

Dzień dobry, cześć,

tak jak obiecałem - dziś II część odpowiedzi na Wasze **pytania o podatki od najmu w 2023 roku**.

Przypominam też, że **do dziś do końca dnia** otwarta jest ankieta, w której możesz mi pomóc zaprojektować kurs online / platformę wsparcia dla przedsiębiorców "**Optymalne podatki w firmie**".

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

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 5 (pisownia wszystkich zapytań oryginalna)

*Razem z żoną (wspólnota majątkowa) **kupujemy** właśnie mieszkanie na wynajem. Koszt zakupu **460 000** (wkład własny 100 000, reszta kredyt).*

*Mieszkanie zamierzamy **wynajmować** za około 2600 - 2800 zł miesięcznie.*

Aktualnie przy stałym oprocentowaniu 7,80% na 5 lat, rata wyniesie ok. 2735 zł. Na początku to ok. 400 zł kapitał i 2300 zł odsetki.

*Kredyt zamierzamy **nadpłacać** (brak opłaty za nadpłaty) i **splacić w około 5-6 lat**.*

Z najmem ruszymy pewnie od lutego / marca przyszłego roku.

*Żona pracuje na **pełen etat** (pod koniec roku wchodzi w **II próg podatkowy**).*

*U mnie forma działalności to **spółka z ograniczoną odpowiedzialnością + JDG** (ryczałt 14% + VAT). Pytanie o możliwe najkorzystniejszą formę wynajmu.*

*Rozumiem, że u mnie w JDG **przy ryczałcie** nie będzie możliwe*

wrzucanie w koszty odsetek z rat kredytowych?

Zastanawiam się, czy opłacalnym byłoby założenie JDG przez żonę?

Odpowiedź

To po kolei.

Potwierdzam, że jeśli masz **JDG na ryczałcie** - nie założysz **drugiej JDG na skali podatkowej czy podatku liniowym**.

Przeniesienie lokalu do Twojej JDG na ryczałcie **nie ma zatem sensu** (pojawi się tylko niepotrzebna składka zdrowotna).

Żona - może oczywiście założyć JDG i wybrać podatek liniowy. Skala odpada, ponieważ z racji etatu "wpadnie" z najmem od razu w 32% podatek (+9% składki zdrowotnej).

Zakładając **przychód z najmu** na poziomie 33 600 zł rocznie i koszty (odsetki) na poziomie 27 600 zł mamy 6000 dochodu. Daje to 522 zł PIT i 3251 zł składki zdrowotnej (minimalna składka zdrowotna). Na początek bez ZUS, po 6 miesiącach mały ZUS i po 24 kolejnych miesiącach "pełny".

Nawet jednak bez ZUS wychodzi 3773 zł obciążeń (ryczałt prywatny 8,5% wyniesie Was 2856 zł rocznie). Jak dodamy ZUS, to **nie ma szans, aby JDG się opłacała (chyba że pojawią się dodatkowe koszty)**.

Przypadek nr 6

Prowadzę działalność gospodarczą opodatkowaną liniowo.

Od lutego 2023 chcę wynająć mieszkanie za 2500 zł miesięcznie (bez czynszu i opłat licznikowych).

Koszty kredytu w walucie to około 1650 zł (ostatnia rata) z czego wysokość odsetek stanowi 150% wartości raty kapitałowej.

Dodatkowo w styczniu chcę przeprowadzić remont i wymienić meble - mieszkanie ma 10 lat. Koszt remontu to około 7000 - 10 000 zł.

Odpowiedź

Zakładając, że **remont** to remont, a nie przebudowa czy inne ulepszenie, mamy zatem **max 10 000 zł dodatkowych kosztów**.

Odsetki, jak rozumiem, to jakieś 1100 zł miesięcznie, czyli 13 200 zł rocznie. Łącznie: 23 200 zł kosztów rocznie.

Przychód: 30 000 zł rocznie, czyli **dochód = 6800 zł rocznie**.

PIT liniowy wyniesie 674 zł.

Zakładam, że z JDG masz takie dochody, że płacisz składkę zdrowotną wyższą niż minimalna, w odniesieniu do najmu liczę zatem tylko 4,9% podstawy czyli 333 zł. ZUS nie liczę - bo i tak go płacisz.

Łącznie daje to więc **1007 zł**. Ryczałt prywatny to 30 000 zł x 8,5% czyli 2550 zł.

Podatek liniowy wygrywa:-). W kolejnych latach jednak, gdy nie będzie już takich kosztów, może być inaczej.

Przypadek nr 7

Ja i żona, rozdzielność, dwie działalności.

DG żony: tylko podnajem - ta DG zostaje (nie ma innej możliwości)

DG moja: tylko nieruchomości własne - z kalkulacji wychodzi, że muszę przejść na ryczałt.

I tu rodzi się pytanie: w najbliższym tygodniu planujemy zakup nieruchomości (na żonę). To będzie jej pierwsza własna nieruchomość, którą będzie wynajmować.

