

Decydując się na wynajmowanie własnego mieszkania, chcielibyśmy zarobić na tym jak najwięcej i jak najmniej oddać fiskusowi. Wiele osób wynajmuje nieruchomości i nie zgłasza tego w urzędzie skarbowym. Robią to na własne ryzyko i nimi zajmować się nie będziemy. Nasze porady i informacje dotyczą osób, które zamierzają wynajmować nieruchomości zgodnie z prawem i od zysku płacić podatki. Co zrobić, aby zapłacić jak najmniej?

Podatek od zysku z najmu

Wynajmując dom czy mieszkanie osobie fizycznej lub firmie, sam decydujesz o formie, a co się z tym wiąże, także o wysokości podatku od zysków. Zanim podejmiesz najkorzystniejszą dla siebie decyzję, poznaj wady i zalety dwóch rodzajów opodatkowania dopuszczanych przez polskie prawo: ryczałt i zasady ogólne.



Zasady ogólne

Takie rozliczenie polega na zbieraniu rachunków. Po jednej stronie - przychodów (rachunków potwierdzających wpływy z tytułu najmu, które sam wystawiasz osobie lub firmie, której wynajmujesz mieszkanie). Po drugiej stronie - kosztów (rachunków, które musisz płacić za posiadanie mieszkania, czyli opłat eksploatacyjnych, na fundusz remontowy, za zużycie prądu,

gazu, centralnego ogrzewania, wody, ścieków, śmieci itp.). To tylko podstawowe koszty.

Do kosztów zaliczamy także:

- ✓ wysokość rat kredytu bankowego, gdy mieszkanie do wynajmu kupiliśmy na kredyt,
- ✓ amortyzację - rocznie 14,82 zł za metr kwadratowy mieszkania,
- ✓ podatek od nieruchomości (gdy wynajmujemy mieszkanie na działalność gospodarczą, to wydatek kilkuset, a nawet kilku tysięcy złotych rocznie; jego wysokość zależy od lokalizacji i wielkości mieszkania),
- ✓ ubezpieczenie mieszkania,
- ✓ wszelkie naprawy i remonty,
- ✓ wyposażenie i umeblowanie mieszkania.

W umowie najmu mieszkania powinno być wyraźnie określone, jakie koszty ponosi właściciel nieruchomości, a jakie wynajmujący. To na pewno zainteresuje urząd skarbowy.

Dochód do opodatkowania to kwota, jaka zostaje, gdy od przychodów odjemniemy koszty. Takie rozliczenie należy robić co miesiąc. W danym miesiącu rozliczać można tylko rachunki z datą tego miesiąca (i oczywiście roku).

Dochód podlega opodatkowaniu według takich samych stawek jak pensja - w 2009 roku to 18 i 32 procent - i na podobnych zasadach. Gdy dochód z najmu przekroczy wysokość kwoty wolnej od podatku, zaczniesz co miesiąc wpłacać zaliczki na podatek do urzędu skarbowego (do 20. dnia każdego miesiąca za

miesiąc poprzedni np. za październik płacisz do 20 listopada).

Nie musisz prowadzić księgi przychodów i rozchodów, ani wypełniać comiesięcznych deklaracji podatkowych.

Dochód z najmu, liczony na zasadach ogólnych raz w roku, sumujesz ze swoimi dochodami i rozliczasz w swoim rocznym. Również wówczas, gdy rozliczasz się ze współmałżonkiem.

Pamiętaj!

- ✓ urząd skarbowy honoruje tylko te koszty, które udokumentujemy rachun-

nieruchomości

kami wystawionymi na właściciela nieruchomości.

- ✓ umowa kredytowa - jeżeli spłataś traktujemy jako koszt - także musi oświadczać na właściciela nieruchomości.

Rozliczenie podatku z najmu mieszkanie na zasadach ogólnych to najkorzystniejsze legalne rozliczenie z fiskusem, gdy na wynajmowaniu mieszkania zarabamy niewiele. Dotyczy to zwłaszcza osób, które mieszkanie przeznaczone do wynajmowania kupił na kredyt i teraz spłacają wysokie raty. Nie bójcie się ostrzeżeń, że zbieranie rachunków jest uciążliwe. I tak warto je zachować, gdyż nigdy nie wiadomo kiedy będą potrzebne.

Ryczałt

W tym rozliczeniu także musimy mieć umowę najmu i gromadzić rachunki dokumentujące - ale tylko - przychody z najmu. Natomiast fiskus nie wymaga od nas żadnych rachunków potwierdzających poniesione koszty, bo one w tym systemie rozliczenia nie mają żadnego znaczenia.

Ryczałt od przychodów ewidencjonowanych przy wynajmowaniu mieszkania jest korzystniejszą formą opodatkowania wówczas, gdy ponosimy niewielkie koszty najmu (nisokie opłaty eksploatacyjne, brak remontów itp.) i jednocześnie roczny dochód z tego tytułu nie przekroczy 4000 euro (w 2009 roku to równoważność 13.510 zł). Wówczas od przychodu zapłacimy 8,5 proc. rocznego podatku.



W momencie, gdy w ciągu roku przychód przekroczy 13.510 zł, wówczas od każdego następnego grosza musimy płacić 20-procentowy podatek. Można uniknąć tak wysokiego ryczałtu, gdy nieruchomości ma więcej niż jednego właściciela (np. małżeństwo), wówczas przychód z najmu dzieli się na wszystkich właścicieli (proporcjonalnie do udziałów we własności, zapisanych w akcie notarialnym). W 2009 roku każdy z właścicieli płaci wówczas 8,5 proc. ryczałtowego podatku do kwoty 13.510 zł. W ten sposób, przy dwóch właścicielach nieruchomości w przyszły podatek wpadamy wówczas, gdy roczny przychód z najmu nieruchomości przekroczy 27.020 zł. Ale wówczas każdy właściciel musi rozliczać się osobno.

O ryczałtowym rozliczeniu podatku od najmu nieruchomości musisz zawiadomić swój urząd skarbowy, wypełniając - dostępny tam - specjalny formularz. Najpóźniej w dniu uzyskania pierwszego przychodu. Sam decydujesz, czy będziesz płacił podatek co miesiąc, czy co kwartał.

Podobnie jak w rozliczeniu na zasadach ogólnych, w ciągu roku nie składasz deklaracji podatkowych, a zaliczki płacisz co 20. dnia miesiąca następującego po okresie rozliczeniowym. Ostateczne rozliczenie następuje za okres roku kalendarzowego. Deklarację podatkową trzeba złożyć do końca stycznia roku następnego. Ten dochód nie łączy się z rozliczeniem dochodów liczonych na zasadach ogólnych, np. pensji.

