

Jacek Kulicki

## Opodatkowanie przychodów z najmu lokalu przez osobę fizyczną nieprowadzącą działalności gospodarczej<sup>1</sup>

Taxation of income from the rental of premises by a non-business individual

The extent of legal and administrative obligations of the lessor depends on the type of lease. Income (revenue) generated from the lease of premises is taxed in the form of a registered lump sum under the rules set out in the Act on Lump-Sum Income Tax on Certain Income Earned by Natural Persons. The amount of income is determined on the basis of the rental agreement and other evidence, e.g. a transfer to a bank account or a receipt for cash. A taxpayer providing services of lease of (one or more) premises may benefit from a VAT exemption due to the subject of the lease or due to the amount of turnover achieved.

**Keywords:** lease, personal income tax, VAT

Zakres obowiązków prawnoadministracyjnych wynajmującego uzależniony jest od rodzaju najmu. Dochody (przychody) osiągnięte z najmu lokalu są opodatkowane w formie ryczałtu ewidencjonowanego na zasadach określonych w ustawie o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne. Wysokość przychodu ustala się na podstawie umowy najmu oraz innych dowodów, np. przelew na rachunek bankowy lub pokwitowanie otrzymania środków pieniężnych. Podatnik świadczący usługi najmu lokalu (lokali) może skorzystać ze zwolnienia od podatku od towarów i usług z uwagi na przedmiot najmu bądź z uwagi na wysokość osiągniętych obrotów.

**Słowa kluczowe:** najem, podatek dochodowy od osób fizycznych, podatek VAT

Doktor nauk prawnych, ekspert ds. finansów publicznych Biura Analiz Sejmowych ■  
Kancelaria Sejmu, Biuro Analiz Sejmowych, Wydział Analiz Społecznych i Ekonomicznych,  
Zespół Studiów Ekonomicznych, WARSZAWA, POLSKA ■  
jacek.kulicki@sejm.gov.pl ■ <https://orcid.org/0000-0003-2631-6428>

### Przedmiot opinii

Przedmiotem opinii jest analiza przepisów ustaw: o podatku dochodowym od osób fizycznych, o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne oraz o podatku od towarów i usług dotyczących opodatkowania przychodów z wynajmu lokali przez osoby fizyczne nieprowadzące działalności gospodarczej.

<sup>1</sup> *Opinia prawna na temat opodatkowania przychodów z najmu lokalu przez osobę fizyczną nieprowadzącą działalności gospodarczej* sporządzona 22 lutego 2022 r. na zlecenie posła Klubu Parlamentarnego Prawo i Sprawiedliwość; BAS-WASiE-173/22.

W szczególności Autor opinii podejmuje się odpowiedzi na następujące pytania:

- 1) jaki jest aktualny stan prawny dotyczący wynajmu lokalu przez osobę fizyczną, która nie wykonuje tej działalności zawodowo i nie prowadzi działalności gospodarczej?
- 2) jakie przepisy prawa regulują tę kwestię?
- 3) jakie czynności prawne powinien wykonać właściciel lokalu – zgłoszenie do urzędu skarbowego i innych instytucji, rozliczenie w PIT?
- 4) na jakiej podstawie określane są przychody z tytułu wynajmu lokalu; jakie dokumenty (umowy) należy przedstawić?
- 5) jaki podatek dochodowy i inne obciążenia dochodów z tytułu wynajmu obowiązują od 1 stycznia 2022 r.?
- 6) czy taki przychód jest opodatkowany podatkiem VAT, a jeśli tak, to czy od określonej wysokości przychodów?
- 7) czy istnieje poziom przychodów z tego tytułu, od którego osoba wynajmująca musi prowadzić działalność gospodarczą (np. w sytuacji wynajmowania przez nią kilku lokali)?
- 8) czy otrzymana kaucja od najemcy podlega zaliczeniu jako dochód wynajmującego w świetle przepisów „Polskiego Ładu”; czy jest jedynie zapisem w umowie gwarantującym właściwe użytkowanie najmowanego lokalu przez najemcę?

## **Analiza obowiązującego stanu prawnego w zakresie objętym opinią**

### **Ad 1 i 2**

- **Jaki jest aktualny stan prawny dotyczący wynajmu lokalu przez osobę fizyczną, która nie wykonuje tej działalności zawodowo i nie prowadzi działalności gospodarczej?**
- **Jakie przepisy prawa regulują tę kwestię?**

W zakresie objętym pytaniami zastosowanie będą miały:

- ustawa z 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny, t.j. Dz.U. 2020, poz. 1740, ze zm.; dalej: Kodeks cywilny lub k.c.,
- ustawa z 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych, t.j. Dz.U. 2021, poz. 1128; dalej: ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych lub u.p.d.f.,
- ustawa z 20 listopada 1998 r. o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne, t.j. Dz.U. 2021, poz. 1993, ze zm.; dalej: ustawa o zryczałtowanym podatku lub u.rycz.,

- ustawa z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, t.j. Dz.U. 2022, poz. 172; dalej: ustawa o ochronie praw lokatorów lub u.o.pr.lok.,
- ustawa z 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług, t.j. Dz.U. 2021, poz. 685, ze zm.; dalej: ustawa o podatku od towarów i usług lub u.p.t.u.

Podstawowym aktem prawnym regulującym zasady najmu rzeczy<sup>2</sup> jest Kodeks cywilny, który w art. 659 § 1 definiuje umowę najmu jako umowę, w wyniku której wynajmujący zobowiązuje się oddać rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz, przy czym – zgodnie z art. 659 § 2 k.c. – może on być oznaczony w pieniądzach lub świadczeniach innego rodzaju. Na kodeksowe przepisy dotyczące najmu składają się przepisy ogólne (art. 659–679 k.c.) oraz przepisy dotyczące najmu lokalu (art. 680–692 k.c.). Jak wynika z art. 680 k.c. do najmu lokalu stosuje się przepisy ogólne z zachowaniem przepisów zawartych w art. 680<sup>1</sup>–692 k.c. (rozdział II działu I tytułu XVII Księgi III Kodeksu cywilnego). Regulacje te „odnoszą się do najmu lokali niezależnie od ich przeznaczenia i rodzaju takiego lokalu, dlatego obejmują lokale «mieszkalne», jak również «użytkowe» oraz inne, pod warunkiem że pozakodeksowe przepisy nie stanowią inaczej”<sup>3</sup>. Taką pozakodeksową regulacją są przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Ustawa ta reguluje między innymi najem okazjonalny lokalu (art. 19a–19e u.o.pr.lok.), definiując umowę najmu okazjonalnego lokalu<sup>4</sup> jako umowę najmu lokalu mieszkalnego, którego właściciel<sup>5</sup>, będący osobą fizyczną, nie prowadzi działalności gospodarczej w zakresie wynajmowania lokali, zawartą na czas oznaczony, nie dłuższy niż 10 lat (art. 19a ust. 1 u.o.pr.lok.). Co istotne, przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów mają zastosowanie do umowy najmu okazjonalnego lokalu, w zakresie określonym w art. 19e u.o.pr.lok.<sup>6</sup>, tylko wówczas, gdy umowa taka została

<sup>2</sup> Tj. nieruchomości i rzeczy ruchome (art. 45 i 46 k.c.). Zob. również P. Nazaruk, Komentarz do art. 45 [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz aktualizowany*, red. J. Ciszewski, P. Nazaruk, 2021, LEX.

<sup>3</sup> *Ibidem*, pkt 2 komentarza do art. 680.

<sup>4</sup> Lokalem w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów jest lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a także lokal będący pracownią służącą twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki; nie jest w rozumieniu ustawy lokalem pomieszczenie przeznaczone do krótkotrwałego pobytu osób, w szczególności znajdujące się w budynkach internatów, burs, pensjonatów, hoteli, domów wypoczynkowych lub w innych budynkach służących do celów turystycznych lub wypoczynkowych (art. 2 ust. 1 pkt 4 w związku z art. 19e u.o.pr.lok.).

<sup>5</sup> Tzn. wynajmujący lub inna osoba, z którą wiąże lokatora stosunek prawny uprawniający go do używania lokalu (art. 2 ust. 1 pkt 2 u.o.pr.lok. w związku z art. 19e u.o.pr.lok.).

<sup>6</sup> Do umowy najmu okazjonalnego lokalu stosuje się art. 2, art. 6 ust. 3, art. 10 ust. 1–3, art. 11 ust. 2 pkt 1–3, art. 13, art. 18 ust. 1 i 2, art. 19a–19d oraz art. 25d pkt 2 u.o.pr.

zgłoszona naczelnikowi urzędu skarbowego właściwemu ze względu na miejsce zamieszkania właściciela w terminie 14 dni od dnia rozpoczęcia najmu (art. 19e u.o.pr.lok.).

Umowa najmu okazjonalnego lokalu wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności (art. 19a ust. 6 u.o.pr.lok.).

Do umowy najmu okazjonalnego lokalu załącza się w szczególności (art. 19a ust. 2 u.o.pr.lok.):

- oświadczenie najemcy w formie aktu notarialnego, w którym najemca poddał się egzekucji i zobowiązał się do opróżnienia i wydania lokalu używanego na podstawie umowy najmu okazjonalnego lokalu w terminie wskazanym w żądaniu, o którym mowa w art. 19d ust. 2 u.o.pr.lok.<sup>7</sup>,
- wskazanie przez najemcę innego lokalu, w którym będzie mógł zamieszkać w przypadku wykonania egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu,
- oświadczenie właściciela lokalu lub osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu, o którym mowa w art. 19a ust. 2 pkt 2 (zob. wyżej) lub art. 19a ust. 3 u.o.pr.lok.<sup>8</sup>, o wyrażeniu zgody na zamieszkanie najemcy i osób z nim zamieszkujących w lokalu wskazanym w oświadczeniu; na żądanie wynajmującego załącza się oświadczenie z podpisem notarialnie poświadczonym.

Zgodnie z art. 19a ust. 4 u.o.pr.lok. zawarcie umowy najmu okazjonalnego lokalu może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu okazjonalnego lokalu przysługujących właścicielowi w dniu opróżnienia lokalu oraz ewentualnych kosztów egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu, przy czym kaucja nie może przekraczać sześciokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu okazjonalnego lokalu. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu, po potrąceniu

---

lok., z zastrzeżeniem, że właściciel dokonał zgłoszenia, o którym mowa w art. 19b ust. 1 u.o.pr.lok.

<sup>7</sup> Zgodnie z art. 19d ust. 2 u.o.pr.lok. po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy najmu okazjonalnego lokalu, jeżeli najemca dobrowolnie nie opróżnił lokalu, właściciel doręcza najemcy żądanie opróżnienia lokalu, sporządzone na piśmie opatrzonym urzędowo poświadczonym podpisem właściciela.

