

UMOWA NAJMU ZE WSPÓLNIKIEM A UKRYTE **ZYSKI**

Checklista, która pomaga ocenić ryzyko, że czynsz płacony wspólnikowi przez spółkę z o.o. na estońskim CIT zostanie uznany za ukryty zysk.



ADWOKAT BARBARA BIL

Kancelaria Adwokacka w Warszawie · wyłącznie spółki z o.o. · @adwokat.od.spolekzoo

Zanim założyłam kancelarię, pracowałam w bankach i w dużej firmie księgowej. Dziś pomagam właścicielom spółek z o.o. prowadzić je spokojnie i wypłacać z nich pieniądze legalnie, świadomie i bezpiecznie.

RYCZAŁT OD DOCHODÓW SPÓŁEK

Estoński CIT: umowa najmu ze wspólnikiem a ukryte zyski

Checklista do oceny rynkowości i uzasadnienia gospodarczego najmu od wspólnika

Wynajem nieruchomości lub innych składników majątku przez wspólników na rzecz spółki z o.o. opodatkowanej ryczałtem od dochodów spółek (tzw. CIT-em estońskim) jest częstą i gospodarczo uzasadnioną praktyką. Organy podatkowe badają jednak takie transakcje bardzo uważnie 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 granica między najmem, który nie budzi zastrzeżeń, a takim, który organ uznał za ukryty zysk. Ta checklista pomaga wstępnie ocenić ryzyko w Twojej spółce z o.o. i przygotować się do rozmowy z księgowością lub doradcą.

KLUCZOWY WNIOSEK

Sam fakt wynajmowania nieruchomości lub innych składników majątku od wspólnika nie oznacza automatycznie powstania ukrytego zysku.

Znaczenie ma nie tylko wysokość czynszu, ale również rzeczywiste uzasadnienie gospodarcze najmu, sposób wyposażenia spółki w majątek potrzebny do prowadzenia działalności oraz to, czy taka transakcja zostałaby zawarta na podobnych warunkach z podmiotem niepowiązanym.

Rynkowy czynsz nie zawsze wystarczy, aby uniknąć opodatkowania.

W ŚRODKU

- 01** Porównanie dwóch interpretacji KIS z tego samego dnia: co przesądziło o wyniku
- 02** 5 testów do zaznaczenia: Tak, Nie albo Do ustalenia
- 03** Czerwone flagi: kiedy rośnie ryzyko uznania czynszu 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 najmu	Działalność produkcyjna. Najem hali produkcyjnej, wózka widłowego, samochodu dostawczego oraz specjalistycznej maszyny.	Usługi stomatologiczne. Najem nieruchomości (budynek z gabinetami lekarskimi).
Wynajmujący	Wspólnicy działający w ramach spółki cywilnej, którzy wycofali z niej aktywa, żeby wynajmować je nowej spółce.	Dotychczasowi właściciele nieruchomości, którzy są wspólnikami nowej spółki z o.o.
Wyposażenie własne spółki	Brak kluczowych aktywów operacyjnych. Spółka ma jedynie drobne narzędzia i środki obrotowe.	Pełne wyposażenie medyczne (aparatura, fotele dentystyczne itp.) ujęte w majątku i bilansie spółki.
Inni najemcy (okoliczność pomocnicza)	Brak. Wspólnicy udostępniają halę i maszyny wyłącznie nowej spółce z o.o.	Tak. Budynek ma 3 lokale, z czego 2 są stale wynajmowane podmiotom niepowiązanym. To dodatkowy argument, a nie warunek.
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 pozostawienia majątku u wspólników	Decyzja o wycofaniu aktywów ze spółki cywilnej w celu najmu, bez szczególnego uzasadnienia.	Do nowej spółki z o.o. weszli nowi wspólnicy, a dotychczasowi właściciele nie chcieli dzielić się własnością nieruchomości.

CO NAPRAWDĘ RÓŻNIŁO TE PRZYPADKI?

W obu sprawach chodziło o majątek wykorzystywany w działalności gospodarczej i należący do podmiotów powiązanych. Różnice dotyczyły przede wszystkim zakresu wynajmowanego majątku, wyposażenia spółek oraz gospodarczego uzasadnienia przyjętego modelu najmu.

Obie interpretacje pokazują, że ryzyka ukrytego zysku nie można oceniać wyłącznie na podstawie wysokości czynszu. To 2 studia przypadków, a nie pełna lista warunków, które wykluczają ukryty zysk. Ocena zawsze zależy od całokształtu okoliczności w konkretnej spółce.

Checklista: 5 testów ryzyka najmu od wspólnika

Przejdź każdy test i zaznacz odpowiedź. Pola możesz zaznaczyć bezpośrednio w PDF albo po wydrukowaniu. Odpowiedź „Nie” albo „Do ustalenia” nie oznacza automatycznie ukrytego zysku. To sygnał, że ten obszar warto dokładniej przeanalizować razem z księgowością lub doradcą.

