

dr Jowita Pustuł

Kwalifikowanie przychodów z najmu – pozarolnicza działalność gospodarcza wyjątkiem, a nie zasadą

Słowa kluczowe: podatek dochodowy od osób fizycznych, przychód, źródła przychodów, najem, działalność gospodarcza

Osoby fizyczne wynajmujące swoje nieruchomości niejednokrotnie mają wątpliwości, do którego źródła przychodów zaliczyć otrzymywany czynsz. Właściciele nieruchomości nie wiedzą, kiedy należy uznać, że czynsz jest związany z tzw. najmem prywatnym objętym źródłem przychodów, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 6 ustawy z 26.07.1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych¹ – dalej u.p.d.o.f. – a w jakich okolicznościach należy go zaliczać do przychodów z prowadzonej działalności gospodarczej. Ponieważ kryteria pozwalające na odróżnienie najmu prywatnego od najmu będącego przejawem działalności gospodarczej nie są jasne, organy podatkowe często kwestionują przyjęty przez podatników sposób rozliczeń. W dniu 24.05.2021 r. Naczelny Sąd Administracyjny podjął uchwałę², która może ułatwić wynajmującym dokonywanie właściwej kwalifikacji przychodów z najmu.

1. Wprowadzenie

Zgodnie z art. 10 ust. 1 u.p.d.o.f. źródłami przychodów są:

- „1) stosunek służbowy, stosunek pracy, w tym spółdzielczy stosunek pracy, członkostwo w rolniczej spółdzielni produkcyjnej lub innej spółdzielni zajmującej się produkcją rolną, praca nakładcza, emerytura lub renta;
- 2) działalność wykonywana osobiście;
- 3) pozarolnicza działalność gospodarcza;
- 4) działy specjalne produkcji rolnej;
- 5) (uchylony);
- 6) 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, z wyjątkiem składników majątku związanych z działalnością gospodarczą;
- 7) kapitały pieniężne i prawa majątkowe, w tym odpłatne zbycie praw majątkowych innych niż wymienione w pkt 8 lit. a–c;
- 8) odpłatne zbycie, z zastrzeżeniem ust. 2:
 - a) nieruchomości lub ich części oraz udziału w nieruchomości,

- b) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego oraz prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej,
 - c) prawa wieczystego użytkowania gruntów,
 - d) innych rzeczy,
- jeżeli odpłatne zbycie nie następuje w wykonaniu działalności gospodarczej i zostało dokonane w przypadku odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych określonych w lit. a–c – przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie, a innych rzeczy – przed upływem pół roku, licząc od końca miesiąca, w którym nastąpiło nabycie; w przypadku zamiany okresy te odnoszą się do każdej z osób dokonującej zamiany;
- 8a) działalność prowadzona przez zagraniczną jednostkę kontrolowaną;
 - 8b) niezrealizowane zyski, o których mowa w art. 30da;
 - 9) inne źródła”.

Podział przychodów na poszczególne źródła ma bardzo istotne znaczenie. W zależności od kwalifikacji przychodu do określonego źródła odpowiednio ustala się m.in. przedmiot i podstawę opodatkowania (dochód lub przychód), wysokość kosztów uzyskania przychodów, stawkę podatkową czy sposób zapłaty podatku³.

¹Dz.U. z 2021 r. poz. 1128 ze zm.

²Uchwała NSA (7) z 24.05.2021 r., II FPS 1/21, LEX nr 3208194 – dalej uchwała z 24.05.2021 r.

³O. Łunarski, P. Majka, *Pojęcie przychodu oraz przychodu ze stosunku pracy* [w:] *Wykładnia i stosowanie prawa podatkowego. Węzłowe problemy*, red. B. Brzeziński, Warszawa 2013, s. 211.



uchwała NSA II FPS 1/21

Ustalenie właściwego źródła przychodów jest szczególnie trudne w sytuacji, w której jednym z potencjalnych źródeł przychodów, które podatnik bierze pod uwagę przy próbie rozstrzygnięcia ewentualnego konfliktu źródeł, jest pozarolnicza działalność gospodarcza⁴.

Wątpliwości podatników budzi m.in. to, czy przychody ze sprzedaży akcji powinny być uznawane za przychody z kapitałów pieniężnych, jeśli nabywanie i zbywanie akcji jest przedmiotem prowadzonej działalności gospodarczej (co ma wpływ np. na możliwość pomniejszenia przychodu ze sprzedaży akcji o różnego rodzaju wydatki związane z prowadzeniem działalności gospodarczej przez danego podatnika), w jakich okolicznościach uznać sprzedaż nieruchomości za przychód z pozarolniczej działalności gospodarczej, a kiedy przyjąć, że przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości nie jest zaliczany do tego źródła (co ma znaczenie zwłaszcza, gdy do zbycia dochodzi po upływie pięciu lat, licząc od końca roku, w którym doszło do nabycia takiej nieruchomości), czy usługi konsultingowe wykonywane przez członka zarządu spółki kapitałowej w ramach prowadzonej przez niego działalności gospodarczej są przychodem ze źródła pozarolnicza działalność gospodarcza, czy może jednak należy je zaliczyć do przychodów z działalności wykonywanej osobiście (co wpływa na dopuszczalność wyboru przy ich opodatkowaniu 19-procentową stawką podatku dochodowego od osób fizycznych) itp.

