

**Marta Kluzek**

Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu

e-mail: marta.kluzek@ue.poznan.pl

---

## NAJEM ŹRÓDŁEM OPODATKOWANIA OSÓB FIZYCZNYCH

---

### LEASE AS A SOURCE OF TAXATION OF INDIVIDUALS

---

DOI: 10.15611/pn.2017.481.02

JEL Classification: H24

**Streszczenie:** Podatek dochodowy od osób fizycznych w Polsce odznacza się wysokim stopniem złożoności. Problem ten dotyka w dużej mierze opodatkowania przychodów z najmu, szczególnie w kontekście tendencji wzrostowej tego rynku. Celem artykułu jest ukazanie regulacji mających zastosowanie do opodatkowania przychodów z najmu i ich konsekwencji dla podatników. Liczba podatników deklarujących osiągnięcie przychodów z najmu prywatnego z roku na rok rośnie. Większość z nich wybiera opodatkowanie w formie ryczałtowanej. W ostatnim czasie głośniejsze stało się o opodatkowaniu tego źródła przychodów, gdyż organy skarbowe coraz częściej kwestionują prawo do korzystania przez podatników z opodatkowania ryczałtowego. Rosnące ryzyko podatkowe w tym obszarze może stać się hamulcem dalszego rozwoju rynku wynajmu, dlatego obowiązywanie jasnych zasad opodatkowania przychodów z najmu prywatnego jest koniecznością.

**Słowa kluczowe:** najem, źródło przychodów, skala podatkowa, podatek od przychodów ewidencjonowanych.

**Summary:** Personal income tax in Poland is characterized by a high degree of complexity. This problem largely affects the taxation of rental income, especially in the context of the upward trend of this market. The purpose of this article is to show regulations applicable to taxation of rental income and their consequences for taxpayers. The number of taxpayers declaring private rents increases. Most of them choose flat-rate taxation. Recently it has become louder about the taxation of this source of revenue, as tax authorities are increasingly questioning the right to use flat-rate taxation by taxpayers. Rising tax risk in this area can become a brake on the further development of the rental market. Therefore, clear rules for the taxation of private rental income are necessary.

**Keywords:** lease, source of income, tax scale, flat rate tax.

## 1. Wstęp

W większości systemów podatkowych na świecie podatek od dochodów osobistych ma charakter podatku syntetycznego. Oznacza to, że opodatkowaniu podlega dochód globalny danej osoby. Co prawda dochód ten może być inaczej ustalany w zależności od źródła uzyskania przychodu, ale różnica między przychodami a kosztami uzyskania tych przychodów w poszczególnych kategoriach powinna stanowić łącznie podstawę opodatkowania, która dalej będzie podlegać jednolitym zasadom obliczania podatku. Sprowadza się to do respektowania w konstrukcji tego podatku kilku zasad, a mianowicie zasad powszechności podmiotowej i przedmiotowej oraz zasad opodatkowania „czystego” dochodu w ujęciu podmiotowym i przedmiotowym. Konstrukcja podatku dochodowego od osób fizycznych w Polsce stanowi zbiór różnych koncepcji, co sprawia, że podatek ten odznacza się wysokim stopniem złożoności. Istotną część przychodów ze wskazanych przez ustawodawcę źródeł jest obligatoryjnie lub fakultatywnie wyłączona z opodatkowania na zasadach ogólnych [Flotyńska, Kluzek 2010]. Istotną kwestią jest również to, że część przychodów może być kwalifikowana do różnych źródeł, a tym samym w różny sposób opodatkowana. Problem ten dotyka w dużej mierze opodatkowania przychodów z najmu i umów o podobnym charakterze, szczególnie w kontekście tendencji wzrostowej tego rynku w ostatnich latach.

Celem artykułu będzie zatem ukazanie regulacji mających zastosowanie do opodatkowania przychodów z najmu i ich konsekwencji dla podatników.

