



Opodatkowanie dochodów z najmu, dzierżawy osiąganych poza działalnością gospodarczą

Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych (zwanym dalej „podatkiem PIT”) wymienia jako odrębne źródło przychodów:

najem, podnajem, dzierżawę, poddzierżawę oraz inne umowy o podobnym charakterze, w tym również dzierżawę, poddzierżawę działów specjalnych produkcji rolnej oraz gospodarstwa rolnego lub jego składników na cele nierolnicze albo na prowadzenie działów specjalnych produkcji rolnej, z wyjątkiem składników majątku związanych z działalnością gospodarczą.

Od dochodów z tego źródła przychodów płacimy podatek dochodowy według ogólnych zasad.

UWAGA!

Możemy też wybrać opodatkowanie najmu, dzierżawy ryczałtem od przychodów ewidencjonowanych.

Do tego źródła przychodów (czyli z najmu, dzierżawy), zaliczamy również przychody z najmu okazjonalnego lokalu¹, które są opodatkowane według tych samych zasad, omówionych w dalszej części.

UWAGA!

Najem może być świadczony również w ramach pozarolniczej działalności gospodarczej na podstawie wpisu do ewidencji działalności gospodarczej.

Niniejsze opracowanie dotyczy wyłącznie opodatkowania dochodów (przychodów) z najmu, dzierżawy stanowiących odrębne od działalności gospodarczej źródło przychodów.

NAJEM I DZIERŻAWA - WYJAŚNIENIE POJĘĆ

Co to jest najem

Zawierając umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca

¹Institucja najmu okazjonalnego lokalu wprowadzona została ustawą z dnia 17 grudnia 2009 r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego oraz o zmianie niektórych innych ustaw.(Dz.U. z 2016 r. poz 1610 z późn. zm.)

zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Czynsz może być oznaczony w pieniądzech lub w świadczeniach innego rodzaju.

Co to jest dzierżawa

Zawierając umowę dzierżawy wydzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Czynsz może być płacony w pieniądzech lub świadczeniach innego rodzaju. Może być również oznaczony w ułamkowej części pożytków.

Co jest przychodem z najmu, dzierżawy

Przychodem jest co do zasady umówiony czynsz, jaki płaci nam najemca (dzierżawca) z tytułu najmu (dzierżawy). Najczęściej są to pieniądze, ale zapłata może nastąpić również w naturze.



UWAGA!

Przychodem z najmu nie są ponoszone przez najemcę wydatki (opłaty) związane z przedmiotem najmu (np. opłaty związane z lokalem takie jak: czynsz uiszczany w spółdzielni lub wspólnocie mieszkaniowej, abonament za istniejące w tym lokalu media oraz inne opłaty ustalane ryczałtowo, jak również opłaty za rozmowy telefoniczne przeprowadzane z aparatu zainstalowanego w wynajmowanym lokalu, wodę, energię elektryczną oraz gaz, które nie są ustalane w sposób ryczałtowy), gdy z umowy wynika, że najemca jest zobowiązany do ich ponoszenia.

Kiedy powstaje przychód z najmu, dzierżawy

Przychód z tytułu najmu, dzierżawy powstaje, gdy faktycznie otrzymamy lub będą nam postawione do dyspozycji pieniądze i wartości pieniężne albo wartość otrzymanych świadczeń w naturze.

Przykład

W styczniu podpisaliśmy umowę najmu mieszkania. Według umowy, najemca powinien nam płacić umówiony czynsz co miesiąc. Najemca opóźnił się z zapłatą i pierwszy czynsz otrzymaliśmy dopiero w lipcu. W okresie od stycznia do czerwca nie osiągnaliśmy przychodów z najmu i nie mieliśmy obowiązku zapłaty podatku, pomimo że przez ten okres wynajmowaliśmy mieszkanie.

Jak opodatkować dochody (przychody), gdy przedmiot najmu, dzierżawy objęty jest współwłasnością, współposiadaniem małżonków

Kiedy przedmiot najmu lub dzierżawy należy do wspólnego majątku małżonków, to każdy z małżonków powinien rozliczać te dochody (przychody) odrębnie, proporcjonalnie do prawa do udziału w zysku.