Jak słusznie zauważa się w doktrynie, pod względem formalnym kategoryzacja źródeł przychodów, jaka

istnieje w art. 10 ust. 1 u.p.d.o.f., ma charakter zupełny i w pełni rozłączny. **Dany rodzaj przychodu może być zakwalifikowany do jednej i tylko jednej kategorii źródeł**⁵. Jeśli przychody są efektem aktywności ludzkiej posiadającej cechy działalności gospodarczej, to są kwalifikowane do przychodów z pozarolniczej działalności gospodarczej. Natomiast gdy aktywność ta nie może być uznana za przejaw działalności gospodarczej, przychody podatnika zaliczane są do któregoś z innych źródeł przychodów⁶.

Przyczyną problemów jest jednak to, że niektóre aktywności ludzkie mogą mieć charakter „prywatny” (np. obejmują one czynności podejmowane sporadycznie, bez szczególnego przygotowania itp.), innym można zaś przypisać cechy działalności gospodarczej (podatnik wykonuje czynności o charakterze powtarzalnym, ma zamiar stałego wykonywania czynności, jego aktywność obejmuje działania przygotowawcze, jest zorganizowana itp.).

Niezwykle istotna przy dokonywaniu kwalifikacji przychodów do właściwego źródła staje się zatem odpowiedź na pytanie, kiedy aktywność danego podatnika może zostać uznana za działalność gospodarczą.

2. Działalność gospodarcza

Zgodnie z art. 5a pkt 6 u.p.d.o.f. za działalność gospodarczą albo pozarolniczą działalność gospodarczą uznaje się działalność zarobkową:

⁵ B. Brzeziński, *Działalność gospodarcza czy inne źródło przychodów – lamigłówka rozwiązana...*, „Przegląd Podatkowy” 2015/2, s. 14. Pogląd ten podzielają M. Jamróży, A. Główka, *Kwalifikacja przychodów z najmu prywatnego do źródła przychodów*, „Monitor Podatkowy” 2017/6, s. 53.

⁶ Por. B. Brzeziński, *Działalność gospodarcza czy inne źródło przychodów...*, s. 14.

⁴ Tak też A. Mariański, *Dochód z działalności gospodarczej [w:] Opodatkowanie działalności gospodarczej w Polsce*, red. A. Mariański, Warszawa 2016.

- 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 u.p.d.o.f.

Z uwagi na brzmienie art. 5a pkt 6 u.p.d.o.f. wydawać by się mogło, że ustalenie właściwego źródła przychodów w sytuacji, w której jednym z rozważanych źródeł jest pozarolnicza działalność gospodarcza, nie jest zadaniem szczególnie trudnym. Z art. 5a pkt 6 u.p.d.o.f. wynika jednoznacznie, że zaliczenie przychodu do jednego ze źródeł wymienionych w art. 10 ust. 1 pkt 1, 2 i 4–9 u.p.d.o.f. (czyli któregośkolwiek ze źródeł, które jest inne niż pozarolnicza działalność gospodarcza) automatycznie wyłącza możliwość uznania takiego przychodu za przychód z pozarolniczej działalności gospodarczej.

Postępując zgodnie z art. 5a pkt 6 u.p.d.o.f., podatnik powinien w pierwszej kolejności zbadać, czy uzyskiwany przez niego przychód może zostać zaliczony do któregośkolwiek źródła przychodów innego niż źródło „pozarolnicza działalność gospodarcza”. Z art. 5a pkt 6 u.p.d.o.f. wynika, że tylko w sytuacji, w której okaże się, iż dany przychód nie jest objęty żadnym z innych źródeł, można uznać go za przychód z działalności gospodarczej.

Jeśli jednak podatnik rozpocznie analizę źródeł wymienionych w art. 10 ust. 1 pkt 1, 2 i 4–9 u.p.d.o.f., to ze zdziwieniem odkryje, że pozarolnicza działalność gospodarcza wcale nie jest traktowana przez ustawodawcę jako źródło ostatniej kategorii.

