

Rafał Styczyński

NAJEM NIERUCHOMOŚCI A PODATKI

W SERII UKAZAŁY SIĘ:

OPODATKOWANIE PRZYCHODÓW
Z NIEODPŁATNYCH ŚWIADCZEŃ

2. WYDANIE

JAROSŁAW GRABARCZYK

VAT W GMINACH

REDAKCJA TOMASZ BEŁDYGA

VAT. PODSTAWOWE ZASADY I UJĘCIE W RACHUNKOWOŚCI

KATARZYNA ZASIEWSKA

KLAUZULE GENERALNE I ZWROTY NIEDOOKREŚLONE
W PRAWIE PODATKOWYM I ADMINISTRACYJNYM.
WYBRANE ZAGADNIENIA TEORETYCZNE I ORZECZNICZE

ANDRZEJ GOMUŁOWICZ, ANDRZEJ SKOCZYŁAS,
AGNIESZKA CHODUŃ

DOWODY W POSTĘPOWANIU PODATKOWYM

DARIUSZ STRZELEC

GOSPODARKA, RACHUNKOWOŚĆ, PODATKI
ORAZ ROZRACHUNKI WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ

EUGENIA ŚLESZYŃSKA

OPTIMALIZACJA OPODATKOWANIA DOCHODÓW
PRZEDSIĘBIORCÓW

MARCIN JAMROŻY, STEPHAN KUDERT

Rafał Styczyński

NAJEM NIERUCHOMOŚCI A PODATKI



LEX

a Wolters Kluwer business

Warszawa 2015

Stan prawny na 1 stycznia 2015 r.

Wydawca

Grzegorz Jarecki

Redaktor prowadzący

Ewa Fonkowicz

Joanna Cybulska

Opracowanie redakcyjne

JustLuk

Łamanie

JustLuk

Projekt graficzny okładki i stron tytułowych

Maciej Sadowski

Ta książka jest wspólnym dziełem twórcy i wydawcy. Prosimy, byś przestrzegał przysługujących im praw. Książkę możesz udostępnić osobom bliskim lub osobiście znanym, ale nie publikuj jej w internecie. Jeśli cytujesz fragmenty, nie zmieniaj ich treści i koniecznie zaznacz, czyje to dzieło. A jeśli musisz skopiować część, rób to jedynie na użytek osobisty.

prawolubni

SZANUJMY PRAWO I WŁASNOŚĆ

Więcej na www.legalnakultura.pl

POLSKA IZBA KSIĄŻKI

© Copyright by

Wolters Kluwer SA, 2015

ISBN: 978-83-264-8146-8

Wydane przez:

Wolters Kluwer SA

Dział Praw Autorskich

01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33

tel. 22 535 82 00, fax 22 535 81 35

e-mail: ksiazki@wolterskluwer.pl

www.wolterskluwer.pl

księgarnia internetowa www.profinfo.pl

SPIS TREŚCI

Wykaz skrótów	11
Wstęp	13

Część I

Podatek dochodowy – nieruchomości prywatne

Rozdział 1. Najem prywatny – wybór formy opodatkowania	17
1.1. Uwagi ogólne	17
1.2. Opodatkowanie według zasad określonych w ustawie z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (tekst jedn.: Dz. U. z 2012 r. poz. 361 z późn. zm.)	17
1.3. Ryczałt	18
1.4. Przepisy ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług a najem prywatny	21
1.5. Pytania i odpowiedzi	21
Rozdział 2. Koszty uzyskania przychodu	41
2.1. Uwagi ogólne	41
2.2. Pytania i odpowiedzi	42
Rozdział 3. Amortyzacja nieruchomości	49
3.1. Amortyzacja lokalu	49
3.2. Ustalenie wartości początkowej lokalu	49
3.3. Stawka amortyzacyjna	50
3.4. Pytania i odpowiedzi	51
Rozdział 4. Sprzedaż nieruchomości	56
4.1. Uwagi ogólne	56
4.2. Zbycie lokalu nabytego do 2006 r.	56
4.3. Zbycie lokalu nabytego w latach 2007–2008	59
4.4. Nabycie lokalu w 2009 r.	60
4.5. Pytania i odpowiedzi	63

