

■ Najem – rozliczenia z problemami

Coraz więcej biur rachunkowych zajmuje się obsługą podatników osiągających przychody z najmu nieruchomości poza działalnością gospodarczą. Wynajmujący chcą nie tylko dowiedzieć się, jakich obowiązków informacyjnych muszą dopełnić w związku z planowanym najmem, jaka forma opodatkowania uzyskiwanych przychodów będzie dla nich najkorzystniejsza, ale również skorzystać z pomocy biura w bieżącym rozliczaniu osiąganych przychodów. Z informacji napływających do naszej redakcji wynika, że podatników zajmujących się najmem nieruchomości poza działalnością gospodarczą dotyczą również skutki panującej epidemii koronawirusa. W związku z zarazą muszą oni ponosić dodatkowe wydatki na dezynfekcję posiadanych nieruchomości. Coraz częściej mają również problemy z wyegzekwowaniem od najemców należnego czynszu. W raporcie wyjaśniamy, jak prawidłowo rozliczać najem nieruchomości poza działalnością gospodarczą oraz jak sobie radzić, wynajmując nieruchomości w czasach epidemii.

Podatnicy, którzy chcą wynajmować lokale mieszkalne poza działalnością gospodarczą, mogą zawrzeć umowę najmu okazjonalnego albo zwykłą umowę najmu tych nieruchomości. Zasady najmu okazjonalnego reguluje ustawa z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (dalej: uopl). Z art. 19a ust. 1 tej ustawy wynika, że najem okazjonalny to umowa najmu lokalu mieszkalnego, którego właściciel, będący osobą fizyczną, nie prowadzi działalności gospodarczej w zakresie wynajmowania lokali, zawarta na czas oznaczony, nie dłuższy niż 10 lat. Najem okazjonalny wiąże się po stronie wynajmującego z dodatkowymi obowiązkami formalnymi w porównaniu do zwykłych umów najmu prywatnych lokali mieszkalnych, ale daje mu też większe zabezpieczenie przed niepożądanymi działaniami najemców. Decyzja, jaką umowę zawiera się z najemcą, należy do wynajmującego. Rozróżnienie najmu okazjonalnego od zwykłego najmu prywatnych lokali mieszkalnych nie ma jednak znaczenia dla podatkowego rozliczenia osiąganych z tego tytułu przychodów. Co istotne, omówione poniżej zasady opodatkowania znajdują również zastosowanie, gdy podatnik decyduje się wynajmując należący do niego dom.

Opodatkowanie przychodów z najmu według skali podatkowej albo ryczałtem od przychodów ewidencjonowanych

Osoby fizyczne, które zamierzają dokonywać najmu okazjonalnego albo zwykłego najmu prywatnych nieruchomości, mają do wyboru dwie formy opodatkowania przychodów uzyskiwanych z tego tytułu, tj.:

- zasady ogólne, czyli opodatkowanie według skali podatkowej,
- ryczałt od przychodów ewidencjonowanych.

W przypadku wyboru drugiej z ww. form opodatkowania stawka ryczałtu jest uzależniona od wysokości rocznych przychodów uzyskiwanych z tytułu najmu. Granicę stanowi 100 000 zł przychodów rocznie. Osoby, które nie przekroczą tej kwoty, płacą stawkę w wysokości 8,5% przychodów. W przypadku przekroczenia limitu przychodów w kwo-