Jak była o tym mowa, w art. 10 ust. 1 pkt 8 u.p.d.o.f. ustawodawca wymienia przychody ze zbycia określonych składników majątkowych, dodając, że są one zaliczone do źródła wskazanego w art. 10 ust. 1 pkt 8 u.p.d.o.f., ale **tylko wówczas gdy odpłatne zbycie nie następuje w wykonaniu działalności gospodarczej**. Jeśli podatnik przeczyta art. 10 ust. 1 pkt 8 u.p.d.o.f., uzna zatem, że to właśnie pozarolniczej działalności gospodarczej ustawodawca przyznaje w tym wypadku pierwszeństwo. Warto przy tym zauważyć, że na gruncie art. 10 ust. 1 pkt 8 u.p.d.o.f. kluczowe znaczenie ma to, czy dana czynność (dokonywane zbycie) następuje „w wykonaniu działalności gospodarczej”. W tym przepisie ustawodawca nie odnosi się natomiast (przynajmniej nie czyni tego wprost) do powiązań istniejących między zbywanymi składnikami majątkowymi a prowadzoną przez podatnika działalnością gospodarczą.

W inny sposób ustawodawca postanowił opisać źródło nazywane najmem prywatnym (art. 10 ust. 1 pkt 6 u.p.d.o.f.) i inaczej rozstrzygnąć konflikt

tego źródła z pozarolniczą działalnością gospodarczą. Być może z uwagi na niechęć ustawodawcy podatkowego do zachowywania spójności i precyzji przy pisaniu aktów prawnych, a może w celu zapewnienia podatnikom, doradcom podatkowym i sędziom wyzwań przy dokonywaniu wykładni przepisów, do tego źródła przychodów zaliczono przychody z najmu, podnajmu, dzierżawy, poddzierżawy i innych umów o podobnym charakterze z dopiskiem (trudno traktować to zastrzeżenie inaczej, chociażby ze względu na brak poprawności gramatycznej) „**z wyjątkiem składników majątku związanych z działalnością gospodarczą**”. W wypadku tego źródła przychodów akcent został zatem położony na przedmiot najmu (związek tego przedmiotu z działalnością gospodarczą), a nie na samą czynność polegającą na oddaniu danej rzeczy w najem (zawarcie umowy „w wykonaniu działalności gospodarczej”).

Na użycie innego zwrotu legislacyjnego w art. 10 ust. 1 pkt 8 oraz w art. 10 ust. 1 pkt 6 u.p.d.o.f. zwrócił uwagę NSA w uchwale z 24.05.2021 r., omawianej w ramach tego artykułu. Wcześniej odmiennosc ta została dostrzeżona przez NSA w wyroku z 11.08.2017 r.⁷, w którego uzasadnieniu stwierdzono: „użyty w art. 10 ust. 1 pkt 8 u.p.d.o.f. zwrot legislacyjny: «jeżeli odpłatne zbycie nie następuje w wykonaniu działalności gospodarczej» nie jest tożsamy znaczeniowo z określeniem, jakim ustawodawca posłużył się w art. 10 ust. 1 pkt 6 tej ustawy, tj. «z wyjątkiem składników majątku związanych z działalnością gospodarczą»”.

3. Kwalifikacja przychodów z najmu w praktyce

Z uwagi na brzmienie art. 10 ust. 1 pkt 6 oraz art. 5a pkt 6 u.p.d.o.f. nie powinno dziwić to, że podatnicy mają trudności z odpowiedzią na pytanie, w jakich okolicznościach przychody z najmu powinny być zaliczane do przychodów z pozarolniczej działalności gospodarczej, a kiedy należy je uznawać za przejaw aktywności prywatnej podatnika (i w konsekwencji zaliczać do źródła przychodów wskazanego w tym przepisie).

Skoro art. 10 ust. 1 pkt 6 u.p.d.o.f. obejmuje przychody, których źródłem jest najem, to podatnik – postępując zgodnie z art. 5a pkt 6 u.p.d.o.f. – *de facto* nigdy nie powinien zaliczać przychodów z najmu do pozarolniczej działalności gospodarczej. Jak była o tym mowa, komunikat zawarty w art. 5a pkt 6 u.p.d.o.f. jest jasny: art. 10 ust. 1 pkt 6 u.p.d.o.f. ma przy dokonywaniu tego rodzaju kwalifikacji pierwszeństwo, a art. 10 ust. 1 pkt 6 u.p.d.o.f. wprost dotyczy przychodów, których źródłem jest najem. Z drugiej jednak strony trudno pominąć milczeniem to, że w art. 10 ust. 1 pkt 6 u.p.d.o.f. ustawodawca zamieścił dopisek, z którego wynika, że źródłem przychodów, o którym mowa w tym przepisie, jest najem „z wyjątkiem składników majątku związanych z działalnością gospodarczą”.

