

 Krajowa Administracja Skarbowa	<b>Urząd Skarbowy we Włoszczowie</b> Karta informacyjna	<b>KI-005/1</b>
	<b>Opodatkowanie przychodów z najmu, dzierżawy osiągniętych poza działalnością gospodarczą</b>	Obowiązuje od 20.03.2018

Zachęcamy do korzystania z usług Portalu Podatkowego, w którym znajdują się informacje dotyczące poszczególnych podatków oraz formularze deklaracji interaktywnych (w zakładce e-Deklaracje), które mogą być składane za pomocą środków komunikacji elektronicznej.  
 Adres strony: [www.finance.mf.gov.pl](http://www.finance.mf.gov.pl)

<b>Co chcę załatwić?</b>	Zgłosić opodatkowanie przychodów z najmu osiągniętych poza działalnością gospodarczą.
<b>Kogo dotyczy?</b>	Osób fizycznych nieprowadzących działalności gospodarczej uzyskujących przychody z najmu, podnajmu, dzierżawy, poddzierżawy lub innych umów o podobnym charakterze.  Dochody (przychody) te można opodatkować na zasadach ogólnych według progresywnej skali podatkowej lub w formie ryczału od przychodów ewidencjonowanych (nie ma możliwości wyboru 19% stawki podatku). Warunkiem opodatkowania przychodów z najmu, dzierżawy ryczałtem od przychodów ewidencjonowanych, jest złożenie oświadczenia o wyborze tej formy właściwemu naczelnikowi urzędu skarbowego.
<b>Jakie dokumenty należy złożyć?</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Oświadczenie o wyborze opodatkowania;</li> <li>2. Kopia umowy najmu (nieobowiązkowo).</li> </ol>
<b>Gdzie pobrać druki?</b>	Nie obowiązują druki, podatnicy sporządzają je we własnym zakresie lub mogą złożyć oświadczenie wg wzoru opracowanego przez Urząd Skarbowy, do pobrania: - w Urzędzie Skarbowym – sala obsługi podatników.
<b>Termin złożenia dokumentów</b>	Za dany rok podatkowy podatnik składa oświadczenie naczelnikowi urzędu skarbowego właściwemu według miejsca zamieszkania podatnika nie później niż do 20 stycznia roku podatkowego W przypadku ryczału - do dnia rozpoczęcia najmu, nie później jednak niż do 20 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym osiągnięto pierwszy przychód z tego tytułu, albo do końca roku podatkowego jeżeli pierwszy taki przychód osiągnięto w grudniu.
<b>Tryb składania dokumentów</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. W siedzibie Urzędu Skarbowego: Włoszczowa ul. Wiśniowa 10 - sala obsługi podatników:           <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>poniedziałek: 7:30 - 18:00</b></li> <li>- <b>wtorek – piątek: 7:30 - 15:30</b></li> </ul> </li> <li>2. Za pośrednictwem operatora pocztowego na adres Urzędu Skarbowego we Włoszczowie: ul. Wiśniowa 10, 29-100 Włoszczowa.</li> </ol>

\* Karta ma charakter informacyjny i nie stanowi wykładni prawa.

	Termin uznaje się za zachowany, jeżeli przed jego upływem dokumenty zostaną nadane w polskiej placówce pocztowej.
<b>Wymagane opłaty</b>	Brak
<b>Termin załatwienia sprawy</b>	Wybór formy opodatkowania zryczałtowanym podatkiem od przychodów nie wiąże się z koniecznością podjęcia rozstrzygnięcia przez organ podatkowy.
<b>Sposób i forma załatwienia sprawy</b>	Naczelnik Urzędu Skarbowego aktualizuje dane podatnika w zakresie formy opodatkowania na podstawie prawidłowo złożonego oświadczenia. Złożenie oświadczenia ma charakter deklaratoryjny. Jeżeli podatnik nie złoży w określonym terminie oświadczenia o wyborze formy opodatkowania ryczałtem ewidencjonowanym, zobowiązany jest do opłacania podatku na zasadach ogólnych według skali podatkowej
<b>Dokumenty wydane przez urząd</b>	Brak
<b>Środki odwoławcze</b>	Brak
<b>Informacje dodatkowe</b>	<p>Przychodem z najmu nie są ponoszone przez najemcę wydatki (opłaty) związane 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 ustalane 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), <b>gdy z umowy wynika, że najemca jest zobowiązany do ich ponoszenia.</b></p> <p>Przychód z tytułu najmu, dzierżawy powstaje, gdy podatnik faktycznie otrzyma lub będzie miał postawione do dyspozycji pieniądze i wartości pieniężne albo wartość otrzymanych świadczeń w naturze.</p> <p><b>Zasady ogólne</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- to podstawowa forma opodatkowania – nie złożenie oświadczenia o wyborze ryczałtu od przychodów ewidencjonowanych oznacza obowiązek opodatkowania dochodu na zasadach ogólnych wg skali podatkowej. Aby ustalić dochód podlegający opodatkowaniu, trzeba od otrzymanego faktycznie przychodu z najmu, dzierżawy odjąć koszty (wydatki) związane z najmem, dzierżawą (np. koszty remontów lokalu, ubezpieczenia lokalu).</li> <li>- na ogólnych zasadach oblicza się <b>miesięczną zaliczkę</b> na podatek i wpłaca ją do urzędu skarbowego, bez obowiązku składania deklaracji. Zaliczki miesięczne wpłaca się w terminie do 20 dnia każdego miesiąca za miesiąc poprzedni. Zaliczkę za ostatni miesiąc roku podatkowego wpłaca się w terminie do 20 stycznia następnego roku podatkowego, chyba że przed upływem terminu do jej wpłaty zostanie złożone zeznanie roczne i w tym terminie będzie zapłacony podatek wynikający z zeznania.</li> <li>- po zakończeniu roku podatkowego należy złożyć do urzędu skarbowego zeznanie podatkowe o wysokości osiągniętego dochodu (poniesionej straty) w terminie do 30 kwietnia roku następnego (PIT-36). W zeznaniu tym należy również wykazać inne osiągnięte dochody opodatkowane według skali podatkowej, np. ze stosunku pracy, z emerytury, z działalności gospodarczej, itp.</li> </ul> <p><b>Ryczałt</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- warunkiem opodatkowania przychodów z najmu, dzierżawy ryczałtem od przychodów ewidencjonowanych, jest złożenie w terminie oświadczenia o wyborze tej formy właściwemu naczelnikowi urzędu skarbowego</li> </ul>

\* Karta ma charakter informacyjny i nie stanowi wykładni prawa.

	<p>- jeżeli w kolejnym roku chcemy być nadal opodatkowani ryczałtem od przychodów ewidencjonowanych, nie musimy już składać oświadczenia</p> <p>- od 1 stycznia 2018 roku, przy opodatkowaniu przychodów z najmu, dzierżawy obowiązują dwie stawki ryczałtu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 8,5 % od przychodów do kwoty 100 000 zł</li> <li>• 12,5 % od przychodów od nadwyżki ponad kwotę 100 000 zł</li> </ul> <p>W przypadku osiągania przychodów z najmu, dzierżawy przez małżonków, kwota 100 000 zł, dotyczy łącznie obojga małżonków</p> <p>- jeżeli wysokość przychodów z najmu, dzierżawy wynika z umowy zawartej w formie pisemnej, nie prowadzi się ewidencji przychodów</p> <p>- ryczałt od przychodów ewidencjonowanych oblicza się i wpłaca co miesiąc (lub co kwartał przy spełnieniu określonych warunków) do urzędu skarbowego w terminie do dnia 20 następnego miesiąca (lub do dnia 20. następnego miesiąca po upływie kwartału za który ryczałt ma być opłacony), a za miesiąc grudzień (za ostatni kwartał) - w terminie złożenia zeznania. Kwartalny ryczałt nie może być wybrany w pierwszym roku prowadzenia najmu prywatnego</p> <p>- po zakończeniu roku podatkowego składa się zeznanie o wysokości uzyskanego przychodu, wysokości dokonanych odliczeń i należnego ryczałtu od przychodów ewidencjonowanych (PIT-28) w terminie do 31 stycznia roku następującego po roku podatkowym.</p> <p>Kiedy przedmiot najmu lub dzierżawy należy do wspólnego majątku małżonków, to każdy z małżonków powinien rozliczać te dochody (przychody) odrębnie, proporcjonalnie do prawa do udziału w zysku.</p> <p>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 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 osiągniętego dochodu (przychodu) z najmu lub dzierżawy:</p> <p>1/ jeżeli dochód z najmu lub dzierżawy będziemy opodatkowywać <b>na ogólnych zasadach według skali podatkowej</b>, to oświadczenie o opodatkowaniu całości dochodu przez jednego z małżonków składamy najpóźniej do 20. dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym został otrzymany pierwszy w roku podatkowym przychód z najmu lub dzierżawy składnika wspólnego majątku.</p> <p>Wybór zasady opodatkowania całości dochodu 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 z najmu lub dzierżawy, małżonkowie zawiadomią w formie pisemnej właściwego naczelnika urzędu skarbowego o rezygnacji z opodatkowania całości dochodu przez jednego z małżonków.</p> <p>2/ jeżeli przychód z najmu lub dzierżawy będziemy opodatkowywać <b>ryczałtem od przychodów ewidencjonowanych</b>, to oświadczenie o opodatkowaniu całości przychodu przez jednego z małżonków składamy najpóźniej do dnia 20 stycznia roku podatkowego. Jeżeli rozpoczynamy osiąganie przychodów z najmu lub dzierżawy składnika wspólnego majątku w trakcie roku podatkowego, to oświadczenie składamy w terminie pierwszej wpłaty na ryczałt od przychodów ewidencjonowanych tj. nie później niż do 20 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym otrzymaliśmy pierwszy przychód.</p> <p>Wybór zasady opodatkowania całości przychodu przez jednego z małżonków, wyrażony w oświadczeniu, dotyczy również lat następnych, chyba że w terminie do 20 stycznia roku podatkowego, małżonkowie zawiadomią w formie pisemnej właściwego naczelnika urzędu skarbowego o rezygnacji z opodatkowania całości przychodu przez jednego z małżonków.</p>
--	---

\* Karta ma charakter informacyjny i nie stanowi wykładni prawa.

	<p>Wskazany w oświadczeniu małżonek będzie obowiązany:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• płacić przez cały rok podatkowy (kalendarzowy) zaliczki na podatek lub ryczałt od przychodów ewidencjonowanych (z tytułu najmu lub dzierżawy),</li> <li>• złożyć zeznanie roczne i rozliczyć w nim przychody z najmu, dzierżawy.</li> </ul> <p>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.</p> <p>Jeżeli małżonkowie nie złożą w terminie omawianego oświadczenia – to ich przychody z najmu, dzierżawy będą podlegały z mocy prawa odrębnemu opodatkowaniu u każdego małżonka proporcjonalnie do prawa do udziału w zysku.</p>
<p><b>Akty prawne</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 200, ze zm.);</li> <li>2. Ustawa z dnia 20 listopada 1998 r. o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2157 ze zm.);</li> <li>3. Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (t. j. Dz. U. 2017 poz. 201, ze zm.).</li> </ol>

\* Karta ma charakter informacyjny i nie stanowi wykładni prawa.