

OPODATKOWANIE NAJMU NIERUCHOMOŚCI

Rafał Styczyński

WYDANIE **2**



Wolters Kluwer

OPODATKOWANIE NAJMU NIERUCHOMOŚCI

Rafał Styczyński

Zamów książkę w księgarni internetowej

profinfo.pl
księgarnia internetowa

WYDANIE

2



Wolters Kluwer

WARSZAWA 2024

Stan prawny na 15 marca 2024 r.

Wydawca
Grzegorz Jarecki

Redaktor prowadzący
Dorota Lebiedzińska

Opracowanie redakcyjne
JustLuk

Projekt okładek serii
Wojtek Janikowski, Przemek Dębowski



Ta książka jest wspólnym dziełem twórcy i wydawcy. Prosimy, byś przestrzegał przystługających im praw. Książkę możesz udostępnić osobom bliskim lub osobiście znanym, ale nie publikuj jej w internecie. Jeśli cytujesz fragmenty, nie zmieniaj ich treści i koniecznie zaznacz, czyje to dzieło. A jeśli musisz skopiować część, rób to jedynie na użytek osobisty.

Szanujemy prawo i własność
Więcej na www.legalnakultura.pl
Polska Izba Książki

© Copyright by Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o., 2024

ISBN 978-83-8358-455-3
2. wydanie

Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o.
Dział Praw Autorskich
01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33
tel. +48 728 313 462
e-mail: PL-ksiazki@wolterskluwer.com

księgarnia internetowa www.profinfo.pl

SPIS TREŚCI

Wykaz skrótów	13
---------------------	----

Wstęp	15
-------------	----

Część I

Podatek dochodowy – nieruchomości prywatne

Rozdział 1

Najem prywatny – wybór formy opodatkowania	19
1.1. Uwagi ogólne	19
1.2. Ryczałt	24
1.2.1. Opodatkowanie najmu prywatnego	24
1.2.2. Moment rozpoznania przychodu w przypadku najmu prywatnego	25
1.2.3. Opodatkowanie przez jednego z małżonków	26
1.2.4. Sposób rozliczania zaliczek	28
1.3. Przepisy ustawy o podatku od towarów i usług a najem prywatny	29
1.4. Pytania i odpowiedzi	29

Rozdział 2

Sprzedaż nieruchomości	57
2.1. Uwagi ogólne	57
2.2. Zbycie nieruchomości a źródło przychodu	58
2.3. Pytania i odpowiedzi	61

Część II

Podatek dochodowy – nieruchomości w działalności gospodarczej

Rozdział 3

Założenie działalności gospodarczej	89
3.1. Założenie działalności	89
3.2. Składki ZUS	91
3.2.1. Ulga na start	91
3.2.2. Obniżone składki ZUS	92
3.2.3. „Mały ZUS”	94
3.2.4. Składka zdrowotna	96

Rozdział 4

Wybór formy opodatkowania	98
4.1. Uwagi ogólne	98
4.2. Zwolnienie z podatku	99
4.3. Opodatkowanie według skali	100
4.4. Podatek liniowy	101
4.5. Ryczałt	103
4.6. Karta podatkowa	103
4.6.1. Uwagi ogólne	103
4.6.2. Utrata prawa do karty	105
4.7. Pytania i odpowiedzi	106

Rozdział 5

Księgowość	125
5.1. Uwagi ogólne	125
5.2. Księgi rachunkowe	125
5.3. Podatkowa księga przychodów i rozchodów	127
5.4. Miejsce i termin przechowywania księgi	128
5.5. Ewidencja przychodów	129

Rozdział 6

Przychody	131
6.1. Przychody z pozarolniczej działalności gospodarczej na gruncie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych	131

6.2. Moment powstania przychodu	133
6.3. Nieodpłatne świadczenia jako przychód	133
6.4. Pytania i odpowiedzi	134

Rozdział 7

Formy wpłacania zaliczek	152
7.1. Szczególne formy poboru zaliczek. Zaliczki kwartalne oraz uproszczone	152
7.2. Uproszczenie w rozliczaniu podatku dochodowego	154
7.3. Kredyt podatkowy	156

