

Jak nie płacić lub płacić małe podatki za wynajem mieszkania?

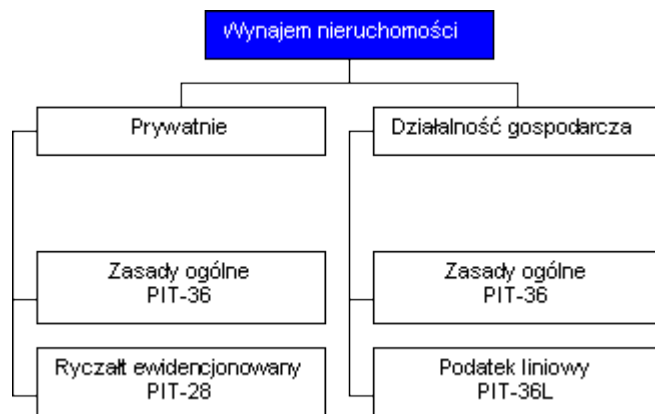
Data publikacji 4.10.2007

<http://miliondolaroww12miesiecy.blox.pl>

Jeśli decydujesz się inwestować w nieruchomości i wynajmować je – opracuj sobie strategię podatkową, która zminimalizuje kwoty, które musisz oddać fiskusowi. Możesz sporo zaoszczędzić, jeśli dobrze wybierzesz system rozliczeń z Urzędem Skarbowym.

Zgodnie z ustalonym orzecznictwem to podatnik wybiera zasady rozliczania najmu – bądź to w ramach działalności gospodarczej, bądź też w ramach przychodów z najmu prywatnego. Najem nie jest bowiem związany zwykle z tak dużym stopniem zorganizowania działalności, aby taka działalność polegająca na wynajmie automatycznie stawała się działalnością gospodarczą.

Przychody z najmu nieruchomości mogą być opodatkowane na różnych zasadach:



Źródło: <http://www.pit.pl/wynajem/index.php>

W niniejszej publikacji założę najbardziej typową sytuację, kiedy osoba fizyczna wynajmuje mieszkanie. Zakładamy, że najem nie stanowi dla podatnika działalności gospodarczej, a mieszkanie jest wynajmowane na cele mieszkalne.

Przychód i moment jego uzyskania

Przychodem z najmu jest otrzymany lub postawiony do dyspozycji wynajmującego czynsz najmu. Jeżeli umowa najmu zobowiązuje **najemcę** do ponoszenia **dotatkowych opłat** związanych z mieszkaniem, takich jak czynsz do spółdzielni, opłaty dla zarządcy nieruchomości, opłaty za energię elektryczną, wodę, gaz, telewizję kablową to **nie są one wliczane do przychodów z najmu**.

W przypadku, gdy to **wynajmujący** dokonuje dodatkowych opłat (tak zdarza się, gdy najemcą jest cudzoziemiec albo firma) **przychodem podlegającym opodatkowaniu jest cała kwota, czyli czynsz najmu plus dodatkowe opłaty**. W tym przypadku wyższa podstawa opodatkowania powoduje wyższy podatek do zapłacenia. Warto zatem tak konstruować umowę najmu, aby opłaty dodatkowe ponosił najemca lub uwzględnić w kwocie czynszu wyższy podatek do zapłacenia.

Ponadto, należy rozróżnić czynsz określony w umowie a rzeczywistą płatność. Jeżeli najemca będąc w trudnej sytuacji finansowej zapłaci tylko część - w takiej też wysokości powstanie przychód. Dotyczy to też momentu powstania przychodu i powstania obowiązku podatkowego, a co za tym idzie - zapłaty podatku. Przychód z najmu powstaje w momencie **faktycznej zapłaty** (lub postawienia czynszu do dyspozycji).

