

## OPODATKOWANIE NAJMU (I DZIERŻAWY) NIERUCHOMOŚCI

Marian Podstawka, Agnieszka Deresz

Szkoła Główna Gospodarstwa Wiejskiego w Warszawie

**Streszczenie.** Dochód z najmu mieszkania lub domu może być opodatkowany w różny sposób w zależności od tego, czy jest on częścią prowadzonej przez podatnika działalności gospodarczej, czy też nie. Ponadto, w każdym z tych przypadków podatnik może wybrać najbardziej odpowiadający mu sposób opodatkowania. Celem tego opracowania jest wyjaśnienie uwarunkowań podatkowych związanych z najmem (dzierżawą) nieruchomości. Opracowanie zawiera przykłady pochodzące wprost z praktyki.

**Słowa kluczowe:** dzierżawa, najem nieruchomości, podatek

### WSTĘP

Osoby fizyczne osiągające dochody z najmu nieruchomości mogą płacić podatek dochodowy w formie ryczałtu od przychodów ewidencjonowanych lub opodatkować je, po zsumowaniu z innymi dochodami, na podstawie progresywnej skali podatkowej. Ci, którzy prowadzą najem nieruchomości na większą skalę, mogą go rozliczać jak działalność gospodarczą pod warunkiem, że świadczenie tego rodzaju usług wpiszą do ewidencji działalności gospodarczej jako formę tej działalności. W tym ostatnim przypadku podatnicy mogą korzystać również z opodatkowania według stałej stawki liniowej 19%.

O wyborze konkretnej formy opodatkowania najmu nieruchomości decydować powinna nie tylko wygoda rozliczenia podatkowego, ale przede wszystkim rachunek ekonomiczny.

Wybór nie jest łatwy, bo każde z możliwych w omawianej kwestii rozwiązań ma zarówno zalety, jak i wady. Ponadto należy mieć na uwadze to, że co dla jednych jest zaletą, z pozycji innych może być uznane za wadę. Oznacza to, że każdy podatnik wybierając wariant rozliczenia przychodów z najmu nieruchomości powinien wybór ten poprzedzić dokładną analizą.

---

Adres do korespondencji – Corresponding author: Marian Podstawka, Szkoła Główna Gospodarstwa Wiejskiego w Warszawie, Wydział Nauk Ekonomicznych, Katedra Polityki Agrarnej i Marketingu, ul. Nowoursynowska 166, 02-787 Warszawa, e-mail: marian\_podstawka@sggw.pl; Agnieszka Deresz: agder@op.pl

Celem ułatwienia rozstrzygnięcia przedmiotowych dylematów opracowanie to poświęcone jest fiskalnym i formalnym aspektom wszelkich możliwych form opodatkowania najmu nieruchomości.

## OPODATKOWANIE NAJMU POZA POZAROLNICZĄ DZIAŁALNOŚCIĄ GOSPODARCZĄ

### Najem nieruchomości opodatkowany ryczałtem ewidencjonowanym

Z opodatkowania przychodów w formie ryczałtu od przychodów ewidencjonowanych mogą skorzystać osoby fizyczne osiągające przychody z tytułu umowy najmu, podnajmu, dzierżawy, poddzierżawy lub innych umów o podobnym charakterze, jeżeli umowy te nie są zawierane w ramach prowadzonej pozarolniczej działalności gospodarczej<sup>1</sup>. Wyraźnie wynika to z regulacji zawartych w ustawie o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne.

Podatnik, który wybiera do opodatkowania najmu nieruchomości formę ryczałtu od przychodów ewidencjonowanych, powinien złożyć w tej sprawie stosowne pisemne oświadczenie. Przedmiotowe oświadczenie za dany rok podatkowy podatnik składa do urzędu skarbowego właściwego według miejsca zamieszkania nie później niż do dnia 20 stycznia roku podatkowego. Natomiast podatnik rozpoczynający najem w trakcie roku podatkowego, który chce skorzystać z opodatkowania go w formie ryczałtu, składa takie oświadczenie do dnia poprzedzającego dzień rozpoczęcia najmu, nie później jednak niż w dniu uzyskania pierwszego przychodu. Przedmiotowe oświadczenia złożone w ustawowo określonym terminie są wiążące aż do zmiany decyzji przez podatnika<sup>2</sup>. W przypadku niedotrzymania terminu złożenia oświadczenia o wyborze ryczałtu podatnik jest obowiązany do opłacania podatku na zasadach ogólnych według progresywnej skali podatkowej.

### PRZYKŁAD 1

Podatnik zawarł umowę najmu mieszkania, z której wynika, że będzie on wynajmować lokal mieszkalny od 15 października 2008 roku. W trakcie zawierania umowy ustalono, iż tego samego dnia podatnik otrzyma pierwszą zapłatę od najemców. W związku z tym właściciel lokalu musi złożyć pisemne oświadczenie o wyborze formy opodatkowania (w tym przypadku w formie ryczałtu od przychodów ewidencjonowanych) w urzędzie skarbowym nie później niż do 15 października 2008 roku. Jeżeli zapomni o tym obowiązku, to nie będzie miał prawa do opodatkowania przychodów z najmu w 2008 roku w formie ryczałtu od przychodów ewidencjonowanych. Z ryczałtu ewidencjonowanego będzie mógł skorzystać dopiero począwszy od stycznia 2009 roku pod

---

<sup>1</sup>patrz art. 1 pkt 2 ustawy z dnia 20 listopada 1998 r. o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne (Dz. U. Nr 144, poz. 930 ze zm.)

<sup>2</sup>patrz art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 20 listopada 1998 r. o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne (Dz. U. Nr 144, poz. 930 ze zm.)

warunkiem, że złoży wymagane przez przepisy ustawy o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne oświadczenie do 20 stycznia 2009 roku.

Jeżeli umowa najmu dotyczy składnika majątku małżeńskiego, możemy mieć do czynienia z dwoma przypadkami. Gdy małżonkowie zdecydują, że jeden z nich rozlicza najem w całości, wówczas oprócz oświadczenia o wyborze ryczałtu ewidencjonowanego dodatkowo muszą złożyć oświadczenie w tej sprawie. Gdy jednak małżonkowie uznają, że chcą rozliczać najem po połowie, oświadczenie o wyborze ryczałtu powinien złożyć każdy z małżonków odrębnie. W przypadku, gdy jeden z małżonków chce płacić podatek na zasadach ogólnych według progresywnej skali podatkowej, a drugi według ryczałtu ewidencjonowanego, tylko ten drugi musi złożyć dodatkowo oświadczenie o wyborze ryczałtu. Natomiast w sytuacji, gdy oboje decydują się na podatek obliczony według progresywnej skali podatkowej, mogą takich oświadczeń nie składać w ogóle. Wynika to z zasady, zgodnie z którą przychody z udziału w spółce w odniesieniu do każdego podatnika określa się proporcjonalnie do jego prawa do udziału w zysku. W razie braku dowodu przyjmuje się, że prawa do udziału w zysku są równe<sup>3</sup>. Zatem w przypadku małżonków, między którymi istnieje wspólność majątkowa, osiągających dochody z najmu, obowiązuje zasada, że przychody są opodatkowane po połowie, chyba że małżonkowie, jak już wspomniano, złożą pisemne oświadczenie o opodatkowaniu całości przychodu przez jednego z nich. Oświadczenie takie składa się we właściwym ze względu na miejsce zamieszkania urzędzie skarbowym najpóźniej do 20 stycznia roku podatkowego, a w przypadku rozpoczęcia osiągania przychodów w trakcie roku podatkowego w terminie pierwszej wpłaty ryczałtu od przychodów ewidencjonowanych.