W praktyce podatnicy uzyskujący przychody z najmu, wbrew art. 5a pkt 6 u.p.d.o.f., zazwyczaj rozpoczynają

⁷ II FSK 1940/15, LEX nr 2344146.



analizę od ustalenia, czy zawarcie przez nich umowy najmu może być uznane za przejaw działalności gospodarczej. Udzielenie odpowiedzi na tak zadane pytanie wcale nie jest zadaniem łatwym. Umowy najmu często mają charakter długoterminowy. Można zatem argumentować, że większość z nich ma charakter ciągły, a – jak zaznaczano wcześniej – „ciągłość” podejmowanej aktywności jest jedną z cech działalności gospodarczej. Trudno byłoby jednak twierdzić, że zawarcie umowy najmu zawsze jest przejawem prowadzenia przez podatnika działalności gospodarczej. Taki pogląd nie znajdowałby potwierdzenia w przepisach ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Gdyby każda umowa najmu stanowiła przejaw działalności gospodarczej – art. 10 ust. 1 pkt 6 u.p.d.o.f. byłby zbędny. Zakładając, że ustawodawca jest racjonalny (i domniemanie to obejmuje też ustawodawcę podatkowego), nie byłoby żadnego uzasadnienia dla wydzielenia, w ramach odrębnego źródła przychodów, tzw. najmu prywatnego.

Ponieważ w przepisach ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych brak jest odpowiedzi na pytanie, kiedy zawarcie umowy najmu może być uznane za przejaw działalności gospodarczej, wielu podatników bada przeróżne okoliczności towarzyszące zawarciu takiej umowy. Podatnicy zastanawiają się, czy przy kwalifikacji przychodów z najmu do właściwego źródła przychodów brać pod uwagę liczbę wynajmowanych nieruchomości (a jeśli tak, to jaką liczbę nieruchomości uznać za właściwą do przypisania takiej aktywności charakteru działalności gospodarczej). Czy zwracać uwagę na to, czy przedmiotem najmu jest mieszkanie, czy lokal użytkowy? Czy istotna jest wielkość wynajmowanych lokali, czy może wysokość uzyskiwanego czynszu? Czy przy kwalifikacji czynszu do właściwego źródła przychodów znaczenie ma sposób nabycia danej nieruchomości lub okres, który upłynął od dnia nabycia do dnia oddania nieruchomości w najem?

Interpretacje podatkowe wydawane przez Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej nie są szczególnie pomocne przy rozstrzygnięciu wątpliwości zgłaszanych przez podatników. W interpretacjach podkreśla się, że „dla ustalenia zaistnienia takiej działalności podstawowego lub przesądzającego znaczenia nie ma formalne oświadczenie konkretnego podmiotu, że działalność gospodarczą prowadzi on lub jej nie prowadzi. Zamiar podatnika w zakresie określonej kwalifikacji przychodów z najmu o tyle nie ma znaczenia, że nie należy do cech, które mogłyby różnicować działalność gospodarczą w sferze najmu nieruchomości od najmu nieruchomości w ramach zarządu majątkiem osobistym”⁸. Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej wyjaśnia też, że do pozarolniczej działalności gospodarczej w rozumieniu art. 5a pkt 6 u.p.d.o.f. podatnicy nie powinni zaliczać przychodów będących efektem „zwykłego wykonywania prawa własności”, czyli „działań mających na celu zwyczajowe

gospodarowanie majątkiem oraz zaspokajanie potrzeb osobistych podatnika lub jego rodziny. Działań z zachowaniem normalnych, zwyczajowo przyjętych w takich przypadkach reguł gospodarności”⁹. Zastrzega się przy tym, że przy ocenie, czy dane działanie ma charakter „zwyczajowego gospodarowania majątkiem”, należy brać pod uwagę „całokształt okoliczności faktycznych danej sprawy, a więc wszystkie działania podejmowane przez podatnika, a nie tylko poszczególne czynności, pojedyncze elementy stanu faktycznego. Istotne znaczenie, choć niedecydujące, mają również poszczególne elementy stanu faktycznego będące efektem aktywnych działań podatnika – np. to, w jaki sposób i w jakim celu zostały nabyte nieruchomości będące przedmiotem najmu (w drodze zakupu, spadku, darowizny). Duże znaczenie ma także to, czy podatnik ma zamiar nabywać kolejne nieruchomości celem ich wynajmu, tj. czy planuje rozszerzać skalę prowadzonego najmu. Przy tym decydującego znaczenia nie ma tu subiektywne przekonanie podatnika o właściwej, jego zdaniem, kwalifikacji przychodów do danego źródła, ale to, czy w okolicznościach faktycznych danej sprawy omawiane kryteria zostały rzeczywiście spełnione”¹⁰.

