

Rosnąca popularność najmu krótkoterminowego oraz wiążące się z nim wyzwania dla rozwoju miast i życia stałych mieszkańców, a także wpływ na rynek usług turystycznych sprawiają, że władze lokalne, krajowe i instytucje unijne zaczęły go regulować. W państwach członkowskich UE od 20 maja 2026 r. zacznie obowiązywać rozporządzenie 2024/1028 w sprawie gromadzenia i udostępniania danych dotyczących usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych. Polski rząd pracuje obecnie nad ustawą regulującą wybrane zagadnienia w zakresie najmu krótkoterminowego.

Łukasz Żołądek

Najem krótkoterminowy: nowe regulacje

POJĘCIE, GENEZA, WYZWANIA

Popularność najmu krótkoterminowego – zwykle rozumianego jako zakwaterowanie w nieruchomości na krótki okres, zazwyczaj w związku z pobytem turystycznym, dzięki wykorzystaniu serwisów internetowych kojarzących wynajmujących i najemców – wiąże się z tzw. gospodarką dzielenia się (*sharing economy*, *collaborative economy*). Przedsięwzięcia odwołujące się do tego modelu funkcjonują w wielu branżach gospodarki, a szczególny sukces odniosły w turystyce i transporcie. Początkowo idea gospodarki dzielenia się zakładała ograniczanie konsumpcji dzięki lepszemu wykorzystaniu już istniejących zasobów (np. poprzez udostępnienie niezamieszkanego pokoju, tymczasowe udostępnienie mieszkania podczas własnego wyjazdu), co miało przyczynić się do zrównoważonego rozwoju i tworzenia kapitału społecznego. Jednak oddolny, rozproszony, społeczny charakter tego zjawiska został wyparty przez podejście nastawione na zysk, a przedsięwzięcia, które według pierwotnych postulatów miały stać się alternatywą dla „tradycyjnych” usług (np. świadczonych przez branżę hotelarską), upodobniły się do nich. Niektórzy autorzy stoją na stanowisku, że terminu *sharing economy* powinno się używać – zgodnie z założeniami, które legły u podstaw tej idei – jedynie wobec inicjatyw zakładających bezinteresowne

udostępnianie zasobów osób prywatnych, a nie wobec działalności wielkich korporacji¹.

Transakcje w ramach gospodarki dzielenia się prowadzą do powstania ogólnie dostępnego rynku czasowego korzystania z dóbr lub usług. Zwykle nie wiążą się one z przeniesieniem własności i mogą być dokonywane odpłatnie lub nieodpłatnie. Zgodnie z definicją zaproponowaną przez Komisję Europejską, gospodarka dzielenia się obejmuje trzy kategorie uczestników: usługodawców (osoby fizyczne lub usługodawcy zawodowo zajmujący się świadczeniem usług), użytkowników oraz pośredników łączących dostawców z użytkownikami za pośrednictwem platform internetowych („platformy współpracy”)².

¹ G. Eckhardt, F. Bardhi, *The Sharing Economy Isn't About Sharing at All*, „Harvard Business Review” 2015, <https://hbr.org/2015/01/the-sharing-economy-isnt-about-sharing-at-all>.

² Komunikat Komisji do Parlamentu Europejskiego, Rady, Europejskiego Komitetu Ekonomiczno-Społecznego i Komitetu Regionów. Europejski program na rzecz gospodarki dzielenia się, COM(2016) 356, <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/PL/TXT/?uri=CELEX%3A52016DC0356&qid=1738098114381>.

W tej definicji szczególnie istotne znaczenie mają platformy współpracy. To właśnie one stanowią o odmienności najmu krótkoterminowego i innych usług kojarzonych z gospodarką dzielenia się od usług oferowanych przez podmioty prowadzące „konwencjonalną” działalność gospodarczą (takich jak hotele, pensjonaty). Platformy współpracy³ pełnią rolę pośrednika, który umożliwia usługodawcom i usługobiorcom nawiązywanie kontaktu za pośrednictwem internetu, pobierając w zamian prowizję. Na Airbnb, najpopularniejszej z tego typu platform, w 2023 r. liczba osób oferujących nieruchomości na krótkoterminowe zakwaterowanie na całym świecie przekroczyła 5 milionów, a liczba ofert zakwaterowania wynosiła 7,7 mln⁴.

