

Dzień dobry,

Poniżej znajdziesz transkrypt nagrania o tym, **kiedy najem należy rozliczać poprzez działalność gospodarczą**.

Nagranie jest dostępne pod adresem:

<https://wynajmistrz.pl/kiedy-najem-to-dg>

Uwaga, jeśli chcesz uzyskać narzędzie (plik Excel), który pomaga ocenić, czy Twój najem to działalność gospodarcza, przejdź na blog poprzez link powyżej i skomentuj artykuł, podając (koniecznie!) swój prawidłowy adres e-mail!

Cześć, tu Grzegorz Grabowski z bloga Wynajmistrz.pl.

Czy wiesz, jakie pytanie zadaje mi prawie każdy, kto wynajmuje komuś nieruchomości?

Skoro to oglądasz, to najprawdopodobniej wynajmujesz komuś jedno lub kilka mieszkań. I najprawdopodobniej zadajesz sobie dwa pytania:

- **czy przypadkiem Twój najem nie stanowi działalności gospodarczej** oraz
- jak wybrać optymalną dla Ciebie formę opodatkowania Twojego najmu?

W tym video postaramy się sobie odpowiedzieć no to pierwsze pytanie tj. czy i kiedy najem staje się działalnością gospodarczą?

Odpowiedź na pierwsze pytanie pozwoli nam zająć się także tym drugim, czyli jaką formę opodatkowania najmu wybrać. Tym drugim pytaniem zajmiemy się dopiero w kolejnym nagraniu.

Na końcu tego nagrania będę miał dla Ciebie niespodziankę: coś, co ułatwi Ci ocenę, czy Twój najem to działalność gospodarcza. Warto więc obejrzeć do końca!

Zanim jednak przejdziemy dalej, powiem Ci kilka słów o sobie.

Nazywam się **Grzegorz Grabowski** i od 10 lat prowadzę blog Wynajmistrz.pl. Jestem także autorem książki o podatkach od najmu, którą regularnie wydaje od 2012 roku i która rozeszła się już w ponad 14 tysiącach egzemplarzy. Wiele osób uznaje mnie za czołowego eksperta od podatków od najmu w Polsce. Przeprowadziłem już setki szkoleń i wykładów na ten temat.

Jestem również założycielem i współwłaścicielem biura rachunkowego, które specjalizuje się w rynku nieruchomości. W ramach tej firmy, która ma już około 40 osób, wspieramy od strony księgowo-podatkowej już blisko 600 klientów. I każdy z nich zajmuje się nieruchomościami.

Co najważniejsze jednak sam również, tak jak Ty wynajmuję komuś swoje mieszkania. Inwestuję w nieruchomości od dłuższego czasu i dzięki temu znam najem nie tylko od strony podatkowej, ale także od strony praktycznej i biznesowej.

Ok, przejdźmy jednak do głównego tematu tego nagrania.

Kiedy muszę swój najem rozliczać w ramach działalności gospodarczej?

To jest pytanie, które najczęściej pada podczas rozmów z moimi klientami zajmującymi się najmem.

Definicje działalności gospodarczej można znaleźć w co najmniej kilku ustawach np.:

- Ustawie o PIT,
- Ustawie o VAT,
- Prawie Przedsiębiorców,
- Ordynacji podatkowej oraz
- w Ustawie o systemie ubezpieczeń społecznych.

Co gorsza, w każdej z tych ustaw ta definicja jest inna. Coś, co jest działalnością gospodarczą w świetle jednej ustawy, nie musi być działalnością w świetle innej ustawy. Przykładowo, Twój najem może spełniać definicję z Ustawy o PIT, ale być może da się udowodnić, że nie spełnia definicji z Ustawy o systemie ubezpieczeń społecznych. Czyli wg urzędu skarbowego prowadzisz działalność, ale ZUS już nie musi tak uważać. Sam widziałem taki przypadek (choć najczęściej ZUS raczej tego nie odpuszcza i upomina się o swoje składki).

W tym nagraniu najbardziej jednak będzie nas interesować kwestia podatkowa, czyli definicja działalności gospodarczej w Ustawie o PIT.