<sup>8</sup> Zgodnie z art. 19a ust. 3 u.o.pr.lok. w razie utraty możliwości zamieszkania w lokalu, o którym mowa w art. 19a ust. 2 pkt 2 u.o.pr.lok., najemca jest obowiązany w terminie 21 dni od dnia powzięcia wiadomości o tym zdarzeniu wskazać inny lokal, w którym mógłby zamieszkać w przypadku wykonania egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu, oraz przedstawić oświadczenie, o którym mowa w art. 19a ust. 2 pkt 3 u.o.pr.lok., pod rygorem wypowiedzenia umowy, o którym mowa w art. 19d ust. 5 u.o.pr.lok. Zgodnie z tym ostatnim przepisem (art. 19d ust. 5 u.o.pr.lok.), w przypadku niedopełnienia obowiązku, o którym mowa w art. 19a ust. 3 u.o.pr.lok., właściciel lokalu może wypowiedzieć na piśmie umowę najmu okazjonalnego lokalu, z zachowaniem co najmniej siedmiodniowego okresu wypowiedzenia.

należności właściciela, o których mowa w art. 19a ust. 4 u.o.pr.lok. (art. 19a ust. 5 u.o.pr.lok.). Zgodnie z art. 6 ust. 3 u.o.pr.lok., stosowanym do najmu okazjonalnego na podstawie art. 19e u.o.pr.lok., zwrot zwaloryzowanej kaucji następuje w kwocie równej iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zwrotu kaucji i krotności czynszu przyjętej przy pobieraniu kaucji, jednak w kwocie nie niższej niż kaucja pobrana.

Zgodnie z art. 19c ust. 1 u.o.pr.lok. z tytułu najmu okazjonalnego lokalu, oprócz czynszu, właściciel pobiera jedynie opłaty niezależne od właściciela<sup>9</sup>, chyba że umowa stanowi inaczej. Co istotne, właściciel może podwyższyć czynsz wyłącznie zgodnie z warunkami określonymi w umowie (art. 19c ust. 2 u.o.pr.lok.).

Zgodnie z art. 10 ust. 1 u.o.pr.lok. (w związku z art. 19e u.o.pr.lok.) w razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody lokator jest obowiązany niezwłocznie udostępnić lokal w celu jej usunięcia. Jeżeli lokator jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, właściciel ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub straży gminnej (miejskiej), a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność lokatora lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej, właściciel jest obowiązany zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia lokatora; z czynności tych sporządza się protokół (art. 10 ust. 2 w związku z art. 19e u.o.pr.lok.).

Zgodnie z art. 10 ust. 3 w związku z art. 19e u.o.pr.lok. po wcześniejszym ustaleniu terminu lokator powinien także udostępnić właścicielowi lokal w celu dokonania: a) okresowego, a w szczególności uzasadnionych wypadkach również doraźnego, przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania, b) zastępczego wykonania przez właściciela prac obciążających lokatora.

Zgodnie z art. 13 ust. 1 w związku z art. 19e u.o.pr.lok., jeżeli lokator wykacza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku, inny lokator lub właściciel innego lokalu w tym budynku może wytoczyć powództwo o rozwiązanie przez sąd stosunku prawnego uprawniającego do używania lokalu i nakazanie jego opróżnienia. Zgodnie z art. 13 ust. 2 w związku z art. 19e u.o.pr.lok. współlokator<sup>10</sup> może wytoczyć powództwo o nakazanie przez sąd eksmisji małżonka, rozwiedzionego małżonka lub innego współlokatora tego samego lokalu, jeżeli ten swoim rażąco nagannym postępowaniem uniemożliwia wspólne zamieszkiwanie.

<sup>9</sup> Do opłat niezależnych od właściciela lokalu ustawa zalicza opłaty za dostawy do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych (art. 2 ust. 1 pkt 8 u.o.pr.lok. w związku z art. 19e u.o.pr.lok.).

<sup>10</sup> Współlokatorem w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów jest lokator, któremu przysługuje tytuł prawny do używania lokalu wspólnie z innym lokatorem (art. 2 ust. 1 pkt 3 w związku z art. 19e u.o.pr.lok.).

Zgodnie z art. 19d ust. 1 u.o.pr.lok. umowa najmu okazjonalnego lokalu wygasa po upływie czasu, na jaki była zawarta, lub ulega rozwiązaniu po upływie okresu wypowiedzenia tej umowy<sup>11</sup>. Po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy najmu okazjonalnego lokalu, jeżeli najemca dobrowolnie nie opróżnił lokalu, właściciel doręcza najemcy żądanie opróżnienia lokalu, sporządzone na piśmie opatrzonym urzędowo poświadczonym podpisem właściciela (art. 19d ust. 2 u.o.pr.lok.), przy czym żądanie to powinno zawierać (art. 19d ust. 3 u.o.pr.lok.):

- oznaczenie właściciela oraz najemcy, którego żądanie dotyczy,
- wskazanie umowy najmu okazjonalnego lokalu i przyczynę ustania stosunku z niej wynikającego,
- termin, nie krótszy niż 7 dni od dnia doręczenia żądania najemcy, w którym najemca i osoby z nim zamieszkujące mają opróżnić lokal, przy czym – zgodnie z art. 19d ust. 4 u.o.pr.lok. – w przypadku bezskutecznego upływu tego terminu właściciel składa do sądu wnioski o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu, o którym mowa w art. 19a ust. 2 pkt 1 u.o.pr.lok., a więc oświadczeniu najemcy złożonemu w formie aktu notarialnego, w którym najemca poddał się egzekucji i zobowiązał się do opróżnienia i wydania lokalu używanego na podstawie umowy najmu okazjonalnego lokalu w terminie wskazanym w żądaniu. Do wniosku tego załącza się: a) żądanie opróżnienia lokalu wraz z dowodem jego doręczenia najemcy albo dowodem wysłania go przesyłką poleconą, b) dokument potwierdzający przysługujący właścicielowi tytuł prawny do lokalu, którego opróżnienia dotyczy żądanie właściciela, c) potwierdzenie zgłoszenia zawarcia umowy najmu okazjonalnego lokalu naczelnikowi urzędu skarbowego właściwemu ze względu na miejsce zamieszkania właściciela lokalu (art. 19d ust. 4 u.o.pr.lok.)<sup>12</sup>.

<sup>11</sup> Zgodnie z art. 11 ust. 2 pkt 1–3 u.o.pr.lok., w związku z art. 19e u.o.pr.lok., nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator: a) pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub b) jest w zwłoce z zapłatą czynszu, innych opłat za używanie lokalu lub opłat niezależnych od właściciela pobieranych przez właściciela tylko w przypadkach, gdy lokator nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług, co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności, lub, c) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela.

<sup>12</sup> Zob. odpowiedź na pytania 3, 4, 5 i 8 niniejszej opinii.

Co istotne, w kontekście dyspozycji art. 19d ust. 2–4 u.o.pr.lok.:

- osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie (art. 18 ust. 1 w związku z art. 19e u.o.pr.lok.). Odszkodowanie to odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, właściciel może żądać od osoby, o której mowa w ust. 1, odszkodowania uzupełniającego (art. 18 ust. 2 w związku z art. 19e u.o.pr.lok.),
- dłużnikowi nie przysługuje prawo do tymczasowego pomieszczenia, jeżeli dłużnik został zobowiązany do opróżnienia lokalu zajmowanego na podstawie umowy najmu okazjonalnego, której zawarcie zostało zgłoszone naczelnikowi urzędu skarbowego zgodnie z dyspozycją art. 19b ust. 1 u.o.pr.lok. (art. 25d pkt 2 w związku z art. 19e u.o.pr.lok.).

### **Ad 3, 4, 5 i 8**

- **Jakie czynności prawne powinien wykonać właściciel lokalu – zgłoszenie do urzędu skarbowego i innych instytucji, rozliczenie w PIT?**
- **Na jakiej podstawie określane są przychody z tytułu wynajmu lokalu? Jakie dokumenty (umowy) należy przedstawić?**
- **Jaki podatek dochodowy i inne obciążenia dochodów z tytułu wynajmu obowiązują od 1 stycznia 2022 r.?**
- **Czy otrzymana kaucja od najemcy podlega zaliczeniu jako dochód wynajmującego w świetle przepisów „Polskiego Ładu”, czy jest jedynie zapisem w umowie gwarantującym właściwe użytkowanie najmowanego lokalu przez najemcę?**

Zakres obowiązków prawnoadministracyjnych wynajmującego uzależniony jest od rodzaju najmu. W przypadku najmu okazjonalnego lokalu mieszkalnego na wynajmującym ciąży obowiązek zgłoszenia zawarcia umowy najmu okazjonalnego lokalu naczelnikowi urzędu skarbowego właściwemu ze względu na miejsce zamieszkania właściciela, przy czym zgłoszenie to powinno być dokonane w terminie 14 dni od dnia rozpoczęcia najmu (art. 19b ust. 1 u.o.pr.lok.). Na wynajmującym ciąży również obowiązek przedstawienia najemcy, na jego żądanie, potwierdzenia dokonania takiego zgłoszenia (art. 19b ust. 2 u.o.pr.lok.).

Brak zgłoszenia najmu okazjonalnego w trybie art. 19b ust. 1 u.o.pr.lok. pociąga za sobą jedynie konsekwencje w zakresie uznania najmu lokalu mieszkalnego za najem okazjonalny w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów. Zgodnie bowiem z art. 19e u.o.pr.lok. przepisy dotyczące najmu okazjonalnego lokalu mieszkalnego stosuje się do umów najmu takiego lokalu z zastrzeżeniem, że właściciel dokonał zgłoszenia umowy do właściwego naczelnika urzędu

skarbowego (również art. 19b ust. 3 u.o.pr.lok.<sup>13</sup>). W przeciwnym wypadku do umowy najmu lokalu mieszkalnego będą miały zastosowanie wyłącznie przepisy Kodeksu cywilnego w zakresie odnoszącym się do najmu lokali (również niemieszkalnych).

Zgłoszenie umowy najmu lokalu mieszkalnego, o którym mowa w art. 19b ust. 1 u.o.pr.lok., do właściwego naczelnika urzędu skarbowego lub brak takiego zgłoszenia, jak też sam przedmiot najmu (lokal mieszkalny lub inny) pozostają bez znaczenia z punktu widzenia przepisów regulujących opodatkowanie podatkiem dochodowym przychodów (dochodów) osoby nieprowadzącej działalności gospodarczej.

Zgodnie z art. 9a ust. 6 u.p.d.f. dochody osiągnięte ze źródła przychodów określonego w art. 10 ust. 1 pkt 6 u.p.d.f., a więc między innymi z najmu, w tym najmu lokalu mieszkalnego, są opodatkowane w formie ryczałtu ewidencjonowanego na zasadach określonych w ustawie o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne (również art. 1 pkt 2 i art. 2 ust. 1a u.rycz.). Zasada ta w pełni ma zastosowanie do przychodów (dochodów) z najmu uzyskanych od 1 stycznia 2023 r. W 2022 r. przychody (dochody) osób fizycznych osiągnięte z najmu mogą być opodatkowane również na zasadach określonych w ustawie o podatku dochodowym od osób fizycznych, obowiązujących na dzień 31 grudnia 2021 r.<sup>14</sup>. Mając na uwadze tymczasowy

<sup>13</sup> Przepis ten wyłącza – w przypadku braku zgłoszenia – stosowanie do umowy najmu lokalu mieszkalnego, spełniającej kryteria określone w art. 19a u.o.pr.lok., art. 19c i 19d u.o.pr.lok., regulujące zakres opłat za najem (art. 19c u.o.pr.lok.) oraz wygaśnięcie i rozwiązanie umowy (art. 19d u.o.pr.lok.).

