajmująca lub wdzierżawiająca jakąś rzecz.

W świetle ustawy o VAT działalność gospodarcza obejmuje bowiem m.in. *czynności polegające na wykorzystywaniu towarów lub wartości niematerialnych i prawnych w sposób ciągły dla celów zarobkowych* (art. 15 ust. 2 ustawy o VAT).

**Działalnością gospodarczą jest zatem każda forma najmu, dzierżawy i podobnych czynności** – niezależnie od tego, czy wykonuje się ją w sposób zorganizowany (zorganizowanie jest wyróżnikiem działalności gospodarczej w ogólnym rozumieniu). Innymi słowy, **osoba nieprowadząca działalności gospodarczej w ogólnym rozumieniu, ale wynajmująca lokal, w rozumieniu ustawy o VAT jest przedsiębiorcą i prowadzi działalność gospodarczą**. Nie powoduje to jednak, że musi uzyskać wpis do CEIDG albo uiszczać z tytułu działalności gospodarczej składki na ubezpieczenie zdrowotne lub społeczne.

Sam fakt bycia przedsiębiorcą w rozumieniu ustawy o VAT nie oznacza jeszcze, że **każdy** wynajmujący czy wdzierżawiający jest obowiązany **rozliczać** VAT. Obowiązek ten nie dotyczy bowiem czynności stanowiących wprawdzie działalność gospodarczą w powyższym rozumieniu, ale podlegających zwolnieniu z VAT.

Zwolnienia z VAT dzielą się na dwa rodzaje:

- **przedmiotowe** – dotyczące konkretnych rodzajów towarów lub usług, niezależne od wielkości obrotów (np. najem lokalu mieszkalnego wyłącznie na cele mieszkaniowe, usługi medyczne, usługi finansowe, sprzedaż złota inwestycyjnego),
- **podmiotowe** – przeznaczone dla drobnych przedsiębiorców, stosowane ze względu na wielkość obrotów nieprzekraczającą 200.000 zł rocznie, co do zasady niezależnie od rodzaju sprzedawanych towarów lub świadczonych usług.

Zwolnienia przedmiotowe co do zasady są obligatoryjne. Zwolnienie podmiotowe jest natomiast fakultatywne, tzn. można z niego zrezygnować. Poza tym podmioty sprzedające niektóre wybrane rodzaje towarów lub usług nie mogą w ogóle korzystać ze zwolnienia podmiotowego (np. usługi doradcze, sprzedaż alkoholu, sprzedaż części samochodowych). **Nie mogą z niego korzystać także podatnicy z siedzibą lub miejscem zamieszkania poza granicami Polski.**

Do limitu zwolnienia podmiotowego (200 tys. zł rocznie) co do zasady nie wlicza się obrotu zwolnionego przedmiotowo, jednak wyjątkiem od tej zasady są m.in. transakcje związane z nieruchomościami, w tym najem nieruchomości – obrót w postaci czynszów z takiego najmu zalicza się na poczet ww. limitu.

#### **PRZYKŁADY**

*Jeżeli wynajmujemy lokal mieszkalny rodzinie, by spełniał potrzeby mieszkaniowe jej członków, to wykonujemy działalność gospodarczą w rozumieniu ustawy o VAT, ale korzystamy ze zwolnienia przedmiotowego z VAT (najem wyłącznie na cele mieszkaniowe – art. 43 ust. 1 pkt 36 ustawy o VAT) niezależnie od skali osiąganych obrotów.*

*Jeżeli wynajmujemy lokal mieszkalny na potrzeby czyjejs działalności gospodarczej i uzyskany z tego obrót nie przekracza 200 tys. zł rocznie, to wykonujemy działalność gospodarczą w rozumieniu ustawy o VAT, ale korzystamy ze zwolnienia podmiotowego (art. 113 ust. 1 ustawy o VAT) – o ile nie jesteśmy zarejestrowanymi czynnymi podatnikami VAT i nie wykonujemy innej działalności gospodarczej, która mogłaby spowodować przekroczenie limitu.*

*Jeżeli lekarz wykonujący usługi medyczne osiąga obrót z tych usług na poziomie 300.000 zł rocznie, wynajmuje lokal mieszkalny na cele mieszkaniowe, osiągając obrót 40.000 zł rocznie, a także wynajmuje lokal niemieszkalny, osiągając obrót 50.000 zł rocznie, to również korzysta ze zwolnienia podmiotowego, ponieważ usługi zwolnione z VAT (w tym medyczne) co do zasady nie wliczają się do limitu 200.000 zł.*

*Jeżeli wynajmujemy lokale mieszkalne na cele mieszkaniowe, osiągając obrót 250.000 zł, to korzystamy ze zwolnienia przedmiotowego. Jeżeli jednak wynajmiemy dodatkowo lokal użytkowy, to ze zwolnienia przedmiotowego w odniesieniu do czynszów z lokali mieszkalnych korzystamy dalej, ale nie możemy korzystać ze zwolnienia podmiotowego w odniesieniu do czynszu za lokal użytkowy, ponieważ wyjątkowo do limitu 200.000 zł wlicza się obrót zwolniony przedmiotowo, związany z nieruchomościami.*

*Jeżeli mieszkamy za granicą RP i wynajmujemy lokal mieszkalny na cele mieszkaniowe oraz lokal użytkowy, to najem lokalu mieszkalnego podlega zwolnieniu przedmiotowemu, ale najem lokalu użytkowego nie podlega zwolnieniu ani przedmiotowemu, ani podmiotowemu (z powodu miejsca zamieszkania poza terytorium RP).*

*Jeżeli prowadzimy działalność gospodarczą i jesteśmy z tego tytułu czynnym zarejestrowanym podatnikiem VAT, i oprócz tego wynajmujemy mieszkanie na cele mieszkaniowe oraz apartament hotelowy operatorowi hotelu, to najem na cele mieszkaniowe jest zwolniony z VAT niezależnie od wielkości obrotu, a najem apartamentu opodatkowany VAT (również niezależni od wielkości obrotu, ponieważ nie można korzystać ze zwolnienia podmiotowego, będąc już zarejestrowanym podatnikiem VAT z innego powodu).*

*Jeżeli prowadzimy działalność gospodarczą zwolnioną podmiotowo z VAT, osiągając z niej 190.000 zł obrotu rocznego, to wynajęcie dodatkowo jakiegokolwiek nieruchomości o obrocie przekraczającym 10.000 zł rocznie spowoduje konieczność rejestracji jako podatnik czynny VAT.*



Podmiot rozpoczynający działalność gospodarczą w rozumieniu ustawy o VAT „domyślnie” korzysta ze zwolnienia podmiotowego. **Ze zwolnienia tego można jednak zrezygnować, rejestrując się jako tzw. podatnik VAT czynny.**

Rezygnacja z jakiegokolwiek zwolnienia podatkowego nie wydaje się wprawdzie rozsądnym działaniem; to jednak pozór, gdyż **tylko zarejestrowany podatnik VAT czynny jest uprawniony do odliczenia lub zwrotu VAT.** Musi on ponadto spełnić dodatkowe warunki prawa do odliczenia lub zwrotu, z których najważniejsze to:

- **związek danego zakupu z czynnościami podlegającymi VAT** wykonywanymi przez tego podatnika,
- **niepodleganie tych czynności jakimkolwiek zwolnieniom z VAT,**
- **posiadanie faktury** dokumentującej dany zakup.

#### **PRZYKŁAD**

*Odliczenie lub zwrot VAT przysługuje m.in. w odniesieniu do zakupu:*

- *lokalu użytkowego w celu wynajęcia go firmie na biuro,*
- *lokalu w condohotelu w celu wydzierżawienia go operatorowi hotelu,*
- *usług doradztwa podatkowego albo prawniczych w związku z planowanym wynajęciem lokalu w condohotelu,*
- *apartamentu mieszkalnego w celu wynajmowania go „na doby”,*
- *usługi notarialnej związanej z zakupem apartamentu w celu wynajmowania go „na doby”*

*- pod warunkiem, że kupującym jest podatnik VAT czynny.*

\*\*\*

*Odliczenie lub zwrot VAT nie przysługuje m.in. w odniesieniu do:*

- *zakupu lokalu mieszkalnego w celu zamieszkania w nim (zakup niezwiązany z „działalnością gospodarczą”, lecz z użytkowaniem prywatnym),*
- *zakupu lokalu mieszkalnego w celu wynajęcia na czyjeś potrzeby mieszkaniowe (zakup związany z „działalnością gospodarczą”, ale zwolnioną przedmiotowo z VAT),*
- *zakupu lokalu mieszkalnego w celu wykonywania w nim usług medycznych lub innych zwolnionych przedmiotowo (zakup związany z „działalnością gospodarczą”, ale zwolnioną przedmiotowo z VAT),*
- *zakupu lokalu w condohotelu w celu wydzierżawienia go operatorowi hotelu, jeżeli kupującym jest osoba niebędąca zarejestrowanym podatnikiem VAT czynnym, korzystająca ze zwolnienia z art. 113 ustawy o VAT do 200.000 zł (zakup związany z „działalnością gospodarczą”, ale zwolnioną podmiotowo z VAT).*

Jak wynika z powyższego, **zwrot lub odliczenie VAT jest pod pewnymi warunkami możliwy w każdym modelu najmu lub dzierżawy poza modelem nr 1 (najem na cele stałego zamieszkiwania).** Jeżeli dany inwestor korzysta zarówno z modelu nr 1, jak i innych modeli, to nie stanowi to przeszkody dla zwrotu lub odliczenia VAT w odniesieniu do lokali wykorzystywanych do celów innych niż mieszkaniowe. Ponadto wątpliwości może budzić sytuacja modelu nr 7, gdzie

wynajęty zostaje wprawdzie lokal użytkowy, ale wykończony i wyposażony w taki sposób, że może z powodzeniem spełniać potrzeby mieszkaniowe. Ustawa o VAT zwalnia z podatku najem „lokali o charakterze mieszkalnym” (nie: „lokali mieszkalnych”) oraz najem „części nieruchomości” (jakichkolwiek – ale dosłownie chodzi tu tylko o części, a nie całość lokalu), o ile przeznaczeniem najmu są wyłącznie „cele mieszkaniowe”. Istnieje zatem pewne ryzyko, że najem lokali w modelu nr 7 będzie w praktyce orzeczniczej traktowany tak samo, jak najem lokali mieszkalnych, dlatego że lokal użytkowy wyposażony jak mieszkalny może być uznany za „lokal o charakterze mieszkalnym” w rozumieniu ustawy o VAT (tym bardziej, że ustawa umożliwia korzystanie z tego zwolnienia w odniesieniu do części lokali użytkowych). Ponieważ lokale tego rodzaju są oferowane na większą skalę od stosunkowo niedawna, brakuje obecnie orzecznictwa w tym zakresie. Przed rozpoczęciem najmu lub dzierżawy w modelu nr 7 (tj. **wyłącznie** na cele mieszkaniowe) sugeruje się zatem uzyskanie interpretacji indywidualnej potwierdzającej właściwy sposób opodatkowania (zwłaszcza że w bardziej prawdopodobnym przypadku odmowy możliwości zastosowania zwolnienia wątpliwa jest także właściwa stawka VAT) albo – prościej – dopuszczenie w umowie dowolnych innych celów najmu (wówczas zastosowanie znajdzie stawka VAT 23%, ale bezsprzecznie możliwe stanie się odliczenie VAT). Reprezentację w sprawie złożenia wniosku o interpretację indywidualną **warto powierzyć wyspecjalizowanemu podmiotowi**, takiemu jak **Spółka Doradztwa Podatkowego TAX PORT SP. Z O.O.**

Rejestracja jako podatnik VAT czynny następuje przez złożenie do właściwego urzędu skarbowego odpowiednio wypełnionego formularza VAT-R (patrz rozdział 2.5).