W tej ustawie ta definicja jest dość długa, ale w dużym skrócie mówi, że działalność gospodarcza oznacza:

- *działalność zarobkową (nawet jeśli ponosisz stratę),*
- *prowadzoną we własnym imieniu,*
- *wykonywaną w sposób ciągły i w sposób zorganizowany.*

Jeśli spojrzeć na te zapisy literalnie, to najem nawet jednego mieszkania spełnia tę definicję.

Jest przecież:

- działalnością zarobkową (robimy go dla zysku, nawet jeśli go nie osiągamy),
- polega na wykorzystywaniu rzeczy (czyli mieszkania),
- we własnym imieniu (bo czym?),
- w sposób zorganizowany (przecież musimy jakoś to zorganizować, żeby np. najemca wpłacał nam czynsz na czas) i
- ciągły (przecież bardzo nam zależy, żeby umowa z najemcą była jak najbardziej ciągła).

W tej definicji jest jednak zastrzeżenie na końcu, że działalnością gospodarczą jest działalność, z której przychody nie są zaliczane do innych źródeł m.in. z najmu. Czyli jeśli zaliczymy nasze przychody do źródła określonego w art. 10 ust. 1 pkt 6, czyli najem, podnajem, dzierżawa, poddzierżawa, to nie będzie to działalność gospodarcza.

W wielu interpretacjach można znaleźć sformułowania potwierdzające taki sposób myślenia. Przykładowo, w interpretacji z maja 2019 fiskus mówi:

„przepisy powołanych ustaw nie regulują kwestii związanych z zasadami zawierania umów najmu, w tym także ilości nieruchomości, które mogą być przedmiotem tzw. najmu prywatnego. Liczba i rodzaj wynajmowanych nieruchomości nie przesądzają o zakwalifikowaniu przychodów z najmu do określonego źródła przychodów”.

Co więcej, nie udało mi się znaleźć nigdzie w prawie zapisów nakładających jakiegokolwiek ograniczenia na rozliczanie mieszkań w ramach najmu prywatnego.

Teoretycznie więc co do zasady to od nas zależy, w ramach którego źródła rozliczymy najem:

- w ramach działalności gospodarczej, czy
- w ramach źródła "najem, podnajem, dzierżawa...".

Świat jednak nie jest taki piękny i fiskus ma w głębokim poważaniu literalne brzmienie ustawy oraz logikę, a także postulat prostych i zrozumiałych przepisów.

To, do którego źródła możesz zaliczyć przychody z najmu, nie zależy od Twojego przekonania o właściwej kwalifikacji Twoich aktywności.

Zdaniem fiskusa każdy przypadek jest inny i należy podchodzić do niego indywidualnie i pod uwagę wziąć całość okoliczności.

No i niestety, fiskus podchodzi indywidualnie i co gorsza bardzo niespójnie. Raz twierdzi, że 3 mieszkania to już jest działalność, a innym razem zgadza się, że jednak 3 mieszkania, a czasami nawet i 10, można rozliczać prywatnie. Fiskus twierdzi, że *"nie w każdym przypadku podatnik może sam zaliczyć wynajmowane nieruchomości do majątku prywatnego lub związanego z działalnością gospodarczą."*

Moim zdaniem niestety trzeba zaakceptować, że, jeśli rozmiar, powtarzalność, zarobkowy charakter oraz sposób zorganizowania wskazują na jakieś znamiona działalności gospodarczej, to Twój najem powinien być rozliczany jako działalność gospodarcza.

Co więcej, fiskus dość jasno mówi, że nie tylko rozmiar, czyli skala (czyli liczba nieruchomości, liczba najemców czy przychody) ma znaczenie, ale także inne kryteria.

Niestety, mimo licznych zapytań, wniosków o interpretację, interpelacji poselskich, fiskus nigdy nie podał jednoznacznych kryteriów pozwalających na jasną odpowiedź na to pytanie. Co więcej, ustawodawca zdaje sobie sprawę, że to jest problem dla podatników, czego dowodem była chociażby odpowiedź Ministerstwa Finansów na interpelację jednej z posłanek w 2014 roku.

Ówczesny Podsekretarz stanu z Ministerstwa powiedział, cytując:

"W sumie to są bardzo generalne przesłanki" [...] "Granica jest tu naprawdę cienka i mamy tego świadomość".

Koniec końców odmówił jednak wydania interpretacji ogólnej, znowu powołując się na słynną już *"każdorazową analizę indywidualnej sprawy"*.

