



Minister Finansów

Warszawa, 30 września 2024 roku

Sprawa: Interpelacja nr 4750
Panów Posłów Sebastiana Kalety, Dariusza Mateckiego
Znak sprawy: DNK7.054.9.2024
Kontakt: Kancelaria MF
tel.: +48 22 694 55 55
e-mail: kancelaria@mf.gov.pl

Szymon Hołownia
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Odpowiedź na interpelację w sprawie kontroli skarbowych na rynku najmu

Szanowny Panie Marszałku,

w odpowiedzi na interpelację nr 4750 złożoną przez Panów Posłów Sebastiana Kaletę i Dariusza Mateckiego w sprawie doniesień prasowych dotyczących masowych kontroli osób wynajmujących mieszkania za pośrednictwem platform internetowych, przekazuję na ręce Pana Marszałka poniższe wyjaśnienia.

W nawiązaniu do pytania Panów Posłów, dotyczącego rozliczania dochodów z najmu krótkoterminowego, przede wszystkim chciałbym wskazać, że przepisy ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych¹ (dalej: przepisy o podatku dochodowym) nie regulują zasad umieszczania ogłoszeń o wynajmie mieszkań na portalach internetowych. Przepisy o podatku dochodowym określają skutki osiągnięcia przychodów z takiego wynajmu. Na gruncie przepisów o podatku dochodowym, przychody z najmu są zaliczane:

- do przychodów z pozarolniczej działalności gospodarczej (art. 10 ust. 1 pkt 3 ustawy),
- do przychodów z tzw. najmu prywatnego (art. 10 ust. 1 pkt 6 ustawy).

¹ Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 226, z późn. zm.),

Przychody z najmu mieszkania, które jest oferowane na wynajem za pośrednictwem serwisu internetowego, mogą być zaliczane do przychodów z tzw. najmu prywatnego – przepisy nie wyłączają takiej możliwości.

W sprawie kwalifikowania przychodów z najmu do przychodów z tzw. najmu prywatnego, 24 maja 2021 r. Naczelny Sąd Administracyjny podjął uchwałę – sygn. akt II FPS 1/21. W uchwale tej NSA stwierdził, że „Przychody z najmu, podnajmu, dzierżawy, poddzierżawy oraz innych umów o podobnym charakterze są zaliczane bez ograniczeń do źródła przychodów wymienionego w art. 10 ust. 1 pkt 6 u.p.d.o.f., chyba że stanowią składnik majątkowy mienia osoby fizycznej, który został przez nią wprowadzony do majątku związanego z wykonywaniem działalności gospodarczej.”

Sąd uznał również, że:

- zasadą jest kwalifikowanie przychodów do źródła - najem,
- wyjątkiem jest sytuacja, w której podatnik, z uwagi na zakwalifikowanie składników majątku do kategorii „związanych z wykonywaną działalnością gospodarczą” - kwalifikuje przychody do pochodzących z działalności gospodarczej.

Uchwała ta jest nadal obowiązująca, a Ministerstwo Finansów nie przekazywało żadnych wytycznych w sprawie zmiany stanowiska dotyczącego rozliczania dochodów z najmu krótkoterminowego.

Odnosnie kontroli osób wynajmujących mieszkania za pośrednictwem platform internetowych chciałbym wskazać, że wynajem mieszkań jest jednym z wielu obszarów tematycznych, który znajduje się w zainteresowaniu organów Krajowej Administracji Skarbowej. Obszar ten podlega weryfikacji w ramach bieżącego i stałego realizowania zadań ustawowych. Przy czym należy pamiętać, że kontrole w obszarze prawidłowości wywiązywania się z obowiązków podatkowych podejmowane są u konkretnych podatników w oparciu o wynik analizy ryzyka, który decyduje czy działania weryfikacyjne powinny zostać uruchomione. Natomiast rodzaj działalności, czy źródło przychodu nie stanowi samodzielnej podstawy do wszczęcia działań kontrolnych. Jednocześnie informuję, że sprawozdawczość gromadzona przez Ministerstwo Finansów nie pozwala na wyodrębnienie danych w zakresie liczby i wyników kontroli tylko dotyczących osób wynajmujących mieszkania w ramach krótkoterminowego najmu.

Końcowo, w odniesieniu do przywołanego przez Panów Posłów artykułu prasowego, uprzejmie informuję, że zgodnie z obowiązującą ustawą wdrażającą Dyrektywę DAC², pierwsze raportowanie operatorów platform, czyli pozyskanie przez Szefa Krajowej Administracji Skarbowej informacji za 2023 i 2024 rok, nastąpi w styczniu 2025 roku.

Przedstawiając powyższe, wyrażam nadzieję, że zaprezentowane wyjaśnienia zostaną uznane przez Pana Marszałka i Panów Posłów za wyczerpujące.

² Obowiązująca od 1 lipca 2024 r. ustawa z dnia 23 maja 2024 r. o zmianie ustawy o wymianie informacji podatkowych z innymi państwami oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2024 poz. 879)

Z wyrazami szacunku

Z upoważnienia Ministra Finansów

Zbigniew Stawicki

Podsekretarz Stanu Zastępca Szefa Krajowej Administracji Skarbowej