Czy jeden z małżonków może sam opodatkować cały dochód (przychód) z najmu, dzierżawy

Jeżeli między małżonkami istnieje wspólność majątkowa, to uzyskane dochody (przychody) z najmu lub dzierżawy rzeczy należących do wspólnego majątku mogą być opodatkowane przez jednego z małżonków.

Aby podatek PIT mógł rozliczać jeden z małżonków, należy złożyć właściwemu naczelnikowi urzędu skarbowego pisemne oświadczenie i wskazać, który z małżonków będzie odprowadzał w całości podatek z tytułu osiągniętego dochodu (przychodu) z najmu lub dzierżawy.

UWAGA!

Jeżeli dochód z najmu lub dzierżawy będziemy opodatkowywać na ogólnych zasadach według skali podatkowej, to oświadczenie o opodatkowaniu całości dochodu przez jednego z małżonków składamy najpóźniej do 20. dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym został otrzymany pierwszy w roku podatkowym przychód z najmu lub dzierżawy składnika wspólnego majątku.

Wybór zasady opodatkowania całości dochodu przez jednego z małżonków, wyrażony w oświadczeniu, dotyczy również lat następnych, chyba że w terminie do 20 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym został otrzymany, pierwszy w roku podatkowym przychód z najmu lub dzierżawy, małżonkowie zawiadomią w formie pisemnej właściwego naczelnika urzędu skarbowego o rezygnacji z opodatkowania całości dochodu przez jednego z małżonków.

Jeżeli przychód z najmu lub dzierżawy będziemy opodatkowywać ryczałtem od przychodów ewidencjonowanych, to oświadczenie o opodatkowaniu całości przychodu przez jednego z małżonków składamy najpóźniej do dnia 20 stycznia roku podatkowego. Jeżeli rozpoczynamy osiąganie przychodów z najmu lub dzierżawy składnika wspólnego majątku w trakcie roku podatkowego, to oświadczenie składamy w terminie pierwszej wpłaty na ryczałt od przychodów ewidencjonowanych tj. nie później niż do 20 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym otrzymaliśmy pierwszy przychód.

Wybór zasady opodatkowania całości przychodu przez jednego z małżonków, wyrażony w oświadczeniu, dotyczy również lat następnych, chyba że w terminie do 20 stycznia roku podatkowego, małżonkowie zawiadomią w formie pisemnej właściwego naczelnika urzędu skarbowego o rezygnacji z opodatkowania całości przychodu przez jednego z małżonków.

Wskazany w oświadczeniu małżonek będzie obowiązany:

- płać przez cały rok podatkowy (kalendarzowy) zaliczki na podatek lub ryczałt od przychodów ewidencjonowanych (z tytułu najmu lub dzierżawy),
- złożyć zeznanie roczne i rozliczyć w nim przychody z najmu, dzierżawy.

UWAGA!

Jeżeli w wyniku rozvodu lub separacji nastąpił podział majątku wspólnego małżonków i przedmiot umowy najmu, dzierżawy przypadł temu z małżonków, na którym nie ciążył dotąd obowiązek dokonywania wpłat na podatek, to od tego momentu jest on obowiązany do rozliczania podatku.

Jeżeli małżonkowie nie złożą w terminie omawianego oświadczenia – to ich przychody z najmu, dzierżawy będą podlegały z mocy prawa odrębnemu opodatkowaniu u każdego małżonka proporcjonalnie do prawa do udziału w zysku.

Który naczelnik urzędu skarbowego jest właściwy w zakresie opodatkowania przychodów z najmu, dzierżawy

Naczelnik urzędu skarbowego właściwy według miejsca zamieszkania podatnika. Nie ma tu znaczenia miejsce położenia wynajmowanej lub wdzierżawianej nieruchomości.

Jak opodatkować dochody (przychody) z najmu, dzierżawy

Dochody (przychody) te możemy opodatkować na ogólnych zasadach według progresywnej skali podatkowej lub w formie ryczałtu od przychodów ewidencjonowanych.



UWAGA!

Nie mamy możliwości wyboru 19% stawki podatku.

Czym się różnią zasady ogólne od ryczałtu od przychodów ewidencjonowanych

Przy opodatkowaniu na ogólnych zasadach według skali podatkowej, podatek płacimy od dochodu, tj. różnicy pomiędzy faktycznie osiągniętym przychodem z najmu, dzierżawy a kosztami uzyskania przychodu.

