

Maciej Jaśniewicz\*

## NOWELIZACJA ZRYCZAŁTOWANEGO OPODATKOWANIA PRZYCHODÓW Z NAJMU W ŚWIETLE DOTYCHCZASOWYCH REGULACJI W ZAKRESIE OPODATKOWANIA OSÓB FIZYCZNYCH Z TEGO ŹRÓDŁA PRZYCHODU

**Streszczenie.** Począwszy od 1 stycznia 2021 r., po raz kolejny znowelizowane zostały zasady dotyczące zryczałtowanego opodatkowania przychodów z najmu. Zgodnie z nowymi regulacjami może ono mieć zastosowanie zarówno do umów, które nie są zawierane w ramach prowadzonej pozarolniczej działalności gospodarczej, jak i do najmu składników majątku związanych z działalnością gospodarczą przedsiębiorcy. W artykule przedstawiono rys historyczny dotyczący zasad opodatkowania najmu zarówno podatkiem zryczałtowanym od przychodów, jak i podatkiem dochodowym od osób fizycznych ustalany na podstawie zasad ogólnych. Głównym celem niniejszego artykułu jest przedstawienie zmieniających się w czasie uregulowań prawnych odnoszących się do zasad opodatkowania najmu i w ramach wykonywanej w tym przedmiocie działalności gospodarczej, i w ramach tzw. najmu prywatnego. Ponadto wskazano na problemy interpretacyjne związane zwłaszcza z przepisami dotyczącymi zaliczania strumienia przychodów z najmu do właściwego źródła przychodów. W podsumowaniu dokonano oceny nowej regulacji, wskazując jej plusy i minusy.

**Słowa kluczowe:** opodatkowanie ryczałtowe, najem, kwalifikacja przychodu do źródła, nowelizacja PIT

---

\* Sędzia NSA

Dokonując nowelizacji ustaw dotyczących opodatkowania dochodów uzyskiwanych przez osoby fizyczne, ustawodawca kolejny raz dokonał zmian dotyczących opodatkowania przychodów z najmu, podnajmu, dzierżawy, poddzierżawy oraz z innych umów o podobnym charakterze<sup>1</sup>. Zmiany te mają bardzo istotne znaczenie, gdyż umowy dotyczące korzystania z nieruchomości są niezwykle powszechne w obrocie prawnym i m.in. z tego powodu doczekały się odrębnych regulacji w ustawie o podatku dochodowym od osób fizycznych<sup>2</sup>. Jedynie pozornie zmiana ta w części dotyczącej przychodów z najmu dotyczy rozszerzenia zakresu opodatkowania ryczałtowanym podatkiem dochodowym od przychodów osiągniętych przez osoby fizyczne także na te, które prowadzą działalność gospodarczą w zakresie wynajmu nieruchomości. W istocie wydaje się, że jest ona kolejną podjętą przez ustawodawcę próbą zmierzającą do uporządkowania wzajemnych relacji pomiędzy dwoma konkurencyjnymi źródłami przychodów, tj. pozarolniczą działalnością gospodarczą (art. 10 ust. 1 pkt 3 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych<sup>3</sup>) a najmem, podnajmem, dzierżawą, poddzierżawą oraz innymi umowami o podobnym charakterze (art. 10 ust. 1 pkt 6 u.p.d.o.f.). W dalszej części artykułu na oznaczenie najmu, podnajmu, dzierżawy, poddzierżawy oraz z innych umów o podobnym charakterze, którymi to terminami posługuje się ustawodawca zarówno w u.p.d.o.f., jak i w u.z.p.d.o.f.<sup>4</sup> na określenie odrębnego źródła przychodu, będą się w skrócie posługiwał określeniem „najem”. W takim też znaczeniu pojęcie to zostało zastosowane w tytule opracowania.

<sup>1</sup> Ustawa z dnia 28 listopada 2020 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, ustawy o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiągniętych przez osoby fizyczne oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2020 r., poz. 2123).

<sup>2</sup> S. Babiarz, A. Bieranowski, M. Jaśniewicz, T. Kolanowski, R. Pęk, E. Stefańska, *Nieruchomości w prawie cywilnym, administracyjnym i podatkowym*, t. 2, Warszawa 2017, s. 401.

<sup>3</sup> Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (tekst jedn. Dz.U. z 2020 r., poz. 1426 ze zm.), dalej: „u.p.d.o.f.”

<sup>4</sup> Ustawa z dnia 20 listopada 1998 r. o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiągniętych przez osoby fizyczne (tekst jedn. Dz.U. z 2020 r., poz. 1905 ze zm.), dalej: „u.z.p.d.o.f.”

## 2. RYS HISTORYCZNY

Na wstępie należy w aspekcie historycznym rozważyć, jak na przestrzeni lat ustawodawca wskazywał, czy też próbował identyfikować i rozdzielać, przychody z najmu jako odrębnego źródła przychodu oraz z działalności gospodarczej polegającej na wynajmie nieruchomości i jak interpretowane były poszczególne przepisy, które tego dotyczyły. Przypomnieć wobec tego należy, że już od chwili wejścia w życie u.p.d.o.f. przypisanie strumienia przychodów z najmu do właściwego źródła przychodów sprawiało trudności. Związane one były z brakiem precyzji zapisów u.p.d.o.f. i w konsekwencji z komplikacjami dotyczącymi prawidłowej wykładni zapisów art. 10 ust. 1 pkt 3 i 6 u.p.d.o.f.

W pierwotnym brzemieniu w u.p.d.o.f. nie zamieszczono definicji legalnej działalności gospodarczej (czy pozarolniczej działalności gospodarczej, którymi to terminami posługuje się ustawodawca zamiennie od 1 stycznia 2007 r., uznając je w definicji legalnej z art. 5a pkt 6 u.p.d.o.f. za synonimy). Ustawodawca uczynił to po raz pierwszy dopiero w 2003 r., najpierw poprzez odesłanie do jej rozumienia na podstawie przepisów Ordynacji podatkowej, a od 2004 r. zamieszczając w art. 5a pkt 6 u.p.d.o.f. autonomiczną definicję na użytek tej ustawy. Od tej też daty przyjęto, że pozarolnicza działalność gospodarcza oznacza działalność zarobkową wykonywaną w sposób zorganizowany i ciągły, prowadzoną we własnym imieniu i na własny lub cudzy rachunek, z której uzyskane przychody nie są zaliczane do innych przychodów ze źródeł wymienionych w art. 10 ust. 1 pkt 1, 2 i 4–9. Z kolei art. 10 ust. 1 pkt 6 u.p.d.o.f. stanowił na początku jego obowiązywania, że źródłem przychodów jest „najem, podnajem, dzierżawa, poddzierżawa oraz inne umowy o podobnym charakterze, w tym również dzierżawa, poddzierżawa działów specjalnych produkcji rolnej oraz gospodarstwa rolnego lub jego składników na cele nierolnicze albo na prowadzenie działów specjalnych produkcji rolnej”. Dopiero na skutek nowelizacji tego przepisu z dniem 1 stycznia 2001 r. w omawianym punkcie art. 10 ust. 1 u.p.d.o.f. dodano na końcu zapis po przecinku stanowiący, że najem jako odrębne źródło nie obejmuje najmu składników majątku związanych z działalnością gospodarczą (*expressis verbis*: „[...] z wyjątkiem składników majątku związanych z działalnością gospodarczą”)<sup>5</sup>. Jednocześnie

