



Jak rozliczać się z najmu?

21 Kwietnia, 2018r.

Najem nieruchomości jest instytucją, która wykorzystywana jest przede wszystkim w celu czerpania zysków. To popularny sposób na zarobek i w myśl Ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych stanowi źródło przychodu.

Stosownie do treści art. 10 ust. 1 wyżej wskazanej ustawy, źródłem przychodu jest nie tylko najem, ale również 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. Mając na uwadze, że najem został wyszczególniony w źródłach dochodów w Ustawie o podatku dochodowym od osób fizycznych to koniecznym jest wykazanie i rozliczenie takiego przychodu jako podatku dochodowego.

Jaki więc podatek należy uiścić z tytułu najmu? Jeżeli chcemy spełnić obywatelski obowiązek i odprowadzać podatek od najmu, musimy pamiętać, że zgodnie z obowiązującą ustawą o PIT, mamy dwie możliwości opodatkowania tego dochodu zakładając, że nie jest to usługa w ramach prowadzonej działalności gospodarczej, a mianowicie:

- 1.** Ryczałt od przychodów ewidencjonowanych, (stawka 8,5% od przychodu do kwoty 100 000 zł i 12,5% od nadwyżki ponad 100 000 zł), kiedy podatnik złoży właściwemu naczelnikowi skarbowemu pisemne oświadczenie o wyborze tej możliwości,
- 2.** Opodatkowanie na zasadach ogólnych wg progresywnej skali podatkowej- 18% i 32%. Teraz rodzi się pytanie- skoro są dwie możliwości to która jest korzystniejsza?

Ryczałt od przychodów ewidencjonowanych charakteryzuje się tym, że podatek płaci się od całego przychodu z najmu, bez pomniejszania go o koszty jego uzyskania, bowiem podstawą do obliczenia podatku jest przychód. Jeżeli przykładowo, w umowie najmu zabrakło zapisu, że czynsz administracyjny oraz wydatki za media zobowiązuje się opłacać najemca, wówczas podatek trzeba będzie opłacić od całej kwoty uzyskanej od najemcy. Na krótkim przykładzie liczbowym wyglądałoby to tak, że jeżeli wynajmujący określił kwotę najmu w wysokości 1750 zł to od całej tej kwoty płaciłby podatek, jeżeli jednak w umowie wskazano by, że kwota najmu to 1200 zł, a czynsz administracyjny oraz media i inne płatności związane z nieruchomością leżeć będą po stronie najemcy, wówczas podatek będzie odprowadzany od kwoty 1200 zł. Ważne, że by rozliczyć się w formie ryczałtu należy złożyć oświadczenie do dnia 20 stycznia danego roku chyba, że najem rozpoczął się w trakcie roku. W takiej sytuacji, stosowne oświadczenie należy złożyć do dnia uzyskania pierwszego przychodu.

Dochód jest z kolei podstawą obliczania podatku na zasadach ogólnych. Oznacza to, że wybierając tę formę opodatkowania będziemy mogli uzyskany przychód z najmu obniżyć o koszty jego uzyskania. Przykładowo, kosztami mogą być odsetki z kredytu, który zaciągnięty został na kupno tego mieszkania, opłaty za media, amortyzacja czy nawet zakup wyposażenia mieszkania. Jeżeli tylko chcesz odliczyć sobie pewne koszty- zbieraj paragony, faktury, które stanowią dowód poniesionych kosztów. Przy podatku na zasadach ogólnych jest możliwość uwzględnienia kwoty dochodu wolnego od podatku, która w roku 2018 wynosi 6600 zł. Wyboru tej opcji opodatkowania nie trzeba nigdzie zgłaszać chyba, że wcześniej rozliczało się w formie ryczałtu. Jeżeli tak, to należy to zgłosić na takich samych zasadach, o których była mowa powyżej.

Warto pamiętać, że przychód zawsze można obniżyć o koszty jego uzyskania, które zostały poniesione w celu jego osiągnięcia. Dlatego też, jeżeli zdecydujemy się na ryczałt to nie będziemy mogli obniżyć kwoty przychodu o koszty ich uzyskania.

Na pytanie którą opcję wybrać- ryczałt czy zasady ogólne niestety nie da się udzielić odpowiedzi, bowiem wiele zależy od indywidualnej sytuacji podatnika oraz jego przychodów i kosztów, które ponosi w ramach najmu. Jeżeli wynajmujący nie ponosi żadnych dodatkowych kosztów z utrzymania mieszkania to korzystniejsze będzie zastosowanie podatku ryczałtowego, jednakże nie często się zdarza, by utrzymanie mieszkania nie wiązało się z żadnymi dodatkowymi kosztami. Opodatkowanie najmu na zasadach ogólnych będzie z pewnością dobrym wyborem, jeżeli właściciel spłaca kredyt, opłaca samodzielnie rachunki, czy ma również w planach większy remont.

A jak rozliczyć się z dochodów czy też przychodów z najmu nieruchomości, która stanowi współwłasność małżeńską? Zasadą jest, że taki przychód/ dochód powinien być opodatkowany przez każdego z małżonków osobno. Istotne jest, że Ustawodawca dał

możliwość rozliczenia całości najmu przez jednego z małżonków, jednakże przy spełnieniu następujących warunków:

- 1.** Musi istnieć pomiędzy małżonkami wspólnota majątkowa,
- 2.** Małżonkowie złożą w odpowiednim terminie we właściwym Urzędzie Skarbowym stosowne oświadczenie o opodatkowaniu całości dochodu/przychodu przez jednego z małżonków.

Istotną informacją jest brak konieczności składania co roku takiego oświadczenia - wystarczające jest złożenie oświadczenia raz, a wyłącznie jeden z małżonków będzie się rozliczał w całości z dochodu/przychodu z najmu.

Warto więc pamiętać, o możliwości ewentualnego wyboru opodatkowania najmu lokalu, bowiem to właśnie od nas zależy, w jaki sposób chcemy się rozliczać.

By admin | 4 stycznia, 2019