Rozdział 8

Koszty uzyskania przychodu	158
8.1. Definicja	158
8.2. Dzień poniesienia kosztu	159
8.3. Koszty bezpośrednie	160
8.4. Koszty pośrednie	161
8.5. Wydatki niezaliczane do kosztów uzyskania przychodów	161
8.6. Reprezentacja i reklama	162
8.7. Remont a modernizacja	165
8.9. Pytania i odpowiedzi	167

Rozdział 9

Amortyzacja	182
9.1. Uwagi ogólne	182
9.2. Przedmiot amortyzacji	182
9.3. Wartości niematerialne i prawne	183
9.4. Składniki majątkowe o wartości poniżej 10 000 zł	185
9.5. Ujawnienie środków trwałych	186
9.6. Ustalenie wartości początkowej środków trwałych	187
9.7. Odpisy amortyzacyjne	188
9.8. Metoda amortyzacji	189
9.8.1. Uwagi ogólne	189
9.8.2. Metoda liniowa	189
9.8.3. Metoda degresywna	190
9.8.4. Metoda indywidualna	190

9.9. Amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych	192
9.10. Działalność sezonowa a amortyzacja	192
9.11. Amortyzacja ekspresowa	194
9.12. Amortyzacja apartamentów i lokali mieszkalnych	
w ramach działalności gospodarczej	196
9.12.1. Uwagi ogólne	196
9.12.2. Amortyzacja lokalu niebędącego lokalem	
mieszkalnym	198
9.12.3. Ujęcie lokali w ewidencji środków trwałych	201
9.12.4. Problem z ustaleniem statusu budynku	201
9.13. Pytania i odpowiedzi	202

Rozdział 10

Leasing	213
10.1. Skutki zawarcia umowy leasingu	213
10.2. Pojęcia związane z leasingiem	215
10.3. Leasing operacyjny	216
10.3.1. Uwagi ogólne	216
10.3.2. Przedłużenie umowy	218
10.3.3. Sprzedaż rzeczy leasingobiorcy po zakończeniu	
umowy	218
10.3.4. Sprzedaż osobie trzeciej	219
10.3.5. Rozliczanie kosztów	219
10.4. Leasing finansowy	220
10.4.1. Uwagi ogólne	220
10.4.2. Przedłużenie umowy	221
10.4.3. Sprzedaż rzeczy leasingobiorcy po zakończeniu	
umowy	221
10.4.4. Sprzedaż osobie trzeciej	222
10.4.5. Ustalenie wartości początkowej wykupionego	
przedmiotu leasingu finansowego	222
10.5. Pytania i odpowiedzi	223

Rozdział 11

Zawieszenie działalności	226
11.1. Uwagi ogólne	226
11.2. Zawieszenie działalności a podatki	228

11.3. Zakład Ubezpieczeń Społecznych a zawieszenie działalności	229
11.4. Pytania i odpowiedzi	230

Część III

Podatek od towarów i usług

Rozdział 12

Rejestracja VAT	239
12.1. Uwagi ogólne	239
12.2. Moment rejestracji	240
12.3. Rejestracja do VAT cudzoziemców	243

Rozdział 13

Plik JPK	246
13.1. Rodzaje plików JPK	246
13.2. Pytania i odpowiedzi	247

Rozdział 14

Obowiązek podatkowy	252
14.1. Obowiązek podatkowy	252
14.2. Pytania i odpowiedzi	253

Rozdział 15

Czynności związane z nieruchomościami a VAT	257
15.1. Zakres opodatkowania	257
15.2. Odpłatna dostawa towarów	258
15.3. Nieodpłatna dostawa towarów	258
15.3.1. Uwagi ogólne	258
15.3.2. Podstawa opodatkowania nieodpłatnego przekazania	260
15.3.3. Dokumentowanie nieodpłatnego przekazania	262
15.4. Świadczenie usług	263
15.5. Nieodpłatne świadczenie usług	263
15.6. Stawka VAT	265
15.7. Pytania i odpowiedzi	268