Ryczałt od przychodów ewidencjonowanych wynosi 8,5% przychodów z tytułu umowy najmu, podnajmu, dzierżawy, poddzierżawy lub innych umów o podobnym charakterze, jeżeli wysokość przychodów w roku podatkowym nie przekracza kwoty stanowiącej równowartość 4.000 EUR; od nadwyżki ponad tę kwotę od miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpiło przekroczenie, ryczałt wynosi 20% przychodów<sup>4</sup>.

Kwoty wyrażone w EUR należy przeliczyć na walutę polską według średniego kursu ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski, obowiązującego 1 października roku poprzedzającego rok podatkowy<sup>5</sup>.

Jeśli podatnik wynajmuje kilka składników majątku, wówczas jego przychody się sumuje. Podobnie jest przy wynajmie przez współmałżonków, jeśli wynajmowana nieruchomość wchodzi do ich wspólności majątkowej, w takim przypadku limit 4.000 EUR nie odnosi się do każdego z nich, lecz dotyczy przychodów obojga małżonków.

---

<sup>3</sup>patrz art. 9 ust. 2 oraz art. 12 ust. 5 ustawy z dnia 20 listopada 1998 r. o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne (Dz. U. Nr 144, poz. 930 ze zm.)

<sup>4</sup>patrz art. 12 ust. 1 pkt 3 lit. a ustawy z dnia 20 listopada 1998 r. o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne (Dz. U. Nr 144, poz. 930 ze zm.)

<sup>5</sup>patrz art. 12 ust. 1 pkt 3 lit. a ustawy z dnia 20 listopada 1998 r. o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne (Dz. U. Nr 144, poz. 930 ze zm.)

Jak wynika z wyżej wymienionego unormowania zawartego w ustawie o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne, w miesiącu, w którym nastąpi przekroczenie limitu stanowiącego równowartość 4.000 EUR podatnik zapłaci ryczałt składający się z dwóch kwot. Pierwszą kwotę stanowi 8,5% przychodu osiągniętego w danym miesiącu. Drugą kwotę stanowi 20% przychodu z danego miesiąca stanowiącego różnicę między sumą przychodów uzyskanych od początku roku włącznie z danym a limitem stanowiącym równowartość 4.000 EUR. Limit, o którym mowa, na 2008 rok wynosi 15.072,00 zł (zgodnie z tabelą NBP nr 190/A/NBP/2007 średni kurs EUR na 1 października 2007 roku wynosił 3,7680 zł. Oznacza to, że 4.000 EUR po przeliczeniu po kursie średnim to 15.072,00 zł ( $4.000 \times 3,7680$  zł)).

## PRZYKŁAD 2

Z umowy najmu lokalu mieszkalnego wynika, że podatnik osiąga przychody z tego tytułu w wysokości 1.200,00 zł miesięcznie. Przychód w całym 2008 roku z tego źródła wyniesie 14.400,00 zł (tj.  $1.200,00 \text{ zł} \times 12$  miesięcy = 14.400,00 zł). Wynika z tego, że przychód podatnika nie przekroczy limitu na 2008 rok, czyli kwoty 15.072,00 zł, co oznacza, że podatnik przez cały 2008 rok może korzystać ze stawki ryczałtu w wysokości 8,5% i co miesiąc zapłaci 102,00 zł (tj.  $1.200,00 \text{ zł} \times 8,5\%$ ) ryczałtu od przychodów uzyskanych z najmu lokalu mieszkalnego.

## PRZYKŁAD 3

Z umowy najmu lokalu mieszkalnego wynika, że podatnik osiąga przychody z tego tytułu w wysokości 3.000,00 zł miesięcznie. W tym przypadku już w czerwcu podatnik osiągnie przychód 18.000,00 zł (tj.  $3.000,00 \text{ zł} \times 6$  miesięcy = 18.000,00 zł), przekroczy zatem obowiązujący limit na 2008 rok 15.072,00 zł, co oznacza, że:

- od stycznia do maja 2008 roku podatnik będzie mógł korzystać ze stawki ryczałtu w wysokości 8,5% i co miesiąc zapłaci 255,00 zł (tj.  $3.000,00 \text{ zł} \times 8,5\%$ ) ryczałtu od przychodów uzyskanych z najmu lokalu mieszkalnego;
- do wyliczenia ryczałtu za czerwiec 2008 roku podatnik będzie musiał najpierw obowiązujący w 2008 roku limit 15.072,00 zł pomniejszyć o 15.000,00 zł, a więc o przychód osiągnięty od stycznia do maja włącznie. Po wyliczeniu różnicy otrzyma kwotę 72,00 zł ( $15.072,00 \text{ zł} - 15.000,00 \text{ zł}$ ), od tej kwoty należy obliczyć 8,5% ryczałt i będzie on wynosił w zaokrągleniu 6,00 zł ( $72,00 \text{ zł} \times 8,5\%$ ). Następnie od zsumowanych przychodów osiągniętych od stycznia do czerwca 2008 roku, czyli od kwoty 18.000,00 zł należy odjąć limit 15.072,00 zł, otrzymana kwota wynosi 2.928,00 zł ( $18.000,00 \text{ zł} - 15.072,00 \text{ zł}$ ). Od kwoty 2.928,00 zł należy obliczyć ryczałt według 20% stawki, będzie on wynosił w zaokrągleniu 586,00 zł ( $2.928,00 \text{ zł} \times 20\%$ ). W konsekwencji podatnik z tytułu wynajmu lokalu mieszkalnego za czerwiec 2008 roku płaci dwie kwoty ryczałtu: pierwszą obliczoną według stawki 8,5%, tj. 6,00 zł, i drugą obliczoną według stawki 20%, tj. 586,00 zł; w sumie zapłaci 592,00 zł;

- za miesiące od lipca do grudnia 2008 roku podatnik korzysta ze stawki ryczałtu w wysokości 20% i jego ryczałt miesięczny wyniesie 600,00 zł (tj. 3.000,00 zł × 20%).

Przy opodatkowaniu najmu w formie ryczałtu nie ma obowiązku prowadzenia ewidencji przychodów, ale tylko wtedy, gdy wysokość przychodów wynika z umowy zawartej w formie pisemnej<sup>6</sup>. W przeciwnym wypadku, gdy warunek ten nie zostanie dopełniony, prowadzenie ewidencji przez podatnika jest wymagane. Należy w tym miejscu zwrócić uwagę na zasadę, zgodnie z którą w przypadku nieprowadzenia ewidencji lub prowadzenia jej niezgodnie z warunkami wymaganymi do uznania jej za dowód w postępowaniu podatkowym organ podatkowy określi wartość niezaewidencjonowanego przychodu, w tym również w formie oszacowania, i określi od tej kwoty ryczałt. Wówczas ryczałt ewidencjonowany stanowi pięciokrotność stawek, które byłyby zastosowane do przychodu w przypadku jego ewidencjonowania<sup>7</sup>.

Podatnicy osiągający przychody z omawianego źródła są obowiązani za każdy miesiąc obliczyć ryczałt od przychodów ewidencjonowanych i wpłacić go na rachunek urzędu skarbowego w terminie do dnia 20 następnego miesiąca. Ryczałt za grudzień podatnicy mają obowiązek wpłacić w terminie złożenia „Zeznania o wysokości uzyskanego przychodu, wysokości dokonanych odliczeń i należnego ryczałtu od przychodów ewidencjonowanych” na formularzu PIT-28 do dnia 31 stycznia następnego roku. Regulacje prawne przewidują, że podatnicy mogą obliczać ryczałt od przychodów ewidencjonowanych i wpłacać go na rachunek urzędu skarbowego do 20 następnego miesiąca po upływie kwartału, za który ryczałt ma być płacony, a za ostatni kwartał roku podatkowego w terminie złożenia zeznania podatkowego, o którym była mowa wyżej<sup>8</sup>.