Skoro fiskus nie chce podać kryteriów, postanowiłem sam w tym trochę pogrzebać.

Przeanalizowałem kilkadziesiąt najświeższych interpretacji w tej sprawie, żeby na tej podstawie spróbować wskazać te kryteria.

Wyniki tej analizy posłużyły do stworzenia tabeli, a właściwie pliku Excel, który pomaga w ocenie, czy Twój najem spełnia przesłanki uznania go za działalność gospodarczą.

Uwaga, podobnie jak fiskus muszę powiedzieć, że każdy przypadek jest inny i sposób oceny, który za chwilę Ci przedstawię, nie jest jednoznaczny, a co więcej nie gwarantuje Ci, że fiskus nie będzie miał innego zdania na temat Twojego najmu.

To narzędzie ma Ci tylko pomóc podjąć decyzję, ale podejmujesz ją na własną odpowiedzialność.

Moim zdaniem kryteria są następujące i ułożyłem je od najbardziej istotnego, do najmniej istotnego:

- Skala, czyli liczba nieruchomości, które wynajmujesz. Im więcej ich wynajmujesz, tym większe prawdopodobieństwo, że US uzna to za działalność gospodarczą.
- Liczba umów najmu, ponieważ możesz mieć jedną nieruchomość, ale mieć tam dziesięciu najemców, czyli 10 umów, ponieważ wynajmujesz 10 pokoi.
- Przychody roczne, im większe przychody, tym większe prawdopodobieństwo, że ten najem zostanie uznany za działalność gospodarczą.
- Sposób nabycia nieruchomości, czyli w jaki sposób wszedłeś w posiadanie nieruchomości. W innej sytuacji będziesz, jeśli te nieruchomości odziedziczyłeś bądź dostałeś w darowiźnie a w innej sytuacji, jeśli je świadomie i regularnie kupujesz w celach inwestycyjnych.
- Jaki był pierwotny cel nabycia czy też wybudowania tych nieruchomości, czyli jeśli kupowałeś te mieszkania dla siebie a później przeprowadzałeś się i poprzednie wynajmowałeś, to jest inna sytuacja, gdy kupowałeś te nieruchomości bądź budowałeś je od razu z przeznaczeniem na wynajem, czyli w celach inwestycyjnych.
- Twoje główne źródło utrzymania: gdy najem jest tylko dodatkiem, to mniejsze jest prawdopodobieństwo, że zostanie on uznany za działalność gospodarczą w porównaniu do sytuacji, gdy najem będzie stanowił Twoje główne źródło utrzymania.
- Kto zarządza Twoim najmem: jeśli zleczysz to firmie i praktycznie nie będziesz się tego dotykać, to jest większe prawdopodobieństwo, że nie zostanie to uznane za działalność gospodarczą.
- Profesjonalizm, czyli jak bardzo dążysz do profesjonalizmu? Czy chodzisz na szkolenia związane z nieruchomościami, czy masz instrukcje obsługowe, czy optymalizujesz obsługę tego najmu?
- Plany inwestycyjne: czy po prostu zamierzasz kupować kolejne mieszkania.
- Czy jesteś z "branży": w innej sytuacji jesteś, jeśli pracujesz jako pośrednik, albo działasz w inny sposób w branży nieruchomości, a w innej, jeśli jesteś osobą nie mającą nic wspólnego z tą branżą.

Nie jest jednak sensownym kryterium Twoje przekonanie o tym, czy prowadzisz działalność gospodarczą.

Nie pomoże więc takie stwierdzenie: *"Wysoki sędzie, twierdzą to z całą stanowczością, nie prowadzę działalności gospodarczej"*. Zdaniem fiskusa **decydują obiektywne okoliczności prowadzenia tego najmu, a nie przekonanie czy wybór dokonany przez podatnika.**

Jeśli prowadzisz najem krótkoterminowy, czyli świadczysz usługę zakwaterowania, czyli regularnie przyjmujesz gości z Airbnb czy Booking.com, to prowadzisz działalność gospodarczą.

Dodatkowo, jeśli prowadzisz podnajem, czyli wynajmujesz od właścicieli duże mieszkania, a potem podnajmujesz je dla zysku kilku lub kilkunastu najemcom, to również prowadzisz działalność gospodarczą.

No dobrze, jak możesz posłużyć się tą tabelą?

