

# Wstęp

Umowa najmu to popularna umowa cywilnoprawna, która pozwala na użytkowanie składników majątku innych osób przez czas oznaczony lub nieoznaczony za odpłatnością, którą jest czynsz oznaczony w pieniądzach lub innych świadczeniach. Stronami tej umowy są: wynajmujący, czyli najczęściej właściciel danego składnika, oraz najemca, czyli osoba użytkująca składnik na podstawie umowy najmu w zamian za czynsz.

Przychody z umowy najmu mogą być opodatkowane na kilka różnych od siebie sposobów. W niniejszym opracowaniu koncentrujemy się na najmie majątku prywatnego, który jest rozliczany poza działalnością gospodarczą. Podatnik w przypadku takiego najmu może wybierać pomiędzy ryczałtem od przychodów ewidencjonowanych a opodatkowaniem dochodu według skali podatkowej (na zasadach ogólnych). Przy każdym z tych sposobów inaczej ustala się podstawę opodatkowania. Podatnik składa również inne zeznanie podatkowe. Skala różnic jest naprawdę duża.

Nie należy przy tym zapominać o ulgach, które pozwalają efektywnie obniżyć wysokość płaconego podatku. Ich katalog przy ryczałcie oraz skali podatkowej jest duży. Z ulg może skorzystać każdy rozliczający najem mieszkania.

Według regulacji obowiązujących od 1 stycznia 2018 r., przychód z tytułu tzw. prywatnego najmu (tj. poza działalnością gospodarczą) podlega opodatkowaniu ryczałtem obliczanym wg stawki 8,5 proc., ale po przekroczeniu kwoty przychodów z najmu 100 000 zł podatnik płaci ryczałt już według stawki 12,5 proc. Obecnie skończyły się problemy osób fizycznych, które opodatkowując ryczałtem przychody z najmu, cały czas żyły w niepewności o to, czy któregoś dnia organ podatkowy nie postanowi zakwestionować takiego sposobu rozliczania podatku dochodowego.

W opracowaniu Czytelnik znajdzie omówienie wszystkich tych różnic. Dowie się m.in.:

- ✓ kiedy powstaje przychód z najmu i co jest tym przychodem,
- ✓ przy którym sposobie rozliczyć koszty i jakie rodzaje wydatków może zaliczyć do kosztów,
- ✓ jak amortyzować wynajmowane lokale,
- ✓ do kiedy zapłacić zaliczkę na podatek, a do kiedy ryczałt,
- ✓ w jakim zeznaniu rozliczyć ryczałt, a w jakim dochód opodatkowany według skali,
- ✓ jakich odliczeń może dokonać przy ryczałcie, a jakich na zasadach ogólnych.

Na rynku wynajmu lokali coraz wyraźniej widoczny jest aspekt międzynarodowy, przy czym nie chodzi wyłącznie o przypadki, w których osoby niemające w Polsce stałego miejsca zamieszkania są najemcami (korzystającymi). Obcokrajowcy, w tym pochodzący spoza Unii Europejskiej, występują również w roli wynajmujących. Z tego powodu w niniejszej publikacji pochylamy się również nad kwestią opodatkowania takich dochodów, z uwzględnieniem umów najmu, które jako wynajmujący zawierają sąsiedzi spoza południowo-wschodniej granicy naszego kraju.

Jednak podatek dochodowy to niejedyny obowiązek fiskalny, który towarzyszy najmowi. Równie ważny jest podatek od towarów i usług.

W publikacji wyjaśniamy, kiedy podatnik może korzystać ze zwolnienia od VAT przy najmie. Nie brakuje również tematów związanych z kontrolowaniem najmu. Czytelnik dowie się, czego spodziewać się w trakcie kontroli i jak się do niej przygotować.

Omawiamy również najem krótkoterminowy, którego dotyczą specyficzne problemy podatkowe.

Wszystkie zagadnienia omówione są w jasny, praktyczny sposób, poparty licznymi przykładami oraz najnowszymi interpretacjami organów podatkowych. Pomocne również będą zamieszczone wzory umów oraz wypełnionych druków rozliczeniowych PIT.