

## Czy przychody z najmu prywatnego należy wliczać do limitu zwolnienia podmiotowego w podatku VAT?

Organy podatkowe od lat weryfikują limit zwolnienia podmiotowego w podatku VAT. Podatnicy, których obrót w danym roku przekroczył ustawowe progi (obecnie: 240.000 zł, wcześniej 200.000 zł) są wzywani przez urzędy skarbowe do rejestracji na VAT oraz złożenia stosownych deklaracji i rozliczenia podatku (wraz z odsetkami za zwłokę).

W praktyce limit zwolnienia jest nierzadko uważany za przekroczony w przypadku, gdy dany podatnik oprócz prowadzenia głównej działalności gospodarczej, wynajmuje nieruchomości w ramach tzw. najmu prywatnego.

Najem prywatny a limit zwolnienia podmiotowego z VAT to temat, który w ostatnim czasie był przedmiotem rozstrzygnięć wojewódzkich sądów administracyjnych. Spór koncentruje się wokół odpowiedzi na pytanie czy przychody z najmu prywatnego lokali mieszkalnych należy wliczać do limitu zwolnienia podmiotowego w VAT.

Praktyka organów podatkowych w tym zakresie jest rygorystyczna: zdaniem organów, obrót z najmu prywatnego należy wliczać do limitu zwolnienia z VAT. Jednak orzecznictwo prezentuje korzystne podejście dla podatników. Wyroki sądów administracyjnych potwierdzają, że podejście organów podatkowych jest w tym zakresie błędne.

### Ogólne zasady limitu zwolnienia podmiotowego

Zgodnie z art. 113 ust. 1 ustawy o VAT, zwalnia się od podatku VAT sprzedaż dokonywaną przez podatników posiadających siedzibę działalności gospodarczej na terytorium kraju, u których wartość sprzedaży **nie przekroczyła łącznie w poprzednim ani bieżącym roku podatkowym kwoty 240 000 zł**. Do wartości sprzedaży nie wlicza się kwoty VAT.

Warto przypomnieć, że do końca 2025 r. limit zwolnienia podmiotowego wynosił 200 000 zł.

## Co nie wlicza się do limitu?

Ustawa o VAT wyłącza z limitu większość czynności zwolnionych przedmiotowo na podstawie art. 43 ust. 1 ustawy o VAT.

Istnieją jednak wyjątki – do limitu należy wliczyć m.in. transakcje związane z nieruchomościami (w tym najem mieszkalny) oraz wybrane usługi finansowe lub ubezpieczeniowe. Wyjątek ten nie ma jednak zastosowania, jeżeli wskazane czynności mają **charakter transakcji pomocniczych**.

Pojawia się zatem pytanie czy i kiedy najem nieruchomości mieszkalnych (zwolniony z VAT) może mieć charakter transakcji pomocniczej.

## Stanowisko organów podatkowych vs sądów administracyjnych

Organy podatkowe przyjmują, że najem prywatny wyczerpuje definicję działalności gospodarczej w rozumieniu ustawy o VAT, gdyż stanowi wykorzystywanie majątku w sposób ciągły dla celów zarobkowych. W konsekwencji organy uważają, że najem prywatny – obok prowadzonej działalności gospodarczej – stanowi drugi rodzaj wykonywanej działalności i tym samym nie może być uznawany jako czynność o charakterze pomocniczym. Konsekwencją takiego podejścia jest wliczanie do limitu zwolnienia z VAT obrotu z tytułu najmu prywatnego.

Z takim podejściem nie zgodziły się sądy administracyjne: WSA w Poznaniu (w wyroku z 18 listopada 2025 r., sygn. I SA/Po 432/25) oraz WSA we Wrocławiu (w wyrokach z 28 października 2025 r., sygn. I SA/Wr 469/25 oraz 27 maja 2025 r., sygn. I SA/Wr 900/24). Zdaniem sądów najem prywatny może stanowić transakcję pomocniczą niepodlegającą uwzględnieniu przy obliczaniu limitu zwolnienia z VAT.

