

Wynajem nieruchomości mieszkalnych na cele komercyjne a VAT

Igor Kyrzewski · 13.05.2025 · VAT

1. Wprowadzenie

Wynajem nieruchomości mieszkalnych nie zawsze oznacza wynajem na cele mieszkaniowe. Coraz częściej lokale mieszkalne są wynajmowane na cele komercyjne – np. biura, gabinety, magazyny, działalność Airbnb, co wiąże się z zupełnie odmiennym podejściem podatkowym, zwłaszcza w zakresie podatku VAT.

2. Podstawy prawne

Zgodnie z **art. 15 ust. 2 ustawy o VAT**, działalność polegająca na odpłatnym wynajmie nieruchomości – nawet jeśli jest to lokal prywatny – może być uznana za działalność gospodarczą, jeśli ma charakter ciągły i zorganizowany.

Dodatkowo, **art. 43 ust. 1 pkt 36 ustawy o VAT** przewiduje zwolnienie z podatku VAT dla wynajmu nieruchomości mieszkalnych *na cele mieszkaniowe*. Gdy jednak celem najmu są inne niż mieszkaniowe – zastosowanie ma podstawowa stawka VAT.

3. Wynajem na cele inne niż mieszkaniowe – konsekwencje VAT

3.1. Brak zwolnienia z VAT

Zwolnienie z VAT dotyczy tylko wynajmu na cele mieszkaniowe. Wynajem tego samego lokalu osobie fizycznej lub firmie na biuro, gabinet lub jakąkolwiek działalność gospodarczą nie korzysta ze zwolnienia i podlega opodatkowaniu VAT.

3.2. Stawka VAT

Stawka podatku VAT w takim przypadku wynosi **23%**.

4. Kiedy właściciel prywatnego lokalu staje się podatnikiem VAT?

4.1. Działalność gospodarcza z punktu widzenia ustawy o VAT

Jeżeli wynajem jest prowadzony regularnie, ma charakter zorganizowany i jest źródłem dochodu – wynajmujący działa jako podatnik VAT, niezależnie od tego, czy prowadzi działalność gospodarczą w CEIDG.

4.2. Przykład

Osoba prywatna wynajmuje mieszkanie firmie, która wykorzystuje je jako siedzibę biura. Taka czynność podlega VAT – nawet jeśli nie została formalnie zarejestrowana jako działalność gospodarcza.

5. Obowiązki podatnika VAT przy wynajmie komercyjnym

- **Rejestracja jako czynny podatnik VAT**, jeżeli nie korzysta z innych zwolnień (np. z tytułu limitu obrotu 200 000 zł).
- **Wystawianie faktur VAT** z odpowiednią stawką 23%.
- **Składanie deklaracji VAT (JPK_V7)** oraz odpowiednie rozliczenia z urzędem skarbowym.
- **Możliwość odliczania podatku naliczonego** przy zakupach związanych z wynajmem (np. remont lokalu, zakup wyposażenia).

6. Ryzyka i rekomendacje

- Nieprawidłowe zastosowanie zwolnienia z VAT może skutkować koniecznością zapłaty zaległego podatku z odsetkami.
- Warto wystąpić o interpretację indywidualną, jeśli charakter najmu budzi wątpliwości.

- Prowadzenie uproszczonej ewidencji i dokumentacji najmu w celu ewentualnej obrony stanowiska przed urzędem skarbowym

7. Podsumowanie

Wynajem nieruchomości mieszkalnych na cele komercyjne podlega opodatkowaniu VAT według stawki 23%, niezależnie od tego, czy właściciel jest zarejestrowanym przedsiębiorcą. Kluczowe znaczenie ma cel najmu i sposób jego realizacji. Właściciele lokali powinni dokładnie analizować charakter transakcji i – w razie potrzeby – skonsultować się z doradcą podatkowym.