1. Test wyposażenia majątkowego spółki

Prawo nie wymaga, żeby spółka z o.o. miała na własność wszystkie narzędzia pracy. Ważne jest, czy została odpowiednio wyposażona w aktywa potrzebne do jej działalności i czy przyjęty model korzystania z majątku wspólnika ma sens gospodarczy. Ryzyko rośnie, gdy cała kluczowa infrastruktura, bez której spółka nie może działać, pochodzi od wspólnika.

Spółka dysponuje aktywami odpowiednimi do prowadzonej działalności, a sposób korzystania z majątku wspólnika ma uzasadnienie gospodarcze.

☐ Tak ☐ Nie ☐ Do ustalenia

2. Test innych najemców (okoliczność pomocnicza)

Jeżeli wspólnik wynajmuje ten sam rodzaj majątku także podmiotom niepowiązanym (np. inne lokale w tym samym budynku), łatwiej wykazać, że najem ma charakter rynkowy. To argument pomocniczy, a nie warunek. Brak innych najemców sam w sobie nie przesądza o ukrytym zysku.

Sprawdzono, czy majątek jest oferowany również podmiotom niepowiązanym, a jeżeli nie, wyjaśniono charakter jego wykorzystania.

☐ Tak ☐ Nie ☐ Do ustalenia

3. Test rynkowości czynszu i warunków umowy

Czynsz powinien odpowiadać stawkom rynkowym (np. według wyceny lub stawek za podobny majątek w danej lokalizacji) i nie może zależeć od zysku spółki, prawa do dywidendy ani wysokości udziałów. Sprawdź też pozostałe warunki: okres najmu, opłaty dodatkowe, rozliczenie nakładów, zasady wypowiedzenia oraz to, czy spółka faktycznie korzysta z całego wynajmowanego majątku.

Zweryfikowano rynkowość czynszu i pozostałych istotnych warunków najmu.

☐ Tak ☐ Nie ☐ Do ustalenia

Czerwone flagi: kiedy rośnie ryzyko uznania czynszu za ukryty zysk

Sprawdź, czy w Twojej spółce występują poniższe okoliczności:

- ✗ **Spółka bez własnego zaplecza („wymuszka”).** Spółka z o.o. nie dysponuje istotnymi aktywami, a jej działalność w całości opiera się na majątku wspólników.
- ✗ **Najem całej kluczowej infrastruktury.** Od wspólników pochodzi nie tylko lokal, ale także wszystkie maszyny, pojazdy i urządzenia potrzebne do codziennej pracy. Sam najem maszyn czy urządzeń od wspólnika nie jest z założenia niedopuszczalny. Znaczenie ma całokształt okoliczności i gospodarczy sens transakcji.
- ✗ **Czynsz oderwany od rynku.** Czynsz ustalony bez odniesienia do stawek rynkowych (np. zawyżony) albo uzależniony od wyników finansowych spółki.
- ✗ **Brak gospodarczego sensu.** Najem nie ma uzasadnienia biznesowego poza przekazaniem pieniędzy ze spółki do majątku prywatnego wspólnika.

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

Przejdź checklistę punkt po punkcie. Jeśli któryś test wypada na „Nie” albo „Do ustalenia”, warto dokładniej przeanalizować umowę i strukturę majątkową spółki z o.o., zanim zrobi to 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.

CO DALEJ

Najem od wspólnika to tylko jedna z 15 metod wypłaty

Wszystkie opisałam w interaktywnym przewodniku online „Jak wypłacać pieniądze ze spółki z o.o.”

Jak widzisz, nawet pozornie prosta umowa najmu może wywołać poważne konsekwencje podatkowe. A w praktyce wypłata pieniędzy ze spółki z o.o. to zwykle połączenie kilku metod, a każda ma swoje warunki, dokumenty i ryzyka.

W interaktywnym przewodniku analizuję 15 metod wypłaty zgodnych z prawem, ich warunki, konsekwencje podatkowe i ryzyka, zarówno dla spółki z o.o. na klasycznym CIT, jak i na estońskim CIT. Pokazuję też, na co zwracać uwagę przy estońskim CIT, żeby legalna wypłata nie zamieniła się w nieplanowany podatek.

W PRZEWODNIKU

- 01** 15 metod wypłaty pieniędzy na jednym ekranie, podzielonych na 4 grupy
- 02** Metody opisane zarówno dla klasycznego CIT, jak i dla estońskiego CIT
- 03** Ocena ryzyka przy każdej metodzie, żeby wybrać te, które pasują do Twojej spółki
- 04** 233 interpretacje i 72 orzeczenia, na których oparłam treść
- 05** Dostęp przez 365 dni, aktualizacje co najmniej raz na 3 miesiące w cenie

BONUS

Interaktywny kalkulator miksów wypłat w cenie dostępu

INTERAKTYWNY PRZEWODNIK ONLINE

Jak wypłacać pieniądze
ze spółki z o.o.

399 zł roczny dostęp + bonus: kalkulator

Kup dostęp do przewodnika →

spolkazoo.online/produkt/przewodnik

Zakup wyłącznie na firmę: przy zamówieniu potrzebny jest NIP. Po zakupie dostajesz mailem dane do logowania, a treść czytasz online w przeglądarce. Sprzedawcą jest Kancelaria Bil sp. z o.o.