Część II

Podatek dochodowy – nieruchomości w działalności gospodarczej

Rozdział 5. Wybór formy opodatkowania	73
5.1. Uwagi ogólne	73
5.2. Zwolnienie z podatku	74
5.3. Opodatkowanie według skali	74
5.4. Podatek liniowy	75
5.5. Ryczałt	76
5.6. Karta podatkowa	77
5.7. Pytania i odpowiedzi	78
Rozdział 6. Księgowość	90
6.1. Uwagi ogólne	90
6.2. Księgi rachunkowe	90
6.3. Podatkowa księga przychodów i rozchodów	91
6.4. Miejsce i termin przechowywania księgi	92
6.5. Ewidencja przychodów	93
Rozdział 7. Przychody	94
7.1. Przychody z pozarolniczej działalności gospodarczej na gruncie ustawy o PIT	94
7.2. Moment powstania przychodu	95
7.3. Nieodpłatne świadczenia jako przychód	96
7.4. Pytania i odpowiedzi	96
Rozdział 8. Formy wpłacania zaliczek	105
8.1. Szczególne formy poboru zaliczek. Zaliczki kwartalne oraz uproszczone	105
8.2. Uproszczenie w rozliczaniu podatku dochodowego	107
8.3. Kredyt podatkowy	108
Rozdział 9. Koszty uzyskania przychodu	111
9.1. Definicja	111
9.2. Dzień poniesienia kosztu	111
9.3. Koszty bezpośrednie	112
9.4. Koszty pośrednie	113
9.5. Wydatki niezaliczane do kosztów uzyskania przychodów	114
9.6. Zmniejszenie kosztów	114
9.7. Reprezentacja i reklama	115
9.8. Remont a modernizacja	118
9.9. Pytania i odpowiedzi	120

Rozdział 10. Amortyzacja	131
10.1. Uwagi ogólne	131
10.2. Przedmiot amortyzacji	131
10.3. Wartości niematerialne i prawne	132
10.4. Składniki majątkowe o wartości poniżej 3500 zł	134
10.5. Ujawnienie środków trwałych	134
10.6. Ustalenie wartości początkowej środków trwałych	135
10.7. Odpisy amortyzacyjne	137
10.8. Metoda amortyzacji	138
10.9. Amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych	140
10.10. Działalność sezonowa a amortyzacja	140
10.11. Amortyzacja ekspresowa	142
10.12. Pytania i odpowiedzi	144
 Rozdział 11. Leasing	152
11.1. Skutki zawarcia umowy leasingu	152
11.2. Pojęcia związane z leasingiem	153
11.3. Leasing operacyjny	155
11.3.1. Uwagi ogólne	155
11.3.2. Przedłużenie umowy	156
11.3.3. Sprzedaż rzeczy leasingobiorcy po zakończeniu umowy	156
11.3.4. Sprzedaż osobie trzeciej	157
11.3.5. Rozliczanie kosztów	157
11.4. Leasing finansowy	158
11.4.1. Uwagi ogólne	158
11.4.2. Przedłużenie umowy	159
11.4.3. Sprzedaż rzeczy leasingobiorcy po zakończeniu umowy	159
11.4.4. Sprzedaż osobie trzeciej	160
11.4.5. Ustalenie wartości początkowej wykupionego przedmiotu leasingu finansowego	160
11.5. Pytania i odpowiedzi	161
 Rozdział 12. Zawieszenie działalności	163
12.1. Uwagi ogólne	163
12.2. Zawieszenie działalności a podatki	165
12.3. Zakład Ubezpieczeń Społecznych a zawieszenie działalności	165
12.4. Pytania i odpowiedzi	167

Część III

Podatek od towarów i usług

Rozdział 13. Rejestracja VAT	175
13.1. Uwagi ogólne	175
13.2. Moment rejestracji	176
Rozdział 14. Deklaracje VAT	178
14.1. Rodzaje deklaracji VAT	178
14.2. Miejsce składania deklaracji	179
14.3. Pytania i odpowiedzi	179
Rozdział 15. Obowiązek podatkowy	184
15.1. Uwagi ogólne	184
15.2. Pytania i odpowiedzi	184
Rozdział 16. Stawka na czynności związane z nieruchomościami	186
16.1. Zakres opodatkowania	186
16.2. Odpłatna dostawa towarów	187
16.3. Nieodpłatna dostawa towarów	187
16.4. Świadczenie usług	188
16.5. Nieodpłatne świadczenie usług	189
16.6. Stawka VAT	190
16.7. Pytania i odpowiedzi	190
Rozdział 17. Odliczenie VAT	196
17.1. Uwagi ogólne	196
17.2. Termin odliczenia VAT	196
17.3. Proporcja	197
17.4. Pytania i odpowiedzi	198
Rozdział 18. Kasy fiskalne	204
18.1. Uwagi ogólne	204
18.2. Obowiązek stosowania kas	204
18.3. Najem a zwolnienie	206
18.4. Paragon fiskalny	207
18.5. Pytania i odpowiedzi	211
Rozdział 19. Zbycie nieruchomości	215
19.1. Uwagi ogólne	215
19.2. Skutki skorzystania ze zwolnienia	216