#### PRZYKŁAD 4

Podatnik osiągnął przychód jak w przykładzie nr 2, gdyby wybrał on rozliczenie kwartalne, stawka podatku wynosiłaby 306,00 zł za każdy kwartał, natomiast podatnika z przykładu nr 3 wynosiłaby:

- za pierwszy kwartał – 765,00 zł,
- za drugi kwartał – 1.102,00 zł,
- za trzeci i czwarty kwartał – 1.800,00 zł.

Podatnik rozliczający swoje przychody z najmu ma prawo do zwolnienia od podatku dochodowego w formie ryczałtu dochodów uzyskiwanych z tytułu najmu pokoi gościnnych, w budynkach mieszkalnych położonych na terenach wiejskich w gospodarstwie rolnym, osobom przebywającym na wypoczynku oraz dochody uzyskane z tytułu wyżywienia tych osób, jeżeli liczba wynajmowanych pokoi nie przekracza 5<sup>9</sup>.

<sup>6</sup>patrz art. 15 ust. 3 ustawy z dnia 20 listopada 1998 r. o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne (Dz. U. Nr 144, poz. 930 ze zm.)

<sup>7</sup>patrz art. 17 ustawy z dnia 20 listopada 1998 r. o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne (Dz. U. Nr 144, poz. 930 ze zm.)

<sup>8</sup>patrz art. 21 ust. 1 i 1a ustawy z dnia 20 listopada 1998 r. o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne (Dz. U. Nr 144, poz. 930 ze zm.)

<sup>9</sup>patrz art. 10 ustawy z dnia 20 listopada 1998 r. o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne (Dz. U. Nr 144, poz. 930 ze zm.)

Wadą opodatkowania najmu na zasadzie ryczałtu ewidencjonowanego jest brak możliwości odliczania od przychodów kosztów ponoszonych przez wynajmującego. Należy tu wymienić zarówno odpisy amortyzacyjne, jak i inne koszty związane z bieżącą eksploatacją nieruchomości.

Przepisy ustawy o zryczałtowanym podatku dochodowym nie określają jednoznacznie, co należy rozumieć przez przychód z najmu, zatem w niektórych sytuacjach powstają wątpliwości związane z określeniem wysokości tego przychodu. Orzecznictwo podatkowe sugeruje, że podstawą powstania przychodu z tytułu najmu jest zawarcie pomiędzy stronami stosownej umowy. Jeśli z umowy najmu wynika, że najemca (lokator) wnosi na rzecz właściciela należność z tytułu najmu oraz wszelkie należności licznikowe (za wodę, za gaz, za prąd, za telefon itp.) to te dodatkowe należności stanowią dla wynajmującego przychód, od którego należy zapłacić ryczałt. Przy opodatkowaniu najmu na zasadach ogólnych tego rodzaju należności nie zwiększają podstawy opodatkowania, bo choć z jednej strony stanowią przychód, to z drugiej traktuje się jako koszt uzyskania przychodu. Składnikami przychodu osiąganego z najmu przez wynajmującego nie będą natomiast ponoszone przez najemcę wydatki/opłaty związane z przedmiotem najmu, jeżeli z umowy najmu wynika, że najemca jest zobowiązany do ich ponoszenia.

### **Najem nieruchomości opodatkowany na zasadach ogólnych**

Nie ma przeszkód, by przychody otrzymywane na podstawie umowy najmu nieruchomości rozliczane były według zasad ogólnych zgodnie z obowiązującą w danym roku podatkowym progresywną skalą podatkową.

Z uwagi na fakt, że opodatkowanie na zasadach ogólnych według progresywnej skali podatkowej jest obligatoryjną formą opodatkowania, podatnik wynajmujący nieruchomość nie musi składać w tym zakresie stosownego oświadczenia.

Podatnicy osiągający dochody z omawianego najmu mają obowiązek bez wezwania organu podatkowego wpłacać w ciągu roku podatkowego miesięczne zaliczki na podatek dochodowy. Obowiązek wpłacania zaliczki powstaje, poczynając od miesiąca, w którym dochody te przekroczyły kwotę powodującą obowiązek zapłacenia podatku (w 2008 roku jest to kwota 3.091,00 zł), zaliczkę za ten miesiąc stanowi podatek obliczony od tego dochodu według progresywnej skali podatkowej. Zaliczkę za dalsze miesiące ustala się w wysokości różnicy między podatkiem należnym od dochodu osiągniętego od początku roku a sumą zaliczek za miesiące poprzedzające. Zaliczki miesięczne za okres od stycznia do listopada uiszcza się w terminie do 20 dnia każdego miesiąca za miesiąc poprzedni. Zaliczkę za grudzień, w wysokości należnej za listopad, uiszcza się w terminie do 20 grudnia. Zaliczki kwartalne za okres od pierwszego do trzeciego kwartału roku podatkowego podatnicy uiszczaają w terminie do dnia 20 każdego miesiąca następującego po kwartale, za który wpłacana jest zaliczka. Zaliczka za ostatni kwartał jest uiszczana w wysokości zaliczki za kwartał poprzedni, w terminie do dnia 20 grudnia<sup>10</sup>.

Oczywiście może zaistnieć sytuacja, w której podatnik osiągający przychody z najmu nieruchomości opodatkowane na zasadzie przychodów z odrębnego niż działalność

---

<sup>10</sup>patrz art. 44 ust. 1 pkt 2, ust. 3 i ust. 6 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2000 r. Nr 14, poz. 176 ze zm.)

gospodarca źródła w trakcie roku podatkowego nie będzie musiał w ogóle dokonywać formalności zapłaty podatku w trakcie roku. Będzie tak, jeśli podatnik nie osiąga żadnych innych dochodów podlegających podatkowi dochodowemu, a przychody z najmu nie przekraczają w skali całego roku podatkowego tzw. kwoty wolnej, która w 2008 roku wynosi 3.091,00 zł. Może też zaistnieć sytuacja, że podatnik osiąga przychody z innych źródeł oraz wysokie przychody z najmu, ale jednocześnie ponosi wysokie koszty uzyskania przychodu pomniejszające ten przychód, w związku z czym także przez cały rok podatkowy nie zapłaci zaliczki na podatek dochodowy. Zobrazujemy to następującymi przykładami.

### PRZYKŁAD 5

Podatnik w 2008 roku nie osiąga dochodów z żadnego źródła przychodów podlegającego opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych. W październiku 2008 roku podatnik wynajął mieszkanie, od którego strony ustaliły miesięczny czynsz w wysokości 1.500,00 zł. Czynsz płatny jest do 10 dnia miesiąca za miesiąc, którego dotyczy. Podatnik całą tę kwotę traktuje jako dochód z najmu, nie jest ona pomniejszana o wydatki które stanowiłyby koszty uzyskania przychodu. W okresie październik – listopad otrzyma co miesiąc 1.500,00 zł; kwota ta, naliczana narastająco jako podstawa opodatkowania wciąż mieści się w kwocie wolnej od podatku (tj. 2 miesiące  $\times$  1.500,00 zł = 3.000,00 zł). Dopiero w grudniu przychód z najmu osiągnie narastająco wysokość 4.500,00 zł (tj. 3 miesiące  $\times$  1.500,00 zł = 4.500,00 zł) i należałoby już wówczas zapłacić zaliczkę na podatek dochodowy, ale za grudzień takiej zaliczki nie należy odprowadzać, obowiązek ten został zatem przesunięty na rozliczenie roczne z podatku.