Warto jednak zaznaczyć, że w wydawanych ostatnio interpretacjach indywidualnych Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej, co do zasady, opowiada się za możliwością kwalifikowania przychodów z najmu do źródła przychodów wskazanego w art. 10 ust. 1 pkt 6 u.p.d.o.f. Innymi słowy, potwierdza, że opisywane przez podatników zdarzenia przyszłe i stany przeszłe to tzw. najem prywatny. Należy jednak zauważyć, że w składanych wnioskach o wydanie interpretacji podatnicy prześcigają się w podkreślaniu przeróżnych okoliczności, które ich zdaniem przemawiają za możliwością uznania, że zawierane przez nich umowy są przejawem „zwyczajowego gospodarowania majątkiem”, czyli tzw. najmem prywatnym. Przykładowo podatnicy zwracają uwagę na to, że informacje o możliwości wynajmu danego lokalu przekazywane będą drogą pantoflową¹¹. Wyjaśniają, że najemcy nie są oferowane usługi polegające na sprzątaniu, praniu czy zmianie pościeli¹². Podkreślają też na przykład, że czynsz otrzymywany z tytułu wynajmu lokalu nie będzie stanowić źródła utrzymania wnioskodawcy, bo nieruchomość jest traktowana jako lokata kapitału oraz zabezpieczenie na przyszłość¹³. Zwracają również uwagę na niewielką powierzchnię wynajmowanych lokali¹⁴, a nawet na źró-

⁹ Interpretacja indywidualna Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej z 22.03.2021 r., 0115-KDIT2.4011.850.2020.2.ŁS.

¹⁰ Tak np. interpretacje indywidualne Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej: z 22.03.2021 r., 0115-KDIT2.4011.850.2020.2.ŁS; z 17.05.2021 r., 0112-KDIL2-2.4011.154.2021.2.AA; z 1.03.2021 r., 0113-KDIPT2-1.4011.887.2020.2.MM.

¹¹ Por. interpretację indywidualną Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej z 16.11.2020 r., 0112-KDIL2-2.4011.584.2020.1.KP.

¹² Por. interpretację indywidualną Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej z 6.11.2020 r., 0115-KDWT.4011.84.2020.2.MK.

¹³ Por. interpretację indywidualną Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej z 5.10.2020 r., 0115-KDWT.4011.44.2020.2.MJ.

¹⁴ Por. interpretację indywidualną Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej z 12.08.2020 r., 0112-KDWL.4011.24.2020.2.DK.

⁸ Tak Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej w interpretacji indywidualnej z 16.10.2020 r., 0114-KDIP3-2.4011.466.2020.2.JK2.

dło pochodzenia środków wykorzystanych na nabycie nieruchomości (darowizna pieniężna od rodziców lub/ oraz teściów w ramach prezentu ślubnego)¹⁵ czy sytuację mieszkaniową (wnioskodawca wyjaśniał, że wraz z rodziną ma zapewniony dach nad głową jedynie dzięki uprzejmości rodziców¹⁶) itp.

Czy tego rodzaju okoliczności powinny mieć znaczenie przy ocenie, czy przychody z najmu są zaliczane do przychodów z pozarolniczej działalności gospodarczej, czy do źródła wskazanego w art. 10 ust. 1 pkt 6 u.p.d.o.f.? O to postanowił zapytać NSA Rzecznik Małych i Średnich Przedsiębiorstw.

4. Uchwała NSA z 24.05.2021 r.

Rzecznik zwrócił się do NSA z wnioskiem o podjęcie uchwały i wyjaśnienie:

„Czy w świetle przepisu art. 10 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (...) o zakwalifikowaniu przychodów z najmu składników majątkowych niezwiązanych z działalnością gospodarczą do wymienionego w tym przepisie źródła przychodów decydują kryteria przedmiotowe czy też zamiar (decyzja) podatnika?”

Naczelny Sąd Administracyjny słusznie zauważył, że odpowiedź na tak zadane pytanie jest oczywista, bo jeśli przedmiotem najmu są składniki majątkowe **niezwiązane z działalnością gospodarczą**, to zawsze należy je zaliczać do przychodów, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 6 u.p.d.o.f. Dostrzegając jednak istotę i wagę problemu przedstawionego przez Rzecznika, NSA postanowił podjąć uchwałę – po przeformułowaniu zadającego pytania i nadaniu mu następującej treści:

„Czy przychody z najmu, podnajmu, dzierżawy, poddzierżawy oraz innych umów o podobnym charakterze mogą być zaliczone bez ograniczeń do źródła przychodów wymienionego w art. 10 ust. 1 pkt 6 u.p.d.o.f., jeżeli stanowią składnik majątkowy mienia osoby fizycznej, który nie został przez nią wprowadzony do majątku związanego z wykonywaniem działalności gospodarczej?”

Naczelny Sąd Administracyjny wyjaśnił, że problemem interpretacyjnym, który wymaga rozstrzygnięcia, jest to, według jakich kryteriów należy dokonywać wykładni zwrotu legislacyjnego użytego w art. 10 ust. 1 pkt 6 u.p.d.o.f., tj. „**składniki majątku związane z działalnością gospodarczą**”, w relacji do definicji legalnej działalności gospodarczej z art. 5a pkt 6 u.p.d.o.f.