<sup>14</sup> Zob. art. 71 ust. 1 ustawy z 29 października 2021 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych oraz niektórych innych ustaw, Dz.U. poz. 2105, ze zm. Zgodnie z art. 9a ust. 6 u.p.d.f. w brzmieniu obowiązującym na 31 grudnia 2021 r. dochody osiągnięte przez podatników ze źródła, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 6 u.p.d.f., są opodatkowane na zasadach określonych w ustawie o podatku dochodowym od osób fizycznych, chyba że podatnicy wybiorą opodatkowanie w formie ryczałtu od przychodów ewidencjonowanych, na zasadach określonych w ustawie o zryczałtowanym podatku. Zgodnie z art. 9 ust. 4 u.rycz. w brzmieniu obowiązującym na dzień 31 grudnia 2021 r. w przypadku osiągnięcia przychodów ze źródła, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 6 u.p.d.f., za równoznaczne z dokonaniem wyboru opodatkowania w formie ryczałtu od przychodów ewidencjonowanych na dany rok podatkowy uznaje się pierwszą w roku podatkowym wpłatę na ryczałt od przychodów ewidencjonowanych z tego tytułu, a jeżeli pierwszy taki przychód podatnik osiągnął w grudniu roku podatkowego – złożenie zeznania, o którym mowa w art. 21 ust. 2 pkt 2 u.rycz. Zgodnie z art. 71 ust. 2 ustawy z 29 października 2021 r. podatnicy mogą również, nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2022 r., zaliczać do kosztów uzyskania przychodów odpisy amortyzacyjne od środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych będących odpowiednio budynkami mieszkalnymi, lokalami mieszkalnymi stanowiącymi odrębną



(epizodyczny) charakter tego rozwiązania, dalsze uwagi dotyczące opodatkowania przychodów (dochodów) z najmu lokalu będą odnosiły się do regulacji generalnej, o której mowa w art. 9a ust. 6 u.p.d.f. w brzmieniu obowiązującym od 1 stycznia 2022 r. oraz w ustawie o zryczałtowanym podatku dochodowym.

Zgodnie z art. 3 u.rycz. przychodów (dochodów) opodatkowanych w formach zryczałtowanych nie łączy się z przychodami (dochodami) z innych źródeł podlegającymi opodatkowaniu na podstawie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Zgodnie z art. 15 ust. 3 u.rycz. podatnicy osiągający przychody z najmu i innych umów określonych w art. 10 ust. 1 pkt 6 u.p.d.f., opłacający podatek dochodowy w formie ryczałtu od przychodów ewidencjonowanych, nie mają obowiązku prowadzenia ewidencji przychodów, o której mowa w art. 15 ust. 1 u.rycz.

Przychody z najmu lokalu (oraz innych umów, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 6 u.p.d.f.) opodatkowane są w formie ryczałtu ewidencjonowanego bez względu na spełnienie lub niespełnienie przez wynajmującego warunków określonych dla opodatkowania w tej formie przychodów z pozarolniczej działalności gospodarczej, o których mowa w art. 8 ust. 1 u.rycz. (art. 6 ust. 1b u.rycz.).

W przypadku przychodów z najmu lokalu (i innych umów określonych w art. 10 ust. 1 pkt 6 u.p.d.f.) opodatkowaniu ryczałtem od przychodów ewidencjonowanych podlegają otrzymane lub postawione do dyspozycji podatnika w roku kalendarzowym pieniądze i wartości pieniężne oraz wartość otrzymanych świadczeń w naturze i innych nieodpłatnych świadczeń z tych tytułów, przy czym dla ustalenia wartości otrzymanych świadczeń w naturze i innych nieodpłatnych świadczeń stosuje się przepisy art. 11 ust. 2–2b u.p.d.f. (art. 6 ust. 1a u.rycz.). Oznacza to, że:

- wartość pieniężną świadczeń w naturze określa się na podstawie cen rynkowych stosowanych w obrocie rzeczami lub prawami tego samego rodzaju i gatunku, z uwzględnieniem w szczególności ich stanu i stopnia zużycia oraz czasu i miejsca ich uzyskania (art. 11 ust. 2 u.p.d.f.),
- wartość pieniężną innych nieodpłatnych świadczeń ustala się (art. 11 ust. 2a u.p.d.f.):
  - jeżeli przedmiotem świadczenia są usługi wchodzące w zakres działalności gospodarczej dokonującego świadczenia – według cen stosowanych wobec innych odbiorców,
  - jeżeli przedmiotem świadczeń są usługi zakupione – według cen zakupu,
  - jeżeli przedmiotem świadczeń jest udostępnienie lokalu lub budynku – według równowartości czynszu, jaki przysługiwałby w razie zawarcia umowy najmu tego lokalu lub budynku,

---

nieruchomość, spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu mieszkalnego lub prawem do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej, nabytych lub wytworzonych przed dniem 1 stycznia 2022 r.

- w pozostałych przypadkach – na podstawie cen rynkowych stosowanych przy świadczeniu usług lub udostępnianiu rzeczy lub praw tego samego rodzaju i gatunku, z uwzględnieniem w szczególności ich stanu i stopnia zużycia oraz czasu i miejsca udostępnienia,
- jeżeli świadczenia są częściowo odpłatne, przychodem podatnika jest różnica między wartością tych świadczeń, ustaloną według zasad określonych w art. 11 ust. 2 lub 2a u.p.d.f. (zob. wyżej), a odpłatnością ponoszoną przez podatnika (art. 11 ust. 2b u.p.d.f.).

Zgodnie z art. 6 ust. 1ba u.rycz. przy określaniu przychodów z tytułu umowy najmu lub dzierżawy rzeczy albo praw majątkowych oraz umów o podobnym charakterze, których przedmiotem nie są składniki majątku związane z działalnością gospodarczą, jeżeli wynajmujący lub wdzierżawiający przeniósł na rzecz osoby trzeciej wierzytelności z tytułu opłat wynikających z takich umów, a umowy te między stronami nie wygasają, to opłaty ponoszone przez najemcę lub dzierżawcę na rzecz osoby trzeciej stanowią przychód wynajmującego lub wdzierżawiającego w dniu zapłaty.

Skoro przychodem wynajmującego są otrzymane lub postawione do jego dyspozycji między innymi pieniądze z tytułu najmu lokalu, to przychodem takim nie jest otrzymana przez niego kaucja. Jak wskazano w jednej z interpretacji indywidualnych: „cechą charakterystyczną kaucji jest to, że może zostać ona wykorzystana tylko w ściśle określonym przypadku, tj. w razie niedopełnienia zobowiązania. Ustanowienie kaucji ma zatem charakter gwarancyjny, zabezpieczający, co oznacza, że kaucja jest ustanowiona na wypadek, gdyby strona umowy, która złożyła kaucję nie wywiązała się z niej. Wówczas druga strona umowy może zaspokoić się ze złożonej kaucji. Co do zasady, kaucja nie jest zaliczana na poczet ceny i podlega zwrotowi po wykonaniu umowy. Mając na uwadze powyższe należy stwierdzić, iż istotą kaucji mieszkaniowej jest zabezpieczenie właścicielowi ewentualnych roszczeń, powstałych w czasie trwania stosunku najmu. W wypadku braku takiej podstawy, żądanie wpłacenia kaucji wynika z kodeksowej zasady swobody umów. Stosownie do art. 353<sup>1</sup> ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 ze zm.), strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego. Zwracana najemcom kaucja mieszkaniowa jest świadczeniem (opłatą) o charakterze zwrotnym, stanowi jedynie zabezpieczenie prawidłowego wykonania postanowień umowy najmu, jest gwarancją dotrzymania zobowiązania. W takiej sytuacji, z punktu widzenia obowiązku podatkowego w zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiągniętych przez osoby fizyczne jest świadczeniem obojętnym, neutralnym podatkowo. Nie stanowi zatem przychodu w rozumieniu tej ustawy w momencie otrzymania. Natomiast z chwilą wystąpienia okoliczności przewidzianych umową, a uzasadniających zatrzymanie kaucji, staje się ona kwotą wymagalną i należną. Zatrzymujący

kaucję otrzymuje zatem przysporzenie majątkowe, czyli przychód w rozumieniu art. 6 ust. 1a ustawy o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne, podlegający opodatkowaniu tym podatkiem<sup>15</sup>.

Podatnik od przychodów może odliczyć (o ile nie zostały one odliczone od dochodu opodatkowanego na podstawie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych lub nie zostały zaliczone do kosztów uzyskania przychodów na podstawie tejże ustawy):

- stratę poniesioną w latach, w których był opodatkowany na zasadach ogólnych, na podstawie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych (art. 9 ust. 3–3b u.p.d.f. w związku z art. 11 ust. 1 i 2 u.rycz.),
- wydatki określone w art. 26 ust. 1 u.p.d.f., a więc na zasadach określonych w art. 26 ust. 5–7h, 13b, 13c i 15 u.p.d.f.: składki na ubezpieczenia społeczne, wpłaty na indywidualne konto zabezpieczenia emerytalnego, składki członkowskie na rzecz związków zawodowych, zwroty nienależnie pobranych świadczeń, wydatki na cele rehabilitacyjne, wydatki ponoszone przez podatnika z tytułu użytkowania sieci Internet, darowizny na cele wskazane w art. 26 ust. 1 pkt 9 u.p.d.f. (art. 11 ust. 1 i 2 u.p.d.f.),
- wydatki, o których mowa w art. 26h ust. 1 u.p.d.f., a więc na zasadach określonych w art. 26h ust. 2–9 u.p.d.f.: poniesione w roku podatkowym wydatki na materiały budowlane, urządzenia i usługi, związane z realizacją przedsięwzięcia termomodernizacyjnego w budynku mieszkalnym jednorodzinny, którego właścicielem lub współwłaścicielem jest podatnik (art. 11 ust. 1 i 2 u.rycz.),
- wydatki, o których mowa w art. 26hb ust. 1 u.p.d.f., więc na zasadach określonych w art. 26hb ust. 2–2 u.p.d.f.: wpłaty na fundusz remontowy wspólnoty mieszkaniowej lub spółdzielni mieszkaniowej utworzony dla zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru zabytków lub znajdującego się w ewidencji zabytków, wydatki na prace konserwatorskie, restauratorskie lub roboty budowlane w zabytku nieruchomym wpisanym do rejestru zabytków lub znajdującym się w ewidencji zabytków, wydatki na odpłatne nabycie zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru zabytków lub udziału w takim zabytku, pod warunkiem że podatnik na nabytą nieruchomość poniósł wydatki konserwatorskie, restauratorskie lub roboty budowlane (art. 11 ust. 1 i 2 u.rycz.).