19.3. Podatek od czynności cywilnoprawnych	216
19.4. Rezygnacja ze zwolnienia	217
19.5. Pytania i odpowiedzi	217

Rozdział 20. Refakturowanie	223
20.1. Uwagi ogólne	223
20.2. Refakturowanie a obowiązek podatkowy	224
20.3. Pytania i odpowiedzi	224

Rozdział 21. Miejsce świadczenia	229
21.1. Zasady ogólne	229
21.2. Usługi związane z nieruchomościami	229

Część IV

Podatek od czynności cywilnoprawnych

Rozdział 22. Podatek od czynności cywilnoprawnych	233
22.1. Uwagi ogólne	233
22.2. Podstawa opodatkowania	233
22.3. Obowiązek podatkowy	234
22.4. Niektóre wyłączenia podmiotowe z podatku od czynności cywilnoprawnych	235
22.5. Pytania i odpowiedzi	235

Część V

Podatek od nieruchomości

Rozdział 23. Podatek od nieruchomości	241
23.1. Uwagi ogólne	241
23.2. Podatnicy podatku od nieruchomości	242
23.3. Podstawa opodatkowania	243
23.4. Stawki podatku	245
23.5. Obowiązek podatkowy	246
23.6. Podatek od nieruchomości w przypadku osób fizycznych dokonujących wynajmu prywatnego	247
23.7. Zwolnienia od podatku	247
23.8. Ewidencja nieruchomości	251
23.9. Pytania i odpowiedzi	251

Bibliografia	259
---------------------------	------------

WYKAZ SKRÓTÓW

Akty prawne

- k.c. – ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 121 z późn. zm.)
- k.p.c. – ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 101 z późn. zm.)
- o.p. – ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (tekst jedn.: Dz. U. z 2012 r. poz. 749 z późn. zm.)
- u.p.c.c. – ustawa z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (tekst jedn.: Dz. U. z 2010 r. Nr 101, poz. 649 z późn. zm.)
- u.p.o.l. – ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 849 z późn. zm.)
- ustawa o CIT – ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 851 z późn. zm.).
- ustawa o PIT – ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (tekst jedn.: Dz. U. z 2012 r. poz. 361 z późn. zm.)
- ustawa o VAT – ustawa z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (tekst jedn.: Dz. U. z 2011 r. Nr 177, poz. 1054 z późn. zm.)
- u.z.p.d. – ustawa z dnia 20 listopada 1998 r. o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne (Dz. U. Nr 144, poz. 930 z późn. zm.)

Publikatory i instytucje

- ECR – European Court Report
- M.P. – Monitor Polski
- NSA – Naczelny Sąd Administracyjny
- WSA – wojewódzki sąd administracyjny

———— WSTĘP ————

Umowa najmu lokalu, uregulowana w oddzielnym rozdziale kodeksu cywilnego, jest jedną z najpopularniejszych umów. Wynajmujący zobowiązuje się w niej oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

Podmioty decydujące się na wynajem muszą przed osiągnięciem przychodów z najmu wybrać optymalną metodę opodatkowania, gdyż może ona wpłynąć w sposób znaczny na wartość uzyskiwanego dochodu. Błędne dokonanie rozliczenia może powodować negatywne konsekwencje, które pociągają za sobą znaczne dolegliwości finansowe. Dodatkowo sprawę komplikują niejasne przepisy ustaw podatkowych.

Niniejsza książka, napisana przez praktyka z wieloletnim doświadczeniem, powstała z myślą o tym, aby odpowiedzieć na najczęściej pojawiające się pytania przy rozliczaniu najmu. Przeznaczona jest zarówno dla osób wynajmujących lokale na co dzień, jak i dla tych, którzy robią to okazjonalnie.

————— **Część I** —————

PODATEK DOCHODOWY
– NIERUCHOMOŚCI PRYWATNE

————— Rozdział 1 —————

NAJEM PRYWATNY – WYBÓR FORMY OPODATKOWANIA

1.1. Uwagi ogólne

Podatnicy niezwykle często decydują się na wynajem kwater w okresie letnim lub poza nim (np. stancje wynajmowane studentom), nie chcą jednak zakładać działalności gospodarczej. W takiej sytuacji mogą dokonać opodatkowania według następujących zasad:

- 1) zasady ogólne,
- 2) ryczałt od przychodów ewidencjonowanych.

1.2. Opodatkowanie według zasad określonych w ustawie z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (tekst jedn.: Dz. U. z 2012 r. poz. 361 z późn. zm.)

Jednymi ze źródeł przychodów podlegających PIT są najem, podnajem, dzierżawa, poddzierżawa oraz inne umowy o podobnym charakterze, w tym również dzierżawa, poddzierżawa działów specjalnych produkcji rolnej oraz gospodarstwa rolnego lub jego składników na cele nierolnicze albo na prowadzenie działów specjalnych produkcji rolnej, z wyjątkiem składników majątku związanych z działalnością gospodarczą.

