



Wynajmujesz mieszkanie? Pamiętaj o nowych terminach rozliczeń

Podatnicy rozliczający swoje dochody z najmu w formie ryczału powinni pamiętać o zmianie terminu składania PIT-28 za rok 2020 – można to zrobić od 15 lutego do 1 marca 2021 r.

Rozliczający się według skali podatkowej składają PIT-36 na dotychczasowych zasadach (do końca kwietnia 2021 r.).

Podstawową formą opodatkowania przychodów z najmu prywatnego są ogólne zasady według skali podatkowej. W takim przypadku zaliczki powinny być wpłacane do 20 dnia każdego miesiąca za miesiąc poprzedni, a rozliczenia rocznego dokonuje się w PIT-36 do końca kwietnia kolejnego roku. W tej formie opodatkowania wynajmujący może odliczyć koszty uzyskania przychodu, takie jak np. wydatki poniesione w związku z utrzymaniem i bieżącą eksploatacją przedmiotu najmu, wydatki na wyposażenie (meble, sprzęt AGD), remonty, odpisy amortyzacyjne czy odsetki od kredytu.

Podatnicy osiągający przychody z najmu mogą też wybrać opodatkowanie w formie ryczału. Za równoznaczne z dokonaniem wyboru opodatkowania w tej formie na dany rok podatkowy uznaje się pierwszą w roku podatkowym wpłatę (a jeżeli przychód został osiągnięty w grudniu – złożenie zeznania). W ryczałcie obowiązują dwie stawki podatku: bazowa – 8,5% oraz 12,5% (od nadwyżki przychodu ponad 100 tys. zł), nie ma natomiast możliwości odliczenia kosztów uzyskania przychodu. Wpłat ryczału można dokonywać miesięcznie lub – pod określonymi warunkami – kwartalnie*.

Jeśli wynajmującymi są małżonkowie, którzy mają rozdzielność majątkową, każdy z nich powinien opodatkować swoje przychody z najmu proporcjonalnie do prawa udziału w zysku.

W przypadku gdy przedmiot najmu stanowi składnik wspólnego majątku małżonków, między którymi istnieje wspólność majątkowa, zasadniczo powinni oni rozliczać przychody (dochody) z tego tytułu po połowie. Jednakże w takim przypadku możliwe jest opodatkowanie całości dochodu przez jednego z nich. Aby to zrobić, powinni złożyć do urzędu skarbowego pisemne oświadczenie wskazujące, które z nich będzie w całości rozliczać podatek.

Sposobu rozliczania (według skali podatkowej lub ryczałtem) nie trzeba w odrębnej formie zgłaszać do urzędu skarbowego – wystarczy dokonanie pierwszej w danym roku wpłaty podatku. Należy jednak pamiętać, że wybrana forma opodatkowania obowiązuje przez cały rok i można ją zmienić dopiero w kolejnym roku podatkowym.

Ryczałt od najmu należy wpłacić na mikrorachunek, czyli indywidualny rachunek podatnika. Jeśli dana osoba nie prowadzi działalności gospodarczej, ale uzyskuje przychody z najmu prywatnego, powinna wygenerować numer mikrorachunku, podając numer PESEL.

Od 2021 roku przedsiębiorcy wynajmujący nieruchomości w ramach prowadzonej działalności gospodarczej będą mogli skorzystać z opodatkowania uzyskanych przychodów w formie ryczału (dotychczas ryczałtowa forma opodatkowania wynajmu możliwa była wyłącznie w przypadku najmu prywatnego, a przedsiębiorcy mieli do wyboru wyłącznie opodatkowanie najmu na zasadach ogólnych lub podatkiem liniowym).

**Rozliczenie kwartalne mogą stosować wyłącznie podatnicy, których przychód osiągnięty w poprzednim roku podatkowym nie przekroczył równowartości 200.000 tys. euro i poinformują o wybranej formie rozliczenia urząd skarbowy*