

Co się zmieniło w opodatkowaniu najmu

Jacek Puszczewicz, [starszy konsultant podatkowy Warszawa](#), Rödl & Partner

Od 1 stycznia br. obowiązuje limit w wysokości 100 000 zł rocznie dla przychodów z najmu, wobec których może być zastosowany 8,5-proc. podatek. Nadwyżka ponad tę kwotę jest obciążona według stawki 12,5 proc.

Zawierając umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Czynsz może być oznaczony w pieniądzech lub w świadczeniach innego rodzaju.

Zawierając umowę dzierżawy wydzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu umówiony czynsz, który może być płacony w pieniądzu lub świadczeniach innego rodzaju.

W związku z tym, przychodem zarówno przy najmie, jak i przy dzierżawie jest co do zasady umówiony czynsz płacony przez najemcę (dzierżawcę) z tytułu najmu (dzierżawy). Najczęściej są to pieniądze, ale zapłata może nastąpić również w naturze. Należy jednak podkreślić, że do przychodu nie zalicza się ponoszonych przez najemcę wydatków (opłat) związanych z przedmiotem najmu, np. czynsz uiszczany w spółdzielni lub wspólnocie mieszkaniowej czy abonament za istniejące w tym lokalu media.

DECYDUJE MOMENT OTRZYMANIA CZYNSZU

Przychód z tytułu najmu czy dzierżawy powstaje w chwili, gdy wynajmujący faktycznie otrzyma pieniądze/wartości pieniężne albo wartość świadczeń otrzymanych w naturze.

Przykład

1 lipca 2017 r. strony podpisały umowę najmu mieszkania. Według umowy, najemca powinien płacić umówiony czynsz co miesiąc. Najemca opóźniał się jednak z zapłatą i pierwszy czynsz uiszczył dopiero 1 grudnia 2017 r. W okresie od lipca do listopada, pomimo że mieszkanie było przez cały czas wynajmowane, nie powstał obowiązek podatkowy, ponieważ wynajmujący nie uzyskał żadnego przychodu.

KONIEC PRZYKŁADU

PRYWATNIE CZY JAKO DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA

W kwestii podatkowej bardzo ważne jest rozdzielenie najmu prywatnego od najmu kwalifikowanego jako działalność gospodarcza podatnika. Gdy wynajem mieszkań jest traktowany przez urząd skarbowy jako działalność gospodarcza podatnika, ma on wykluczone prawo do opodatkowania dochodów 8,5-proc. ryczałtem.

W takiej sytuacji przychód z najmu opodatkowany jest w zależności od wysokości podstawy obliczania podatku, tj. odpowiednio według stawek 18 proc. lub 32 proc.

To, czy dany najem zostanie zakwalifikowany jako najem prywatny czy jako działalność gospodarcza, oczywiście nie zależy od samego podatnika. Zgodnie ze stanowiskiem dyrektora Izby Skarbowej w Katowicach wyrażonym w interpretacji indywidualnej z 15 lipca 2015 r. (IBPB-2-2/4511-41/15/JG), jeśli wynajmujący:

- nawiązuje współpracę z wyspecjalizowanymi firmami,
- dokonuje wynajmu wielu nieruchomości lub najmu okazjonalnego,
- traktuje najem jako stałe źródło utrzymania,
- wynajmuje mieszkanie w sposób ciągły, czyli przez dłuższy okres

- to takie działania traktowane są jako najem prowadzony w ramach działalności gospodarczej.

JAK BYŁO DO 31 GRUDNIA 2017 R....

W stanie prawnym obowiązującym do końca 2017 r. dochody z najmu, dzierżawy lub umów o podobnym charakterze uzyskane przez osoby fizyczne poza działalnością gospodarczą (tzw. najem prywatny) mogły być opodatkowane na dwa sposoby:

- a) na zasadach ogólnych według progresywnej skali podatkowej ze stawkami 18 proc. i 32 proc.,
- b) ryczałtem od przychodów ewidencjonowanych w wysokości 8,5 proc.

Przy czym wybór danego sposobu pozostawał po stronie podatnika.

Z kolei dochody z najmu, dzierżawy lub umów o podobnym charakterze uzyskane przez osoby fizyczne w ramach prowadzonej przez nie działalności gospodarczej, opodatkowane były w sposób opisany powyżej, tj. odpowiednio według stawek 18 proc. i 32 proc.

...A JAK JEST TERAZ

Co do zasady ogólne regulacje opisane w poprzednim stanie prawnym nie uległy zmianie. Żadne zmiany nie dotknęły podatników, dla których wynajmowanie lokali jest głównym źródłem utrzymania, a przez organy podatkowe najem ten jest traktowany jako działalność gospodarcza. Wynajmujący nadal są zobowiązani do płacenia, odpowiednio do ich przychodów, podatku dochodowego według stawki 18 proc. lub 32 proc.

Spora zmiana weszła jednak w życie w odniesieniu do podatników, którzy swoje przychody z tytułu najmu, dzierżawy lub umów o podobnym charakterze rozliczali ryczałtem. Zgodnie z nowelą ustawy z 20 listopada 1998 r. o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne, dotychczasowa 8,5-proc. stawka ryczałtu ma zastosowanie jedynie do przychodów nieprzekraczających 100 000 zł. W sytuacji gdy przychody z najmu, dzierżawy lub umów o podobnym charakterze przekroczą wskazaną kwotę 100 tysięcy złotych, do powyżki ponad tę kwotę ma zastosowanie ryczałt w wysokości 12,5 proc.

Przykład

Podatnik X wynajmuje dwa mieszkania w Warszawie. Działalność ta nie jest uznawana przez urząd skarbowy za działalność gospodarczą podatnika, gdyż jest on pracownikiem etatowym, a wynagrodzenie za tę pracę stanowi jego główne źródło dochodów. W związku z tym, dotychczas przychody z najmu rozliczał 8,5-proc. ryczałtem. W 2018 r. z tytułu najmu osiągnął on przychód w wysokości 125 000 zł.

Przychód z tytułu najmu – 125 000 zł
8,5 proc. ryczałtu od kwoty 100 000 zł = 8 500 zł
12,5 proc. ryczałtu od kwoty 25 000 zł = 3 125 zł

Wysokość zobowiązania podatkowego z tytułu wynajmu dwóch mieszkań za 2018 r. wyniesie zatem 11 625 zł.

KONIEC PRZYKŁADU

Zmiana ta, zgodnie z zamysłem projektodawców, pozwoli na ograniczenie stosowania tej formy opodatkowania tylko do podatników, którzy tego rodzaju przychody traktują jako dodatkowe źródło dochodów. Zgodnie z uzasadnieniem do projektu wprowadzającego ww. zmiany, druga stawka ryczałtu w wysokości 12,5 proc. ma zwiększyć dochody budżetu państwa w pierwszym roku obowiązywania aż o 50 mln zł.

Jacek Puszczewicz jest starszym konsultantem podatkowym w Rödl & Partner w Warszawie

Podstawa prawna:

art. 6 ust. 1a oraz art. 12 ust. 1 pkt 3 lit. a ustawy z 20 listopada 1998 r. o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne (tekst jedn. DzU z 2017 r. poz. 2157 ze zm.)

art. 3 pkt 3 lit. a ustawy z 27 października 2017 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych oraz ustawy o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne (DzU z 2017 r. poz. 2175)

Źródło: <http://www.rp.pl/Podatek-dochodowy/302059995-Co-sie-zmienilo-w-opodatkowaniu-najmu.html>