## 2. Formalnoprawne uwarunkowania opodatkowania przychodów z najmu

Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych rozróżnia źródła przychodów oraz sposób opodatkowania dochodów z poszczególnych źródeł. Stosownie do przepisów tej ustawy, odrębnymi źródłami przychodów są określone w art. 10 ust. 1 pkt 3 i 6:

- pozarolnicza działalność gospodarcza,
- najem, podnajem, dzierżawa, poddzierżawa oraz inne umowy o podobnym charakterze, w tym również dzierżawa i poddzierżawa działów specjalnych produkcji rolnej oraz gospodarstwa rolnego lub jego składników na cele nierolnicze albo na prowadzenie działów specjalnych produkcji rolnej, z wyjątkiem składników majątku związanych z działalnością gospodarczą (dalej „najem prywatny”).

Przedmiotem najmu prywatnego mogą być nieruchomości komercyjne i mieszkalne i tym samym stanowić źródło przychodu. Osoby, które nie prowadzą działalności gospodarczej w zakresie najmu, a zamierzają wynająć posiadane nieruchomości – mogą rozliczać podatek na dwa sposoby:

- na zasadach ogólnych (stawki 18% i 32%),
- za pomocą ryczałtu od przychodów ewidencjonowanych (stawka 8,5%).

Zgodnie z art. 1 pkt 2 ustawy z dnia 20 listopada 1998 r. o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne ustawa reguluje opodatkowanie zryczałtowanym podatkiem dochodowym niektórych przychodów (dochodów) osiąganych przez osoby fizyczne osiągające przychody z tytułu umowy najmu, podnajmu, dzierżawy, poddzierżawy lub innych umów o podobnym charakterze, jeżeli umowy te nie są zawierane w ramach prowadzonej pozarolniczej działalności gospodarczej. Osoby fizyczne osiągające takie przychody, jeżeli umowy te nie są zawierane w ramach prowadzonej pozarolniczej działalności gospodarczej, mogą opłacać ryczałt od przychodów ewidencjonowanych – o czym stanowi art. 2 ust. 1a tej ustawy.

W przypadku ryczałtu podstawą do obliczenia podatku jest przychód. Natomiast w przypadku zasad ogólnych podstawą opodatkowania jest dochód, a więc przychód pomniejszony o koszty jego uzyskania. Do nich można zaliczyć na przykład: amortyzację lokalu, koszty wyposażenia i remontów, czynsze płacone do spółdzielni lub wspólnoty oraz odsetki od kredytu zaciągniętego na zakup nieruchomości. Jeżeli właściciel przewiduje, że w danym roku podatkowym jego koszty będą równe przynajmniej połowie osiąganego przychodu, powinien zastanowić się nad metodami opodatkowującymi dochód. Wtedy bowiem faktycznie zapłacony podatek według skali lub liniowy może być niższy niż kwota 8,5% przychodu naliczana w formie ryczałtu. Warto jednak w tym miejscu nadmienić, że moment powstania przychodu i kosztu z tytułu działalności gospodarczej jest rozpoznawany na zasadach ogólnych, natomiast w przypadku najmu prywatnego w tym zakresie obowiązuje zasada kasowa [Janczukowicz 2015, s. 313 i 315].

Podatnik może również odnieść korzyści z zastosowania formy zryczałtowanej opodatkowania, jeśli osiąga inne dochody opodatkowane na zasadach ogólnych – w przeciwnym razie dochód z najmu może znaleźć się w wyższych przedziałach podatkowych i efektywnie być opodatkowany najwyższą stawką przewidzianą w skali podatkowej. Ryczałt natomiast gwarantuje stawkę liniową bez względu na wartość osiąganych korzyści z najmu i dochodów z innych źródeł.

Warto zwrócić uwagę również na fakt, że tzw. prywatny najem jest właściwie jedynym źródłem przychodów, dla którego ustawodawca przyznaje dość istotne ułatwienia, czy wręcz preferencje, których nie przyznaje w innych okolicznościach.

