



Nowe zasady rejestracji obiektów najmu krótkoterminowego

Szanowni Państwo,

uprzejmie informujemy, iż trwają prace legislacyjne nad nowelizacją ustawy o usługach hotelarskich. Jednym z najistotniejszych elementów projektowanych zmian jest utworzenie Centralnego Wykazu Turystycznych Obiektów Noclegowych (CWTON). Projekt stanowi implementację przepisów rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2024/1028 dotyczącego gromadzenia i udostępniania danych związanych z usługami krótkoterminowego najmu lokali.

Zakres wprowadzonych zmian

Najważniejsze rozwiązania dotyczące nowelizacji ustawy obejmują w szczególności:

1. *Zmianę definicji usług hotelarskich*

Projekt doprecyzowuje pojęcie usług hotelarskich, wskazując, że obejmują one ogólnodostępne, krótkoterminowe (trwające jednorazowo krócej niż 30 dni w stosunku do jednego klienta) wynajmowanie domów, mieszkań, pokoi, miejsc noclegowych oraz miejsc na ustawienie namiotów lub przyczep samochodowych, wraz ze świadczeniem usług związanych z pobytem w obrębie obiektu.

2. *Utworzenie Centralnego Wykazu Turystycznych Obiektów Noclegowych*

Projekt przewiduje utworzenie centralnego, jawnego, prowadzonego w systemie teleinformatycznym rejestru obejmującego wszystkie obiekty świadczące usługi hotelarskie. Zastąpi on obecne, rozproszone ewidencje prowadzone przez gminy i umożliwi identyfikację obiektów w jednym systemie.

3. *Obowiązek uzyskania numeru identyfikacyjnego*

Każdy obiekt wpisany do CWTON otrzyma indywidualny numer identyfikacyjny. Jego uzyskanie będzie warunkiem legalnego świadczenia usług hotelarskich objętych obowiązkiem rejestracji. Numer będzie musiał być umieszczany we wszystkich ofertach publikowanych m.in. na platformach rezerwacyjnych.

4. *Wzmocnienie kompetencji organów administracji*

Projekt przewiduje, że minister właściwy do spraw turystyki będzie odpowiedzialny za prowadzenie CWTON, nadawanie numerów identyfikacyjnych oraz zapewnienie funkcjonowania systemu teleinformatycznego. Jednocześnie gminy zachowają uprawnienia kontrolne wobec obiektów świadczących usługi hotelarskie, w tym prawo do kontroli, weryfikacji danych w CWTON, wykreślenia obiektów z rejestru, nakładania administracyjnych kar pieniężnych oraz wprowadzania lokalnych ograniczeń świadczenia usług hotelarskich z uzasadnionych przyczyn.

Oddział w Warszawie

 ul. Giełdowa 7/9,

 tel. 22 205 22 00

 e-mail: biuro@ptpodatki.pl

Oddział w Katowicach

 ul. Podchorążych 1,

 tel. 32 704 79 39

 e-mail: biuro.katowice@ptpodatki.pl

Oddział w Lublinie

 ul. Spokojna 2,

 tel. +48 519 407 698

 e-mail: biuro.lublin@ptpodatki.pl

Oddział we Wrocławiu

 ul. Wierzbowa 30,

 tel. +48 519 075 056

 e-mail: biuro.wroclaw@ptpodatki.pl

Znaczenie projektowanych zmian dla przedsiębiorców

Utworzenie centralnego rejestru będzie miało również znaczenie z perspektywy podatkowej. Zgromadzone w nim dane będą stanowiły dla organów podatkowych dodatkowe źródło informacji pozwalających ocenić rzeczywisty sposób wykorzystywania lokalu, a tym samym zweryfikować prawidłowość stosowanej stawki podatku od nieruchomości.

Jest to niezwykle istotne w przypadku najmu krótkoterminowego. Uchwała Naczelnego Sądu Administracyjnego z 21 października 2024 r., sygn. III FPS 2/24, potwierdziła, że najem krótkoterminowy, w przeciwieństwie do najmu długoterminowego, nie służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, lecz ma charakter zbliżony do świadczenia usług hotelarskich.

W świetle uchwały lokal wykorzystywany na potrzeby najmu krótkoterminowego jest traktowany jako zajęty na prowadzenie działalności gospodarczej, co wiąże się z zastosowaniem wyższej stawki podatku od nieruchomości niż w przypadku lokali wykorzystywanych na cele mieszkaniowe.

Dodatkowo, przedmiotowa zmiana może też mieć wpływ na praktykę PIT, poprzez przyjęcie przez organy podatkowe optyki, w której przychody z najmu lokali ujawnionych w CWTON mogą być traktowane jako osiągnięte w ramach pozarolniczej działalności gospodarczej, a nie tzw. najmu prywatnego, opodatkowanego ryczałtem.

Należy podkreślić, że powyższe rozwiązania znajdują się obecnie na etapie prac legislacyjnych. Ostateczny zakres nowych obowiązków oraz termin wejścia w życie przepisów będą zależały od treści uchwalonej nowelizacji.

Już na tym etapie rekomendujemy jednak przeprowadzenie przeglądu zawieranych umów oraz przyjętego modelu biznesowego pod kątem planowanych regulacji.

* * *

W razie, gdyby potrzebowali Państwo wsparcia w tej lub innych kwestiach z zakresu podatku od nieruchomości, zachęcamy do kontaktu z naszym zespołem.

KONTAKT

Maciej Grochulski

Partner

+ 48 501 012 085

maciej.grochulski@ptpodatki.pl

Adam Hellwig

Partner

+ 48 502 184 966

adam.hellwig@ptpodatki.pl