Rozdział 16

Odliczenie VAT	282
16.1. Uwagi ogólne	282
16.2. Termin odliczenia VAT	283
16.3. Brak NIP na fakturach za zakupiony apartament	284
16.4. Małżonkowie na fakturze a odliczenie VAT	285
16.5. Proporcja	286
16.6. Pytania i odpowiedzi	287

Rozdział 17

Kasy fiskalne	295
17.1. Uwagi ogólne	295
17.2. Obowiązek stosowania kas	295
17.3. Najem a zwolnienie	298
17.4. Paragon fiskalny	300
17.5. Pytania i odpowiedzi	303

Rozdział 18

Zbycie nieruchomości	309
18.1. Uwagi ogólne	309
18.2. Ulepszenie a pierwsze zasiedlenie	310
18.3. Skutki skorzystania ze zwolnienia	312
18.4. Podatek od czynności cywilnoprawnych	313
18.5. Rezygnacja ze zwolnienia	314
18.6. Pytania i odpowiedzi	314

Rozdział 19

Refakturowanie	321
19.1. Uwagi ogólne	321
19.2. Refakturowanie a obowiązek podatkowy	322
19.3. Pytania i odpowiedzi	323

Rozdział 20

Miejsce świadczenia	328
20.1. Zasady ogólne	328
20.2. Usługi związane z nieruchomościami	329
20.3. Import usług	329

20.4. Obowiązek podatkowy dla importu usług	331
20.5. Pytania i odpowiedzi	331

Część IV

Podatek od czynności cywilnoprawnych

Rozdział 21

Podatek od czynności cywilnoprawnych	339
21.1. Uwagi ogólne	339
21.2. Podstawa opodatkowania	339
21.3. Obowiązek podatkowy	340
21.4. Niektóre wyłączenia podmiotowe z podatku od czynności cywilnoprawnych	341
21.5. Pytania i odpowiedzi	342

Część V

Podatek od nieruchomości

Rozdział 22

Podatek od nieruchomości	347
22.1. Uwagi ogólne	347
22.2. Podatnicy podatku od nieruchomości	350
22.3. Podstawa opodatkowania	351
22.4. Stawki podatku	353
22.5. Obowiązek podatkowy	355
22.6. Podatek od nieruchomości w przypadku osób fizycznych dokonujących wynajmu prywatnego	356
22.7. Zwolnienia od podatku	356
22.8. Ewidencja nieruchomości	361
22.9. Pytania i odpowiedzi	362

Bibliografia	371
---------------------------	------------

WSTĘP

Umowa najmu lokalu, uregulowana w oddzielnym rozdziale Kodeksu cywilnego, jest jedną z najpopularniejszych umów. Wynajmujący zobowiązuje się w niej oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

Podmioty decydujące się na wynajem muszą przed osiągnięciem przychodów z najmu wybrać optymalną metodę opodatkowania, gdyż może ona wpłynąć w sposób znaczny na wartość uzyskiwanego dochodu. Błędne dokonanie rozliczenia może powodować negatywne konsekwencje, które pociągną za sobą znaczne dolegliwości finansowe. Dodatkowo sprawę komplikują niejasne przepisy ustaw podatkowych.

Niniejsza książka, napisana przez praktyka z wieloletnim doświadczeniem, powstała z myślą o tym, aby odpowiedzieć na najczęściej pojawiające się pytania przy rozliczaniu najmu. Przeznaczona jest zarówno dla osób wynajmujących lokale na co dzień, jak i dla tych, którzy robią to okazjonalnie.

