

# Jak rozliczać najem za 2010 i 2011 rok

- Jak wybrać najkorzystniejszą formę opodatkowania
- Kiedy można płacić zaliczki kwartalnie
- Jakie wydatki można zaliczyć do kosztów
- Jak amortyzować wynajęte mieszkanie lub dom
- Kiedy wynajmujący zapłaci VAT
- Jak wypełnić zeznanie roczne PIT-28 i PIT-36
- Akty prawne

## SPIS TREŚCI

Jak rozliczać najem za 2010 i 2011 rok.....	3
Umowa najmu .....	3
Zasady opłacania czynszu .....	4
Najem jako działalność gospodarcza .....	4
Uzyskanie przychodu .....	6
Formy opodatkowania .....	7
Rozliczenie małżonków .....	9
Wzór oświadczenia o wyborze opodatkowania w formie ryczałtu .....	11
Wzór nr 2 oświadczenia o zrzeczeniu się opodatkowania w formie ryczałtu .....	12
Wzór oświadczenia o wyborze opodatkowania przez małżonków .....	13
Jak płaci się ryczałt ewidencjonowany .....	14
Miesięczne rozliczanie ryczałtu .....	16
Kwartalne rozliczanie ryczałtu .....	17
Wzór oświadczenia o wyborze ryczałtu opłacanego co kwartał .....	20
Wzór oświadczenia o rezygnacji z ryczałtu opłacanego co kwartał .....	21
Zeznanie roczne .....	21
Jak płacić podatek według skali .....	23
Miesięczne rozliczanie PIT według skali .....	24
Kwartalne rozliczanie PIT według skali .....	27
Stawka liniowa przy najmie .....	28
Co można zaliczyć do kosztów .....	29
Ciekawe orzeczenia dotyczące kosztów przy najmie .....	31
Jak rozliczyć amortyzację nieruchomości .....	32
Co się bardziej opłaca: skala czy ryczałt? .....	38
Kiedy trzeba płacić VAT .....	39
Czy potrzebna jest kasa fiskalna .....	43
Zwolnienia dla agroturystyki .....	44
Jak kontrolowany jest najem .....	45
Jak prowadzi się czynności sprawdzające .....	47
Jak rozliczyć najem w PIT-28 .....	49
Wzory PIT-ów .....	51
Jak rozliczyć najem w PIT-36 .....	61
Wzory PIT-ów .....	63
Porady .....	74
Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych.....	83
Ustawa o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiągniętych przez osoby fizyczne .....	275

## GAZETA PRAWNA

**Adres redakcji:** 01-042 Warszawa, ul. Okopowa 58/72,  
tel. 22 530 40 40; [www.dziennik.pl](http://www.dziennik.pl), [www.gazetaprawna.pl](http://www.gazetaprawna.pl), [www.forsal.pl](http://www.forsal.pl)

**Redaktor merytoryczny:** Marek Kutarba; **DTP:** Joanna Archacka

**Biuro Obsługi Klienta:** 05-270 Marki, ul. Okólna 40,  
tel. 22 761 30 30, 0801 626 666, e-mail: [bok@infor.pl](mailto:bok@infor.pl)

© Copyright by INFOR Biznes Sp. z o.o.

ISBN 978-83-61957-62-1

Wydanie I/2011, kwiecień 2011 r.

# Jak rozliczać najem za 2010 i 2011 rok

**O**podatkowanie najmu nieruchomości może mieć kilka form. Sposób rozliczeń zależy m.in. od tego, czy podatnik przychody z najmu będzie uzyskiwał w ramach prowadzonej działalności gospodarczej, czy po nią. Jeśli wynajmujący nie zdecyduje się na wybór ryczału, będzie płacił od uzyskiwanych dochodów podatek dochodowy od osób fizycznych ze stawkami 18 i 32 proc.