<sup>5</sup> Ustawa z dnia 9 listopada 2000 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2000 r., Nr 104, poz. 1104), art. 1 pkt 6 lit. a tiret iii.

w przepisie szczegółowym dotyczącym rozwinięcia i identyfikacji przychodów z pozarolniczej działalności gospodarczej (art. 14 u.p.d.o.f.) dodano, również z dniem 1 stycznia 2001 r., wśród egzemplifikacyjnego wyliczenia przychodów z działalności gospodarczej nowy art. 14 ust. 2 pkt 11 u.p.d.o.f., zgodnie z którym przychodem z działalności gospodarczej są także przychody z najmu, podnajmu, dzierżawy, poddzierżawy oraz z innych umów o podobnym charakterze, składników majątku związanych z działalnością gospodarczą.

Z porównania tych dwóch jednostek redakcyjnych (czyli art. 10 ust. 6 in fine oraz art. 14 ust. 2 pkt 11 u.p.d.o.f.) wynika zatem, że ustawodawca posłużył się tym samym określeniem mówiącym o najmie „składników majątku związanych z działalnością gospodarczą”. W pierwszym przypadku umowa najmu zawarta przez podatnika takiego składnika jest przesłanką negatywną i eliminuje przychód ze źródła z art. 10 ust. 1 pkt 6 u.p.d.o.f., tj. najem. W drugim przypadku umowa najmu takiego składnika majątku jest przesłanką pozytywną i nakazuje kwalifikowanie przychodu z tego tytułu do źródła z art. 10 ust. 1 pkt 3 u.p.d.o.f., tj. pozarolniczej działalności gospodarczej. Nowelizacja ta miała na celu rozwianie wątpliwości dotyczących tego, czy najem składników majątku wykorzystywanych w działalności gospodarczej przez przedsiębiorców można w ogóle kwalifikować do przychodów z działalności gospodarczej, gdyż – jak wskazano w literaturze – we wcześniejszym stanie prawnym wątpliwości wywoływała sytuacja związana z osiąganiem przychodów z najmu i możliwością zaliczania w ogóle przychodów z tego tytułu do działalności gospodarczej<sup>6</sup>. W orzecznictwie na tle ówczesnego stanu prawnego co do zagadnienia, czy do źródła przychodu określanego jako „najem” należy zaliczyć każdy bez wyjątku najem, czy też tylko taki najem, który nie stanowi jednocześnie działalności gospodarczej, wypowiedziano pogląd, że z punktu widzenia logiki między obu pojęciami zachodzi stosunek krzyżowania się, gdyż jest taki najem, który stanowi działalność gospodarczą, jednakże nie każda pozarolnicza działalność gospodarcza polega na wynajmowaniu pomieszczeń. W efekcie postawiono tezę, że „art. 10 ust. 1 pkt 6 u.p.d.o.f. obejmował tylko taki najem, który nie stanowił działalności gospodarczej”<sup>7</sup>. Ponadto wywodzono, że „gdy podatnik prowadzi działalność gospodarczą, w ramach

<sup>6</sup> Por. A. Bartosiewicz, R. Kubacki, *Komentarz do art. 10 i art. 14*, [w:] *idem*, *PIT. Komentarz*, t. 15, SIP/LEX 2015.

<sup>7</sup> Por. wyroki NSA w Warszawie z 16 września 1998 r.: sygn. III SA 4726/97, ONSA 1999/2/67, oraz sygn. III SA 1504/97, SIP/LEX nr 1692468.

której świadczy usługi najmu, nieuzasadnione byłoby wydzielenie z zakresu tej działalności jednego rodzaju usług (najmu) i traktowanie go jako odrębnego od tejże działalności gospodarczej źródła przychodu. Określenie w art. 10 ust. 1 pkt. 6 u.p.d.o.f. najmu jako źródła przychodu, oprócz innych źródeł, nie uzasadnia jego wyodrębnienia ze źródła, jakim jest wspomniana działalność gospodarcza i traktowania jako samoistnego źródła przychodu. Najem stanowi jednak takie źródło przychodu w odniesieniu do pozostałych podatników nieprowadzących działalności gospodarczej<sup>8</sup>. Teza ta nie była wszakże tak jednoznaczna dla organów podatkowych dokonujących wykładni tych przepisów. Dowodzi to, że już od początku obowiązywania u.p.d.o.f. pojawiały się kontrowersje co do prawidłowego kwalifikowania przychodów z najmu do właściwego źródła przychodów, a dotyczyły one najmu będącego elementem lub przejawem wykonywania przez osoby fizyczne działalności gospodarczej. Te dwie regulacje, czyli art. 10 ust. 6 in fine oraz art. 14 ust. 2 pkt 11 u.p.d.o.f. obowiązują od 2001 r. w niezmiennym brzmieniu do chwili obecnej.

Kolejne komplikacje co do kwalifikowania przychodu z umowy najmu pojawiły się po wejściu w życie 1 stycznia 1999 r. u.z.p.d.o.f., a raczej po kolejnych nowelizacjach tej ustawy. Z jednej strony w momencie wejścia jej w życie ustawodawca przewidział, że nie wyłączało opodatkowania w formie ryczałtu od przychodów ewidencjonowanych osiągnięcie dodatkowo przychodów z najmu, lecz z drugiej strony zawarto jednocześnie zastrzeżenie, aby przychody te podlegały odrębnemu opodatkowaniu podatkiem dochodowym na ogólnych zasadach (art. 8 ust. 4 i 5 u.z.p.d.o.f. w pierwotnym brzmieniu). Ponadto wprost wskazano w pkt 15 załącznika nr 2 do u.z.p.d.o.f., że świadczenie usług wynajmu nieruchomości wyłączało podatnika z opodatkowania ryczałtem. Biorąc pod uwagę, że w pierwotnym brzmieniu u.z.p.d.o.f. dopuszczała możliwość opodatkowania tylko niektórych wskazanych przychodów (dochodów) osiągniętych przez osoby fizyczne prowadzące pozarolniczą działalność gospodarczą, to porównanie przywołanych powyżej zapisów zdawało się wskazywać, że najem na gruncie u.z.p.d.o.f. nie był w ogóle traktowany jako forma lub przejaw prowadzenia działalności gospodarczej, co zdaje się korespondować ze wskazanym powyżej zapisem art. 10 ust. 6 u.p.d.o.f., który obowiązywał do 1 stycznia 2001 r. Zgodnie z wolą ustawodawcy podatnicy będący przedsiębiorcami

