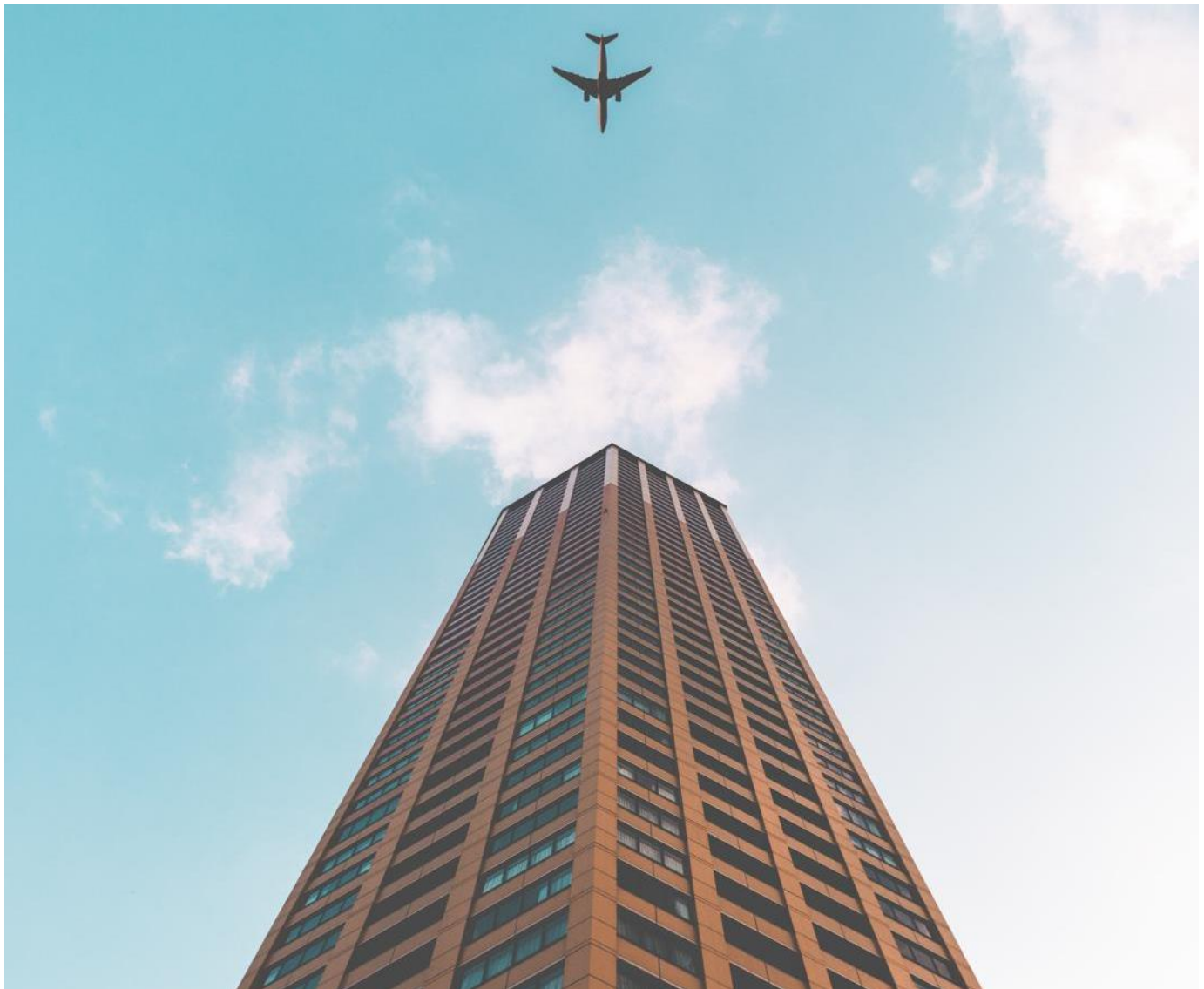




Newsletter Private Client

Wydanie 2/2026

Przekazujemy Państwu kolejny numer newslettera przygotowywanego przez specjalistów zespołu Private Client GWW. Za temat przewodni prezentowanego wydania obraliśmy tematykę najmu, z uwzględnieniem planowanych zmian dotyczących najmu krótkoterminowego. Ponieważ nabywanie nieruchomości w celu uzyskania pasywnego przychodu stanowi popularną strategię inwestycyjną, uważamy, że związane z nią zagadnienia prawne i podatkowe mogą okazać się dla Państwa interesujące.

