

 Krajowa Administracja Skarbowa	Urząd Skarbowy w Sanoku Godziny otwarcia: Pon. 8. ⁰⁰ -18. ⁰⁰ , Wt. -Pt. 8 ⁰⁰ -15 ⁰⁰	K-SOB-006 Wydanie 2 z 21.09.2020r
	KARTA INFORMACYJNA SYSTEM ZARZĄDZANIA JAKOŚCIĄ	

OPODATKOWANIE PRZYCHODÓW (DOCHODÓW) Z NAJMU, PODNAJMU, DZIERŻAWY, PODDZIERŻAWY lub INNYCH UMÓW O PODOBNYM CHARAKTERZE – UZYSKIWANYCH POZA DZIAŁALNOŚCIĄ GOSPODARCZĄ

I. Źródłami przychodów są najem, podnajem, dzierżawa, poddzierżawa oraz inne umowy o podobnym charakterze, w tym również dzierżawa, poddzierżawa 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, które podlegają opodatkowaniu podatkiem dochodowym w formie ryczałtu lub według zasad ogólnych.

II. Kogo dotyczy

· Osób fizycznych uzyskujących przychody z tytułu najmu, podnajmu, dzierżawy, poddzierżawy lub innych umów o podobnym charakterze.

III. Jakie dokumenty należy złożyć

· Pisemne oświadczenie o wyborze formy opodatkowania podatkiem dochodowym przychodów (dochodów) z najmu/dzierżawy (**formularz F-006-K-SOB.1**)

III. Gdzie pobrać druki

· w siedzibie Urzędu Skarbowego w Sanoku- Sala Obsługi pok. 14 (I piętro)
· Na stronie internetowej – www.podkarpackie.kas.gov.pl lub podatki.gov.pl

IV. Gdzie złożyć druki

Organem podatkowym właściwym w sprawie opodatkowania przychodów (dochodów) z tytułu umów najmu, podnajmu, dzierżawy, poddzierżawy jest Naczelnik Urzędu Skarbowego właściwości ogólnej tj. według miejsca zamieszkania lub pobytu, jeśli Podatnik nie ma miejsca zamieszkania na terytorium Polski.

V. Podstawowe informacje

Zasadą jest, iż małżonkowie, między którymi istnieje wspólność majątkowa, opodatkowują swoje przychody/dochody z najmu prywatnego rzeczy należących do wspólnego majątku odrębnie, proporcjonalnie do prawa do udziału w zysku. W przypadku braku przeciwnego dowodu przyjmuje się, że prawa do udziału w zysku są równe.

Jeżeli między małżonkami istnieje wspólność majątkowa, to uzyskane przychody/dochody z najmu prywatnego mogą być opodatkowane w całości przez jednego z małżonków. W takim przypadku małżonkowie powinni złożyć do urzędu skarbowego pisemne oświadczenie i wskazać, które z nich będzie w całości rozliczać podatek z tytułu osiągniętego dochodu (przychodu) z najmu.

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,
- do **20 dnia miesiąca następującego po miesiącu**, w którym otrzymany został pierwszy przychód z najmu lub dzierżawy w roku podatkowym, **albo do końca roku podatkowego**, jeżeli pierwszy taki

przychód osiągnięty został w grudniu roku podatkowego – 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.

Wybór zasady opodatkowania całości przychodu przez jednego z małżonków, wyrażony w oświadczeniu **dotyczy również lat następnych**, chyba że w terminie:

- **do 20 dnia miesiąca następującego po miesiącu**, w którym został otrzymany pierwszy w roku podatkowym przychód (w przypadku opodatkowania według skali podatkowej),
- **do 20 dnia miesiąca następującego po miesiącu**, w którym został otrzymany pierwszy w roku podatkowym przychód, **albo do końca roku podatkowego**, jeżeli pierwszy taki przychód otrzymany został w grudniu roku podatkowego (w przypadku opodatkowania ryczałtem),

małżonkowie zawiadomią w formie pisemnej właściwego naczelnika urzędu skarbowego o rezygnacji z opodatkowania całości przychodu przez jednego z małżonków.

VI. Formy opodatkowania najmu prywatnego

1. Zasady ogólne

Podstawową formą opodatkowania przychodów z najmu prywatnego są ogólne zasady opodatkowania, według skali podatkowej. O tym, że będziemy płacić podatek według skali podatkowej, nie musimy zawiadamiać naczelnika urzędu skarbowego. **O sposobie opodatkowania przychodów z najmu prywatnego według skali podatkowej podatnik decyduje dokonując pierwszej wpłaty na podatek dochodowy.**

Podatnicy osiągający ww. przychody mogą też wybrać opodatkowanie w formie ryczałtu.

Podatek według zasad ogólnych płaci się od faktycznie uzyskanego dochodu.

Przychód powstaje dopiero wtedy, gdy faktycznie będzie otrzymany 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 wynajmującego, 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 przychodem, ani też kosztem uzyskania przychodu z najmu.