<sup>8</sup> Por. wyrok NSA Ośrodek Zamiejscowy w Poznaniu z dnia 13 maja 1999 r., sygn. SA/Po 1817/98, SIP/ LEX nr 37833.

opodatkowanymi zryczałtowanym podatkiem i uzyskujący takie przychody mieli obowiązek ich kwalifikowania do odrębnego źródła, jakim był najem przewidziany w art. 10 ust. 1 pkt 6 u.p.d.o.f., i ich opodatkowania podatkiem dochodowym na ogólnych zasadach. Na skutek nowelizacji dokonanej z dniem 1 stycznia 2003 r. umożliwiono opodatkowanie w sposób zryczałtowany także przychodów osiąganych przez osoby fizyczne nieprowadzące pozarolniczej działalności gospodarczej, a osiągające przychody z tytułu umowy najmu, o czym stanowiła nowa redakcja art. 1 pkt 2 u.z.p.d.o.f. Kolejna nowela obowiązująca od 1 stycznia 2004 r. zmieniła brzmienie art. 1 pkt 2 u.z.p.d.o.f., które obowiązuje do dnia dzisiejszego. Zgodnie z nim zryczałtowanym podatkiem dochodowym od niektórych przychodów (dochodów) mogą być objęte również osoby fizyczne osiągające przychody z tytułu umowy najmu, jeżeli umowy te nie są zawierane w ramach prowadzonej pozarolniczej działalności gospodarczej.

Interesujące dla kwalifikacji do odpowiedniego źródła przychodów jest porównanie zapisów art. 1 pkt 2 u.z.p.d.o.f., które od 1 stycznia 2003 r. mówiły o osobach fizycznych nieprowadzących działalności gospodarczej i osiągających przychody z najmu, a od 1 stycznia 2004 r. o osobach fizycznych osiągających przychody z tytułu umowy najmu, jeżeli umowy te nie są zawierane w ramach prowadzonej pozarolniczej działalności gospodarczej. Istotne dla przychodów z najmu są też zapisy art. 2 ust. 1a u.z.p.d.o.f. Przepis ten, zamieszczony w artykule dotyczącym formy zryczałtowanego podatku dochodowego, a dodany 1 stycznia 2003 r., stanowił początkowo, że osoby fizyczne nieprowadzące działalności gospodarczej, osiągające przychody z tytułu umowy najmu, opłacają ryczałt od przychodów ewidencjonowanych. Jego brzmienie zmieniono 1 stycznia 2004 r. i aż do chwili obecnej stanowi on, że osoby fizyczne osiągające przychody z tytułu umowy najmu, jeżeli umowy te nie są zawierane w ramach prowadzonej pozarolniczej działalności gospodarczej, mogą opłacać ryczałt od przychodów ewidencjonowanych. Również w tym przypadku ustawodawca w u.z.p.d.o.f. używa sformułowania o przychodach osób fizycznych z umowy najmu, jeśli „umowy te nie są zawierane w ramach prowadzonej pozarolniczej działalności gospodarczej”. Wydaje się, że uregulowanie to może oznaczać, iż najem, będący zasadniczo źródłem czerpania pożytków z prawa do rzeczy na podstawie stosunku cywilnoprawnego, w pewnych sytuacjach może być formą prowadzenia działalności gospodarczej, o ile podatnik zawiera taką umowę jako przedsiębiorca-wynajmujący.

Ponadto począwszy od 1 stycznia 2003 r. wprowadzono dla osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą możliwość opłacania zryczałtowanego podatku od przychodów ewidencjonowanych z tytułu usług związanych z nieruchomościami (w tym wynajmem), które objęto 17-procentową stawką zryczałtowanego podatku, co wynikało ze znowelizowanego art. 12 ust. 1 pkt 2 u.z.p.d.o.f. w zw. z poz. 15 załącznika nr 2 do tej ustawy. Jednocześnie skreślono w art. 8 ust. 4 i 5 u.z.p.d.o.f., które zakazywały możliwości objęcia zryczałtowanym podatkiem przychodów z najmu w ramach wykonywania działalności gospodarczej i nakazywały je opodatkować podatkiem dochodowym na ogólnych zasadach. Rozwiązanie to obowiązywało tylko jeden rok, gdyż na skutek noweli u.z.p.d.o.f. od dnia 1 stycznia 2004 r. wyłączono możliwość opodatkowania przychodów z wynajmu nieruchomości przez osoby fizyczne prowadzące w tym zakresie działalność gospodarczą (wynikało to ze znowelizowanego od tego dnia art. 8 ust. 1 pkt 3 lit. e u.z.p.d.o.f. w zw. z poz. 10 załącznika nr 2 do tej ustawy).

Kolejnej zmiany przepisów ustawodawca dokonał od 1 stycznia 2011 r. Jednakże, jak wynikało z nowego brzmienia poz. 28 załącznika nr 2 do u.z.p.d.o.f., nadal utrzymano wyłączenie z opodatkowania podatkiem zryczałtowanym działalności gospodarczej polegającej na wynajmie nieruchomości. Jednocześnie z zastrzeżeń poczynionych w załączniku nr 2 do u.z.p.d.o.f. wynikało, że wyłączenie to nie dotyczyło przychodów osiągniętych z tytułu umowy najmu, jeżeli umowy te nie były zawierane w ramach prowadzonej pozarolniczej działalności gospodarczej. Taki stan prawny w zakresie możliwości opodatkowania zryczałtowanym podatkiem przychodów z najmu przez osoby fizyczne nieprowadzące w tym zakresie działalności gospodarczej i braku takiej możliwości dla osób wykonujących działalność gospodarczą w przedmiocie wynajmu utrzymywał się do 31 grudnia 2020 r.

### 3. KWALIFIKACJA PRZYCHODÓW Z NAJMU DO WŁAŚCIWEGO ŹRÓDŁA

Analiza rozwiązań legislacyjnych dotyczących opodatkowania przychodów z umów najmu nieruchomości, wynikających z u.p.d.o.f. oraz z u.z.p.d.o.f., które obowiązywały w latach 1992–2020, pozwala na wyciągnięcie kilku wniosków co do kwalifikowania tego rodzaju przychodów przez ustawodawcę. Wynika z nich, że w pierwszym okresie funkcjonowania przepisów dotyczących opodatkowania przychodów z najmu

nieruchomości ustawodawca dość rygorystycznie rozdzielał źródła, w ramach których były one uzyskiwane. Na początku obowiązywania art. 10 ust. 1 pkt 6 u.p.d.o.f. brak było w jego treści wyraźnego zapisu, z którego wynikałoby, że umowy najmu zawierane w ramach wykonywanej działalności gospodarczej, w tym także dotyczące składników majątku związanych z taką działalnością, powinny być zaliczane do źródła z art. 10 ust. 1 pkt 3 u.p.d.o.f., czyli z pozarolniczej działalności gospodarczej. Stan taki trwał do 1 stycznia 2001 r.