Podstawą generowania przychodów z tytułu najmu jest umowa zawarta pomiędzy stronami, zaś kwotę przychodu stanowi ustalona w niej wartość czynszu – o ile został on otrzymany lub postawiony do dyspozycji wynajmującego.

Co niezwykle istotne, składnikiem przychodu osiąganego z najmu nie są natomiast ponoszone przez najemcę wydatki (opłaty) związane z przedmiotem najmu.

Jeśli podatnik nieprowadzący działalności gospodarczej osiąga dochody z najmu i nie wybierze ryczałtu od przychodów ewidencjonowanych jako

formy rozliczeń z fiskusem (czyli gdy nie złoży oświadczenia), będzie miał obowiązek opłacania podatku dochodowego od osób fizycznych na zasadach ogólnych. Podatek będzie trzeba płacić według progresywnej skali podatkowej ze stawkami 18 i 32%.

Istnieje jeszcze jedna możliwość, ale dotyczy ona tylko podatników zajmujących się najmem w ramach prowadzonej działalności gospodarczej. Jeśli najem jest jednym z przychodów firmy, podatnik ma możliwość wyboru liniowej, 19-procentowej, stawki PIT. Nie ma natomiast możliwości opodatkowania stawką liniową PIT najmu jako odrębnego źródła (np. najmu prywatnego na cele mieszkalne).

W sytuacji gdy najem opodatkowany jest według skali podatkowej, podstawą opodatkowania jest dochód będący różnicą między przychodami a kosztami jego uzyskania.

Przychodem u wynajmującego nie są wydatki związane z przedmiotem najmu, które zgodnie z zawartą umową najmu ponosi najemca. Oznacza to, że do przychodów wynajmującego nie zalicza się opłat, które zgodnie z zawartą umową najemca ponosi dodatkowo (oprócz czynszu) w związku z korzystaniem z przedmiotu najmu (np. za zużytą wodę, energię elektryczną, gaz, centralne ogrzewanie, telefon, wywóz śmieci itp.).

U podatników opodatkowujących najem według skali podatkowej przychód z najmu pomniejsza się o koszty uzyskania przychodów, do których zalicza się m.in. odpisy amortyzacyjne, wydatki na dojazd do miejsca położenia przedmiotu najmu i z powrotem, wydatki poniesione na utrzymanie i bieżącą eksploatację przedmiotu najmu, wydatki na zakup wyposażenia podwyższającego atrakcyjność (standard) lokalu. Wydatki te stanowią koszt uzyskania przychodów wynajmującego, pod warunkiem że z umowy najmu wynika, iż to on zobowiązany jest do ich ponoszenia. Jeżeli powyższe wydatki ponosi najemca, wówczas wynajmujący nie może ich zaliczyć do kosztów uzyskania przychodów.

1.3. Ryczałt

Podstawę opodatkowania ryczałtem stanowi przychód. Ustawa z dnia 20 listopada 1998 r. o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne (Dz. U. Nr 144, poz. 930 z późn. zm.) reguluje m.in. opodatkowanie zryczałtowanym podatkiem do-

chodowym przychodów osiągniętych z tytułu umowy najmu, podnajmu, poddzierżawy lub innych umów o podobnym charakterze. Warunkiem jest, aby umowy te nie były zawierane w ramach prowadzonej pozarolniczej działalności gospodarczej. Oznacza to, że opodatkowaniu ryczałtem podlegają również przychody osób fizycznych nieprowadzących pozarolniczej działalności gospodarczej osiągnięte z tytułu umowy najmu, podnajmu, dzierżawy lub innych umów o podobnym charakterze.

Wysokość ryczałtu od tych przychodów z najmu wynosi 8,5%. Istotne znaczenie mają regulacje zawarte w art. 6 ust. 1a u.z.p.d. Według tych przepisów opodatkowaniu ryczałtem od przychodów ewidencjonowanych podlegają otrzymane lub postawione do dyspozycji podatnika w roku kalendarzowym pieniądze i wartości pieniężne oraz wartość otrzymanych świadczeń w naturze i innych nieodpłatnych świadczeń z tytułu umowy najmu, podnajmu, dzierżawy, poddzierżawy lub innych umów o podobnym charakterze. Oznacza to, że o powstaniu przychodu z najmu można mówić dopiero wtedy, gdy nastąpiła zapłata czynszu lub przynajmniej postawienie kwoty czynszu do dyspozycji podatnika. Przychodem nie jest natomiast przychód, który stał się należny z powodu upływu terminu płatności, ale faktycznie zapłacony jeszcze nie został.