W przypadku wynajmowania wspólnej nieruchomości małżonków ustawodawca dopuszcza możliwość opodatkowania uzyskanego z tego tytułu dochodu tylko przez jednego z małżonków. Przychody ze wspólnej własności lub praw majątkowych u każdego podatnika określa się osobno, proporcjonalnie do jego prawa do udziału w zysku, łącząc je z pozostałymi przychodami. Powyższa zasada ma zastosowanie także w przypadku małżonków, między którymi istnieje wspólność majątkowa, osiągających przychody ze wspólnej własności z tytułu najmu, podnajmu, dzierżawy oraz innych umów o podobnym charakterze. Przepisy przewidują jednak w takim przypadku dość istotne odstępstwo, mianowicie możliwość opodatkowania całości dochodu uzyskanego z tytułu wynajmowania wspólnego mieszkania przez jednego

z małżonków. Warunkiem pozwalającym na skorzystanie z tej preferencji jest złożenie oświadczenia o opodatkowaniu całości dochodu osiągniętego z tego źródła przez jednego z nich. Stosowne oświadczenie należy złożyć właściwemu naczelnikowi urzędu skarbowego najpóźniej do 20. dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym został otrzymany pierwszy w roku podatkowym przychód z tytułu najmu nieruchomości, stanowiącej współwłasność małżonków<sup>1</sup>.

W przypadku wyboru przez podatnika opodatkowania najmu prywatnego na zasadach ryczałtowych nie obowiązuje limit przychodu, po przekroczeniu którego nie ma możliwości stosowania dalej tej formy opodatkowania w działalności gospodarczej. Ponadto fakt opodatkowania przychodów z najmu podatkiem od przychodów ewidencjonowanych nie wyłącza możliwości wspólnego rozliczenia się z małżonkiem na zasadach ogólnych z dochodów osiąganych z innych źródeł czy skorzystania ze statusu osoby samotnie wychowującej dziecko. Dlatego też dla wielu podatników jest to bardzo korzystny sposób opodatkowania.

Jeżeli wynajmujący chce, by jego dochody były opodatkowane według skali podatkowej, nie musi składać żadnych wniosków ani oświadczeń – jest to forma opodatkowania, która obowiązuje z mocy samej ustawy. Jeśli natomiast nieruchomość jest wynajmowana poza działalnością gospodarczą, to chcąc wybrać ryczałt od przychodów ewidencjonowanych, należy złożyć pisemne oświadczenie w urzędzie skarbowym. Jest na to czas najpóźniej do 20. dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym osiągnięty został pierwszy przychód z tego tytułu, albo do końca roku podatkowego, jeżeli pierwszy taki przychód powstał w grudniu. Jeżeli wysokość przychodów wynika z umowy pisemnej, to nie trzeba prowadzić ewidencji przychodów.

Jeśli natomiast okoliczności najmu wskazują na prowadzenie działalności gospodarczej, wyboru formy opodatkowania dokonuje się w składanym wniosku o założenie działalności gospodarczej na formularzu CEIDG-1. Ewentualnie można złożyć odrębne oświadczenie o wyborze formy opodatkowania (powinno ono trafić do urzędu skarbowego najpóźniej do dnia uzyskania pierwszego przychodu).

Osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą też mogą rozliczać się na dwa sposoby, ale nie ma wśród nich ryczałtu. W takim przypadku w grę wchodzi:

- opodatkowanie na zasadach ogólnych – stawki 18% i 32%,
- podatek liniowy – 19% [Ickiewicz 2014, s. 99].

Osoby, które uważają, że stosowana dotychczas forma opodatkowania nie jest dla nich najkorzystniejsza, mogą ją zmienić w następnym roku. W tym celu trzeba pamiętać o złożeniu do 20 stycznia pisemnego oświadczenia do urzędu skarbowego.

---

<sup>1</sup> Jeszcze kilka lat temu trzeba było takie oświadczenie składać rokrocznie. Od 2015 roku złożone przez małżonków oświadczenie obowiązuje w następnych latach, aż do jego zmiany.

### 3. Porównanie opodatkowania na zasadach ogólnych i opodatkowania ryczałtowego przychodów z najmu

Liczba podatników deklarujących osiągnięcie przychodów z najmu prywatnego z roku na rok rośnie (zob. tabele 1 i 3).