### **2.3. Jak wygląda procedura odliczenia lub zwrotu VAT?**

Ponieważ zwrot VAT przysługuje tylko podmiotom zarejestrowanym jako podatnicy VAT czynni, należy zacząć od zarejestrowania się w tym właśnie charakterze.

Zarejestrowany podatnik VAT czynny ma obowiązek składać okresowe deklaracje JPK\_V7M lub JPK\_V7K. To właśnie w nich wykazuje się VAT do zapłaty lub do zwrotu (od 2019 r. wnioski o zwrot nie stanowi odrębnego dokumentu, lecz jest integralnym elementem deklaracji VAT). Jeżeli w deklaracji wykazany zostanie VAT do zwrotu, to urząd skarbowy przeprowadzi tzw. czynności sprawdzające (potocznie zwane kontrolą), których celem jest weryfikacja uprawnień do otrzymania zwrotu. VAT jest podatkiem narażonym na oszustwa polegające na wyłudzeniach nienależnego zwrotu na podstawie sfalszowanych dokumentów, potwierdzających wykonanie fikcyjnych transakcji, albo dokumentujących transakcje rzeczywiste, ale wykorzystywane do nadużyć, np. w sytuacji gdy podmiot sprzedający uchyla się od zapłaty VAT, albo wyłudzenia zwrotu VAT w przypadku braku zamiaru wykorzystywania nabytych towarów do celów opodatkowanych (tylko np. do celów osobistych). Urzędnicy sprawdzają wobec tego okoliczności zakupu lokalu, badając związane z tym dokumenty i żądając stosownych

oświadczeń od podatnika, a także sprawdzając, czy z obowiązku zapłaty VAT wywiązał się deweloper.

Po pomyślnej weryfikacji zwrot jest wypłacany na rachunek bankowy podatnika.

#### **Zwrot VAT następuje co do zasady:**

- w terminie 60 dni od złożenia wniosku – jeżeli podatnik wykonał w okresie rozliczeniowym, którego dotyczy zwrot, jakąkolwiek czynność opodatkowaną,
- w terminie 180 dni – gdy podatnik nie wykonał w okresie rozliczeniowym żadnej czynności opodatkowanej.

W praktyce jeżeli lokal nie jest jeszcze wykończony, a nie wykonuje się innych czynności opodatkowanych, należy liczyć się ze 180-dniowym okresem oczekiwania na zwrot. Jeżeli zasadność zwrotu będzie wymagała dodatkowego zweryfikowania, naczelnik urzędu skarbowego może wydłużyć termin zwrotu do czasu zakończenia postępowania weryfikacyjnego, jednak w naszej praktyce jeszcze nigdy się to nie zdarzyło. Zwykle zwroty są wypłacane pod koniec przewidzianego terminu – wcześniejsze wypłaty są rzadkością, zwłaszcza w urzędach położonych w dużych ośrodkach miejskich.

Reprezentację w sprawie złożenia wniosku o zwrot i uczestniczenia w czynnościach sprawdzających **można powierzyć wyspecjalizowanemu podmiotowi**, takiemu jak **Spółka Doradztwa Podatkowego TAX PORT SP. Z O.O.**

## **2.4. Czy opłaca się zostać podatnikiem VAT czynnym?**

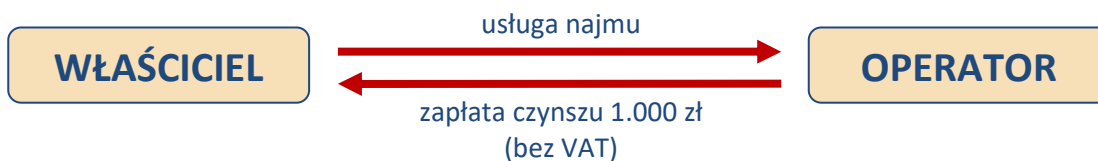
Jeśli chodzi o lokal, który ma być wykorzystywany do wynajęcia **profesjonalnemu operatorowi lub innemu przedsiębiorcy będącemu podatnikiem czynnym VAT** – z pewnością tak. Wiemy już, że umożliwia to zwrot VAT na rzecz właściciela lokalu. Z drugiej jednak strony, rejestracja jako podatnik VAT czynny powoduje konieczność uwzględniania 23% VAT w czynszach. Czy właściciel lokalu nie ucierpi zatem przez obniżenie kwoty czynszu po opodatkowaniu? Odpowiedź brzmi: **nie**. Ani właściciel lokalu, ani operator nic nie traci na objęciu usługi VAT-em. Operator jako podatnik VAT czynny również ma bowiem prawo do odliczenia kwoty VAT od własnego zobowiązania podatkowego. Nie traci na tym też właściciel lokalu, ponieważ umowy z operatorami zwykle konstruowane są w ten sposób, że czynsz jest obliczany w kwocie netto (a jeżeli nie są, to należy zadbać o ich odpowiednią konstrukcję). Doliczenie VAT powoduje zatem zwiększenie kwoty czynszu.

### **PRZYKŁAD**

*Właściciel wynajmuje lokal operatorowi. Założmy, że czynsz wynosi 1.000 zł netto.*

\*\*\*

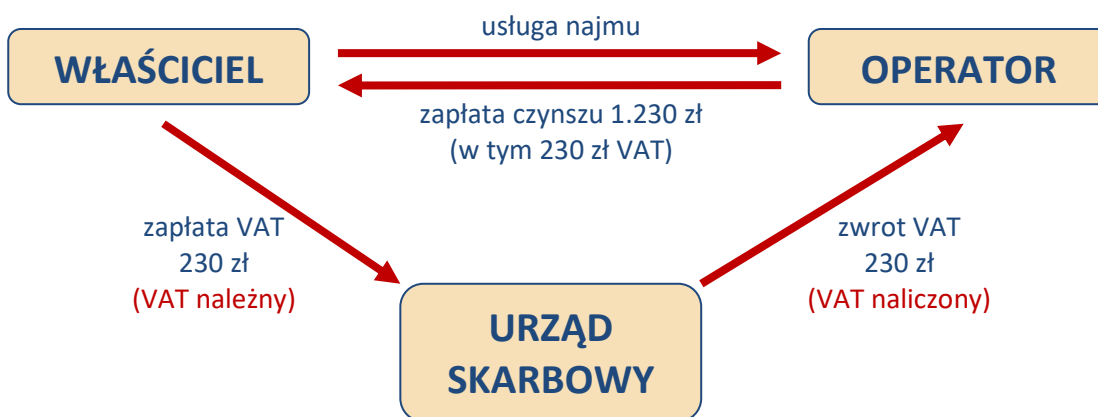
*Jeżeli właściciel jest podatnikiem VAT zwolnionym, to operator płaci mu 1.000 zł. Z otrzymanej kwoty właściciel musi zapłacić należny podatek dochodowy lub ryczałt od przychodów ewidencjonowanych.*



\*\*\*

Jeżeli właściciel jest podatnikiem VAT czynnym, to do kwoty czynszu dolicza 23% VAT, dzięki czemu operator płaci mu 1.230 zł. Z otrzymanej kwoty właściciel musi zapłacić 230 zł VAT na swój rachunek podatkowy. Operator odlicza tę samą kwotę 230 zł od własnego podatku należnego. Właścicielowi po zapłacie VAT pozostaje 1.000 zł, z których uiszcza podatek dochodowy lub ryczałt od przychodów ewidencjonowanych.

UWAGA: możliwość powiększenia należnego czynszu o VAT zależy od treści umowy z operatorem. Niektórzy operatorzy oferują pozornie bardzo konkurencyjne stawki czynszu najmu (np. 75% własnych przychodów netto), obliczając jednak czynsz właściciela w kwocie brutto – ewentualny VAT pomniejsza wówczas rzeczywisty czynsz netto, należny właścicielowi. Należy zwrócić na to uwagę, zawierając umowę z operatorem.



Warto wiedzieć, że rejestracja jako podatnik VAT czynny **eliminuje możliwość korzystania ze zwolnienia podmiotowego w odniesieniu do pozostałych czynności** stanowiących działalność gospodarczą w rozumieniu ustawy o VAT, a wykonywanych przez rejestrującego się w ten sposób inwestora. Rejestracja nie wpływa natomiast na zwolnienia przedmiotowe.

#### PRZYKŁAD

Inwestor wynajmuje mieszkanie przedsiębiorcy na potrzeby biurowe. Czynsz wynosi 2.000 zł netto miesięcznie i podlega zwolnieniu podmiotowemu z VAT. Następnie kupuje lokal w condohotelu i rejestruje się jako podatnik VAT czynny. Od tego momentu czynsz za mieszkanie przestaje podlegać zwolnieniu z VAT – warto w miarę możliwości umówić się z najemcą na nową kwotę czynszu, uwzględniając VAT!

\*\*\*

*Inwestor będący lekarzem (usługi medyczne są zwolnione przedmiotowo) rejestruje się jako podatnik VAT czynny. Rejestracja jako podatnik VAT czynny nie wpływa jednak na możliwość korzystania ze zwolnienia w odniesieniu do usług medycznych.*

Jeśli zamierzamy wynajmować lokal w modelu nr 2 lub 8 (wynajmowanie bezpośrednio finalnym klientom „krótkoterminowym”), to rejestracja VAT niesie mniejsze korzyści niż w modelach 3-6. Wprawdzie właściciel nadal odlicza lub otrzymuje zwrot VAT przy zakupie lokalu, jednak konieczność późniejszego doliczania VAT do należności za korzystanie z lokalu nie będzie obojętna dla klientów, niemających prawa do odliczenia lub zwrotu VAT zawartego w cenie usługi zakwaterowania (a większość klientów prawem tym dysponować nie będzie). VAT od usług zakwaterowania oblicza się co prawda według obniżonej stawki 8%, ale ceny usługi i tak staną się przez to mniej konkurencyjne.

Analogiczny problem dotyczy wynajmu w modelach 3-6 i 8, jeżeli najemcą jest przedsiębiorca wykorzystujący lokal do czynności zwolnionych z VAT, np. drobny przedsiębiorca korzystający ze zwolnienia podmiotowego (często jest to np. fryzjer, rzemieślnik) lub przedsiębiorca wykonujący czynności zwolnione przedmiotowo (np. lekarz, psycholog, fizjoterapeuta czy pośrednik kredytowy). W tych przypadkach czynsz będzie musiał uwzględniać 23% VAT, którego najemca w żaden sposób nie odliczy. W praktyce sytuacje tego rodzaju zdarzają się głównie w odniesieniu do modeli nr 4 i 6 (najem lokali na cele działalności innej niż usługi zakwaterowania), na przykład gdy wynajmujemy lokal na gabinet lekarski albo niewielki salon fryzjerski, korzystający ze zwolnienia podmiotowego.

Poważne wątpliwości co do stawki VAT dotyczą natomiast przypadku najmu na cele stałego zamieszkiwania lokalu użytkowego przypominającego mieszkalny (model nr 7). Zakładając, że nie zostanie zastosowane zwolnienie z VAT (patrz pkt 2.2 na końcu), powstaje pytanie, czy oddanie lokalu użytkowego przypominającego mieszkalny na potrzeby mieszkaniowe stanowi usługę zakwaterowania (8% VAT), czy usługę najmu (23%). Niestety, w wielu przypadkach właściwa będzie raczej ta druga interpretacja (zwłaszcza w przypadku umów na czas nieoznaczony, bez świadczeń dodatkowych), ale ze względu na ubogie orzecznictwo sugerowane jest w tym zakresie uzyskanie interpretacji indywidualnej. Dodać należy, że **możliwość zastosowania lub wyłączenia zwolnienia albo zastosowania stawki VAT 8% lub 23% w dużej mierze zależy będzie od treści poszczególnych postanowień umowy najmu**. Z pewnością natomiast stawka 23% znacząco obniżyłaby opłacalność inwestycji.