Celem ustalenia zakresu znaczeniowego tego pojęcia NSA zwrócił uwagę na definicję zwrotu „**składniki majątku**” wprowadzoną w art. 5a pkt 2 u.p.d.o.f. Zgodnie z tym przepisem „składniki majątku” to aktywa w rozumieniu ustawy z 29.09.1994 r. o rachunkowości¹⁷ – dalej u.r. – pomniejszone o przejęte długi funkcjonalnie

związane z prowadzoną działalnością gospodarczą zbywcą, o ile długi te nie zostały uwzględnione w cenie nabycia, o której mowa w art. 22g ust. 3 u.p.d.o.f. W uzasadnieniu uchwały wyjaśniono, że „aktywa”, zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 12 u.r., to kontrolowane przez jednostkę zasoby majątkowe o wiarygodnie określonej wartości, powstałe w wyniku przeszłych zdarzeń, które spowodują w przyszłości wpływ do jednostki korzyści ekonomicznych. Naczelny Sąd Administracyjny nie analizował ustawy o rachunkowości w szerszym zakresie, choć może warto byłoby też zauważyć, że na gruncie tej ustawy przez „jednostkę” rozumie się wyłącznie podmioty i osoby określone w art. 2 ust. 1 u.r. W związku z tym osoba fizyczna może być (indywidualnie) uznana za „jednostkę” tylko wtedy, gdy spełnia przesłankę wskazaną w art. 2 ust. 1 pkt 2 u.r. (przychody netto ze sprzedaży towarów, produktów i operacji finansowych takiej osoby za poprzedni rok obrotowy muszą wynosić co najmniej równowartość w walucie polskiej 2.000.000 euro). W związku z tym odwołując się do przepisów ustawy o rachunkowości, można byłoby argumentować, że pojęcie składników majątku związanych z działalnością gospodarczą, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 6 u.p.d.o.f., obejmuje wyłącznie aktywa osoby fizycznej, która prowadzi działalność gospodarczą i której przychody netto ze sprzedaży towarów, produktów i operacji finansowych za poprzedni rok obrotowy wyniosły co najmniej równowartość w walucie polskiej 2.000.000 euro.

Definiując pojęcie składników majątku związanych z działalnością gospodarczą, NSA odwołał się również do definicji przysmiotnika „**związany**”. W uzasadnieniu uchwały wyjaśniono, że: „**«Związany»** oznacza «mający coś wspólnego z kimś lub czymś, dotyczący tego kogoś lub czegoś» (por. Wielki słownik języka polskiego, publ. <https://wsjp.pl>). Zdaniem NSA o związaniu danego składnika majątkowego z działalnością gospodarczą można mówić w sytuacji, w której podatnik posiada przedsiębiorstwo. W opinii Sądu funkcjonowanie przedsiębiorstwa wymaga zidentyfikowania i wydzielenia z majątku podatnika będącego osobą fizyczną składników majątkowych, które służą prowadzeniu działalności gospodarczej. W uzasadnieniu uchwały czytamy, że „wiąże się to zazwyczaj m.in. z prowadzeniem ewidencji środków trwałych, ksiąg podatkowych, tworzeniem zorganizowanej struktury, mającej umożliwić gospodarowanie tym majątkiem, finansowaniem wydatków związanych z utrzymaniem tego majątku z przychodów z działalności gospodarczej (por. wyrok NSA z 22 października 2019 r., sygn. akt II FSK 1581/18, CBOSA)”. Jeśli podatnik nie posiada przedsiębiorstwa, to nie można twierdzić, że przedmiot najmu jest „składnikiem majątku związanym z prowadzoną działalnością gospodarczą”.

Z uchwały NSA wynika, że zasadą jest kwalifikowanie przychodów do źródła „najem prywatny”. W związku z tym jeśli podatnik nie traktuje przedmiotu umowy najmu jako składnika

¹⁵ Por. interpretację indywidualną Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej z 21.07.2020 r., 0112-KDWL.4011.21.2020.1.DK.

¹⁶ Por. interpretację indywidualną Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej z 9.02.2021 r., 0113-KDIPT2-1.4011.719.2020.RK.

¹⁷ Dz.U. z 2021 r. poz. 217.



majątkowego związanego z wykonywaniem działalności gospodarczej, to otrzymywany przez niego czynsz – bez żadnych ograniczeń – powinien być zaliczany do źródła przychodów wymienionego w art. 10 ust. 1 pkt 6 u.p.d.o.f.

Zdaniem Sądu to **sam podatnik decyduje o tym, czy należy powiązać określone składniki majątkowe z wykonywaniem działalności gospodarczej**, czy też traktować je jako składniki majątku niezwiązane z działalnością gospodarczą. Poglądy wyrażone w uchwale z 24.05.2021 r. nawiązują do koncepcji prezentowanej wcześniej w innych orzeczeniach tego Sądu. W uzasadnieniu jednego z wyroków NSA stwierdził, że „wobec braku (...) sformułowania przez ustawodawcę wyraźnych pozytywnych reguł klasyfikacji przychodów z najmu poza kryterium przedmiotowym z art. 10 ust. 1 pkt 6 *in fine* u.p.d.o.f. do jednego z dwóch konkurencyjnych źródeł, decydujące znaczenie przyznać należy decyzji samego podatnika”¹⁸.

