



Ministerstwo Finansów

# OPODATKOWANIE DOCHODÓW Z NAJMU, DZIERŻAWY

OSIĄGANYCH POZA DZIAŁALNOŚCIĄ GOSPODARCZĄ



Stan prawny na dzień 1 stycznia 2011 r.

[www.mf.gov.pl](http://www.mf.gov.pl)

## OPODATKOWANIE DOCHODÓW Z NAJMU, DZIERŻAWY

### OSIĄGANYCH POZA DZIAŁALNOŚCIĄ GOSPODARCZĄ<sup>1</sup>

Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych (zwanym dalej podatkiem PIT) wymienia jako odrębne źródło przychodów: *najem, podnajem, dzierżawę, poddzierżawę oraz inne umowy o podobnym charakterze, w tym również dzierżawę, poddzierżawę działów specjalnych produkcji rolnej oraz gospodarstwa rolnego lub jego składników na cele nierolnicze albo na prowadzenie działów specjalnych produkcji rolnej, z wyjątkiem składników majątku związanych z działalnością gospodarczą.*

Od dochodu z tego źródła przychodów płacimy podatek dochodowy według zasad ogólnych.

**Uwaga! Możemy też wybrać opodatkowanie najmu, dzierżawy ryczałtem od przychodów ewidencjonowanych (o tym dalej).**

Do tego źródła przychodów (czyli z najmu, dzierżawy), zaliczamy również przychody z najmu okazjonalnego lokalu<sup>2</sup>, które są opodatkowane według tych samych zasad, omówionych w dalszej części.

---

<sup>1</sup> Stan prawny na dzień 1 stycznia 2011 r.

<sup>2</sup> Instytucja najmu okazjonalnego lokalu wprowadzona została ustawą z dnia 17 grudnia 2009 r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2010 r. Nr 3, poz. 13).

**Uwaga! Najem może być świadczony również w ramach pozarolniczej działalności gospodarczej na podstawie wpisu do ewidencji działalności gospodarczej.**

**Jednak niniejsze opracowanie dotyczy wyłącznie opodatkowania dochodów (przychodów) z najmu, dzierżawy stanowiących odrębne od działalności gospodarczej źródło przychodów.**

### **Co to jest najem?**

Zawierając umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Czynsz może być oznaczony w pieniądzech lub w świadczeniach innego rodzaju.

### **Co to jest dzierżawa?**

Zawierając umowę dzierżawy wydzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu umówiony czynsz.

Czynsz może być płacony w pieniądzech lub świadczeniach innego rodzaju. Może być również oznaczony w ułamkowej części pożytków.

### **Co jest przychodem z najmu, dzierżawy?**

Przychodem jest co do zasady umówiony czynsz, jaki płaci nam najemca (dzierżawca) z tytułu najmu (dzierżawy). Najczęściej są to pieniądze, ale zapłata może nastąpić również w naturze.

**Uwaga!** Do przychodu nie zaliczamy natomiast ponoszonych przez najemcę wydatków (opłat) związanych z przedmiotem najmu (np. opłaty związane z lokalem takie jak: czynsz uiszczany w spółdzielni lub wspólnocie mieszkaniowej, abonament za istniejące w tym lokalu media oraz inne opłaty ustalone ryczałtowo, jak również opłaty za rozmowy telefoniczne przeprowadzane z aparatu zainstalowanego w wynajmowanym lokalu, wodę, energię elektryczną oraz gaz, które nie są ustalane w sposób ryczałtowy), gdy z umowy wynika, że najemca jest zobowiązany do ich ponoszenia.

## **Kiedy powstaje przychód z najmu, dzierżawy?**

Przychód z tytułu najmu, dzierżawy powstaje, gdy faktycznie otrzymamy lub będą nam postawione do dyspozycji pieniądze i wartości pieniężne albo wartość otrzymanych świadczeń w naturze.

**Przykład:** *W styczniu podpisaliśmy umowę najmu mieszkania. Według umowy, najemca powinien nam płacić umówiony czynsz co miesiąc. Najemca opóźnił się z zapłatą i pierwszy czynsz otrzymaliśmy dopiero w lipcu. W okresie od stycznia do czerwca nie powstał u nas jednak przychód i nie mieliśmy obowiązku zapłaty podatku pomimo, że przez ten okres wynajmowaliśmy mieszkanie.*

## **Zwolnienie z opodatkowania**

Nie zapłacimy podatku PIT, jeżeli wynajmujemy pokoje gościnne w budynkach mieszkalnych, położone na terenach wiejskich w gospodarstwie rolnym, pod warunkiem, że liczba wynajmowanych pokoi nie przekracza 5.

Jak opodatkować dochody (przychody), gdy przedmiot najmu, dzierżawy objęty jest współwłasnością, współposiadaniem małżonków? Kiedy przedmiot najmu lub dzierżawy należy do wspólnego majątku małżonków, to każdy z małżonków powinien rozliczać te dochody (przychody) odrębnie, proporcjonalnie do prawa udziału w zysku.