**Z uwagi na duże znaczenie rejestracji jako podatnik VAT czynny, w celu upewnienia się co do jej możliwych skutków w konkretnej sprawie, rekomenduje się uzyskanie indywidualnej porady doradcy podatkowego.** Usługi takie świadczy **Spółka Doradztwa Podatkowego TAX PORT SP. Z O.O.**

## **2.5. Czy rejestracja jako podatnik VAT czynny w celu odzyskania zwrotu VAT z tytułu nabycia lokalu użytkowego spowoduje, że należności za najem mieszkania wynajętego na cele mieszkaniowe zostaną objęte VAT-em?**

Jak już było wcześniej wskazane, sam czynsz najmu mieszkania wynajętego na cele mieszkaniowe pozostaje zwolniony z VAT niezależnie od tego, czy wynajmujący jest podatnikiem VAT czynnym, czy nie. Pewne kontrowersje dotyczą natomiast przypadku, gdy wynajmujący nie pobiera od najemcy wyłącznie jednolitego czynszu najmu, lecz oddzielnie pobiera czynsz najmu, a oddzielnie otrzymuje różnego rodzaju kwoty opłat, przerzucone na najemcę. Działanie takie jest często spotykane, gdyż jego celem jest obniżenie podstawy opodatkowania ryczałtem od przychodów ewidencjonowanych; jednakże wydzielenie opłat jako odrębnej pozycji w umowie powoduje ryzyko uznania przez organ podatkowy, że wynajmujący obok zwolnionej z VAT usługi najmu świadczy dodatkową usługę dostawy energii elektrycznej, telewizji i Internetu, gazu, wody itp. mediów. A skoro jest to odrębna od najmu usługa, to podlega ona opodatkowaniu VAT, gdy wykonuje ją podatnik VAT czynny. Podstawy do tego rodzaju wykładni może dawać orzecznictwo TSUE, w tym w szczególności wyrok z 16 kwietnia 2015 r. w sprawie C-42/14 (Wojskowa Agencja Mieszkaniowa w Warszawie vs Minister Finansów), w którym z jednej strony TSUE wskazał szczegółowe zasady ustalania, które świadczenie jest odrębne, a które nie, a z drugiej strony zaznaczył, że niezależnie od owych zasad świadczenie najmu należy uznawać za jednorodną całość, jeśli *elementy transakcji, także te wskazujące względny ekonomiczny zawarcia umowy, są ze sobą tak ściśle związane, iż tworzą obiektywnie tylko jedno niepodzielne świadczenie ekonomiczne, którego rozdzielenie miałoby charakter sztuczny*. TSUE nakazał zatem dokładnie analizować umowę i uznawać elementy dodatkowe za odrębnie świadczone usługi tylko w przypadku, gdy ich nabycie stanowi cel sam w sobie, a nie służy skorzystaniu w jak najlepszy sposób ze świadczenia głównego (tj. najmu lokalu). Wskazał on też, że za odrębne świadczenia nie można uznawać tych, co do których sam wynajmujący nie ma możliwości swobodnego i niezależnego wyboru świadczeniodawców i sposobów korzystania z towarów lub usług związanych z najmem (dotyczy to np. funduszu eksploatacyjnego, remontowego, kosztów administracji, odbioru odpadów itp.). Natomiast za odrębne nakazał uznawać w szczególności te świadczenia, w przypadku których najemca może decydować o zakresie ich zużycia (np. woda, ogrzewanie, energia elektryczna, gaz), które może być stwierdzone poprzez założenie indywidualnych liczników, i na tej podstawie fakturowane. Mimo to istotnym kryterium wskazanym przez TSUE wydaje się także to, które odnosi się do celu i okoliczności zawarcia umowy najmu – tzn. jeśli stronom zależy przede wszystkim na najmie nieruchomości, a jedynie pomocniczo zamierzają objąć umową także inne świadczenia (nawet jeśli są one niezbędne do korzystania z nieruchomości), to będą one wraz z najmem tworzyć jedno świadczenie<sup>4</sup>.

<sup>4</sup> Zwrócił na to uwagę WSA w Bydgoszczy w wyroku z 16 marca 2021 r. (I SA/Bd 32/21), wskazując, że istotne znaczenie ma postanowienie umowne, zgodnie z którym „Najemca jest zobowiązany płacić Wynajmującemu czynsz w wysokości i inne opłaty związane z najmem (usługa towarzysząca) tj.: (i) za dostawę zimnej wody, (ii) za podgrzanie wody, (iii) za dostawę gazu (zaliczka), (iv) za centralne

Opisane ryzyko nie jest szczególnie duże ze względu na to, że 1. powyżej opisane reguły nie należą do klarownych i niepozostawiających wątpliwości, 2. urzędnicy rzadko dokonują kontroli w opisywanym zakresie, 3. jeśli nawet dokonują, to rzadko mają wyspecjalizowaną wiedzę dot. ww. orzecznictwa, a ponadto 4. ewentualne różnice w kwotach podatku są relatywnie niewielkie.

Ryzyka tego warto jednak w miarę możliwości unikać. Łatwo mogą tego dokonać wynajmujący, którzy:

1. są w związku małżeńskim,
2. w ich małżeństwie obowiązuje ustrój wspólności majątkowej,
3. małżonek nie jest podatnikiem czynnym VAT,

- wystarczy mianowicie, że lokale mieszkalne wynajmie małżonek niezarejestrowany jako podatnik VAT, a lokal, od którego zakupu ma być odliczony VAT, wynajmie małżonek zarejestrowany (osoba podatnika VAT zależy od określenia w umowie najmu, który z małżonków jest wynajmującym).

Ryzyka tego można też unikać, nie wyodrębniając w umowie kwot innych niż sam czynsz najmu, a przynajmniej ograniczając kwoty wyodrębnione do opłat stałych, związanych z samą nieruchomością i niezależnych od zakresu i sposobu używania świadczeń przez najemcę (np. za administrację nieruchomości wspólną, fundusz remontowy, telewizję i internet), a niebędących dostawą mediów o zmiennej ilości.

Problem ten można wyeliminować także przez zawarcie umów z dostawcami mediów bezpośrednio przez najemcę (nie zawsze jest to jednak możliwe).

## **2.6. Jak zarejestrować się jako podatnik VAT czynny?**

Rejestracja następuje przez złożenie do urzędu skarbowego właściwego ze względu na miejsce zamieszkania odpowiednio wypełnionego formularza VAT-R. W formularzu należy przede wszystkim wyrazić wolę rezygnacji ze zwolnienia podmiotowego, o którym mowa w art. 113 ustawy o VAT. Rolnicy ryczałtowi powinni wyrazić chęć dalszego korzystania ze zwolnienia dla nich przewidzianego.

Do VAT-R warto załączyć dodatkowe oświadczenie, wyjaśniające powód rejestracji. W przeciwnym razie rejestracja może się przedłużyć w związku z tym, że okoliczności rejestracji co do zasady będą weryfikowane (mniej lub bardziej szczegółowo, zależnie od polityki danego urzędu skarbowego). Należy zaznaczyć, że urzędnicy mogą też weryfikować „w terenie” podany adres zamieszkania,

---

ogrzewanie (zaliczka)”; zdaniem sądu *taki zapis umowy wskazuje, iż strony umowy są zainteresowane wyłącznie wyświetleniem i odebraniem kompleksowej usługi najmu, a nie kilku niezależnych świadczeń.* Częściej jednak sądy skupiają się na szczegółowych wskazaniach TSUE, stwierdzając, że opłaty, które można obliczyć na podstawie zużycia, powinny być traktowane jako świadczenie odrębnych usług (np. wyrok NSA z 26 stycznia 2021 r., I FSK 192/19, wyrok WSA w Warszawie z 13 września 2018 r., III SA/Wa 3714/17, wyrok WSA w Krakowie z 19 kwietnia 2017 r., I SA/Kr 87/17). Aczkolwiek zdaniem WSA w Opolu, wyrażonym w wyroku z 29 marca 2017 r. (I SA/Op 74/17), nie dotyczy to przypadków, gdy odpłatność za nie jest ustalana w zryczałtowany sposób, zależny tylko od szacunkowego zużycia, nieuwzględniającego indywidualnego zużycia mediów (podobnie WSA w Łodzi w wyroku z 16 września 2016 r., I SA/Łd 543/16).

przychodząc pod adres wskazany w VAT-R i upewniając się, że podane w VAT-R dane są prawdziwe (osoby wyludzające nienależne zwroty VAT często podają fikcyjne adresy, dlatego okoliczności rejestracji są przedmiotem znacznego zainteresowania organów podatkowych); w okresie pandemii urzędy zaprzestały jednak weryfikacji adresu w terenie, ograniczając się do analizy właściwych dokumentów.

Oprócz VAT-R należy dodatkowo złożyć zgłoszenie NIP-7, wskazując w nim nabycie statusu podatnika VAT przez osobę niepodlegającą rejestracji w CEIDG.

Przygotowanie dokumentów rejestracyjnych i reprezentację w sprawie weryfikacji zasadności rejestracji **warto powierzyć wyspecjalizowanemu podmiotowi**, takiemu jak Spółka Doradztwa Podatkowego TAX PORT SP. Z O.O.

## **2.7. Czy osoba już zarejestrowana jako podatnik VAT czynny powinna złożyć ponownie VAT-R i składać odrębne deklaracje VAT?**

Złożenie VAT-R jest zbędne, gdy inwestor jest już zarejestrowany jako podatnik czynny z innego, wcześniejszego powodu (np. prowadzenia innej działalności gospodarczej, niepodlegającej zwolnieniom). Osoby te rozliczają VAT związany z najmem łącznie (w tych samych deklaracjach) z VAT-em z podstawowej działalności, nawet jeżeli najem nie jest wykonywany w ramach działalności gospodarczej w ogólnym rozumieniu (nie jest objęty wpisem do CEIDG).

## **2.8. Czy w przypadku nabycia lokalu do majątku wspólnego małżeńskiego zarejestrować muszą się oboje małżonkowie?**

Nie muszą. Rejestracji podlega ten z małżonków, który będzie wykonywał czynności opodatkowane, czyli który będzie stroną umowy najmu. Małżonek ten będzie uprawniony do otrzymania pełnego zwrotu lub odliczenia VAT.

Dzięki temu mechanizmowi możliwe jest też „oddzielenie” statusu VAT małżonka prowadzącego inną działalność gospodarczą oraz małżonka wynajmującego lub wdzierżawiającego lokal. Umożliwia to m.in. zachowanie prawa do zwolnienia podmiotowego dotychczasowej działalności, a także nieingerowanie przez urząd skarbowy w sprawy dotychczasowej działalności podczas czynności sprawdzających, prowadzonych w sprawie zwrotu VAT w związku z nabyciem lokalu.

**W przypadku nabycia lokalu do majątku objętego małżeńską wspólnością majątkową należy szczególnie zadbać o treść umowy najmu, tak aby tylko jeden z małżonków był jej stroną** (drugi małżonek jedynie wyraża zgodę na zawarcie przezeń takiej umowy). Treść tej umowy zawsze **warto skonsultować z doradcą podatkowym**. Usługi takie świadczy Spółka Doradztwa Podatkowego TAX PORT SP. Z O.O.



