

Аренда жилой недвижимости для коммерческих целей и НДС

Igor Kyrzewski · 13.05.2025 · VAT

1. Введение

Аренда жилой недвижимости не всегда означает аренду для жилых целей. Все чаще жилые помещения арендуются для коммерческих целей – таких как офисы, клиники, склады или деятельность в формате Airbnb, что требует совершенно иного налогового подхода, особенно в отношении НДС.

2. Правовая основа

Согласно **статье 15, пункту 2 Закона о НДС**, деловая активность по взиманию платы за аренду имущества – даже если это частное помещение – может рассматриваться как предпринимательская деятельность, если она осуществляется постоянно и организовано.

Кроме того, **статья 43, пункт 1, пункт 36 Закона о НДС** предоставляет освобождение от НДС для аренды жилой недвижимости *для жилых целей*. Однако, если цель аренды заключается в чем-то другом, кроме жилого – применяется стандартная ставка НДС.

3. Аренда для нежилых целей - НДС последствия

3.1. Отсутствие освобождения от НДС

Освобождение от НДС применяется только к арендам для жилых целей. Аренда того же помещения физическому лицу или бизнесу для офиса, клиники или любой экономической деятельности не дает освобождения и подлежит налогообложению НДС.

3.2. Ставка НДС

Ставка налога на добавленную стоимость в таком случае составляет **23%**.

4. Когда владелец частной собственности становится плательщиком НДС?

4.1. Предпринимательская деятельность с точки зрения Закона о НДС

Если аренда осуществляется регулярно, организовано и является источником дохода – арендодатель выступает в качестве плательщика НДС, независимо от того, ведет ли он бизнес в CEIDG.

4.2. Пример

Частное лицо арендует квартиру компании, которая использует её как штаб-квартиру офиса. Это действие подлежит НДС – даже если оно не было формально зарегистрировано как бизнес.

5. Обязанности по НДС при коммерческой аренде

- **Регистрация в качестве активного плательщика НДС**, если не используются другие освобождения (например, из-за предельного оборота в 200 000 злотых).
- **Выдача счетов-фактур на НДС** по соответствующей ставке 23%.
- **Предоставление деклараций по НДС (JPK_V7)** и соответствующие расчеты с налоговой инспекцией.
- **Возможность вычета входного налога** по закупкам, связанным с арендой (например, ремонт помещений, покупка оборудования).

6. Риски и рекомендации

- Неправильное применение освобождения от НДС может привести к необходимости уплаты недоимок с процентами.

- Стоит запросить индивидуальное толкование, если природа аренды вызывает подозрения.
- Ведение упрощенной документации и учета аренды для потенциальной защиты позиции перед налоговой службой.

7. Резюме

Аренда жилой недвижимости для коммерческих целей облагается НДС по ставке 23%, независимо от того, зарегистрирован ли владелец как предприниматель. Цель аренды и способ её реализации имеют ключевое значение. Владельцы недвижимости должны внимательно анализировать природу сделки и, при необходимости, консультироваться с налоговым консультантом.