Na szczególną uwagę zasługują obecnie planowane zmiany prawne dotyczące najmu krótkoterminowego, przyjmowane zarówno na poziomie unijnym, jak i krajowym.

Obejmują one w szczególności **rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2024/1028** z dnia 11 kwietnia 2024 r. w sprawie gromadzenia i udostępniania danych dotyczących

usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych i zmieniające rozporządzenie (UE) 2018/1724 (Dz.Urz. UE L poz. 1028; dalej: „**rozporządzenie STR**” – od ang. *short term rental*), jak również nowelizację **ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o usługach hotelarskich** oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych. Regulacje te mogą w istotny sposób zmienić (ograniczyć) rynek najmu krótkoterminowego, włączając go w system usług hotelarskich.

Jeśli chodzi natomiast o zmiany podatkowe, to nie dotyczą one wprowadzania nowych przepisów, lecz są związane z interpretacją obowiązujących. Na szczególną uwagę zasługuje najnowszy wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego, który – w naszej ocenie – powinien przełożyć się na korzystną zmianę praktyki organów podatkowych w zakresie skutków zwrotu kosztów eksploatacji lokalu przez najemców. Dotychczas środki te uznawane były za przychód wynajmującego, co w praktyce skutkowało zapłatą podatku z ich tytułu otrzymania albo stosowaniem rozwiązań polegających na bezpośrednim ponoszeniu tych wydatków przez najemcę oraz przedstawianiu wynajmującemu dowodów ich poniesienia.

Rozporządzenie STR: regulacja rynku najmu krótkoterminowego w całej Unii Europejskiej

Coraz większa liczba turystów wybiera – jako alternatywę dla klasycznych usług hotelarskich – najem krótkoterminowy lokali. W ślad za rosnącym popytem na tego rodzaju usługi wzrosła również podaż, przejawiająca się zwiększonym zainteresowaniem inwestorów nabywaniem mieszkań w popularnych kurortach. Uregulowanie sfery świadczenia usług najmu krótkoterminowego lokali z wykorzystaniem takich platform ma przynieść rozporządzenie STR, które będzie stosowane od **20 maja 2026 r.**

Choć – jak czytamy w art. 1 rozporządzenia STR – reguluje ono zasady gromadzenia danych przez właściwe organy i dostawców platform internetowych pośredniczących w najmie krótkoterminowym oraz zasady udostępniania danych przez platformy pośredniczące w najmie krótkoterminowym, to adresatami przepisów tego aktu są także podmioty świadczące usługi najmu krótkoterminowego za pośrednictwem platform internetowych.

Rozporządzenie STR reguluje procedury rejestracji lokali przeznaczonych do najmu krótkoterminowego za pośrednictwem platform internetowych, nakładając przy tym wymóg zgłaszania nieruchomości (w terminologii aktu – „jednostek”) do **rejestru** prowadzonego przez organy administracji publicznej państwa członkowskiego. Procedury zgłaszania jednostek mają opierać się na oświadczeniach samych wynajmujących, być bezpłatne (lub podlegać „rozsądnej i proporcjonalnej opłacie”). Każdej nieruchomości oferowanej do najmu krótkoterminowego będzie przypisany **numer identyfikacyjny** wyświetlany na stronie zawierającej ofertę najmu krótkoterminowego każdej jednostki. Rozporządzenie ponadto obowiązuje platformy internetowe do **wyrywkowej kontroli** ważności numerów identyfikacyjnych.

Osoby, które decydują się na udostępnianie nieruchomości na cele najmu krótkoterminowego za pośrednictwem platformy internetowej, będą zobligowane do przedłożenia organom – w ramach procedury rejestracji – podstawowych danych identyfikacyjnych i kontaktowych, a także:

- dokładnego adresu jednostki (ze wskazaniem m.in. piętra i numeru księgi wieczystej);
- rodzaju jednostki;

- informacji, czy jednostka jest oferowana jako część lub całość głównego lub drugiego miejsca zamieszkania wynajmującego, czy też w innych celach;
- maksymalnej liczby dostępnych miejsc noclegowych i maksymalnej liczby najemców;
- w stosownych przypadkach – informacji, czy jednostka podlega systemowi zezwoleń, w ramach którego wynajmujący podlega wymogowi uzyskania od odpowiedniego właściwego organu zezwolenia na oferowanie usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych.

