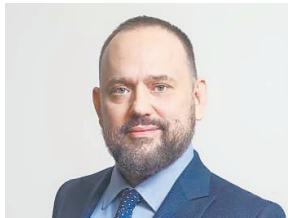


PIT I VAT

Organy podatkowe sumują przychody z najmu i działalności gospodarczej – jak się bronić?

W pismach organy podatkowe stwierdzają, że wynajem nieruchomości jest bezpośrednim rozszerzeniem działalności gospodarczej przedsiębiorcy, co za tym idzie podatnicy mogą stracić zwolnienie z VAT przez najem prywatny.



ROBERT NOGACKI

Kancelaria prawna Skarbiec

Dla celów VAT skarbówka łączy przychody z najmu prywatnego z przychodami z działalności gospodarczej. Przedsiębiorcy mogą jednak skorzystać ze zwolnienia. Kluczem do skutecznej ochrony jest właściwa weryfikacja umów najmu i znajomość korzystnych interpretacji podatkowych.

Postępowanie organów podatkowych

Przedsiębiorcy coraz częściej otrzymują wezwania z urzędów skarbowych, w których organy podatkowe sumują ich przychody z najmu prywatnego i działalności gospodarczej, zmuszając do rejestracji jako czynni podatnicy VAT. Choć w świetle przepisów o PIT to dwa odrębne źródła przychodu, dla celów VAT fiskus traktuje najem jako działalność gospodarczą. Istnieje jednak sposób obrony – nawet po przekroczeniu limitu 200 tys. zł przedsiębiorcy mogą skorzystać ze zwolnienia przedmiotowego dla najmu lokali mieszkalnych na cele mieszkaniowe.

Jak wygląda obecna sytuacja?

Od pewnego czasu organy podatkowe coraz częściej sumują przychody z najmu prywatnego i działalności gospodarczej i wzywają podatników do rejestracji VAT. Problem polega na tym, że w świetle przepisów o PIT najem prywatny i działalność gospodarcza to dwa zupełnie odrębne źródła przychodu, jednak dla celów podatku VAT najem jest traktowany jako działalność gospodarcza. Ustawa o VAT kieruje się właściwą definicją działalności gospodarczej, inną niż ustawa podatku dochodowego.

W efekcie podatnik, który równocześnie prowadzi działalność gospodarczą i korzysta ze zwolnienia z art. 113 ustawy o VAT, czyli do limitu 200 000 zł, może zostać pozbawiony prawa do tego zwolnienia w związku z dokonywaniem czynności najmu nieruchomości. W takich pismach organy podatkowe stwierdzają, że wynajem nieruchomości jest bezpośrednim rozszerzeniem działalności gospodarczej przedsiębiorcy, co za tym idzie podatnicy mogą stracić zwolnienie z VAT przez najem prywatny.

Warto również zwrócić uwagę na konsekwencje przekroczenia limitu, o którym mowa w art. 113 ust. 1 ustawy o VAT. Zgodnie z obowiązującym stanem prawnym, w przypadku gdy łączna wartość sprzedaży – obejmująca zarówno działalność gospodarczą, jak i przychody z najmu podmiotom gospodarczym – przekroczy w danym roku podatkowym kwotę 200 000 zł, podatnik traci prawo do zwolnienia podmiotowego z VAT. Należy przy tym zazna-

mieszkaniowe, np. dla osób prywatnych. To zwolnienie określa art. 43 ust. 1 pkt 36 ustawy o VAT.

Nowe uregulowania od 1 stycznia 2025 r.

Od 1 stycznia 2025 r. możliwe jest korzystanie ze zwolnienia podmiotowego w Polsce nie tylko przez podatników posiadających siedzibę działalności gospodarczej w Polsce, ale także przez firmy mające siedzibę w innych państwach Unii Europejskiej. (uwaga: ograniczenie dotyczy firm spoza UE – dla nich zwolnienie podmiotowe pozostaje niedostępne.)

Ograniczenia zwolnienia przedmiotowego

Zwolnienie przedmiotowe na najem lokali mieszkalnych (art. 43 ust. 1 pkt 36) nie ma zastosowania do usług wymienionych w poz. 47 załącznika nr 3 do ustawy o VAT, tj. usług związanych z zakwate-

dzielnych lokali mieszkalnych (gdzie spełnienie wymagań, o których mowa w ust. 2 ustawy o własności lokali, stwierdza starosta w zaświadczeniu), świadczenie usługi na własny rachunek, mieszkaniowy cel najmu lub dzierżawy. Podsumowując, w zaistniałej sytuacji wynajem lokali mieszkalnych, w których Najemcy będą realizować własne cele mieszkaniowe, korzysta ze zwolnienia od podatku, przewidzianego w art. 43 ust. 1 pkt 36 ustawy.

Jak również w interpretacji podatkowej z 29 listopada 2023 r., nr 0114-KDIP1-1.4012.554.2023.2.IZ, DKIS stwierdził, że „... w przypadku przekroczenia obrotów w wysokości 200 000 złotych, będą Państwo mogli zastosować zwolnienie od podatku od towarów i usług na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 36 ustawy, dla usług wynajmu lokali mieszkalnych wynajmowanych bezpośrednio najemcom korzystającym z lokali na własne potrzeby mieszkaniowe”.

