

Kiedy najem ma prywatny charakter

16 listopada 2015 | Podatki | Sławomir Zieleń

Sposób rozliczania otrzymywanego czynszu przez właściciela nieruchomości lub rzeczy będzie zależał m.in. ^[1]od skali przedsięwzięcia oraz pochodzenia przedmiotów umowy najmu.

Najem może być źródłem przychodów, które będą się mieścić zarówno w działalności gospodarczej, jak i w najmie. O najmie sklasyfikowanym jako działalność gospodarcza pozytywnie wypowiedział się np. NSA w wyroku z 26 września ^[2]2000 r. (III SA 2002/99) oraz WSA w Rzeszowie w wyroku ^[3]z 28 października 2008 r. (I SA/Rz 586/08). Podobnie wypowiedziała się Izba skarbowa ^[4]w Warszawie w interpretacji ^[5]z 30 września 2010 r. (IPPB1/415-668/10-5/RS).

Z kolei za najmem jako odrębnym źródłem przychodu opowiedział się np. NSA w wyroku z 20 lutego 1996 r. ^[6](II SA/442/95) oraz Izba Skarbowa w Bydgoszczy w interpretacji z 25 września 2009 r. (ITB1/415-570/09/HD).

Co decyduje o zaliczeniu przychodów z najmu do jednego z tych dwóch źródeł?

Z analizy orzecznictwa sądowego wynika, że o kwalifikacji przychodów z najmu może decydować np.:

- skala przedsięwzięcia,
- rozmiar aktywności związanej z czerpaniem pożytków,
- zamiar podmiotu wynajmującego (np. rejestracja ^[7]w ZUS),
- przypisanie przez podatnika wynajmowanego majątku do określonego źródła,
- prowadzenie w ramach posiadanego już źródła przychodów, w którym zawiera się już najem, najmu innych składników,
- zawodowy (zorganizowany) charakter najmu, jego powtarzalność, uczestnictwo wynajmującego w obrocie gospodarczym.

Jeżeli więc wynajem będzie posiadał cechy działalności gospodarczej, to uzyskane ^[8]z niego przychody będą należeć do tej działalności (art. 5a pkt 6 w związku z art. 5b ustawy o PIT; >patrz ramka).

—Sławomir Zieleń

Jak ustawa o PIT definiuje działalność gospodarczą

Działalność gospodarcza albo pozarolnicza działalność gospodarcza oznaczają działalność zarobkową:

- a) wytwórczą, budowlaną, handlową, usługową,
- b) polegającą na poszukiwaniu, rozpoznawaniu i wydobywaniu kopalin ze złóż,
- c) polegającą 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.

Za pozarolniczą działalność gospodarczą nie uznaje się czynności, jeżeli łącznie spełnione są następujące warunki:

- a) odpowiedzialność wobec osób trzecich za rezultat tych czynności oraz ich wykonywanie, z wyłączeniem odpowiedzialności za popełnienie czynów niedozwolonych, ponosi zlecający wykonanie tych czynności;
- b) są one wykonywane pod kierownictwem oraz w miejscu i czasie wyznaczonych przez zlecającego te czynności;
- c) wykonujący te czynności nie ponosi ryzyka gospodarczego związanego z prowadzoną działalnością.

Jeżeli pozarolniczą działalność gospodarczą prowadzi spółka niebędąca osobą prawną, przychody wspólnika z udziału w takiej spółce uznaje się za przychody ze źródła „działalność gospodarcza”.

Rzeczpospolita