### PRZYKŁAD 6

Podatnik osiąga przychody z wynagrodzenia ze stosunku pracy, od których zaliczki pobiera płatnik. Jednocześnie osiąga przychody z najmu lokalu mieszkalnego. Zgodnie umową najmu, obowiązującą od 1 lutego 2008 roku, podatnik, by osiągnąć zapisaną w niej miesięczną kwotę czynszu 1.000,00 zł, musiał dodatkowo wyposażyć lokal w meble oraz sprzęt AGD, tj. pralkę i lodówkę. Wydał na ten cel 8.000,00 zł, przy czym wartość żadnej z zakupionych rzeczy nie przekroczyła 3.500,00 zł, dzięki czemu wydatki te podatnik mógł zaliczyć bezpośrednio w koszty uzyskania przychodu. Ponadto wydał w lutym na ubezpieczenie mieszkania, zgodnie z warunkami umowy najmu, kwotę 500,00 zł. W sumie zatem koszty uzyskania przychodu, o które pomniejszy przychód, może wyliczyć na kwotę 8.500,00 zł (tj. 8.000,00 zł + 500,00 zł). Aż do września, przychody i koszty uzyskania przychodu z tytułu najmu będą dawały wynik ujemny, czyli stratę (tj. 8 miesięcy  $\times$  1.000,00 zł – 8.500,00 zł). Dochód pojawi się dopiero w październiku w wysokości 500,00 zł (tj. 9 miesięcy  $\times$  1.000,00 zł – 8.500,00 zł), ale w listopadzie nie przekroczy kwoty wolnej, dochód za listopad narastająco od początku roku wyniesie 1.500,00 zł (tj. 10 miesięcy  $\times$  1.000,00 zł – 8.500,00 zł). Wobec powyższego podatnik w ciągu roku nie zapłaci zaliczki na podatek dochodowy.

Jeśli przedmiot najmu stanowi składnik majątku małżonków wynikający z ustawowej wspólności majątkowej, to każdy z małżonków dla celów podatkowych staje się jakby 50% współnikiem. Oznacza to, że dla celów podatku powinien wykazywać połowę przychodów, połowę kosztów uzyskania przychodu i ustalać połowę dochodu. Oczywiście z wyjątkiem kwoty wolnej od podatku, która przysługuje każdemu z małżonków odrębnie. W konsekwencji każdy z małżonków musi obliczać wysokość zaliczki na podatek dochodowy za poszczególne miesiące roku podatkowego i wpłacać ją w ustawowym terminie do urzędu skarbowego. Zasada ta nie dotyczy małżonków, którzy złożą oświadczenie, że zdecydowali się, by cały „rachunek finansowy” z najmu był rozliczany przez jednego z nich.

Do określenia wysokości przychodu z najmu zaliczonego do odrębnego źródła przychodu, a więc najmu niestanowiącego pozarolniczej działalności gospodarczej, należy dokonywać w oparciu o zasadę, zgodnie z którą przychodem są otrzymane lub postawione do dyspozycji podatnika w roku kalendarzowym pieniądze i wartości pieniężne oraz wartości otrzymanych świadczeń w naturze i innych nieodpłatnych świadczeń<sup>11</sup>. Oznacza to, że przychód z prywatnego najmu powstaje w dniu faktycznego otrzymania czynszu przez wynajmującego lub postawienia czynszu przez najemcę do dyspozycji wynajmującego.

## PRZYKŁAD 7

Podatnik wynajmuje lokale mieszkalne nie w ramach pozarolniczej działalności gospodarczej. Niektórzy najemcy z bardzo dużym opóźnieniem płacą czynsz. Czy za miesiąc, w którym podatnik nie uzyskał zapłaty za czynsz, pomimo obowiązującej umowy najmu, powinien zapłacić podatek dochodowy? Nie, w tym przypadku nie ma znaczenia, że wynajmujący nie odebrał pieniędzy, odbiór czynszu w późniejszym terminie nie zmienia faktu, że stanowi on przychód w dacie jego postawienia do dyspozycji wynajmującego. Brak zapłaty czynszu w umówionym terminie oznacza, że przychód w tym dniu nie powstanie. Przychód powstanie w dniu, w którym podatnik otrzyma kwotę zaległego czynszu<sup>12</sup>.

Przychód z najmu nieruchomości, jak każdy inny przychód opodatkowany na zasadach ogólnych, daje podatnikowi prawo do pomniejszenia go o koszty uzyskania przychodu.

Kosztem uzyskania przychodu jest każdy koszt, którego poniesienie jest niezbędne, by powstał przychód, z wyjątkiem pewnych kosztów, których ustawa nie uznaje za koszt, a które enumeratywnie wymienione są w przepisach podatkowych<sup>13</sup>. Oznacza to, że jeśli jakiś wydatek poniesiony w związku z najmem nieruchomości nie figuruje na tej liście, to podatnik ma prawo o ten wydatek pomniejszyć przychód, a w rezultacie/konsekwencji

<sup>11</sup>patrz art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2000 r. Nr 14, poz. 176 ze zm.)

<sup>12</sup>patrz pismo Naczelnika Pierwszego Urzędu Skarbowego w Lublinie z dnia 24 sierpnia 2005 r., znak P-3/415-19/05

<sup>13</sup>patrz art. 22 i art. 23 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2000 r. Nr 14, poz. 176 ze zm.)



cji zmniejszyć podstawę opodatkowania. To jednak nie wystarczy, musi istnieć ścisły i bezpośredni związek między poniesieniem kosztu a powstaniem lub zwiększeniem przychodu. Zatem w przypadku osiągania przychodów z najmu nieruchomości kosztami uzyskania są udokumentowane kwoty wydatkowane przez wynajmującego w związku z utrzymaniem przedmiotu najmu.

Jak podaje praktyka, wielu podatników osiągających przychody z najmu tylko w ograniczonym zakresie korzysta z możliwości pomniejszenia przychodu o koszty jego uzyskania. Najczęściej dotyczą one amortyzacji samego lokalu, a także tych elementów jego wyposażenia, jak np. mebli, urządzeń, które stanowią tzw. środki trwałe. Ponadto dotyczą one wydatków na eksploatację nieruchomości, jeśli z umowy najmu wynika, że ponosi je nie osoba korzystająca z lokalu (najemca), ale jego właściciel (wynajmujący). Tymczasem takich możliwości do odliczenia kosztów jest zdecydowanie więcej, o czym mowa poniżej.

Podstawowym kosztem, o którym już wspomniano, jest amortyzacja wynajmowanego lokalu. Amortyzacji podlegają stanowiące własność lub współwłasność podatnika, nabyte lub wytworzone we własnym zakresie, kompletne i zdatne do użytku w dniu przyjęcia do używania budowle, budynki oraz lokale będące odrębną własnością<sup>14</sup>, a także nabyte nadające się do gospodarczego wykorzystania w dniu przyjęcia do używania: spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej<sup>15</sup>. Amortyzacji natomiast nigdy nie podlegają grunty i prawa wieczystego użytkowania gruntów<sup>16</sup>. Jeżeli tylko część nieruchomości, w tym budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego, jest wykorzystywana m.in. do wynajmu lub wydzierżawiania – odpisów amortyzacyjnych dokonuje się w wysokości ustalonej od wartości początkowej nieruchomości, budynku lub lokalu odpowiadającej stosunkowi powierzchni użytkowej, wynajmowanej lub wydzierżawianej do ogólnej powierzchni użytkowej tej nieruchomości, budynku lub lokalu<sup>17</sup>.

Odpisów amortyzacyjnych podatnik dokonuje od wartości początkowej środków trwałych lub wartości niematerialnych i prawnych, począwszy od pierwszego miesiąca następującego po miesiącu, w którym ten środek lub wartość wprowadzono do ewidencji środków trwałych, do końca tego miesiąca, w którym następuje zrównanie sumy odpisów amortyzacyjnych z ich wartością początkową lub w którym postawiono je w stan likwidacji, zbyto je lub stwierdzono ich niedobór. Należy pamiętać, że suma odpisów amortyzacyjnych obejmuje również odpisy, których nie uważa się za koszty uzyskania przychodów<sup>18</sup>.