Dochody osiągane przez podatników z tytułu najmu są opodatkowane na zasadach określonych w ustawie o podatku dochodowym od osób fizycznych, chyba że podatnicy złożą właściwemu naczelnikowi urzędu skarbowego pisemne oświadczenie o wyborze opodatkowania w formie ryczału od przychodów ewidencjonowanych.

## Umowa najmu

Przez umowę najmu, w myśl art. 659 k.c., wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez oznaczony lub nieoznaczony czas, a najemca zobowiązuje się płacić umówiony czynsz wynajmującemu. Należy zaznaczyć, iż aby można było w ogóle mówić o umowie najmu, należy określić w niej czynsz. Dodajmy, że najem to umowa konsensualna, która dochodzi do skutku w sytuacji, gdy obie strony złożą oświadczenia woli, i co należy podkreślić, skuteczność tej umowy nie zależy od wydania rzeczy najemcy. Jest to także umowa odpłatna, dwustronnie zobowiązująca i wzajemna, gdyż odpowiednikiem świadczenia wynajmującego, które polega na oddaniu rzeczy do używania, jest świadczenie najemcy polegające na płaceniu umówionego czynszu.

Zgodnie z art. 662 k.c. wynajmujący powinien wydać najemcy rzecz w stanie przydatnym do określonego w umowie użytku i utrzymywać ją w takim stanie przez cały czas trwania umowy najmu. Z kolei najemca jest obciążony drobnymi nakładami połączonymi ze zwykłym użytkowaniem rzeczy. Należy jeszcze dodać, że gdyby rzecz najęta uległa zniszczeniu z powodu okoliczności, za które wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności, to w takiej sytuacji wynajmujący nie ma obowiązku przywrócenia stanu poprzedniego.

Umowy najmu nie trzeba rejestrować w urzędzie skarbowym. Nie trzeba też od niej uiszczać opłaty skarbowej czy podatku od czynności cywilnoprawnych.

Możemy być jednak poproszeni o przedstawienie takiej umowy w urzędzie skarbowym wówczas, gdy urząd ten będzie prowadził wobec nas czynności sprawdzające (np. będzie sprawdzał, czy właściwie wyliczyliśmy płacone miesięcznie lub kwartalnie zaliczki albo ryczałt lub też czy prawidłowo wyliczyliśmy podatek w zeznaniu rocznym) lub kontrole. W takim przypadku nie wolno nam odmówić przedstawienia takiej umowy.

## Zasady opłacania czynszu

Najemca jest zobowiązany uiszczać czynsz w terminie ustalonym w umowie. Może to być dowolnie wybrany przez strony umowy dzień. Można też umówić się na zapłatę czynszu z góry za określony okres, np. za rok, za kwartał etc.

Ustalenie takiego terminu to jeden z podstawowych elementów umowy. Gdyby jednak taki termin nie był wskazany wprost w umowie, czynsz trzeba płacić z góry. Oznacza to, że gdy najem ma trwać krócej niż miesiąc (rzadka sytuacja), czynsz płaci się za cały okres z góry. Gdy zaś ma trwać dłużej, czynsz trzeba płacić miesięcznie do dziesiątego dnia miesiąca. Ta ostatnia reguła dotyczy także czynszu płaconego w przypadku umów zawartych na czas nieokreślony. Zwłoka z zapłatą czynszu przez co najmniej dwa okresy (czynsz może być w umowie ustalony nie tylko jako płatny co miesiąc, lecz także np. kwartalnie lub rocznie) powoduje, że wynajmujący może wypowiedzieć umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia. W przypadku wypowiedzenia umowy najemca musi zwrócić przedmiot najmu w nienaruszonym stanie. W przeciwnym wypadku wynajmujący może żądać naprawienia szkód.