W sprawach analizowanych przez sądy osoby prowadzące działalność miały też dochody z prywatnego najmu. Podkreślały, że:

- wynajmowane nieruchomości nie były częścią działalności gospodarczej,
- koszty utrzymania nieruchomości (np. opłaty, remonty) pokrywały z prywatnych środków.

Dlatego uważały, że najem ma charakter pomocniczy i nie powinien być wliczany do limitu VAT.

## Najem prywatny jako transakcja pomocnicza

Sądy administracyjne, odwołując się do wyroku TSUE w sprawie C-716/18 wskazały, że pojęcie transakcji pomocniczej obejmuje jedynie takie transakcje, które nie mają bliższego związku z (zasadniczo) podlegającą opodatkowaniu działalnością podatnika.

Brak jest takiego związku, w wypadku, gdy:

- stanowią one jednorazowe, wyjątkowe akty poza właściwym przedmiotem działalności przedsiębiorstwa albo
- nie wymagają znacznego wykorzystania towarów i usług w ramach przedsiębiorstwa, lecz należy je rozpatrywać w oderwaniu od tego przedmiotu i mają w tym względzie jedynie bagatelny charakter.

Sądy zwróciły również uwagę, że ocena, czy najem nieruchomości ma charakter transakcji pomocniczej powinna być dokonywana z uwzględnieniem całokształtu okoliczności danej sprawy.

Za pomocniczym charakterem najmu mogą przemawiać w szczególności sytuacje, w których:

- najem dotyczy majątku prywatnego podatnika i stanowi element zarządzania tym majątkiem;
- najem nie pozostaje w funkcjonalnym związku z prowadzoną działalnością gospodarczą i ma charakter uboczny względem podstawowej aktywności podatnika;
- najem nieruchomości nie stanowi przedmiotu prowadzonej działalności gospodarczej;
- najem nie jest realizowany przy wykorzystaniu zaplecza organizacyjnego, technicznego ani zasobów wykorzystywanych w działalności gospodarczej.

Sądy zwróciły uwagę, że w analizowanych sprawach najem nie stanowił działalności gospodarczej, lecz przejaw gospodarnego zarządu majątkiem prywatnym. Ponadto, uznały, że stanowiska organów podatkowych podważają sens i cel zwolnienia podmiotowego z VAT.

## Komentarz ABC Tax

Stanowisko sądów administracyjnych jest korzystne dla podatników. Wskazuje, że organy podatkowe nie mogą automatycznie wliczać przychodów z najmu prywatnego do limitu VAT, w szczególności, jeśli najem jest realizowany w ramach majątku prywatnego i nie ma funkcjonalnego związku z prowadzoną działalnością.

Jak wynika z orzecznictwa w każdym przypadku organy podatkowe powinny poddać analizie charakter wynajmowanej nieruchomości i najmu, źródło finansowania oraz sposób jej wykorzystania.

**Jeżeli są Państwo zainteresowani szczegółowymi informacjami w  
tym zakresie  
lub naszym wsparciem,**

**ZAPRASZAMY DO KONTAKTU!**



**Tomasz Napierała**  
Doradca podatkowy | Partner w ABC Tax  
tel. 797 720 901  
tnapierala@abctax.com.pl



**Elżbieta Skurczak**  
Radca prawny | Partner w ABC Tax  
tel. 533 336 434  
eskurczak@abctax.com.pl



**Marta Coda**  
Doradczyni podatkowa  
(urlop macierzyński)  
mcoda@abctax.com.pl



**Weronika Sydow**  
Starszy konsultant  
tel. 796 720 901  
wsydow@abctax.com.pl



**Aleksandra Ulążka**  
Konsultant podatkowy  
tel. 61 852 58 45  
auloazka@abctax.com.pl