Część I

**PODATEK DOCHODOWY –
NIERUCHOMOŚCI PRYWATNE**

Rozdział 1

NAJEM PRYWATNY – WYBÓR FORMY OPODATKOWANIA

1.1. Uwagi ogólne

Kwestią budzącą od wielu lat wątpliwości jest odpowiedź na pytanie, czy najem powinien być rozliczany jako działalność gospodarcza, czy też jako odrębne źródło przychodu.

Na gruncie przepisów ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych przychody z wynajmu mogą bowiem stanowić przychody z dwóch źródeł, tj.:

- 1) z pozarolniczej działalności gospodarczej, tj. źródła przychodów, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 3 ustawy o PIT;
- 2) ze źródła przychodów, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 6 ustawy o PIT, czyli z najmu, podnajmu, dzierżawy, poddzierżawy oraz innych umów o podobnym charakterze.

Artykuł 5a pkt 6 ustawy o PIT zawiera definicję, w myśl której na gruncie podatku dochodowego od osób fizycznych działalnością gospodarczą jest zarobkowa działalność wytwórcza, budowlana, handlowa lub usługowa, prowadzona we własnym imieniu, bez względu na jej rezultat, w sposób zorganizowany i ciągły, z której uzyskane przychody nie są zaliczane do innych przychodów.

Tym samym aby daną działalność uznać za działalność gospodarczą, musi ona być prowadzona we własnym imieniu i łącznie spełniać warunki:

- celu zarobkowego,
- ciągłości,
- zorganizowanego charakteru.

Działalność zarobkowa to działalność, która daje możliwość wygenerowania zysku i ma na celu zapewnienie określonego dochodu. Jednak nawet ewentualna strata będąca wynikiem działalności nastawionej na zysk nie pozbawia jej takiego charakteru, gdyż istotny jest tu sam zamiar osiągnięcia dochodu. Zarobkowego charakteru nie mają natomiast czynności nastawione wyłącznie na zaspokojenie własnych potrzeb osoby, która je podejmuje.

Ciągłość w wykonywaniu działalności gospodarczej oznacza względnie stały zamiar jej wykonywania. Wiąże się z planowym charakterem działań i realizacją w sposób ciągły zamierzeń ukierunkowanych na osiągnięcie i zwiększanie zysków. Przesłanki ciągłości nie należy rozumieć jako konieczności wykonywania działalności bez przerwy – do jej zachowania wystarczające jest, aby z całokształtu okoliczności sprawy wynikała intencja powtarzania określonego zespołu konkretnych czynności w celu osiągnięcia efektu w postaci zarobku.

Prowadzenie działalności w sposób zorganizowany oznacza działanie metodyczne, systematyczne, uporządkowane, przebiegające według planu, przy udziale specjalnie dobranych środków służących uzyskaniu dochodu. Na takie zorganizowanie w odniesieniu do najmu mogą wskazywać (choć nie są decydujące) zwłaszcza niektóre okoliczności, takie jak: dopełnienie obowiązków formalnych w zakresie zarejestrowania przedsiębiorcy, współpraca z podmiotami profesjonalnymi, świadczenie dodatkowych usług, znaczna liczba wynajmowanych nieruchomości lub podpisywanych umów.

Z uwagi na powyższe moim zdaniem nie ma przeszkód, aby dochody z najmu rozliczać jako odrębne źródło przychodu, jako najem prywatny lub też traktować jako przychody z działalności gospodarczej.

Również takie wnioski wypływają z uchwały NSA (7) z 24.05.2021 r., II FPS 1/21, LEX nr 3208194, w której sąd stwierdził jednoznacznie, że przychody z najmu, podnajmu, dzierżawy, poddzierżawy oraz innych umów o podobnym charakterze są zaliczane bez ograniczeń do źródła przychodów z najmu (wymienionego w art. 10 ust. 1 pkt 6 ustawy o PIT), chyba że stanowią składnik majątkowy mienia osoby fizycznej, który został przez nią wprowadzony do majątku związanego z wykonywaniem działalności gospodarczej.