**Tabela 1.** Liczba podatników rozliczających się na zasadach ogólnych i kwota deklarowanego dochodu z najmu

Rok	Liczba podatników opodatkowanych wg skali podatkowej ogółem*	Liczba podatników osiągających dochody wyłącznie z najmu	Kwota dochodu z najmu pomniejszona o składki na ubezpieczenia społeczne (w mln zł)	Udział w ogólnej kwocie dochodu opodatkowanego wg skali (w %)
1	2	3	4	5
2001	23 187 527	29 292	2 469,2	0,72
2002	23 204 720	33 418	2 185,1	0,63
2003	23 444 836	26 299	1 503,3	0,43
2004	23 801 484	34 596	1 332,2	0,38
2005	23 938 623	30 262	1 330,5	0,37
2006	24 063 759	37 043	1 433,5	0,37
2007	24 454 995	30 685	1 384,3	0,32
2008	24 747 173	37 006	1 573,2	0,31
2009	24 740 297	34 229	1 596,8	0,29
2010	24 907 974	28 263	1 382,3	0,24
2011	24 654 420	25 704	1 439,5	0,24
2012	24 324 790	25 110	1 051,4	0,17
2013	24 694 043	23 905	973,6	0,15
2014	24 764 126	b.d.	1 057,9	0,16
2015	24 944 845	b.d.	1 067,2	0,14

\* Podatników osiągających dochody z najmu może być więcej w ogólnej liczbie podatników.

Źródło: opracowanie własne na podstawie [Ministerstwo Finansów].

W tabeli 1 została zaprezentowana liczba podatników rozliczających się na zasadach ogólnych osiągających dochody wyłącznie z najmu w porównaniu z ogólną liczbą podatników opodatkowanych według skali podatkowej, co nie daje pełnego obrazu sytuacji, gdyż część podatników osiąga jednocześnie przychody z kilku źródeł, ale stanowi wystarczająco jasną ilustrację dla omawianego zjawiska<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> Niestety dane publikowane przez Ministerstwo Finansów w tym obszarze są ograniczone do tych zaprezentowanych w tabelach 1 i 3.

Wprowadzenie alternatywnej formy opodatkowania wynajmu prywatnego od 2003 roku spowodowało tylko chwilowe zmniejszenie liczby podatników, którzy opodatkowywali dochody z tego źródła według skali podatkowej. W kolejnych latach, aż do roku 2009, liczba takich podatników przekraczała 30 tysięcy (zob. kolumna 3). Udział w ogólnej kwocie dochodu opodatkowanego na zasadach ogólnych wskazanej grupy podatników nie przekraczał w całym okresie analizy nawet 1%, ale w porównaniu z latami 2001–2002 (kiedy jeszcze podatnicy nie mogli korzystać z podatku ryczałtowego dla tego źródła przychodów) zmniejszył się blisko o połowę i do 2009 roku utrzymywał się w przedziale 0,3–0,4% (zob. kolumna 5). Istotny spadek zarówno liczby podatników osiągających dochody z najmu, jak i udziału w ogólnej kwocie dochodu opodatkowanego według skali podatkowej został zapoczątkowany w 2010 roku, czego głównym powodem było wyeliminowanie drugiej stawki w podatku zryczałtowanym.

Od wpływu podatników od opodatkowania dochodów z najmu według zasad ogólnych do podatku zryczałtowanego według liniowej stawki 8,5% od przychodu nie zatrzymała nawet istotna zmiana skali podatkowej. Od 2009 roku obowiązuje bowiem skala z dwoma stawkami podatkowymi (18% i 32%) przy dwukrotnie przesuniętym w górę progu podatkowym w stosunku do skali obowiązującej do roku 2008 (dla porównania obydwie skale podatkowe zostały zaprezentowane w tabeli 2).

**Tabela 2.** Skala podatkowa obowiązująca w Polsce na przykładzie lat 2008 i 2009

Rok 2008			Rok 2009		
podstawa obliczenia podatku (w zł)		stawka (w %)	podstawa obliczenia podatku (w zł)		stawka (w %)
od	do		od	do	
0	3 091	0	0	3 091	0
3 015	43 405	19	3 091	85 528	18
43 405	85 528	30	85 528		32
85 528		40			

Źródło: opracowanie własne na podstawie [Ustawa z 26 lipca 1991, art. 27].

