

Wynajem krótkoterminowy może pozbawić prawa do ryczału

Organy podatkowe zastrzegają stanowisko w zakresie rozliczania zysków z najmu. Właściciele wynajmowanych mieszkań powinni zwrócić uwagę nie na liczbę wynajętych mieszkań, ale na czas wynajmu. Jeśli bowiem mieszkanie wynajmowane jest krótkoterminowo, wynajmujący nie będzie mógł wybrać ryczału od przychodów z takiego najmu. Dotyczy to także sytuacji, w których wynajem na krótkie pobyty odbywa się jedynie w okresie wakacyjnym.

Ryczałt – komu przysługuje

Osoby fizyczne, które osiągają przychody z tytułu umowy najmu, podnajmu, dzierżawy, poddzierżawy lub innych umów o podobnym charakterze, jeżeli umowy te nie są zawierane w ramach prowadzonej pozarolniczej działalności gospodarczej, mogą opłacać ryczałt od przychodów ewidencjonowanych. Ryczałt ten wynosi 8,5%. Jeżeli jednak działalność wynajmującego będzie nosić znamiona prowadzenia działalności gospodarczej, musi on rozliczać się z fiskusem na zasadach ogólnych (czyli opłacać podatek w wysokości 18% lub 32%). Dla uznania określonej działalności za działalność gospodarczą, konieczne jest m.in. łączne spełnienie trzech warunków:

- dana działalność musi być działalnością zarobkową, a więc musi być prowadzona w celu osiągnięcia dochodu (wystarczający jest tutaj sam zamiar osiągnięcia dochodu),
- dana działalność musi być działalnością wykonywaną w sposób zorganizowany, co oznacza, że podejmowane działania muszą być podporządkowane obowiązującym regułom, normom i mają służyć osiągnięciu celu,
- dana działalność musi być działalnością wykonywaną w sposób ciągły (powtarzalny), przy czym jak wskazują organy o ciągłości nie przesądza wynajmowanie danej nieruchomości przez kilka lat, lecz powtarzalność podejmowanych działań.

Najem krótkoterminowy a działalność gospodarcza

W związku z licznymi niejasnościami w ostatnim czasie część wynajmujących wniosła o wydanie interpretacji indywidualnej w sprawie podatku od zysków z najmu. W odpowiedzi organy podatkowe, wbrew dotychczasowej linii interpretacyjnej, wskazały, że najem prywatny od najmu stanowiącego działalność gospodarczą odróżnia przede wszystkim cecha zorganizowania określonej działalności. Pod uwagę należy wziąć zarówno sposób pozyskiwania klienta (np. poprzez portale internetowe), jak również kwestie związane z czasem, na jaki podpisywane są umowy najmu i sposób organizacji prowadzonych działań. Wynika to z faktu, że najem prowadzony w sposób metodyczny, systematyczny i uporządkowany, który wiąże się z planowanym charakterem działań oraz realizacją poszczególnych zamierzeń w sposób ciągły, wykazuje znamiona działalności gospodarczej. Zdaniem organów podatkowych sytuacja, w której wynajmujący decyduje się na promowanie swoich usług za pośrednictwem stron internetowych i portali z ogłoszeniami oraz wynajmuje lokal na krótkie pobyty, nie może mieć charakteru przypadkowego oraz incydentalnego. Działanie to wymaga bowiem podejmowania szeregu zaplanowanych oraz przemyślanych działań i czynności.

Na bazie tych ustaleń, w sprawach podatników, którzy zwrócili się o wydanie interpretacji przepisów, organ wskazał, iż przychody uzyskiwane z tytułu wynajmu nieruchomości – jako usługi związane z zakwaterowaniem na krótkie pobyty – podatnik powinien zaliczyć do źródła przychodów z pozarolniczej działalności gospodarczej. Organy stoją także na stanowisku, że z wykonywaniem

działalności gospodarczej będziemy mieli do czynienia nawet w sytuacji, gdy nieruchomości w miesiącach letnich będzie udostępniana na doby, a od września do czerwca mieszkanie to będzie wynajęte „długoterminowo”.

Konsekwencje dla podatników

Należy podkreślić, że powyższe interpretacje indywidualne zgodnie z prawem podatkowym są wydawane w odniesieniu do konkretnych przedsiębiorców i nie mają zastosowania do żadnego innego zaistniałego stanu faktycznego, czy też zdarzenia przyszłego dotyczącego innego podatnika. Należy jednak wskazać, że najnowsze interpretacje w omawianym zakresie pokazują dobitnie, że fiskus zmienia swoje podejście do opodatkowania najmu nieruchomości. W konsekwencji może to spowodować wzmożone kontrole u podatników rozliczających się z wykorzystaniem ryczału. Jeżeli fiskus uzna, że wynajmujący prowadził działalność gospodarczą, podatnik będzie musiał dopłacić różnicę pomiędzy podatkiem, jaki zapłacił, korzystając z ryczału a podatkiem należnym, wynoszącym 18% albo 32% (w zależności od dochodów) wraz z należnymi odsetkami. Ponadto, taki podatnik będzie zobowiązany do rejestracji działalności gospodarczej z wszystkimi tego konsekwencjami, w tym także związanymi z obowiązkiem odprowadzania składek ZUS.

Na podstawie: interpretacja indywidualna Dyrektora Izby Skarbowej w Katowicach z dnia 3 stycznia 2017 roku, sygn. 2461-IBPB-2-2.4511.918.2016.2.MZA; interpretacja indywidualna Dyrektora Izby Skarbowej w Bydgoszczy z dnia 13 stycznia 2017 roku, sygn. 0461-ITPB1.4511.897.2016.1.AK

Autor: Karolina Durbacz, prawnik, Kancelaria Prawna Piszcz i Wspólnicy