

Dzień dobry, cześć,

dziś obiecana **kontynuacja cyklu o opodatkowaniu najmu** w 2023 roku.

Tym razem na podstawie **Waszych przykładów**.

Zrobimy to na zasadzie **Q&A** czyli jedno z Waszych **pytań** i moja **odpowiedź**.

Dziś pierwsza część, kontynuacja za tydzień.

Zanim zaczniemy, krótkie przypomnienie.

W ubiegłym tygodniu pisałem o rozpoczęciu prac nad projektem „**Optymalne podatki w firmie**” - czyli platformą wsparcia dla przedsiębiorców. Poprosiłem Was wtedy o **pomoc** w ustaleniu, jakiego rodzaju **wsparcie jest Wam najbardziej potrzebne**.

Otrzymałem dużo odpowiedzi, za które bardzo dziękuję!

Już niedługo podzielę się wynikami:-).

Jeśli jeszcze **nie wypełniłeś (wypełniłaś) ankiety** - będę wdzięczny za pomoc.

Przypominam, że w **podziękowaniu za Twój czas** zaproponuję Ci **specjalne warunki** przystąpienia do naszego przedsięwzięcia.

Będzie po pierwsze **taniej**, a po drugie - **przedpremierowo:-)**.

Oczywiście wypełnienie ankiety do niczego **nie zobowiązuje**, ale jeśli moje bezpłatne materiały są dla Ciebie przydatne, nie ukrywam, że to **najlepsza forma docenienia mojej pracy:-)**.

Ankieta będzie dostępna do piątku 20 stycznia.

[TAK, wypełniam ankietę](#)

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

No a teraz już wracamy do obiecanego najmu.

Przypadek nr 1 (pisownia wszystkich zapytań oryginalna)

To może taki przykład:

Jedno mieszkanie w ryczałcie od dwóch lat. Drugie kupione prywatnie w zeszłym roku 10/90. 10% wpłacone. 90% do końca lutego 23. Koszty wykończenia Ok 30 tys. płacone w 2023. Wynajem od marca 2023. Pierwsze za kwotę 2800/m-c. To drugie 2000-2500/m-c. Ryczałt czy inna forma opodatkowania w 2023.

Inne źródło dochodu- działalność gospodarcza.

Odpowiedź

Zakładam, że mieszkania kupione za **gotówkę**, czyli **nie mamy kosztów kredytu**.

Z opisu nie widzę, czy mieszkania generują jakiegokolwiek koszty dodatkowe (inne niż opłaty, które możemy w ryczałcie „przerzucić” na najemcę).

Mamy ok. **60 tys. przychodu rocznie z najmu**, czyli na ryczałcie „mieścimy” się w stawce **8,5%**, czyli płacimy **5100 zł** podatku rocznie. Nie ma ZUS i składki zdrowotnej.

Jeśli „wniesiemy” lokale do **działalności** gospodarczej, to zapłacimy **prawdopodobnie więcej**.

Jeśli działalność gospodarcza generuje nam więcej niż 30 tys. rocznie dochodu (kwota wolna od podatku), to zapłacimy od dochodów z najmu minimum **12%** (skala podatkowa, być może też wejdziemy w stawkę 32%) + **9%** składki zdrowotnej, czyli istotnie więcej niż na ryczałcie.

Czyli - ryczałt (chyba że z działalności mamy stratę, wtedy być może „zasypując” stratę najmem wyjdziemy na zerowy, albo niewielki podatek i składkę zdrowotną).

Oczywiście - gdyby najem wiązał się z **dodatkowymi kosztami** - kalkulacja mogłaby być również inna.

Przypadek nr 2

Jako emeryt wynajmuję dwa lokale użytkowe - dochód ok. 6 tys. zł i mieszkanie dochód ok. 2,8 tys. zł.

Czy opłaca się zakładać działalność gospodarczą i wynajmować jako firma?

Odpowiedź

Mamy więc **105 600 zł dochodu rocznie** (nie jest jasne, czy przychód = dochód, czy lokale generują koszty).

Ryczałt wyniesie więc $8,5\% \times 100\,000 = 8500 \text{ zł} + \text{nadwyżka } 5600 * 12,5\%$ czyli 700 zł, więc łącznie 9200 zł. **Bez ZUS i składki zdrowotnej.**

Czy opłaca się działalność?