Zdaniem Sądu nie można uznać, że składniki majątkowe są związane z działalnością gospodarczą, jeżeli podatnik:

- a) nie podejmuje czynności zmierzających do wyraźnego wyodrębnienia przedsiębiorstwa poprzez stworzenie zorganizowanego zespołu składników materialnych i niematerialnych mających służyć tej działalności;
- b) nie buduje struktury organizacyjnej pozwalającej mu na zarządzanie tą wydzieloną częścią majątku;
- c) nie wypracowuje strategii tej działalności (planów co do jej rozwoju, badania rynku pod kątem potrzeb potencjalnych najemców, dostosowywania składników majątków do tych potrzeb), a jedynie przeznacza nadwyżki posiadanych środków (uzyskiwanych z różnych źródeł przychodu) na zakup nieruchomości (w tym także lokali), które następnie wynajmuje.

Według NSA przychody z najmu, podnajmu, dzierżawy, poddzierżawy oraz innych umów o podobnym charakterze, w tym również dzierżawy, poddzierżawy działów specjalnych produkcji rolnej oraz gospodarstwa rolnego lub jego składników na cele nierolnicze albo na prowadzenie działów specjalnych produkcji rolnej mogą być kwalifikowane do źródła „pozarolnicza działalność gospodarcza”, ale na zasadzie wyjątku od reguły.

Tego rodzaju przychody mogą być uznawane za przychody z pozarolniczej działalności gospodarczej, jeśli podatnik tak zadecyduje. Nie oznacza to jednak, że przy dokonywaniu kwalifikacji przychodów do właściwego źródła należy kierować się oświadczeniem woli podatnika (w szczególności oświadczeniem woli składanym

w sprawie sposobu kwalifikacji przychodów). W uzasadnieniu uchwały z 24.05.2021 r. zwrócono uwagę na szczególne znaczenie **ewidencji środków trwałych**.

W opinii NSA jeśli przedmiot umowy najmu jest wprowadzony do ewidencji środków trwałych i jest przez podatnika amortyzowany w ramach prowadzonej działalności gospodarczej, to przychody z takiego najmu będą stanowić źródło przychodów z działalności gospodarczej niezależnie od stanowiska samego podatnika.

W takim wypadku o powiązaniu przedmiotu umowy najmu z działalnością gospodarczą podatnika świadczą bowiem **obiektywne okoliczności**. Formułując ten pogląd, NSA odwołał się do wyroku z 23.10.2013 r.¹⁹, w którym to do okoliczności przemawiających za zakwalifikowaniem przychodów z najmu lokali do pozarolniczej działalności gospodarczej zaliczono: wprowadzenie lokali do ewidencji środków trwałych, uznanie lokali za składniki majątkowe podlegające amortyzacji i wystawianie faktur VAT obejmujących kwoty czynszu najmu.

5. Podsumowanie

Tezy zawarte w uzasadnieniu uchwały z 24.05.2021 r. podjętej przez NSA z pewnością ułatwią wielu podatnikom ustalenie właściwego źródła przychodów z najmu. Wyjaśnienie przez Sąd kluczowych kwestii, które mają znaczenie przy kwalifikowaniu czynszów do właściwego źródła przychodów, może przyczynić się do ograniczenia liczby sporów, które podatnicy toczą z organami podatkowymi.

Z uchwały NSA jednoznacznie wynika, że:

- co do zasady czynsz otrzymywany przez wynajmującego powinien być zaliczany do źródła przychodów, jakim jest tzw. najem prywatny. Wyjątkiem od tej zasady jest sytuacja, w której taki czynsz jest uznawany za przychód z pozarolniczej działalności gospodarczej;
- co do zasady o tym, czy czynsz jest uznawany za przychód z pozarolniczej działalności gospodarczej, decyduje sam podatnik, uznając przedmiot umowy najmu za składnik majątku związany z prowadzeniem działalności gospodarczej. Wyjątkiem od tej zasady jest sytuacja, w której przedmiot najmu jest wprowadzony przez podatnika do ewidencji środków trwałych i amortyzowany. W takim wypadku czynsz jest zaliczany do przychodów z pozarolniczej działalności gospodarczej;
- nieruchomości, które nie są składnikami majątku przedsiębiorstwa (tj. nie stanowią jego środków trwałych), nie są „składnikami majątku związanymi z działalnością gospodarczą”;

¹⁸ Tak NSA w wyroku z 20.10.2020 r., II FSK 1647/18, LEX nr 3152745.

¹⁹ II FSK 2832/11, LEX nr 1558159.