Usługi odwodujące się do modelu gospodarki dzielenia się w ostatniej dekadzie stały się przedmiotem zainteresowania władz publicznych i coraz częściej są obejmowane rozmaitymi przepisami określającymi prawa i obowiązki stron. Potrzeba regulacji wynika przede wszystkim ze skali tego zjawiska. Przykładowo w państwach członkowskich Unii Europejskiej w 2023 r. za pośrednictwem platform internetowych zarezerwowano 719 mln noclegów⁵. Popularność najmu krótkoterminowego wpływa na kondycję niektórych branż gospodarki, sytuację budżetową miast oraz warunki życia stałych mieszkańców. Najchętniej odwiedzane miasta przyjmują wielokrotnie więcej turystów niż wynosi liczba ich stałych mieszkańców. Zjawisko to, określane jako *overtourism*, czyli nadmierny ruch turystyczny, prowadzi do negatywnych konsekwencji gospodarczych i społecznych dla stałych mieszkańców miast, takich jak spadek podaży mieszkań na najem długoterminowy, wzrost czynszów, podwyżki cen towarów i usług, nadmierne obciążenie infrastruktury miejskiej, hałas.

Instytucje lokalne, krajowe i unijne w odpowiedzi na te wyzwania podejmują różnego rodzaju działania regulacyjne. Wprowadzane przepisy z jednej strony zazwyczaj obejmują odróżnienie pod względem prawnym najmu krótkoterminowego od „tradycyjnego” najmu długoterminowego oraz, z drugiej strony, od usług hotelarskich; określenie kryteriów pozwalających rozróżnić okazjonalne udostępnianie nieruchomości od prowadzenia działalności gospodarczej (np. przez wskazanie progu dochodu lub dopuszczalnego trwania najmu); obowiązek zgłaszania odpowiednim organom obiektów najmu krótkoterminowego. Pozwala to gromadzić dane niezbędne do prowadzenia polityk publicznych, w tym w zakresie opodatkowania. W miastach szczególnie dotkniętych negatywnymi skutkami nadmiernego ruchu turystycznego, władze niejednokrotnie podejmują działania mające hamować rozrost rynku najmu krótkoterminowego. Przykładowo przez cały rok 2024 w niektórych dzielnicach Aten obowiązywał zakaz rejestracji nowych nieruchomości oferowanych na najem krótkoterminowy, co miało łagodzić kryzys mieszkaniowy nasilający się w wyniku przekształcania na zakwaterowanie turystyczne mieszkań, które mogłyby posłużyć długoterminowo stałym mieszkańcom. Podobne rozwiązanie przyjęto we Florencji. We Włoszech zaś od początku 2025 r. klucze do mieszkania należy przekazywać najemcom osobiście. Zakazano zdalnego meldowania turystów i stosowania skrytek na klucze (które często były niszczone w geście protestu).

³ W dalszej części opracowania, obok terminu „platformy współpracy”, stosuje się wymiennie termin „platformy internetowe”, który częściej pojawia się w dyskursie publicznym. Inne dokumenty unijne posługują się też terminem „platformy cyfrowe”.

⁴ Airbnb Q4-2023 and full-year financial results, <https://news.airbnb.com/airbnb-q4-2023-and-full-year-financial-results/>.

⁵ Eurostat, Short-stay accommodation offered via online collaborative economy platforms, https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Short-stay_accommodation_offered_via_online_collaborative_economy_platforms.

W dalszej części opracowania omówiono wybrane przykłady zagranicznych i unijnych uregulowań dotyczących najmu krótkoterminowego, a następnie stan prawny w Polsce i kierunki zmian.