Sytuacja dość podobna do przypadku nr 1.

Emerytura „zjada” część albo całość **kwoty wolnej od podatku**, na pewno zatem od **najmu zapłacimy** (na skali podatkowej) 12% i być może 32% od części. **Plus składka zdrowotna.**

Zakładając, że najem nie wiąże się z jakimiś bardzo istotnymi kosztami (odsetek, remontów itp.) - **ryczałt będzie bardziej opłacalny.**

Przypadek nr 3

Czy jest możliwy najem w formie działalności nierejestrowanej zakładając przychód w limicie i koszty przewyższające przychód?

Odpowiedź

To bardzo ciekawe pytanie.

Gdyby to "przeszło", to mielibyśmy świetne rozwiązanie - opodatkowanie dochodu z czynszu **na skali podatkowej (inne źródła) z kwotą wolną od podatku, bez ZUS i składki zdrowotnej.**

Stawiam jednak tezę, że to **niemożliwe.**

Po pierwsze - **działalność nierejestrowa to nie działalność gospodarcza** (co wynika z art. 5 ust. 1 prawa przedsiębiorców).

Po drugie - **dochody z najmu** (czyli ze źródła, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 6 ustawy o PIT) mogą być opodatkowane **tylko ryczałtem** (art. 9a ust. 6 ustawy o PIT).

Po trzecie - zasadą jest, że dochody z najmu **"wpadają"** w źródło "najem prywatny" - czyli art. 10 ust. 1 pkt 6 - **z wyjątkiem składników majątku związanych z działalnością gospodarczą.**

Ponieważ działalność nierejestrowana **nie jest** działalnością gospodarczą, to **wynajmowany lokal nie jest składnikiem związanym z działalnością gospodarczą.**

Ale chętnie o tym podyskutuję, jeśli masz inne zdanie - daj znać:-).

Przypadek nr 4

Mam 4 mieszkania na cele mieszkaniowe i jedno mieszkanie przerobione na biuro. Mam je od 2-4 lat. Wszystkie amortyzuje od 3-5 lat. Nie chcę ich sprzedawać wcześniej niż za kilka lat. Nie ma kredytu ani strat z lat ubiegłych. Rozliczam je na zasadach ogólnych w najmie prywatnym. Media płacą najemcy, a ja w koszty wrzucam naprawy, wymienione elementy wyposażenia itd. ale są to małe kwoty. Największym kosztem jest amortyzacja 10%.

Mam też działalność gospodarczą w zakresie turystyki. Zastanawiam się czy od 2023 nie rozliczać mieszkań w jdg ale wydaje mi się że ma to sens tylko jeśli dalej zastosuje amortyzację mając nadzieję że sądy przychylią się wkrótce do praw nabytych.

Odpowiedź

Potwierdzam wnioski.

Zakładając, że **tracimy amortyzację** - przymusowe przejście na ryczałt prywatny nie właściciela tych lokali nie „zaboli”, a wręcz **prawdopodobnie będzie korzystne**.

Bierze się to z tego, że z wynajmem w tym przypadku wiążą się **niskie koszty**, a zatem przychód = (mniej więcej) dochód (pomijając amortyzację, której i tak już nie ma - zakładamy, że lokal „przerobiony” na biuro nie stał się lokalem użytkowym w świetle przepisów).

8,5% (a nawet 12,5% od nadwyżki ponad 100 tys. zł) podatek ryczałtowy od przychodu będzie prawdopodobnie **niższy** niż 12% / 32% (albo 19% podatek liniowy) w działalności gospodarczej + składka zdrowotna (9% albo 4,9% - nawet liczone od dochodu).

To tyle w tym newsletterze. W kolejnym wydaniu - **kolejne przypadki z życia wzięte:-)**.

Jeśli chcesz, żebym **omówił Twoją sytuację** - **odpisz** po prostu na tego maila.

Jeśli ten tekst Ci się **podobał** - **daj mi proszę znać**.

Wystarczy **krótka odpowiedź** - świadomość, że to czytasz i jest jest Ci przydatne, jest dla mnie **bardzo motywująca** do dalszej pracy:-).

Do przeczytania!

**Pozdrowienia,
dr Michał Wilk**

*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.

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](#)