## 2.9. Kiedy należy zarejestrować się jako podatnik VAT czynny?

Jeżeli chcemy odzyskać VAT jak najszybciej, powinniśmy zarejestrować się najpóźniej w miesiącu, w którym zostaje wystawiona pierwsza faktura, związana z zakupem lokalu (z reguły jest to pierwsza faktura zaliczkowa).

Późniejsza rejestracja jest również możliwa, z tym że aby odzyskać VAT na podstawie faktur wystawianych przed rejestracją, należy uwzględnić te faktury w deklaracjach składanych za najpóźniej trzeci miesiąc po miesiącu, w którym powstał obowiązek podatkowy z tytułu wskazanej w tychże fakturach czynności (z reguły jest to miesiąc wykonania czynności opodatkowanej). Jeśli minął dłuższy czas, konieczne będzie złożenie „zaległych” deklaracji.

### PRZYKŁAD

*Właściciel wpłaca pierwszą zaliczkę w styczniu 2022 r. i w tym samym miesiącu otrzymuje fakturę od dewelopera. Najpóźniej może ją uwzględnić w deklaracji za kwiecień 2022 r. Nawet jeżeli zarejestruje się np. we wrześniu 2022 r., to i tak musi złożyć deklaracje JPK\_V7M za wszystkie miesiące począwszy od kwietnia 2022 r.*

Późniejsza rejestracja wcale nie pozwoli zatem uniknąć obowiązku złożenia deklaracji za okresy pomiędzy wystawieniem pierwszej faktury i rozpoczęciem najmu lub dzierżawy. Co więcej – choć to mało prawdopodobne – niezłożenie w terminie deklaracji może zostać potraktowane w takiej sytuacji jako wykroczenie skarbowe<sup>5</sup>.

Z reguły najbardziej optymalnie jest zarejestrować się krótko przed albo krótko po podpisaniu pierwszej umowy, na podstawie której deweloper wystawi fakturę w związku z nabyciem lokalu (zwykle jest to faktura zaliczkowa po podpisaniu umowy przedwstępnej lub deweloperskiej). Status zarejestrowanego podatnika VAT jest przydatny także wówczas, gdy nabywa się np. materiały wykończeniowe lub elementy wyposażenia lokalu (sprzedawca może odmówić wystawienia faktury z NIP osobie niezarejestrowanej, a odliczenie VAT z faktury bez NIP jest niemożliwe, gdy do transakcji wystawiono wcześniej paragon bez NIP – a taki właśnie paragon wystawia w takim wypadku sprzedawca zamiast faktury z NIP).

---

<sup>5</sup> Przepisy nie są w tym zakresie całkiem jasne. Od października 2020 r. plik JPK\_V7M albo JPK\_V7K składa się z dwóch części: z właściwej deklaracji oraz z ewidencji (nowy JPK zastąpił deklarację VAT-7 lub VAT-7K oraz informację JPK\_VAT, zawierającą ewidencje VAT). Obowiązek składania deklaracji i ewidencji (część ewidencyjna JPK stanowi informację, a nie deklarację) mają podatnicy, czyli zgodnie z art. 15 ustawy o VAT podmioty wykonujące działalność gospodarczą. Z ustawy nie wynika jednak jasno, kiedy działalność gospodarcza się rozpoczyna. Trybunał Sprawiedliwości Unii Europejskiej uznaje, że dla celów odliczenia VAT naliczonego za działalność gospodarczą należy uznawać także czynności przygotowawcze, np. dokonywanie zakupów przed jej faktycznym rozpoczęciem. Jednak wedle ustawy o VAT obowiązek rejestracji podatnika powstaje dopiero od momentu przed rozpoczęciem czynności opodatkowanych (tu: wykonywania dzierżawy), dlatego naszym zdaniem także obowiązek składania JPK nie dotyczy podmiotów, które tych czynności jeszcze nie rozpoczęły. Należy jednak zauważyć, że – choć to mało prawdopodobne – organ podatkowy może mieć na ten temat inne zdanie. Orzecznictwo w tym zakresie jeszcze się nie wykształciło, więc działania organów podatkowych są trudne do przewidzenia, a niezłożenie w terminie wymaganych prawem informacji (w tym ewidencji zawartych w nowym JPK) podlega grzywnie.

Należy podkreślić, że w przypadku rozpoczęcia wykonywania najmu lub dzierżawy bez uprzedniej rejestracji (lub bez rezygnacji ze zwolnienia podmiotowego w złożonym VAT-R) właściciel lokalu „automatycznie” zaczyna korzystać ze zwolnienia podmiotowego ze względu na niskie obroty (chyba że nie przysługuje mu prawo do zwolnienia podmiotowego – patrz pkt 2.2). **Jest to bardzo niekorzystna okoliczność, mogąca prowadzić do wykluczenia możliwości zwrotu części lub całości VAT** – a to z powodu rozpoczęcia wykorzystywania lokalu do czynności zwolnionych podmiotowo (co – jak już wiemy – nie daje prawa do odliczenia lub zwrotu VAT). Rejestracja po rozpoczęciu najmu lub dzierżawy jest więc możliwa, ale skutkuje obniżeniem kwoty zwrotu. Konieczne jest wówczas wyliczenie proporcji wykorzystania lokalu (w okresie pierwszych 10 lat) do działalności zwolnionej (wykonanej do momentu rejestracji) i opodatkowanej. W tej proporcji przysługuje zwrot (np. rejestracja po 3 latach wynajmowania lokalu bez rejestracji umożliwia otrzymanie 70% zwrotu, ale przez wypłacenie go w ratach po 10% rocznie przez 7 lat)<sup>6</sup>. Jeżeli rejestracja nastąpi jeszcze w pierwszym roku kalendarzowym najmu lub dzierżawy, to wówczas pełen zwrot VAT zostanie wypłacony, ale istnieje ryzyko, że urząd nie wypłaci zwrotu jednorazowo, tylko w dziesięciu rocznych ratach (regulacje ustawowe w tym zakresie nie są całkiem precyzyjne).

## 2.10. Jakie są obowiązki zarejestrowanego podatnika VAT czynnego?

Do podstawowych obowiązków podatnika VAT czynnego należą:

1. **Wystawianie i gromadzenie faktur „sprzedażowych”**, dokumentujących należności z tytułu wykonywanych czynności opodatkowanych.
2. **Gromadzenie faktur „zakupowych”**, otrzymywanych od kontrahentów i dokumentujących nabycia związane z wykonywanymi czynnościami opodatkowanymi. Faktury te dają prawo do odliczenia VAT w nich wykazanego.
3. **Prowadzenie rejestrów (ewidencji) VAT** w formie elektronicznej, dokumentujących dokonywane zakupy i sprzedaż w poszczególnych okresach rozliczeniowych. Dane do ewidencji wpisuje się na podstawie ww. faktur wystawianych przez siebie (tzw. faktury sprzedażowe) oraz otrzymywanych od kontrahentów (tzw. faktury zakupowe). Z rejestrów wynikać powinna m.in. suma VAT należnego (wynikającego z faktur sprzedaży) oraz naliczonego (wynikającego z faktur zakupu), które to sumy posłużą do prawidłowego wypełnienia deklaracji VAT.

---

<sup>6</sup> Szczególne kontrowersje mogą dotyczyć możliwości lub sposobu stosowania mechanizmu korekty w przypadku lokali mieszkalnych nabytych począwszy od roku 2022, ponieważ ustawodawca nie dopasował treści przepisów ustawy o VAT do znowelizowanych w ramach „Polskiego Ładu” przepisów o zakazie amortyzacji lokali mieszkalnych (literalnie interpretowane przepisy o korekcie 10-letniej nie obejmują obecnie lokali mieszkalnych; interpretacja taka wydaje się jednak właściwa tylko w przypadku działania na korzyść podatnika; w przeciwnym razie należy raczej lokale mieszkalne traktować analogicznie do niemieszkalnych – orzecznictwo w tym zakresie będzie się jednak dopiero tworzyć, chyba że treść przepisów zostanie skorygowana).

4. **Składanie ewidencji i deklaracji VAT** w formie elektronicznej, co do zasady w okresach miesięcznych, w terminie do 25 dnia następnego miesiąca (plik JPK\_V7M). Mały podatnik może jednak wybrać kwartalną metodę rozliczeń (plik JPK\_V7K, który składa się co miesiąc, ale część deklaracyjną wypełnia się co kwartał). Wybór ten nie może jednak być dokonany w ciągu pierwszych dwunastu miesięcy prowadzonej działalności opodatkowanej. Wyboru można dokonać, składając zaktualizowany VAT-R. Metoda kwartalna jest wygodniejsza niż rozliczenie miesięczne, gdyż podatek wpłaca się raz na kwartał, do 25 dnia miesiąca następującego po zakończeniu kwartału. Wadą może być brak możliwości szybszego złożenia wniosku o zwrot VAT, gdy faktury „zakupowe” otrzymane zostały w pierwszym lub drugim miesiącu kwartału.

W składanych plikach JPK\_V7M/K podatnik czynny wykazuje różnicę pomiędzy VAT należnym (czyli wyszczególnionym w wystawianych przez niego fakturach sprzedaży) a VAT naliczonym (wyszczególnionym w otrzymanych przez niego fakturach zakupu). Deklaracja zawiera też część ewidencyjną, zawierającą dane z ewidencji VAT i umożliwiającą organom podatkowym zautomatyzowaną weryfikację „krzyżową” (sprawdzana jest zgodność faktur u wystawcy i odbiorcy).

Pierwszą deklarację składa się co do zasady za miesiąc, w którym złożony został VAT-R.

5. **Uiszczanie VAT na rachunek właściwego urzędu skarbowego** w terminie złożenia deklaracji. Obowiązek ten dotyczy przypadków nadwyżki VAT należnego nad naliczonym. W przypadku odwrotnym nadwyżka VAT naliczonego może być albo przeniesiona do wykorzystania w kolejnym okresie rozliczeniowym, albo w ramach deklaracji może zostać złożony wniosek o zwrot VAT.
6. **Dbłość o działanie zgodnie z innymi przepisami podatkowymi**, w tym w szczególności w zakresie prawidłowego ustalenia skutków podatkowych nietypowych czynności prawnych (np. ustanowienia rozdzielności majątkowej w małżeństwie, ustania małżeństwa, przeznaczenia lokalu na potrzeby osobiste, darowizny lub sprzedaży lokalu), odpowiedniego oznaczania wybranych transakcji w JPK (wymagają tego np. transakcje z podmiotami powiązаныmi), dokonywania zapłaty za niektóre nabycia z wykorzystaniem mechanizmu podzielonej płatności etc.

Obowiązki podatnika można wykonywać przy pomocy komercyjnego oprogramowania księgowego, umożliwiającego prowadzenie ewidencji, sporządzanie i wysyłkę deklaracji oraz JPK, albo przez darmowe aplikacje udostępnione w tym celu przez Ministerstwo Finansów (niestety ich funkcjonalność pozostawia wiele do życzenia), zwłaszcza e-mikrofirma (aplikacja służąca do prowadzenia rejestrów VAT i wysyłania deklaracji z ewidencją).

Deklarację z ewidencją przed wysłaniem należy podpisać elektronicznie, tzn. albo kwalifikowanym podpisem elektronicznym, albo podpisem zaufanym, albo przez

uwierzytelnienie danymi osobowymi i kwotą przychodu z jednego z poprzednich lat podatkowych. **Deklaracji nie można składać w postaci papierowej.**

**Wykonywanie wszystkich obowiązków podatnika (z wyjątkiem uiszczania kwot podatku) można powierzyć osobie trzeciej**, w szczególności biuru rachunkowemu lub kancelarii doradztwa podatkowego, takiej jak Spółka Doradztwa Podatkowego TAX PORT SP. Z O.O.