Przy opodatkowaniu ryczałtem od przychodów ewidencjonowanych, podatek płacimy od otrzymanego przychodu.

OGÓLNE ZASADY

Jest to podstawowa forma opodatkowania. Jeżeli nie złożyliśmy oświadczenia o wyborze ryczału od przychodów ewidencjonowanych dla opodatkowania najmu, dzierżawy, musimy rozliczać się właśnie w ten sposób.

Aby ustalić dochód podlegający opodatkowaniu, trzeba od otrzymanego faktycznie przychodu z najmu, dzierżawy odjąć koszty (wydatki) związane z najmem, dzierżawą (np. koszty remontów lokalu, ubezpieczenia lokalu).

Skala podatkowa na 2018 r.

Kwota zmniejszająca podatek odliczana w zeznaniu rocznym wynosi:

1. 1440 zł – dla podstawy obliczenia podatku nieprzekraczającej kwoty 8000 zł.
2. 1440 zł pomniejszone o kwotę obliczoną według wzoru: $883 \text{ zł } 98 \text{ gr} \times (\text{podstawa obliczenia podatku} - 8000 \text{ zł}) \div 5000 \text{ zł}$, dla podstawy obliczenia podatku wyższej od 8000 zł i nieprzekraczającej kwoty 13 000 zł.
3. 556 zł 02 gr – dla podstawy obliczenia podatku wyższej od 13 000 zł i nieprzekraczającej kwoty 85 528 zł.
4. 556 zł 02 gr pomniejszone o kwotę obliczoną według wzoru: $556 \text{ zł } 02 \text{ gr} \times (\text{podstawa obliczenia podatku} - 85 528 \text{ zł}) \div 41 472 \text{ zł}$, dla podstawy obliczenia podatku wyższej od 85 528 zł i nieprzekraczającej kwoty 127 000 zł.

Rozliczając się na ogólnych zasadach musimy obliczać miesięczną zaliczkę na podatek i wpłacać ją do urzędu skarbowego, bez obowiązku składania deklaracji.

Zaliczki miesięczne wplacamy w terminie do 20 dnia każdego miesiąca za miesiąc poprzedni. Zaliczkę za ostatni miesiąc roku podatkowego wplacamy w terminie do 20 stycznia następnego roku podatkowego. Nie wplacamy zaliczki za ostatni miesiąc, jeżeli przed upływem terminu do jej wpłaty złożymy zeznanie roczne i w tym terminie dokonamy zapłaty podatku wynikającego z zeznania.

Uzyskany dochód możemy pomniejszyć o przysługujące odliczenia z tytułu m.in. zapłaconych składek na własne ubezpieczenia społeczne, dokonanych darowizn, wydatków rehabilitacyjnych, natomiast podatek możemy pomniejszyć o przysługujące odliczenia z tytułu zapłaconej przez nas składki na ubezpieczenie zdrowotne i ulgi na dzieci. Wydatków tych nie będziemy mogli odliczyć, jeżeli zostały już odliczone np. zapłacone składki na własne ubezpieczenia społeczne lub dokonana darowiznę odliczyliśmy już od przychodów opodatkowanych ryczałtem od przychodów ewidencjonowanych.

Po zakończeniu roku podatkowego musimy złożyć do urzędu skarbowego zeznanie podatkowe o wysokości osiągniętego dochodu (poniesionej straty) w terminie do 30 kwietnia roku następnego (PIT-36). W zeznaniu tym wykazujemy również inne osiągnięte przez nas dochody opodatkowane według skali podatkowej, np. ze stosunku pracy, z emerytury, z działalności gospodarczej, itp.



UWAGA!

| Podstawa obliczenia podatku w złotych | | Podatek wynosi | |
|---------------------------------------|--------|--|---|
| ponad | do | | |
| | 85 528 | 18% | |
| 85 528 | | 15 395 zł 04 gr + 32% nadwyżki ponad 85 528 zł | minus kwota zmniejszająca podatek |



Musimy pamiętać, że do kosztów uzyskania przychodów mogą być zaliczone tylko wydatki udokumentowane.