Ponadto ze wskazanych przepisów wynika, że możliwość zaliczania strumienia przychodów generowanego na podstawie umów najmu przez osoby fizyczne prowadzące w tym zakresie działalność gospodarczą na gruncie u.p.d.o.f. oraz u.z.p.d.o.f., w tym także, gdy przychody takie nie stanowiły głównego przedmiotu ich działalności gospodarczej, była różnie ujmowana w warstwie językowej w tych dwóch aktach prawnych, którą posługiwał się ustawodawca dla określenia tego źródła przychodów. Zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 6 u.p.d.o.f. w brzmieniu obowiązującym od 1 stycznia 2001 r. zaliczanie przychodów z najmu do działalności gospodarczej nazywane jest najmem składników majątku związanych z działalnością gospodarczą. Z kolei na gruncie u.z.p.d.o.f. ustawodawca w regulacjach dotyczących przychodów z najmu początkowo mówił o osobach fizycznych nieprowadzących pozarolniczej działalności gospodarczej, osiągających przychody z tytułu umowy najmu (art. 1 pkt 2 u.z.p.d.o.f. w brzmieniu obowiązującym od 1 stycznia do 31 grudnia 2003 r.), a następnie o osobach fizycznych osiągających przychody z tytułu umowy najmu, jeżeli umowy te nie są zawierane w ramach prowadzonej pozarolniczej działalności gospodarczej (art. 1 pkt 2 u.z.p.d.o.f. w brzmieniu obowiązującym od 1 stycznia 2004 r.). *A contrario* należy przyjąć wobec tego, że z obecnej regulacji z u.z.p.d.o.f. wynika to, że o kwalifikacji strumienia przychodów do źródła z działalności gospodarczej decydować powinno to, czy umowy najmu zawarte zostały w ramach prowadzonej działalności gospodarczej. Unormowanie to nie nawiązuje więc do wyrażeń ustawowych mówiących o składnikach majątku związanych z działalnością gospodarczą, którymi posługuje się ustawodawca od 1 stycznia 2001 r. w art. 10 ust. 1 pkt 6 in fine oraz w art. 14 ust. 2 pkt 11 u.p.d.o.f., za pomocą których, jak się zdaje, kwalifikuje przychody z tytułu najmu do źródła pozarolnicza działalność gospodarcza.

Chaos terminologiczny w przepisach u.p.d.o.f. oraz u.z.p.d.o.f. dotyczących opodatkowania przychodów z najmu pogłębia dodatkowo to, że zgodnie z definicją legalną z art. 4 pkt 12 u.z.p.d.o.f. użyte w tej ustawie



określenie „pozarolnicza działalność gospodarcza” oznacza pozarolniczą działalność gospodarczą w rozumieniu ustawy o podatku dochodowym. Przepis ten został dodany do u.z.p.d.o.f. z dniem 1 stycznia 2004 r., od kiedy to jednocześnie na mocy nowelizacji art. 5a pkt 6 u.p.d.o.f. zamieszczono w tej ustawie autonomiczną definicję legalną działalności gospodarczej, która nie odsyłała już do jej rozumienia zgodnego z przepisami Ordynacji podatkowej. Zgodnie zatem z jej brzmieniem także na gruncie u.z.p.d.o.f. w obecnym stanie prawnym, ilekroć w ustawie tej jest mowa o pozarolniczej działalności gospodarczej, oznacza to 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 ze źródeł wymienionych w art. 10 ust. 1 pkt 1, 2 i 4–9. W literaturze wskazano, że ustawodawca, przyjmując w u.p.d.o.f. uniwersalną definicję działalności gospodarczej, uznał, że jej prowadzenie i osiągnięcie z niej przychodów to stan obiektywny. „Do uzyskiwania przychodów z tego źródła nie jest konieczne, aby podatnik miał status przedsiębiorcy, nie jest konieczna rejestracja tej działalności w sposób przewidziany w przepisach odrębnych dotyczących wymogów formalnych, jakie powinna spełnić osoba prowadząca działalność gospodarczą”<sup>9</sup>. Co jednak istotne, definicja ta w warstwie językowej i, jak należy przyjmować, także normatywnej nie odwołuje się do charakteryzowania działalności gospodarczej poprzez udostępnianie w jakiegokolwiek formie składników majątku związanych z działalnością gospodarczą kontrahentom przedsiębiorcy.

Z przedstawionych powyżej rozważań wynika, że ustawodawcy nie udało się wypracować w przepisach u.p.d.o.f. oraz u.z.p.d.o.f. spójnej chociażby terminologicznie koncepcji, która pozwoliłaby na jasne identyfikowanie dwóch różnych źródeł przychodów, tj. działalności gospodarczej polegającej na wynajmowaniu rzeczy (a ściślej – nieruchomości) oraz najmu rozumianego jako wynajmowanie rzeczy przez osoby fizyczne nieprowadzące w tym zakresie działalności gospodarczej. To z kolei zaowocowało sporami podatników z organami podatkowymi co do możliwości najmu

<sup>9</sup> S. Babiarz, A. Bieranowski, M. Jaśniewicz, T. Kolanowski, R. Pęk, E. Stefańska, *Nieruchomości w prawie cywilnym...*, s. 404.

nieruchomości (w tym także samodzielnych lokali), który nie byłby postrzegany jako przejaw wykonywania działalności gospodarczej.

Z jednej strony organy interpretacyjne, dokonując wykładni przepisów prawa podatkowego, stały na stanowisku, że wybór kwalifikacji i sposób rozliczenia przychodów uzyskiwanych z najmu ustawodawca pozostawił osobie oddającej rzeczy w najem, który dla celów podatkowych może być kwalifikowany jako przychód z działalności gospodarczej lub jako dodatkowe źródło przychodu, określone w art. 10 ust. 1 pkt 6 u.p.d.o.f. Wprost stwierdzano, że liczba wynajmowanych mieszkań oraz ta okoliczność, iż przedmiot najmu stanowi własność lub współwłasność podatnika, nie wpływa na klasyfikację wynajmu jako działalności gospodarczej i jeżeli podatnik nie dokona wpisu do ewidencji działalności gospodarczej, podając najem jako przedmiot działalności, nie można uznać, że jest prowadzona pozarolnicza działalność gospodarcza<sup>10</sup>. Z drugiej strony wskazywano, że najem trzydziestu odziedziczonych mieszkań ze względu na jego rozmiar oraz fakt, iż najem wykonywany będzie w sposób zorganizowany i ciągły – nie może stanowić źródła przychodów, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 6 u.p.d.o.f. Czynności takie, zdaniem organu interpretacyjnego, wypełniają przesłanki zawarte w art. 5a pkt 6 u.p.d.o.f., a wykonywany w tych warunkach najem uznaje się za działalność gospodarczą i przychody z takiego najmu nie mogą być opodatkowane ryczałtem od przychodów ewidencjonowanych<sup>11</sup>. Także w przypadku likwidacji działalności wykonywanej w dotychczasowym zakresie i przekazania składników majątku na cele prywatne organ interpretacyjny uznał, że nie jest to tożsame z tym, iż wykonywane czynności nie będą nadal nosiły znamion działalności gospodarczej, gdyż nieruchomości nie będą wykorzystywane prywatnie do własnych celów osobistych, lecz zostaną wykorzystane w ramach najmu w szerokim zakresie. Według organu decydujące znaczenie dla zakwalifikowania przychodów z tytułu wynajmu nieruchomości do właściwego źródła ma sposób wykonywania tego najmu – jego profesjonalny, zarobkowy, zorganizowany i ciągły charakter oraz prowadzenie go na własny rachunek i ryzyko. Nie uznano za decydujący fakt, że składniki będące przedmiotem najmu

