

Dzień dobry, cześć,

w ostatnim odcinku Podcastu opowiadałem o **opodatkowaniu najmu w 2023 roku**.

Mówiłem o **przymusowym ryczałcie** dla najmu prywatnego (i możliwości "ucieczki" w działalność gospodarczą - w różne formy opodatkowania) oraz o **zakazie amortyzacji**.

Jeśli jeszcze nie zapoznałaś (-łeś) się z tym nagraniem - [kliknij TUTAJ](#).

Dziś - pokażę na praktycznym przykładzie - jak policzyć, która forma opodatkowania najmu - będzie dla Ciebie **optymalna**.

[Jeśli dopiero dołączyłaś / dołączyłeś do "Fundamentów" zapoznaj się proszę z dotychczas opublikowanymi artykułami, Kalkulatorem Podatkowym Przedsiębiorcy oraz instrukcją wideo [TUTAJ](#)]

Ustal punkt wyjścia

To zależy gdzie jesteś - to znaczy gdzie jest **Twój "punkt A"**.

Popracujmy na **konkretnym przykładzie**.

Masz **dwa lokale mieszkalne**, obydwie kupione już jakiś czas temu na kredyt w PLN powiedzmy za **300 tys. zł każdy**.

Obydwie w kredycie, założymy, że **rata kredytu wynosi 3800 zł, z czego 3000 zł stanowią odsetki**.

W obydwie mieszkania włożyłaś **50 tys. zł w tym roku** (prace remontowo-odświeżeniowe).

Założymy, że osiągasz **6000 zł miesięcznie z czynszu**.

Koszty mediów ponosi najemca. Amortyzacja 10% (lokale używane).

Najem prywatny - co robimy?

Powiedzmy, że z Twoimi dwoma lokalami mieszkalnymi jesteś dziś na tzw. **zasadach ogólnych** - czyli na skali podatkowej.

Przyjmijmy dla uproszczenia, że nie osiągasz żadnych dodatkowych dochodów.

Z najmu płacisz więc po prostu **12% od nadwyżki dochodu ponad 30 000 zł (kwota wolna)**.

Mamy więc za 2022 rok:

Przychód = 72 tys. zł

Koszty = 36 tys. zł odsetek + 50 tys. zł remontu + 60 tys. zł amortyzacji = 146 tys. zł

Wynik = strata na poziomie 74 tys. zł

PIT = 0 zł

Składka zdrowotna i ZUS = 0 zł

(pomijam w kalkulacjach opłaty i media, może doliczasz ich zwrot od najemcy do przychodu, ale jednocześnie zaliczasz do kosztów, a może wyłączasz z przychodów - nie ma to znaczenia na koniec dnia)

W 2023 roku "domyślnie" **wpadniesz w ryczałt**.

Co to **oznacza**?

Zapłacisz 8,5% od przychodu, czyli 6120 zł podatku?

Wypadałoby **uciekać**?

Niekoniecznie.

W świetle art. 11 ust. 1 ustawy ryczałtowej po wejściu w ryczałt możesz **odliczyć od przychodów stratę** poniesioną na "zasadach ogólnych" (oczywiście z danego źródła przychodów - czyli u nas z najmu).

W konsekwencji **przychód** (72 tys. zł) **obniżysz** o stratę (74 tys. zł - możesz to zrobić jednorazowo), co da Ci zerowy przychód (i jeszcze kapkę straty do rozliczenia w kolejnych latach).

Podatek = 0 zł.

OK. Strata w następnych latach się skończy, ale jaką masz alternatywę?

Możesz - jak wspominałem w Podcaście - **otworzyć działalność gospodarczą**.

No to zobaczymy, jak na tym **wyjdiesz**.

Przychód = 72 tys. zł

Koszty = 36 tys. zł odsetek (amortyzacji już nie uwzględnisz!)

Dochód = 36 tys. zł

(znów pomijam refakturowane opłaty)

Podatek - założmy, że wybrałeś skalę podatkową - 720 zł (mamy 30 000 zł kwoty wolnej, płacisz więc tylko 12% od nadwyżki, czyli od 6 tys. zł).

Super?

No tak, ale jeszcze **składka zdrowotna**, która w tym przypadku wyniesie 3251 zł.

Razem 3971 zł.

ZUS zakładam, że przez 6 miesięcy nie zapłacisz (ulga), ale potem, przez 24 miesiące płacisz - choć w obniżonej wysokości (263,59 zł miesięcznie - czyli za pół 2023 roku - 1581,54 zł (wedle stawek w 2022 roku).

Do tego koszty **księgowości** (powiedzmy 200 zł miesięcznie, czyli 2400 zł rocznie) - tak wiem, można samemu, ale jednak KPiR to trochę więcej pracy i odpowiedzialności niż rozliczenie ryczału.

ZUS odliczasz od dochodu.

Razem w 2023 (z księgowością) wyjdzie **7763 zł.**

W 2024 już **9154 zł** (po dzisiejszych stawkach - a przecież ZUS rośnie), a po "wygaśnięciu" ulgi w ZUS - szkoda pisać:-).

Zakładając zatem, że nie masz innych, dodatkowych kosztów (ani innych pomysłów na biznes, które realizowałbyś w ramach DG), **przejsie na działalność gospodarczą raczej Ci się nie opłaci.**

Ryczału (już po rozliczeniu strat) zapłacisz bowiem 72 tys. zł x 8,5% = **6120 zł**

W kolejnym "odcinku" popracujemy na innym scenariuszu.

Mam swój typ, ale jeśli chcesz, możesz zasugerować swój przykład. Możemy (oczywiście anonimowo) **wziąć go na warsztat.**

Wystarczy, że **odpiszesz na tego maila.**

To tyle na dziś. Jeśli tekst Ci się **podobał** - **daj mi proszę znać**.

Wystarczy mi **krótka odpowiedź** - będzie mi bardzo miło przeczytać, że **jesteś po drugiej stronie:-)**.

Do przeczytania za tydzień!

**Pozdrowienia,
dr Michał Wilk**

Jak oceniasz dzisiejszy tekst?

[Bardzo dobry](#) | [Średni](#) | [Słaby](#)

*Jeśli **nie interesują** Cię tematy poruszane w Fundamentach Podatkowych Przedsiębiorców, możesz wypisać się z tej serii maili klikając **TUTAJ** (będziesz wtedy nadal otrzymywać "główny" newsletter "Dzień Dobry Podatki").*

Aby anulować subskrypcję wszystkich naszych newsletterów kliknij "Anulowanie subskrypcji" w stopce maila.

Aby zapoznać się z **archiwum** dotychczas **wysłanych artykułów**, **pobrać Kalkulator** oraz obejrzeć **instrukcję jego obsługi**

[KLIKNIJ TUTAJ](#)

UWAGA!

Piszemy do Ciebie z adresu news@DzienDobryPodatki.pl - **dodaj proszę ten adres do swoich kontaktów**.

Jeśli ta wiadomość znalazła się w skrzynce "SPAM" albo "OFERTY", to **przenieś ją teraz do skrzynki odbiorczej ("Inbox")**. Dzięki

temu nie zgubisz kolejnych wiadomości ode mnie.

Dzień Dobry Podatki Sp. z o.o.

al. 1 Maja 31/33 lok. 5
90-739 Łódź

WWW

kontakt@DzienDobryPodatki.pl

Otrzymałaś/łeś ten email, ponieważ
zapisłaś/łeś się na naszej stronie.

[Anulowanie subskrypcji](#)