Opodatkowanie ryczałtowe dla przychodów z najmu prywatnego zostało wprowadzone w 2003 roku i przez pierwsze lata obowiązywały dwie stawki: 8,5% dla przychodów nieprzekraczających 4000 euro oraz 20% dla przychodów powyżej 4000 euro [Kluzek 2007]. Liczba podatników deklarujących osiągnięcie przychodów z najmu, którzy w 2003 roku skorzystali z alternatywnej formy opodatkowania w stosunku do zasad ogólnych, nie przekroczyła 40 000, jednakże porównując to z liczbą podatników, którzy deklarowali tylko i wyłącznie osiągnięcie przychodów z najmu opodatkowanych na zasadach ogólnych, i tak była ona imponująca (por. kolumnę 3 z tab. 1 i kolumnę 4 z tab. 3). Podatnicy, którzy osiągnęli tylko dochody z najmu w latach 2001–2002 i byli zmuszeni do opodatkowania tego źródła na zasadach ogólnych (gdyż inna forma opodatkowania nie istniała), w większości pozostali przy dotychczasowej

formie opodatkowania (odnotowano spadek jedynie z 33 tys. do 26 tys. podatników). Oznacza to, że z formy ryczałtowej w pierwszych latach jej funkcjonowania skorzystali głównie podatnicy, dla których najem był dodatkowym źródłem przychodu (co oznaczało przy obowiązującej w tamtych latach skali podatkowej, że te dochody były już często objęte stawką marginalną trzydziesto- lub nawet czterdziestoprocentową).

**Tabela 3.** Liczba podatników rozliczających się na zasadach ryczałtowych i kwota deklarowanego przychodu z najmu

Rok	Liczba podatników ryczałtowych ogółem	Liczba podatników osiągających przychody z działalności gospodarczej	Liczba podatników osiągających przychody z najmu	Kwota przychodu z najmu opodatkowana stawką 8,5% (w mln zł)	Kwota przychodu z najmu opodatkowana stawką 20% (w mln zł)
1	2	3	4	5	6
2003	655 947	616 948	38 999	339,6	316,4
2004	639 407	576 095	63 312	561,4	405,5
2005	639 167	552 485	86 682	751,6	498,3
2006	656 248	548 129	108 119	889,2	599,5
2007	673 031	539 253	133 778	1 118,5	703,1
2008	713 585	547 047	166 538	1 403,1	944,8
2009	732 760	542 005	190 755	1 542,5	1 030,2
2010	791 089	547 692	243 397	3 899,0	-
2011	835 514	544 478	291 036	4 961,8	-
2012	877 371	543 300	334 071	5 802,7	-
2013	921 938	546 683	375 255	6 541,9	-
2014	960 847	544 784	416 063	7 351,9	-
2015	1 003 987	545 572	458 415	8 360,0	-

Źródło: opracowanie własne na podstawie [Ministerstwo Finansów].

Nie bez znaczenia dla rosnącej liczby podatników deklarujących osiągnięcie przychodów z tego źródła jest zmienianie się w Polsce rynku wynajmu, a jednocześnie rosnąca świadomość podatkowa. Uproszczenie zasad opodatkowania przychodów z tego źródła, a jednocześnie obniżenie ciężaru podatkowego, które w większości przypadków gwarantuje ta właśnie forma opodatkowania, sprawia, że szara strefa w tym obszarze kurczyła się w analizowanym okresie.

Może o tym świadczyć fakt, że liczba podatników osiągających przychody z najmu i korzystających z opodatkowania w formie ryczałtu od roku 2003 do roku 2015 zwiększyła się blisko dwunastokrotnie. Ta forma opodatkowania w ostatnich latach służy w coraz większym stopniu do opodatkowania przychodów z najmu, a nie



przychodów z działalności gospodarczej. Udział podatników osiągających przychody z najmu w ogólnej liczbie podatników ryczałtowych w 2015 roku przekroczył 45% (zob. kolumny 2–4). To kolejny dowód na to, że podatnicy tę formę opodatkowania przyjęli jako główną dla opodatkowania przychodów z najmu prywatnego.

Niestety organy skarbowe coraz częściej kwestionują prawo do korzystania z opodatkowania ryczałtowego przez podatników osiągających przychody z tego źródła.