2. Ryczałt

Za równoznaczne z dokonaniem wyboru opodatkowania na dany rok podatkowy przychodów osiągniętych z tytułu najmu prywatnego w formie ryczałtu uznaje pierwszą w roku podatkowym wpłatę ryczałtu z tego tytułu. Jeżeli pierwszy przychód podatnik osiągnie w grudniu roku podatkowego, to złożenie zeznania (PIT- 28) jest równoznaczne z dokonaniem wyboru tej formy opodatkowania. **O sposobie opodatkowania przychodów z najmu prywatnego ryczałtem od przychodów ewidencjonowanych podatnik decyduje dokonując pierwszej wpłaty na podatek dochodowy. Zatem pierwsza wpłata ryczałtu jest równoznaczna z wyborem tej formy opodatkowania.**

Od 1 stycznia 2019 r. zlikwidowany został obowiązek prowadzenia ewidencji przychodów przez podatników osiągających przychody z najmu prywatnego i korzystających z opodatkowania ryczałtem w przypadku, gdy wysokość przychodów nie wynika z umowy najmu zawartej w formie pisemnej. Wysokość przychodów ustalana jest na podstawie dowodów potwierdzających ich otrzymanie, np. przelewu na rachunek wynajmującego.

Ryczałt obliczamy samodzielnie i wplacamy co miesiąc (lub co kwartał przy spełnieniu określonych warunków) do urzędu skarbowego w terminie do **20 dnia następnego miesiąca, a za miesiąc grudzień - przed upływem terminu określonego na złożenia zeznania.**

Począwszy od 2019 roku, w każdym przypadku wysokość przychodów ustalana jest na podstawie dowodów potwierdzających ich otrzymanie, np. przelewu na rachunek wynajmującego.

3. Rodzaje zeznań, ich przeznaczenie oraz terminy składania

- **PIT-36** zeznanie o wysokości osiągniętego dochodu (poniesionej straty) w roku podatkowym – formularz przeznaczony jest m.in. dla podatników, którzy niezależnie od liczby źródeł przychodów uzyskali przychody z najmu, podnajmu, dzierżawy lub z innych umów o podobnym charakterze, **opodatkowane na ogólnych zasadach.**

-Termin złożenia zeznania do Urzędu Skarbowego: do dnia 30 kwietnia roku następującego po roku podatkowym.

- **PIT-28** zeznanie o wysokości uzyskanego przychodu, wysokości dokonanych odliczeń i należnego ryczałtu od przychodów ewidencjonowanych - formularz przeznaczony jest m.in. dla osób fizycznych, osiągających przychody z najmu/dzierżawy **opodatkowane ryczałtem** od przychodów ewidencjonowanych.

-Termin złożenia zeznania do Urzędu Skarbowego: **od 15 lutego do końca lutego roku następującego po roku podatkowym**; przy czym zeznanie złożone przed początkiem terminu uznawać się będzie za złożone w dniu 15 lutego roku następującego po roku podatkowym.

Ważne uwagi

Przy opodatkowaniu przychodów z najmu, dzierżawy obowiązują **dwie stawki ryczałtu, tj. 8,5% i 12,5%**. Druga stawka ryczałtu, tj. w wysokości 12,5%, ma zastosowanie do przychodów ponad 100 000 zł (a dokładnie od nadwyżki ponad tę kwotę), przy czym limit ten dotyczy łącznie obojga małżonków, między którymi istnieje wspólność majątkowa.

VII. Opłaty - Nie występują.

VIII. Tryb składania dokumentów

- W siedzibie Urzędu Skarbowego w Sanoku – Sala Obsługi pokój Nr 14 (I piętro).
- Za pośrednictwem poczty na adres: Naczelnik Urzędu Skarbowego w Sanoku, ul. Sienkiewicza 1, 38-500 Sanok
- deklaracje PIT-36 i PIT-28 w formie elektronicznej www.podatki.gov.pl

IX. Terminy załatwienia sprawy Nie występują.

X. Tryb i sposób załatwienia sprawy

Organ podatkowy dokonuje sprawdzenia kompletności, poprawności złożonych oświadczeń i zawiadomień.

XI. Przysługujące prawa

Podatnikowi przysługuje prawo wyboru najkorzystniejszej dla niego formy opodatkowania osiągniętych przychodów i dochodów z tytułu najmu, ale zgodnie z obowiązującym prawem podatkowym.

XII. Środki odwoławcze Nie występują

XIII. Podstawa prawna

- Art. 9a ust. 8, art. 10 ust. 1 pkt 6 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz.U. z 2020r. poz. 1426 z późn.zm.)
- Art. 6 ust. 1a, art. 9, art. 12 ust. 1 pkt 3 lit.a), ust. 6-8a ustawy o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne (Dz.U. z 2019r. poz. 43 z późn.zm.)
- Art. 16, art. 17 ustawy Ordynacja podatkowa (Dz.U. z 2020r. poz. 1325 z późn.zm.).