Jeżeli mieszkanie stanowi własność więcej niż jednej osoby, to każdy ze współwłaścicieli osiąga przychód w wysokości proporcjonalnej do jego udziału w nieruchomości. Dotyczy to także małżonków, między którymi istnieje wspólność majątkowa. Mogą się oni jednak uwolnić od obowiązku składania oddzielnych deklaracji podatkowych poprzez złożenie w urzędzie skarbowym **oświadczenia** o opodatkowaniu całości przychodu przez jednego z nich. Składa się je w formie pisemnej właściwemu naczelnikowi urzędu skarbowego:

- najpóźniej do 20 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym został otrzymany pierwszy w roku podatkowym przychód z najmu - w przypadku opodatkowania tego przychodu na zasadach ogólnych,

- najpóźniej do dnia 20 stycznia roku podatkowego, a w przypadku rozpoczęcia osiągania przychodów z najmu w trakcie roku podatkowego - w terminie pierwszej wpłaty na ryczałt od przychodów ewidencjonowanych - jeżeli podatnik wybrał opodatkowanie ryczałtem ewidencjonowanym.

Wybór formy opodatkowania

Podatek od wynajmu możesz płacić ryczałtem albo na zasadach ogólnych. Na zasadach ogólnych podatek liczysz od dochodu. Ryczałt - od przychodu.

1. Zasady ogólne

Podstawą opodatkowania jest w tym przypadku **dochód**, czyli różnica pomiędzy przychodem z tytułu najmu (otrzymanym czynszem) a kosztami jego osiągnięcia (np. opłaty, gaz, prąd). Dochód z najmu opodatkowany jest wg skali podatkowej. Metoda ta nie nakłada na podatników żadnych obowiązków formalnych co do prowadzenia ewidencji podatkowych, chyba że amortyzują lokal, o czym dalej.

Kiedy płacisz podatek? Deklarowanie dochodu z najmu w urzędzie skarbowym rozpoczynasz w miesiącu, w którym przekroczył on kwotę wolną od podatku.

Plusy:

Rozliczając się na zasadach ogólnych, od przychodu z najmu odejmujesz koszty uzyskania przychodu. Kosztami takimi są wszelkie koszty poniesione przez Ciebie w celu osiągnięcia przychodu, o ile pomiędzy ich poniesieniem, a powstaniem przychodu istnieje związek przyczynowo- skutkowy. Odliczyć możesz np.:

- opłaty za mieszkanie (jeśli w umowie najmu jest zapisane, że to wynajmujący będzie płacił),
- ubezpieczenie nieruchomości (jeśli jest zapisane w umowie najmu, że lokator lub bank, w przypadku gdy bierzesz kredyt, wymaga ubezpieczenia lokalu),
- podatek od nieruchomości,
- koszty zarządu nieruchomością wspólną,
- koszty remontu lokalu i napraw bieżących,
- prowizję bankową, comiesięczne odsetki od kredytu, opłaty bankowe związane z prowadzeniem rachunku, jeśli jest wymagany do obsługi kredytu, który zaciągnąłeś na zakup nieruchomości,
- koszty zarządu i obsługi wynajmu nieruchomości, jeśli robi to firma zewnętrzna,
- kwoty wydatkowane na korzystanie z obsługi prawnej,
- odpisy amortyzacyjne, jeżeli wynajmujący amortyzuje przedmiot umowy najmu.

Kosztami będą również wydatki na zakup wyposażenia do mieszkania. Jeżeli ich wartość nie przekracza 3.500 zł można bezpośrednio zaliczyć je do kosztów (jeżeli są warte więcej, należy je

amortyzować). **Wyposażeniem może być pralka, lodówka, telewizor, meble.**

Wszelkie koszty, chociaż nie podlegają obowiązkowi ewidencji musisz udokumentować rachunkami, fakturami bądź dowodami wpłat. W przeciwnym wypadku, w razie kontroli, nie będziesz w stanie udowodnić faktu ich poniesienia, a co za tym idzie - nie będą mogły obniżyć dochodu do opodatkowania.

Jeżeli zdecydujesz się amortyzować lokal, zobowiązany jesteś do prowadzenia **ewidencji środków trwałych**. Jest to prosty druk, w którym wpisujesz wartość początkową nieruchomości, stawkę amortyzacyjną i miesięczny koszt amortyzacji (można wybrać okresy kwartalne lub wręcz roczne) – wystarczy raz to zrobić.

Amortyzacja to koszt "zużywania się" lokalu rozłożony w czasie, którego nie ponosimy, ale o który zgodnie z przepisami obniżamy dochód. Amortyzację używanych środków trwałych można przyspieszyć przyjmując dla nich **indywidualną stawkę amortyzacyjną**.