<sup>10</sup> Tak interpretacja indywidualna Dyrektora Izby Skarbowej w Warszawie z dnia 24 października 2010 r., sygn. IPPB1/415-891/10-5/KS, <https://www.podatki.biz/interpretacje/0164946.txt> (dostęp: 29.07.2021).

<sup>11</sup> Tak interpretacja indywidualna Dyrektora Izby Skarbowej w Bydgoszczy z dnia 12 stycznia 2011 r., sygn. ITPB1/415-991/10/AK, SIP/LEX.

zostaną wycofane z ewidencji środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych, a umowa zostanie zawarta przez podatnika jako osobę nieprowadzącą działalności gospodarczej. Ponadto zaznaczono, że najem, jaki zamierza prowadzić podatnik, nie będzie najmem okazjonalnym, lecz będzie prowadzony w sposób zorganizowany i ciągły oraz w szerokim zakresie, gdyż przedmiotem najmu będą m.in. lokale i budynki niemieszkalne, pawilony handlowe, a najemcami będą podmioty gospodarcze<sup>12</sup>. W podobnym tonie wypowiedział się także Naczelny Sąd Administracyjny (NSA) w wyroku z dnia 25 października 2017 r.<sup>13</sup>, w którym stwierdzono, że posiadane trzy nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami i budowlami oraz trzy lokale podatnik faktycznie wykorzystywał do prowadzonej działalności gospodarczej i stały się one częścią przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 55<sup>1</sup> Kodeksu cywilnego, w ramach którego prowadził działalność gospodarczą. Wskazano, że podatnik wprowadził je do ewidencji środków trwałych, dokonując odpisów amortyzacyjnych, co przynosiło pozytywny dla niego skutek podatkowy z prowadzonej działalności gospodarczej. Zdaniem NSA wtedy to podatnik zadecydował o powiązaniu przedmiotowych nieruchomości z prowadzoną działalnością gospodarczą. Dalej wywieziono, że „zamiar wycofania z ewidencji środków trwałych nieruchomości dotychczas wykorzystywanych do prowadzonej działalności gospodarczej i zaprzestanie dokonywania dalszych odpisów amortyzacyjnych nie zmienia uznania, że wciąż związane one będą z nadal prowadzoną działalnością gospodarczą, która jednocześnie wypełniać będzie znamiona określone w art. 5a pkt 6 u.p.d.o.f. Będzie to zatem kontynuacja dotychczas prowadzonej przez Skarżącego działalności gospodarczej, która będzie nastawiona na osiągnięcie zysku (zarobkowa), powtarzalna (ciągła), prowadzona na szeroką skalę, w sposób zorganizowany stosownie do jej przedmiotu i profesjonalnie. W płaszczyźnie relacji pomiędzy przepisami art. 10 ust. 1 pkt 3 u.p.d.o.f. w zw. z art. 5a pkt 6 u.p.d.o.f. oraz art. 10 ust. 1 pkt 6 u.p.d.o.f. nie ma i nie może mieć znaczenia subiektywna ocena samego podatnika, czy podejmowane skonkretyzowane działania traktuje jako działalność gospodarczą, czy też nie”.

<sup>12</sup> Tak interpretacja indywidualna Dyrektora Izby Skarbowej w Łodzi z dnia 14 maja 2014 r., sygn. IPTPB1/415-247/14-6/MD, <https://epodatnik.pl/interpretacje-podatkowe/wykaz.php?id=314600-2014-07-31-dyrektor-izby-skarbowej-w-lodzi-iptpb1-415-247-14-6-md> (dostęp: 29.07.2021).

<sup>13</sup> Por. wyrok NSA z dnia 25 października 2017 r., sygn. II FSK 1487/17, CBOSA.

Wydaje się, że dla zagadnień związanych z prawidłową identyfikacją źródła przychodów istotne będą także przepisy dotyczące stawek podatku. Choć skala podatkowa i stawki podatku nie decydują o możliwości kwalifikacji danego przychodu do odpowiedniego źródła przychodu, to jednak w ramach wykładni systemowej wewnętrznej mogą one dostarczyć wskazówek interpretacyjnych pomocnych przy wykładni przepisów dotyczących źródła przychodu. Kwestie sporne dotyczą przede wszystkim najmu większej liczby rzeczy przez jedną osobę fizyczną, wynajmu lokali użytkowych czy wynajmu rzeczy wykorzystywanych wcześniej przez podatników w prowadzonej przez nich działalności gospodarczej. W literaturze na podstawie analizy interpretacji indywidualnych wskazano wręcz, że dla organów podatkowych przy kwalifikacji przychodów do źródła „najem prywatny” bądź działalność gospodarcza podstawowe znaczenie ma liczba wynajmowanych lokali i próba zmiany sposobu rozliczania podatku, tj. przejście z działalności gospodarczej do „najmu prywatnego”. W takich przypadkach najem uznawany jest przeważnie za przedmiot działalności gospodarczej<sup>14</sup>.

#### 4. WPŁYW WIELKOŚCI PRZYCHODÓW NA KWALIFIKACJĘ PRZYCHODÓW DO ŹRÓDŁA

Wynikałoby z tego, że wielkość uzyskiwanych przychodów może świadczyć o rozmiarach aktywności związanej z wynajmowaniem nieruchomości, a w konsekwencji z klasyfikacją przychodów do odpowiedniego źródła. Należy wobec tego prześledzić, jak na przestrzeni czasu kształtowały się skale i stawki podatkowe dotyczące opodatkowania przychodów z najmu na podstawie u.z.p.d.o.f.