Zgodnie z art. 11 ust. 3 u.rycz., jeżeli podatnik uzyskuje przychody opodatkowane różnymi stawkami, odliczeń tych dokonuje od każdego rodzaju przychodu w takim stosunku, w jakim w roku podatkowym pozostają poszczególne przychody opodatkowane różnymi stawkami w ogólnej kwocie przychodów; w przypadku uzyskiwania przychodów wyłącznie z najmu lokalu taka sytuacja może

<sup>15</sup> Interpretacja indywidualna Dyrektora Izby Skarbowej w Warszawie z 30 lipca 2014 r., sygn. IPPB1/415-455/14-2/MS; publ.: Podatek od kaucji przy najmie prywatnym (podatki.biz) [dostęp 21 lutego 2022 r.].

mieć miejsce, gdy przychody podatnika przekraczają kwotę 100 000 zł w roku podatkowym (zob. dalej).

Stawka podatku w przypadku przychodów z najmu lokalu wynosi 8,5% przychodów do kwoty 100 000 zł oraz 12,5% przychodów od nadwyżki ponad kwotę 100 000 zł (art. 12 ust. 1 pkt 4 lit. a u.rycz.).

Podatek od przychodów opodatkowanych ryczałtem ewidencjonowanym, a więc również od przychodów z najmu lokalu, pobiera się bez pomniejszenia przychodu o koszty uzyskania (art. 12 ust. 2 u.rycz.), przy czym wysokość przychodów podatnika (wynajmującego) z tego tytułu ustalana jest na podstawie umowy najmu zawartej z najemcą lub innych dowodów, o których mowa w art. 181 Ordynacji podatkowej<sup>16</sup>, np. przelewów bankowych lub pokwitowań otrzymania środków pieniężnych.

W przypadku małżonków, między którymi istnieje wspólność majątkowa, osiągających przychody z najmu lokalu, stanowiącego ich majątek wspólny, przychody każdego z małżonków ustala się proporcjonalnie do jego prawa do udziału w zysku ze wspólnej własności (art. 12 ust. 5 w związku z ust. 6 u.rycz.). Małżonkowie mogą jednak postanowić, że całość przychodu będzie opodatkowana przez jednego małżonka (art. 12 ust. 6 *in fine* u.rycz.). W takim wypadku konieczne jest złożenie właściwemu naczelnikowi urzędu skarbowego stosownego, sporządzonego na piśmie, oświadczenia o opodatkowaniu całości przychodu przez jednego z nich. Oświadczenie to składa się w terminie do 20. dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym otrzymany został pierwszy przychód z najmu lokalu w roku podatkowym, a w wypadku gdy pierwszy taki przychód osiągnięty został w grudniu roku podatkowego – do końca roku podatkowego (art. 12 ust. 7 u.rycz.).

Zgodnie z art. 12 ust. 8 u.rycz. wybór zasady opodatkowania całości przychodu przez jednego z małżonków wyrażony w takim oświadczeniu obowiązuje przy dokonywaniu wpłat na ryczałt od przychodów ewidencjonowanych za cały dany rok podatkowy, chyba że w wyniku rozwodu albo orzeczenia przez sąd separacji nastąpił podział majątku wspólnego małżonków i przedmiot umowy przypadł temu z małżonków, na którym nie ciążył obowiązek dokonywania wpłat na ryczałt od przychodów ewidencjonowanych. Co istotne – zgodnie z art. 12 ust. 8a u.rycz. – wybór ten dotyczy również lat następnych, chyba że w terminie do 20. dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym został otrzymany pierwszy

<sup>16</sup> Ustawa z 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa, t.j. Dz.U. 2021, poz. 1540, ze zm. Zgodnie z art. 181 tej ustawy dowodami w postępowaniu podatkowym mogą być w szczególności księgi podatkowe, deklaracje złożone przez stronę, zeznania świadków, opinie biegłych, materiały i informacje zebrane w wyniku oględzin, informacje podatkowe oraz inne dokumenty zgromadzone w toku działalności analitycznej Krajowej Administracji Skarbowej, czynności sprawdzających, kontroli podatkowej lub kontroli celno-skarbowej oraz materiały zgromadzone w toku postępowania karnego albo postępowania w sprawach o przestępstwa skarbowe lub wykroczenia skarbowe.

w roku podatkowym przychód, albo do końca roku podatkowego, jeżeli pierwszy taki przychód otrzymany został w grudniu roku podatkowego, małżonkowie zawiadomią na piśmie właściwego naczelnika urzędu skarbowego o rezygnacji z opodatkowania całości przychodu przez jednego z małżonków.

Oświadczenie małżonków o wyborze zasady opodatkowania przychodów przez jednego z nich (art. 12 ust. 6 u.rycz.) oraz zawiadomienie o rezygnacji ze stosowania tej zasady (art. 12 ust. 8a u.rycz.), mogą być podpisane – zgodnie z art. 12 ust. 8c u.rycz. – przez jednego z małżonków. Podpisanie oświadczenia lub zawiadomienia przez jednego z małżonków traktuje się na równi ze złożeniem przez niego oświadczenia o upoważnieniu go przez jego współmałżonka do złożenia oświadczenia lub zawiadomienia w imieniu obojga małżonków. Oświadczenie to składa się pod rygorem odpowiedzialności karnej za fałszywe zeznania.

Zgodnie z art. 21 ust. 1 u.rycz. podatnicy opodatkowani w formie ryczałtu ewidencjonowanego są obowiązani za każdy miesiąc obliczać ryczałt od przychodów ewidencjonowanych i wpłacać go na rachunek urzędu skarbowego w terminie do dnia 20 następnego miesiąca, a za miesiąc grudzień – przed upływem terminu określonego na złożenie zeznania.

Zeznanie podatkowe, według ustalonego wzoru<sup>17</sup>, o wysokości uzyskanego przychodu, wysokości dokonanych odliczeń i należnego ryczałtu od przychodów ewidencjonowanych składa się w terminie od dnia 15 lutego do końca lutego roku następującego po roku podatkowym, przy czym zeznanie złożone przed początkiem terminu uznaje się za złożone w dniu 15 lutego roku następującego po roku podatkowym (art. 21 ust. 2 pkt 2 u.rycz.)<sup>18</sup>.

<sup>17</sup> Zeznanie podatkowe składa się na druku oznaczonym symbolem PIT-28 – Zeznanie o wysokości uzyskanego przychodu, wysokości dokonanych odliczeń i należnego ryczałtu od przychodów ewidencjonowanych, którego wzór został ustalony w rozporządzeniu Ministra Finansów, Funduszy i Polityki Regionalnej z 11 grudnia 2020 r. w sprawie wzorów zeznań, deklaracji i informacji podatkowych obowiązujących w zakresie zryczałtowanego podatku dochodowego od niektórych przychodów osiągniętych przez osoby fizyczne, Dz.U. poz. 2346, ze zm.

<sup>18</sup> Zeznanie to udostępniane jest podatnikowi przez organ podatkowy za pośrednictwem portalu podatkowego, przy czym organ podatkowy uwzględnia w nim dane będące w posiadaniu Szefa Krajowej Administracji Skarbowej, w tym dane o wpłaconym w trakcie roku podatkowego przez podatnika ryczałcie; zeznanie udostępniane jest z dniem 15 lutego roku następującego po roku podatkowym, za które powinno być złożone (art. 21c ust. 1 u.rycz.). Zgodnie z art. 21c ust. 2 u.rycz. akceptacja przez podatnika udostępnionego zeznania przed upływem terminu określonego na jego złożenie bez wprowadzenia albo po wprowadzeniu w nim zmian oznacza złożenie zeznania w dniu dokonania akceptacji, podobnie jak akceptacja przez podatnika zmian wprowadzonych do złożonego zeznania oznacza złożenie korekty zeznania w dniu dokonania tej akceptacji (art. 21c ust. 2a u.rycz.). Zgodnie z art. 21c ust. 3 u.rycz. po-

Jeżeli podatnik, obliczając podatek należny, dokonał odliczeń od przychodu lub ryczałtu, a następnie otrzymał zwrot odliczonych kwot (w całości lub w części), w zeznaniu podatkowym składanym za rok podatkowy, w którym otrzymał ten zwrot, dolicza odpowiednio kwoty poprzednio odliczone (art. 21 ust. 2a u.rycz.).

Jeśli z zeznania wynika nadpłata, podatnik w tym zeznaniu może wskazać rachunek bankowy lub rachunek w spółdzielczej kasie oszczędnościowo-kredytowej, którego jest posiadaczem albo współposiadaczem, inny niż związany z prowadzoną działalnością gospodarczą, na który ma nastąpić jej zwrot; wskazany rachunek aktualizuje poprzednio zgłoszony rachunek służący do zwrotu podatku lub nadpłaty (art. 21 ust. 2b u.rycz.).

Zgodnie z art. 21 ust. 4 u.rycz. ryczałt od przychodów ewidencjonowanych wynikający z zeznania jest podatkiem należnym za dany rok podatkowy, chyba że naczelnik urzędu skarbowego wyda decyzję, w której określi inną wysokość podatku.

Zgodnie z art. 21b u.rycz. podatnik ma możliwość przekazania, na zasadach określonych w tym artykule, 1% należnego podatku na rzecz organizacji pożytku publicznego działającej na podstawie ustawy z 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie, t.j. Dz.U. 2020, poz. 1057, ze zm.

## **Ad 6**

### **■ Czy taki przychód jest opodatkowany podatkiem VAT, a jeśli tak, to czy od określonej wysokości przychodów?**

Zgodnie z art. 5 ust. 1 u.p.t.u. opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług podlega między innymi odpłatne świadczenie usług na terytorium kraju (pkt 1).

---

datnik składa zeznanie na zasadach określonych w art. 21, jeżeli nie dokona akceptacji udostępnionego zeznania przed upływem terminu określonego na jego złożenie albo je odrzuci przed tym terminem. Akceptacji i odrzucenia udostępnionego zeznania oraz akceptacji zmian wprowadzonych do złożonego zeznania podatnik dokonuje za pośrednictwem portalu podatkowego (art. 21c ust. 4 u.rycz.). Zgodnie z art. 21d ust. 1 u.rycz. w przypadku stwierdzenia przez organ podatkowy, że złożone zeznanie zawiera błędy lub oczywiste omyłki powstałe z winy organu podatkowego, organ podatkowy koryguje zeznanie, dokonując stosownych poprawek lub uzupełnień, stosując przy tym odpowiednio przepisy art. 274 § 2–4 i 6 Ordynacji podatkowej. Od zaległości związanych z taką korektą zeznania nie nalicza się odsetek za zwłokę za okres od dnia następującego po upływie terminu płatności podatku do dnia upływu terminu do wniesienia sprzeciwu dotyczącego dokonania korekty na podstawie art. 274 § 3 Ordynacji podatkowej (art. 21d ust. 2 u.rycz.). Odsetek takich nie pobiera się również w przypadku, gdy w zakresie pomyłek wynikających z błędu organu podatkowego korekty zeznania dokona sam podatnik (art. 21d ust. 3 u.rycz.).

