**Kiedy prywatny najem stanie się firmowy?**

**Warto wiedzieć, że prywatny najem może być prowadzony tylko na małą skalę. Wyjaśniamy kiedy wynajmujący powinien zarejestrować działalność gospodarczą.**

**W ostatnich latach wyraźnie wzrosła popularność najmu mieszkań. Taka zmiana oczywiście wynikała z rosnących cen lokali mieszkalnych i coraz niższego oprocentowania lokat. Koronawirusowy kryzys zakłócił boom inwestycyjny na rynku wynajmu i stworzył presję na spadek czynszów. Mimo tego, trudno spodziewać się masowego odwrotu wynajmujących. Rynek kapitałowy jest bowiem niestabilny, a wynajem typowego mieszkania nawet przez połowę roku może zapewnić wyższą rentowność niż lokata o równowartości lokalu. Z długookresowego punktu widzenia, większym problemem dla wynajmujących niż obecny kryzys są obowiązujące regulacje. Chodzi zarówno o kwestię ochrony lokatorów, jak i przepisy podatkowe. Na gruncie podatków, problem sprawia między innymi odpowiedź na pytanie, kiedy prywatny najem jest możliwy, a kiedy czynsze trzeba rozliczać w ramach firmy. Warto przyjrzeć się tej kwestii, którą sądy i organy podatkowe niestety interpretują uznaniowo.**

**Prywatny najem daje możliwość rozliczenia niskim ryczałtem**

Wielu wynajmującym zależy na zaletach, jakie zapewnia prywatny najem. Chodzi przede wszystkim o możliwość zastosowania niskiego ryczałtu ewidencjonowanego w rozliczeniach z fiskusem. Niestety od 1 stycznia 2018 roku, nie wszystkie przychody z najmu prywatnego mogą być objęte stawką ryczałtową 8,5%. Warto przypomnieć, że w przypadku sumy czynszów wynoszącej powyżej 100 000 zł rocznie obowiązuje podwyższona stawka - 12,5%. Tym niemniej, ryczałt w przypadku najmu prywatnego nadal pozostaje korzystną formą rozliczenia z fiskusem (zwłaszcza dla osób, które mało inwestują w lokal na wynajem). „*W tym kontekście warto również pamiętać, że niewielu wynajmujących przekracza limit sumy czynszów wynoszący 100 000 zł/rok*” - mówi Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl

Możliwość osiągania przychodów z najmu i podobnych umów (podnajmu, dzierżawy oraz poddzierżawy) bez rejestracji firmy oznacza również oszczędności związane brakiem konieczności opłacania księgowego. Takie oszczędności są możliwe również wtedy, gdy osoba wybierająca najem prywatny zamiast ryczałtu będzie stosować skalę podatkową (stawki: 17% i 32%). Możliwość zastosowania najmu okazjonalnego nie stanowi natomiast atutu dla prywatnego wynajmującego, ponieważ przedsiębiorcy mają do wyboru bardziej liberalny najem instytucjonalny. „*Jeżeli natomiast chodzi o inne minusy wynajmowania „na firmę”, to warto wspomnieć o konieczności rejestracji działalności gospodarczej, załatwiania spraw z nią związanych, opłacania składki ubezpieczenia zdrowotnego oraz ewentualnego oprowadzania składek na ubezpieczenie społeczne*” - zaznacza Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl

**Wynajem jednego mieszkania nie wzbudzi podejrzeń fiskusa**

Wszystkie osoby zastanawiające się nad podatkową klasyfikacją prowadzonego najmu (najem prywatny vs najem firmowy) powinny wiedzieć, że fiskus nie bierze pod uwagę faktu wcześniejszego (nie)zarejestrowania działalności gospodarczej. Ważne jest to, czy aktywność podatnika faktycznie spełnia kryteria związane z taką działalnością. Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych z dnia 26 lipca 1991 r. (Dz.U. 1991 nr 80 poz. 350) podaje nam następującą definicję działalności gospodarczej: „*jest to działalność zarobkową polegającą (m.in. - przyp. red.) 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*”.

Powyższa definicja jest mocno ogólna i dlatego trzeba brać pod uwagę również orzecznictwo sądów administracyjnych będące rezultatem sporów podatników z fiskusem. Ważne wydają się między innymi następujące orzeczenia:

l Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 15 stycznia 2019 roku (sygn. akt II FSK 14/17) wskazujący, że wynajem kilku mieszkań powierzony specjalistycznej firmie zarządzającej najmem kwalifikuje się do uznania go za działalność gospodarczą.

l Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 8 maja 2018 roku (sygn. akt II FSK 887/16) potwierdzający, że wynajem kilkudziesięciu lokali powinien być zakwalifikowany jako prowadzenie działalności gospodarczej.

l Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 15 listopada 2017 roku (sygn. akt II FSK 2769/15) informujący, że długoterminowy wynajem 11 lokali (nawet na cele wyłącznie mieszkaniowe) powinien być rozliczany podatkowo po zarejestrowaniu działalności gospodarczej.

W ramach „kontr-przykładu”, warto podać interpretację indywidualną Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej z dnia 9 maja 2019 r. (sygn. 0112-KDIL3-3.4011.90.2019.1.MM). Wspomniana interpretacja sugeruje, że najem domu jednorodzinnego, domu letniskowego oraz ośmiu mieszkań nie musi być kwalifikowany jako działalność gospodarcza. Taka rozbieżność stanowisk sądów i organów podatkowych będzie nadal możliwa jeśli ustawodawca nie określi jasnych oraz jednoznacznych kryteriów, jakie powinien spełniać najem prywatny. Na razie można tylko stwierdzić, że wynajem jednego mieszkania nie stanowi ryzyka podatkowego związanego z ewentualnym podważaniem przez fiskusa prywatnego charakteru najmu. „*Jeżeli podatnik chce prowadzić najem prywatny dotyczący większej liczby nieruchomości, to dobrym pomysłem może być uzyskanie indywidualnej interpretacji podatkowej*” - podsumowuje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl

**Źródło: Magdalena Markiewicz, ekspert portalu** [NieruchomosciSzybko.pl](https://nieruchomosciszybko.pl)