

Zmiany

8,5 procenta ryczałtu od najmu

Od początku 2010 roku obowiązują nowe przepisy, zgodne z którymi podatek ryczałtowy od wynajmowania nieruchomości wynosi 8,5 procenta. Niezależnie od wysokości przychodów. Jest to jedna, niezmienna stawka. Zmieniły się także przepisy chroniące prawa właściciela mieszkania na wynajem (ale tylko osób fizycznych). Dotyczy to nowo zawieranych umów najmu na czas określony, nie dłuższy niż 10 lat.

Właściciel może żądać od przyszłego lokatora:

- oświadczenia, że wyprowadzi się na żądanie, gdy nie dotrzyma warunków umowy (poświadczony notarialnie), wskazania w umowie najmu miejsca, gdzie się przeprowadzi, zgody właściciela lokalu do którego się przeprowadzi (poświadczony notarialnie),
- kaucji do wysokości 6-krotnego czynszu,
- dowolnej wysokości czynszu,
- dowolnie ustalonych zasad podwyżek czynszu.

Uwaga! Wszystko powinno być dokładnie zapisane w umowie najmu.

Dzięki zmianom w przepisach, właściciel będzie mógł bez większych problemów pozbyć się uciążliwego lokatora. Tego ostatniego nie będą już chroniły zapisy o „zakazie eksmisji na bruk” lub „szczególnej ochronie lokatorów w ciąży, z małymi dziećmi czy w podeszłym wieku”. Takie zmiany wprowadza ustawa z 5 listopada 2009 r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego oraz o zmianie niektórych innych ustaw.

Osoby, które nie płaciły dotąd ryczałtu od najmu, a w 2010 chciałyby skorzystać z tej formy opodatkowania, muszą złożyć naczelnikowi urzędu skarbowego właściwego ze względu na miejsce zamieszkania pisemne oświadczenie o wyborze tej formy opodatkowania. Oświadczenie to powinno być złożone najpóźniej w dniu otrzymania pierwszego przychodu. Jeżeli już uzyskujesz dochody z najmu i są one opodatkowane na zasadach ogólnych, a chciałbyś przejść na ryczałt, wówczas trzeba poczekać do końca danego roku podatkowego i złożyć oświadczenie najpóźniej 20 stycznia nowego roku podatkowego. Przychody otrzymywane w nowym roku podatkowym będą wtedy opodatkowane ryczałtem. Oświadczenia nie trzeba sporządzać na żadnym specjalnym formularzu, ani w ściśle określonej formie.

ABC wynajmu

O bezpiecznym wynajmowaniu mieszkań pisaliśmy w sierpniowym wydaniu ubiegłorocznego poradnika „Nieruchomości dla Ciebie” (nr 3/2009). Większość informacji i porad, które tam można przeczytać, jest ciągle aktualnych i polecamy je wszystkim, którzy zamierzają wynajmować od kogoś lub komuś jakąkolwiek nieruchomość. Te informacje znajdziecie na naszej stronie internetowej.

Piszemy, jak unikać oszustów pojawiających się po obu stronach, czyli najemców i wynajmujących. Ostrzegamy przed lokatorami wykorzystującymi niezliczoną ilość kruczków prawnych, aby nie płacić czynszu, mieszkać w cudzym mieszkaniu, dewastować go, a przy eksmisji żądać innego lokalu. Informujemy, jak rozliczać dochody z najmu na zasadach ogólnych (nadal korzystne rozwiązanie dla tych, którzy ponoszą wysokie koszty związane z wynajmowanym lokalem - np. spłacają raty kredytu hipotecznego). Przekonujemy

do spisywania szczegółowych umów najmu oraz protokołów zdawczo-odbiorczych lokali. Ich wzory także znajdziecie na naszej stronie internetowej. W razie jakichkolwiek sporów przekonacie się, jak bardzo dokumenty te mogą być pomocne w dochodzeniu swoich racji. Zwłaszcza teraz, gdy właściciel nieruchomości uzyskał więcej praw do własnego lokalu, niż miał do niedawna.

poradnik "Nieruchomości dla Ciebie"