Rozporządzenie STR nadaje organom administracji państwa członkowskiego także **uprawnienia kontrolne** w zakresie dopełnienia przez wynajmujących procedury rejestracji. Wskutek przeprowadzonej weryfikacji organ może zwrócić się do wynajmującego o skorygowanie informacji przekazanych w zgłoszeniu. W razie „wyraźnych wątpliwości co do autentyczności i ważności informacji” **organ będzie uprawniony do zawieszenia numeru identyfikacyjnego jednostki**, a nawet – w przypadku gdy wynajmujący nie skorygował informacji w wyniku umyślnego naruszenia przepisów lub rażącego niedbalstwa – jego wycofania i **wezwania platform internetowych do usunięcia ofert dotyczących konkretnej jednostki**.

Rozporządzenie prawa UE jest aktem stosowanym bezpośrednio w całej Unii Europejskiej. Poszczególne państwa członkowskie powinny jednak wprowadzić przepisy pozwalające na jego stosowanie (np. wyznaczenie właściwych organów).

Oznacza to, że **polscy przedsiębiorcy, którzy chcieliby zainwestować w nieruchomości zlokalizowane za granicą, powinni zapoznać się z obowiązującymi w nich przepisami w zakresie rejestracji jednostek przeznaczonych do najmu krótkoterminowego**.

Tych z Państwa, którzy interesują się inwestycjami w **zagraniczne nieruchomości**, zachęcamy do lektury naszego artykułu na blogu Lexplorers: [Najem krótkoterminowy w projekcie nowelizacji ustawy o usługach hotelarskich – krajowy wymiar proponowanych zmian](#).



Polskim odzwierciedleniem rozporządzenia STR jest projekt ustawy o zmianie ustawy z 29 sierpnia 1997 r. o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych (**UC135**). Jeśli wejdzie on w życie w proponowanym przez rząd brzmieniu, może istotnie zmienić rynek najmu krótkoterminowego w Polsce.

Analizując przepisy tej ustawy, warto przede wszystkim zwrócić uwagę na włączenie najmu krótkoterminowego w ramy usług hotelarskich. Usługi najmu krótkoterminowego (czyli świadczone na okres krótszy niż 30 dni) mają być **usługami hotelarskimi** w rozumieniu ustawy.

Ważnym elementem nowelizacji ma być wprowadzenie obowiązku przedłożenia właściwemu organowi **regulaminu porządkowego** danego obiektu (obecnie przygotowanie takiego regulaminu pozostaje dobrowolne). Co więcej, na wynajmujących będzie ciążył wymóg podania najemcom numeru telefonu, który umożliwi gościom zgłaszanie naruszeń zasad bezpieczeństwa i porządku publicznego (np. przez głośnie zachowanie innych najemców).

W związku z rozciągnięciem systemu usług hotelarskich na najem krótkoterminowy dotychczasowy Centralny Wykaz Obiektów Hotelarskich zostanie przekształcony w **Centralny Wykaz Turystycznych Obiektów Noclegowych**. Rejestr ten będzie jawny i udostępniany na stronie internetowej ministra właściwego ds. turystyki.

Projekt ustawy przewiduje wysokie kary pieniężne – warto wspomnieć, że **karą do 50 000 zł** będzie zagrożone nie tylko świadczenie usług hotelarskich bez wpisu do właściwej ewidencji, ale także niepodanie w ofercie świadczenia usług numeru, pod którą wynajmowany lokal został do tej ewidencji wpisany.