## Najem jako działalność gospodarcza

Ustawa o PIT wśród źródeł przychodów wymienia pozarolniczą działalność gospodarczą oraz najem (z wyjątkiem składników majątku związanych z działal-

nością gospodarczą). Oznacza to, że wynajem składników majątkowych niezwiązanych z działalnością gospodarczą stanowi odrębne od działalności gospodarczej źródło przychodów. W konsekwencji wynajem takich składników majątkowych przez osobę fizyczną nie wiąże się z koniecznością rejestracji pozarolniczej działalności gospodarczej.

Zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 6 ustawy o PIT źródłem przychodów są m.in. 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.

Trzeba jednak podkreślić, że dyspozycją art. 10 ust. 1 pkt 6 ustawy o PIT objęty został tylko taki najem, który nie stanowi działalności gospodarczej wynajmującego. Na ten aspekt zwrócił uwagę NSA w wyroku z 26 września 2000 r. (sygn. akt III SA 2002/99; niepublikowany). Oznacza to – jak wyjaśnił NSA w wyroku z 16 czerwca 1999 r. (sygn. akt SA/Sz 1124/98; niepublikowany) – że najem i dzierżawa, będące zasadniczo źródłem czerpania pożytków z prawa do rzeczy na podstawie stosunku cywilnoprawnego, w pewnych sytuacjach mogą być formą prowadzenia działalności gospodarczej.

Oznacza to, że przychody z najmu mogą być traktowane jako uzyskiwane w ramach działalności gospodarczej i poza nią (najem prywatny). Podział ten ma dalsze konsekwencje w zakresie warunków, które podatnik musi spełnić, aby prawidłowo rozliczyć się z fiskusem z uzyskanych przychodów z najmu. Niezależnie od źródła przychodów uzyskanych z najmu należy płacić podatek dochodowy.

Za przychód z pozarolniczej działalności gospodarczej uważa się kwoty należne, choćby nie zostały faktycznie otrzymane, po wyłączeniu wartości zwróconych towarów, udzielonych bonifikat i skont. U podatników dokonujących sprzedaży towarów i usług opodatkowanych podatkiem od towarów i usług za przychód z tej sprzedaży uważa się przychód pomniejszony o należny podatek od towarów i usług.

Przychodem z działalności gospodarczej są również przychody z najmu, podnajmu, dzierżawy, poddzierżawy oraz z innych umów o podobnym charakterze składników majątku związanych z działalnością gospodarczą.

Zasada ta ma zastosowanie bez względu na to, czy podatnik opodatkowany jest na zasadach określonych ustawą o podatku dochodowym od osób fizycznych, tj. według skali podatkowej 19, 30 i 40 proc. lub 19-proc. podatkiem liniowym, czy też dokonał wyboru zryczałtowanej formy opodatkowania, jaką jest ryczałt od przychodów ewidencjonowanych.

Również najem kilku nieruchomości można rozliczać jako przychody z pozarolniczej działalności gospodarczej. Z tego drugiego rozwiązania może skorzystać także podatnik, który nie jest przedsiębiorcą. Zgodnie z orzecznictwem sądów dla ustalenia właściwego dla celów podatkowych źródła przychodów istotna jest skala zjawiska.

## Uzyskanie przychodu

Przychodami są otrzymane lub postawione do dyspozycji podatnika w roku kalendarzowym pieniądze i wartości pieniężne oraz wartość otrzymanych świadczeń w naturze i innych nieodpłatnych świadczeń. Zatem przychód z najmu, który nie jest działalnością gospodarczą, powstaje w momencie faktycznego otrzymania (postawienia do dyspozycji) przez najemcę zapłaty. Oznacza to, że w przypadku braku zapłaty czynszu przychód po stronie wynajmującego nie powstanie. Przychodem z najmu jest tylko rzeczywisty przychód wynajmującego, czyli wartość uzyskanego przez niego faktycznego przysporzenia majątkowego.

Podstawą generowania przychodów z tytułu najmu jest zawarcie pomiędzy stronami stosownej umowy. Strony umowy określają w niej wysokość czynszu. Czynsz ten stanowi przysporzenie majątkowe wynajmującego, a tym samym generuje przychód w rozumieniu podatkowym. Jednak aby powstał przychód po stronie wynajmującego, czynsz musi zostać otrzymany lub postawiony do dyspozycji wynajmującego.

### **Przykład: Jak opodatkowany jest czynsz zapłacony z opóźnieniem**

Podatnik wynajął mieszkanie i wybrał ryczałt jako formę opodatkowania uzyskiwanych z tego tytułu przychodów. Czynsz ustalony został na 800 zł. Ustalono też, że czynsz płatny będzie do 15. dnia każdego miesiąca. Wynajmujący nie zapłacił jednak w terminie czynszu za pierwsze dwa miesiące najmu. Czynsz za lipiec i sierpień uregulował dopiero 15 września, płacąc za dwa zaległe miesiące oraz wrzesień. W tej sytuacji podatnik nie miał obowiązku zapłaty podatku za lipiec i sierpień, bo w miesiącach tych nie uzyskał przychodu. Przychód został uzyskany dopiero we wrześniu. Dlatego podatnik pierwszy podatek miał obowiązek zapłacić dopiero w październiku (do 20. dnia). Przy tym podatek ten powinien wyliczyć według stawki 8,5 proc. od 2400 zł (3 x 800 zł).

## Formy opodatkowania

Podatnik, który rozpoczyna świadczenie usług najmu, czyli wynajmie dom, mieszkanie czy np. garaż, a chciałby płacić podatek w formie ryczałtu ze stawką 8,5 proc., musi o tym zawiadomić właściwego według miejsca swojego zamieszkania naczelnika urzędu skarbowego. Jeśli tego nie zrobi, będzie zmuszony płacić podatek według skali podatkowej.

Ustawa z 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (t.j. Dz.U. z 2010 r. nr 51, poz. 307 z późn. zm.; dalej: ustawa o PIT) wśród źródeł przychodów wymienia pozarolniczą działalność gospodarczą oraz najem (z wyjątkiem składników majątku związanych z działalnością gospodarczą). Oznacza to, że wynajem składników majątkowych niezwiązanych z działalnością gospodarczą stanowi odrębne od działalności gospodarczej źródło przychodów. W konsekwencji wynajem takich składników majątkowych przez osobę fizyczną nie wiąże się z koniecznością rejestracji pozarolniczej działalności gospodarczej. Co do zasady podatnik może bowiem z uwagi na rozmiary prowadzonego wynajmu chcieć opodatkować takie przychody na zasadach przewidzianych dla działalności gospodarczej (zob. rozdział „Najem jako działalność gospodarcza”).

Sposób postępowania przy wyborze formy opodatkowania zależy od tego, czy dopiero rozpoczynamy wynajem, czy kontynuujemy tego rodzaju działalność zarobkową. Otóż obowiązujące obecnie przepisy przewidują, że dochody osiągane przez podatników z najmu (z wyjątkiem składników majątku związanych z działalnością gospodarczą) są opodatkowane na zasadach określonych w ustawie o PIT (czyli na tzw. zasadach ogólnych, przy których podatek jest opłacany według skali podatkowej), chyba że podatnicy złożą właściwemu naczelnikowi urzędu skarbowego pisemne oświadczenia o wyborze opodatkowania w formie ryczałtu od przychodów ewidencjonowanych, na zasadach określonych w ustawie o zryczałtowanym podatku dochodowym.

Jeśli podatnik nieprowadzący działalności gospodarczej osiąga dochody z najmu i nie wybierze ryczałtu od przychodów ewidencjonowanych jako formy rozliczeń z fiskusem (czyli gdy nie złożą 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 proc.

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-proc. stawki PIT. Również sam najem może być w niektórych przypadkach traktowany jak działalność gospodarcza.

Nie ma natomiast możliwości opodatkowania stawką liniową PIT najmu jako odrębnego od działalności gospodarczej źródła.

Co ważne, aby móc opłacać ryczałt od przychodów ewidencjonowanych od przychodów z najmu, konieczne jest powiadomienie o tym naczelnika urzędu skarbowego we właściwym czasie. W tym celu należy złożyć pisemne oświadczenie o wyborze opodatkowania w formie ryczałtu naczelnikowi urzędu skarbowego właściwemu według miejsca zamieszkania podatnika nie później niż do 20 stycznia roku podatkowego.

Natomiast podatnik, który rozpoczyna uzyskiwanie przychodów z najmu (poza działalnością gospodarczą) w trakcie roku podatkowego, pisemne oświadczenie składa nie później niż do 20. dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym osiągnął pierwszy przychód. Gdy zaś rozpoczyna w grudniu, ma czas do końca roku.

I jeszcze jedna istotna informacja. Z ustawy o podatkach zryczałtowanych wynika, że jeżeli do 20 stycznia roku podatkowego podatnik nie zgłosił likwidacji działalności gospodarczej lub nie dokona wyboru innej formy opodatkowania, uważa się, że nadal prowadzi działalność opodatkowaną w formie ryczałtu od przychodów ewidencjonowanych. Oznacza to, że gdy raz już złożyliśmy oświadczenie o wyborze formy opodatkowania i formy tej zmieniać nie chcemy, nie musimy ponownie składać oświadczenia. Zwyczajnie płacimy podatek dalej w takiej formie, w jakiej rozliczaliśmy go rok wcześniej.

### **Przykład: Wybór formy opodatkowania w trakcie roku**

Podatnik będzie uzyskiwał przychody z najmu, które chciałby opodatkować ryczałtem. Umówił się z najemcami, że zacznie im wynajmować mieszkanie od 15 marca. Strony umówiły się, że tego samego dnia podatnik otrzyma pierwszy czynsz. W związku z tym właściciel lokalu musi złożyć pisemne oświadczenie o wyborze opodatkowania w formie ryczałtu od przychodów ewidencjonowanych w urzędzie skarbowym nie później niż do 20 kwietnia. Jeżeli zapomni o tym obowiązku, to nie będzie miał prawa do opodatkowania przychodów z najmu w formie ryczałtu od przychodów ewidencjonowanych. Zmuszony będzie płacić podatek według skali podatkowej. Z ryczałtu będzie mógł skorzystać dopiero w kolejnym roku podatkowym,

a i to pod warunkiem, że złożą wymagane przez ustawę oświadczenie do 20 stycznia tego roku.

### **Przykład: Jak liczyć termin do zgłoszenia formy opodatkowania**

Podatnik zamierza od początku roku wynajmować należące do niego mieszkanie. Podatek chciałby płacić w formie ryczałtu. Dlatego musi pamiętać o tym, żeby najpóźniej do 20 stycznia złożyć na piśmie oświadczenie w urzędzie skarbowym, że wybiera opodatkowanie ryczałtem w tym roku. Nie zawsze jest tak, że terminem jest 20 stycznia. Czasem termin wypada w dzień wolny, sobotę lub niedzielę. Wówczas znajdzie zastosowanie przepis art. 12 Ordynacji podatkowej. Wynika z niego, że jeżeli ostatni dzień terminu przypada na sobotę lub dzień ustawowo wolny od pracy, za ostatni dzień terminu uważa się następnny dzień po dniu lub dniach wolnych od pracy. W tym roku sytuacja taka jednak nie występuje.

## **Rozliczenie małżonków**

Ustawa o PIT przewiduje, że przychody z udziału w spółce niebędącej osobą prawną, ze wspólnej własności, wspólnego przedsięwzięcia, wspólnego posiadania lub wspólnego użytkowania rzeczy lub praw majątkowych u każdego podatnika określa się proporcjonalnie do jego prawa w udziale w zysku oraz łączy się z pozostałymi przychodami ze źródeł, z których dochód podlega opodatkowaniu według skali. W przypadku braku przeciwnego dowodu przyjmuje się, że prawa do udziału w zysku są równe.

