

# Wstęp

Umowa najmu to popularna umowa cywilnoprawna, która pozwala na użytkowanie składników majątku innych osób przez czas oznaczony lub nie-oznaczony za odpłatnością, którą jest czynsz oznaczony w pieniądzu lub innych świadczeniach. Stronami tej umowy są: wynajmujący, czyli najczęściej właściciel danego składnika, oraz najemca, czyli osoba użytkująca składnik na podstawie umowy najmu w zamian za czynsz. Choć najem kojarzy się w życiu codziennym głównie z najmem nieruchomości, to przecież może dotyczyć również innego składnika majątku, w tym rzeczy ruchomej czy nawet prawa i również w takich sytuacjach pociąga za sobą konsekwencje fiskalne.

Przychody z umowy najmu mogą być opodatkowane na różne sposoby. W niniejszym opracowaniu nie tylko przybliżam zasady opodatkowania przychodów z najmu majątku prywatnego, który jest rozliczany poza działalnością gospodarczą, w przypadku których prawodawca nie daje możliwości wyboru, ale również wskazuję, jakie są zasady opodatkowania przychodów lub dochodów osiąganych z najmu wykonywanego w ramach prowadzonej przez osobę fizyczną działalności gospodarczej.

Od 2023 r. zaliczenie najmu do tzw. prywatnego ma kluczowe znaczenie przy identyfikacji zasad opodatkowania uzyskanego z tego tytułu przychodu podatkowego. O ile bowiem we wcześniejszych latach podatnik w przypadku najmu prywatnego mógł wybierać pomiędzy ryczałtem od przychodów ewidencjonowanych a opodatkowaniem dochodu według skali podatkowej, o tyle w obecnym stanie prawnym, a dokładniej już od 2023 r. podatnik nie ma żadnej możliwości wyboru formy opodatkowania. Przychody z najmu prywatnego muszą być opodatkowane ryczałtem od przychodów ewidencjonowanych, co oznacza nie tylko brak możliwości rozliczania podatkowych kosztów uzyskania przychodu, ale również zmniejszania takiej podstawy opodatkowania o odliczenia w ramach ulg podatkowych. Co prawda sam ryczałt od przychodów z najmu prywatnego nie pozbawia podatnika w sposób generalny prawa do stosowania ulg czy preferencji, to jednak nie skorzysta z nich w zakresie opodatkowania przychodów z najmu prywatnego.

Według regulacji obowiązujących od 1 stycznia 2018 r., przychód z tytułu tzw. prywatnego najmu podlega opodatkowaniu ryczałtem obliczanym według

stawki 8,5%, ale po przekroczeniu kwoty przychodów z najmu 100 000 zł podatnik płaci ryczałt już według stawki 12,5%. Takie stawki ryczałtu są właściwe również przy opodatkowaniu w tej formie przychodów z najmu osiąganych w ramach źródła pozarolnicza działalność gospodarcza, jednak to wcale nie oznacza całkowitego zakończenia problemów z opodatkowaniem najmu prywatnego. Ze względu na to, że ograniczenia możliwości wyboru formy opodatkowania nie dotyczą sytuacji, w której podatnik alokuje przychody z najmu w źródle pozarolnicza działalność gospodarcza, bardzo realny zdaje się być powrót sporów o umiejscowienie przychodów z najmu w odpowiednim źródle.

W opracowaniu Czytelnik znajdzie nie tylko omówienie zasad opodatkowania przychodów z najmu prywatnego oraz świadczonego w ramach działalności gospodarczej, ale również różnic fiskalnych, jakie występują przy rozliczaniu najmu w tych dwóch źródłach przychodów, a w szczególności dowie się:

- ✓ kto może, a kto nie może wybrać metody opodatkowania,
- ✓ kiedy powstaje przychód z najmu i co jest tym przychodem,
- ✓ przy którym sposobie rozliczyć koszty i jakie rodzaje wydatków zaliczyć do kosztów,
- ✓ kto może amortyzować wynajmowane lokale i które podlegają amortyzacji,
- ✓ do kiedy zapłacić zaliczkę na podatek, a do kiedy ryczałt.

Na rynku wynajmu lokali coraz wyraźniej widoczny jest aspekt międzynarodowy, przy czym nie chodzi wyłącznie o przypadki, w których osoby niemające w Polsce stałego miejsca zamieszkania są najemcami (korzystającymi). Obcokrajowcy, w tym pochodzący spoza Unii Europejskiej, występują również w roli wynajmujących. Z tego powodu w publikacji pochylamy się również nad kwestią opodatkowania takich dochodów, z uwzględnieniem umów najmu, które jako wynajmujący zawierają obcokrajowcy.

Jednak podatek dochodowy to niejedyny obowiązek fiskalny, który towarzyszy najmowi. Równie ważne jest rozliczanie podatku od towarów i usług, a na tym gruncie jakiś czas temu nastąpiło wykrystalizowanie się wykładni nie do końca korzystnej dla podatników. W publikacji wyjaśniam, kiedy podatnik może korzystać ze zwolnienia od VAT przy najmie. Omawiam również najem krótkoterminowy, którego dotyczą specyficzne problemy podatkowe.