Istotnym ograniczeniem dla rozwoju rynku usług najmu krótkoterminowego może okazać się przyznane gminom prawa określenia „stref wolnych od usług hotelarskich” na czas nieoznaczony lub oznaczony. Regulacja ta stanowi wyraz wybrzmiewającego w medialnych wypowiedziach przedstawicieli Ministerstwa Sportu i Turystyki postulatu ograniczenia najmu krótkoterminowego (resort „spodziewa się **ograniczenia liczby lokali** wynajmowanych na doby”). Mimo że projekt ustawy przedstawiany jest jako deregulacja mająca przynieść korzyści wynajmującym i najemcom, może ona – przez podwyższenie wymagań stawianych lokalom przeznaczonym na najem krótkoterminowy i ich właścicielom – utrudnić czerpanie przychodu z takiego najmu, zwłaszcza wynajmującym, którzy działają w mniejszej skali. Co więcej, uznanie najmu krótkoterminowego za usługę hotelarską może (wobec katalogu tzw. dozwolonej działalności gospodarczej fundacji rodzinnej) dać organom podatkowym kolejny argument, aby opodatkować inwestowanie przez **fundacje rodzinne** w nieruchomości przeznaczone na najem krótkoterminowy.



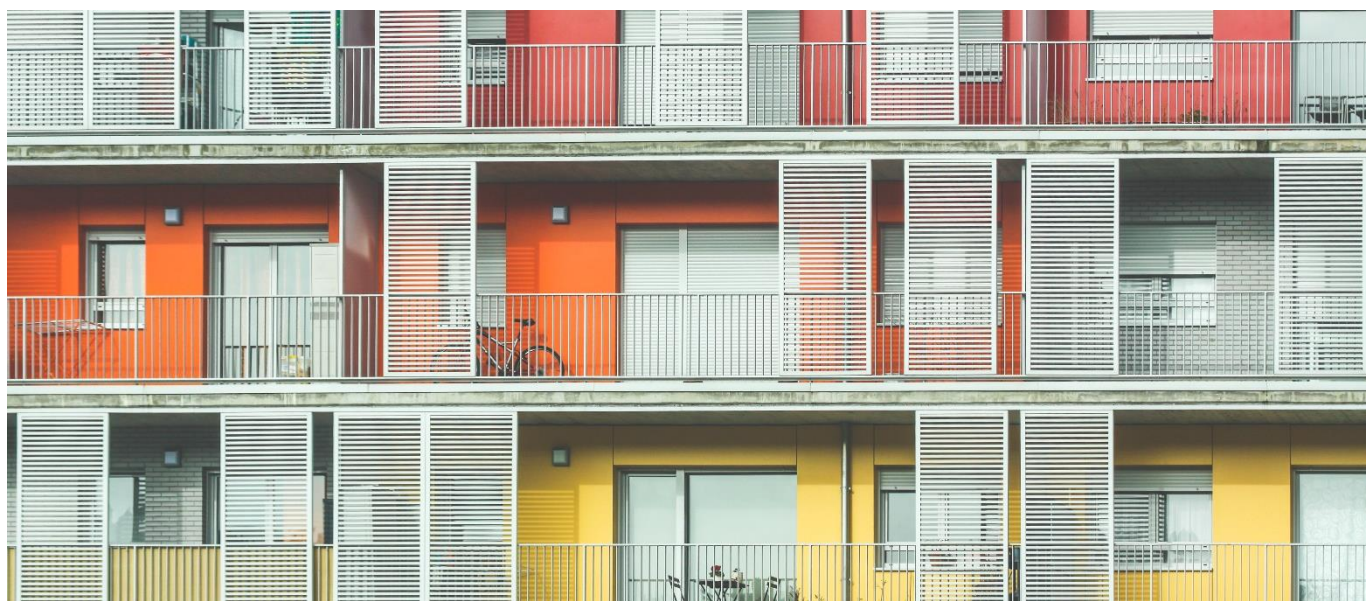
Kontrowersje, jakie narosły wokół tego projektu, znajdują swój wyraz w konsultacjach społecznych, jednak na obecnym etapie nie uwzględnia on zgłaszanych postulatów. Specjaliści kancelarii GWW będą śledzili proces legislacyjny, informując Państwa o stanie prac w kolejnych wydaniach newslettera.

Zwrot kosztów eksploatacji lokalu przez najemców nie jest przychodem wynajmującego: wyrok NSA, który może przełamać niekorzystną praktykę fiskusa w zakresie ryczału

27 stycznia 2026 r. zapadł korzystny dla podatników rozliczających ryczałem od przychodów ewidencjonowanych wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego (sygn. akt II FSK 559/23). Sąd orzekł w nim, że **zwrot kosztów mediów, jaki wynajmujący uzyskuje od najemców**, nie ma charakteru definitywnego przysporzenia i – co za tym idzie – refakturowanie kosztów mediów na najemców bez marży **nie skutkuje powstaniem przychodu podatkowego po stronie wynajmującego**.

