

Warszawa, dnia 19 czerwca 2012 r.

Poz. 29

**INTERPRETACJA OGÓLNA Nr DD2/033/21/KOI/2012/DD-159
MINISTRA FINANSÓW**

z dnia 15 czerwca 2012 r.

**w sprawie momentu powstania przychodu z tytułu refakturowania usług u podatników
osiągających przychody z najmu w ramach prowadzonej działalności gospodarczej**

W związku z przedstawionymi przez wnioskodawcę wątpliwościami dotyczącymi stosowania przepisów ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2012 r. poz. 361, z późn. zm.) w zakresie momentu powstania przychodu z tytułu refakturowania usług u podatników osiągających przychody z najmu w ramach prowadzonej działalności gospodarczej, w celu zapewnienia jednolitego stosowania prawa podatkowego przez organy podatkowe oraz organy kontroli skarbowej, na podstawie art. 14a ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2005 r. Nr 8, poz. 60, z późn. zm.), uprzejmie wyjaśniam.

Umowa najmu została uregulowana w przepisach art. 659-692 k.c. Przez umowę najmu, wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Czynsz ten może być oznaczony w pieniądzech lub świadczeniach innego rodzaju.

W ramach zobowiązania najemcy, strony umowy mogą postanowić, że koszty związane z eksploatacją przedmiotu najmu będą (np. za dostawę prądu, gazu, wody, ciepła, itp.) rozliczane odrębnie. Świadczenia takie mogą być rozliczane na podstawie tzw. refaktur, not obciążeniowych, bądź w inny umówiony sposób.

Datę powstania przychodów z najmu w ramach prowadzonej działalności gospodarczej, na gruncie podatku dochodowego od osób fizycznych określa się stosownie do art. 14 ust. 1e ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych, zwanej dalej „ustawą PIT”.

Zgodnie z tym przepisem jeżeli strony ustalą, iż usługa jest rozliczana w okresach rozliczeniowych, za datę powstania przychodu uznaje się ostatni dzień okresu rozliczeniowego określonego w umowie lub na wystawionej fakturze, nie rzadziej niż raz w roku (rozwiązanie to stosuje się odpowiednio do dostawy energii elektrycznej, cieplnej oraz gazu przewodowego – art. 14 ust. 1h ustawy PIT).

W przypadku, gdy umowa najmu przewiduje odrębne od czynszu rozliczenie tzw. mediów poprzez ich refakturowanie z wynajmującego na najemcę, to postanowienia umowy najmu dla celów podatkowych (zgodnie z powołanymi przepisami ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych) określają datę powstania przychodu u wynajmującego z tego tytułu.

Zarówno, gdy wydatki z tytułu opłat za media są uwzględnione w kwocie czynszu, jak również w przypadku ich refakturowania odrębnie od czynszu, uzyskany przychód z tego tytułu zaliczany jest do przychodów z najmu w ramach prowadzonej działalności gospodarczej. Oznacza to, iż moment powstania przychodu ustalany jest stosownie do przepisu art. 14 ust. 1e ustawy PIT, tj. zgodnie z okresami rozliczeniowymi wskazanymi w umowie.

Minister Finansów: z up. M. Grabowski