Wszystkie zagadnienia są przedstawione w jasny, praktyczny sposób, poparty licznymi przykładami oraz interpretacjami organów podatkowych i wyrokami sądów administracyjnych.

*Radosław Kowalski*

# Umowa najmu mieszkania

Umowa najmu mieszkania polega na oddaniu do używania lokalu mieszkalnego w zamian za comiesięczny czynsz. Stronami tej umowy są wynajmujący – osoba oddająca mieszkanie do odpłatnego używania – oraz najemca, czyli użytkujący lokal na podstawie umowy najmu w zamian za czynsz.

## UMOWA NAJMU

**Art. 659 ustawy z 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (j.t. Dz.U. z 2023 r. poz. 1610 ze zm.; dalej: k.c.)**

§ 1. Przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

§ 2. Czynsz może być oznaczony w pieniądzech lub w świadczeniach innego rodzaju.

## FORMA UMOWY NAJMU

**Art. 660 k.c.**

Umowa najmu nieruchomości lub pomieszczenia na czas dłuższy niż rok powinna być zawarta na piśmie. W razie niezachowania tej formy poczytuje się umowę za zawartą na czas nieoznaczony.

## SPOSÓB UŻYWANIA RZECZY

**Art. 666 k.c.**

§ 1. Najemca powinien przez czas trwania najmu używać rzeczy najętej w sposób w umowie określony, a gdy umowa nie określa sposobu używania – w sposób odpowiadający właściwościom i przeznaczeniu rzeczy.

§ 2. Jeżeli w czasie trwania najmu okaże się potrzeba napraw, które obciążają wynajmującego, najemca powinien zawiadomić go o tym niezwłocznie.

## WYPOWIEDZENIE NAJMU

**Art. 673 k.c.**

§ 1. Jeżeli czas trwania najmu nie jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem z zachowaniem terminów umownych, a w ich braku z zachowaniem terminów ustawowych.

§ 2. Ustawowe terminy wypowiedzenia najmu są następujące: gdy czynsz jest płatny w odstępach czasu dłuższych niż miesiąc, najem można wypowiedzieć najpóźniej na trzy miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego; gdy czynsz jest płatny miesięcznie – na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego; gdy czynsz jest płatny

w krótszych odstępach czasu – na trzy dni naprzód; gdy najem jest dzienny – na jeden dzień naprzód.

§ 3. Jeżeli czas trwania najmu jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem w wypadkach określonych w umowie.

---

## WYPowiedzenie najmu przez nabywcę

---

### Art. 679 k.c.

§ 1. Jeżeli skutek wypowiedzenia najmu przez nabywcę rzeczy najętej najemca jest zmuszony zwrócić rzecz wcześniej, aniżeli byłby zobowiązany według umowy najmu, może on żądać od zbywcy naprawienia szkody.

§ 2. Najemca powinien niezwłocznie zawiadomić zbywcę o przedwczesnym wypowiedzeniu przez nabywcę; w przeciwnym razie przysługują zbywcy przeciwko najemcy wszelkie zarzuty, których najemca nie podniósł, a których podniesienie pociągnęłoby za sobą bezskuteczność wypowiedzenia ze strony nabywcy.

---

Podstawowe obowiązki wynajmującego to:

- ✓ wydanie rzeczy najemcy w stanie przydatnym do umówionego użytku,
- ✓ utrzymywanie przedmiotu najmu w odpowiednim stanie przez cały czas trwania umowy.

Podstawowe obowiązki najemcy to:

- ✓ płacenie czynszu,
- ✓ czynienie drobnych nakładów związanych ze zwykłym używaniem rzeczy, np. malowanie ścian, drobne naprawy instalacji i urządzeń technicznych,
- ✓ używanie rzeczy w sposób przewidziany w umowie i sprawowanie nad nią pieczy,
- ✓ zwrot przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym po zakończeniu umowy.

Bez zgody wynajmującego najemca nie może oddać lokalu ani jego części do bezpłatnego używania ani go podnająć.

Zdarza się, że w wynajmowanym mieszkaniu dochodzi do poważnej awarii. W takim przypadku lokator jest obowiązany niezwłocznie udostępnić mieszkanie w celu jej usunięcia.

Najemca powinien się stosować do porządku domowego, jeżeli ten nie jest sprzeczny z uprawnieniami wynikającymi z umowy. Powinien się również liczyć z potrzebami innych mieszkańców (sąsiadów). Może założyć w najętym mieszkaniu oświetlenie elektryczne, gaz, telefon, radio i inne podobne urządzenia, chyba że sposób ich założenia sprzeciwia się przepisom albo zagraża bezpieczeństwu. Jeżeli najemca rażąco lub uporczywie wykracza przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali w budynku uciążliwym, wynajmujący może wypowiedzieć umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia.