

Jak najkorzystniej opodatkować najem prywatny

294 strony wyjaśnień, porad, przepisów

- ✓ Co to jest najem
- ✓ Jaką wybrać formę opodatkowania
- ✓ Jak rozliczają się małżonkowie
- ✓ Jak płaci się ryczałt ewidencjonowany
- ✓ Jak płacić podatek według skali
- ✓ Czy można stosować stawkę liniową
- ✓ Czy można płacić podatek kwartalnie
- ✓ Co można zaliczyć do kosztów
- ✓ Jak rozliczyć amortyzację nieruchomości
- ✓ Porady

SPIS TREŚCI

Co to jest najem	4
Jak płaci się czynsz	4
Forma opodatkowania	5
Podatnik nieprowadzący działalności	6
Jak rozliczają się małżonkowie	9
Przepisy zawarte w ustawie	10
Jak płaci się ryczałt ewidencjonowany	11
Jak płacić podatek według skali	14
Czy można stosować stawkę liniową	17
Czy można płacić podatek kwartalnie	18
Co można zaliczyć do kosztów	20
Jak rozliczyć amortyzację nieruchomości	22
Budynki i lokale mieszkalne	24
Uproszczona amortyzacja	26
Porady	28
Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych	39
Ustawa o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne	205

GAZETA PRAWNA

Adres redakcji: 01-042 Warszawa, ul. Okopowa 58/72

tel. (0 22) 530 40 40; www.gazetaprawna.pl

Redaktor naczelny Gazety Prawnej: Michał Kobosko

Dyrektor artystyczny Gazety Prawnej: Kasper Skirgajło-Krajewski

Autor tekstów: Marek Kutarba

Redakcja: Ewa Wilczyńska

DTP: Joanna Archacka

Biuro Reklamy: 01-042 Warszawa, ul. Okopowa 58/72

tel. (0 22) 530 44 44; e-mail: reklama@infor.pl

Biuro Obsługi Klienta: 05-270 Marki, ul. Okólna 40

tel. (0 22) 761 30 30, 0 801 62 66 66; e-mail: bok@infor.pl

Jak najkorzystniej opodatkować najem prywatny

Tylko do 20 stycznia podatnicy mieli czas na podjęcie decyzji o tym, w jakiej formie płacić podatek od najmu w 2010 roku. Decyzja ta była warta przemyślenia, tym bardziej że w tym roku w istotny sposób zmieniły się przepisy dotyczące opodatkowania najmu ryczałtem. W miejsce istniejących dwóch stawek (8,5 i 20 proc.) będziemy stosowali tylko jedną – 8,5 proc. Oznacza to, że niezależnie od tego, jak wysokie będą nasze przychody, podatek będzie stały, a poziom opodatkowania będzie dużo niższy niż przy zastosowaniu stawek ze skali podatkowej.

Podatnicy, którzy będą w 2010 roku uzyskiwać przychody z najmu, już wybrali sposób jego opodatkowania. Dotyczy to przy tym nie tylko podatników, którzy w styczniu 2010 r. po raz pierwszy wynajęli w celach zarobkowych mieszkanie czy dom, lecz także tych, którzy z najmu czerpią dochody już od dawna. Trzeba pamiętać, że podatnicy, którzy już od jakiegoś czasu prowadzą działalność polegającą na wynajmie, mieli prawo zmienić wybraną w poprzednim roku czy w poprzednich latach formę opodatkowania i zdecydować się na inną, bardziej dla nich korzystną.

O osoby te, jeśli zmieniły swoją decyzję, to czas na poinformowanie o tym naczelnika urzędu skarbowego miały do 20 stycznia. Podjęta do 20 stycznia 2010 r. decyzja jest wiążąca przez cały rok podatkowy.

Od 1 stycznia 2010 r. obowiązuje jednolita 8,5-proc. stawka ryczałtu od najmu, w miejsce dotychczasowych dwóch stawek (8,5 proc. do 4 tys. euro i 20 proc. od nadwyżki ponad tę kwotę). Ryczałt staje się więc rozwiązaniem nie tylko łatwo dostępnym, lecz także optymalnym i logicznym. Zasady ogólne odpłacają się teraz co najwyżej w pierwszym roku wynajmowania, gdy koszty najmu są wysokie z uwagi na konieczność wyposażenia wynajmowanych lokali, mieszkań czy domów. Później jedynym rozsądnym wyjściem staje się ryczałt. W każdym jednak przypadku decyzję trzeba podjąć po dokładnej kalkulacji kosztów i zysków.

Co to jest najem

Przez umowę najmu, w myśl art. 659 kodeksu cywilnego, 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 odpowiedzialnym świadczenia wynajmującego, które polega na oddaniu rzeczy do używania, jest świadczenie najemcy, polegające na płaceniu umówionego czynszu.

Zgodnie z art. 662 kodeksu cywilnego, 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.

Jak płaci się czynsz

Najemca jest zobowiązany uiszczać czynsz w terminie ustalonym w umowie. 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.

Forma opodatkowania

Podatnik, który rozpoczyna świadczenie usług najmu, a chciałby płacić podatek w formie ryczałtu ze stawką 8,5 proc., musi o tym zawiadomić właściwego wędług 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 2000 r. nr 14, poz. 176 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.

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 osiągnięte 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 (o tym więcej w następnej części opracowania).