Amortyzacja lokalu jest bardzo atrakcyjnym rozwiązaniem w przypadku nieruchomości starszych niż 5 lat lub takich, które podatnik po nabyciu ulepszył, a nakłady na to przekroczyły 30 proc. ceny nabycia. Spełnienie tych warunków pozwala ustalić indywidualnie stawki amortyzacyjne z tym, że **okres amortyzacji dla budynków (lokali) i budowli nie może być krótszy niż 10 lat** (zatem stawka amortyzacji max. 10% w skali roku).

W przypadku nowych lokali i tych wykorzystywanych krócej niż pięć lat, a nieulepszonych, okres amortyzacji wynosi 40 lat (stawka amortyzacyjna 2,5%).

Na początek należy ustalić wartość początkową budynku lub lokalu - biorąc pod uwagę cenę nabycia lokalu powiększoną o koszty jego nabycia (opłaty notarialne, prowizje, podatek od czynności cywilno- prawnych), koszt wytworzenia bądź wartość rynkową. Osoby fizyczne mogą też wyliczyć wartość początkową za pomocą tzw. metody uproszczonej (dotyczy to budynków i lokali mieszkalnych). Przy metodzie uproszczonej wartość początkową nieruchomości ustala się mnożąc ilość metrów kwadratowych powierzchni użytkowej (przy czym za powierzchnię użytkową uważa się powierzchnię przyjętą dla celów podatku od nieruchomości) przez kwotę 988 zł (art. 22g ust. 10 ustawy o pdof).

Przykład 1:

Załóżmy, że kupiłeś mieszkanie o wartości 300 tys. zł z 2001r. z przeznaczeniem na wynajem:

- czynsz najmu wynosi: 2.000zł.
- opłaty dodatkowe ponosi najemca i wynoszą 600zł.
- miesięczny koszt amortyzacji obliczony dla tego mieszkania wg wyżej opisanych zasad wyniesie 2.500 zł, tj. 30.000zł rocznie ($10\% * 300.000 = 30.000 / 12 = 2.500$).

A zatem po odliczeniu od przychodu kosztów (2.000 – 2.500zł) otrzymujesz stratę w wysokości 500zł. Rocznie jest to strata na poziomie 6.000zł, którą możesz odliczyć od dochodu z najmu w następnych latach (maksymalnie 50% straty w każdym następnym roku). Nie można łączyć tej straty z dochodami z działalności gospodarczej.

Ponieważ roczny przychód wynosi 24.000zł nie musisz płacić podatku VAT.

Przykład 2:

Tym razem kupujesz nowe mieszkanie od dewelopera za kwotę 300 tys zł. Pozostałe dane podobne. Miesięczny koszt amortyzacji obliczony dla tego mieszkania wynosi 625zł ($2,5\% * 300.000 = 7.500 / 12 = 625$ zł).

A zatem, po odliczeniu kosztów od przychodów (2.000zł – 625zł) otrzymujesz dochód w wysokości 1.374zł. Od tej kwoty naliczamy podatek wg stawki podatkowej, w tym przypadku 19% - 261zł, przy założeniu, że przekroczyliśmy kwotę wolną od podatku (czyli przez dwa pierwsze miesiące wynajmu nie płacimy podatku).

Łącznie do zapłaty w ciągu roku – ok. 2600zł (po uwzględnieniu kwoty wolnej od podatku)

Przykład 3:

Masz dwa mieszkania, które kupiłeś we wcześniejszych przykładach. Czynsz najmu łącznie wynosi 4.000zł, opłaty dodatkowe 1.200zł – ponosi najemca. Miesięczny koszt amortyzacji wynosi łącznie 3.125 zł miesięcznie. Dochód miesięcznie wynosi 875zł, podatek przy założeniu stawki 19% -

166zł. Oczywiście płacisz go po przekroczeniu kwoty dochodu wolnej od podatku, czyli po ok. 3 miesiącach. Jednocześnie przekroczyłeś limit obrotu dla podatku VAT (do wysokości obrotu 10.000 euro nie trzeba płacić podatku VAT). Czyli od listopada trzeba dodatkowo płacić podatek VAT w wysokości 22% obrotu.

$$12 \times 166\text{zł} = 1.992\text{zł}$$

$$2 \times 22\% \times 4000 = 1.760 \text{ zł}$$

Łączna kwota do zapłacenia dla fiskusa wynosi ok. 3.252zł (po uwzględnieniu kwoty wolnej od podatku).