WYBRANE UREGULOWANIA ZAGRANICZNE

We Francji⁶ osoby fizyczne mogą oferować na najem krótkoterminowy lokal mieszkalny stanowiący ich główne miejsce stałego pobytu. Tego rodzaju działalność uznaje się za okazjonalną, pod warunkiem przestrzegania ustawowo określonego limitu czasowego. Za umeblowany obiekt zakwaterowania turystycznego uznaje się umeblowany dom lub lokal mieszkalny, przeznaczony do wyłącznego użytku najemcy, oferowany osobom, które nie zamieszkują w nim na stałe, a okres najmu określa się w dniach, tygodniach lub miesiącach. Rada gminy może podjąć uchwałę, na mocy której osoby oferujące zakwaterowanie turystyczne są obowiązane do dokonania zgłoszenia. W zgłoszeniu należy zadeklarować, że oferowany umeblowany obiekt zakwaterowania turystycznego stanowi główne miejsce stałego pobytu wynajmującego. Zgłoszonym obiektom nadaje się numer identyfikacyjny. Niedopełnienie obowiązku zgłoszenia podlega karze grzywny w wysokości do 5 tys. euro. Najem krótkoterminowy może być świadczony przez okres nie dłuższy niż 120 dni w roku kalendarzowym. Na podstawie uchwały właściwego organu gminy, okres ten może zostać skrócony do 90 dni. Możliwość takiego ograniczenia wprowadzono w 2024 r. Władze Paryża skorzystały z tych uprawnień i wprowadziły 90-dniowy limit, który obowiązuje od dnia 1 stycznia 2025 r. Naruszenie przepisów dotyczących maksymalnego okresu najmu krótkoterminowego podlega karze grzywny w wysokości do 10 tys. euro.

Najem lokalu mieszkalnego, który nie stanowi głównego miejsca stałego zamieszkania, a więc użytkowanego przez właściciela przez okres krótszy niż cztery miesiące w roku kalendarzowym, wymaga uzyskania zezwolenia na zmianę przeznaczenia nieruchomości z celów mieszkalnych na turystyczne. Uzyskanie zezwolenia na zmianę przeznaczenia wiąże się z koniecznością spełnienia wymogów określonych w przepisach lokalnych. Władze miejskie mogą ustanowić przepisy nakładające na właścicieli nieruchomości obowiązek rekompensaty poprzez przekształcenie przeznaczenia innego lokalu z użytkowego na mieszkalny. Wymogi te, ze względu na wysokie koszty przestrzeni użytkowej, celowo mają restrykcyjny charakter i służą ograniczeniu skali przekształceń lokali mieszkalnych na cele turystyczne, by tym samym chronić dostępność mieszkań dla stałych mieszkańców miast. Przykładowo w wybranych dzielnicach Paryża obowiązuje zasada, zgodnie z którą każdy metr kwadratowy powierzchni mieszkalnej przekształconej na cele turystyczne wymaga rekompensaty w postaci przekształcenia dwóch metrów kwadratowych powierzchni użytkowej na cele mieszkalne. W mniej popularnych wśród turystów dzielnicach Paryża stosunek rekompensaty określono na jeden do jednego.

W Hiszpanii⁷ tymczasowe udostępnianie w pełni umeblowanego i wyposażonego lokalu mieszkalnego, gotowego do natychmiastowego użytkowania, który jest oferowany za pośrednictwem kanałów dystrybucji branży turystycznej lub w inny sposób oferowany na najem w celach zarobkowych, nie podlega ogólnym przepisom dotyczącym najmu, lecz regulacjom właściwym dla usług turystycznych.

Usługi turystyczne należą do zakresu kompetencji wspólnot autonomicznych. Każda z siedemnastu wspólnot autonomicznych może

⁶ Code du tourisme, https://www.legifrance.gouv.fr/codes/texte_lc/LEGITEXT000006074073/; Code de la construction et de l'habitation, https://www.legifrance.gouv.fr/codes/texte_lc/LEGITEXT000006074096/.

