

RYCZAŁT OD DOCHODÓW SPÓŁEK

Estoński CIT: umowa najmu ze wspólnikiem a ukryte zyski

Checklista weryfikacyjna rynkowości i uzasadnienia gospodarczego

Wynajem nieruchomości lub innych składników majątku przez wspólników na rzecz spółki opodatkowanej ryczałtem od dochodów spółek (tzw. CIT-em estońskim) jest częstą i gospodarczo uzasadnioną praktyką. Niemniej organy podatkowe bardzo skrupulatnie badają takie transakcje pod kątem **ukrytych zysków** (art. 28m ust. 3 ustawy o CIT).

Dwa rozstrzygnięcia Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej wydane tego samego dnia, **21 sierpnia 2026 r.**, pokazują, jak cienka jest linia między transakcją bezpieczną a podlegającą opodatkowaniu. Ta checklista porządkuje najem tak, żeby struktura była bezpieczna.

KLUCZOWY WNIOSEK

Samo wynajmowanie nieruchomości od wspólnika nie rodzi automatycznie ukrytego zysku. Problem pojawia się wtedy, gdy spółka jest całkowicie pozbawiona własnego majątku operacyjnego (rdzenia biznesu) i musi wynajmować od wspólnika wszystkie narzędzia pracy niezbędne do funkcjonowania.

W ŚRODKU

- 01** Porównanie dwóch interpretacji KIS z tego samego dnia: co przesądziło o wyniku
- 02** 5 punktów kontrolnych, które musi przejść umowa najmu ze wspólnikiem
- 03** Czerwone flagi: układy, przy których fiskus uzna czynsz za ukryty zysk

Porównanie kluczowych interpretacji z 21 sierpnia 2026 r.

KRYTERIUM ANALIZY	INTERPRETACJA I 0111-KDIB1-1.4010.299.2026.2.LG	INTERPRETACJA II 0111-KDIB2-1.4010.272.2026.3.AS
Rozstrzygnięcie KIS	STANOWISKO NIEPRAWIDŁOWE Czynsz najmu stanowi ukryty zysk.	STANOWISKO PRAWIDŁOWE Najem nieruchomości nie jest ukrytym zyskiem.
Branża i przedmiot	Działalność produkcyjna. Najem hali produkcyjnej, wózka widłowego, samochodu dostawczego oraz specjalistycznej maszyny.	Usługi stomatologiczne. Najem nieruchomości (budynek z gabinetami lekarskimi).
Wyposażenie własne spółki	Brak kluczowych aktywów operacyjnych. Spółka posiada jedynie drobne narzędzia i środki obrotowe.	Pełne wyposażenie medyczne (aparatura, fotele dentystyczne itp.) ujęte w majątku i bilansie spółki.
Dywersyfikacja najemców	Brak. Wspólnicy udostępniają maszyny i halę wyłącznie na rzecz nowej spółki z o.o.	Tak. Budynek ma 3 lokale, z czego 2 są stale wynajmowane podmiotom trzecim (niepowiązanym).
Uzasadnienie biznesowe	Ogólne argumenty dotyczące ochrony majątku prywatnego przed ryzykiem gospodarczym.	Wizerunek, stała i znana pacjentom lokalizacja, specyficzne wymogi sanitarne lokalu, unikanie kosztów adaptacji.
Powód formy posiadania	Wspólnicy po prostu podjęli decyzję o wycofaniu aktywów ze spółki cywilnej w celu najmu.	Do nowej spółki z o.o. weszli nowi wspólnicy, a dotychczasowi właściciele nie chcieli dzielić się własnością nieruchomości.

Checklista bezpieczeństwa umowy najmu

Żeby zminimalizować ryzyko zakwestionowania umowy najmu ze wspólnikiem przez urząd skarbowy, zweryfikuj umowę i strukturę majątkową spółki według poniższych 5 punktów kontrolnych.