- przypisanie cech pozarolniczej działalności gospodarczej podatnikowi uzyskującemu przychody z najmu nie jest wystarczające do zakwalifikowania przychodu z najmu do źródła wymienionego w art. 10 ust. 1 pkt 3 u.p.d.o.f., gdyż podatnik będący osobą fizyczną może prowadzić działalność gospodarczą z wykorzystaniem swojego mienia, ale może także wykorzystywać mienie do celów „prywatnych”, oddając je w najem;
- przy kwalifikacji przychodów z najmu nie ma znaczenia to, czy przedmiotem najmu jest lokal mieszkalny, czy też użytkowy;
- najem zawsze wymaga pewnego stopnia zorganizowania jako umowa nazwana z ustawy z 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny²⁰, ale nie oznacza to automatycznie, że każdy przychód z najmu jest przejawem prowadzenia działalności gospodarczej.

Na koniec warto zwrócić uwagę na refleksję zawartą w pkt 3.6. uzasadnienia uchwały z 24.05.2021 r. Naczelny Sąd Administracyjny, wspominając orzeczenia wydawane w sprawie kwalifikacji przychodów z najmu do odpowiedniego źródła przychodów w 1998 r., zauważył, że to zagadnienie budzi wątpliwości od początku obowiązywania ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Oznacza to, że – mimo licznych nowelizacji tej ustawy – ustawodawca nie poradził sobie z uregulowaniem tak istotnej kwestii od ponad 30 lat!

Czy w związku z tym powinniśmy domagać się zmian?

W odpowiedzi na to pytanie również pomocne będą rozważania zawarte w pkt 3.6. uzasadnienia uchwały z 24.05.2021 r. Naczelny Sąd Administracyjny zwrócił uwagę na to, że trudności w kwalifikowaniu przychodów z najmu do właściwego źródła istotnie nasiliły się po 1.01.2001 r. Z tym właśnie dniem do art. 10 ust. 1 pkt 6 u.p.d.o.f. *in fine* dodano zwrot „z wyjątkiem składników majątku związanych z działalnością gospodarczą”²¹. W związku z przygotowaniem uchwały NSA sprawdził uzasadnienie projektu ustawy zmieniającej, którą dodano do art. 10 ust. 1 pkt 6 u.p.d.o.f. ten dopisek. Okazuje się, że autorzy projektu kwalifikowali tę zmianę jako zmianę

²⁰ Dz.U. z 2020 r. poz. 1740 ze zm.

²¹ Art. 10 zmieniony przez art. 1 pkt 6 ustawy z 9.11.2000 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 104, poz. 1104 ze zm.) zmieniającej ustawę o podatku dochodowym od osób fizycznych z dniem 1.01.2001 r.

REKLAMA

„upraszczającą”. Niestety do żadnego uproszczenia nie doszło. Wbrew intencjom ustawodawcy zmienione przepisy dodatkowo skomplikowały stan prawny i doprowadziły do powstania wielu nowych wątpliwości.

Z uwagi na powyższe autorka tego artykułu nie zgłasza żadnych postulatów *de lege ferenda*.

Abstract

dr Jowita Pustul

The author is a tax adviser and an attorney at law, she is also an assistant professor at the Department of Financial Law, Jagiellonian University in Krakow. ORCID: 0000-0003-0063-7880

Classification of Rental Income: Non-Agricultural Business Activity as an Exception and Not a Rule

Individuals who rent out their property are often in doubt as to the source of income to which they should classify the rent they receive. Property owners do not know when rent should be deemed to be connected with a so-called private lease, included in the source of revenue referred to in Article 10(1)(6) of the Personal Income Tax Act of 26 July 1991, and when it should be classified as revenue from business activity. Since the criteria for distinguishing a private lease from a lease which is part of business activity are not clear, tax authorities often question the method of settlement adopted by taxpayers. On 24 May 2021, the Supreme Administrative Court passed a resolution which can make it easier for landlords to properly classify rental income.

Keywords: personal income tax, income, sources of income, lease, business activity

Bibliografia / References

Brzeziński B., *Działalność gospodarcza czy inne źródło przychodów – łamigłówka rozwiązana...*, „Przegląd Podatkowy” 2015/2
 Jamróży M., Główska A., *Kwalifikacja przychodów z najmu prywatnego do źródła przychodów*, „Monitor Podatkowy” 2017/6
 Łunarski O., Majka P., *Pojęcie przychodu oraz przychodu ze stosunku pracy* [w:] *Wykładnia i stosowanie prawa podatkowego. Węzłowe problemy*, red. B. Brzeziński, Warszawa 2013
 Mariański A., *Dochód z działalności gospodarczej* [w:] *Opodatkowanie działalności gospodarczej w Polsce*, red. A. Mariański, Warszawa 2016

dr Jowita Pustul

Autorka jest doradcą podatkowym i radcą prawnym, adiunktem w Katedrze Prawa Finansowego Uniwersytetu Jagiellońskiego.
 ORCID: 0000-0003-0063-7880

Wolters Kluwer

LEX Hub

vigilex
 monitoringregulacyjny.pl

Automatyczny monitoring prac legislacyjnych z obszaru Twojej praktyki!

Wypróbuj bezpłatnie: lexhub.tech/sklep-legaltech