Zgodnie z art. 8 ust. 1 zdanie wstępne ustawy o podatku od towarów i usług przez świadczenie usług, o których mowa w art. 5 ust. 1 tej ustawy, rozumie się każde świadczenie na rzecz osoby fizycznej, osoby prawnej lub jednostki organizacyjnej niemającej osobowości prawnej, które nie stanowi dostawy towarów w rozumieniu art. 7 u.p.t.u.<sup>19</sup>.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 u.p.t.u. podatnikami tego podatku są osoby prawne, jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej oraz osoby fizyczne, wykonujące samodzielnie działalność gospodarczą, o której mowa w art. 15 ust. 2 u.p.t.u., bez względu na cel lub rezultat takiej działalności. Zgodnie z tym ostatnim przepisem działalność gospodarcza obejmuje – poza czynnościami wskazanymi w art. 15 ust. 3 u.p.t.u., co pozostaje bez znaczenia dla przedmiotu analizy<sup>20</sup> – wszelką działalność producentów, handlowców lub usługodawców, w tym podmiotów pozyskujących zasoby naturalne, oraz rolników, a także działalność osób wykonujących wolne zawody, w tym w szczególności czynności polegające na wykorzystywaniu towarów lub wartości niematerialnych i prawnych w sposób ciągły dla celów zarobkowych.

Mając na względzie przytoczone przepisy, wynajem lokali należy uznać za odpłatne świadczenie usług w rozumieniu art. 8 ust. 1 u.p.t.u. i zakwalifikować do działalności gospodarczej w rozumieniu 15 ust. 2 tej ustawy, zaś osobę wykonującą taką działalność za podatnika podatku od towarów i usług w rozumieniu art. 15 ust. 1 u.p.t.u.

Podatnik świadczący usługi najmu lokalu (lokali) może skorzystać ze zwolnienia od podatku od towarów i usług bądź z uwagi na przedmiot najmu (zwolnienie przedmiotowe), bądź też z uwagi na wysokość osiąganych obrotów (zwolnienie podmiotowe).

Zgodnie z art. 43 ust. 1 pkt 36 u.p.t.u. zwolnione od podatku od towarów i usług są usługi w zakresie wynajmowania lub wdzierżawiania nieruchomości o charakterze mieszkaniowym lub części nieruchomości, na własny rachunek, wyłącznie na cele mieszkaniowe lub na rzecz społecznych agencji najmu<sup>21</sup>, o których mowa w art. 22a ust. 1 ustawy z 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, t.j. Dz.U. 2021, poz. 2224, ze zm.

<sup>19</sup> Towarami w rozumieniu ustawy o podatku od towarów i usług są rzeczy oraz ich części, a także wszelkie postacie energii (art. 2 pkt 6 u.p.t.u.).

<sup>20</sup> Wyłączenie dotyczy przychodów określonych w art. 12 ust. 1–6 i art. 13 pkt 2–9 u.p.d.f., a więc z pracy najemnej i działalności wykonywanej osobiście.

<sup>21</sup> Społeczną agencją najmu jest podmiot prowadzący, w celu tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, działalność polegającą na dzierżawie lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych od ich właścicieli oraz wynajmowaniu tych lokali lub tych budynków osobom fizycznym wskazanym przez gminę na zasadach określonych w rozdziale 3a ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (zob. art. 22a ust. 1 tej ustawy).

Jak wskazuje Naczelny Sąd Administracyjny w jednym ze swoich wyroków<sup>22</sup>: „Z treści powołanego wyżej przepisu jednoznacznie wynika, że zwolniona z opodatkowania jest usługa najmu «wyłącznie na cele mieszkaniowe». Oznacza to, że z punktu widzenia zastosowania tego zwolnienia istotny jest sposób wykorzystywania nieruchomości przez najemcę (usługobiorcę), a zatem to najemca w wynajmowanym lokalu powinien realizować własne cele mieszkaniowe. Jedyne bowiem w takim przypadku uprawnione będzie stwierdzenie, że wynajmujący (usługobiorca) wynajął nieruchomość «wyłącznie na cele mieszkaniowe». [...] W orzecznictwie Naczelnego Sądu Administracyjnego wyrażany jest pogląd, zgodnie z którym zwolnienie najmu lokali mieszkalnych ma charakter zwolnienia celowego, ukierunkowanego na ochronę, w aspekcie ekonomicznym, najemców lokali mieszkalnych faktycznie zaspokajających potrzeby mieszkaniowe poprzez tenże najem. Preferencją tą nie są natomiast objęte usługi wynajmu lokali mieszkalnych, których bezpośrednim celem nie jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych najemcy, lecz realizacja przez niego celów gospodarczych, w tym zarobkowych (wyroki: z 3 sierpnia 2013 r. sygn. akt I FSK 1012/12, z 7 kwietnia 2016 r. sygn. akt I FSK 1963/14 oraz z 4 października 2017 r. sygn. akt I FSK 501/16; dostępne na <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>). Skład orzekający w niniejszej sprawie pogląd ten podziela”. Nie korzysta ze zwolnienia od podatku od towarów i usług na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 36 u.p.t.u. „usługa wynajmu bądź dzierżawy nieruchomości (lub jej części) o charakterze mieszkalnym (np. lokalu mieszkalnego), świadczona przez czynnego podatnika podatku od towarów i usług na rzecz podmiotu gospodarczego (innego niż społeczna agencja najmu), który wykorzystuje wynajmowaną nieruchomość na potrzeby prowadzonej działalności gospodarczej, np. podnajmuje tę nieruchomość innym podmiotom na cele mieszkaniowe, podlega opodatkowaniu z zastosowaniem podstawowej stawki podatku VAT. Zwolnienie, o którym mowa w art. 43 ust. 1 pkt 36 ustawy o VAT, nie ma w tym przypadku zastosowania, gdyż nie jest spełniony warunek dotyczący realizacji celu mieszkaniowego nabywcy świadczenia (podmiotu gospodarczego). Zwolnieniem od podatku jest natomiast objęta usługa wynajmu lub dzierżawy nieruchomości (lub jej części) o charakterze mieszkalnym świadczona przez czynnego podatnika podatku od towarów i usług na rzecz społecznych agencji najmu, o których mowa w art. 22a ust. 1 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego”<sup>23</sup>. Zwolnieniem z art. 43 ust. 1 pkt 36 u.p.t.u. nie są też objęte usługi wymienione w poz. 47 załącznika nr 3 do u.p.t.u.,

<sup>22</sup> Wyrok NSA z 8 maja 2018 r., sygn. akt I FSK 1182/16, Centralna Baza Orzeczeń Sądów Administracyjnych, [nsa.gov.pl](http://nsa.gov.pl) [dostęp 21 lutego 2022 r.].

<sup>23</sup> Interpretacja ogólna Ministra Finansów nr PT1.8101.1.2021 z 8 października 2021 r., Pismo\_z\_upowaznienia\_Ministra\_Finansow\_pl, [podatki.gov.pl](http://podatki.gov.pl) [dostęp 21 lutego 2022 r.].



a więc usługi związane z zakwaterowaniem, ujęte w dziale 55 Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług (PKWiU)<sup>24</sup>.

Odrębnym zwolnieniem jest zwolnienie podmiotowe, o którym mowa w art. 113 u.p.t.u. Zgodnie z ust. 1 tego artykułu od podatku od towarów i usług zwolniona jest sprzedaż dokonywana przez podatników, u których wartość sprzedaży nie przekroczyła łącznie w poprzednim roku podatkowym kwoty 200 000 zł, przy czym do wartości sprzedaży nie wlicza się kwoty podatku. Od podatku zwolniona jest również sprzedaż dokonywana przez podatnika rozpoczynającego w trakcie roku podatkowego wykonywanie czynności opodatkowanych podatkiem od towarów i usług, określonych w art. 5 u.p.t.u., jeżeli przewidywana przez niego wartość sprzedaży nie przekroczy, w proporcji do okresu prowadzonej działalności gospodarczej w roku podatkowym, kwoty 200 000 zł (art. 113 ust. 9 u.p.t.u.). Zgodnie z art. 113 ust. 10 u.p.t.u., jeżeli faktyczna wartość sprzedaży zwolnionej od podatku na podstawie art. 113 ust. 9 u.p.t.u., w proporcji do okresu prowadzonej działalności gospodarczej, przekroczy w trakcie roku podatkowego kwotę 200 000 zł, zwolnienie traci moc począwszy od czynności, którą przekroczone tę kwotę<sup>25</sup>.

Zgodnie z art. 113 ust. 4 u.p.t.u. podatnicy zwolnieni od podatku na podstawie art. 113 ust. 1 lub ust. 9 u.p.t.u. mogą zrezygnować z tego zwolnienia pod warunkiem zawiadomienia na piśmie o tym zamiarze naczelnika urzędu skarbowego przed początkiem miesiąca, w którym rezygnują ze zwolnienia, a w przypadku podatników rozpoczynających w trakcie roku podatkowego wykonywanie czynności opodatkowanych podatkiem od towarów i usług, którzy chcą zrezygnować ze zwolnienia od pierwszej wykonanej czynności – przed dniem wykonania tej czynności.

Zgodnie z art. 113 ust. 11 u.p.t.u. podatnik, który utracił prawo do zwolnienia sprzedaży od podatku lub zrezygnował z tego zwolnienia, może, nie wcześniej niż po upływie roku, licząc od końca roku, w którym utracił prawo do zwolnienia lub zrezygnował z tego zwolnienia, ponownie skorzystać ze zwolnienia określonego w art. 113 ust. 1. Zasada ta ma zastosowanie odpowiednio do podatnika

<sup>24</sup> Tzn. usługi hotelarskie, usługi noclegowe obiektów turystycznych i miejsc krótkotrwałego zakwaterowania, usługi świadczone przez pola kempingowe (włączając pola dla pojazdów kempingowych) i pola namiotowe oraz pozostałe usługi związane z zakwaterowaniem, takie jak: usługi świadczone przez domy studenckie oraz internaty i bursy szkolne, usługi świadczone przez hotele pracownicze, usługi oferowania miejsc sypialnych w wagonach kolejowych i w pozostałych środkach transportu. Zob. rozporządzenie Rady Ministrów z 4 września 2015 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług (PKWiU), Dz.U. poz. 1676, ze zm.