Zasady te mają również zastosowanie do małżonków, między którymi istnieje wspólność majątkowa, osiągających z najmu przychody ze wspólnej własności, wspólnego posiadania lub wspólnego użytkowania rzeczy, chyba że złożą pisemne oświadczenie o opodatkowaniu całości dochodu osiągniętego z tego źródła przez jednego z nich.

Oświadczenie takie należy złożyć właściwemu naczelnikowi urzędu skarbowego najpóźniej do 20. dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym został otrzymany pierwszy w roku podatkowym przychód z najmu, ze wspólnej własności, wspólnego posiadania lub wspólnego użytkowania rzeczy (czyli np. ze wspólnie wynajętego mieszkania).

Wybór zasady opodatkowania całości dochodu przez jednego z małżonków wyrażony w oświadczeniu obowiązuje przy zapłacie zaliczek za cały dany rok podatko-

wy oraz składaniu zeznania o wysokości osiągniętego dochodu (poniesionej straty), chyba że w wyniku rozwodu albo orzeczenia przez sąd separacji nastąpił podział majątku wspólnego małżonków i przedmiot umowy przypadł temu z małżonków, na którym nie ciążył obowiązek zapłaty zaliczek i składania deklaracji.

Niemal identyczne zasady obowiązują tych podatników, którzy zdecydowali się na opłacanie podatku w formie ryczałtu. Ustawa o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne przewiduje, że przychody z udziału w spółce w odniesieniu do każdego podatnika określa się proporcjonalnie do jego prawa do udziału w zysku. W razie braku przeciwnego dowodu przyjmuje się, że prawa do udziału w zysku są równe. Podobnie jak w przypadku ustawy o PIT, również i tu opisana zasada ma zastosowanie do małżonków, między którymi istnieje wspólność majątkowa, osiągających przychody z najmu, chyba że złożą pisemne oświadczenie o opodatkowaniu całości przychodu przez jednego z nich.

Oświadczenie składa się właściwemu naczelnikowi urzędu skarbowego najpóźniej do 20 stycznia roku podatkowego, a w przypadku rozpoczęcia osiągania przychodów w trakcie roku podatkowego – do 20. dnia miesiąca po miesiącu, w którym uzyskano pierwszy przychód.

Oczywiście i w tym przypadku wybór zasady opodatkowania całości przychodu przez jednego z małżonków wyrażony w oświadczeniu obowiązuje przy dokonywaniu wpłat na ryczałt od przychodów ewidencjonowanych za cały dany rok podatkowy, chyba że w wyniku rozwodu albo orzeczenia przez sąd separacji nastąpił podział majątku wspólnego małżonków i przedmiot umowy przypadł temu z małżonków, na którym nie ciążył obowiązek dokonywania wpłat na ryczałt od przychodów ewidencjonowanych.

### **Przykład: Wybór formy opodatkowania przez małżonków**

Małżeństwo ma zamiar wynająć jedno z posiadanych mieszkań. W związku z tym małżonkowie chcieliby skorzystać z opodatkowania ryczałtem. Chcieliby też, aby podatek był opłacany tylko przez jednego z małżonków. Aby stało się to możliwe, podatnicy muszą do 20 stycznia złożyć oświadczenie, w którym po pierwsze należy zadeklarować chęć opłacania podatku w formie ryczałtu, po drugie zaś złożyć oświadczenie o tym, że podatek będzie opłacany tylko przez jednego małżonka, którego w oświadczeniu tym należy wskazać. Jak widać, wyboru formy opodatkowania dokonuje się w takim przypadku w tym samym oświadczeniu, w którym wskazuje się małżonka zobowiązanego do rozliczania przed fiskusem przychodów z najmu.