Ryczałt wpłaca się na rachunek urzędu skarbowego właściwego ze względu na miejsce zamieszkania podatnika. Zasadniczo ryczałt oblicza się i opłaca za każdy miesiąc. Ryczałt za miesiące od stycznia do listopada wpłaca się w terminie do 20. dnia następnego miesiąca. Natomiast za grudzień – w terminie do 31 stycznia następnego roku podatkowego.

Podatnicy, których przychody z tytułu najmu w roku poprzedzającym rok podatkowy nie przekroczyły kwoty stanowiącej równowartość 25 000 euro, mogą wybrać kwartalny sposób płacenia podatku. O swoim wyborze powinni jednak w terminie do 20 stycznia roku podatkowego powiadomić naczelnika urzędu skarbowego właściwego według miejsca zamieszkania. Wówczas podatnicy ci płacą ryczałt w terminie do 20. dnia następnego miesiąca po upływie kwartału, za który ryczałt ma być opłacony, a za ostatni kwartał roku podatkowego – w terminie złożenia zeznania rocznego, tj. do 31 stycznia roku następnego.

Po zakończeniu roku podatkowego, w terminie do 31 stycznia roku następnego, podatnik opłacający ryczałt od przychodów z tytułu umowy najmu ma obowiązek złożyć zeznanie roczne PIT-28. Przychodów z najmu opodatkowanych ryczałtem nie łączy się z dochodami opodatkowanymi według skali podatkowej ani z dochodami opodatkowanymi podatkiem liniowym.

Choć podatek w formie ryczałtu od przychodów ewidencjonowanych z najmu ma wiele zalet, bo poza niską stawką nie pozbawia np. prawa do rocznego rozliczenia z małżonkiem i umożliwia korzystanie z ulg osobom rozliczającym działalność gospodarczą w formie podatku 18-procentowego, to jego niezaprzeczną wadą jest brak możliwości obniżenia podstawy opodatkowania o koszty, np. z tytułu remontów. Jak wiadomo, w wynajmowane lokale, zwłaszcza mieszkalne i nie pierwszej młodości, trzeba sporo inwestować. Wówczas może okazać się, że korzystniejsze jest jednak opodatkowanie najmu na zasadach ogólnych, według skali podatkowej.

Przy opodatkowaniu najmu w formie ryczałtu nie trzeba prowadzić ewidencji tylko wtedy, gdy wysokość przychodów wynika z umowy zawartej w formie pisemnej. Jeśli ten warunek nie jest dopełniony, ewidencja jest wymagana. A gdy urząd skarbowy stwierdzi jej brak, może wymierzyć podatek w wysokości pięciokrotności stawek stosowanych normalnie (42,5% zamiast 8,5% lub 75% zamiast 20%).

Ewidencja jest niezbędna, jeśli mamy prawo i chcemy dokonywać w trakcie roku (a nie dopiero w ramach zeznania PIT-28) odliczeń od przychodu lub ryczałtu.

Ponieważ wpisów do ewidencji dokonujemy dopiero w momencie otrzymania przychodów z tytułu umowy, a przecież często zdarza się, że najemcy nie regulują należności w terminie, ewidencja może być dowodem potwierdzającym okoliczność, iż podatnik za dany okres nie zapłacił ryczałtu, ponieważ nie uzyskał przychodu.

Prowadzenie ewidencji nie jest skomplikowane. Zapisy w ewidencji są dokonywane w porządku chronologicznym na podstawie dowodów w czasie zapewniającym prawidłowe i terminowe rozliczenie należnego ryczałtu od przychodów ewidencjonowanych, jednak nie później niż do 20. dnia każdego miesiąca za miesiąc poprzedni.

W przypadku osiągania przychodów z najmu, podnajmu, dzierżawy, poddzierżawy lub innej umowy o podobnym charakterze zapisów dokonuje się na podstawie dowodów potwierdzających faktyczne uzyskanie tych przychodów.

Wspólną ewidencję prowadzą: podatnicy wykonujący działalność w formie spółki, a także małżonkowie, między którymi istnieje wspólność majątkowa, osiągający przychody z najmu, o ile nie złożyli oświadczenia o opodatkowaniu całości przychodu przez jednego z nich.

Ponadto ustawodawca nie uzależnia braku konieczności prowadzenia ewidencji przychodów od liczby zawartych umów najmu. Dlatego też jeże-

li każda umowa najmu będzie stwierdzona pismem i będzie z niej wynikać kwota czynszu, wynajmujący nie będzie musiał prowadzić ewidencji przychodów.