---

<sup>14</sup>patrz art. 22a ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2000 r. Nr 14, poz. 176 ze zm.)

<sup>15</sup>patrz art. 22b ust. 1 pkt 1-3 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2000 r. Nr 14, poz. 176 ze zm.)

<sup>16</sup>patrz art. 23 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2000 r. Nr 14, poz. 176 ze zm.)

<sup>17</sup>patrz art. 23 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2000 r. Nr 14, poz. 176 ze zm.)

<sup>18</sup>patrz art. 22h ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2000 r. Nr 14, poz. 176 ze zm.)

Zatem, jeśli podatnik ustali właściwą wartość początkową dla celów amortyzacji, założy ewidencję środków trwałych i wyliczy miesięczną ratę amortyzacji, może obniżyć o nią przychód z najmu, a tym samym podstawę opodatkowania, i w konsekwencji zapłacić niższych podatek dochodowy.

Za wartość początkową domu lub lokalu mieszkalnego w razie nabycia w drodze kupna przyjmuje się cenę ich nabycia. Przy czym za cenę nabycia uważa się kwotę należną zbywcy, powiększoną o koszty związane z zakupem naliczone do dnia przekazania środka trwałego do używania, a w szczególności o koszt opłat notarialnych, skarbowych i innych, odsetek, prowizji oraz pomniejszoną o podatek od towarów i usług, gdy podatnikowi przysługuje obniżenie kwoty należnego podatku o podatek naliczony albo zwrot różnicy podatku w rozumieniu ustawy o podatku od towarów i usług<sup>19</sup>. Jeśli nabycie mieszkania lub domu, który ma być amortyzowany, następuje w drodze spadku, darowizny lub w inny nieodpłatny sposób – za wartość początkową dla celów amortyzacji należy przyjąć wartość rynkową z dnia nabycia, chyba że umowa darowizny albo umowa o nieodpłatnym przekazaniu określa tę wartość w niższej wysokości<sup>20</sup>. Jeżeli nie można ustalić ceny nabycia przed dniem założenia ewidencji środków trwałych, wartość początkową tych środków przyjmuje się w wysokości wynikającej z wyceny dokonanej przez podatnika, z uwzględnieniem cen rynkowych środków trwałych tego samego rodzaju z grudnia roku poprzedzającego rok założenia ewidencji lub sporządzenia wykazu oraz stanu i stopnia ich zużycia<sup>21</sup>.

W sytuacji, gdy ustalenie wartości początkowej sprawia wiele problemów i staje się niemożliwe do określenia, wówczas podatnik może ustalić wartość początkową budynków mieszkalnych lub lokali mieszkalnych: wynajmowanych, wydzierżawianych albo używanych przez właściciela na cele prowadzonej przez niego działalności gospodarczej, przyjmując w każdym roku podatkowym wartość stanowiącą iloczyn metrów kwadratowych wynajmowanej, wydzierżawianej lub używanej przez właściciela powierzchni użytkowej tego budynku lub lokalu i kwoty 988 zł, przy czym za powierzchnię użytkową uważa się powierzchnię przyjętą dla celów podatku od nieruchomości<sup>22</sup>. W tym przypadku podatnik nie musi prowadzić ewidencji środków trwałych.

## PRZYKŁAD 8

Podatnik wynajmuje mieszkanie o powierzchni 50 m<sup>2</sup>. Nie chce ustalać wartości początkowej według cen rynkowych, woli skorzystać z przemnożenia powierzchni przez 988 zł za m<sup>2</sup>. Wartość początkową dla tego przypadku należy wyliczyć w sposób następu-

<sup>19</sup>patrz art. 22g ust. 1 pkt 1 i ust. 3 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2000 r. Nr 14, poz. 176 ze zm.)

<sup>20</sup>patrz art. 22g ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2000 r. Nr 14, poz. 176 ze zm.)

<sup>21</sup>patrz art. 22g ust. 4 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2000 r. Nr 14, poz. 176 ze zm.)

<sup>22</sup>patrz art. 22g ust. 10 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2000 r. Nr 14, poz. 176 ze zm.)

jący:  $50 \text{ m}^2$  pomnożyć przez 988 zł. Otrzymana kwota 49.400 zł to wartość mieszkania, którą należy przyjąć do amortyzacji.

Odpisów amortyzacyjnych od własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego oraz prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej dokonuje się przy zastosowaniu rocznej stawki amortyzacyjnej w wysokości 2,5%. Jeśli jednak przy ustalaniu wartości początkowej podatnicy zastosowali zasadę przemnożenia powierzchni przez 988 zł za  $\text{m}^2$ , to wówczas roczna stawka amortyzacyjna wynosi 1,5%<sup>23</sup>. Ta niższa stawka amortyzacyjna dotyczy również amortyzacji innych niż związane ze spółdzielczym własnościowym prawem do domów i samodzielnych lokali.

### PRZYKŁAD 9

Podatnik od 1 maja 2008 roku wynajmuje mieszkanie, którego jest właścicielem na zasadzie własnościowego prawa do mieszkania spółdzielczego. Wynajmujący ustalił, że wartość rynkowa tego mieszkania wynosi 350.000,00 zł. Zatem miesięczną ratę amortyzacji wyliczy według następującego działania:  $\frac{350.000,00 \times 2,5\%}{12}$ . Uzyskana kwota z rozwiązania tego działania wynosi 729,17 zł i stanowi dla podatnika miesięczną ratę amortyzacji, o którą może obniżyć przychód uzyskany z najmu, począwszy od czerwca.

### PRZYKŁAD 10

Podatnik od 1 maja 2008 roku wynajmuje mieszkanie, które nie jest mieszkaniem spółdzielczym. Wynajmujący ustalił, że wartość rynkowa tego mieszkania wynosi 350.000,00 zł. Zatem miesięczną ratę amortyzacji wyliczy według następującego działania:  $\frac{350.000,00 \times 1,5\%}{12}$ . Uzyskana kwota z rozwiązania tego działania wynosi 437,50 zł i stanowi dla podatnika miesięczną ratę amortyzacji, o którą może obniżyć przychód uzyskany z najmu, począwszy od czerwca.

### PRZYKŁAD 11

Podatnik wynajmuje mieszkanie o powierzchni  $45 \text{ m}^2$ . Wyliczył jego wartość początkową według zasady przemnożenia powierzchni przez 988 zł za  $\text{m}^2$ , wynosi ona 44.460,00 zł i jest to wartość mieszkania, jaką należy przyjąć dla amortyzacji. Do wyliczenia miesięcznej raty amortyzacji należy w tym przypadku zastosować stawkę roczną 1,5%, nawet jeśli byłby to lokal spółdzielczy. Po wykonaniu działania:  $\frac{44.460,00 \times 1,5\%}{12}$

<sup>23</sup>patrz art. 22m ust. 1 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2000 r. Nr 14, poz. 176 ze zm.)

podatnik otrzyma kwotę 55,58 zł, o którą co miesiąc może pomniejszyć przychód z najmu z tytułu amortyzacji.