W rezultacie, opierając się na potwierdzonej w powyżej przedstawionych interpretacjach autonomii prawa podatkowego, należy ostatecznie uznać, że podatnik ma prawo zastosować zwolnienie od podatku od towarów i usług na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 36 ustawy, dla usług wynajmu lokali mieszkalnych wynajmowanych najemcom korzystającym z lokali na własne potrzeby mieszkaniowe.

Czy można się obronić?

Tak! Sytuacja nie jest beznadziejna i istnieje wiele kwestii, które podatnik może zweryfikować, zanim nastąpi rejestracja na VAT. Zdarza się, że urzędnicy niewłaściwie kwalifikują przychody. Ważne jest więc, aby nie działać pochopnie i nie przyjmować stanowiska organu podatkowego. Jeśli otrzymałeś pismo z urzędu skarbowego, które łączy przychody, możesz:

- przeanalizować swoją sytuację i upewnić się, że prawidłowo korzystasz ze zwolnień;
- zweryfikować umowy najmu, czy został spełniony warunek dotyczący realizacji celu mieszkaniowego nabywcą świadczenia;
- w razie potrzeby skorzystać z pomocy doradców podatkowych, którzy przeanalizu-

ją pismo z urzędu i przygotują odpowiedź.

Dobrowolna rezygnacja ze zwolnienia

Podatnik może w każdym momencie zrezygnować ze zwolnienia podmiotowego lub przedmiotowego i stać się czynnym podatnikiem VAT, co umożliwia odliczanie VAT naliczonego od wydatków.

- Rezygnację zgłasza się pisemnie (formularz VAT-R) przed początkiem miesiąca, od którego następuje opodatkowanie (art. 113 ust. 4 i art. 96 ust. 5 ustawy o VAT).
- Powrót do zwolnienia możliwy jest dopiero po roku, licząc od końca roku, w którym utracił prawo do zwolnienia lub zrezygnował z tego zwolnienia.

Dokładna weryfikacja umowy najmu

Rosnąca tendencja organów podatkowych do sumowania przychodów z najmu prywatnego i działalności gospodarczej wymaga od przedsiębiorców szczególnej czujności. Warto pamiętać, że otrzymanie wezwania z urzędu skarbowego nie oznacza automatycznej konieczności rejestracji jako czynny podatnik VAT. Kluczem do skutecznej obrony jest dokładna weryfikacja umów najmu pod kątem celu mieszkaniowego oraz znajomość przysługujących zwolnień – zarówno podmiotowego (do 200 tys. zł), jak i przedmiotowego dla najmu mieszkań na cele mieszkaniowe.

Interpretacje dyrektora KIS z 2023 i 2024 roku jednoznacznie potwierdzają, że nawet po przekroczeniu limitu przychodów przedsiębiorca może nadal korzystać ze zwolnienia dla usług najmu lokali mieszkalnych. Fiskus musi respektować te interpretacje, co daje podatnikom mocne argumenty w sporach. Nie należy pochopnie przyjmować stanowiska organów podatkowych – warto dokładnie przeanalizować swoją sytuację lub skonsultować się z doradcą podatkowym. W obliczu działań fiskusa znajomość prawa i umiejętność jego właściwej interpretacji staje się nie tylko atutem, ale wręcz koniecznością dla każdego przedsiębiorcy. / ©

” Rosnąca tendencja organów podatkowych do sumowania przychodów z najmu prywatnego i działalności gospodarczej wymaga od przedsiębiorców szczególnej czujności

czyć, że obowiązek opodatkowania VAT powstaje dopiero od momentu przekroczenia ww. limitu, natomiast w roku następnym podatnik zobowiązany jest do opodatkowania całej wartości sprzedaży od pierwszej dokonanej czynności.

rowaniem sklasyfikowanych w sekcji 55 PKWiU (hotele, pensjonaty, ośrodki wczasowe itp.). Oznacza to, że chociaż najem długoterminowy mieszkania jest zwolniony, to świadczenie usług hotelowych lub pensjonatowych podlega obniżonej stawce VAT 8 %.

Zwolnienie podmiotowe i przedmiotowe

Posiadanie statusu podatnika VAT nie zawsze oznacza, że przedsiębiorca musi płacić VAT. Istnieją dwa przypadki, w których można uniknąć rozliczania VAT:

1. Zwolnienie podmiotowe – jeśli wartość sprzedaży w poprzednim roku nie przekroczyła 200 tys. zł (bez podatku VAT). To zwolnienie opisuje art. 113 ust. 1 ustawy o VAT.

2. Zwolnienie przedmiotowe – jeśli przedsiębiorca wynajmuje mieszkania lub ich części wyłącznie na cele

Kluczowe interpretacje podatkowe

Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej wyjaśnił w interpretacji podatkowej z 27 sierpnia 2024r., nr: 0 1 1 1 - K D I B 3 - -1.4012.348.2024.2.IK jak te zwolnienia działają w praktyce. DKIS wskazuje, że „... bez znaczenia dla zwolnienia usług najmu na cele mieszkalne jest kwestia przeznaczenia lokalu w projekcie budowlanym. Jak wyżej wskazano, istotne do zastosowania zwolnienia jest spełnienie wymagań dotyczących samo-



Teksty z dodatku dostępne
w wersji elektronicznej na: **PRO.RP.PL.**