Stanowisko to potwierdzają również organy podatkowe. W interpretacji o zakresie stosowania prawa podatkowego z dnia 22 grudnia 2005 r., wydanej przez Naczelnika Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu, PF-2/415/251/05, LEX nr 10755, czytamy:

„Reasumując, jeżeli w zawartych z najemcami w formie pisemnej umowach najmu określona została wysokość stawek czynszu, podatnicy nie są obowiązani do prowadzenia ewidencji przychodów”.

1.4. Przepisy ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług a najem prywatny

Ustawa z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (tekst jedn.: Dz. U. z 2011 r. Nr 177, poz. 1054 z późn. zm.) w art. 43 ust. 1 pkt 36 zwalnia z podatku usługi w zakresie wynajmowania lub wydzierżawiania nieruchomości o charakterze mieszkalnym lub części nieruchomości, na własny rachunek, wyłącznie na cele mieszkaniowe.

Inaczej ma się rzecz z wynajmem tych samych nieruchomości na cele inne niż mieszkaniowe. W takim przypadku jedyną możliwością, by nie płacić VAT, jest skorzystanie z tzw. zwolnienia kwotowego. Limit tego zwolnienia wynosi 150 000 zł. A zatem w przypadku wynajęcia nieruchomości (nawet mieszkalnej) na potrzeby jakiejś firmy w momencie, w którym opłaty czynszowe przekroczą 150 000 zł, konieczne będzie zarejestrowanie się w charakterze podatnika VAT oraz płacenie tego podatku.

1.5. Pytania i odpowiedzi

Prowadzę działalność gospodarczą opodatkowaną podatkiem liniowym. Czy mogę do opodatkowania najmu prywatnego mieszkania wybrać opodatkowanie w zryczałtowanej formie?

Nie ma przeszkód, aby podatnik dokonał opodatkowania „prywatnego najmu” ryczałtem od przychodów ewidencjonowanych.

Wynajem będzie generował przychody z odrębnego źródła, niezależnego od działalności gospodarczej, jako przychód ze źródła – najem. Dochody tego rodzaju można opodatkować na zasadach ogólnych, czyli według skali podatkowej, albo ryczałtem od przychodów ewidencjonowanych.

Takie stanowisko potwierdził Naczelnik Urzędu Skarbowego Warszawa-Wola w piśmie z dnia 12 maja 2006 r., US40/DF1/415-37/III/2006, <http://www.podatki.biz/interpretacje/0101888.txt>, w którym możemy przeczytać:

„Z przedstawionego przez Pana stanu faktycznego wynika, że wynajmowany lokal nie będzie środkiem trwałym w działalności gospodarczej, którą zamierza Pan rozpocząć, zatem zgodnie z (...) art. 10 ust. 1 pkt 6 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych stanowi odrębne źródło przychodów. Dokonał Pan wyboru formy opodatkowania przychodów z tytułu najmu zryczałtowanym podatkiem dochodowym oraz zamierza Pan złożyć stosowne oświadczenie o wyborze opodatkowania dochodów osiągniętych z działalności gospodarczej 19% podatkiem liniowym. Spełnia Pan również warunki, o których mowa w (...) art. 9a ust. 3 – usługi nie będą świadczone na rzecz dotychczasowego pracodawcy.

Nie ma wobec tego przeszkód, aby opodatkować przychody z pozarolniczej działalności gospodarczej 19% podatkiem liniowym, a przychody z najmu jako odrębne źródło przychodów nie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą zryczałtowanym podatkiem dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne”.

Podstawa prawna: ustawa o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne.

W jaki sposób skonstruować umowę, aby nie powstał przychód od opłat eksploatacyjnych, które uiszcza wynajmujący?

W umowie należy zaznaczyć w sposób wyraźny, że wynajmujący otrzymuje od najemcy określoną kwotę tytułem czynszu, zaś najemca samodzielnie ponosi koszty eksploatacyjne. W takiej sytuacji opłaty nie będą wchodziły do podstawy opodatkowania.

Takie stanowisko potwierdzają również organy podatkowe. W piśmie z dnia 14 grudnia 2006 r., 1419/UDD-415-191/06/RL/01, <http://www.podat->

ki.biz/interpretacje/0107987.txt, Naczelnik Urzędu Skarbowego w Płocku stwierdził, że:

„Podstawą wygenerowania przychodu z tytułu najmu jest zawarcie pomiędzy stronami stosownej umowy. Strony określają w niej wysokość czynszu. Czynsz ten stanowi przysporzenie majątkowe wynajmującego, a tym samym przychód w rozumieniu podatkowym. Jednakże, aby powstał przychód, po stronie wynajmującego muszą zaistnieć przesłanki określone w art. 6 ust. 1a ustawy o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne, czyli czynsz musi zostać otrzymany lub pozostawiony do dyspozycji wynajmującego. Składnikiem przychodu osiąganego z najmu przez wynajmującego nie będą natomiast ponoszone przez najemcę wydatki (opłaty) związane z przedmiotem najmu (przykładowo opłaty związane z lokalem, takie jak: czynsz uiszczany w spółdzielni lub wspólnocie mieszkaniowej, abonament za istniejące w tym lokalu media oraz inne opłaty ustalane ryczałtowo, jak również opłaty za rozmowy telefoniczne przeprowadzane z aparatu telefonicznego zainstalowanego w wynajmowanym lokalu, wodę, energię elektryczną oraz gaz, które nie są ustalane w sposób ryczałtowy), jeżeli z umowy wynika, że najemca jest zobowiązany do ich ponoszenia. Opłaty te nie mieszczą się bowiem w pojęciu «świadczeń w naturze i innych nieodpłatnych świadczeń», o których mowa w art. 6 ust. 1a cytowanej ustawy o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne.

Reasumując – przychód powstaje wówczas, gdy ma miejsce przysporzenie majątkowe. Zatem w omawianym przypadku przychodem do opodatkowania zryczałtowanym podatkiem dochodowym będzie otrzymana kwota czynszu (odstępnego). Natomiast otrzymywane przez Podatniczkę od najemcy należności tytułem czynszu za mieszkanie uiszczanego do spółdzielni mieszkaniowej, jak również opłaty za energię elektryczną, nie będą stanowić przychodu podlegającego opodatkowaniu ryczałtem od przychodów ewidencjonowanych”.

Natomiast skonstruowanie umowy, z której wynika, że wynajmujący określa kwotę czynszu, zaś dopiero po jej otrzymaniu reguluje z niej opłaty związane z wynajmowanym lokalem, skutkuje tym, że cała kwota podlega opodatkowaniu. Bez znaczenia pozostanie fakt późniejszego regulowania przez wynajmującego z tych pieniędzy opłat eksploatacyjnych związanych z lokalem.

Takie stanowisko potwierdzają również organy podatkowe. W piśmie Naczelnika Urzędu Skarbowego w Siedlcach z dnia 6 grudnia 2006 r.,

1426/US300/AD/415-55/06, <http://www.podatki.biz/interpretacje/0107938.txt>, czytamy, że:

„Podstawą generowania przychodów z tytułu najmu, podnajmu, dzierżawy, poddzierżawy lub innych umów o podobnym charakterze jest zawarcie pomiędzy stronami stosownej umowy, w której strony określają wysokość czynszu. Czynsz ten stanowi przysporzenie majątkowe wynajmującego, a tym samym przychód w rozumieniu podatkowym. Jednakże, aby powstał przychód po stronie wynajmującego, muszą zaistnieć przesłanki określone w wyżej powołanym art. 6 ust. 1a ustawy o zryczałtowanym podatku dochodowym, czyli czynsz musi zostać otrzymany lub pozostawiony do dyspozycji wynajmującego. W świetle powyższego oraz przedstawionego stanu faktycznego opłaty dokonywane przez wynajmującego będące jego przysporzeniem majątkowym stanowią przychód podatnika z tytułu najmu, a więc podlegają opodatkowaniu zryczałtowanym podatkiem dochodowym zgodnie z przepisami ustawy o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne.

Należy nadmienić, iż otrzymane przez podatnika od najemcy należności tytułem czynszu za mieszkanie uiszczane do wspólnoty mieszkaniowej nie będą stanowić przychodu podlegającego opodatkowaniu ryczałtem od przychodów ewidencjonowanych – pod warunkiem, że najemca został zobowiązany w umowie do ponoszenia wydatków związanych z eksploatacją najmowanego lokalu mieszkalnego, co w przedmiotowym stanie faktycznym nie ma miejsca. Biorąc pod uwagę powyższe wyjaśnienia, należy stwierdzić, iż stanowisko Wnioskodawcy wyrażone we wniosku jest nieprawidłowe”.

Podstawa prawna: ustawa o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne.

Posiadamy nieruchomość objętą wspólnością majątkową. Mąż opodatkowuje przychody z najmu ryczałtem od przychodów ewidencjonowanych. W poprzednim roku złożył oświadczenie, że przychody z najmu opodatkowuje on. Czy do 20 stycznia następnego roku również musi złożyć takie oświadczenie?

Oświadczenie takie należy składać co roku.

Małżonkowie, którzy chcą, aby tylko jedno z nich rozliczało przychód z najmu ryczałtem, muszą spełnić wymóg, że wybór zasady opodatkowania

całości przychodu przez jednego z małżonków, wyrażony w oświadczeniu składanym najpóźniej do 20 stycznia roku podatkowego, obowiązuje przez cały dany rok podatkowy.