Początkowo od 2003 r. zgodnie z art. 12 ust. 1 pkt 3 lit. a u.z.p.d.o.f. ryczałt dla osób fizycznych, które nie prowadzą działalności gospodarczej w zakresie najmu wynosił 8,5%, jeżeli wysokość przychodów w roku podatkowym nie przekraczała kwoty stanowiącej równowartość 4000 euro; od nadwyżki ponad tę kwotę ryczałt wynosił 20% przychodów. Od 1 stycznia 2010 r. ustawodawca na skutek nowelizacji tego przepisu wprowadził jednolitą stawkę dla tego rodzaju przychodów w wysokości 8,5%. Począwszy od 1 stycznia 2018 r., ustawodawca powrócił do progresji w opodatkowaniu

<sup>14</sup> Por. S. Brzeszczyńska, *Nieruchomości. Aspekty podatkowe i cywilnoprawne*, Warszawa 2012, s. 842.

tych przychodów i na skutek nowelizacji wskazanego przepisu postanowił, że ryczałt od tego rodzaju przychodów wynosi 8,5% do kwoty 100 000 zł, a od nadwyżki ponad tę kwotę ryczałt od przychodów ewidencjonowanych wynosi 12,5% przychodów. Regulacja ta na podstawie wskazanego przepisu obowiązywała do końca 2020 r., a w warstwie normatywnej obowiązuje nadal od 1 stycznia 2021 r., pomimo całkowitej zmiany redakcyjnej przepisu dotyczącego wysokości ryczałtu od przychodów ewidencjonowanych. Obecnie jest to art. 12 ust. 1 pkt 4 lit. a u.z.p.d.o.f. Jak już wskazano, osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą polegającą na wynajmowaniu nieruchomości mogły dotychczas opodatkować swoje przychody z tego tytułu tylko przez jeden rok podatkowy w 2003 r., a jednolita stawka podatku ryczałtowego wynosiła 17%.

Z regulacji tych wynika, że w stosunku do przychodów osób fizycznych, które nie zawierały umowy najmu w ramach prowadzonej pozarolniczej działalności gospodarczej, ustawodawca nie limitował wysokości możliwych do uzyskania z tego tytułu przychodów i wprowadził w dwóch okresach progresję, a wartości progowe dla drugiej stawki podatku ryczałtowego wynosiły równowartość najpierw 4000 euro, a następnie 100 000 zł. Zwłaszcza ten drugi próg podatkowy, obowiązujący od 2018 r., zdaje się wskazywać na możliwość osiągnięcia z najmu poza działalnością gospodarczą znacznych przychodów. W przepisach u.z.p.d.o.f. brak było także unormowań, które wskazywałyby na górną granicę możliwych do osiągnięcia z tego tytułu przychodów lub cechy wynajmowanych przedmiotów, np. ich użytkowy charakter w przypadku lokali bądź wcześniejsze ich wykorzystanie w prowadzonej działalności gospodarczej.

Mogłoby zatem z tego wynikać, że również w przypadku jednoczesnego wynajmu większej liczby nieruchomości, które generują tym samym większe przychody w obrębie jednego roku podatkowego, możliwe było zryczałtowane opodatkowanie najmu jako odrębnego źródła przychodu. Tym bardziej że poza jednym wskazanym powyżej rokiem 2003 ustawodawca nie dopuszczał możliwości korzystania z tej formy opodatkowania najmu nieruchomości przez osoby fizyczne wykonujące w tym przedmiocie działalność gospodarczą. Mimo to w interpretacjach podatkowych oraz orzeczeniach sądów administracyjnych w przypadku wynajmu większej liczby nieruchomości (lokali) raczej przypisywano podatnikom prowadzenie działalności gospodarczej w tym przedmiocie, co skutkowało utratą prawa do zryczałtowanego opodatkowania i opodatkowaniem uzyskanych przychodów na zasadach ogólnych dotyczących

źródła przychodów wymienionego w art. 10 ust. 1 pkt 3 u.p.d.o.f. W wyroku WSA w Bydgoszczy z dnia 5 października 2010 r.<sup>15</sup>, do którego często odwołuje się późniejsze orzecznictwo, wskazano z odwołaniem się do definicji działalności gospodarczej z art. 5a pkt 6 u.p.d.o.f., że o zorganizowanym charakterze działalności zarobkowej może świadczyć wyodrębnienie istnienia pewnych składników materialnych i niematerialnych służących prowadzeniu tej działalności, czy też przyjęcie przez dany podmiot określonej formy organizacyjno-prawnej i dopełnienie wymogu rejestracji w ewidencji działalności gospodarczej, choć tych okoliczności nie należy uważać za element decydujący o zorganizowanym charakterze prowadzonych działań. W rezultacie uznano, że wynajem 40 lokali mieszkalnych i 10 użytkowych miał charakter zarobkowy, zorganizowany i ciągły, a działania podatnika przy znacznej liczbie wynajmowanych lokali mieszkalnych i usługowych nie mogły mieć ze swej istoty charakteru przypadkowego, incydentalnego, gdyż wymagały podejmowania wielu zaplanowanych i przemysłanych czynności. W wyroku NSA z dnia 4 kwietnia 2014 r.<sup>16</sup> wskazano, że zorganizowany sposób działania w obrocie gospodarczym oznacza prowadzenie działalności w sposób metodyczny, systematyczny i uporządkowany, który wiąże się z planowanym charakterem działań i realizacją poszczególnych zamierzeń w sposób ciągły. Uznano, że „kluczowym przejawem działania w sposób zorganizowany jest również to, że aktywność Skarżącej koncentruje się na podejmowaniu czynności zmierzających zarówno do (a) utrzymania źródła przychodu, jak i do (b) rozszerzenia tego źródła przez planowaną inwestycję budowy kolejnego budynku z lokalami pod wynajem”. W efekcie podzielono stanowisko sądu I instancji, zgodnie z którym o „zorganizowanej działalności świadczy również konieczność pozyskiwania potencjalnego klienta (wynajmującego) poprzez udostępnianie informacji o posiadanych lokalach do wynajęcia, podejmowanie środków umożliwiających realizację przedmiotu umowy, czuwanie nad przestrzeganiem zasad dokonywania płatności za wynajem. Tego rodzaju działania, przy podanej ilości wynajmowanych lokali, nie mogą mieć ze swej istoty charakteru przypadkowego, incydentalnego. Wymagają one podejmowania szeregu zaplanowanych i przemysłanych działań oraz czynności”. To doprowadziło do postawienia tezy,

<sup>15</sup> Por. wyrok WSA w Bydgoszczy z dnia 5 października 2010 r., sygn. I SA/Bd 709/10, CBOSA.

<sup>16</sup> Por. wyrok NSA z dnia 4 kwietnia 2014 r., sygn. II FSK 1092/12, CBOSA.

