

Opodatkowanie ryczałtem dochodów z najmu mieszkania

Paweł Mądry

Najem, podnajem, dzierżawa, poddzierżawa oraz inne umowy o podobnym charakterze stanowią jedno ze źródeł przychodów wskazanych w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Przedmiotem niniejszego opracowania jest opodatkowanie ryczałtowanym podatkiem dochodu z najmu mieszkania.

Zasadą, wyrażoną w art. 9a ust. 6 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych jest opodatkowanie przychodów z tego źródła na zasadach ogólnych, określonych w przepisach tej ustawy. Do przychodów z najmu zastosowanie będą zatem miały stawki podatku dochodowego określone w art. 27 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych (18% i 32%).

Istnieje możliwość uniknięcia zapłaty podatku według skali. Zgodnie z art. 9a ust. 6 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, dochody osiągnięte przez podatników z najmu mogą zostać poddane przez podatnika opodatkowaniu na zasadach określonych w przepisach ustawy z dnia 20 listopada 1998 r. o ryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne.

Dochody z najmu mogą zostać objęte podatkiem ryczałtowanym jedynie wtedy, gdy nie są osiągnięte przez podatnika w ramach działalności gospodarczej. Przesądza o tym art. 1 pkt 2 ustawy o ryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne.

Warunkiem skorzystania ze ryczałtowanej formy podatku od dochodów z najmu jest złożenie właściwemu naczelnikowi urzędu skarbowego pisemnego oświadczenia o wyborze opodatkowania w formie ryczałtu od przychodów ewidencjonowanych. Zgodnie z art. 9 ust. 1 w zw. z art. 9 ust. 4 ustawy o ryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne, oświadczenie składa się naczelnikowi urzędu skarbowego właściwemu ze względu na miejsce zamieszkania podatnika.

Niezwykle istotne jest także dochowanie terminu do złożenia naczelnikowi urzędu skarbowego oświadczenia o wyborze opodatkowania najmu w formie ryczałtu. Ustawa przewiduje tu dwie sytuacje.

Oświadczenie powinno zostać złożone najpóźniej do dnia 20 stycznia roku podatkowego (art. 9 ust. 1 w zw. z art. 9 ust. 4 ustawy o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne). W praktyce termin ten będzie miał zastosowanie w sytuacjach, gdy podatnik osiąga przychód ze stosunku najmu i postanawia zmienić obowiązujące go zasady opodatkowania z zasad ogólnych (wg skali) na ryczałt. Taka zmiana może zatem nastąpić tylko raz w roku, do 20 stycznia roku podatkowego. Oczywiście możliwe jest złożenie oświadczenia o wyborze ryczałtu do 20 stycznia roku podatkowego również wtedy, gdy podatnik w chwili złożenia oświadczenia nie uzyskuje przychodów z najmu, ale wie, że w roku podatkowym będzie je uzyskiwał i decyduje się na opodatkowanie ryczałtem.

Drugą sytuacją jest zawarcie przez podatnika umowy najmu i rozpoczęcie osiągania przychodów z tego stosunku prawnego w trakcie roku podatkowego. Pisemne oświadczenie o wyborze opodatkowania w formie ryczałtu od przychodów ewidencjonowanych za dany rok podatkowy należy wtedy złożyć nie później niż do 20 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym podatnik osiągnął pierwszy przychód z tego tytułu, albo do końca roku podatkowego, jeżeli pierwszy taki przychód osiągnął w grudniu roku podatkowego (art. 9 ust. 4 ustawy o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne). Termin ten został zatem dostosowany do terminu zapłaty zaliczki na podatek dochodowy.

Na marginesie wskazać należy, że powyższe terminy są tzw. terminami prawa materialnego, co oznacza, że ich upływ powoduje wygaśnięcie prawa do wyboru formy opodatkowania. Jeżeli zatem podatnik przekroczy termin do złożenia oświadczenia o wyborze ryczałtu, to nie będzie mógł żądać przywróceniu terminu do złożenia oświadczenia w oparciu o przepis art. 162 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa.

Zgodnie z art. 12 ust. 1 pkt 3 lit. a ustawy o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne, stawka zryczałtowanego podatku od przychodów z tytułu najmu mieszkania wynosi 8,5 %. Od 1 stycznia 2010 r. nie obowiązuje już dwudziestoprocentowa stawka ryczałtu w przypadku przychodu z tytułu najmu przekraczającego równowartość 4000 euro.

Odpowiedź na pytanie, czy wybór zryczałtowanej formy opodatkowania przychodów z tytułu najmu powinna poprzedzić analiza indywidualnej sytuacji podatnika. Zasadą bowiem jest, że przy wyborze ryczałtu nie jest możliwe pomniejszanie przychodów o koszty ich uzyskania (art. 12 ust. 2 ustawy o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne), a co za tym idzie, niemożliwa jest również amortyzacja zakupionego w celu wynajmowania mieszkania.

(-) Paweł Mądry / radca prawny

Niniejszy dokument nie stanowi opinii prawnej. Kancelaria nie ponosi żadnej odpowiedzialności za zastosowanie się do informacji w nim zawartych. W przypadku konieczności zastosowania przedstawionych rozwiązań zapraszamy do skorzystania z naszych usług.

**Wzór oświadczenia o wyborze
opodatkowania przychodów z najmu
zryczałtowanym podatkiem dochodowym
składanego do 20 stycznia roku podatkowego**

Legnica, dnia 10 stycznia 2011 r.

**Jan Kowalski
ul. Wrocławska 1/1
59 – 220 Legnica**

**Naczelnik Urzędu Skarbowego
w Legnicy
Urząd Skarbowy w Legnicy
ul. Najświętszej Marii Panny 3
59 – 220 Legnica**



Oświadczam o wyborze opodatkowania w formie ryczałtu od przychodów ewidencjonowanych osiągniętych przeze mnie przychodów z tytułu najmu.

.....
Jan Kowalski

**Wzór oświadczenia o wyborze
opodatkowania przychodów z najmu
zryczałtowanym podatkiem dochodowym
składanego w trakcie roku podatkowego**

Legnica, dnia 15 marca 2011 r.

**Jan Kowalski
ul. Wrocławska 1/1
59 – 220 Legnica**

**Naczelnik Urzędu Skarbowego
w Legnicy
Urząd Skarbowy w Legnicy
ul. Najświętszej Marii Panny 3
59 – 220 Legnica**



Oświadczam o wyborze opodatkowania w formie ryczałtu od przychodów ewidencjonowanych osiągniętych przeze mnie przychodów z tytułu najmu.

Oświadczam, że pierwszy przychód z tytułu najmu uzyskałem w dniu 20 lutego br. na podstawie umowy najmu zawartej przeze mnie z Tadeuszem Nowakiem, przedmiotem której jest lokal mieszkalny położony w Legnicy przy ul. Wrocławskiej 10. Wcześniej nie uzyskiwałem przychodów z najmu.

.....
Jan Kowalski