

Firma w wynajętym mieszkaniu

Poniedziałek, 18 sierpień 2025, 16:57, autor: Fakturowo.pl

Coraz więcej osób zakłada jednoosobową działalność gospodarczą i szuka taniego miejsca do jej prowadzenia. Naturalnym wyborem często staje się własne lub wynajmowane mieszkanie. Ale czy w lokalu wynajmowanym od osoby prywatnej lub firmy można legalnie zarejestrować działalność? Jakie formalności trzeba spełnić i z czym się to wiąże?



Rejestracja firmy pod adresem mieszkania

Przepisy nie wymagają posiadania osobnego biura. Działalność można zarejestrować w mieszkaniu – także wynajmowanym. Wpisując adres do CEIDG, wskazujesz miejsce wykonywania działalności lub adres do doręczeń. W praktyce oznacza to, że mieszkanie może pełnić funkcję zarówno siedziby, jak i „adresu korespondencyjnego”.

Zgoda właściciela lokalu

Jeśli mieszkanie jest wynajmowane, trzeba sprawdzić zapisy umowy.

- Standardowa umowa najmu często zawiera klauzulę zakazującą prowadzenia działalności gospodarczej.
- W przypadku braku zakazu – dobrze jest mieć pisemną zgodę właściciela, aby uniknąć problemów np. przy kontroli urzędu skarbowego czy w razie ewentualnych roszczeń.
- W sytuacji, gdy mieszkanie wynajmowane jest od spółdzielni lub wspólnoty – przepisy porządkowe mogą ograniczać działalności uciążliwe (np. głośne warsztaty, handel).

Podatek od nieruchomości

Trzeba pamiętać, że wykorzystanie mieszkania do celów firmowych może wpłynąć na wysokość podatku od nieruchomości. Jeżeli lokal jest w dużej części używany na działalność (np. biuro rachunkowe czy gabinet kosmetyczny), urząd gminy może naliczyć wyższą stawkę. W praktyce, przy „biurze komputerowym” zajmującym jeden pokój, wiele gmin nie podnosi podatku, ale zawsze warto to sprawdzić.

Koszty w rozliczeniach podatkowych

Najem mieszkania można częściowo zaliczyć w koszty firmy. Jeśli przykładowo pracujesz w domu w jednym pokoju, możesz proporcjonalnie odliczać część czynszu, rachunków za prąd czy internet. Ważne, aby mieć umowę i potrafić uzasadnić proporcje użycia lokalu na cele prywatne i firmowe.

Adres w dokumentach i w KSeF

Adres mieszkania jako siedziby firmy będzie widniał w CEIDG, na fakturach oraz w systemie KSeF. Jeśli więc nie chcesz, aby prywatny adres był powszechnie dostępny, możesz skorzystać z tzw. wirtualnego biura – ale nie jest to obowiązkowe.

Podsumowanie

Prowadzenie firmy w wynajętym mieszkaniu jest możliwe, ale wymaga sprawdzenia umowy najmu, uzyskania zgody właściciela i uwzględnienia ewentualnych skutków podatkowych. W wielu branżach – szczególnie w usługach online czy księgowości – jest to najtańsze i najprostsze rozwiązanie.

Tagi: firma w mieszkaniu, działalność gospodarcza w mieszkaniu, wynajmowane mieszkanie firma, rejestracja firmy adres, koszty najmu w firmie