#### **4. Ryzyko podatkowe dla podatników osiągających przychody z najmu**

Opodatkowanie najmu prywatnego na zasadach zryczałtowanych jest bardzo atrakcyjną formą opodatkowania dla większości podatników osiągających przychody z tego źródła. Ale dla możliwości opodatkowania przychodów z najmu podatkiem zryczałtowanym rozstrzygające znaczenie ma stwierdzenie, czy ten wynajem nie jest prowadzony w ramach działalności gospodarczej podatnika, przy czym kwalifikacja ta zależy nie tyle od woli czy przekonania samego podatnika, co od obiektywnych okoliczności danej sprawy (zob. [Wyrok NSA z dnia 21 sierpnia 2014 r., sygn. akt II FSK 2096/12]).

Przykładowo, jeśli podatnik uzyskuje wyłącznie dochody z tytułu najmu nieruchomości, a sposób jego działania wskazuje, że zajmuje się tym w sposób zorganizowany i ciągły, administracja skarbowa może uznać, że jest to działalność gospodarcza, i podważyć możliwość stosowania w tym przypadku ryczałtu, ale nie jest to jedyny przypadek budzący kontrowersje.

W związku z dynamicznym rozwojem rynku wynajmu nieruchomości w Polsce coraz częściej pojawiają się wątpliwości dotyczące kwalifikacji przychodu z wynajmu do właściwego źródła przychodu, o czym wcześniej była mowa. Problemy z kwalifikacją pojawiają się w związku z:

- wpływem liczby wynajmowanych nieruchomości,
- rodzajem wynajmu (krótkoterminowy głównie dla celów turystycznych i długoterminowy dla celów mieszkaniowych),
- możliwością potraktowania jako najem prywatny sytuacji, w której podatnik wynajmuje składniki majątku zarówno w ramach prowadzonej działalności gospodarczej, jak i poza działalnością.

Zasadniczą różnicę w przypadku obydwu źródeł przychodów stanowi przesłanka zorganizowanego i ciągłego charakteru realizowanego wynajmu (zob. tab. 4). Warto też zwrócić uwagę na przesłankę negatywną przewidzianą w art. 5a pkt 6, tj. możliwość zaliczenia do innego źródła przychodu [Kosieradzki, Piekarczyk, Janiak 2016, s. 149–150].

Niestety na tym tle rodzą się konflikty między podatnikami i administracją podatkową i raczej spór ten będzie się w najbliższych latach pogłębiał, o czym świadczą liczne indywidualne interpretacje podatkowe i wyroki sądów (zob. np. [Dudek 2017]). Aktywność wielu podatników w zakresie najmu na przestrzeni lat zwiększała się,



**Tabela 4.** Porównanie najmu prywatnego z najmem w ramach pozarolniczej działalności gospodarczej na podstawie art. 5a pkt 6 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych

Cecha	Pozarolnicza działalność gospodarcza	Najem prywatny
Charakter zarobkowy	TAK	TAK
Wykonywanie usług (wykorzystanie rzeczy)	TAK	TAK
Prowadzenie we własnym imieniu bez względu na rezultat	TAK	TAK
Zorganizowany i ciągły charakter	TAK	NIE

Źródło: [Kosieradzki, Piekarz, Janiak 2016, s. 149].

czemu sprzyjały nie tylko aspekty rynkowe, ale również rozwiązania fiskalne. Co prawda głównym bodźcem w obszarze opodatkowania jest możliwość zastosowania stawki ryczałtowej do przychodu z tytułu najmu, ale warto przypomnieć, że w latach 90. XX wieku funkcjonowała ulga na budowę mieszkań na wynajem, a dochód ze sprzedaży prywatnych nieruchomości po pięciu latach od zakupu jest wyłączony spod opodatkowania. Rachunek ekonomiczny i awersja do ryzyka sprawiają, że popularną formą inwestowania nadwyżek środków pieniężnych w zderzeniu z lokatami bankowymi, papierami wartościowymi czy bardziej wyrafinowanymi formami inwestowania były i nadal są nieruchomości. Dlatego obowiązywanie jasnych zasad opodatkowania przychodów z najmu prywatnego jest koniecznością.