Jak zaksięgować wydatki związane z remontem tego mieszkania? (około 120k). Rozumiem, że remont musiałby być remontem a nie ulepszeniem (i to jest dla mnie jasne), ale pamiętam, że zaksięgowanie kosztu remontu dopiero co zakupionego mieszkania nie wchodzi w grę.

Podobno żona może je wynająć (na jak długo), a dopiero później zacząć remontować, czy to prawda? Być może są na to inne sposoby?

Odpowiedź

Precyzyjnie rzecz biorąc - "**przepadają**" - **jako koszty** rozliczane przez **amortyzację** - wydatki **remontowe** poniesione **przed oddaniem do użytkowania zdatnego do użytku środka trwałego**.

Ma to **dwojaki** konsekwencje:

Po pierwsze - jeśli lokal jest zdatny do użytku po nabyciu, ale po prostu warto byłoby go odświeżyć, to niezależnie, czy będzie wynajęty od razu, czy po remoncie - wydatki remontowe będą - moim zdaniem - kosztem.

Po drugie - jeśli lokal jest np. w stanie deweloperskim i nawet od razu go wynajmiesz, a potem przeprowadzisz remont - to ponieważ remont służy doprowadzeniu do "używalności" - powiększy wartość początkową i wydatki "przepadną" (normalnie byłyby rozliczone przez amortyzację, ale amortyzacja lokalu mieszkalnego jest już niemożliwa).

Przypadek nr 8

W kontekście opodatkowania to mam taki przykład:

- mieszkanie 300 tys PLN

- bez kredytu

- bez kosztów

- opłaty pokrywa najemca

- właścicielem jest małoletni - niepełnoletni obywatel RP

- ma rentę z ZUS - najmniejszą krajową

Czy może on rozliczać się z najmu na ogólnych zasadach?

Czy rozlicza się z tego najmu opiekun prawny?

Odpowiedź

Zasady ogólne - czyli najem prywatny na skali podatkowej - są już **niemożliwe**.

Pole manewru to ryczałt **prywatny** albo **działalność gospodarcza**, przy czym mam pewne **wątpliwości** co do prowadzenia działalności przez **małoletniego** we własnym imieniu i na własny rachunek (brak pełnej zdolności do czynności prawnych).

Nawet gdyby jednak było to **możliwe** (z pomocą przedstawicieli ustawowych), to minimalna składka zdrowotna prawdopodobnie sprawi, że takie rozwiązanie będzie **nieopłacalne**.

Zostaje zatem **ryczałt prywatny** - dochody rozliczą rodzice w swoim zeznaniu podatkowym.

Przypadek nr 9

Małżonkowie, wspólnota majątkowa . Dotychczas wynajmowali mieszkania na zasadach ogólnych. Podział własności mieszkań jest taki:

Żona - 2 mieszkania - jej osobisty majątek (przychody z najmu opodatkowane u niej).

Kolejne 2 mieszkania we wspólnocie majątkowej małżonków (przychody z najmu tych dwóch mieszkań opodatkowuje mąż).

W jaki sposób policzyć limit 100 000 zł do opodatkowania 8,5% podatkiem ? Jakąś proporcją? Czy przyjąć ułatwienie po 50 000 zł na każdego? Wpływy z najmu są różne i nieregularne.

Czy może rozszerzyć działalności gospodarcze i rozliczać przychody z najmu w działalności? Żona rozlicza się na liniowym, mąż na ryczałcie.

W działalności ryczałtowej obawiam się, że nie będzie to korzystne z

racji tego że opłaty eksploatacyjne będą wchodzić do podstawy opodatkowania, ale może warto rozważyć rozliczanie wszystkiego w działalności żony na 19% podatku.

Odpowiedź

Po pierwsze - **faktycznie limit 100 000 zł**, powyżej którego płacimy ryczałt 12,5% dotyczy **obojga małżonków** (niezależnie od tego, czy pozostają we wspólności majątkowej czy mają rozdzielność majątkową).

Wynika to art. 12 ust. 13 ustawy ryczałtowej: *"W przypadku osiągnięcia przez małżonków przychodów, o których mowa w art. 6 ust. 1a, kwota przychodów określona w ust. 1 pkt 4 lit. a dotyczy łącznie obojga małżonków"*.

Przepisy **nie precyzują**, w jaki sposób **alokować** to 100 tys. zł opodatkowane niższą stawką do poszczególnych małżonków.

Przyjąłbym tutaj pewną **dowolność**.

Czyli tak długo jak **100 tys. u małżonków jest opodatkowane stawką 8,5%** i nie więcej - tak długo **działamy zgodnie z przepisem**.

Jeśli chodzi o decyzję co do **"wniesienia"** nieruchomości do działalności, to może to być **korzystne**, jeśli **koszty** są odpowiednio **wysokie** (szczególnie, że działalności i tak są prowadzone, więc ZUS jest płacony, a składka zdrowotna i tak przekracza składkę minimalną - o ile tak jest:-).

Z drugiej strony - jeśli **opłaty** przerzucimy na **najemcę** - to jest możliwość **wyłączenia** ich z **przychodów** opodatkowanych ryczałtem.

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

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

Wystarczy **krótka odpowiedź** - świadomość, że to czytasz i 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](#)