Wydawać by się mogło, że kwestia ta jest oczywista, jednak część organów podatkowych prezentowała stanowisko, iż w przypadku wynajmu krótkoterminowego z użyciem portali specjalistycznych takich jak Booking czy inne nie mógł być on rozliczany jako najem prywatny.

Stanowisko takie zaprezentował m.in. Dyrektor Izby Skarbowej w Katowicach w piśmie z 3.01.2017 r., 2461-IBPB-2-2.4511.918.2016.2.MZA, LEX nr 332835, w którym możemy przeczytać:

„(...) lokal mieszkalny Wnioskodawczynie wynajmuje krótkotrwale, a najem lokalu mieszkalnego na krótkie okresy nie może być klasyfikowany do najmu o charakterze prywatnym. Opisany we wniosku najem lokalu mieszkalnego jest w istocie szeregiem cyklicznych, powtarzalnych okresowo, w sposób zorganizowany i ciągły czynności, podejmowanych w celach zarobkowych, zawierających ww. elementy definicji działalności gospodarczej. O zorganizowanym, ciągłym i zarobkowym przedsięwzięciu świadczy również współpraca Wnioskodawczynie z wyspecjalizowanym w zakresie najmu pośrednikiem. Od początku zatem działania Wnioskodawczynie wypełniały przesłanki działalności gospodarczej. Usługi najmu nieruchomości na krótkie okresy czasu, jakie świadczy Wnioskodawczynie, noszą zatem znamiona usług związanych z zakwaterowaniem, co oznacza, że stanowią przychody ze źródła przychodów, jakim jest pozarolnicza działalność gospodarcza (art. 10 ust. 1 pkt 3 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych), i podlegają opodatkowaniu w sposób przewidziany dla tego źródła przychodów.

Tym samym stwierdzić należy, że wynajmowanie przez Wnioskodawczynię lokalu mieszkalnego na krótkie okresy nie można klasyfikować

do najmu o charakterze prywatnym, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 6 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Reasumując – opisany w stanie faktycznym krótkotrwały najem lokalu mieszkalnego nie można uznać za najem prywatny, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 6 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych”.

W mojej opinii jest to stanowisko błędne. Część organów również podziela pogląd o jego błędności.

Przykładem może być pismo Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej z 5.10.2020 r., 0115-KDWT.4011.44.2020.2.MJ, LEX nr 560900, w którym możemy przeczytać:

„Z informacji zawartych we wniosku wynika, że Wnioskodawca zakupił mieszkanie, które zamierza wynajmować na zasadzie najmu krótkoterminowego. Wnioskodawca – w realizacji tego celu – korzystać będzie z portali takich jak boking.com oraz airbnb. Nieruchomość nie będzie wynajmowana przez wszystkie miesiące w roku. Czynności najmu nieruchomości będą wykonywane we własnym imieniu. W ocenie Wnioskodawcy najem mieszkania nie będzie prowadzony w sposób zorganizowany, tj. profesjonalny, metodyczny, systematyczny i uporządkowany. Wnioskodawca nie będzie świadczył żadnych usług o charakterze hotelowym, typu recepcja, gastronomia, sprzątanie, pranie i zmiana pościeli w trakcie pobytu gości. Nie będzie również korzystać z obsługi zarządczej oraz księgowej w zakresie najmu nieruchomości. Obsługą ww. czynności Wnioskodawca będzie zajmować się osobiście.

Odnosząc przedstawione uregulowania prawne do rozpatrywanej sprawy, stwierdzić należy, że skoro Wnioskodawca nie będzie wynajmował przedmiotowej nieruchomości w sposób, który wskazuje na spełnienie wszystkich przesłanek niezbędnych do uznania rzeczowego najmu za prowadzonego w ramach pozarolniczej działalności gospodarczej (warunki wskazane w treści art. 5a pkt 6 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych), to najem ten będzie stanowił źródło przychodów, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 6 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Dodatkowo należy wskazać, że fakt zwiększenia liczby posiadanych przez Wnioskodawcę

lokali na wynajem nie spowoduje zmiany klasyfikacji źródła przychodów, skoro pozostałe okoliczności prowadzenia opisanego wyżej najmu nie ulegną zmianie”.