**Czy jeden z małżonków może sam opodatkować cały dochód (przychód) z najmu, dzierżawy?**

Jeżeli między małżonkami istnieje wspólność majątkowa, to uzyskane dochody (przychody) z najmu lub dzierżawy rzeczy należących do wspólnego majątku mogą być opodatkowane przez jednego z małżonków.

Aby podatek PIT mógł rozliczać jeden z małżonków, należy złożyć właściwemu naczelnikowi urzędu skarbowego pisemne oświadczenie i wskazać, który z małżonków będzie odprowadzał w całości podatek z tytułu uzyskanego całego dochodu (przychodu) z najmu lub dzierżawy.

**Uwaga! Oświadczenie to należy złożyć:**

- najpóźniej do 20 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym został otrzymany pierwszy w roku podatkowym przychód z najmu lub dzierżawy składnika wspólnego majątku - jeżeli będziemy przychody te opodatkowywać według skali podatkowej,
- najpóźniej do dnia 20 stycznia roku podatkowego, a w przypadku rozpoczęcia osiągnięcia przychodów z najmu lub dzierżawy składnika wspólnego majątku

w trakcie roku podatkowego w terminie pierwszej wpłaty na ryczałt od przychodów ewidencjonowanych - jeżeli będziemy przychody opodatkowywać ryczałtem.

Wskazany w oświadczeniu małżonek będzie obowiązany:

- płacić cały rok podatkowy (kalendarzowy) zaliczki na podatek lub ryczałt (z tytułu najmu lub dzierżawy), oraz
- złożyć zeznanie roczne i rozliczyć w nim dochody (przychody) z najmu, dzierżawy.

**Uwaga! Jeżeli w wyniku rozwodu lub separacji nastąpił podział majątku wspólnego małżonków i przedmiot umowy najmu, dzierżawy przypadł temu z małżonków, na którym nie ciążył dotąd obowiązek dokonywania wpłat na podatek, to od tego momentu jest on obowiązany do rozliczania podatku.**

Jeżeli małżonkowie nie złożą w terminie omawianego oświadczenia - to automatycznie ich dochody (przychody) z najmu, dzierżawy będą podlegały z mocy prawa odrębnemu opodatkowaniu proporcjonalnie u każdego małżonka.

**Który naczelnik urzędu skarbowego jest właściwy w zakresie opodatkowania dochodów (przychodów) z najmu?**

Naczelnik urzędu skarbowego właściwy według miejsca zamieszkania podatnika. Nie ma tu znaczenia miejsce położenia np. wynajmowanej nieruchomości.

## Jak opodatkować dochody (przychody) z najmu, dzierżawy?

Dochody (przychody) te możemy opodatkować na zasadach ogólnych według progresywnej skali podatkowej lub w formie ryczałtu od przychodów ewidencjonowanych, zwanym dalej ryczałtem.

**Uwaga! Nie mamy możliwości wyboru 19% stawki podatku.**

### Czym się różnią zasady ogólne od ryczałtu?

Przy opodatkowaniu na zasadach ogólnych według skali podatkowej, podatek płacimy od dochodu, tj. różnicy pomiędzy faktycznie uzyskanym przychodem z najmu, dzierżawy a kosztami jego uzyskania.

Przy opodatkowaniu ryczałtem, koszty uzyskania przychodu nie mają wpływu na wysokość naszego podatku, który obliczamy od faktycznie otrzymanego przychodu.

## ZASADY OGÓLNE

Jest to podstawowa forma opodatkowania. Jeżeli więc nie złożyliśmy oświadczenia o wyborze ryczałtu dla opodatkowania najmu, dzierżawy, musimy rozliczać się właśnie w ten sposób.

### Uwaga!

- O tym, że będziemy płacić podatek według skali podatkowej, nie musimy zawiadamiać naczelnika urzędu skarbowego.

- Jeżeli jednak w poprzednim roku podatkowym byliśmy opodatkowani w formie ryczałtu i chcemy od nowego roku być opodatkowani na zasadach ogólnych według skali podatkowej, to musimy o tym poinformować właściwego naczelnika urzędu skarbowego.

Podatek według zasad ogólnych płaci się od faktycznie uzyskanego dochodu.

Przychód powstaje dopiero wtedy, gdy faktycznie otrzymujemy czynsz z najmu, dzierżawy.

Aby ustalić dochód, trzeba od otrzymanych faktycznie przychodów z najmu, dzierżawy odjąć koszty (wydatki) z nim związane (np. koszty remontów lokalu, ubezpieczenie lokalu).

Ważne jest by wydatki były ponoszone przez nas, a nie przez np. najemcę. Jeśli np. z umowy najmu wynika, że najemca będzie opłacał czynsz należny spółdzielni lub wspólnocie mieszkaniowej, to kwota tego czynszu nie będzie ani naszym przychodem, ani też kosztem uzyskania przychodu z najmu.