⁷ Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, <https://www.boe.es/buscar/pdf/1994/BOE-A-1994-26003-consolidado.pdf>.

uchwalić przepisy regulujące usługi turystyczne, w tym unormowania dotyczące najmu krótkoterminowego. Przykładowo w Galicji⁸ przez lokal mieszkalny przeznaczony na cele turystyczne rozumie się lokal mieszkalny udostępniony najemcy w celach turystycznych. Za cel turystyczny uznaje się udostępnianie lokalu mieszkalnego w sposób powtarzalny (co najmniej dwa razy w ciągu jednego roku) oraz za wynagrodzeniem na pobyt krótkoterminowy (na okres nieprzekraczający trzydziestu dni). Lokal mieszkalny powinien być w pełni umeblowany i wyposażony oraz gotowy do natychmiastowego użytkowania. Wynajmujący jest obowiązany zawiadomić regionalny organ administracji turystycznej o rozpoczęciu działalności w zakresie usług turystycznych oraz przekazywać co kwartał właściwemu organowi dane dotyczące obłożenia lokalu. W działaniach reklamowych i promocyjnych oferowany lokal mieszkalny musi posiadać w widocznym miejscu numer identyfikacyjny, pod którym został wpisany do Rejestru działalności turystycznej wspólnoty autonomicznej Galicji.

Wspólnoty mieszkaniowe są uprawnione do ograniczania świadczenia usług najmu krótkoterminowego lub uzależniania ich od spełnienia określonych warunków. Właściciel lokalu mieszkalnego zamierzający oferować nieruchomość na najem krótkoterminowy jest obowiązany uzyskać zgodę wspólnoty mieszkaniowej. Przewodniczący wspólnoty mieszkaniowej, z własnej inicjatywy lub na wniosek któregośkolwiek z właścicieli bądź lokatorów, może wezwać prowadzącego działalność bez wymaganej zgody do niezwłocznego zaprzestania tej aktywności. W przypadku niezastosowania się do wezwania, wspólnota mieszkaniowa jest uprawniona podjąć odpowiednie kroki, w tym wszcząć postępowanie sądowe. Unormowano również tryb wyrażania zgody przez wspólnotę mieszkaniową i ustalania warunków dla wynajmujących. Uchwała w sprawie zatwierdzenia, ograniczenia, uzależnienia od spełnienia określonych warunków lub zakazu udostępniania lokali mieszkalnych na cele turystyczne, wymaga uzyskania większości co najmniej trzech piątych ogólnej liczby właścicieli, którzy reprezentują co najmniej trzy piąte udziałów w nieruchomości. Taka sama większość jest wymagana w przypadku podjęcia uchwały w sprawie nałożenia dodatkowych obciążeń finansowych lub zwiększenia udziału w kosztach wspólnych dla lokali mieszkalnych przeznaczonych na cele turystyczne, pod warunkiem, że zmiany nie skutkują wzrostem kosztów o więcej niż 20%.

W Niemczech w niektórych gminach i landach przyjęto przepisy mające zapobiegać nieodpowiedniemu wykorzystaniu lokali mieszkalnych, które ograniczają najem krótkoterminowy. Przykładowo w Berlinie⁹ przepisy stanowią, że najem pokoju znajdującego się w lokalu mieszkalnym stanowiącym główne miejsce stałego zamieszkania wynajmującego nie wymaga zezwolenia, jeśli powierzchnia pokoju nie przekracza połowy całkowitej powierzchni lokalu. Wynajmujący jest jednak obowiązany zawiadomić właściwy urząd dzielnicowy o najmie pokoju. W przypadku krótkoterminowego najmu całego lokalu mieszkalnego, wynajmujący jest obowiązany uzyskać zezwolenie wydane przez właściwy urząd dzielnicowy. Organ wydaje zezwolenie wraz z numerem identyfikacyjnym, który wynajmujący jest obowiązany udostępnić w ofercie najmu zamieszczonej na platformie internetowej. Wydając decyzję, organ jest obowiązany rozważyć, czy interes publiczny (zachowanie przestrzeni mieszkaniowej itd.) nie przeważa nad interesem własnym wynajmującego. Należy też uzyskać

zgody wspólnoty mieszkaniowej. Jeśli chodzi o ograniczenia czasowe najmu krótkoterminowego, to zależą one od tego, czy najmowane mieszkanie stanowi główne miejsce stałego zamieszkania. Jeśli najmowany lokal stanowi główne miejsce stałego zamieszkania wynajmującego, to nie określono maksymalnego okresu pobytu. Natomiast w innym przypadku maksymalny okres pobytu wynosi 90 dni.