W sytuacji, gdy właściciel rozpoczyna wynajem mieszkania, które jest już umeblowane, wartość umeblowania i wyposażenia powinna być uwzględniona w wartości początkowej lokalu ustalonej na potrzeby amortyzacji. Rozliczanie w koszty wydatków poniesionych na wymianę zużytych mebli na nowe lub poniesionych na uzupełnianie umeblowania i wyposażenia mieszkania powinno odbywać się na zasadach regulujących ulepszenie, remont lub modernizację środka trwałego. Z praktycznego punktu widzenia oznacza to, że jeśli wartość jednorazowego wydatku na ulepszenie lub modernizację nie przekracza 3.500,00 zł, można nim jednorazowo obciążyć koszty uzyskania przychodu. Gdy natomiast przekracza, należy podwyższyć wartość początkową o dokonany wydatek, a wtedy kosztem uzyskania przychodu z najmu będą odpowiednio podwyższone odpisy amortyzacyjne. Jeśli wydatek dotyczy remontu, a więc został poniesiony dla przywrócenia stanu poprzedniego, można uznać go jednorazowo za koszt uzyskania przychodu niezależnie od wysokości wydatku<sup>24</sup>.

W sytuacji, gdy wynajmowany lokal mieszkalny znajduje się w innej miejscowości niż ta, w której mieszka wynajmujący (właściciel mieszkania), wówczas wszelkie koszty związane z przejazdem do tego miejsca, np. po odbiór czynszu, można uznać za koszt uzyskania przychodu. Kosztami uzyskania przychodów z poszczególnych źródeł, a więc także z najmu są wszelkie koszty poniesione w celu osiągnięcia przychodu, z wyjątkiem kosztów wymienionych enumeratywnie w ustawie<sup>25</sup>. Wśród kosztów określonych przez ustawodawcę jako te, które nie uprawniają do uznania ich za koszty uzyskania przychodu, nie wyszczególniono żadnych dotyczących kosztów przejazdu wynajmującego. Zgodnie z prawem podatkowym, to na podatniku ciąży obowiązek wykazania związku przyczynowo-skutkowego między kosztem a celem osiągnięcia przychodu i jeśli podatnik w tym przypadku potrafi to udowodnić, może przychód z najmu pomniejszyć o wydatki na omawiane przejazdy. Z praktycznego punktu widzenia warto wówczas zapisać w umowie najmu, że należność za najem płacona jest do rąk wynajmującego w wynajmowanym lokalu. Z takiego zapisu będzie wynikało w sposób jednoznaczny, że właściciel mieszkania musi dojechać po odbiór należności. Oczywiście brak takiego zapisu w umowie nie wyklucza możliwości zaliczenia w koszty wydatków na dojazd. Aby dokonać odliczenia wydatków na dojazd jako koszt uzyskania przychodu z najmu, podatnik musi posiadać dowody potwierdzające, że faktycznie je poniósł. Takim dowodem może być np. bilet lub rachunek za paliwo.

W sytuacji, gdy właściciel mieszkania korzysta z usług agencji pośrednictwa, by wynajmując mieszkanie, prowizja zapłacona agentowi może być kosztem uzyskania przychodu z najmu. Warunkiem uznania takiego wydatku za koszt uzyskania przychodu z najmu jest wystawienie przez agenta za swoją usługę rachunku lub faktury VAT. Między takim wydatkiem a celem osiągnięcia przychodu z najmu jak najbardziej zachodzi bezpośredni związek przyczynowo-skutkowy, a stosowne przepisy ustawy o podatku dochodowym od

---

<sup>24</sup>patrz art. 22d ust. 1 i art. 22g ust. 17 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2000 r. Nr 14, poz. 176 ze zm.)

<sup>25</sup>patrz art. 22 ust. 1 i art. 23 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2000 r. Nr 14, poz. 176 ze zm.)

osób fizycznych nie wyłączają wydatków na prowizje dla agenta z katalogu tych, które można uznać za koszt uzyskania przychodu z danego źródła.

Analogicznie można odnieść się do wszelkich innych prowizji, składek na ubezpieczenie wynajmowanego lokalu itp.

### **Opcja opodatkowania najmu nieruchomości poza działalnością gospodarczą według ryczałtu ewidencjonowanego w porównaniu z zasadami ogólnymi**

Przy konkretnych wyliczeniach opłacalności ryczałtowej formy opodatkowania przychodów z najmu należy zwrócić uwagę na różne okoliczności. Po pierwsze, ryczałt ewidencjonowany płacony jest od przychodów, bez możliwości ich obniżenia o koszty uzyskania przychodu, a tym samym zmniejszenia podstawy opodatkowania. Po drugie, stawka ryczałtu 20%, która pojawia się przy wysokich przychodach, jest wyższa niż stawka w pierwszym przedziale progresywnej skali podatkowej, z której korzysta podatnik decydując się na rozliczanie najmu na zasadach ogólnych według przedmiotowej skali podatkowej. Po trzecie, należy wiedzieć, że podatnik ryczałtu ewidencjonowanego ma prawo obniżyć przychód, jak i obliczony ryczałt ewidencjonowany o wydatki poniesione w ramach ulg podatkowych, jak podatnicy rozliczający się na zasadach ogólnych. Wyjątek stanowi tzw. ulga rodzinna, którą odlicza się wyłącznie od podatku obliczonego według skali podatkowej. Wszystko to sprawia, że przy podejmowaniu konkretnych decyzji w sprawie wyboru formy opodatkowania najmu, jak i tego, czy podatek rozliczany będzie przez obu małżonków czy jednego, należy dokonać przeliczeń opartych na konkretnych danych dotyczących wysokości przychodów, kosztów czy też możliwości odliczeń.

Założmy, że przedmiotem najmu jest lokal mieszkalny, wynajmowany od 1 stycznia 2008 roku, przychód z tytułu umowy wynosi 1.200,00 zł miesięcznie. Zgodnie z umową, wynajmujący ponosi opłaty czynszowe, z wyjątkiem opłat licznikowych, które obciążają lokatora i wynoszą one miesięcznie ok. 300,00 zł. Ponadto miesięczna stawka amortyzacyjna stanowiąca koszt uzyskania przychodu wynosi 250,00 zł.

Przy opodatkowania ryczałtem ewidencjonowanym miesięczny podatek do zapłaty wyniesie 102,00 zł, tj. przychód 1.200,00 zł  $\times$  8,5%. Natomiast za cały rok podatek będzie stanowił kwotę 1.224,00 zł.

Przy opodatkowaniu na zasadach ogólnych miesięczny dochód do opodatkowania wyniesie 650,00 zł, tj. 1.200,00 zł – 300,00 zł – 250,00 zł. Podatek do zapłaty w trakcie roku wystąpi dopiero w maju i wyniesie 31,00 zł, w następnych miesiącach od czerwca do grudnia będzie on stanowił kwotę 123,00 zł. W skali roku dochód z najmu wyniesie 7.800,00 zł, a podatek obliczony według progresywnej skali podatkowej 895,00 zł.

Jak widać z porównania, korzystając z ryczałtu w tym konkretnym przypadku wynajmujący zostanie obciążony większym podatkiem dochodowym niż w przypadku opodatkowania na zasadach ogólnych, ale tylko pod warunkiem, że przychód z najmu jest jego jedynym przychodem. Jeśli oprócz przychodów z najmu podatnik osiąga inne przychody opodatkowane na zasadach ogólnych, np. z wynagrodzenia ze stosunku pracy, wówczas w wyliczeniu podatku nie zostanie uwzględniona kwota wolna od podatku (zostanie ona „skonsumowana” przy okazji tego innego dochodu). Podatek roczny wyliczony na zasadach ogólnych dla najmu wyniesie 1.482,00 zł, tj. 7.800,00 zł  $\times$  19%. Oznacza, to że w

tej sytuacji podatnik korzystając z ryczałtu ewidencjonowanego zapłaci wyraźnie niższy podatek dochodowy niż w przypadku opodatkowania na zasadach ogólnych.