☐ 1. Test wyposażenia majątkowego spółki (rdzeń operacyjny)

Spółka z o.o. musi posiadać na własność (np. przejąć w procesie przekształcenia) kluczowe narzędzia pracy i urządzenia konieczne do prowadzenia jej podstawowej działalności: fotele dentystyczne, aparaturę medyczną, komputery, licencje. Najem od wspólników powinien ograniczać się do samej nieruchomości (lokalu, hali) lub aktywów czysto pomocniczych.

☐ 2. Test samodzielnej wartości rynkowej i dywersyfikacji

Wykazanie, że nieruchomość ma niezależną wartość komercyjną (np. inne lokale w tym samym budynku są wynajmowane podmiotom trzecim na rynku), drastycznie obniża ryzyko. Dowodzi to, że wspólnicy wykorzystują nieruchomość komercyjnie dla zysku rynkowego, a nie wyłącznie jako wehikuł transferu zysków ze spółki.

☐ 3. Test rynkowości warunków finansowych (ekwiwalentność)

Wysokość czynszu najmu musi być ustalona dokładnie na poziomie rynkowym, na podstawie profesjonalnej wyceny lub stawek dla podobnych nieruchomości w danej lokalizacji. Czynsz nie może w żaden sposób zależeć od osiąganego przez spółkę zysku, prawa wspólników do dywidendy ani wysokości ich udziałów w kapitale.

☐ 4. Test specyficznego uzasadnienia biznesowego

Spółka musi posiadać obiektywne i możliwe do wykazania uzasadnienie gospodarcze wyboru tej konkretnej nieruchomości: ugruntowana rozpoznawalność gabinetu, wieloletnie przyzwyczajenie pacjentów, poniesione nakłady na specyficzne przystosowanie sanitarne i techniczne, unikanie gigantycznych kosztów relokacji.

☐ 5. Test racjonalności decyzji właścicielskiej

Decyzja o pozostawieniu nieruchomości w majątku prywatnym wspólników i jej wynajmie powinna być uzasadniona. Przykład: do nowo utworzonej spółki z o.o. weszli nowi wspólnicy, więc logiczne jest, że pierwotni założyciele i właściciele budynku nie chcieli dzielić się prawem własności nieruchomości.

Czerwone flagi: kiedy najem zostanie uznany za ukryty zysk

Bezwzględnie unikaj następujących błędów w ustrukturyzowaniu transakcji:

- ✗ **Spółka pozbawiona własnego majątku („wydmuszka”).** Spółka z o.o. nie dysponuje żadnymi istotnymi aktywami trwałymi ani obrotowymi na własność i jest w 100% zależna od majątku wspólników.
- ✗ **Najem całego parku maszynowego i infrastruktury.** Wynajmowanie od wspólników nie tylko lokalu, ale również wszelkich urządzeń produkcyjnych, pojazdów i maszyn niezbędnych do codziennej pracy.
- ✗ **Brak rynkowości stawek.** Ustalanie czynszu w oderwaniu od cen rynkowych (np. zawyżanie go w celu wyciągania zysku ze spółki bez podatku) lub uzależnianie jego wysokości od wyników finansowych spółki.
- ✗ **Sztuczne transakcje.** Sytuacja, w której transakcja najmu nie ma żadnego obiektywnego uzasadnienia biznesowego poza korzyścią podatkową w postaci transferu gotówki do majątku prywatnego wspólnika.

Masz najem od wspólnika i nie wiesz, po której stronie linii jesteś?

Przejdź checklistę punkt po punkcie. Jeśli którykolwiek test wypada na „nie”, umowa i struktura majątkowa spółki wymagają uporządkowania, zanim zrobi to za Ciebie urząd skarbowy.

NOTATKI

Opracowano na podstawie interpretacji indywidualnych Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej z dnia 21 sierpnia 2026 r. (0111-KDIB1-1.4010.299.2026.2.LG oraz 0111-KDIB2-1.4010.272.2026.3.AS). Materiał ma charakter informacyjny i nie stanowi porady prawnej ani podatkowej w indywidualnej sprawie.