

Fiskus zmienia zdanie o podatku od najmu

Przemysław Rusak [księgowy Gdańsk](#), Rödl & Partner

Osoby planujące wynajmowanie mieszkań lub pokoi w okresie letnim, które chciałyby mieć pewność właściwego opodatkowania swojej działalności, powinny rozważyć wystąpienie z wnioskiem o udzielenie interpretacji przed sezonem.

Okazjonalne wynajmowanie mieszkań oraz pokoi na cele turystyczne staje się z roku na rok coraz popularniejsze. Świadczy o tym rozwój portali internetowych czy typowe np. dla Trójmiasta zawieranie umów ze studentami na wynajem mieszkań na 10 miesięcy w roku i wynajmowanie ich turystom w okresie przerwy wakacyjnej. Dotychczas organy podatkowe pozwalały, aby – jeżeli wynajem odbywał się sporadycznie i w sposób okazjonalny, np. tylko w okresie wakacyjnym – przychody uzyskane z tego tytułu mogły być opodatkowane 8,5 proc. ryczałtem od przychodów ewidencjonowanych. Znalazło to odzwierciedlenie m.in. w interpretacji Izby Skarbowej w Katowicach z 9 marca 2015 r. roku (IBPBII/2/415-1090/14/MMa).

Czy to działalność

Na początku 2017 r. roku wydane zostały jednak dwie interpretacje indywidualne: Izby Skarbowej w Bydgoszczy z 13 stycznia 2017 roku (0461-ITPB1.4511.897.2016.1.AK) oraz Izby Skarbowej w Katowicach z 3 stycznia 2017 roku (2461-IBPB-2-2.4511.918.2016.2.MZA), świadczące o zmianie stanowiska organów podatkowych w tej sprawie i ryzyku uznania najmu krótkoterminowego za działalność gospodarczą, a w konsekwencji opodatkowaniu uzyskiwanych dochodów wyższym PIT.

Wśród kryteriów...

Kwalifikowanie danej czynności jako działalność gospodarczą ustalane jest na podstawie kryteriów wymienionych w art. 5a pkt 6 ustawy o PIT. Jako działalność gospodarczą przepis ten wymienia m.in. działalność usługową, prowadzoną dla celów zarobkowych, we własnym imieniu bez względu na jej rezultat, w sposób zorganizowany i ciągły. Wynajem krótkoterminowy można zakwalifikować jako działalność usługową wykonywaną w celach zarobkowych. Istotne są jednak także pozostałe kryteria działalności gospodarczej.

... jest zorganizowanie i ciągłość

W związku z tym, o uznaniu najmu za działalność gospodarczą będą przesądzać cechy zorganizowania i ciągłości. Są to niestety pojęcia nieostre, wywołujące wątpliwości interpretacyjne. Może to powodować dużą niepewność podatników co do charakteru wykonywanych przez nich czynności. W tym zakresie niewątpliwie można posiłkować się dorobkiem orzecznictwa. Zgodnie z wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z 12 maja 2016 roku (II FSK 935/14), o zorganizowanym i ciągłym charakterze świadczy planowa realizacja określonych zadań oraz podejmowanie ich w sposób systematyczny i powtarzalny. Zdaniem organów podatkowych (np. Izby Skarbowej w Bydgoszczy we wspomnianej interpretacji z 13 stycznia 2017 r.) dla ciągłości czynności najmu krótkotrwałego nie ma jednak znaczenia w jakim okresie będzie się odbywał wynajem – np. wyłącznie w okresie letnim. Wystarczy, że do wynajmowania mieszkania lub pokoju będzie dochodziło w sposób cykliczny i okresowo powtarzalny. O zorganizowaniu może świadczyć przy tym prowadzenie czynności w sposób metodyczny, systematyczny i uporządkowany, jako szeregu zaplanowanych i przemyślanych czynności.

Ryzyko jest duże...

