

RADA PROGRAMOWA: **PROF. WOJCIECH BIEŃKOWSKI** (UCZELNIA ŁAZARSKIEGO), **DR. PRZEMYSŁAW GRAJEWSKI** VEL **ŻURAWSKI** (UNIwersYTET ŁÓDZKI), **DR. HAB. JAN KŁOS** (KATOLICKI UNIwersYTET LUBELSKI), **PROF. DOMINIKA MAISON** (UNIwersYTET WARSZAWSKI), **PROF. WITOLD KWAŚNICKI** (UNIwersYTET WROCLAWSKI), **MARCIN PIASECKI** (GREMI MEDIA), **PROF. ZBIGNIEW RAU** (UNIwersYTET ŁÓDZKI), **PROF. BOGDAN SZLACHTA** (UNIwersYTET JAGIELLOŃSKI),

RADA FUNDACJI: **ROBERT GWIAZDOWSKI**, PREZES, CZŁONKOWIE: **TOMASZ PRUSZCZYŃSKI**, **MARIUSZ PAWLAK**

ZARZĄD: **TOMASZ WRÓBLEWSKI**, PREZES, **CZĘZARY KAŻMIERCZAK**, CZŁONEK ZARZĄDU

Warszawa, 13.04.2018

Stanowisko WEI: Turystyczna wojna domowa? Potrzebne szybkie rozwiązania

Urząd Skarbowy musi natychmiast skończyć z karuzela interpretacji na temat zasad opodatkowania mieszkań na wynajem turystom. W innym razie coraz popularniejsze polskie miasta, czy kurorty nad morzem i w górach utoną w szarej strefie. Lato za pasem, warto się pośpieszyć. Pytanie na pozór jest banalne: czy wynajęcie pokoju dla 3 turystów na tydzień już jest działalnością gospodarczą czy jeszcze nie. Jednak w tle widać niepokojącą praktykę fiskusa.

W obecnym stanie prawnym osoby wynajmujące mieszkania turystom, ale nie świadczące innych usług turystycznych z reguły korzystają z opodatkowania tych przychodów ryczałtem 8,5 proc.

Jednak grupa wynajmujących jest niezwykle zróżnicowana. W nowych inwestycjach w Gdańsku czy Gdyni, ale też na całym polskim wybrzeżu, nawet 80 proc. lokali jest wykupywanych pod najem turystyczny. Pojedyncze podmioty dysponują czasem kilkoma lub kilkunastoma lokalami do dyspozycji turystów. Na drugim biegunie są osoby wynajmujące pojedyncze pokoje lub fragmenty domów, a realne przychody osiągające przez 4-5 miesięcy w roku.

Coraz częściej interpretacja fiskusa ulega zmianie (bez zmiany stanu prawnego!) i kwestionowane jest stosowanie stawki ryczałtu do wynajmu turystycznego. Według pojawiających się interpretacji bez względu na zakres działalności wynajem turystyczny powinien być traktowany jako działalność gospodarcza. Nawet jeśli przychody uzyskiwane poza sezonem są symboliczne i mogą nie pokrywać kosztów prowadzenia działalności gospodarczej, np. kosztów ZUS.

O ile taka interpretacja znajduje uzasadnienie jeśli skala działalności jest szeroka, to stosowanie jej do wynajmujących pokój lub fragment własnego domu lub mieszkania jest interpretacją niebezpieczną. Przy dużej sezonowości turystyki w Polsce nie ma bowiem szans by wynajmując pokój czy jedno małe mieszkanie uzyskać środki na pełne opłacenie składek ZUS.

Taka zmiana wykładni przepisów może bowiem spowodować przejście części wynajmujących do szarej strefy.

Niepokój budzi także kwestia postępowania organów skarbowych – bez zmiany stanu prawnego usiłuje się wymusić na wynajmujących rejestrowanie działalności gospodarczej, bez względu na skalę świadczonych usług.

RADA PROGRAMOWA: **PROF. WOJCIECH BIEŃKOWSKI** (UCZELNIA ŁAZARSKIEGO), **DR. PRZEMYSŁAW GRAJEWSKI** **VEL ŻURAWSKI** (UNIwersYTET ŁÓDZKI), **DR. HAB. JAN KŁOS** (KATOLICKI UNIwersYTET LUBELSKI), **PROF. DOMINIKA MAISON** (UNIwersYTET WARSZAWSKI), **PROF. WITOLD KWAŚNICKI** (UNIwersYTET WROCLAWSKI), **MARCIN PIASECKI** (GREMI MEDIA), **PROF. ZBIGNIEW RAU** (UNIwersYTET ŁÓDZKI), **PROF. BOGDAN SZLACHTA** (UNIwersYTET JAGIELLOŃSKI),

RADA FUNDACJI: **ROBERT GWIAZDOWSKI**, PREZES, CZŁONKOWIE: **TOMASZ PRUSZCZYŃSKI**, **MARIUSZ PAWLAK**

ZARZĄD: **TOMASZ WRÓBLEWSKI**, PREZES, **CZĘZARY KAŻMIERCZAK**, CZŁONEK ZARZĄDU

Z drugiej strony – pojawiające się zjawisko wynajmu przez osoby fizyczne szeregu lokali przeznaczonych tylko dla turystów faktycznie może stanowić zagrożenie konkurencyjne dla przedsiębiorców posiadających pensjonaty i hotele i ponoszących pełne koszty działalności gospodarczej.

Wobec dynamiki rozwoju rynku turystycznego wyjaśnienie tej kwestii wymaga szybkiego wyjaśnienia i stworzenia precyzyjnych reguł. Reguły te powinny przy tym skutkować wzrostem liczby miejsc do wynajmu, a nie ich sztucznym ograniczaniem. Skala sukcesu turystycznego Polski w ostatnich latach sprawia, że zapotrzebowanie na miejsca noclegowe jest ogromne.

Jednocześnie tworzenie reguł związanych z liczbą posiadanych lokali, jako kryterium podatkowego, wydaje się łatwe do ominięcia i w efekcie nieskuteczne.

Najbardziej pożądanym rozwiązaniem wydaje się wprowadzenie limitu dochodów upoważniającego do stosowania stawki 8,5 % i braku rejestracji działalności gospodarczej.

W przypadku wynajmu turystycznego limit taki powinien być względnie nisko ustawiony, na poziomie np. 30 tys. zł przychodu rocznie. Wprowadzenie takiego limitu może z jednej strony zapewnić wynajmującym proste zasady rozliczeń w przypadku niewielkiego zakresu działalności, z drugiej sprawi, że podmioty inwestujące w dziesiątki lokali na wynajem nie będą stanowiły nieuczciwej konkurencji wobec zarejestrowanych przedsiębiorców.