**Prawidłowe rozliczanie VAT przez osobę niewykwalifikowaną jest w zasadzie niemożliwe i w praktyce często prowadzi do niepożądanych skutków, zwłaszcza w przypadku konieczności właściwego zaplanowania i późniejszego rozliczenia nietypowych zdarzeń prawnych, dotyczących zarządzania i rozporządzania posiadanymi nieruchomościami.**

## **2.11. Czy aby otrzymać zwrot VAT, trzeba wpłacić całość ceny lokalu?**

Nie. Wnioski o zwrot VAT można składać także na bieżąco na podstawie kolejnych faktur zaliczkowych. Wymaga to oczywiście rejestracji jako podatnik VAT czynny.

## **2.12. Czy po otrzymaniu zwrotu VAT można zrezygnować ze statusu podatnika VAT czynnego?**

Tak, ale **przeważnie nie jest to korzystne, jeżeli nie minęło jeszcze 10 lat** wykorzystywania lokalu do czynności opodatkowanych. W przypadku bowiem zmiany sposobu wykorzystania lokalu z działalności opodatkowanej na zwolnioną lub niepodlegającą opodatkowaniu w terminie pierwszych 10 lat użytkowania lokalu, podatnik jest zobowiązany do dokonania proporcjonalnej korekty odliczonego podatku naliczonego. Warunkiem otrzymania zwrotu VAT jest wszak wykorzystanie lokalu do czynności opodatkowanych; dopiero po 10 latach takiego wykorzystania można ten warunek „bezkarnie” naruszyć.

### **PRZYKŁAD**

*Właściciel wynajmuje lokal operatorowi condohotelu. Po 5 latach kalendarzowych wybiera zwolnienie przedmiotowe, składając odpowiedni formularz zgłoszeniowy. Przez kolejne 5 lat jest zatem podatnikiem VAT zwolnionym. Będzie on wówczas zobowiązany do zwrócenia 50% odliczonego VAT (innymi słowy, odda fiskusowi połowę otrzymanego wcześniej zwrotu w pięciu rocznych ratach po 10%, bez odsetek).*

Podobne skutki dotyczą podatnika, który w ww. terminie przeznaczy lokal na potrzeby prywatne (korzystając ze zwolnienia) albo na działalność zwolnioną przedmiotowo (np. najem lokalu mieszkalnego na cele stałego zamieszkiwania) lub dokona jego nieodpłatnego zbycia (np. w drodze darowizny albo ustania małżeńskiej wspólności majątkowej). Dotyczy to także wykorzystania okresowego lub częściowego, na przykład okresowego korzystania z przeważnie wynajmowanego lokalu do celów osobistych lub prywatnego korzystania z części lokalu wynajętego w pozostałej części (wówczas dodatkowo uwzględnia się proporcję wykorzystania prywatnego w każdym roku). Podobnie traktowana jest też sprzedaż lokalu, jeżeli do sprzedaży zastosuje się zwolnienie przedmiotowe (o którym dalej).

### 2.13. Czy w przypadku sprzedaży lokalu należy doliczyć do ceny VAT?

Sprzedaż lokalu wykorzystywanego do działalności gospodarczej (w rozumieniu ustawy o VAT) co do zasady podlega opodatkowaniu. Jednak ustawa umożliwia skorzystanie w tym przypadku ze zwolnienia przedmiotowego. Można to uczynić co do zasady najwcześniej po upływie dwóch lat użytkowania lokalu po jego nabyciu lub znacznym ulepszeniu (dokładne omówienie przesłanek zwolnień sprzedaży nieruchomości z VAT przekracza ramy niniejszego opracowania; rekomenduje się zasięgnięcie w tym zakresie porady doradcy podatkowego).

Skorzystanie z ww. zwolnienia przed upływem 10 lat użytkowania lokalu do czynności opodatkowanych **przeważnie nie jest jednak korzystne**, wiąże się bowiem z obowiązkiem zwrotu VAT w części proporcjonalnie przypadającej na okres pozostały do upływu 10 lat (patrz poprzedni punkt). Dlatego ustawa umożliwia **rezygnację z tego zwolnienia**. Do skorzystania z tej możliwości wymagane jest zawarcie w treści aktu notarialnego przeniesienia własności nieruchomości oświadczeń obu stron planowanej transakcji o rezygnacji ze zwolnienia. Rezygnacja ze zwolnienia przeważnie będzie korzystna również dla kupującego, uniknie on bowiem dzięki temu obowiązku zapłaty 2% podatku od czynności cywilnoprawnych (podatek ten dotyczy transakcji nieobjętych VAT, czyli przede wszystkim zakupu większości lokali z rynku wtórnego), a zapłacony w cenie lokalu VAT będzie mógł odzyskać, jeżeli przeznaczy lokal do dotychczasowych celów (wymaga to z jego strony uprzedniej rejestracji jako podatnik VAT czynny).

Zasadniczo wszystkie formy zbycia lokalu (odpłatnego lub nieodpłatnego) lub innego nim rozporządzenia mogą wywoływać poważne konsekwencje podatkowe, dlatego przed podjęciem danej czynności należy ją zawsze skonsultować z doradcą podatkowym.

### 2.14. Czy zwrot VAT może otrzymać osoba zamieszkała za granicą?

Przede wszystkim należy zaznaczyć, że z punktu widzenia systemu VAT o stosowaniu szczególnych reguł nie przesądza obywatelstwo, lecz miejsce stałego zamieszkania podatnika. Osoby zamieszkałe poza terytorium Polski również mogą otrzymać zwrot VAT i wynajmować lokale, ale na nieco innych zasadach niż rezydenci krajowi. Przede wszystkim, nie mogą oni w ogóle korzystać ze zwolnienia przedmiotowego (bardzo często błędne informacje w tym zakresie przekazują same urzędy skarbowe, twierdząc, że zwolnienie jest możliwe<sup>7</sup>). Co istotne, w praktyce organów podatkowych funkcjonuje niepozbawione skądinąd uzasadnienia przekonanie, że wynajmowany w Polsce lokal stanowi tzw. stałe miejsce działalności (założenie takie jest jednak niezgodne z orzecznictwem TSUE, w szczególności wyrokiem z 3 czerwca 2021 r. C-931/19 w sprawie Titanium Ltd. – z drugiej strony, stanowisko polskich organów podatkowych wydaje się znacznie lepiej uzasadnione aniżeli argumentacja TSUE w ww. orzeczeniu), co w świetle przepisów sprawia, że

---

<sup>7</sup> Brak możliwości zwolnienia osoby fizycznej zamieszkałej za granicą wynika z art. 113 ust. 13 pkt 3 ustawy o podatku od towarów i usług i jest potwierdzony orzeczeniami sądowymi, np. wyrokami NSA z 28 lutego 2018 r. (I FSK 751/16) oraz z 14 września 2018 r. (I FSK 1776/16).

zasadniczo przed rozpoczęciem najmu podatnik zagraniczny podlega obowiązkowi rejestracji w Polsce i następnie podlega opodatkowaniu na zasadach analogicznych do podatników polskich (z wyjątkiem braku możliwości korzystania ze zwolnienia podmiotowego), w tym umożliwia zwrot VAT na tychże zasadach. Rejestracja jako podatnik VAT przed uzyskaniem ww. stałego miejsca działalności (czyli dopóki lokal nie zostanie wydany) jest nieobowiązkowa, ale możliwa (i pozwala na złożenie wniosku o zwrot VAT); może jednak wiązać się z pewnymi niedogodnościami związanymi z koniecznością rozliczania VAT w państwie miejsca zamieszkania w ramach tzw. odwrotnego obciążenia z tytułu nabycia niektórych usług, np. prawniczych, księgowych itp. (wystąpienie ewentualnych niekorzystnych skutków takich nabyć jest zależne od regulacji VAT w państwie miejsca zamieszkania).

Przed rejestracją rezydenci państw członkowskich UE mogą ewentualnie skorzystać ze zwrotu VAT bez rejestrowania się w Polsce na podstawie unijnej procedury VAT-REF (zwrot VAT za pośrednictwem organu podatkowego w państwie miejsca zamieszkania); wymaga to jednak rejestracji VAT w państwie zamieszkania.

Warto podkreślić, że w przypadku nierezydentów posiadających w Polsce stałe miejsce działalności nie jest możliwe korzystanie z tzw. odwrotnego obciążenia, czyli procedury, w ramach której VAT należny od świadczonych w Polsce usług (w tym najmu) jest rozliczany w Polsce nie przez samego podatnika-nierezydenta, lecz przez nabywcę usługi będącego podatnikiem VAT (np. operatora najmu). Procedura ta upraszcza znacząco rozliczanie VAT przez nierezydentów będących podatnikami VAT w państwie rezydencji. Wynajmowana nieruchomość jest jednak w Polsce traktowana przez organy podatkowe jako stałe miejsce działalności (wbrew ww. wyrokowi TSUE w sprawie Titanium Ltd. – być może praktyka ta zmieni się w wyniku oddziaływania tego orzeczenia)<sup>8</sup>, a to wyłącza możliwość korzystania z odwrotnego obciążenia.

### **3. Najem lub dzierżawa lokalu a PIT i ryczałt od przychodów ewidencjonowanych**

#### **3.1. Wprowadzenie: najem lub dzierżawa jako źródło przychodu**

Podatek dochodowy od osób fizycznych (PIT) obciąża dochody na różne sposoby, w zależności od ich rodzaju. Na przykład inne są stawki i zasady obliczania dochodu oraz sposób poboru podatku w odniesieniu do dochodów z pracy na etacie, inne w przypadku działalności gospodarczej, inne dla umowy zlecenia, a jeszcze inne dla dochodu z dywidend. Aby ustalić skutki podatkowe osiągnięcia danego rodzaju dochodu, należy zatem najpierw ustalić, z jakiego źródła pochodzą dane przychody.

---

<sup>8</sup> Brak posiadania stałego miejsca działalności umożliwiłby wyrejestrowanie się w Polsce z rejestru podatników czynnych VAT oraz rozliczanie VAT z tytułu najmu na zasadzie odwrotnego obciążenia, czyli przez najemcę. Obecnie jednak organy podatkowe w Polsce nie bez racji nie zgadzają się ze stanowiskiem TSUE, który w powołanym orzeczeniu utrzymuje, że stałe miejsce działalności wymaga nie tylko stałego zaplecza technicznego (np. lokalu), ale także obecności na miejscu świadczenia usług personelu – nawet w sytuacji, gdy ze względu na charakter usługi żaden personel nie jest potrzebny.

**Przychody z najmu lub dzierżawy mogą być opodatkowane jako przychody z dwóch alternatywnych źródeł:**

1. **pozarolnicza działalność gospodarcza** – gdy najem lub dzierżawa są wykonywane w **sposób zorganizowany i ciągły** (art. 10 ust. 1 pkt 3 ustawy o PIT),
2. tzw. „**najem prywatny**” – gdy najem lub dzierżawa są wykonywane w **sposób niezorganizowany lub nieciągły** (art. 10 ust. 1 pkt 6 ustawy o PIT).

