

## INTERPRETACJE

## Sezonowy najem domku jest objęty 17-proc. stawką

Cykliczne udostępnianie nieruchomości letniskowej nie może być uznane za najem prywatny, lecz za działalność gospodarczą, z której przychodów nie można opodatkować stawką 8,5 proc.

**PROBLEM** Podatniczka (emerytka) jest właścicielką domku letniskowego (wspólnie z mężem). Domek ten w okresie od maja do sierpnia wynajmuje krótkoterminowo (na 2-10 dób). W latach 2011 i 2012 zapłaciła podatek zryczałtowany od przychodów ewidencjonowanych w wysokości 17 proc. zgodnie z zaleceniem urzędu skarbowego.

Mąż emerytki pracuje na umowę o pracę na czas nieokreślony, żadne z małżonków nie prowadzi działalności gospodarczej, pozostają we wspólności majątkowej. Co roku składane jest oświadczenie, iż dochody z najmu żona rozlicza podatkiem zryczałtowanym. Podatniczka chciałaby wiedzieć, czy wynajem domku może rozliczać na zasadzie ryczałtu ze stawką 8,5 proc.?

**ODPOWIEDŹ IZBY** Rozważając kwestię sposobu opodatkowania przychodów/dochodów z najmu domku letniskowego, należy najpierw zakwali-

fikować je do odpowiedniego źródła przychodów, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy z 26 lipca 1991 r. o PIT (t.j. Dz.U. z 2012 r. poz. 361 z późn. zm.). Może więc być traktowany jako pozarolnicza działalność gospodarcza (art. 10 ust. 1 pkt 3 ustawy o PIT) lub jako odrębne źródło przychodów, tzw. najem prywatny (art. 10 ust. 1 pkt 6).

W rozpatrywanej sprawie świadczone przez emerytkę usługi najmu domku letniskowego nie są usługami wynajmowania nieruchomości o charakterze mieszkalnym stanowiących majątek własny (najem prywatny). Wynajem sezonowy domku – będącego własnością podatniczki w ramach wspólności majątkowej – to w istocie wiele cyklicznych, powtarzalnych okresowo, w sposób zorganizowany i ciągły czynności podejmowanych w celach zarobkowych, tj. spełniających kryteria wynikające z definicji działalności gospodarczej. Wskazany przez

emerytkę najem potwierdza zorganizowany i zarobkowy charakter działań podjętych przez nią w związku z posiadaniem nieruchomości. Taki charakter działań wskazuje na konieczność podejmowania zorganizowanej działalności – chociażby w zakresie poszukiwania potencjalnych najemców i nadzorowania rotacji najemców przez okres letni. W takim przypadku trudno doszukiwać się okazjonalnego charakteru najmu prywatnego.

Warto dodać, że zakwalifikowanie uzyskiwanych przychodów do osiągniętych z pozarolniczej działalności gospodarczej nie zależy od zgłoszonego do urzędu skarbowego źródła osiągniętych przychodów, np. zgłoszenie najmu prywatnego, lecz od rodzaju i charakteru podejmowanych działań.

Mając na uwadze przedstawiony stan faktyczny, stwierdzić należy, iż prowadzony przez podatniczkę sezonowy najem domku

letniskowego stanowi działalność gospodarczą – usługi związane z zakwaterowaniem, o których mowa w art. 12 ust. 1 pkt 2 lit. e ustawy z 20 listopada 1998 r. o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiągniętych przez osoby fizyczne (Dz.U. nr 144, poz. 930 z późn. zm.). Opisanym we wniosku cyklicznym czynności udostępniania domku letniskowego nie można uznać za najem, o którym mowa w art. 1 ust. 1 pkt z powyższej ustawy. Przychody uzyskane z ww. usług należy opodatkować zryczałtowanym podatkiem dochodowym od przychodów osiągniętych przez osoby fizyczne, jednak będą one podlegały opodatkowaniu 17-proc. stawką ryczałtu od przychodów ewidencjonowanych, a nie 8,5-proc.

Interpretacja indywidualna dyrektora Izby Skarbowej w Bydgoszczy z 22 kwietnia 2013 r., nr ITPB1/415-119A/13/LG

## KOMENTARZ EKSPERTA



ANNA ZIĘBA

doradca podatkowy w kancelarii  
Kochański Zięba Rapala i Partnerzy

Kwestią sporną jest w opisywanej sprawie wysokość stawki zryczałtowanego podatku dochodowego, jaką podatniczka powinna zastosować wobec przychodów z tytułu sezonowego wynajmu domku, tj. 8,5 czy 17 proc. Stawka 8,5 proc. przewidziana jest dla przychodów z najmu prywatnego, a stawka 17 proc. do przychodów z najmu uzyskiwanych w ramach działalności gospodarczej. Niestety, ustawy podatkowe nie zawierają definicji najmu prywatnego. Jednocześnie definicja działalności gospodarczej jest dość szeroka i obejmuje w szczególności zarobkową działalność usługową, prowadzoną we własnym imieniu, bez względu na jej rezultat, w sposób zorganizowany i ciągły. W praktyce powoduje to wiele wątpliwości interpretacyjnych. Często trudno jest wskazać, gdzie przebiega granica między najmem prywatnym a działalnością, tym bardziej że brak wpisu do centralnej ewidencji działalności gospodarczej nie przesądza o tym, że taka działalność nie jest prowadzona. Jeszcze kilka lat temu organy podatkowe uznawały, że przychody z krótkoterminowego najmu turystom domków czy pokoi letniskowych wyłącznie w trakcie sezonu są przychodem z najmu prywatnego i mogą korzystać z 8,5-proc. stawki. Obecnie prezentują pogląd odmienny, czego przykładem jest powyższa interpretacja.