W Monachium¹⁰ natomiast niedozwolone jest przeznaczenie na cele niemieszkalne, takie jak prowadzenie działalności zarobkowej, w tym najem krótkoterminowy, więcej niż połowy powierzchni lokalu mieszkalnego, który stanowi główne miejsce stałego zamieszkania. Dopuszcza się jednak możliwość najmu takiego lokalu mieszkalnego na łączny okres do ośmiu tygodni w roku kalendarzowym bez konieczności uzyskania zezwolenia. Jeśli chodzi o najem pokoju w lokalu stanowiącym główne miejsce stałego zamieszkania wynajmującego, to jest to dozwolone bez ograniczeń czasowych i bez konieczności uzyskania zezwolenia pod warunkiem, że powierzchnia pokoju nie przekracza 50% całkowitej powierzchni lokalu mieszkalnego.

UREGULOWANIA UNIJNE

Komisja Europejska w 2016 r. w komunikacie „Europejski program na rzecz gospodarki dzielenia się” wskazała wyzwania regulacyjne, które stoją przed unijnymi i krajowymi instytucjami w związku z rosnącą popularnością tego zjawiska. Ówczesna diagnoza sytuacji wyznaczyła kierunek unijnych inicjatyw legislacyjnych dotyczących najmu krótkoterminowego i innych segmentów gospodarki dzielenia się¹¹.

Istotny krok w regulacji najmu krótkoterminowego stanowi rozporządzenie 2024/1028 z dnia 11 kwietnia 2024 r. w sprawie gromadzenia i udostępniania danych dotyczących usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych¹². Przepisy rozporządzenia zaczną obowiązywać od 20 maja 2026 r. Ich przyjęcie uzasadniono brakiem „wiarygodnych informacji na temat usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych, takich jak tożsamość wynajmującego, miejsce oferowania usług oraz czas ich trwania”, co utrudnia organom publicznym „ocenę rzeczywistego wpływu tych usług oraz opracowanie i egzekwowanie odpowiednich i proporcjonalnych rozwiązań politycznych”. W rozporządzeniu przewidziano procedurę rejestracji nieruchomości udostępnianej w ramach najmu krótkoterminowego (art. 4–5); ustanowiono mechanizm kontroli i weryfikacji danych przez właściwe organy (art. 6); nałożono na platformy internetowe obowiązki w zakresie weryfikowania i przekazywania danych (art. 7–9); przewidziano powołanie na szczeblu krajowym pojedynczych cyfrowych punktów dostępu, które gromadzą dane (art. 10–11) oraz ustanowiono mechanizm wymiany danych pomiędzy państwami członkowskimi Unii Europejskiej (art. 12).

Zgodnie z postanowieniami rozporządzenia, wynajmujący, który oferuje krótkoterminowy najem lokalu mieszkalnego za pośrednictwem platformy internetowej, jest obowiązany do dokonania rejestracji według procedury ustanowionej przez poszczególne państwa członkowskie Unii Europejskiej. W ramach procedury rejestracji wynajmujący są obowiązani dostarczyć właściwym organom określone informacje i dokumenty, aby uzyskać numer identyfikacyjny umożliwiający im oferowanie usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych za pośrednictwem platform internetowych. Procedura

⁸ Ley 7/2011, de 27 de octubre, del Turismo de Galicia, <https://www.boe.es/buscar/pdf/2011/BOE-A-2011-19058-consolidado.pdf>; Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, <https://www.boe.es/buscar/pdf/1960/BOE-A-1960-10906-consolidado.pdf>.

⁹ Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbot-Gesetz – ZvVbG), <https://gesetze.berlin.de/bsbe/document/jlr-WozvEntfrGBErahmen>.

¹⁰ Vollzug der Zweckentfremdungssatzung, <https://stadt.muenchen.de/service/info/fachbereich-bestandssicherung/1076745/>.