Pojęcie zorganizowania i ciągłości działalności jest niestety nieostre, a to wywoływało liczne spory między podatnikami i organami podatkowymi, rozstrzygane w orzecznictwie sądowym w niejednolity sposób. W związku z tym w dniu 24 maja 2021 r. Naczelny Sąd Administracyjny podjął uchwałę (II FPS 1/21), zgodnie z którą *przychody z najmu, podnajmu, dzierżawy, poddzierżawy oraz innych umów o podobnym charakterze są zaliczane bez ograniczeń do źródła przychodów wymienionego w art. 10 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1426 z późn. zm.), chyba, że stanowią składnik majątkowy mienia osoby fizycznej, który został przez nią wprowadzony do majątku związanego z wykonywaniem działalności gospodarczej*. Oznacza to, że w istocie to od podatnika zależy, czy będzie chciał, by jego przychody z najmu były traktowane jako przychody z działalności gospodarczej. W przeciwnym razie powinny być traktowane jako przychody z „najmu prywatnego”. Należy podkreślić, że wykładnia kształtowana w uchwałach NSA jest wiążąca dla wszystkich sądów administracyjnych, przez co również organy podatkowe dostosowują do niej swoje praktyki, ponieważ w razie zaskarżenia ich decyzji do sądu istnieje tylko jeden sposób rozstrzygnięcia sprawy – ten zgodny z uchwałą.

W świetle uzasadnienia ww. uchwały związaną z najmem lub dzierżawą z działalnością gospodarczą powinno być wyraźne, w szczególności powinno polegać na zaliczeniu nieruchomości do środków trwałych wchodzących w skład przedsiębiorstwa podatnika przez wpis do ewidencji środków trwałych tego przedsiębiorstwa.

Należy zaznaczyć, że uchwała dotyczy usług najmu i usług podobnych, a nie usług zakwaterowania (których raczej organy podatkowe i sądy nie będą uznawać za usługi podobne do najmu). Wydaje się zatem, że usługi polegające na bezpośrednim udostępnianiu lokali finalnym klientom (modele nr 2 i 8 na s. 4) co do zasady nie mogą być traktowane jako najem (lub usługi podobne) na potrzeby opodatkowania podatkiem dochodowym, gdyż przeważnie polegają na czymś więcej, niż tylko – właściwe dla usług najmu – oddanie lokalu do używania (dodatkowo w skład usługi zakwaterowania wchodzi zwykle sprząatanie, udostępnienie ręczników, pościeli, niekiedy żywności itp.). Usługi tego rodzaju, o ile są wykonywane systematycznie i obejmują istotne świadczenia wykraczające poza udostępnienie lokalu, należy zatem raczej traktować jako działalność gospodarczą, siłą rzeczy podlegają one bowiem znacznemu stopniowi zorganizowania<sup>9</sup>. Problem ten

---

<sup>9</sup> Zgodnie z orzecznictwem sądowym o zorganizowanym i ciągłym charakterze świadczy planowa realizacja określonych zadań oraz podejmowanie ich w sposób systematyczny i powtarzalny. Innymi słowy, zorganizowany sposób działania w obrocie gospodarczym oznacza prowadzenie działalności

ostatecznie rozstrzygnie zapewne orzecznictwo sądowe na przestrzeni kilku najbliższych lat<sup>10</sup>.

### 3.2. Na czym polega ryczałt od przychodów ewidencjonowanych?

Ryczałt jest alternatywną wobec podatku dochodowego od osób fizycznych na zasadach ogólnych (PIT), znacznie prostszą formą opodatkowania dochodów zarówno z pozarolniczej działalności gospodarczej, jak i z najmu prywatnego. PIT jest podatkiem **dochodowym**, czyli umożliwiającym potrącanie kosztów uzyskania przychodów. Przychody pomniejszone o koszty tworzą dochód, do którego stosuje się odpowiednią stawkę podatkową. Ryczałt zaś jest podatkiem **przychodowym**, czyli polega na opodatkowaniu samego przychodu, bez potrącania kosztów jego uzyskania. To samo w sobie nie jest oczywiście korzystne, ale za to stawki ryczałtu są przeważnie niższe niż stawki PIT. Poza tym podatnik PIT musi prowadzić właściwą ewidencję przychodów i kosztów, natomiast podatnik ryczałtu – wyłącznie ewidencję przychodów, a podatnik ryczałtu od „najmu prywatnego” jest nawet zupełnie zwolniony z obowiązku prowadzenia ewidencji (aczkolwiek proste ewidencjonowanie przychodów w praktyce jest przydatne, gdyż ułatwia obliczanie podatku), poza ewidencją (wykazem) środków trwałych.

Zryczałtowane formy opodatkowania co do zasady stosuje się tylko w przypadku ich wyboru przez podatnika. Począwszy od 2023 r. opodatkowanie ryczałtem przychodów z najmu prywatnego jest jednak obowiązkowe, przez co ryczałt stał się dla niego jedyną formą opodatkowania. Z kolei dla działalności gospodarczej nadal możliwe jest opodatkowanie zarówno PIT, jak i ryczałtem (stawki ryczałtu od najmu w działalności gospodarczej i w najmie prywatnym są takie same).

Porównanie zasadniczych cech PIT i ryczałtu przedstawia poniższa tabela.

---

w sposób metodyczny, systematyczny i uporządkowany, który wiąże się z planowanym charakterem działań i realizacją poszczególnych zamierzeń w sposób ciągły. O profesjonalnym charakterze usług zakwaterowania świadczyć może na przykład to, że właściciel podejmuje czynności informacyjne (zwłaszcza gdy zakłada specjalną stronę internetową), ogłoszeniowe, reklamowe itp. związane z pozyskiwaniem klientów, zawiera częstotliwie umowy najmu, zatrudnia w związku z najmem pracowników, korzysta z wydzielonego do celu obsługi najmu rachunku bankowego, korzysta w związku z najmem z pomieszczenia biurowego, nabywa sprzęt specjalnie do obsługi administracyjnej najmu, zaciąga kredyty na zakup kolejnych nieruchomości z przeznaczeniem na najem, wynajmuje wiele nieruchomości naraz, oferuje usługi towarzyszące, nie ma innych źródeł przychodów. Kwestia ta podlega każdorazowej ocenie organu podatkowego i ewentualnie sądu administracyjnego. Analogicznie „zorganizowanie” jest wyróżnikiem pojęcia działalności gospodarczej na potrzeby ustalenia obowiązku objęcia działalności składkami na ubezpieczenia społeczne i zdrowotne (nie dotyczą one „najmu prywatnego”) oraz obowiązku uzyskania wpisu do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej (nie dotyczy on „najmu prywatnego”).

<sup>10</sup> Pierwsze interpretacje indywidualne, wydane przez Dyrektora KIS po uchwale NSA z 24 maja 2021 r., umożliwiają traktowanie tego rodzaju usług jako „najmu prywatnego” (interpretacje z 8 lipca 2021 r., 0112-KDIL2-2.4011.430.2021.2.MB, z 21 lipca 2021 r., 0113-KDIPT2-1.4011.497.2021.1.MM), ale należy zastrzec, że w tego typu sytuacjach ocena prawna może być w istotnym stopniu zależna od szczegółów stanu faktycznego, np. zakresu świadczonych usług dodatkowych. Warto też zauważyć, że nie wszystkie wydawane obecnie interpretacje respektują wnioski wynikające z ww. uchwały NSA (np. interpretacja z 7 grudnia 2021 r., 0115-KDIT1.4011.679.2021.2.MST).



	PIT	Ryczałt
Źródło przychodów	Tylko działalność gospodarcza	Najem prywatny Działalność gospodarcza
Podstawa opodatkowania:	Dochód (przychody minus koszty)	Przychody
Skala podatkowa:	12% - stawka podstawowa 32% od nadwyżki dochodu powyżej 120.000 zł rocznie ponadto od podatku odejmuje się tzw. kwotę zmniejszającą, powodującą brak podatku od pierwszych 30.000 zł <u>LUB wedle wyboru</u> 19% - tzw. podatek liniowy	8,5% - stawka podstawowa 12,5% - stawka od nadwyżki przychodów powyżej 100 tys. zł rocznie
Ewidencja:	Tak (podatkowa księga przychodów i rozchodów)	Brak obowiązku (najem prywatny) Ewidencja przychodów (działalność gospodarcza)

UWAGA: ww. stawki PIT na zasadach ogólnych (skala) stosuje się do **łącnego dochodu ze wszystkich źródeł** opodatkowanych według skali 12/32%, przez co limit 120.000 zł dotyczy dochodów obliczanych łącznie z dochodami na przykład ze stosunku pracy albo z emerytury!

W działalności gospodarczej poza opodatkowaniem według skali i ryczałtem możliwy jest wybór tzw. podatku liniowego (podatek dochodowy o stawce stałej 19%), jednak wybór taki dotyczy całości prowadzonej indywidualnie działalności gospodarczej (nie można wybrać np. zasad ogólnych dla najmu w ramach działalności, a podatku liniowego dla pozostałej działalności).

Działalność gospodarcza podlega ponadto składce zdrowotnej i składkom na ubezpieczenia społeczne. **Najem prywatny daninom tym nie podlega.**

Ponadto dochody opodatkowane według skali lub podatkiem liniowym, przekraczające 1 mln zł, podlegają dodatkowo daninie solidarnościowej (4% od nadwyżki dochodu powyżej 1 mln zł). Danina solidarnościowa nie obejmuje przychodów opodatkowanych ryczałtem.

### 3.3. Kupić lokal inwestycyjny „na firmę” czy „prywatnie”?

Większość inwestorów prowadzących działalność gospodarczą zastanawia się nad tą kwestią jedynie przez bardzo krótką chwilę (albo wcale) i kupuje lokal „na firmę”,

tzn. włącza go do ewidencji środków trwałych prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej, a przychody z najmu lub dzierżawy zalicza do przychodów z tejże działalności. Motywem takiego działania jest zwykle chęć odliczenia VAT, jednak wiemy już, że prawo do zwrotu VAT wcale nie jest uzależnione od prowadzenia przez podatnika działalności gospodarczej.

Z reguły wiązanie najmu lokalu nabytego na rynku pierwotnym z „firmą” nie stanowi wcale dobrego pomysłu. Oczywiście pomijamy tu przypadki podmiotów prowadzących działalność gospodarczą *stricte* w zakresie najmu lub usług zakwaterowania, gdzie stanowią one główny przedmiot ich działalności. Mówimy raczej o przedsiębiorstwach prowadzonych przez osoby fizyczne, w których podstawową działalnością operacyjną jest np. produkcja, handel, usługi – niezwiązane z nieruchomościami. W takich przypadkach włączanie nowego lokalu do środków trwałych działalności z reguły nie jest dobrym pomysłem, a to dlatego, że:

1. dochody z działalności gospodarczej podlegają składce zdrowotnej, a dochody z najmu prywatnego – nie podlegają,
2. dochody z najmu wykonywanego w ramach działalności gospodarczej podlegają opodatkowaniu podatkiem dochodowym w formie wybranej przez danego podatnika, która może (choć nie musi) być mniej korzystna niż opodatkowanie najmu prywatnego,
3. dochody ze sprzedaży lokalu niemieszkalnego, wykorzystywanego w działalności gospodarczej, nie podlegają zwolnieniu z podatku dochodowego po pięciu latach podatkowych (w przeciwieństwie do sprzedaży lokali wykorzystywanych w najmie prywatnym).

Sens wyboru opodatkowania przychodów z najmu w ramach działalności gospodarczej może pojawić się w przypadku ponoszenia wysokich kosztów związanych z najmem (np. odsetki kredytowe, remonty, odpisy amortyzacyjne) – należy jednak rozważyć, czy wady w postaci opodatkowania lokali użytkowych w momencie sprzedaży (także w okresie 6 lat po ich wycofaniu z działalności), obowiązku składkowego i wyższych kosztów księgowości nie przeważają nad zaletą w postaci możliwości opodatkowania dochodu, a nie przychodu.