Na końcu nagrania powiem Ci, w jaki sposób możesz ją otrzymać (za darmo), ale najpierw posłuchaj, jak ona działa:

Otwórz plik Excel, który ode mnie otrzymasz i odpowiedz szczerze na pytania, które są w nim zawarte.

W momencie, gdy odpowiesz, to dla każdej odpowiedzi na każde pytanie, w kolumnie D pojawi się jeden z trzech kolorów: zielony, żółty lub czerwony.

Wynik jest widoczny praktycznie od razu: im więcej czerwonego, tym większe jest prawdopodobieństwo, że Twój najem zostanie uznany za działalność gospodarczą.

- Przykładowo, tutaj są odpowiedzi osoby, która wynajmuje jedno mieszkanie odziedziczone po babci i teraz je wynajmuje.
- Tutaj z kolei, są odpowiedzi osoby, która świadomie kupiła i wynajmuje obecnie 9 mieszkań.
- A to jest przykład mojego znajomego, który ma 3 mieszkania na wynajem, częściowo odziedziczone, a częściowo kupowane pod wynajem.

Przeważający kolor pozwoli Ci ocenić, na ile Twój najem spełnia przesłanki uznania go za działalność gospodarczą w kontekście Ustawy o PIT.

Ok, chciałbym powiedzieć jeszcze jedną rzecz.

Ocena, czy Twój najem spełnia przesłanki uznania go za działalność gospodarczą, nie powinna być jedynym czynnikiem decyzyjnym o ewentualnej rejestracji działalności. Trzeba jeszcze wziąć pod uwagę ewentualne konsekwencje sytuacji, że rozliczasz swój najem prywatnie, a fiskus po sprawdzeniu uzna go za działalność gospodarczą. Co to oznacza?

Moim zdaniem trzeba spojrzeć na ewentualne konsekwencje wynikające z trzech ustaw:

- Ustawy o PIT,
- Ustawy o systemie ubezpieczeń społecznych oraz
- Ustawy Prawo Przedsiębiorców.

Zacznijmy od Ustawy o PIT, czyli od podatku dochodowego:

Jeśli rozliczasz najem prywatnie, a fiskus uzna go za działalność, to należy ten najem rozliczyć wstecznie tak, jak w ramach działalności. Jeśli rozliczałeś najem prywatny na zasadach ogólnych (czyli liczyłeś przychody i koszty), to nie ma problemu, tj. nie masz znaczącej zaległości podatkowej, bo przecież w ramach działalności gospodarcze będą podobne przychody i koszty.

Jeśli rozliczałeś najem prywatny ryczałtem, to jest duża szansa, że od 2021 roku też nie będzie problemu tj. też nie będziesz mieć zaległości podatkowej, ponieważ zmienione przepisy mają pozwolić na rozliczanie najmu ryczałtem także w ramach działalności gospodarczej przy tych samych stawkach tj. 8,5% i 12,5%, czyli konsekwencja nie jest duża.

Co z ustawą o systemie ubezpieczeń społecznych, czyli ZUS-em?

Jeśli ZUS uzna Twój najem za działalność, to możesz mieć ewentualnie zaległość w składkach ZUS (bo jak prowadzisz działalność, to trzeba je płacić). O ile oczywiście informacja o tym do ZUS-u trafi, ale jeśli pracowałeś równolegle na etacie z pensją wyższą od minimalnej, to nie masz zaległości w składkach społecznych, tylko w zdrowotnych. Ale większość składki zdrowotnej można sobie odliczyć od podatku, więc ewentualne zaległości nie będą duże.

A jeśli prowadziłeś działalność, tylko w innej branży niż najem, to nie masz zaległości w składkach ZUS w ogóle (bo przecież je płaciłeś w ramach tej działalności). Widziałem też przypadek, w którym urząd skarbowy uznał dany najem za działalność gospodarczą, ale udało się udowodnić, że w świetle Ustawy o systemie ubezpieczeń społecznych to nie była działalność.

Trzecia ewentualna konsekwencja wynika z Ustawy Prawo Przedsiębiorców.

Jeśli Twój najem zostanie uznany za działalność, to ewentualnie czeka Cię sankcja za to, że prowadziłeś działalność bez jej zarejestrowania, właśnie w CEIDG. Nie widziałem jednak jeszcze nikogo, kogo by ta sankcja spotkała (ale mogę się mylić).