¹¹ Komunikat Komisji został omówiony w *Gospodarka dzielenia się – wyzwania regulacyjne*, „Infos” 9(247), 26 lipca 2018 r.

¹² 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.U. UE.L.2024.1028, https://eur-lex.europa.eu/legal-content/PL/TXT/PDF/?uri=OJ:L_202401028.

rejestracji powinna być dostępna w internecie, w miarę możliwości bezpłatna oraz powinna zapewnić automatyczne nadanie numeru identyfikacyjnego. Wynajmujący przedkłada w formie oświadczenia informacje takie jak: dane osobowe; dane kontaktowe; adres lokalu mieszkalnego, który jest przedmiotem świadczenia usługi krótkoterminowego najmu, oraz inne informacje umożliwiające jego dokładną identyfikację; rodzaj lokalu mieszkalnego; informację, czy jednostka jest oferowana jako część lub całość głównego lub drugiego miejsca zamieszkania wynajmującego, czy też w innych celach; maksymalną liczbę dostępnych miejsc noclegowych i maksymalną liczbę najemców.

W rozporządzeniu przewiduje się możliwość weryfikacji oświadczenia i wszelkich dokumentów przedłożonych przez wynajmującego. Jeśli właściwy organ stwierdzi, że informacje lub dokumenty są niekompletne lub nieprawidłowe, będzie miał prawo – po wcześniejszym wezwaniu do skorygowania dostarczonych informacji i dokumentów – do zawieszenia numeru identyfikacyjnego i wydania nakazu wzywającego platformy internetowe pośredniczące w najmie krótkoterminowym do niezwłocznego usunięcia wszelkich ofert dotyczących danego lokalu mieszkalnego.

Także platformy internetowe pośredniczące w najmie krótkoterminowym objęto dodatkowymi obowiązkami. Zostały one obowiązane m.in. do regularnego przeprowadzania wrywkowych kontroli oświadczeń wynajmujących oraz powiadamiania właściwych organów i wynajmujących o wynikach kontroli, a także do gromadzenia i comiesięcznego przekazywania danych dotyczących poszczególnych lokali mieszkalnych. Platforma internetowa będzie przysyłać informacje do tzw. pojedynczego cyfrowego punktu dostępu. Poszczególne państwa są obowiązane ustanowić pojedyncze cyfrowe punkty dostępu, wyznaczyć organ odpowiedzialny za ich obsługę oraz wyznaczyć koordynatora krajowego, który będzie współdziałał z Komisją Europejską w tym zakresie.

SYTUACJA W POLSCE

Rosnący ruch turystyczny i popularność najmu krótkoterminowego sprawiły, że wyzwania związane z tym zjawiskiem nie ominęły Polski. Radni Sopotu i Krakowa, a także Związek Miast Polskich kilkakrotnie przyjmowali rezolucje i zwracali się – m.in. do Sejmu – o podjęcie prac legislacyjnych nad uregulowaniem rynku najmu krótkoterminowego, wskazując konsekwencje, które ponoszą miasta (np. w wyniku unikania opodatkowania) i lokalne społeczności (np. niedostatek mieszkań na najem długoterminowy i wzrost kosztów tego wynajmu, skargi stałych mieszkańców na zachowanie turystów)¹³.

¹³ Sesja Rady Miasta Sopotu – absolutorium i ważne rezolucje, <https://www.sopot.pl/aktualnosc/6922/sesja-rady-miasta-sopotu-absolutorium-i-wazne-rezolucje>; *Kraków i Sopot postulują o zmiany w sprawie*