**Uwaga! Musimy pamiętać, że wszystkie nasze wydatki by mogły być zaliczone do kosztów uzyskania przychodów muszą być udokumentowane.**

Od tak ustalonego dochodu płacimy podatek PIT według progresywnej skali podatkowej.



## Skala podatkowa na 2011 r.

Podstawa obliczenia podatku w złotych		Podatek wynosi
ponad	do	
	85 528	18% minus kwota zmniejszająca podatek 556 zł 02 gr
85 528		14.839 zł 02 gr + 32% nadwyżki ponad 85.528 zł

Kwota zmniejszająca podatek	Miesięczna	46 zł 33 gr
	Roczna	556 zł 02 gr
Roczny dochód nie powodujący obowiązku zapłaty podatku		3091 zł

Rozliczając się na zasadach ogólnych musimy samodzielnie obliczać miesięczną zaliczkę na podatek i wpłacać ją do urzędu skarbowego. Zaliczki miesięczne, za okres od stycznia do listopada, uiszczamy w terminie do 20 dnia każdego miesiąca za miesiąc poprzedni. Zaliczkę za grudzień, w wysokości zaliczki należnej za listopad, uiszczamy w terminie do dnia 20 grudnia roku podatkowego.

**Uwaga! W trakcie roku nie musimy wypełniać żadnych deklaracji.**

Po zakończeniu roku podatkowego musimy natomiast złożyć do urzędu skarbowego zeznanie podatkowe o wysokości osiągniętego dochodu (poniesionej straty) w terminie do 30 kwietnia roku następnego (PIT-36). W zeznaniu tym wykazujemy i sumujemy również inne osiągnięte przez nas dochody opodatkowane według skali podatkowej, np. ze stosunku pracy, z emerytury, z działalności gospodarczej, itp.

## RYCZAŁT

Ryczałt jest uproszczoną formą rozliczenia podatku dochodowego.

Warunkiem opodatkowania dochodów z najmu, dzierżawy ryczałtem, jest złożenie oświadczenia o wyborze tej formy właściwemu naczelnikowi urzędu skarbowego.

Na wybór formy opodatkowania mamy czas:

- do 20 stycznia roku podatkowego, lub
- jeżeli rozpoczynamy najem, dzierżawę w trakcie roku podatkowego - nie później niż do 20 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym osiągnęliśmy pierwszy przychód z najmu, dzierżawy, albo do końca roku podatkowego, jeśli pierwszy taki przychód osiągnęliśmy w grudniu roku podatkowego.

**Uwaga! Jeżeli w kolejnym roku chcemy być nadal na ryczałcie, nie musimy już składać oświadczenia. Natomiast gdy zechcemy w następnym roku rozliczać się na zasadach ogólnych, to musimy zawiadomić o tym właściwego naczelnika urzędu skarbowego.**

Kwota podatku należnego zależy od wielkości przychodu, a nie jak to ma miejsce w przypadku zasad ogólnych od dochodu. Podatek płacimy od faktycznie otrzymanych przychodów, których nie możemy pomniejszyć o żadne koszty uzyskania przychodu.

**Uwaga! Podobnie jak przy zasadach ogólnych przychód powstaje dopiero wtedy, gdy faktycznie otrzymujemy czynsz z najmu, dzierżawy.**

**Przy opodatkowaniu przychodów z najmu, dzierżawy obowiązuje jedna stawka ryczałtu, tj. 8,5 %.**

**Nie musimy prowadzić ewidencji przychodów, jeżeli wysokość naszych przychodów z najmu, dzierżawy wynika z umowy zawartej w formie pisemnej.**

Ryczałt obliczamy samodzielnie i wpłacamy co miesiąc (lub co kwartał przy spełnieniu określonych warunków) do urzędu skarbowego w terminie do 20 dnia następnego miesiąca, a za miesiąc grudzień - w terminie złożenia zeznania.

**Uwaga! W trakcie roku nie musimy wypełniać żadnych deklaracji.**

Natomiast po zakończeniu roku podatkowego składamy zeznanie o wysokości uzyskanego przychodu i należnego ryczałtu w terminie do końca stycznia roku następnego (PIT-28). Uzyskany przychód możemy pomniejszyć m.in. o zapłacone składki na własne ubezpieczenie społeczne, darowizny, wydatki rehabilitacyjne, natomiast podatek o zapłacone przez nas składki na ubezpieczenie zdrowotne, pod warunkiem, że tych samych wydatków nie odliczyliśmy już od innych naszych dochodów lub podatku, rozliczanych według zasad ogólnych.

**Uwaga! Jeśli oprócz przychodów z najmu, dzierżawy osiągamy też inne dochody, np. ze stosunku pracy, to musimy złożyć odrębne zeznanie, w którym wykażemy te dochody.**

## Podstawa prawna:

- ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2010 r. Nr 51, poz. 307, z późn. zm.),
- ustawa z dnia 20 listopada 1998 r. o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne (Dz. U. Nr 144, poz. 930 z późn. zm.).

**Broszura ma charakter informacyjny i nie stanowi wykładni prawa.**