Jeszcze mniej korzystna będzie forma opodatkowania na zasadach ogólnych w przypadku, gdy wynajmujący osiąga inne dochody podlegające opodatkowaniu na zasadach ogólnych o znacznej wysokości, np. przekraczające kwotę 44.490,00 zł. Wówczas faktycznie dochód z najmu lokalu mieszkalnego opodatkowany zostanie stawką 30%, a podatek roczny wyniesie 2.340,00 zł, tj.  $7.800,00 \text{ zł} \times 30\%$ . W momencie gdy pozostałe dochody podatnika przekroczą granicę 85.528,00 zł, roczny podatek z najmu wyniesie 3.120,00 zł, tj.  $7.800,00 \text{ zł} \times 40\%$ .

## **NAJEM TYLKO W RAMACH POZAROLNICZEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ**

Świadczenie usług najmu może powodować powstanie przychodu z najmu stanowiącego odrębne źródło przychodów albo z działalności gospodarczej.

Przez działalność gospodarczą należy rozumieć działalność zarobkową wykonywaną w sposób zorganizowany i ciągły, prowadzoną we własnym imieniu i na własny lub cudzy rachunek, z której uzyskane przychody nie są zaliczane do innych przychodów ze źródeł wymienionych w ustawie o podatku dochodowym od osób fizycznych<sup>26</sup>.

Ważnym czynnikiem wpływającym na zaliczenie przychodów z najmu do przychodów z działalności gospodarczej jest zarejestrowanie przez podatnika działalności w zakresie najmu. Jeżeli podatnik dokona wpisu do ewidencji działalności gospodarczej, podając najem jako przedmiot działalności, wówczas przychody z najmu uzyskane w ramach tej działalności należy kwalifikować jako przychody z działalności gospodarczej. Ponadto muszą być spełnione kryteria uznania działań podatnika za zorganizowane, a mianowicie:

- nastąpi zgłoszenie działalności w urzędzie skarbowym, ZUS oraz urzędzie statystycznym,
- podatnik założy rachunek bankowy,
- zaprowadzi księgi podatkowe (podatkową księgę przychodów i rozchodów lub księgi rachunkowe),
- zatrudni pracowników itp.

Zatem przychody z najmu uznać należy za przychody z działalności gospodarczej, jeżeli najem jest przedmiotem działalności gospodarczej lub wynajmowany składnik majątku jest związany z działalnością gospodarczą. Jeśli nie będą spełnione powyższe kryteria, najem będzie stanowił odrębne źródło przychodów określone w pierwszej części niniejszego opracowania.

W przypadku prowadzenia wynajmu w ramach pozarolniczej działalności gospodarczej uzyskane dochody podlegają tym samym regułom opodatkowania, co inne dochody z prowadzonej pozarolniczej działalności gospodarczej. Podatnik może wybrać sposób, w jaki będzie opłacał podatek dochodowy od osób fizycznych od uzyskanych docho-

<sup>26</sup>patrz art. 5a pkt 6 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2000 r. Nr 14, poz. 176 ze zm.)

dów. Może wybrać zasady ogólne, opodatkowane według progresywnej skali podatkowej według stawek obowiązujących w danym roku podatkowym (w roku 2008: 19%, 30% i 40%) w zależności od wysokości uzyskiwanego dochodu z najmu lub zasady ogólne opodatkowane 19% podatkiem liniowym bez względu na wysokość uzyskiwanego dochodu.

Pamiętać należy, że nie jest możliwe opodatkowanie ryczałtem przychodów z najmu, dzierżawy nieruchomości lub ich części wykonywanych w ramach działalności gospodarczej<sup>27</sup>.

Decyzję o wyborze liniowego sposobu opodatkowania najmu należy pisemnie zgłosić do organu podatkowego do 20 stycznia roku podatkowego. Jeśli podatnik rozpoczyna prowadzenie pozarolniczej działalności gospodarczej w trakcie roku podatkowego, oświadczenie o formie opodatkowania należy złożyć do dnia poprzedzającego dzień rozpoczęcia działalności, nie później jednak niż w dniu uzyskania pierwszego przychodu. Należy pamiętać też o warunkach, które mogą spowodować utratę możliwości opodatkowania podatkiem liniowym. Jeżeli podatnik, który wybrał taki sposób opodatkowania, uzyska z pozarolniczej działalności gospodarczej przychody ze świadczenia usług na rzecz byłego lub obecnego pracodawcy, odpowiadających czynnościom, które podatnik w ramach stosunku pracy wykonywał w roku poprzedzającym rok podatkowy lub wykonywał lub wykonuje w roku podatkowym, traci on w roku podatkowym prawo do opodatkowania liniowego. Należy też pamiętać, że wybór sposobu opodatkowania 19% podatkiem liniowym dokonany w oświadczeniu dotyczy także lat następnych, chyba że podatnik, do 20 stycznia roku podatkowego, zawiadomi w formie pisemnej właściwy organ podatkowy o rezygnacji z tego sposobu opodatkowania.

Dochodów z najmu stanowiącego pozarolniczą działalność gospodarczą, opodatkowanych 19% podatkiem liniowym, nie łączy się z dochodami opodatkowanymi na zasadach ogólnych według progresywnej skali podatkowej.

Niezależnie od wybranego sposobu opodatkowania, podatnicy, którzy prowadzą pozarolniczą działalność, czyli przedsiębiorcy, są obowiązani założyć i prowadzić podatkową księgę przychodów i rozchodów. Sposób prowadzenia księgi ma zapewnić ustalenie dochodu czy też straty, podstawy opodatkowania i wysokości należnego podatku za rok podatkowy. Ponadto podatnicy mają obowiązek uwzględniać w ewidencji środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych informacje niezbędne do obliczenia wysokości odpisów amortyzacyjnych.

Należy pamiętać, że u podatników osiągających dochody z działalności gospodarczej i prowadzących księgi przychodów i rozchodów dochodem z działalności jest różnica pomiędzy przychodem a kosztami ich uzyskania. Wymienioną różnicę należy:

- powiększyć o różnicę pomiędzy wartością rewanentów końcowego i początkowego, jeżeli wartość rewanentów końcowego jest wyższa niż wartość rewanentów początkowego, lub

---

<sup>27</sup>patrz art. 8 ust. 1 pkt 3e ustawy z dnia 20 listopada 1998 r. o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne (Dz. U. Nr 144, poz. 930 ze zm.)

- pomniejszyć o różnicę pomiędzy wartością rewanent początkowego i końcowego, jeżeli wartość rewanent początkowego jest wyższa<sup>28</sup>.

Przychodem jest czynsz należny od wynajmującego, nawet jeśli nie został faktycznie osiągnięty (różnica w stosunku do przychodu uzyskiwanego przez wynajmującego z najmu stanowiącego odrębne źródło przychodów). Składnikiem przychodu nie będą ponoszone przez najemcę wydatki/opłaty związane z przedmiotem najmu (np. opłaty związane z lokalem: czynsz uiszczany w spółdzielni lub wspólnocie mieszkaniowej, abonament za istniejące w tym lokalu media, jak również opłaty za rozmowy telefoniczne przeprowadzane z aparatu zainstalowanego w wynajmowanym lokalu, wodę, energię elektryczną, gaz itp.), jeżeli z umowy wynika, że najemca jest zobowiązany do ich uiszczenia. Nie stanowią one przysporzenia po stronie wynajmującego. W związku z czym nie można ich też zaliczyć do kosztów uzyskania przychodu.

Do kosztów uzyskania przychodów podatnik może zaliczyć wydatki związane z utrzymaniem wynajmowanej nieruchomości oraz nakłady poniesione na remont wynajmowanych nieruchomości i odpisy amortyzacyjne (analogicznie jak w przypadku opodatkowania najmu na zasadach ogólnych poza pozarolniczą działalnością gospodarczą, co zostało już opisane wcześniej 1.2).