Przykład 4:

Posiadasz nowy apartamentowiec, w którym wynajmujesz 4 mieszkania po 3.000zł każde.

Łączny miesięczny przychód to 12.000zł. Amortyzacja wynosi miesięcznie 4.166zł (przy założeniu, że wartość apartamentowca to 2mln zł). A zatem dochód do opodatkowania to 7.834zł. W szóstym miesiącu przekraczasz pierwszy próg 19% i wchodzisz na próg 30%. W 11 miesiącu wchodzisz w trzeci 40% próg. Rocznie podatek do zapłacenia wynosi zatem $20.311,11 + 8.480\text{zł} \times 40\% = 20.311,11\text{zł} + 3.392\text{zł} = 23.703,11\text{zł}$. Oczywiście musisz też naliczyć VAT ponad obrót 10.000 euro.

Są to wyliczenia czysto teoretyczne, przykładowe, których istotą jest pokazanie schematu działania. Nie uwzględniają one wielu innych aspektów mających wpływ na sytuację podatkową (np. czy prowadzimy działalność gospodarczą, czy pracujemy na umowę o pracę, czy w trakcie roku ponosimy inne koszty uzyskania przychodu, możliwość odliczenia VAT jako podatnik tego podatku, VAT-MP itp.).

Co do zasady organy podatkowe nie uważają za koszty wydatków związanych z używanym na potrzeby najmu samochodem.

Komu to się opłaca?

- Osobom, które mają bardzo duże koszty wynajmu – np. wysoka kwota amortyzacji - mieszkanie starsze niż 5 lat lub ulepszone albo o wysokiej wartości, wysokie odsetki od kredytu, wysokie opłaty za zarządzanie inwestycją.
- Osobom, które na wynajmie zarabiają niewielkie kwoty.

PAMIĘTAJ! Warto tak zaplanować przychody i ponoszone koszty, żeby koszty pojawiły się na początku roku podatkowego. Dzięki temu możesz od początku obniżać przychody z wynajmowania domu czy mieszkania. To zmniejszy podatek.

Zaliczki na podatek dochodowy

Zaliczki miesięczne za okres od stycznia do listopada uiszczą się do 20 każdego miesiąca za miesiąc poprzedni. Natomiast zaliczkę za miesiąc grudzień uiszczasz w terminie zaliczki listopadowej i w wysokości należnej za listopad.

Ważne: Od 01.01.2007 roku nie ma obowiązku składania comiesięcznych deklaracji PIT-5. Dochody uzyskane w bieżącym roku z wynajęcia domu bądź mieszkania musisz ostatecznie rozliczyć do 30 kwietnia następnego roku w zwykłym rocznym zeznaniu podatkowym. Wtedy też okaże się, czy musisz coś fiskusowi dopłacić, czy nie.

2. Zryczałtowany podatek dochodowy

Warunkiem skorzystania z możliwości opodatkowania przychodów z najmu ryczałtem od przychodów ewidencjonowanych jest złożenie pisemnego **oświadczenia o wyborze tej formy**. Składa się je do naczelnika urzędu skarbowego, pod który się podlega, nie później niż do dnia 20

stycznia danego roku podatkowego. Natomiast w przypadku uzyskania pierwszego przychodu w trakcie roku podatkowego - należy je złożyć najpóźniej w przeddzień otrzymania pierwszej płatności czynszu. Aby korzystać z tej formy opodatkowania w następnym roku podatkowym, nie trzeba ponawiać wyboru. Jeżeli bowiem podatnik do 20 stycznia następnego roku podatkowego nie dokona wyboru innej formy opodatkowania, uważa się że nadal opodatkowuje przychody z najmu ryczałtem od przychodów ewidencjonowanych. Małżonkowie objęci ustawową wspólnością małżeńską oraz współwłaściciele lokalu składają oddzielne oświadczenia, każde za siebie i każdy właściwemu sobie naczelnikowi urzędu skarbowego.

