

Оренда житлових приміщень для комерційних цілей та ПДВ

Igor Kyrzczewski · 13.05.2025 · VAT

1. Вступ

Оренда житлової нерухомості не завжди означає оренду для житлових цілей. Все частіше житлові приміщення орендуються для комерційних цілей – таких як офіси, клініки, склади або діяльність на Airbnb, що передбачає зовсім інший податковий підхід, особливо щодо ПДВ.

2. Правова основа

Згідно з **статтею 15, пунктом 2 Закону про ПДВ**, підприємницька діяльність з нарахування орендної плати за нерухомість – навіть якщо це приватна одиниця – може вважатися підприємницькою діяльністю, якщо вона є постійною та організованою.

Крім того, **стаття 43, пункт 1, підпункт 36 Закону про ПДВ** надає звільнення від ПДВ для оренди житлової нерухомості *для житлових цілей*. Однак, якщо мета оренди полягає в чому-небудь іншому, ніж житлове – застосовується стандартна ставка ПДВ.

3. Оренда для не житлових цілей – наслідки ПДВ

3.1. Немає звільнення від ПДВ

Звільнення від ПДВ застосовується тільки до оренд житлових приміщень. Оренда тієї ж самої одиниці фізичній особі або бізнесу для офісу, клініки або будь-якої економічної діяльності не користується звільненням і підлягає оподаткуванню ПДВ.

3.2. Ставка ПДВ

Ставка податку на додану вартість у цьому випадку становить **23%**.

4. Коли власник приватної нерухомості стає платником ПДВ?

4.1. Підприємницька діяльність з точки зору Закону про ПДВ

Якщо оренда здійснюється регулярно, є організованою та є джерелом доходу – орендодавець виступає в якості платника ПДВ, незалежно від того, чи веде він бізнес у CEIDG.

4.2. Приклад

Приватна особа здає в оренду квартиру компанії, яка використовує її як офіс. Ця дія підлягає ПДВ – навіть якщо не була формально зареєстрована як бізнес.

5. Обов'язки з ПДВ для комерційної оренди

- **Реєстрація як активного платника ПДВ**, якщо не використовуються інші винятки (наприклад, через порог обороту в 200 000 злотих).
- **Виписка ПДВ-рахунків** за відповідною ставкою 23%.
- **Подання декларацій з ПДВ (JPK_V7)** та відповідних звітів у податкову інспекцію.
- **Можливість відрахування вхідного податку** на покупки, пов'язані з орендою (наприклад, ремонт приміщення, придбання обладнання).

6. Ризики та рекомендації

- Неправильне застосування звільнення від ПДВ може призвести до необхідності сплати податків з відсотками.
- Варто звернутися за індивідуальною інтерпретацією, якщо характер оренди викликає сумніви.

- Ведення спрощеного обліку та документації оренди для можливого захисту позиції перед податковою.

7. Підсумок

Оренда житлової нерухомості для комерційних цілей підлягає ПДВ за ставкою 23%, незалежно від того, чи є власник зареєстрованим підприємцем. Мета оренди та спосіб її виконання мають ключове значення. Власники нерухомості повинні уважно проаналізувати природу угоди та, у разі необхідності, проконсультуватися з податковим консультантом.