Podział na najem z działalności gospodarczej i poza działalnością gospodarczą ma znaczenie nie tylko dla przychodów, ale też dla kosztów uzyskania przychodu. Szczególnie dotyczy to możliwości zaliczenia nieściągalnych wierzytelności z tytułu najmu do kosztów uzyskania przychodu. Jeśli podatnik nie uzyskał wynikającej z umowy najmu mieszkania kwoty należności, nie może zaliczyć kwoty odpowiadającej wysokości należności do kosztów uzyskania przychodu w momencie uprawdopodobnienia nieściągalności tej wierzytelności. Z definicji kosztów uzyskania przychodu wynika, że kosztami uzyskania przychodu z poszczególnych źródeł są wszelkie koszty poniesione w celu osiągnięcia przychodu, z wyjątkiem kosztów wymienionych enumeratywnie w ustawie o podatku dochodowym od osób fizycznych. I tak: nie uważa się za koszty uzyskania przychodów wierzytelności odpisanych jako nieściągalne, z wyjątkiem takich wierzytelności nieściągalnych, które uprzednio zostały zarachowane jako przychody należne (z tytułu wynajmowanego składnika majątku związanego z działalnością gospodarczą) i których nieściągalność została uprawdopodobniona<sup>29</sup>. Należy zwrócić uwagę, że zaliczenie określonej wierzytelności do kosztów uzyskania przychodu uzależnione jest od spełnienia obu wyżej wskazanych warunków, a mianowicie od uprzedniego zarachowania tych wierzytelności jako przychód należny oraz od odpowiedniego udokumentowania owej nieściągalności. Oznacza to, że do kosztów uzyskania przychodu można zaliczyć tylko te wierzytelności nieściągalne, które wcześniej zostały zaksięgowane jako należne z ww. tytułu, czyli zostały uzyskane z tytułu najmu składników majątku związanych z działalnością gospodarczą. Jeśli więc lokal mieszkalny, który nie stanowi składnika majątku związanego z działalnością gospodarczą, jest wynajmowany, a przychody z tego

---

<sup>28</sup>patrz art. 24 ust. 2 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2000 r. Nr 14, poz. 176 ze zm.)

<sup>29</sup>patrz art. 14 ust. 1, ust. 2 pkt 11 oraz art. 23 ust. 1 pkt 20 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2000 r. Nr 14, poz. 176 ze zm.)



tytułu powstają w dacie otrzymania należności za jego wynajem, ewentualne wierzytelności nieściągalne nie będą stanowiły kosztu uzyskania przychodu<sup>30</sup>.

## PRZYKŁAD 12

Właściciel spółdzielczego prawa własności do lokalu użytkowego wynajął lokal, który nie jest składnikiem majątku wykorzystywanym w działalności gospodarczej. Za dwa miesiące nie otrzymał zapłaty czynszu. Wystąpił do sądu o wydanie nakazu zapłaty, który otrzymał. Jednak nie otrzymał należnej zapłaty i wystąpił o wszczęcie egzekucji długu. Z uwagi na brak majątku dłużnika do pokrycia zadłużeń postępowanie egzekucyjne umorzono. Został zatem spełniony warunek zaliczenia do kosztów uzyskania przychodów wierzytelności nieściągalnych, gdyż ich nieściągalność została uprawdopodobniona. Jednak nie można należności z tytułu czynszu zaliczyć do kosztów, bo nie został spełniony warunek wykazania czynszu jako przychodu należnego.

Prowadzenie podatkowej księgi przychodów i rozchodów, jak również ewidencji środków trwałych to nie wszystkie obowiązki, jakie musi spełnić przedsiębiorca uzyskujący dochody z najmu nieruchomości prowadzonego w ramach pozarolniczej działalności gospodarczej. Podatnicy, niezależnie od wybranego sposobu opodatkowania, są obowiązani do wpłacania zaliczek na podatek dochodowy od osób fizycznych do 20 dnia miesiąca następującego po miesiącu uzyskanego dochodu. Natomiast do 30 kwietnia po zakończeniu roku podatkowego podatnicy mają obowiązek złożenia zeznania rocznego na formularzu PIT-36 w przypadku opodatkowania według progresywnej skali podatkowej i formularzu PIT-36L w przypadku wyboru podatku liniowego.

## PODSUMOWANIE/WNIOSKI

Przeprowadzone rozważania upoważniają do sformułowania następujących wniosków:

1. Przepisy podatkowe przewidują kilka sposobów opodatkowania przychodów (dochodów) z tytułu najmu nieruchomości po stronie ich właściciela, w zależności od tego, czy najem związany jest z pozarolniczą działalnością gospodarczą, czy też nie. Jeśli najem nieruchomości jest przedmiotem pozarolniczej działalności gospodarczej, wówczas może być opodatkowany na zasadach ogólnych według progresywnej skali podatkowej lub stawki liniowej 19%. Jeśli natomiast, jest rozliczany jako odrębne źródło przychodu, niezwiązane z działalnością, może być opodatkowany na zasadach ogólnych według progresywnej skali podatkowej lub ryczałtem ewidencjonowanym według stawki 8,5% (gdy przychód nie przekracza 4.000 euro) lub 20% (gdy przychód stanowi nadwyżkę 4.000 euro).
2. Wybór jednej z tych metod zależy od sytuacji indywidualnej danego podatnika.

---

<sup>30</sup>patrz pismo Urzędu Skarbowego w Strzelcach Opolskich z dnia 30 stycznia 2004 r., sygnatura PO/415-29/2003

3. Rozliczenie według zasad ogólnych ma jedną podstawową zaletę, ma też jednak wady.
  - Zaleta polega na tym, że podatnicy ponoszący duże koszty związane z wynajętą nieruchomością mogą je zaliczyć do kosztów uzyskania przychodów i w ten sposób obniżyć dochód do opodatkowania. Do kosztów zalicza się na przykład wydatki na remont wynajmowanej nieruchomości i jej amortyzację.
  - Wadą rozliczenia na zasadach ogólnych jest to, że dochód otrzymany z czynszu płaconego przez najemcę dolicza się do dochodów z umowy o pracę, o dzieło, z działalności gospodarczej (poza rozliczeniem 19% podatkiem liniowym). Ten sposób rozliczenia powiększa więc całoroczną kwotę dochodów i w wielu wypadkach przesuwą dochód do wyższego przedziału skali podatkowej (z 19 do 30% albo z 30 do 40%).
4. Jeśli nie ponosi się żadnych kosztów związanych z wynajętym lokalem, lepiej wybrać rozliczenie ryczałtem ewidencjonowanym. Oznacza to przede wszystkim, że nie można odliczać żadnych kosztów, a podatek obejmuje całą kwotę przychodu z najmu. Stawka ryczałtu jest niższa i wynosi 8,5% – do kwoty przychodu nieprzekraczającej 4.000 euro, powyżej tej kwoty wynosi 20%. Jeżeli zatem czynsz miesięczny nie przekroczy kwoty 333,33 euro – podatek przez cały rok podatkowy wyniesie tylko 8,5% z uzyskanego przychodu.

## PIŚMIENNICTWO

- Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2000 r. Nr 14, poz. 176 ze zm.)
- Ustawa z dnia 20 listopada 1998 r. o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne (Dz. U. Nr 144, poz. 930 ze zm.)
- R. Kubacki, A. Bartosiewicz, *Opodatkowanie najmu i dzierżawy*, Oficyna Wydawnicza „UNIMEX”, Wrocław 2007.

## TAXATION OF RENTAL INCOME

**Abstract.** Rental income of a flat or a house can be taxed in different ways depending whether it is a part of a taxpayer's business or not. Moreover, in both cases a taxpayer can choose the most suitable way of taxation. The aim of this work is to explain tax aspects as far as rental income is concerned. The study presents many problems that exist in practice.

**Key words:** lease, rental income, tax

Zaakceptowano do druku – Accepted for print: 22.12.2008