Od tak ustalonego dochodu płacimy podatek PIT według progresywnej skali podatkowej.



RYCZAŁT OD PRZYCHODÓW EWIDENCJONOWANYCH

Ryczałt od przychodów ewidencjonowanych jest uproszczoną formą opodatkowania podatkiem dochodowym.

Warunkiem opodatkowania przychodów z najmu, dzierżawy ryczałtem od przychodów ewidencjonowanych, jest złożenie oświadczenia o wyborze tej formy właściwemu naczelnikowi urzędu skarbowego.

Na wybór formy opodatkowania mamy czas:

- do 20 stycznia roku podatkowego, lub
- jeżeli rozpoczynamy najem, dzierżawę w trakcie roku podatkowego – nie później niż do 20. dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym osiągnęliśmy pierwszy przychód z najmu, dzierżawy, albo do końca roku podatkowego, jeśli pierwszy taki przychód osiągnęliśmy w grudniu roku podatkowego.



UWAGA!

Jeżeli w kolejnym roku chcemy być nadal opodatkowani ryczałtem od przychodów ewidencjonowanych, nie musimy już składać oświadczenia.

Te same terminy obowiązują dla złożenia przez małżonków oświadczenia o opodatkowaniu całości przychodu przez jednego z małżonków (patrz strona 5 i następne niniejszej broszury).

Kwota należnego ryczałtu od przychodów ewidencjonowanych zależy od wysokości osiągniętych przychodów. Podatek płacimy od faktycznie otrzymanych przychodów.



UWAGA!

Począwszy od 1 stycznia 2018 roku, przy opodatkowaniu przychodów z najmu, dzierżawy obowiązują dwie stawki ryczału:

- **8,5 % od przychodów do kwoty 100 000 zł**
- **12,5 % od przychodów od nadwyżki ponad kwotę 100 000 zł**

W przypadku osiągnięcia przychodów z najmu, dzierżawy przez małżonków, kwota 100 000 zł, dotyczy łącznie obojga małżonków.

Nie musimy prowadzić ewidencji przychodów, jeżeli wysokość naszych przychodów z najmu, dzierżawy wynika z umowy zawartej w formie pisemnej.

Ryczałt od przychodów ewidencjonowanych obliczamy i wpłacamy co miesiąc (lub co kwartał przy spełnieniu określonych warunków) do urzędu skarbowego w terminie do dnia 20 następnego miesiąca (lub do dnia 20. następnego miesiąca po upływie kwartału za który ryczałt ma być opłacony), a za miesiąc grudzień (za ostatni kwartał) - w terminie złożenia zeznania.

Uzyskane przychody możemy pomniejszyć o przysługujące odliczenia z tytułu m.in. zapłaconych składek na własne ubezpieczenia społeczne, dokonanych darowizn, wydatków rehabilitacyjnych, natomiast ryczałt możemy pomniejszyć o zapłaconą przez nas składkę na ubezpieczenie zdrowotne, pod warunkiem, że wydatki te nie zostały już odliczone (np. zapłaconych składek na własne ubezpieczenia społeczne lub dokonanej darowizny nie odliczyliśmy już od dochodu opodatkowanego według skali podatkowej albo zapłaconej składki na ubezpieczenie zdrowotne – od podatku dochodowego).

Po zakończeniu roku podatkowego składamy zeznanie o wysokości uzyskanego przychodu, wysokości dokonanych odliczeń i należnego ryczału od przychodów ewidencjonowanych (PIT-28) w terminie do 31 stycznia roku następującego po roku podatkowym.

! UWAGA!

Jeśli oprócz przychodów z najmu, dzierżawy osiągamy też inne przychody, np. ze stosunku pracy, to musimy je rozliczyć w odrębnym zeznaniu.

§ Podstawa prawna:

- Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych ([Dz. U. 2018 r. poz. 200, z późn. zm.](#))
- Ustawa z dnia 20 listopada 1998 r. o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne ([Dz. U. z 2017 r. poz. 2157 z późn. zm.](#))
- Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa ([Dz. U. 2017 poz. 201, z późn. zm.](#))

Broszura ma charakter informacyjny i nie stanowi wykładni prawa, ani objaśnień podatkowych, o których mowa w art. 14a § 1 pkt 2 ordynacji podatkowej.