Tłem sporu była negatywna interpretacja indywidualna Dyrektora KIS, uznająca za nieprawidłowe stanowiska podatkiczki, która w ramach prowadzonej przez nią działalności gospodarczej wynajmowała powierzchnię magazynową i biurową. Przyjęty w relacjach z najemcami model rozliczeń zakładał, że będą oni zobowiązani do zapłaty, oprócz czynszu najmu, także opłat za media. Faktury za media (energię elektryczną, gaz, wywóz odpadów) otrzymywać miała podatkiczka, refakturująca następnie te wydatki (bez marży) na najemców. W pytaniu postawionym Dyrektorowi KIS zmierzała ona do ustalenia, czy kwoty objęte **refakturami opłat za media** wystawianymi przez wnioskodawczynię najemcom stanowią przychód podatkowy. Organ interpretacyjny nie dostrzegł różnicy pomiędzy dwoma rodzajami uzyskiwanych płatności i uznał, że kwoty tę stanowią przychód podatkiczki – są nim bowiem zarówno kwoty uzyskane z czynszu, jak i odrębnie rozliczane na podstawie refaktur.

Niekorzystną dla siebie interpretację indywidualną podatkiczka zaskarżyła do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie. Sąd ten – podzieliwszy argumentację skarżącej – uchylił interpretację. W ocenie sądu **charakter definitywnego przysporzenia ma jedynie przychód osiągany przez podatkiczkę z samego czynszu najmu**. Kwoty zwrotu opłat za media, uzyskiwane przez nią odrębnie w drodze refakturowania, nie mogą zostać za takie uznane – wynajmujący nie pobiera ich bowiem „dla siebie”, lecz pełni w tym przypadku rolę pośrednika, który przekazuje je na rzecz poszczególnych obiorców.



Choć organ interpretacyjny zaskarżył orzeczenie WSA, to **NSA oddalił jego skargę**. Sąd kasacyjny utrzymał przy tym zasadnicze elementy wykładni zaprezentowanej przez WSA, powołując się przy tym na linię orzeczniczą, zgodnie z którą „za przychody podatkowe mogą być

uznane tylko takie świadczenia, które nie mają charakteru zwrotnego, gdyż przychód jest w istocie określonym przyrostem majątkowym, a zatem jego otrzymanie musi mieć charakter definitywny”.

Wyrok NSA poprawia zatem sytuację podatników, którzy rozliczają najem w ryczałtem od przychodów ewidencjonowanych. Zawarte w nim rozstrzygnięcie dotyczyło co prawda osoby prowadzącej działalność gospodarczą, jednak przedstawiona w nim zasada powinna znaleźć zastosowanie również w przypadku najmu prywatnego, który jest rozliczany w ramach ryczałtu. Idąc w ślad za stanowiskiem NSA, należy przyjąć, że do przychodu z najmu opodatkowanego ryczałtem nie powinny być zaliczane koszty eksploatacyjne, administracyjne ani koszty mediów otrzymywane przez wynajmującego od najemcy, jeżeli z umowy wynika, że ciężar ich ponoszenia obciąża najemcę.

Zespół Private Client GWW

Zapraszamy do kontaktu

Aldona Leszczyńska-Mikulska

radca prawny, doradca podatkowy

partner w GWW

Aldona.Leszczyńska-Mikulska@gww.pl

Zastrzeżenie:

Newsletter Private Client GWW i zawarte w nim publikacje nie stanowią doradztwa prawnego ani nie są narzędziem służącym do oceny i rozstrzygania pod względem prawnym konkretnych przypadków. Każdy przypadek wymaga przeprowadzenia indywidualnej analizy stanu faktycznego oraz indywidualnej oceny stanu prawnego.

**GWW Ladziński, Cmoch
i Wspólnicy sp. k.**

ul. Książęca 4
00-498 Warszawa
tel. +22 212 00 00
warszawa@gww.pl

www.gww.pl