Definitywna likwidacja podatku ryczałtowego dla tego źródła przychodów spowodowałaby z pewnością wycofanie się części podatników do szarej strefy. Zmiany przepisów powinny więc przede wszystkim polegać na doprecyzowaniu warunków, w których należałoby uznać wynajem za działalność gospodarczą lub wyłączyć możliwość objęcia tego źródła przychodu podatkiem zryczałtowanym, na przykład poprzez wprowadzenie ograniczenia kwotowego.

## 5. Zakończenie

W efekcie wprowadzanych przez ustawodawcę przez 25 lat regulacji konstrukcja podatku dochodowego od osób fizycznych w Polsce odznacza się wysokim stopniem skomplikowania i niewiele w niej zostało z podatku syntetycznego. To, co może jednak budzić wątpliwości w świetle znanych teorii opodatkowania dochodów osobistych, gdzie istotną kwestią jest realizacja zasady sprawiedliwości podatkowej, która znajduje swoje odzwierciedlenie w dążeniu do dostosowania ciężaru podatkowego do zdolności podatkowej jednostki oraz opodatkowania „czystego” dochodu w ujęciu podmiotowym [Litwińczuk (red.) 2006, s. 97], sprawdza się na rynkach rozwijających się, do których nadal można zaliczyć Polskę. Znaczącą redukcję opodatkowania przychodów z najmu prywatnego za sprawą wprowadzenia podatku zryczałtowanego można uznać za jedną z głównych przyczyn tak szybkiego

rozwoju tego rynku, a jednocześnie wzrostu dochodów budżetowych. Hamulcem dalszego rozwoju może być jednak rosnące ryzyko podatkowe dla podatników. Ci ostatni powinni wiedzieć, jakie skutki podatkowe przyniesie im kolejna inwestycja w nieruchomości i forma jej wynajmu. Niestety obowiązujące przepisy prawno-podatkowe nie przystają już do obecnego poziomu rozwoju rynku wynajmu nieruchomości w Polsce i nie gwarantują pewności co do wybranej formy opodatkowania przez podatników, szczególnie tych bardziej aktywnych na tym polu.

## Literatura

- Dudek P., 2017, *Wynajmujesz mieszkanie na doby? Masz szansę na 8,5-procentowy ryczałt*, Dziennik Gazeta Prawna, nr 119.
- Flotyńska A., Kluzek M., 2010, *Personal income tax in Poland – evaluation of existing tax rules in terms of ability-to-pay principle*, [w:] *The Global Challenges for Economic Theory and Practice in Central and Eastern European Countries*, Vilnius University, s. 136–153.
- Ickiewicz J., 2014, *Podatki składki opłaty. Fiskalne obciążenia działalności gospodarczej*, Oficyna Wydawnicza SGH w Warszawie, Warszawa.
- Janczukowicz K., 2015, *Podatki dochodowe w praktyce*, ODDK, Gdańsk.
- Kluzek M., 2007, *Charakter podatku dochodowego od osób fizycznych w Polsce*, [w:] *O nowy ład podatkowy w Polsce*, red. J. Ostaszewski, seria „Przedsiębiorczość”, SGH w Warszawie, Warszawa, s. 519–526.
- Kosieradzki T., Piekarz R., Janiak B., 2016, *Opodatkowanie nieruchomości*, Wolters Kluwer, Warszawa.
- Litwińczuk H. (red.), 2006, *Prawo podatkowe przedsiębiorców*, Dom Wydawniczy ABC, Warszawa.
- Ministerstwo Finansów, [mf.gov.pl/\\_files\\_/podatki/statystyki](http://mf.gov.pl/_files_/podatki/statystyki) (25.03.2017).
- Ustawa z 20 listopada 1998 r. o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne, t.j. Dz.U. 2016, poz. 2180 ze zm.
- Ustawa z 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych, t.j. Dz.U. 2016, poz. 2032 ze zm.
- Wyrok NSA z 21 sierpnia 2014 r., sygn. akt II FSK 2096/12, orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/E703631681 (25.03.2017).