Oświadczenie takie małżonkowie muszą składać co roku, nawet jeśli nie się nie zmieniło i dalej chcą opodatkować przychody tylko przez jednego małżonka. Wojewódzki sąd administracyjny zwrócił uwagę, że oba oświadczenia podatników to dwa różne dokumenty i do każdego z nich stosuje się inne zasady.

Stanowisko takie potwierdził WSA w Warszawie w wyroku z dnia 13 stycznia 2012 r., III SA/Wa 1351/11, LEX nr 1102128, w którym czytamy:

„(...) o ile do korzystania z opodatkowania przychodów z najmu w formie ryczałtu ewidencjonowanego nie jest konieczne składanie oświadczenia w obrębie kolejnych rocznych okresów rozliczeniowych, dopóki podatnik w sposób wyraźny nie wyrazi woli opodatkowania w innej formie (co jednoznacznie wynika z brzmienia przepisu art. 9 ust. 1 ustawy o ryczałcie), o tyle chcąc skorzystać z opodatkowania całości przychodów zryczałtowanym podatkiem tylko przez jednego z małżonków w kolejnym roku podatkowym, małżonkowie powinni złożyć naczelnikowi urzędu skarbowego stosowne pisemne oświadczenie, w trybie przepisu art. 12 ust. 6–8 ustawy o ryczałcie. Prezentowany pogląd znajduje potwierdzenie zarówno w literaturze przedmiotu (por. Bartosiewicz A., komentarz do ustawy o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne, wyd. ABS 2001 r.; Rusinek M. komentarz do ustawy..., LEX/EI 2004 r.), jak również w orzecznictwie sądów administracyjnych (por. wyrok WSA w Lublinie z dnia 19 maja 2010 r., sygn. akt III SA/Lu 55/10)”.

Podstawa prawna: ustawa o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne.

Posiadam gospodarstwo agroturystyczne. Wynajmuję turystom pokoje w okresie letnim. Z tego tytułu korzystam ze zwolnienia. Po sezonie zamierzam wynajmować firmie pokoje, w których będzie ona lokowała swoich pracowników. Czy jest zwolniony z podatku dochodowego wynajem pokoi w gospodarstwie agroturystycznym osobom, które nie przebywają na wypoczynku?

W opisaney sytuacji nie można skorzystać ze zwolnienia.

Zwolnienie z podatku dochodowego, o którym mowa w pytaniu, znajduje się w art. 21 ust. 1 pkt 43 ustawy o PIT. Zgodnie ze wskazanym przepisem wolne od podatku dochodowego są dochody uzyskane z tytułu wynajmu pokoi gościnnych w budynkach mieszkalnych położonych na terenach wiejskich w gospodarstwie rolnym osobom przebywającym na wypoczynku oraz dochody uzyskane z tytułu wyżywienia tych osób, jeżeli liczba wynajmowanych pokoi nie przekracza 5.

Oznacza to, że zwolnienie wymienione w art. 21 ust. 1 pkt 43 może mieć zastosowanie, jeżeli łącznie spełnione będą następujące warunki:

- 1) najem musi dotyczyć pokoi gościnnych znajdujących się w budynkach mieszkalnych;
- 2) budynki, w których pokoje przeznaczone są na wynajem, powinny być położone na terenie wiejskim w gospodarstwie rolnym;
- 3) przedmiotem usług musi być najem pokoi gościnnych wyłącznie osobom przebywającym na wypoczynku;
- 4) liczba wynajmowanych pokoi nie może przekroczyć 5.

Z treści pytania wynika, że wynajmowane są pokoje na rzecz pracowników firmy, a zatem nie został spełniony jeden z warunków zawartych w tym przepisie. Najem pokoi gościnnych nie odbywa się bowiem na rzecz osób przebywających na wypoczynku. Zatem w takim przypadku nie można skorzystać ze zwolnienia.

Podstawa prawna: ustawa o PIT.

Wynajęłam pokój w mieszkaniu na stancję studentom. Czy mogę opodatkować najem ryczałtem?

Nie ma przeszkód, aby opodatkować przychód zryczałtowanym podatkiem, jednak pod warunkiem że nie zostały przekroczone terminy wskazane w ustawie.

Do źródeł przychodów wymienionych w art. 10 ust. 1 ustawy o PIT zalicza się m.in.:

- 1) pozarolniczą działalność gospodarczą;
- 2) najem, podnajem, dzierżawę oraz inne umowy o podobnym charakterze, z wyjątkiem składników majątku związanych z działalnością gospodarczą.

Zaliczenie otrzymanych przychodów z najmu do przychodów z działalności gospodarczej może nastąpić, gdy najem stanowi wyłączny przedmiot