<sup>25</sup> Zwolnienie to (z art. 113 ust. 1 i ust. 9 u.p.t.u.) nie obejmuje podatników wykonujących czynności określone w art. 113 ust. 13 u.p.t.u. W grupie tej nie ma najmu lokalu, co oznacza, że podatnik świadczący usługi w tym zakresie może korzystać ze zwolnienia podmiotowego.

będącego osobą fizyczną, który przed zakończeniem działalności gospodarczej utracił prawo do zwolnienia od podatku lub zrezygnował z tego zwolnienia, a następnie rozpoczął ponownie wykonywanie czynności opodatkowanych podatkiem od towarów i usług (art. 113 ust. 11a u.p.t.u.).

Podatnicy świadczący usługi w zakresie wynajmu lokali, którzy nie mogą skorzystać ze zwolnienia przedmiotowego, określonego w art. 43 ust. 1 pkt 36 u.p.t.u. (najem lokali mieszkalnych) lub podmiotowego, określonego w art. 113 ust. 1 i 9 u.p.t.u. (ze względu na kwotę uzyskiwanego obrotu) obowiązani są opłacać podatek od towarów i usług według stawki 8% (w przypadku usług związanych z zakwaterowaniem, określonych w dziale 55 PKWiU – zob. wyżej)<sup>26</sup> lub 23% (w przypadku wynajmu pozostałych lokali, a więc przede wszystkim niemieszkalnych)<sup>27</sup>.

### **Ad 7**

#### **■ Czy istnieje poziom przychodów z tego tytułu, od którego osoba wynajmująca musi prowadzić działalność gospodarczą (np. w sytuacji wynajmowania przez nią kilku lokali)?**

Zaliczenie przychodów uzyskiwanych z najmu lokalu (lokali) do przychodów z pozarolniczej działalności gospodarczej, jako źródła przychodów, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 3 u.p.d.f., nie jest uzależnione ani od wysokości przychodów uzyskanych przez podatnika (wynajmującego), ani od liczby lokali będących przedmiotem najmu, ani od rodzaju tych lokali (mieszkalne lub inne). Decydujące znaczenie mają w tym wypadku względy formalnoprawne, wynikające z definicji pozarolniczej działalności gospodarczej z art. 5a pkt 6 u.p.d.f., do której odwołuje się również ustawodawca w art. 4 ust. 1 pkt 12 u.rycz.

Zgodnie z art. 5a pkt 6 u.p.d.f. za pozarolniczą działalność gospodarczą<sup>28</sup> dla celów tej ustawy ustawodawca uznaje działalność zarobkową:

- wytwórczą, budowlaną, handlową, usługową,
  - polegającą na poszukiwaniu, rozpoznawaniu i wydobywaniu kopalin ze złóż,
  - 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 przychodów ze źródeł wymienionych w art. 10 ust. 1 pkt 1, 2 i 4–9 u.p.d.f.

<sup>26</sup> Zob. art. 41 ust. 2 i art. 146aa ust. 1 pkt 2 oraz poz. 47 załącznika nr 3 do ustawy o podatku od towarów i usług.

<sup>27</sup> Zob. art. 41 ust. 1 i art. 146aa ust. 1 pkt 1 u.p.t.u.

<sup>28</sup> Tak samo definiowana jest działalność gospodarcza, bez rozróżnienia na rolniczą i pozarolniczą.

Za pozarolniczą działalność gospodarczą nie uznaje się jednak – zgodnie z art. 5b u.p.d.f. – czynności, jeżeli łącznie spełnione są następujące warunki: po pierwsze, odpowiedzialność wobec osób trzecich za rezultat tych czynności oraz ich wykonywanie, z wyłączeniem odpowiedzialności za popełnienie czynów niedozwolonych, ponosi zlecający wykonanie tych czynności; po drugie, są one wykonywane pod kierownictwem oraz w miejscu i czasie wyznaczonych przez zlecającego te czynności; po trzecie, wykonujący te czynności nie ponosi ryzyka gospodarczego związanego z prowadzoną działalnością.

Jak wynika z ugruntowanej linii orzecznictwa sądowego<sup>29</sup>, dla uznania określonej działalności za działalność gospodarczą w rozumieniu ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych konieczne jest łączne spełnienie przesłanek pozytywnych, określonych w art. 5a pkt 6 u.p.d.f., i negatywnych, określonych w art. 5a pkt 6 i art. 5b ust. 1 u.p.d.f. Do przesłanek pozytywnych zaliczyć należy: zarobkowy charakter działalności, wykonywanie jej w sposób zorganizowany i ciągły, prowadzenie jej we własnym imieniu. Do przesłanek negatywnych zaliczyć należy natomiast brak możliwości zaliczenia do innych źródeł przychodów, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1, 2, 4–9 u.p.d.f. (art. 5a pkt 6 *in fine* u.p.d.f.) oraz wynikające z art. 5b ust. 1 u.p.d.f. przesłanki dotyczące odpowiedzialności zlecającego za wykonanie czynności, kierownictwo zlecającego, brak ryzyka gospodarczego wykonującego. Te ostatnie (art. 5b ust. 1 u.p.d.f.) z uwagi na ich charakter (odnoszą się do tzw. samozatrudnienia) nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia relacji między art. 10 ust. 1 pkt 3 u.p.d.f. a art. 10 ust. 1 pkt 6 u.p.d.f.

Działalność podatnika ma charakter zarobkowy, jeżeli, zdaniem Naczelnego Sądu Administracyjnego, „zamiarem (celem) jej podjęcia jest osiągnięcie zysku”, z tym że „o zarobkowym charakterze działalności gospodarczej nie decyduje faktyczne osiągnięcie zysku, lecz zamiar jego osiągnięcia”. Z drugiej jednak strony, jak zauważa NSA w swoim orzecznictwie, „sam zamiar podatnika osiągnięcia zysku w związku z przeprowadzanymi przez niego transakcjami (czynnościami), nie przesądza w sposób wyłączny o przypisaniu uzyskanego z tych operacji przychodu do źródła wymienionego w art. 10 ust. 1 pkt 3 u.p.d.f., bez jednoczesnego

<sup>29</sup> Zob. m.in. uchwałę NSA z 22 czerwca 2015 r., sygn. akt II FPS 1/15, wyroki NSA z: 2 grudnia 1994 r., sygn. akt SA/Łd 741/94, LEX 26531; 3 lipca 2013 r., sygn. akt II FSK 2110/11; 30 stycznia 2014 r., sygn. akt II FSK 867/12; 4 kwietnia 2014 r., sygn. akt II FSK 1092/12; 4 marca 2015 r., sygn. akt II FSK 855/14; 9 kwietnia 2015 r., sygn. akt II FSK 773/13; 5 kwietnia 2016 r., sygn. akt II FSK 379/14; 2 lutego 2017 r., sygn. akt II FSK 268/15; 7 lutego 2017 r., sygn. akt II FSK 4025/14; 11 sierpnia 2017 r., sygn. akt II FSK 1940/15; 15 listopada 2017 r., sygn. akt II FSK 2769/15, oraz wyroki WSA w Bydgoszczy: z 5 października 2010 r., sygn. akt I SA/Bd 709/10, i z 18 marca 2015 r., sygn. akt I SA/Bd 1319/14. Wszystkie wyroki NSA i WSA dostępne są w bazie orzeczeń NSA pod adresem <http://orzeczenia.nsa.gov.pl/cbo/query> [dostęp 21 lutego 2022 r.]. Zob. również uchwałę Sądu Najwyższego z 6 grudnia 1991 r., sygn. akt III CZP 117/91, OSNC 1992, nr 5, poz. 65, w której wskazano istotne cechy działalności gospodarczej.

spełnienia pozostałych przesłanek z art. 5a pkt 6 u.p.d.f. Wola uzyskania zysku w przytoczonym wyżej rozumieniu, stanowić bowiem może również imperatyw, którym kierować się będzie podatnik zamierzający osiągnąć przychód zaliczany do innych źródeł niż pozarolnicza działalność gospodarcza, w tym np. z najmu lub dzierżawy (art. 10 ust. 1 pkt 6), czy też wreszcie z odpłatnego zbycia składników majątkowych (art. 10 ust. 1 pkt 8)<sup>30</sup>.

Zorganizowanie w rozumieniu art. 5a pkt 6 u.p.d.f. należy rozpatrywać, zdaniem Naczelnego Sądu Administracyjnego, na płaszczyźnie organizacji formalnej i faktycznej. Pierwsza oznacza wybór formy organizacyjno-prawnej, wpisanie do rejestru przedsiębiorców, uzyskanie stosownych numerów statystycznych, zgłoszenie działalności organowi podatkowemu oraz spełnienie innych warunków określonych przepisami prawa. Dopełnienie lub niedopełnienie tych wymogów formalnych nie ma jednak, zdaniem składów orzekających NSA, decydującego znaczenia dla uznania lub nieuznania działalności podatnika za pozarolniczą działalność gospodarczą. „W judykaturze ugruntował się pogląd, w świetle którego prowadzenie działalności gospodarczej (i osiąganie przychodów z tej działalności) to pewien stan obiektywny. Dla uzyskiwania przychodów z tego źródła nie jest konieczne, aby podatnik miał status przedsiębiorcy, nie jest konieczna rejestracja tej działalności w sposób przewidziany w przepisach odrębnych, dotyczących wymogów formalnych, jakie powinna spełnić osoba prowadząca działalność gospodarczą. Nie ma także znaczenia subiektywne przekonanie podatnika, iż przychody z jego aktywności są przypisane do innego źródła przychodu. W konsekwencji uznać należy, że o zaliczeniu określonych form aktywności podatnika do pozarolniczej działalności gospodarczej zadecyduje nie tyle dopełnienie przez niego wymogów formalnych, związanych z podjęciem i prowadzeniem działalności gospodarczej, ile okoliczności faktyczne świadczące o tym, że jego działania miały charakter zorganizowany i ciągły oraz, że były prowadzone w celu zarobkowym we własnym imieniu i na własny lub cudzy rachunek, a uzyskane w ten sposób przychody nie są zaliczane do innych przychodów ze źródeł wymienionych w art. 10 ust. 1 pkt 1, 2 i 4–9 [u.p.d.f.]”<sup>31</sup>.

W ocenie Naczelnego Sądu Administracyjnego „działania podatnika w stosunku do stanowiących jego własność składników majątkowych (w tym mienia nieruchomości) wykazują cechy zorganizowania i ciągłości, w rozumieniu art. 5a pkt 6 u.p.d.f., gdy podejmowane przez niego czynności, związane z zagospodarowaniem tego mienia i jego rozporządzaniem, będą istotnie odbiegały od normalnego wykonywania prawa własności, a nadto podatnik z operacji tych uczyni sobie lub ma zamiar uczynienia stałego (nie okazjonalnego) źródła zarobkowania”<sup>32</sup>.

<sup>30</sup> Wyrok NSA z 9 kwietnia 2015 r., sygn. akt II FSK 773/13, <http://orzeczenia.nsa.gov.pl/cbo/query> [dostęp 21 lutego 2022 r.] Zob. również inne wyroki wskazane w przypisie 29.

<sup>31</sup> *Ibidem*.

<sup>32</sup> *Ibidem*.