Co to oznacza?

Być może, w zależności od sytuacji, konsekwencje skorzystania z najmu prywatnego w sytuacji, gdy Twój najem spełnia przesłanki uznania za działalność gospodarczą, nie są duże i spokojnie możesz rozliczać ten najem prywatnie, nawet jeśli wynik w Excelu, który Ci pokazałem był bardzo czerwony ;-)

A teraz krótkie podsumowanie tego chyba dość długiego wyводу:

Po pierwsze:

zaakceptuj fakt, że nie ma jasnych kryteriów pozwalających ocenić, czy Twój najem jest działalnością gospodarczą, bo po prostu fiskus podchodzi do tego bardzo indywidualnie i niestety nie zawsze spójnie.

Po drugie:

dokonaj oceny swojego najmu z wykorzystaniem Excela, który Ci pokazałem i zobacz, jak bardzo „czerwony” będzie wynik.

Po trzecie:

popatrz też na ewentualne konsekwencje rozliczania prywatnie najmu, który stanowi działalność, bo być może nie ma się czym przejmować, bo konsekwencje nie będą wysokie.

Po czwarte:

jeśli wynik jest średnio albo bardzo „czerwony” i np. skala Twojego najmu rośnie, a dalej chcesz rozliczać najem prywatnie, bo np. jest to dla Ciebie bardziej opłacalne albo wygodne, pomyśl o złożeniu wniosku o indywidualną interpretację podatkową. Być może mimo tego, że masz bardzo czerwony Excel, uda Ci się uzyskać pozytywną dla Ciebie odpowiedź na wniosek o interpretację.

W niektórych sytuacjach rozliczanie najmu poprzez działalność gospodarczą może się opłacać, nawet jeśli masz tylko jedno mieszkanie. W dużym skrócie, gdy najem generuje księgową stratę (czyli tzw. tarczę podatkową) i wciągnięcie tego najmu do działalności pozwala tę tarczę wykorzystać i zupełnie legalnie obniżyć Twoje podatki, ale o tym będę mówić w kolejnych nagraniach.

Na koniec dwie istotne rzeczy.

Pierwsza kwestia:

napisz w komentarzu pod nagraniem, jaką jedną najważniejszą lekcję wyniosłeś z tego nagrania, a otrzymasz za darmo, mailem, plik Excel, który Ci pokazałem. Dodatkowa korzyść będzie taka, że dzięki temu lepiej tę lekcję zapamiętasz. Zachęcam też do przejrzenia komentarzy innych osób, być może one zwróciły uwagę na inne, równie ciekawe dla Ciebie kwestie. Albo po prostu napisz, czy Ci się to nagranie podobało ;-)

Pamiętaj jednak, żeby komentując wpisać swój prawidłowy adres e-mail, bo inaczej nie otrzymasz pliku z tabelą. Dodatkowo, jeśli oglądasz to nagranie na YouTube lub na Facebooku, przejdź na blog, bo tylko komentarz na blogu pozwoli mi wysłać Ci ten plik.

[Link do wpisu na blogu: <https://wynajmistrz.pl/kiedy-najem-to-dg>]

Druga kwestia:

przygotowuję dla Ciebie darmowe szkolenie online, czyli tzw. webinar na żywo, który odbędzie się na początku grudnia, na którym dostaniesz informacje o podatkach od najmu, którymi z reguły dzielę się tylko z klientami na konsultacjach jeden na jeden. Odpowiem także na pytania uczestników. Zapewne zdajesz sobie sprawę, jaką to może mieć dla Ciebie wartość.

Jak się zapisać na szkolenie?

Na blogu pod tym video znajdziesz formularz, **wpisz tam swój adres mailowy i koniecznie potwierdź zapis poprzez kliknięcie w link w mailu, który otrzymasz do swojej skrzynki.**

Jeśli jesteś już na naszej liście subskrypcyjnej, to także wpisz swój adres w formularzu, żeby zapisać się na webinar, ale nie będziesz musiał już go potwierdzać.

[Link do zapisów: <https://wynajmistrz.pl/webinar-podatki-od-najmu>]

Wszystkie szczegóły dotyczące tego wydarzenia otrzymasz potem mailem.

Dziękuję i do zobaczenia 😊