Jak zostało zaznaczone, najem prywatny nie jest tytułem do składki zdrowotnej. Tymczasem w działalności gospodarczej składka zdrowotna jest uiszczana albo jako procent od dochodu (4,9% w przypadku podatku liniowego, 9% w przypadku zasad ogólnych, ale nie mniej niż 9% od kwoty wynagrodzenia minimalnego za pracę) albo w stałej kwocie, zależnej od wybranej formy opodatkowania (np. w przypadku ryczałtu w 2023 r. jest to ok. 1.128 zł miesięcznie, jeśli roczne przychody przekraczają 300 tys. zł).

Przede wszystkim jednak za „najmem prywatnym” przemawia to, że w przypadku sprzedaży lokalu po upływie pięciu lat od końca roku, w którym lokal został kupiony, **nie powstaje w ogóle przychód ze sprzedaży** (art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o PIT). Jeżeli lokal zostanie sprzedany wcześniej, można ewentualnie przeznaczyć przychód na własne cele mieszkaniowe (ale własne! – a nie na kolejny lokal na wynajem) i skorzystać ze zwolnienia. Tymczasem w przypadku sprzedaży lokalu

związanego z działalnością gospodarczą powstanie **obowiązek rozliczenia podatku dochodowego od dochodu** (różnicy między przychodem ze sprzedaży a kosztami nabycia lokalu, pomniejszonymi o dokonaną amortyzację), **nawet jeżeli lokal zostanie sprzedany po wielu latach** (nie dotyczy to jednak wykorzystywanych do działalności gospodarczej lokali mieszkalnych, których zbycie zawsze podlega zasadom zbycia „prywatnego”). Co gorsza, koszt zakupu nie będzie w tym przypadku indeksowany inflacją, a w przypadku sprzedaży „prywatnej” w ciągu 5 lat – będzie.

#### PRZYKŁAD

*Inwestor kupuje lokal użytkowy za 500.000 zł + 115.000 zł VAT. W przypadku sprzedaży lokalu po 15 latach za 1.000.000 zł ze zwolnieniem z VAT, zakładając, że przepisy nie zmienią się istotnie:*

- 1. inwestor wynajmujący lokal „prywatnie” nie płaci PIT,*
- 2. inwestor wynajmujący lokal w ramach działalności gospodarczej, korzystający z „podatku liniowego”, zapłaci 19% + 4,9% składki zdrowotnej od kwoty, pomijając drobniejsze odliczenia, 687.500 zł (przychód 1.000.000 zł pomniejszony o cenę nabycia 500.000 zł, powiększony o 15-letnią amortyzację 187.500 zł), czyli 130.625 zł.*

Wada ta nie dotyczy wprawdzie lokali mieszkalnych (rozwiązanie to jest... osobliwe i nie można wykluczyć, że zostanie ono kiedyś zmienione), jednak nawet w przypadku lokali mieszkalnych zaletą „najmu prywatnego” pozostaje prostsze i przeważnie niższe opodatkowanie ryczałtem i brak składki zdrowotnej. Poza tym zdarza się, że na potrzeby opodatkowania podatkiem dochodowym lokale mieszkalne wykorzystywane do celów innych niż mieszkaniowe uznawane są za niemieszkalne<sup>11</sup>.

Należy dodać, że w umowie przedwstępnej, deweloperskiej czy finalnej umowie przeniesienia własności nie trzeba wcale wskazywać, czy zakup jest dokonywany w związku z działalnością gospodarczą, czy nie. Zawsze warto natomiast podać do umowy NIP, tak by sprzedający od razu wystawił prawidłową fakturę umożliwiającą bezproblemowy zwrot VAT. Bezwzględnie należy zaś podawać od razu NIP w przypadku zakupów dokumentowanych paragonem, ponieważ wystawienie faktury nie jest możliwe, gdy zakup został udokumentowany paragonem niezawierającym NIP (nabycie nieruchomości nie podlega rejestracji na kasie fiskalnej, ponieważ jest „rejestrowane” aktem notarialnym).

Ponadto warto zauważyć, że niektórzy inwestorzy rozważają też zakup nieruchomości do majątku prowadzonej przez nich spółki – to rozwiązanie jest

---

<sup>11</sup> Dotyczyło to np. kamienicy dostosowanej do świadczenia w niej usług hotelarskich (wyrok NSA z 4 marca 2022 r., II FSK 1658/19), domku letniskowego przeznaczonego do świadczenia usług zakwaterowania (prawomocny wyrok WSA w Szczecinie z 28 sierpnia 2013 r., I SA/Sz 302/13), lokali o przeznaczeniu mieszanym mieszkalno-użytkowym, wykorzystywanych do celów użytkowych (prawomocny wyrok WSA w Gliwicach z 5 maja 2010 r., I SA/GI 160/10). Wydaje się, że ryzyko takie nie występuje wówczas, gdy lokal mieszkalny nie został konstrukcyjnie przystosowany do pełnienia innych funkcji niż mieszkaniowe (stając się tym samym lokalem niemieszkalnym – nawet jeśli nie dochowano procedur budowlanoprawnych dot. zmiany sposobu korzystania).

jednak zwykle jeszcze bardziej niekorzystne, nieruchomości zostaje bowiem narażona na egzekucję z majątku spółki w przypadku, gdyby spółka popadła w problemy płynnościowe. A przecież celem przyświecającym inwestorom jest zwykle jak najskuteczniejsze zabezpieczenie zaoszczędzonego majątku – nie ma sensu zatem pozostawiać tego majątku w spółce, gdzie byłby narażony na ryzyko związane z jej podstawową działalnością operacyjną. Ponadto w spółkach kapitałowych i u komandytariuszy spółki komandytowej dochodzi dodatkowy poziom opodatkowania dochodu – najpierw w spółce opodatkowany zostaje dochód z najmu, a drugi raz u wspólnika dochód z ewentualnej dywidendy. Pewną korzyścią może wprawdzie być niski poziom 9% podatku dochodowego od osób prawnych w przypadku mniejszych podmiotów (i ewentualne wypłaty wynagrodzeń za czynności wykonywane na rzecz spółki), względnie tzw. CIT estoński – co może być korzystne dla inwestorów długoletnich, niezamierzających wypłacać zysku ze spółki – jednak należy wówczas pamiętać o tym, że podatek dochodowy po stronie spółki finalnie obejmie także dochody ze zbycia nieruchomości, nawet mieszkalnych – a te po latach mogą być znaczące. Z kolei wypłata środków ze zrealizowanej inwestycji nadal podlegać będzie podatkowi dochodowemu od dywidend lub innych rodzajów udziału w zysku osoby prawnej.

**Dobór właściwego sposobu rozliczania najmu może też zależeć od specyficznych czynników, nieuwzględnionych powyżej, dlatego rekomenduje się uzyskanie w tym zakresie indywidualnej porady doradcy podatkowego.** Pomoc taką świadczy [Spółka Doradztwa Podatkowego TAX PORT SP. Z O.O.](#)

### **3.4. Jak rozlicza się ryczałt od przychodów z najmu prywatnego?**

Opodatkowaniu ryczałtem podlegają przychody z najmu. Przychody powstają w momencie, w którym zostają faktycznie otrzymane lub postawione do dyspozycji. Przychodami nie są zatem czynsze należne, ale niezapłacone. Do przychodów zgodnie z wieloma interpretacjami indywidualnymi nie zalicza się wpłat innych niż sam czynsz najmu, na przykład opłat na rzecz wspólnoty mieszkaniowej (fundusz eksploatacyjny, remontowy, woda, ogrzewanie itp.), za media itp., o ile są one ponoszone przez najemcę wpłacającego odpowiednie kwoty bezpośrednio na rachunek odbiorcy lub za pośrednictwem wynajmującego (który powinien wówczas dokonywać płatności ze środków wpłaconych mu przez wynajmującego). Jednakże stanowisko to nie wynika w zasadzie z żadnego przepisu prawa, a jedynie z publikowanych interpretacji indywidualnych. Należy zaznaczyć, że stanowisko Dyrektora KIS, prezentowane w tychże interpretacjach, podlega zmianom (na przykład dawniej organy podatkowe jak najbardziej zaliczały opisywane wpłaty do przychodów). I tak na przykład interesująca jest interpretacja z 4 sierpnia 2022 r. (0113-KD IPT2-1.4011.417.2022.2.ISL), w której Dyrektor KIS uznał, że niezależnie od treści umowy najmu, w przypadku przerzucenia opłat na najemcę wynajmujący zawsze otrzymuje przychód, który powinien opodatkować (czyli jedynym sposobem pozwalającym uniknąć opodatkowania części opłat byłoby przeniesienie umów na dostawę mediów itp. na najemcę). Ta interpretacja dotyczyła wprawdzie nie najmu prywatnego, lecz wynajmu lokalu użytkowego w ramach działalności gospodarczej – interpretowane przepisy są jednak w obu przypadkach analogiczne. Z kolei

względem przychodów z najmu prywatnego dalej wydawane są interpretacje korzystne (np. z 5 grudnia 2022 nr 0112-KDIL2-2.4011.770.2022.1.WS, 28 listopada 2022 nr 0114-KDIP3-2.4011.895.2022.2.MG).

Wszystkie kwoty podstaw opodatkowania i samego podatku należy zaokrąglić do pełnych złotych.

Ryczałt jest podatkiem rozliczonym rocznie (po zakończeniu roku podatkowego oblicza się go od sumy przychodów osiągniętych w danym roku), jednak w trakcie roku wpłaca się zaliczki.

Zaliczki na ryczałt można wpłacać na dwa sposoby:

- miesięczny – do 20 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym osiągnięty został przychód,
- kwartalny – do 20 dnia miesiąca następującego po kwartale, w którym osiągnięty został przychód.

Ostatnia wpłata na ryczałt stanowi jednocześnie rozliczenie wpłat za cały rok podatkowy (jej wysokość stanowi różnicę ryczałtu za cały rok i sumy wcześniejszych wpłat).

Metoda miesięczna jest metodą „domyślną”. Wyboru metody rozliczeń kwartalnych dokonuje się przez zapłatę zaliczki w terminie kwartalnym i wykazanie zaliczek kwartalnych w zeznaniu rocznym.

Rozliczenie roczne ryczałtu polega na złożeniu zeznania PIT-28 w terminie do końca kwietnia kolejnego roku (za rok 2022: do końca lutego 2023 r.). W zeznaniu można ująć wybrane odliczenia.

**Wykonywanie wszystkich obowiązków podatnika związanych z rozliczeniem podatku (z wyjątkiem uiszczania kwot podatku) można powierzyć osobie trzeciej, w szczególności biuro rachunkowemu lub kancelarii doradztwa podatkowego, takiej jak Spółka Doradztwa Podatkowego TAX PORT SP. Z O.O.**

### **3.5. Jak można wybrać ryczałt lub zrezygnować z niego?**

Od 2023 r. ryczałt jest jedyną dopuszczalną formą opodatkowania „najmu prywatnego” i nie wymaga składania żadnych oświadczeń o wyborze lub rezygnacji (także w przypadku podatników rozliczających się na zasadach ogólnych za rok 2022).

### **3.6. Który z małżonków rozlicza PIT lub ryczałt od przychodów z „najmu prywatnego” lokalu objętego małżeńską wspólnością majątkową?**

Co do zasady przychody z najmu prywatnego majątku wspólnego małżeńskiego są przydzielane po połowie każdemu z małżonków, niezależnie od tego, który małżonek jest stroną umowy najmu (czyli odmiennie niż w VAT, gdzie decyduje to, kto jest stroną umowy najmu!). Małżonkowie mogą jednak wybrać opodatkowanie tych przychodów przez tylko jednego z nich (w takim przypadku próg, powyżej

którego stosuje się 12,5% stawkę ryczałtu, wynosi 200.000 zł). Wymaga to złożenia właściwemu naczelnikowi urzędu skarbowego odpowiedniego oświadczenia do 20 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym otrzymano pierwszy przychód (lub do końca grudnia, jeśli był to grudzień). Oświadczenie to może być złożone przez tylko jednego małżonka w imieniu obojga, pod rygorem odpowiedzialności karnej za fałszywe zeznania. Wybór dokonany w danym roku podatkowym „przechodzi” na lata kolejne, aż do ewentualnego nowego wyboru.