że „w świetle wykładni systemowej art. 1 pkt 1 i 2, art. 2 ust. 1a, art. 6 ust. 1a i 1b w związku z art. 4 ust. 1 pkt 12 u.z.p.d.o.f. w związku z art. 5a pkt 6 i art. 10 ust. 1 u.p.d.o.f., ustalając w ryczałcie od przychodów ewidencjonowanych, czy przychód z najmu lokali pochodzi z działalności gospodarczej, należy w pierwszym rzędzie podjąć próbę przypisania tego przychodu do jednego ze źródeł wymienionych w u.p.d.o.f. (w szczególności w art. 10 ust. 1 pkt 6); jeżeli okaże się to niemożliwe, a przychód powstał w wyniku działalności zarobkowej wykonywanej w sposób zorganizowany i ciągły, która prowadzona jest we własnym imieniu, wówczas przychód będzie stanowił przychód z pozarolniczej działalności gospodarczej”. Z kolei w wyroku NSA z dnia 15 listopada 2017 r.<sup>17</sup> przyjęto, że wynajmowanie jedenastu mieszkań i zamiar nabywania w przyszłości kolejnych nieruchomości w celu ich najmu, wykluczał możliwość kwalifikacji przychodów z tego tytułu do źródła, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 6 u.p.d.o.f., ponieważ prowadzony na własny rachunek i ryzyko, profesjonalny, zarobkowy, zorganizowany i ciągły wynajem lokali oznaczał prowadzenie przez podatnika działalności gospodarczej w zakresie najmu lokali. Jednakże należy też odnotować, że w interpretacji indywidualnej z dnia 4 lutego 2014 r. Dyrektor Izby Skarbowej w Poznaniu stwierdził, iż „przepisy ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych nie regulują kwestii związanych z zasadami zawierania umów najmu, w tym także ilości nieruchomości, które mogą być przedmiotem wynajmu. Wskazać również należy, że w świetle przepisów powyższej ustawy wybór kwalifikacji i sposobu rozliczania przychodów w ramach źródła przychodów, jakim jest pozarolnicza działalność gospodarcza, bądź najem, podnajem, dzierżawa, poddzierżawa oraz inne umowy o podobnym charakterze, zależy od podatnika. Nie jest zatem ograniczony ilością posiadanych mieszkań lub lokali, lecz charakterem zawartych umów najmu przedmiotowych nieruchomości, które nie stanowią składników związanych z działalnością gospodarczą”<sup>18</sup>.

<sup>17</sup> Por. wyrok NSA z dnia 15 listopada 2017 r., sygn. II FSK 2769/15, CBOSA.

<sup>18</sup> Por. interpretacja indywidualna Dyrektora Izby Skarbowej w Poznaniu z dnia 4 lutego 2014 r., sygn. ILPB2/415-1025/13-4/WS, <https://epodatnik.pl/interpretacje-podatkowe/wykaz.php?id=298766-2014-02-04-dyrektor-izby-skarbowej-w-poznaniu-ilpb2-415-1025-13-4-ws> (dostęp: 29.07.2021).

Ostatnia nowelizacja u.z.p.d.o.f., dokonana wskazaną na wstępie Ustawą z dnia 28 listopada 2020 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, ustawy o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2020 r., poz. 2123), pomimo zmiany brzmienia i umiejscowienia poszczególnych jednostek redakcyjnych w art. 12 u.z.p.d.o.f. zachowała możliwość opodatkowania zryczałtowanym podatkiem przychodów z umowy najmu osiąganych przez osoby fizyczne, jeżeli umowy te nie są zawierane w ramach prowadzonej pozarolniczej działalności gospodarczej. Pozostawiono także na niezmienionym poziomie obowiązującą od 2018 r. skalę progresywną. Obecnie jest to regulacja pomieszczona w art. 12 ust. 1 pkt 4 lit. a u.z.p.d.o.f. Jednocześnie nowela ta wprowadziła możliwość opodatkowania zryczałtowanym podatkiem przychodów z najmu wykonywanego w ramach działalności gospodarczej. Przy czym w nowym art. 12 ust. 1 pkt 4 lit. b u.z.p.d.o.f. nie odwołano się do tego źródła przychodów, ale wskazano na przychody, o których mowa w art. 14 ust. 2 pkt 11 u.p.d.o.f., czyli z najmu składników majątku związanych z działalnością gospodarczą. Ten zabieg legislacyjny ponownie dowodzi, że ustawodawca nadal obawia się wprost zakwalifikować przychody z najmu do działalności gospodarczej, jeżeli taki jest jej przedmiot lub najem jest w jej ramach wykonywany, i sięga po formułę najmu „składników majątku związanych z działalnością gospodarczą”. Nie poczyniono też w zakresie rozróżnienia tych dwóch źródeł przychodów żadnych zmian legislacyjnych w u.p.d.o.f. przy okazji tej nowelizacji.

Za pozytyw ostatniej noweli należy uznać zrównanie zasad i wielkości opodatkowania co do przychodów z najmu, które mogą być kwalifikowane bądź to do źródła z działalności gospodarczej, bądź też do odrębnego źródła niezwiązanego z taką działalnością. Zdaje się, że nie było dotychczas racjonalnego wytłumaczenia dla wyłączenia ze zryczałtowanego opodatkowania wynajmu dokonywanego w ramach działalności gospodarczej. Dodatkowo rodziło to zbędne problemy dla osób korzystających jako przedsiębiorcy ze zryczałtowanej formy opodatkowania innych przychodów niż z tytułu najmu, a które posiadały w ramach prowadzonej przez siebie firmy (przedsiębiorstwa) także składniki, które stale lub okresowo były wynajmowane. Przede wszystkim jednak zmiana ta powoduje, że



podatnicy będący osobami fizycznymi uzyskali pewną swobodę w kształtowaniu swoich interesów faktycznych i prawnych w takim kierunku, aby móc w zależności od ocenianego przez siebie stopnia zorganizowania swojej aktywności w sferze majątkowej i gospodarczej, a przede wszystkim od związku posiadanej nieruchomości z wykonywaną działalnością gospodarczą, skorzystać w każdym przypadku z podobnej formy uproszczonego opodatkowania.