Przesłanka ciągłości ma „na celu wyeliminowanie z pojęcia działalności gospodarczej przedsięwzięć jednorazowych (względnie podejmowanych sporadycznie, okazjonalnie). Nie należy jej jednak rozumieć jako konieczność wykonywania działalności bez przerwy. Istotny jest zamiar powtarzalności określonych czynności celem osiągnięcia zarobku, czyli dochodu. Wykonywanie działalności gospodarczej może być przez osobę fizyczną w zasadzie w dowolnym momencie rozpoczęte, jak i zakończone. Przedsiębiorca może zatem faktycznie wykonywać działalność w okresie dowolnie przez siebie wybranym. Okres jej wykonywania może zaś poprzedzić przygotowaniem do jej prowadzenia lub podejmować takie czynności, które w danej chwili nie przynoszą jeszcze dochodu, czy nawet przychodu, ale z uwagi na zamierzony cel są niezbędne do jego uzyskania lub maksymalizacji”<sup>33</sup>. NSA zauważa również, że – z uwagi na fakt, iż w polskim porządku prawnym nie ma organu umocowanego do badania, czy działalność podatnika ma charakter ciągły – w tym względzie pozostaje „jedynie ocena zewnętrzna działań podejmowanych na przestrzeni czasu przez daną osobę lub grupę osób nakierowanych na realizację określonego celu pod kątem, czy można przypisać im charakter ciągły”<sup>34</sup>.

Podobną linię przyjmuje doktryna<sup>35</sup> i orzecznictwo administracyjne<sup>36</sup>.

Wypełnienie pozytywnych przesłanek kwalifikujących działalność podatnika do pozarolniczej działalności gospodarczej nie wystarcza do zakwalifikowania przychodów podatnika z tego tytułu do źródła przychodów, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 3 u.p.d.f. (pozarolnicza działalność gospodarcza). Konieczne jest, aby spełniona została przesłanka negatywna, o której mowa w art. 5a pkt 6 *in fine* u.p.d.f., co – jak podkreśla się w orzecznictwie sądowym – rodzi poważne wątpliwości interpretacyjne. Z definicji pozarolniczej działalności gospodarczej wynika bowiem, że z pozarolniczą działalnością gospodarczą mamy do czynienia wówczas, gdy uzyskane przez podatnika przychody nie są zaliczane do innych przychodów ze źródeł wymienionych w art. 10 ust. 1 pkt 1, 2 i 4–9 u.p.d.f. „Reguły wykładni *a contrario* prowadzą do wniosku, że zaliczenie okre-

<sup>33</sup> Zob. wyrok NSA z 5 kwietnia 2016 r., sygn. akt II FSP 379/14, <http://orzeczenia.nsa.gov.pl/cbo/query> [dostęp 21 lutego 2022 r.].

<sup>34</sup> *Ibidem*.

<sup>35</sup> Zob. A. Bartosiewicz, R. Kubacki, *Komentarz do art. 5(a), art. 5(b), art. 5(c), art. 5(d) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych*, 2015, LEX, pkt 17–38, oraz *Podatek dochodowy od osób fizycznych*, red. J. Marciniuk, Warszawa 2012, s. 40–42.

<sup>36</sup> Zob. m.in. interpretacje indywidualne z: 21 lutego 2014 r., nr IBPBII/2/415-1194/13/AK; 13 września 2017 r., nr 0114-KDIP3-1.4011.246.2017.1.KS1; 10 października 2017 r., nr 0111-KDIB2-2.40211.231.2017.1.AR; 14 grudnia 2018 r., nr 0115-KDIT 3.4011.507.2018.2.MPŁ; 23 stycznia 2019 r., nr 0114-KDIP3-1.4011.581.2018.1.MT; 29 stycznia 2019 r., nr 0114-KDIP3-1.4011.519.2018.4.MG; 30 stycznia 2019 r., nr 0113-KDIPT2-1.4011.572.2018.2.KO, <https://sip.mf.gov.pl/> [dostęp 21 lutego 2022 r.].

ślonego strumienia przychodów do jednego ze źródeł wymienionych w art. 10 ust. 1 pkt 1, 2 i 4–9 (w tym także w art. 10 ust. 1 pkt 8) stanowi negatywną przesłankę, uniemożliwiającą rozpoznanie takiego przychodu jako pochodzącego z pozarolniczej działalności gospodarczej<sup>37</sup>. W wyroku z 18 maja 2010 r., sygn. akt II FSK 47/09, Naczelny Sąd Administracyjny wprost uznał, że w sytuacji, gdy spełnione są pozytywne przesłanki z art. 5a pkt 6 u.p.d.f. do uznania działalności podatnika za pozarolniczą działalność gospodarczą, to o ile „w ramach działalności wykonywanej zarobkowo, w sposób zorganizowany i ciągły, we własnym imieniu, na własny lub cudzy rachunek, podatnik osiąga przychody, które jednocześnie odpowiadają opisowi przychodów z innego niż pozarolnicza działalność gospodarcza źródła przychodu i nie zostały zaliczone w sposób jednoznaczny do przychodów z tej działalności, to przychody te stanowią przychód z tego innego źródła”. Podobnie w uchwale NSA z 22 czerwca 2015 r., sygn. akt II FPS 1/15<sup>38</sup>, wskazano, że przy dokonywaniu wykładni art. 10 ust. 1 pkt 3 w związku z art. 5a pkt 6 u.p.d.f., „mimo formalnej równorzędności źródeł przychodów przychód należy zaliczyć do jednego ze źródeł określonych w art. 10 ust. 1 pkt 1–2 i 4–9 u.p.d.f., jeżeli odpowiada on opisowi przychodów osiągniętych z któregokolwiek z tych źródeł, także wówczas, gdy został on uzyskany w wyniku działań mających cechy pozarolniczej działalności gospodarczej, chyba że ustawodawca wyraźnie przychód ten z tego innego źródła wyłącza. Konkurencja dwóch źródeł jest zatem możliwa wyłącznie w sytuacji, gdy przychód został osiągnięty przy spełnieniu przesłanek pozytywnych z art. 5a pkt 6 u.p.d.f. i niespełnieniu przesłanek negatywnych z art. 5b ust. 1 tej ustawy. W przeciwnym razie nie ma potrzeby rozważania, czy przychód może być zaliczony do innego źródła niż działalność gospodarcza, choć ma cechy odpowiadające pochodzeniu z tego ostatniego źródła”.

O ile jednak ustawodawca umożliwia, poprzez definicję przychodów, zrekonstruowanie definicji niektórych innych niż pozarolnicza działalność gospodarcza źródeł przychodów – np. ze stosunku pracy i innych umów określonych w art. 10 ust. 1 pkt 1 u.p.d.f. (art. 12 u.p.d.f.), kapitałów pieniężnych (art. 17 u.p.d.f.), praw majątkowych (art. 18 u.p.d.f.) – o tyle takiej możliwości na gruncie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych nie ma w przypadku najmu, podnajmu, dzierżawy, poddzierżawy i innych umów o podobnym charakterze, a więc źródła określonego w art. 10 ust. 1 pkt 6 u.p.d.f.<sup>39</sup>. Kwestia ta zauważana jest zarówno

<sup>37</sup> Wyrok NSA z 9 kwietnia 2015 r., sygn. akt II FSK 773/13, <http://orzeczenia.nsa.gov.pl/cbo/query> [dostęp 21 lutego 2022 r.].

<sup>38</sup> Uchwała dotyczy rozstrzygnięcia kwestii kwalifikowania przychodów z uprawiania sportu do pozarolniczej działalności gospodarczej.

<sup>39</sup> Jedyny przepis (art. 16a u.p.d.f.) odnoszący się wyłącznie do przychodów z najmu i dzierżawy poza działalnością gospodarczą nakazuje stosowanie odpowiednio dyspozycji art. 14 ust. 2b u.p.d.f., który definiuje przychód wynajmującego lub wdzierżawiającego w przypadku umów dotyczących przedmiotów najmu lub dzierżawy (składników majątku wynajmującego lub wdzierżawiającego) związanych z pozarol-

w doktrynie<sup>40</sup>, jak i orzecznictwie sądowym. W tym kontekście przywołać należy przede wszystkim wyrok NSA z 5 kwietnia 2016 r., sygn. akt II FSK 379/14, w którym skład orzekający wskazał, że skoro ustawodawca podatkowy nie zdefiniował najmu dla celów podatku dochodowego od osób fizycznych w ustawie o podatku dochodowym od osób fizycznych, to należy przyjąć, że legislator podatkowy odwołał się do rozumienia tego pojęcia z prawa cywilnego. Oznacza to, że zarówno określenie przedmiotu najmu, jak i czynsz stanowią element przedmiotowo istotny (*essentialia negotii*). Najem jest działalnością zarobkową, oddanie rzeczy w najem wymaga odpowiedniego zorganizowania, a konstytutywnym elementem najmu jest również ciągłość. Są to elementy istotne również z punktu widzenia pozarolniczej działalności gospodarczej. Naczelny Sąd Administracyjny zauważył również, że czynsz najmu związany jest przede wszystkim z posiadaniem określonego majątku, a o tym, czy majątek będzie zaliczany do składników związanych z działalnością gospodarczą, czy też nie, decyduje w istocie podatnik. Ustawodawca definiując pojęcie „składniki majątkowe” (art. 5a pkt 2 u.p.d.f.), nie wyjaśnia „które z tak zdefiniowanych składników należy uznawać za związane z działalnością gospodarczą. Decydujący zatem dla tego rozróżnienia pomiędzy najmem rzeczy w ramach zarządu majątkiem niezwiązanym z działalnością gospodarczą (nazywanym także niekiedy mylnie «prywatnym» lub «osobistym»), a najmem rzeczy w ramach prowadzonej działalności gospodarczej jest zamiar samego podatnika”. To on – zdaniem składu orzekającego – „decyduje o tym czy «powiązać» określone składniki swojego mienia z wykonywaniem działalności gospodarczej, czy też zachować je w zarządzie majątkiem niezwiązanym z działalnością gospodarczą i oddać np. w najem”, aczkolwiek w niektórych przypadkach mogą o tym decydować czynniki obiektywne (np. amortyzowanie danego środka trwałego w ramach prowadzonej działalności). W konkluzji Naczelny Sąd Administracyjny stwierdza, że „przychody z obydwu analizowanych źródeł mają charakter zarobkowy, stały (ciągły), a także wymagają pewnej formy zorganizowania. Wobec braku zatem sformułowania przez ustawodawcę wyraź-

niczą działalnością gospodarczą, jeżeli wynajmujący lub wdzierżawiający przeniósł na rzecz osoby trzeciej wierzytelności z tytułu opłat wynikających z takich umów.

