

## Użyczasz mieszkanie bliskim? Sprawdź, czy fiskus nie każe płacić podatku

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: czwartek, 28, sierpień 2025 08:38

Katarzyna Sekuła

Odśloni: 1105

---

Nieodpłatne udostępnienie mieszkania bliskim czy znajomym wydaje się naturalnym gestem – ktoś potrzebuje lokum, a właściciel ma wolny lokal i nie pobiera czynszu. Z prawnego punktu widzenia taka sytuacja jest regulowana przez tzw. umowę użyczenia, a jej konsekwencje podatkowe nie zawsze są oczywiste.

Umowa użyczenia charakteryzuje się tym, że osoba korzystająca z lokalu nie płaci za jego użytkowanie, a jedynie ponosi bieżące koszty utrzymania – np. opłaty za media czy drobne naprawy. Właściciel co do zasady nie osiąga przychodu z tytułu samego udostępnienia mieszkania, więc nie musi odprowadzać podatku. Problem pojawia się jednak wtedy, gdy korzystający zwraca mu część kosztów, takich jak czynsz. Fiskus może wówczas potraktować taki zwrot jako przychód właściciela, który podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych. Zwolnione z tej kategorii są jedynie opłaty za media, rozliczane na podstawie liczników.

Kwestia opodatkowania wygląda inaczej w przypadku osoby, która korzysta z mieszkania. Tu znaczenie ma grupa podatkowa, do której należy wobec właściciela. Jeśli mieszkanie jest użyczane osobom z I grupy podatkowej (np. dzieciom, rodzicom, rodzeństwu) lub II grupy (np. ciotkom, wujom, szwagrom), to świadczenie to korzysta ze zwolnienia i nie stanowi dla korzystających opodatkowanego przychodu. Sytuacja komplikuje się natomiast w przypadku osób zaliczanych do III grupy podatkowej – czyli dalszej rodziny lub osób niespokrewnionych, w tym partnerów pozostających w nieformalnym związku. Tu fiskus może uznać, że bezpłatne korzystanie z lokalu stanowi przychód w postaci nieodpłatnego świadczenia.

Co istotne, nie każda taka sytuacja automatycznie rodzi obowiązek podatkowy. Kluczowe są konkretne okoliczności – przede wszystkim możliwość określenia realnej wartości takiego świadczenia. Jeśli nie da się przypisać mu wymiernego finansowo przysporzenia, urząd skarbowy może odstąpić od opodatkowania.

Oznacza to, że osoba, która udostępnia mieszkanie kuzynowi, znajomemu czy konkubentowi, powinna sprawdzić, czy w jej przypadku fiskus może potraktować takie świadczenie jako podlegające opodatkowaniu. Warto przy tym pamiętać, że organy podatkowe często wydają indywidualne interpretacje, które rozstrzygają sporne kwestie – a te nie zawsze bywają jednoznaczne.

Bezpłatne udostępnienie mieszkania bliskim nie musi więc oznaczać kłopotów z fiskusem, ale w przypadku dalszej rodziny lub osób niespokrewnionych – dobrze jest upewnić się, jak przepisy będą interpretowane.

*Źródło: IP*