

O przychodzie z najmu decyduje umowa

Przychód z najmu do opodatkowania PIT powstaje w terminach uzgodnionych w umowie
— wyjaśnia MF.

Minister finansów wydał w tym miesiącu kolejną interpretację ogólną. Tym razem ma ona znaczenie dla rozliczania podatku dochodowego od osób fizycznych (PIT). Określa ona zasady ustalania momentu, w którym powstaje przychód z tytułu refakturowania usług najmu w ramach prowadzonej działalności gospodarczej.

Ministerialna interpretacja szczególnie rolę w tych rozliczeniach przypisuje umowie najmu. Jej zawartość regulują art. 659-692 kodeksu cywilnego. Jak z niego wynika, umowa najmu zobowiązuje wynajmującego do oddania rzeczy najemcy do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca z kolei zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Czynsz ten może być wypłacany w określonych kwotach lub w postaci świadczeń innego rodzaju. Prawo dopuszcza zarazem możliwość uznania przez strony umowy, że koszty związane z eksploatacją przedmiotu najmu, np. lokalu, będą rozliczane odrębnie – np. za dostawę prądu, gazu, wody, ciepła itp. Minister wyjaśnia, że świadczenia takie mogą być rozliczane na podstawie tzw. refaktur, not obciążeniowych bądź w inny umówiony sposób.

Natomiast datę powstania przychodów z najmu w ramach prowadzonej działalności gospodarczej określa się zgodnie z art. 14 ust. 1e ustawy o PIT.

– Jeżeli strony ustalą, że usługa jest rozliczana w okresach rozliczeniowych, za datę powstania przychodu uznaje się ostatni dzień okresu rozliczeniowego określonego w umowie lub na wystawionej fakturze, ale nie rzadziej niż raz w roku (rozwiązanie to stosuje się odpowiednio do dostawy energii elektrycznej, ciepłej oraz gazu przewodowego). Gdy umowa najmu przewiduje odrębne od czynszu rozliczenie tzw. mediów poprzez ich refakturowanie z wynajmującego na najemcę, to postanowienia umowy najmu dla celów podatkowych określają datę powstania przychodu u wynajmującego – wskazuje minister w interpretacji.

Ponadto podkreśla, że zarówno gdy opłaty za media są uwzględnione w kwocie czynszu, jak i gdy są refakturowane odrębnie od czynszu, to przychód uzyskany z tego tytułu jest zaliczany do przychodów z najmu w ramach prowadzonej działalności gospodarczej. W konsekwencji moment powstania przychodu jest ustalany zgodnie z okresami rozliczeniowymi wskazanymi w umowie (sygnatura DD2/033/21/KO1/2012/DD-159).

Iwona Jackowska
i.jackowska@pb.pl • 22 333 99 99t

OKIEM EKSPERTA

Prosimy o więcej

JOANNA SIDOR

prawnik, kancelaria SSW Spaczyński, Szczepaniak i Wspólnicy

Przepisy ustawy o PIT nie określają wprost momentu uzyskania przychodu z tytułu refakturowania usług. Biorąc więc pod uwagę mnogość potencjalnych stanów faktycznych i okresów rozliczeniowych związanych z najmem, określenie tego momentu może nastręczać trudności podatnikom. Minister finansów w wydanej interpretacji potwierdził natomiast prezentowane wcześniej przez organy podatkowe stanowisko, że kluczowe w tej kwestii są postanowienia umowy najmu. Jeśli strony ustalą, że rozliczanie usługi następuje w okresach rozliczeniowych, datą powstania przychodu jest ostatni dzień okresu rozliczeniowego określonego w umowie lub na wystawionej fakturze, nie rzadziej niż raz w roku. W związku z tym moment powstania przychodu określany jest zgodnie z okresami rozliczeniowymi wskazanymi w umowie najmu. Zastanawiające jest jednak to, że minister zdecydował się na wydanie interpretacji ogólnej w kwestii wydającej się nie budzić znaczących wątpliwości organów podatkowych, co potwierdzają nieliczne zresztą interpretacje. Bardziej przydatna zarówno dla podatników, jak i organów skarbowych byłaby interpretacja ogólna wyjaśniająca liczne wątpliwości związane z refakturowaniem usług w związku z obowiązkami w podatku od towarów i usług (VAT).