Drugi z prezentowanych poglądów jest moim zdaniem słuszny i zgodny z przywołanym orzeczeniem Naczelnego Sądu Administracyjnego.

Podatnicy niezwykle często decydują się na wynajem kwater w okresie letnim lub poza nim (np. stancje wynajmowane studentom), nie chcą jednak zakładać działalności gospodarczej. W takiej sytuacji jedyną formą opodatkowania tzw. najmu prywatnego jest ryczałt od przychodów ewidencjonowanych.

Warto w tym miejscu wspomnieć o tzw. najmie okazjonalnym. Podpisanie takiej umowy pozwala na znaczną ochronę właściciela nieruchomości w przypadku kłopotliwych lokatorów. Najem okazjonalny to umowa, która zostaje rozwiązana z upływem czasu, na jaki została zawarta, lub po upływie okresu wypowiedzenia. Umowa najmu okazjonalnego różni się tym, że najemca wskazuje w umowie adres, na jaki ma się wyprowadzić w przypadku powstania zaległości w płatnościach za czynsz i inne media przewyższającej 3 miesiące.

Jednak z umową najmu okazjonalnego wiążą się określone obowiązki, podlega ona zgłoszeniu do urzędu skarbowego. Umowa najmu okazjonalnego uregulowana jest w ustawie o ochronie praw lokatorów.

Jak wskazuje zawarta tam definicja, umową najmu okazjonalnego lokalu jest umowa najmu lokalu mieszkalnego, którego właściciel będący osobą fizyczną nie prowadzi działalności gospodarczej w zakresie wynajmowania lokali, zawarta na czas oznaczony, nie dłuższy niż 10 lat.

Szczególną cechą takiej umowy jest to, że jej obowiązkowym elementem jest oświadczenie najemcy w formie aktu notarialnego, w którym poddał się on egzekucji i zobowiązał się do opróżnienia i wydania lokalu używanego na podstawie umowy najmu okazjonalnego

W poradniku w sposób kompleksowy omówiono problematykę najmu krótko-terminowego i najmu długoterminowego nieruchomości oraz sposoby ich rozliczania na gruncie prawa podatkowego. Poruszono również kwestie dotyczące osób rozliczających przychody z najmu zarówno w działalności gospodarczej, jak i prywatnie. Opracowanie ma charakter przekrojowy i odnosi się do podatku dochodowego od osób fizycznych, od towarów i usług oraz od nieruchomości. Zaprezentowano również zagadnienia związane ze sprzedażą nieruchomości oraz obowiązki rachunkowo-podatkowe.

Ponadto w książce zamieszczono pytania z odpowiedziami, które dotyczą najczęściej pojawiających się problemów związanych z rozliczeniem najmu.

W poradniku znajdują się aktualne orzeczenia sądów administracyjnych oraz interpretacje podatkowe, które będą pomocne w ewentualnym sporze z fiskusem. Książka została napisana na podstawie wieloletnich doświadczeń autora w obszarze rozliczania i doradztwa podatkowego w zakresie najmu.

Rafał Styczyński – doradca podatkowy prowadzący własną kancelarię i zajmujący się obsługą księgową od ponad 20 lat; wielokrotnie reprezentował klientów w sprawach związanych z samozatrudnieniem przed organami podatkowymi i ZUS.



9788383584553 W02P01

ISBN 978-83-8358-455-3



9 788383 584553

ZAMÓWIENIA:

INFOLINIA: +48 801 044 545

ZAMOWIENIA@WOLTERSKLUWER.PL

WWW.PROFINFO.PL

CENA 199 ZŁ (W TYM 5% VAT)