<sup>40</sup> Zob. m.in. M. Jamroży, *Działalność gospodarcza czy inne źródło przychodów – łamigłówka nie do rozwiązania?*, „Przegląd Podatkowy” 2014, nr 10, s. 7–9; B. Brzeziński, *Działalność gospodarcza czy inne źródło przychodów – łamigłówka rozwiązana...*, „Przegląd Podatkowy” 2015, nr 2, s. 14–15. Ten ostatni wprost uznał, że „*passus* z art. 5a pkt 6 lit. c *in fine*: «jeżeli uzyskane przychody nie są zaliczane do innych przychodów ze źródeł wymienionych w art. 10 ust. 1 pkt 1, 2 i 4–9» nie ma żadnego waloru normatywnego. Bo co prawda dosyć powszechnie przyjmuje się, że przepisu prawa nie należy interpretować w taki sposób, aby w rezultacie okazywało się, iż jakiegoś elementu nie mają żadnego znaczenia, ale warto pamiętać, że jest to zaledwie domniemanie interpretacyjne, które może być obalone dostatecznie mocną argumentacją przeciwną. I taki przypadek tu występuje”.

nych pozytywnych reguł klasyfikacji przychodów z najmu do jednego z dwóch konkurencyjnych źródeł, decydujące znaczenie przyznać należy decyzji samego podatnika”, który, zdaniem NSA, może w pewnych wypadkach sam „zadecydować o kwalifikacji uzyskiwanych przez niego przychodów do określonego źródła, a więc dokonać wyboru innego źródła niż wskazane w art. 10 ust. 1 pkt 3 u.p.d.f., mimo że wypełnione zostały przesłanki z art. 5a pkt 6 u.p.d.f.”

## Podsumowanie

- Podstawowym aktem prawnym regulującym zasady najmu lokalu jest Kodeks cywilny, a w przypadku najmu lokalu mieszkalnego również ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, która reguluje między innymi najem okazjonalny lokalu mieszkalnego.
- Zakres obowiązków prawnoadministracyjnych wynajmującego uzależniony jest od rodzaju najmu. W przypadku najmu okazjonalnego lokalu mieszkalnego na wynajmującym ciąży obowiązek zgłoszenia zawarcia takiej umowy naczelnikowi urzędu skarbowego właściwemu ze względu na miejsce zamieszkania właściciela, przy czym zgłoszenie to powinno być dokonane w terminie 14 dni od dnia rozpoczęcia najmu. Taki obowiązek nie ciąży na wynajmującym inny lokal niż mieszkalny.
- Dochody (przychody) osiągnięte ze źródła przychodów określonego w art. 10 ust. 1 pkt 6 u.p.d.f., a więc między innymi z najmu, w tym najmu lokalu mieszkalnego, są opodatkowane w formie ryczałtu ewidencjonowanego na zasadach określonych w ustawie o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne (w 2022 r. istnieje również możliwość opodatkowania ich na zasadach określonych w ustawie o podatku dochodowym od osób fizycznych).
- Przychodem wynajmującego są otrzymane lub postawione do jego dyspozycji w roku kalendarzowym pieniądze i wartości pieniężne oraz wartość otrzymanych świadczeń w naturze i innych nieodpłatnych świadczeń z tytułu najmu lokalu. Przychodem takim nie jest otrzymana przez wynajmującego kaucja. Staje się ona przychodem z chwilą wystąpienia okoliczności uzasadniających jej zatrzymanie.
- Podatnicy osiągający przychody z najmu, opłacający podatek dochodowy w formie ryczałtu od przychodów ewidencjonowanych, nie mają obowiązku prowadzenia ewidencji podatkowych dla celów tego podatku. Wysokość przychodu ustala się na podstawie umowy najmu oraz innych dowodów, np. przelewów na rachunek bankowy lub pokwitowań otrzymania środków pieniężnych.
- Wynajem lokalu należy uznać za odpłatne świadczenie usług w rozumieniu art. 8 ust. 1 u.p.t.u. i zakwalifikować do działalności gospodarczej w rozumieniu art. 15 ust. 2 tej ustawy, zaś osobę wykonującą taką działalność za podatnika podatku od towarów i usług w rozumieniu art. 15 ust. 1 u.p.t.u.



- Podatnik świadczący usługi najmu lokalu (lokali) może skorzystać ze zwolnienia od podatku od towarów i usług bądź z uwagi na przedmiot najmu (zwolnienie przedmiotowe, które będzie miało zastosowanie do umów najmu spełniających kryteria określone w art. 43 ust. 1 pkt 36 u.p.t.u.), bądź też z uwagi na wysokość osiągniętych obrotów (zwolnienie podmiotowe, które będzie miało zastosowanie do podatników, których obroty nie przekroczyły kwoty wskazanej w art. 113 ust. 1 lub ust. 9 u.p.t.u.).
- Zaliczenie przychodów uzyskiwanych z najmu lokalu (lokali) do przychodów z pozarolniczej działalności gospodarczej, jako źródła przychodów, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 3 u.p.d.f., nie jest uzależnione ani od wysokości przychodów uzyskanych przez podatnika (wynajmującego), ani od liczby lokali będących przedmiotem najmu, ani od rodzaju tych lokali (mieszkalne lub inne). Decydujące znaczenie mają w tym wypadku względy formalnoprawne, wynikające z definicji pozarolniczej działalności gospodarczej z art. 5a pkt 6 u.p.d.f., do której odwołuje się również ustawa o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiągniętych przez osoby fizyczne.

## Bibliografia

### Akty prawne

#### ■ Prawo krajowe

- Ustawa z 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny, t.j. Dz.U. 2020, poz. 1740, ze zm.
- Ustawa z 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych, t.j. Dz.U. 2021, poz. 1128.
- Ustawa z 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, t.j. Dz.U. 2021, poz. 2224, ze zm.
- Ustawa z 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa, t.j. Dz.U. 2021, poz. 1540, ze zm.
- Ustawa z 20 listopada 1998 r. o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiągniętych przez osoby fizyczne, t.j. Dz.U. 2021, poz. 1993, ze zm.
- Ustawa z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, t.j. Dz.U. 2022, poz. 172.
- Ustawa z 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie, t.j. Dz.U. 2020, poz. 1057, ze zm.
- Ustawa z 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług, t.j. Dz.U. 2021, poz. 685, ze zm.
- Ustawa z 29 października 2021 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych oraz niektórych innych ustaw, Dz.U. poz. 2105.
- Rozporządzenie Rady Ministrów z 4 września 2015 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług (PKWiU), Dz.U. poz. 1676, ze zm.

Rozporządzenie Ministra Finansów, Funduszy i Polityki Regionalnej z 11 grudnia 2020 r. w sprawie wzorów zeznań, deklaracji i informacji podatkowych obowiązujących w zakresie zryczałtowanego podatku dochodowego od niektórych przychodów osiągniętych przez osoby fizyczne, Dz.U. poz. 2346, ze zm.

### **Orzecznictwo**

- Uchwała Naczelnego Sądu Administracyjnego z 22 czerwca 2015 r., sygn. akt II FPS 1/15.  
Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 2 grudnia 1994 r., sygn. akt SA/Łd 741/94.  
Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 18 maja 2010 r., sygn. akt II FSK 47/09.  
Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 3 lipca 2013 r., sygn. akt II FSK 2110/11.  
Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 3 sierpnia 2013 r., sygn. akt I FSK 1012/12.  
Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 30 stycznia 2014 r., sygn. akt II FSK 867/12.  
Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 4 kwietnia 2014 r., sygn. akt II FSK 1092/12.  
Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 4 marca 2015 r., sygn. akt II FSK 855/14.  
Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 9 kwietnia 2015 r., sygn. akt II FSK 773/13.  
Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 5 kwietnia 2016 r., sygn. akt II FSK 379/14.  
Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 7 kwietnia 2016 r., sygn. akt I FSK 1963/14.  
Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 2 lutego 2017 r., sygn. akt II FSK 268/15.  
Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 7 lutego 2017 r., sygn. akt II FSK 4025/14.  
Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 11 sierpnia 2017 r., sygn. akt II FSK 1940/15.  
Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 4 października 2017 r., sygn. akt I FSK 501/16.  
Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 15 listopada 2017 r., sygn. akt II FSK 2769/15.  
Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 8 maja 2018 r., sygn. akt I FSK 1182/16.  
Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Bydgoszczy z 5 października 2010 r., sygn. akt I SA/Bd 709/10.  
Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Bydgoszczy z 18 marca 2015 r., sygn. akt I SA/Bd 1319/14.

### **Literatura**

- Bartosiewicz A., Kubacki R., Komentarz do art. 5(a), art. 5(b), art. 5(c), art. 5(d) [w:] *PIT Komentarz*, 2015, LEX.  
Brzeziński B., *Działalność gospodarcza czy inne źródło przychodów – łamigłówka rozwiązana...*, „Przegląd Podatkowy” 2015, nr 2.  
Jamroży M., *Działalność gospodarcza czy inne źródło przychodów – łamigłówka nie do rozwiązania?*, „Przegląd Podatkowy” 2014, nr 10.  
Nazaruk P., Komentarz do art. 45, art. 680 [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz aktualizowany*, red. J. Ciszewski, P. Nazaruk, Warszawa 2019.  
*Podatek dochodowy od osób fizycznych*, red. J. Marciniuk, Warszawa 2012.

**Inne**

- Interpretacja indywidualna Dyrektora Izby Skarbowej w Warszawie z 21 lutego 2014 r., nr IBPBII/2/415-1194/13/AK.
- Interpretacja indywidualna Dyrektora Izby Skarbowej w Warszawie z 30 lipca 2014 r., nr IPPB1/415-455/14-2/MS.
- Interpretacja indywidualna Dyrektora Izby Skarbowej w Warszawie z 13 września 2017 r., nr 0114-KDIP3-1.4011.246.2017.1.KS1.
- Interpretacja indywidualna Dyrektora Izby Skarbowej w Warszawie z 10 października 2017 r., nr 0111-KDIB2-2.40211.231.2017.1.AR.
- Interpretacja indywidualna Dyrektora Izby Skarbowej w Warszawie z 14 grudnia 2018 r., nr 0115-KDIT3.4011.507.2018.2.MPŁ.
- Interpretacja indywidualna Dyrektora Izby Skarbowej w Warszawie z 23 stycznia 2019 r., nr 0114-KDIP3-1.4011.581.2018.1.MT.
- Interpretacja indywidualna Dyrektora Izby Skarbowej w Warszawie z 29 stycznia 2019 r., nr 0114-KDIP3-1.4011.519.2018.4.MG.
- Interpretacja indywidualna Dyrektora Izby Skarbowej w Warszawie z 30 stycznia 2019 r., nr 0113-KDIPT2-1.4011.572.2018.2.KO.
- Interpretacja ogólna Ministra Finansów 2021 z 8 października 2021 r., nr PT1.8101.1.
- Podatek od kaucji przy najmie prywatnym*, [https://www.podatki.biz/sn\\_autoryzacja/logo-wanie.php5/artykuly/podatek-od-kaucji-przy-najmie-prywatnym\\_14\\_26381.htm?idDzialu=14&idArtykulu=26381](https://www.podatki.biz/sn_autoryzacja/logo-wanie.php5/artykuly/podatek-od-kaucji-przy-najmie-prywatnym_14_26381.htm?idDzialu=14&idArtykulu=26381).