Ze względu na zmianę stanowiska organów podatkowych, decyzję o opodatkowaniu przychodów z najmu krótkotrwałego ryczałtem od przychodów ewidencjonowanych należy uznać obecnie za bardzo ryzykowną – w przypadku ustalenia przez organy podatkowe, że najem jest w rzeczywistości działalnością gospodarczą, będzie on podlegał opodatkowaniu zgodnie ze skalą podatkową – tj. 18 lub 32 proc.. Opodatkowanie według liniowej stawki podatku w wysokości 19 proc. byłoby możliwe wyłącznie w przypadku przedsiębiorców, którzy uprzednio wybrali tę

formę opodatkowania. W konsekwencji złego wyboru metody opodatkowania powstanie prawdopodobnie zaległość podatkowa, od której naliczane będą odsetki za zwłokę. Pojawić mogą się również inne obowiązki, takie jak konieczność dopełnienia obowiązku zarejestrowania działalności gospodarczej lub zgłoszenia do ubezpieczeń społecznych.

... więc warto się zabezpieczyć

Osoby mające w planie wynajmowanie mieszkań lub pokoi w okresie letnim, które chciałyby mieć pewność odnośnie do metody opodatkowania swojej działalności, powinny rozważyć wystąpienie z wnioskiem o udzielenie interpretacji indywidualnej przed rozpoczęciem wynajmowania mieszkań. Ze względu na długi (trzymiesięczny) okres rozpatrywania wniosków o udzielanie interpretacji indywidualnych, wnioski powinny być składane jak najszybciej, żeby zdążyć przed sezonem wakacyjnym. Nie ma jednak gwarancji uzyskania pozytywnego stanowiska organów, dlatego wnioski powinny być przygotowane szczególnie starannie.

Zdaniem autora

Przemysław Rusak księgowy i konsultant podatkowy w gdańskim biurze Rödl & Partner

Zmiana stanowiska organów podatkowych przyczyniła się niestety do wzrostu niepewności prawa. Wynajmujący, którzy kierując się dotychczasową wykładnią przepisów podatkowych opodatkowali przychody z okazjonalnego najmu turystycznego ryczałtem od przychodów ewidencjonowanych, mogą znaleźć się w trudnej sytuacji finansowej w związku z ustaleniem zaległości podatkowych.

Paradoksalnie, zaostrenie stanowiska organów podatkowych może spowodować obniżenie wpływów podatkowych. Osoby wynajmujące mieszkania lub pokoje w sposób krótkotrwały z obawy przed zakwalifikowaniem ich przychodów, jako pochodzących z działalności gospodarczej, w ogóle mogą bowiem ograniczyć tego typu działalność lub nie zgłaszać jej do opodatkowania.

Wątpliwości wokół zasad opodatkowania najmu krótkoterminowego to niestety kolejny przykład na niedoskonałość prawa podatkowego. Brak precyzyjnych przepisów może bowiem powodować poważne konsekwencje dla podatników w przypadku zmiany wykładni przez organy podatkowe. Miejmy nadzieję, że wyroki sądów administracyjnych wydane w wyniku skarżenia niekorzystnych stanowisk organów podatkowych pozwolą rozstrzygnąć powstałe wątpliwości. Należy jednak zastrzec, że zmiana stanowiska organów podatkowych nastąpiła na początku roku. Pierwsze orzeczenia sądów prawdopodobnie pojawią się zatem najpewniej dopiero w drugiej połowie roku, czyli już po sezonie letnim 2017.

Dobrym rozwiązaniem mogłoby być wydanie przez ministra finansów objaśnień podatkowych dotyczących zagadnienia najmu krótkotrwałego, wraz z podaniem przykładów, w których zdaniem ministra finansów dojdzie do zaistnienia sytuacji, w której konieczne będzie zakwalifikowanie krótkotrwałego najmu jako działalności gospodarczej. Objasnienia podatkowe zostały wprowadzone ustawą z dnia 16 grudnia 2016 r o zmianie niektórych ustaw w celu poprawy otoczenia prawnego przedsiębiorców(Dz.U. 2016 poz. 2255) i weszły w życie z dniem 1 stycznia 2017 r. Objasnienia mają służyć wyjaśnianiu praktycznych aspektów stosowania prawa podatkowego.

Źródło: <http://www.rp.pl/Podatki/303019993-Fiskus-zmienia-zdanie-o-podatku-od-najmu.html#ap-2>