Najem krótkoterminowy w polskim porządku prawnym nie stanowi odrębnej kategorii – jest to określenie zwyczajowe. Postanowienia Kodeksu cywilnego dotyczące umowy najmu nie rozróżniają czasu trwania najmu na „krótki” czy „długi”. Organy podatkowe przez dłuższy czas przyjmowały, że przychód z najmu krótkoterminowego należy rozliczać jako osiągnięty w ramach działalności gospodarczej. Jednak Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 24 maja 2021 r.¹⁴ orzekł, że przychody z najmu mogą być zaliczane „bez ograniczeń do przychodów poza działalnością gospodarczą, chyba że stanowią składnik majątkowy mienia osoby fizycznej, który został przez nią wprowadzony do majątku związanego z wykonywaniem działalności gospodarczej”. Stwierdzono także, że to „podatnik decyduje o tym czy «powiązać» określone składniki swojego mienia z wykonywaniem działalności gospodarczej”. W 2023 r. dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej przedstawił interpretację¹⁵ w sprawie rozliczania najmu na „kilka dni, tydzień, nie dłużej jednak niż miesiąc”, w której nawiązał do wyroku NSA. Obecnie decyzja o formie rozliczenia należy zatem do wynajmującego. W przypadku najmu w ramach działalności gospodarczej opodatkowanie odbywa się według skali podatkowej, podatku liniowego lub zryczałtowanego podatku dochodowego, zaś w przypadku najmu „prywatnego” stosuje się zryczałtowany podatek dochodowy.

Obecnie w Ministerstwie Sportu i Turystyki trwają prace nad projektem ustawy regulującej wybrane zagadnienia dotyczące najmu krótkoterminowego. W nawiązaniu do rozporządzenia 2024/1028, wynajmujący zostaną zobowiązani do rejestracji nieruchomości i uzyskania numeru identyfikacyjnego, który należy umieścić w ogłoszeniach. Rozważa się wymóg spełnienia przez wynajmujących określonych warunków w zakresie bezpieczeństwa oraz uzyskania zgody wspólnoty mieszkaniowej lub spółdzielni mieszkaniowej na prowadzenie najmu krótkoterminowego, a także możliwość przyznania władzom samorządowym prawa do ograniczenia tego rodzaju najmu na określonym terenie. Ustawa ma zostać przyjęta w tym roku.

Do przygotowania niniejszego artykułu wykorzystano „Informację na temat krótkoterminowego najmu nieruchomości w wybranych państwach”, zlecenie BEOS nr 2601/24.

turystycznego najmu krótkoterminowego, https://www.krakow.pl/aktualnosc/278809,29,komunikat,krakow_i_sopot_postuluja_o_zmiany_w_sprawie_turystycznego_najmu_krotkoterminowego.html.

¹⁴ II FPS 1/21 – Uchwała NSA, <https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/6D9B8E83C1>.

¹⁵ Interpretacja indywidualna nr 531220. Opodatkowanie przychodów z tytułu najmu lokalu mieszkalnego – źródło przychodu i forma opodatkowania, <https://eureka.mf.gov.pl/informacje/podglad/531220>.

Łukasz Żołądek – specjalista ds. społecznych w Biurze Ekspertyz i Oceny Skutków Regulacji



Wydawca:

Projekt graficzny:

Redakcja:

Kontakt:

Biuro Ekspertyz i Oceny Skutków Regulacji Kancelarii Sejmu służy eksperckim wsparciem posłom i organom Sejmu. „INFOS” w zwięzłej formie podejmuje aktualne zagadnienia istotne dla polskiego społeczeństwa i gospodarki.

Poglądy wyrażone w artykule nie mogą być utożsamiane ze stanowiskiem Biura Ekspertyz i Oceny Skutków Regulacji.

Biuro Komunikacji Społecznej, Wydawnictwo Sejmowe dla Biura Ekspertyz i Oceny Skutków Regulacji
ul. Zagórna 3 · 00-441 Warszawa · tel. 22 694 17 27 · faks 22 694 10 05

Bogdan Żukowski

Danuta Adamiec (redaktor naczelna) · Izabela Bień · Justyna Branna (sekretarz redakcji) · Mirosław Gwiazdowicz · Daniela Kupis (sekretarz redakcji) · Konrad Kuszel · Justyna Osiecka-Chojnacka · Mirosław Sobolewski

tel. 22 694 14 88 · 22 694 17 34; e-mail: justyna.branna@sejm.gov.pl · daniela.kupis@sejm.gov.pl



Artykuł został udostępniony na licencji Creative Commons – Uznanie Autorstwa 3.0 Polska (CC BY 3.0 PL).