Stawka ryczałtu od przychodów z najmu jest uzależniona od wysokości uzyskanych z tego źródła od początku roku przychodów:

- **Przychody do 4000,- euro wg średniego kursu NBP z 01.października poprzedniego roku - stawka ryczałtu 8,5 %**
- **Nadwyżka ponad 4000,- euro – stawka ryczałtu 20 %**

Jeżeli przychody z najmu osiągają małżonkowie, kwota graniczna 4 tys. euro dotyczy **łącznie** obojga małżonków. W przypadku opodatkowania czynszu ryczałtem konieczne jest prowadzenie zgodnej z przepisami ewidencji przychodów. Żeby nie prowadzić takiej ewidencji, wysokość czynszu musi wynikać wprost z umowy zawartej w formie pisemnej.

Ryczałt od przychodów ewidencjonowanych należy wpłacać za każdy miesiąc w terminie do 20 dnia następnego miesiąca, a za miesiąc grudzień - w terminie złożenia zeznania rocznego czyli najpóźniej do 30 kwietnia następnego roku. Nie ma obowiązku składania miesięcznych deklaracji podatkowych. Ponadto, podatnik może płacić ryczałt za okresy kwartalne.

Podatnicy, którzy chcą wybrać kwartalną formę wpłacania ryczałtu, są obowiązani zawiadomić o tym właściwy urząd skarbowy - do 20 stycznia roku podatkowego.

Zawiadomienie dotyczy także lat następnych, chyba że podatnik do 20 stycznia dokona wyboru innej formy opodatkowania lub zawiadomi US o zaprzestaniu opłacania ryczałtu co kwartał.

Podatnicy opłacający ryczałt kwartalnie są obowiązani obliczać go i wpłacać na rachunek urzędu skarbowego 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.

UWAGA! Nie możesz przejść z opodatkowania na zasadach ogólnych na ryczałt w trakcie trwania roku podatkowego i odwrotnie!

Przykład 1:

Wynajmujesz lokal użytkowy oraz mieszkanie i uzyskujesz z tej racji w każdym miesiącu przychód w wysokości 7000 zł. Wybrałeś rozliczenia kwartalne. Za trzy pierwsze miesiące roku miałeś przychód w wysokości 21 000 zł. Kwotę graniczną 4.000euro przekroczyłeś więc już w I kwartale. Wyliczenie jest więc takie: od uzyskanej w I kwartale kwoty przychodu do 15.934 zł (4.000 euro w przeliczeniu na złotówki) należy się fiskusowi 1.354zł (15.934zł x 8,5 proc.) oraz od nadwyżki ponad tę kwotę 1.013zł (21 000 zł – 15.934 zł = 5.066zł x 20 proc.). W sumie więc do kasy urzędu skarbowego najpóźniej 20 kwietnia 2004 r. musisz wpłacić ok. 2.367 zł.

Przykład 2:

Weźmy przykład nr 2 z części poświęconej zasadom ogólnym, dla porównania tych rozliczeń.

Kupujesz nowe mieszkanie od dewelopera za kwotę 300 tys zł.

- czynsz najmu wynosi: 2.000zł.
- opłaty dodatkowe ponosi najemca i wynoszą 600zł.

Nie przekraczasz granicznej kwoty 4.000 euro, zatem stawka podatku wynosi 8,5%. Podatek do zapłacenia miesięcznie wyniesie 170zł, rocznie jest to kwota 2.040zł.

Przykład 3:

Masz dwa mieszkania, które kupiłeś we wcześniejszych przykładach. Czynsz najmu łącznie wynosi

4.000zł, opłaty dodatkowe 1.200zł – ponosi najemca. W 5 miesiącu przekraczasz próg 4.000 euro (w 2007r. jest to kwota 15.934zł). Wyliczenie jest więc takie: od uzyskanej kwoty przychodu do 15.934 zł należy się fiskusowi 1.354zł. (miesięcznie 340zł). Od nadwyżki ponad tę kwotę do wysokości 48.000zł mamy do zapłacenia kwotę 6.413zł (48.000zł - 15.934 zł = 32.066zł x 20%). Jednocześnie przekroczyłeś limit obrotu dla podatku VAT (do wysokości obrotu 10.000 euro nie trzeba płacić podatku VAT). Czyli od listopada trzeba dodatkowo płacić podatek VAT w wysokości 22% obrotu.