Negatywem jest jednak ciągle brak kompleksowego rozwiązania na poziomie jasnej, przejrzystej i czytelnej, przede wszystkim dla podatników, legislacji dotyczącej prawidłowego rozdziału strumienia przychodów pochodzącego z najmu. Nadal otwarta pozostaje kwestia, według jakich zasad lub kryteriów należy odróżniać i klasyfikować przychody z najmu do odpowiedniego źródła. Należy pamiętać, że zmiana kwalifikacji źródła ma poważne implikacje na poziomie zarówno u.z.p.d.o.f., jak i u.p.d.o.f. oraz innych obowiązków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej. Uznanie, że przychód osiągnięty z tytułu najmu należy uznać za działalność gospodarczą podatnika, który klasyfikował ją jako odrębne źródło stosownie do art. 1 pkt 2 u.z.p.d.o.f., powoduje w istocie utratę możliwości zryczałtowanego opodatkowania. Zgodnie bowiem z art. 9 ust. 1 u.z.p.d.o.f. podatnik osiągający przychody z pozarolniczej działalności gospodarczej, który zamierza opodatkować je w formie ryczałtu od przychodów ewidencjonowanych na dany rok podatkowy, obowiązany jest do zgłoszenia w drodze oświadczenia o wyborze tej formy opodatkowania naczelnikowi urzędu skarbowego właściwemu według miejsca zamieszkania do 20. dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym osiągnął pierwszy przychód z tego tytułu w roku podatkowym, albo do końca roku podatkowego, jeżeli pierwszy taki przychód osiągnął w grudniu roku podatkowego. Obowiązku notyfikacji nie ma zaś osoba fizyczna uzyskująca przychody z najmu, która zamierza je opodatkować w formie ryczałtu od przychodów ewidencjonowanych – powinna jedynie złożyć oświadczenie o wyborze opodatkowania w formie ryczałtu od przychodów ewidencjonowanych z tytułu umowy najmu zawieranej poza prowadzoną działalnością gospodarczą lub dokonać wpłaty na ryczałt z tego tytułu, co wynika z art. 9 ust. 4 u.z.p.d.o.f. Należy wobec tego uznać, że przypisanie przychodów z najmu do źródła działalność gospodarcza powoduje utratę prawa do zryczałtowanego opodatkowania zarówno z tytułu najmu jako źródła wymienionego w art. 1 pkt 2 u.z.p.d.o.f., jak i z tytułu prowadzenia pozarolniczej działalności gospodarczej, o którym stanowi art. 1 pkt 1 u.z.p.d.o.f., gdyż taka forma

opodatkowania nie została przez nich wybrana na podstawie art. 9 ust. 1 u.z.p.d.o.f. To zaś oznacza, że przychody będą opodatkowane na podstawie zasad ogólnych wynikających z u.p.d.o.f. dotyczących źródła związanego z działalnością gospodarczą. W literaturze wskazuje się zaś, że pojęcie „ryczałtu” w prawie podatkowym należy wiązać ze sposobem ustalania i obliczania podatku w sposób ogólny, bez uwzględnienia wszystkich elementów konstrukcyjnych podatku. Można je wiązać „ze sposobem zapłaty podatku, a więc bez ustalenia jego rzeczywistej wysokości, lecz tylko wysokości przybliżonej lub najbardziej zbliżonej do rzeczywistej, ewentualnie opartej o tzw. znamiona zewnętrzne”<sup>19</sup>. Należałoby wobec tego postulować wprowadzenie takich zmian legislacyjnych, które pozwolą podatnikowi na wybór właściwej kwalifikacji przychodów zgodnej z zapisami wynikającymi i z u.z.p.d.o.f., i z u.p.d.o.f. Inaczej wypaczony będzie nadal zasadniczy sens uproszczenia związanego z rozliczeniem podatku dochodowego z tego źródła przychodów.

Ponadto przypisanie strumienia przychodów do źródła działalność gospodarcza w przypadku małżonków dokonujących wspólnego rozliczenia podatku może oznaczać kwestionowanie ich wspólnego rozliczenia złożonego na podstawie art. 6 ust. 2 u.p.d.o.f. ze względu właśnie na wybór ryczałtowej metody opodatkowania przychodów z najmu. Tymczasem, jak trafnie wskazano w literaturze, do cech konstytutywnych ryczału należy jego fakultatywność, rozumiana jako możliwość wyboru przez podatnika, a więc tego, czy chce on być w tej formie opodatkowany. „Aby zatem spełnić to wymaganie konstrukcyjne ryczału, podatnik musi z góry znać wysokość ryczału wprost (ryczałt tabelaryczny) lub zasady ustalania jego wysokości, terminu i sposobu zapłaty, zawsze jednak w taki sposób, aby kwota należnego podatku była co najmniej przewidywana z góry”<sup>20</sup>. Dalszą konsekwencją, choć już nie o charakterze podatkowym, jest to, że osoby takie powinny zostać objęte ubezpieczeniem społecznym z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej. Oznacza to, że ewentualna zmiana *ex post* kwalifikacji źródła przychodu z najmu na działalność gospodarczą może mieć poważne konsekwencje dla podatnika zarówno na gruncie podatkowym, jak i w zakresie ubezpieczeń społecznych, a także z tytułu odpowiedzialności karnej skarbowej. Wobec tego wybór nieprawidłowego

<sup>19</sup> S. Babiarez, S. Bogucki, A. Dumas, R. Pęk, S. Presnarowicz, J. Pustuł, *Ryczałty w prawie podatkowym*, Warszawa 2012, s. 27.

<sup>20</sup> Ibidem, s. 29.

źródła przychodów może stać się w rezultacie dla podatnika swoistą pułapką o dalekosiężnych skutkach, tym bardziej jeżeli rozliczenia takie będą kwestionowane po kilku latach od dokonania rozliczenia podatku.

## BIBLIOGRAFIA

- Babiarz S., Bieranowski A., Jaśniewicz M., Kolanowski T., Pęk R., Stefańska E., *Nieruchomości w prawie cywilnym, administracyjnym i podatkowym*, t. 2, Warszawa 2017.
- Babiarz S., Bogucki S., Dumas A., Pęk R., Presnarowicz S., Pustuł J., *Ryczałty w prawie podatkowym*, Warszawa 2012.
- Bartosiewicz A. Kubacki R., *Komentarz do art. 10 i art. 14*, [w:] A. Bartosiewicz, R. Kubacki, *PIT. Komentarz*, t. 15, SIP/LEX 2015.
- Brzeszczyńska S., *Nieruchomości. Aspekty podatkowe i cywilnoprawne*, Warszawa 2012.

## AMENDMENT TO THE FLAT-RATE TAXATION OF TENANCY RECEIPTS CONSIDERING EXISTING REGULATIONS OF INDIVIDUALS TAXATION FROM THIS SOURCE OF INCOME

**Summary.** Amendments to the rules concerning the composite rate of tax of tenancy receipts have been introduced since 1st January 2021. According to the new regulations it can affect both contracts that are made by individuals who do not conduct non-agricultural business activity as well as contracts that affect assets connected with non-agricultural business activity. The article presents historical background to the rules of flat-rate taxation of tenancy receipts as well as taxation with personal income tax determined with general principles. The paper focuses on introducing changing over time law regulations relating to the rules of tenancy taxation of non-agricultural business activity and “private tenancy”. Moreover it highlights interpretative problems connected mostly with regulations crediting tenancy revenue stream to the appropriate source of income. The summary presents the evaluation of new regulation with its advantages and disadvantages.

**Keywords:** flat-rate taxation, tenancy, revenue source qualification, amendment to the personal income tax