Warto dodać, że opodatkowanie ryczałtem od przychodów z najmu prywatnego nie wyklucza możliwości korzystania przez małżonków ze wspólnego rozliczenia PIT w odniesieniu do ich pozostałych dochodów (inaczej niż opodatkowanie ryczałtem przychodów z działalności gospodarczej).

### **3.7. Czy rejestracja VAT wpływa na sposób opodatkowania dochodów z najmu lub dzierżawy podatkiem dochodowym lub ryczałtem?**

Nie, status VAT nie ma żadnego związku z kwalifikacją przychodów na potrzeby PIT ani na formę opodatkowania tych przychodów. Decyduje o tym treść definicji „pozarolniczej działalności gospodarczej”, zawarta w art. 5a pkt 6 ustawy o PIT, której główny wyróżnik przedstawiony został wcześniej<sup>12</sup>, a także sentencja opisanej w pkt 3.1 uchwały NSA z 24 maja 2021 r., która pozwala podatnikowi na samodzielne określenie, czy będzie traktował przychody z najmu i innych podobnych umów jako przychody z działalności gospodarczej. W szczególności wybór statusu czynnego podatnika VAT nie uniemożliwia korzystania z ryczałtu od przychodów ewidencjonowanych.

### **3.8. Czy możliwa jest sprzedaż lokalu bez podatku dochodowego po upływie 5 lat?**

Tak, o ile lokal nie jest wykorzystywany w „działalności gospodarczej” w rozumieniu ustawy o PIT (wówczas przychód z jego zbycia zaliczany jest do przychodów ze źródła „pozarolnicza działalność gospodarcza” i opodatkowany na zasadach dla niego właściwych; nie dotyczy to jednak lokali mieszkalnych, których zbycie rodzi przychód ze zbycia „prywatnego” nawet wtedy, gdy były wykorzystywane w działalności gospodarczej<sup>13</sup>). Przychody ze sprzedaży lokalu

---

<sup>12</sup> Pełna definicja brzmi: *Działalność gospodarcza albo pozarolnicza działalność gospodarcza – oznacza działalność zarobkową:*

- a) *wytwórczą, budowlaną, handlową, usługową,*
- b) *polegającą na poszukiwaniu, rozpoznawaniu i wydobywaniu kopalin ze złóż,*
- c) *polegającą na wykorzystywaniu rzeczy oraz wartości niematerialnych i prawnych*

*- prowadzoną we własnym imieniu bez względu na jej rezultat, w sposób zorganizowany i ciągły, z której uzyskane przychody nie są zaliczane do innych źródeł przychodów.*

<sup>13</sup> Nie dotyczy to jednak działalności polegającej na obrocie nieruchomościami. Niekiedy w orzecznictwie za lokale niemieszkalne uznawano także lokale mieszkalne przystosowane do pełnienia funkcji niemieszkalnych (por. przypis nr 11).

wykorzystywanego w „najmie prywatnym” (a także lokalu mieszkalnego wykorzystywanego w działalności gospodarczej) są zaś zaliczane do źródła przychodów „odpłatne zbycie nieruchomości poza działalnością gospodarczą” (art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o PIT). Charakterystyczne dla tego źródła jest to, że **nieruchomości sprzedane po upływie 5 lat od końca roku, w którym nastąpiło nabycie, w ogóle nie rodzą przychodu podatkowego**. Wcześniej natomiast możliwe jest skorzystanie ze zwolnienia pod warunkiem przeznaczenia przychodu na własne cele mieszkaniowe w okresie 3 lat od końca roku, w którym powstał przychód ze sprzedaży. Szczegółowe omówienie warunków tego zwolnienia przekracza ramy niniejszego opracowania; **rekomenduje się w tym zakresie zasięgnięcie porady doradcy podatkowego**, przy czym usługi takie świadczy także [Spółka Doradztwa Podatkowego TAX PORT SP. Z O.O.](#)

### **3.9. Czy osoba zamieszkała za granicą powinna płacić polski podatek od wynajmowanej w Polsce nieruchomości?**

Podobnie jak w przypadku VAT, w świetle ustaw dotyczących PIT i ryczałtu nie jest co do zasady istotne obywatelstwo podatnika, lecz jego miejsce zamieszkania (rezydencja podatkowa). Tematyka związana z ustaleniem właściwej rezydencji podatkowej jest stosunkowo szeroka i jej szczegółowe omówienia przekroczyłyby ramy niniejszego opracowania, dla uproszczenia można jednak przyjąć, że rezydentem podatkowym co do zasady jest się w tym państwie, w którym ma się główne miejsce stałego zamieszkania. Konieczność uiszczenia w Polsce podatku dochodowego lub ryczałtu nie jest jednak uzależniona od tego, czy podatnik jest rezydentem, czy nie. W każdym przypadku PIT lub ryczałt (notabene możliwość stosowania ryczałtu również przysługuje niezależnie od rezydencji podatkowej) powinien być płacony, chyba że obowiązek ten wyłączałaby umowa międzynarodowa o unikaniu podwójnego opodatkowania, zawarta z danym państwem. Umowy tego rodzaju Polska zawarła z 90 państwami i przeważnie przewidują one, że podatek od nieruchomości wynajmowanej w danym państwie pobiera owo państwo. W drugim zaś państwie dochody te albo są z podatku zwolnione (często należy je jednak zadeklarować, ponieważ mogą one wpływać na wysokość podatku od dochodów zagranicznych, jeśli są one opodatkowane progresywnie, czyli według stawki zależnej od sumarycznej wielkości dochodu), albo opodatkowane, ale z możliwością pomniejszenia podatku zagranicznego o podatek zapłacony w Polsce.

W każdym przypadku wynajmowania nieruchomości przez nierezydenta powinno się dokonać szczegółowej analizy skutków podatkowych na gruncie prawa polskiego i prawa państwa miejsca zamieszkania, a także właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania. Wymaga to zatem przeważnie konsultacji u doradcy podatkowego w obu państwach.

## **4. Najem lokalu a podatek od nieruchomości**

Podatek od nieruchomości obciąża każdego właściciela lokalu i gruntu począwszy od pierwszego pełnego miesiąca ich posiadania. Nabycie lokalu należy w związku z

tym zgłosić w urzędzie gminy właściwym ze względu na miejsce położenia nieruchomości w terminie 14 dni od nabycia nieruchomości (jest to podatek lokalny; organem podatkowym jest wójt, burmistrz lub prezydent miasta) na formularzu IN-1. Organ podatkowy wydaje następnie decyzję, obliczając podatek na dany rok i ustalając terminy zapłaty rat. Na każdy kolejny rok organ wydaje nową decyzję. Podmioty niebędące osobami fizycznymi zamiast zgłoszenia nabycia składają deklarację i wpłacają podatek bez wezwania.

Stawki podatku od nieruchomości co do zasady zależą od ich faktycznego wykorzystania. Podatek od lokali wynajmowanych w modelach innych niż model nr 1 (najem na cele mieszkaniowe, dla którego właściwa będzie ogólna stawka podatku od nieruchomości dla lokali mieszkalnych) jest co do zasady obliczany według stawki dla lokali zajętych na działalność gospodarczą (według definicji analogicznej do stosowanej w podatku dochodowym – w tym przypadku liczy się jednak faktyczne wykorzystanie lokalu, czyli działalność gospodarcza najemcy lub dzierżawcy). Dla modelu nr 7 właściwą stawką byłaby, jak się wydaje, stawka właściwa dla lokali pozostałych.

Jeśli najem jest wykonywany w ramach działalności gospodarczej wynajmującego, to coraz częściej urzędy gminne (miejskie) naliczają podatek według stawki właściwej dla działalności gospodarczej, mimo że lokal jest wykorzystywany na cele mieszkaniowe najemcy. Jest to związane ze zmieniającym się w ostatnich latach orzecznictwem sądowym w tym zakresie.

Do powierzchni części budynków podlegającej opodatkowaniu zalicza się nie tylko powierzchnię użytkową samego lokalu, ale także udział w częściach wspólnych budynku (z wyłączeniem powierzchni klatek schodowych i wind). Opodatkowaniu podlega także udział w gruncie, na którym stoi budynek.

Stawka na dany rok jest corocznie ogłaszana po podjęciu stosownej uchwały przez radę gminy. Stawki ustalane przez gminy nie mogą jednak przekraczać ustawowych limitów.

Na 2023 rok maksymalne stawki roczne podatku od nieruchomości to:

1. dla lokali mieszkalnych nieprzeznaczonych na działalność gospodarczą – 1,00 zł za metr kwadratowy powierzchni użytkowej,
2. dla lokali przeznaczonych na działalność gospodarczą – 28,78 zł za metr kwadratowy powierzchni użytkowej,
3. dla lokali pozostałych – 9,71 zł za metr kwadratowy powierzchni użytkowej,
4. dla gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej – 1,16 zł za metr kwadratowy powierzchni,
5. dla gruntów pozostałych – 0,61 zł za metr kwadratowy powierzchni.

\*\*\*





## TAX PORT



# Twoja Przystań Podatkowa

DLACZEGO WARTO POWIERZYĆ NAM SVOJE SPRAWY  
PODATKOWE?

- Jesteśmy spółką doradztwa podatkowego (nr wpisu na listę osób prawnych uprawnionych do wykonywania czynności doradztwa podatkowego: 531), wykonujemy czynności doradztwa podatkowego przez osoby uprawnione
- Specjalizujemy się m.in. w obsłudze podatkowej osób inwestujących w nieruchomości na wynajem
- Skutecznie przeprowadzamy przez procedury rejestracji VAT oraz zwrotu VAT „osobom prywatnym”
- Pomogliśmy już kilkuset inwestorom w nieruchomości
- Kontakt z licznymi urzędami skarbowymi dał nam wyjątkowe doświadczenie praktyczne w zakresie wszelkich kwestii podatkowych, związanych z najmem i dzierżawą (zwroty VAT na rzecz naszych Klientów wypłaciło już ponad 60 różnych urzędów skarbowych w całej Polsce)
- **Nie martwisz się o wypełnianie formularzy, składanie deklaracji, prowadzenie ewidencji, przygotowywanie faktur, obliczanie podatków – my robimy to za Ciebie, korzystając z bogatej wiedzy i doświadczenia**
- Dbamy o Twoje bezpieczeństwo prawne i ekonomiczne, reagując na zmiany prawa i planując wybór najkorzystniejszych form opodatkowania
- Oferujemy kompleksową obsługę podatkową najmu prywatnego w cenie od 140 zł netto miesięcznie
- **Obsługujemy zdalnie Klientów z całej Polski, z państw UE i spoza UE**



**TAX PORT**

...

Twoja Przysiań Podatkowa

*Tax Port Sp. z o.o.  
Spółka Doradztwa Podatkowego*

*ul. Marsa 23/1, 80-299 Gdańsk  
NIP 584 274 72 68, KRS 0000602323*

*[www.taxport.pl](http://www.taxport.pl)*

ZAPRASZAMY  
DO WSPÓŁPRACY

tel. 605 573 145

[biuro@taxport.pl](mailto:biuro@taxport.pl)