$1.354zł + 6.413zł = 7.767zł$

$2 \times 22\% \times 4000 = 1.760 \text{ zł}$

Łączna kwota do zapłacenia dla fiskusa wynosi 9.027zł (po uwzględnieniu kwoty wolnej od podatku).

Przykład 4:

Posiadasz nowy apartamentowiec, w którym wynajmujesz 4 mieszkania po 3.000zł każde. Łączny miesięczny przychód to 12.000zł. W drugim miesiącu przekraczasz próg 4.000 euro. Zatem wyliczenia wyglądają następująco: od uzyskanej kwoty przychodu do 15.934 zł należy się fiskusowi 1.354zł. Od nadwyżki ponad tę kwotę do wysokości 144.000zł masz do zapłacenia kwotę 25.613zł (144.000zł - 15.934 zł = 128.066zł x 20%). Łącznie masz do zapłacenia rocznie 26.967zł. Oczywiście musisz też naliczyć VAT ponad obrót 10.000 euro.

Komu to się opłaca?

Tym, którzy mają bardzo małe koszty wynajmu (np. nowe budownictwo, po 2002r, niewysoka wartość mieszkania) lub niskie przychody z najmu oraz tym, którzy wynajmują lokale użytkowe lub lokale mieszkalne z przeznaczeniem na działalność gospodarczą. Ta forma opodatkowania może być również bardziej korzystna dla osób, które mają wysokie dochody z innych źródeł i w przypadku opodatkowania na zasadach ogólnych wejdą w wyższe progi podatkowe.

Zeznanie podatkowe

Osoby osiągające przychody z najmu obowiązani są do złożenia zeznania podatkowego za miniony rok podatkowy. Podatnicy opodatkowani na zasadach ogólnych składają zeznanie podatkowe (PIT-36 lub PIT-37) do 30 kwietnia roku następującego po roku podatkowym. Natomiast opodatkowani na zasadach zryczałtowanego podatku dochodowego składają zeznanie (PIT-28) do 31 stycznia roku następnego.

Podsumowanie

Podejmując decyzję o wynajmie mieszkania warto stworzyć sobie plan podatkowy. Najlepiej przeprowadzić kalkulację skutków zastosowania każdej z metod opodatkowania dla danej wysokości czynszu, wieku i wartości początkowej mieszkania, determinującej wysokość odpisów amortyzacyjnych. Należy pamiętać, że przychody z najmu opodatkowane na zasadach ogólnych łączy się w zeznaniu rocznym z innymi, tj. z przychodami ze stosunku pracy, umów o dzieło, zlecenia, z działalności gospodarczej, więc stawka podatku może być odpowiednio wyższa, w zależności od tego, jaki próg podatkowy przekroczyły dochody. Innym wariantem jest założenie działalności gospodarczej i rozliczanie się według liniowej stawki 19%.

Pomocne źródła:

<http://www.podatki.egospodarka.pl/14698,Jaki-podatek-od-wynajmu-mieszkania,1,65,1.html>

<http://dom.gazeta.pl/prawo/1,65546,2467479.html>

http://www.nieruchomosci.beck.pl/index.php?mod=m_aktualnosci&cid=35&id=472

http://www.pkdp.pl/index.php?option=com_content&task=view&id=20&Itemid=37&lang=ISO-8859-2

<http://e-prawnik.pl/>

<http://www.gazetaprawna.pl/?action=showNews&dok=2046.220.0.39.12.1.0.1.htm>

Ujednolicone teksty ustaw:

<http://www.mf.gov.pl/dokument.php?const=3&dzial=133&id=12289>

*Wszystkie prawa zastrzeżone. Powielanie, kopiowanie i odtwarzanie
w środkach masowego przekazu wyłącznie z podaniem źródła publikacji.*