

OPODATKOWANIE INWESTORÓW INDYWIDUALNYCH Z TYTUŁU DOCHODÓW Z NAJMU NIERUCHOMOŚCI W POLSCE

Wynajem nieruchomości może być ciekawą opcją inwestycyjną dla inwestorów indywidualnych. Dla celów podatkowych dochody takie będą w Polsce podlegały opodatkowaniu bądź to w ramach źródła „pozarolnicza działalność gospodarcza” albo jako odrębne źródło przychodów – „najem, podnajem, dzierżawa”.

Poniżej prezentujemy informacje na temat opodatkowania dochodów osób fizycznych z tytułu wynajmu polskiej nieruchomości.

I. FORMY OPODATKOWANIA NAJMU

Reżim opodatkowania najmu uzależniony jest w dużej mierze od wyboru inwestora, ale pozostaje w związku ze statusem podatnika oraz samej nieruchomości.

Obowiązujące przepisy przewidują następujące możliwości:

1. w odniesieniu do nieruchomości związanych z działalnością gospodarczą (dochody/ przychody ze źródła „pozarolnicza działalność gospodarcza”)

- stawka ustalana według skali (17% / 32%) naliczana do dochodu
- stawka linowa (19%) naliczona do dochodu
- stawka ryczałtowa (8,5% / 12,5%) naliczana do przychodu

2. w odniesieniu do nieruchomości prywatnych (dochody / przychody ze źródła „najem, podnajem, dzierżawa”),

zastosowanie może znaleźć:

- stawka ustalana według skali (17% / 32%) naliczana do dochodu.
- stawka ryczałtowa (8,5% / 12,5%) naliczana do przychodu

Informacja o wyborze reżimu podatkowego z zasady powinna dotrzeć do organów podatkowych w terminie rozliczenia pierwszych dochodów w danym roku podatkowym (np. do 20 lutego 2021).

II. OPODATKOWANIE WEDŁUG SKALI PODATKOWEJ

Najem nieruchomości zarówno prywatny, jak i w ramach prowadzonej działalności gospodarczej może być opodatkowany na zasadach ogólnych.

Podstawą opodatkowania jest wówczas dochód (różnica pomiędzy osiąganymi przychodami z czynszu oraz poniesionymi kosztami, np. kosztami amortyzacji, kosztami finansowania, wydatkami na przeprowadzenie remontów, nabycie wyposażenia, itp.), który będzie opodatkowany stawką 17% i/lub 32% stawką podatkową (wyższa stawka w sytuacji gdy roczny dochód przekroczy 85.528 zł).

Wybór tego reżimu opodatkowania może być opłacalny jeśli inwestor może udokumentować znaczne koszty związane z nabyciem, wyposażeniem i obsługą nieruchomości. Należy jednak uwzględnić okoliczność, że nie ma możliwości odliczenia ceny gruntów a cena nabycia



budynków, lokali itp. odnoszona jest w koszty poprzez odpisy amortyzacyjne (roczna stawka amortyzacyjna wynosi od 1,5 % dla nieruchomości mieszkalnych, przez 2,5% dla budynków niemieszkalnych do 10 % i więcej w zależności od rodzaju i stanu nieruchomości).

III. OPODATKOWANIE PODATKIEM LINIOWYM

Opodatkowanie liniową stawką podatku zarezerwowane jest wyłącznie dla przedsiębiorców prowadzących działalność gospodarczą.

Podstawą opodatkowania jest w tym przypadku dochód (różnica pomiędzy osiągniętymi przychodami a poniesionymi kosztami), a właściwa stawka to 19 %.

Wybór tego reżimu opodatkowania może być opłacalny jeśli inwestor osiąga znaczne dochody opodatkowane skalą podatkową, w szczególności gdy planuje, że jego roczny dochód z najmu przekroczy 85.528 zł.

IV. OPODATKOWANIE RYCZAŁTEM

Ryczałt od przychodów ewidencjonowanych obejmuje zarówno najem prywatny, jak i najem prowadzony w ramach działalności gospodarczej.

W przeciwieństwie to poprzednich form opodatkowania, podstawą opodatkowania jest tu przychód (wartość wpływów z tytułu najmu bez opcji uwzględnienia kosztów).

Korzyścią ryczałtu jest zmniejszona biurokracja oraz możliwość stosowania stawki ryczałtowej: 8,5% (do kwoty 100.000 zł przychodów) bądź 12,5% (do nadwyżki przychodów ponad kwotę 100.000 zł).

Kalkulując wysokość podatku nie można

uwzględniać kosztów uzyskania przychodów. W praktyce dopuszczalne jest wyłączenie z przychodów kosztów mediów opłacanych przez najemcę.

Wybór tego reżimu opodatkowania może być opłacalny jeśli inwestor nie poniósł istotnych wydatków związanych z nabyciem, wyposażeniem i obsługą nieruchomości lub nie ma zasobów, by na bieżąco prowadzić dokumentację i dokonywać sformalizowanych rozliczeń.

V. INWESTORZY ZAGRANICZNI

Przed podjęciem decyzji o sposobie opodatkowania najmu inwestorzy zagraniczni powinni zapoznać się z treścią zawartych przez Polskę umów o unikaniu podwójnego opodatkowania (UPO).

Z zasady, Polska zastrzega sobie prawo do opodatkowania wszelkich dochodów z położonego w kraju majątku nieruchomego. W Polsce z zasady należy być podatkiem według zasad opisanych powyżej.

Inwestorzy zagraniczni powinni również sprawdzić w UPO jakie zasady opodatkowania tego samego dochodu przyjmuje ich państwo rezydencji. Tytułem przykładu UPO zawarte przez Polskę z RFN oraz z Austrią przewidują w tym przypadku pełne lub warunkowe zwolnienie z podatku dochodowego w kraju rezydencji. Zatem dla rezydentów tych państw dochody z najmu polskiej nieruchomości efektywnie podlegają będą opodatkowaniu jedynie w Polsce.

Kontakt w sprawie informacji:

Agata Żemełko (Doradca podatkowy)
agata.zemelko@sdzlegal.pl

Marta Ignasiak (Doradca podatkowy)
marta.ignasiak@sdzlegal.pl