

 Krajowa Administracja Skarbowa	<b>Urząd Skarbowy we Włoszczowie</b> Karta informacyjna	<b>KI-001/3</b>
	<b>Opodatkowanie przychodów z najmu  <u>okazjonalnego</u> lokalu mieszkalnego</b>	Obowiązuje od 13.09.2021 r.

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.podatki.gov.pl](http://www.podatki.gov.pl)

<b>Co chcę załatwić?</b>	Zgłosić opodatkowanie przychodów z <u>najmu okazjonalnego</u> lokalu mieszkalnego
<b>Kogo dotyczy?</b>	Osób fizycznych nieprowadzących działalności gospodarczej w zakresie wynajmowania lokali, które zawarły umowę najmu okazjonalnego, zgodnie z art. 19a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2020 . poz. 611 ze zm.)
<b>Jakie dokumenty należy złożyć?</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Zgłoszenie zawarcia umowy najmu okazjonalnego</b> oraz kopia oświadczenia najemcy w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji;</li> <li>• <b>Oświadczenie o wyborze formy opodatkowania</b> wg tych samych zasad, co najem prywatny</li> </ul>
<b>Gdzie pobrać druki?</b>	Brak obowiązującego wzoru formularza - można skorzystać ze wzoru oświadczenia o wyborze formy opodatkowania w zakresie podatku dochodowego od osób fizycznych oraz zawiadomienia o zawarciu umowy najmu okazjonalnego: <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Zawiadomienie i oświadczenie o formie opodatkowania:</b> w Urzędzie Skarbowym.</li> </ul>
<b>Termin złożenia dokumentów</b>	<p><b><u>Zgłoszenie zawarcia umowy najmu okazjonalnego</u></b> - właściciel lokalu zgłasza zawarcie umowy najmu okazjonalnego naczelnikowi właściwemu ze względu na miejsce zamieszkania właściciela – w terminie 14 dni od dnia rozpoczęcia najmu</p> <p><b><u>Oświadczenie o formie opodatkowania</u></b> – wg tych samych zasad, co opodatkowanie najmu prywatnego, tj.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• do 20 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym otrzymany został pierwszy przychód z tego tytułu w roku podatkowym lub do końca roku podatkowego, jeżeli pierwszy taki przychód osiągnięty został w grudniu roku podatkowego.</li> <li>• W przypadku opodatkowania przychodów z najmu <b>równoznaczne z dokonaniem wyboru ryczału na dany rok podatkowy</b>, uznaje się:             <ul style="list-style-type: none"> <li>- dokonanie pierwszej w roku podatkowym wpłaty ryczału z tego tytułu lub</li> <li>- złożenie zeznania rocznego PIT-28 jeżeli pierwszy przychód podatnik osiągnął w grudniu roku podatkowego.</li> </ul> </li> <li>• <b>W przypadku małżonków, między którymi istnieje wspólność majątkowa</b>, osiągający w/w przychody ze wspólnej własności, wspólnego posiadania lub wspólnego użytkowania rzeczy mogą zdecydować, o wyborze opodatkowania całości przychodu z najmu przez jednego z małżonków. W takim przypadku małżonkowie powinni złożyć naczelnikowi urzędu skarbowego, właściwego ze względu na ich miejsce zamieszkania, pisemne oświadczenie i wskazać, które z nich będzie w całości rozliczać podatek</li> </ul>

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

	<p>z tytułu osiągniętego dochodu (przychodu) z najmu. Oświadczenie składane w imieniu obojga małżonków może być podpisane przez jednego z nich.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Dokonany wybór formy opodatkowania dotyczy również lat następnych, chyba że w kolejnych latach podatnik w określonym terminie złoży oświadczenie w formie pisemnej właściwemu naczelnikowi urzędu skarbowego o rezygnacji z tej formy opodatkowania albo oświadczenie o wyborze innej formy opodatkowania</li> </ul>
<b>Tryb składania dokumentów</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>elektronicznie: z wykorzystaniem kwalifikowanego podpisu elektronicznego lub profilu zaufanego;</li> <li>w siedzibie Urzędu Skarbowego we Włoszczowie: <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>poniedziałek: 8.00 - 18:00</b></li> <li>- <b>wtorek – piątek: 8.00 - 15:00</b></li> </ul> </li> <li>za pośrednictwem operatora pocztowego na adres: Urząd Skarbowy we Włoszczowie, ul. Wiśniowa 10, 29-100 Włoszczowa</li> </ul>
<b>Wymagane opłaty</b>	Brak
<b>Termin załatwienia sprawy</b>	Wybór formy opodatkowania nie wiąże się z koniecznością podjęcia rozstrzygnięcia przez organ podatkowy.
<b>Sposób i forma załatwienia sprawy</b>	<p><b>W przypadku niedopełnienia obowiązku zgłoszenia zawarcia umowy najmu okazjonalnego naczelnikowi urzędu skarbowego</b> – nie stosuje się przepisów art. 19c i 19d ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.</p> <p>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</p>
<b>Dokumenty wydane przez urząd</b>	Brak
<b>Środki odwoławcze</b>	Brak
<b>Informacje dodatkowe</b>	<p>W przypadku najmu podatnik ma do wyboru dwie formy opodatkowania:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>podatek na zasadach ogólnych rozliczany wg skali podatkowej lub</li> <li>ryczałt od przychodów ewidencjonowanych.</li> </ul> <p><b>Różnica między tymi dwiema formami opiera się głównie na: <u>stawkach podatku</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ ryczałt od przychodów ewidencjonowanych to 8,5% lub 12,5% (od nadwyżki ponad 100 000 zł) od przychodu;</li> <li>❖ skala podatkowa to 17% lub 32% (nadwyżki ponad 85 528 zł) od dochodu (przychód - koszty);</li> </ul> <p><u>możliwości pomniejszenia uzyskiwanych przychodów o ponoszone w związku z nim koszty:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ ryczałt od przychodów ewidencjonowanych - brak możliwości pomniejszenia przychodów o ponoszone koszty;</li> <li>❖ skala podatkowa - opodatkowany jest dochód, a zatem przychód pomniejsza się o koszty jego uzyskania.</li> </ul> <p>Wartość podatku do zapłaty podatnik wylicza samodzielnie i samodzielnie wpłaca <b>na mikrorachunek:</b></p>

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

	<p><b><u>ryczałt:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• miesięcznie - do 20 dnia miesiąca następującego po tym, za który naliczany jest podatek, lub</li> <li>• kwartalnie (tylko w określonych przypadkach) - do 20 dnia miesiąca następującego po kwartale, za który liczony jest podatek</li> <li>• wyjątek od powyżej reguły to odprowadzenie podatku za grudzień/IV kwartał, który uiszcza się przed upływem terminu określonego na złożenie zeznania PIT-28: od 15 lutego do ostatniego dnia lutego</li> </ul> <p><b><u>zasady ogólne:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• wpłat samodzielnie wyliczonego podatku dokonuje się miesięcznie do 20 dnia miesiąca następującego po tym, za który został naliczany podatek (rozliczenie najmu prywatnego kwartalnie możliwe jest tylko na ryczałcie i w określonych warunkach)</li> <li>• podatek za grudzień jest płatny przed upływem terminu określonego na złożenie zeznania</li> </ul> <p><b><i>Mikrorachunek</i></b> – więcej informacji na stronie:  <a href="https://www.podatki.gov.pl/mikrorachunek-podatkowy/">https://www.podatki.gov.pl/mikrorachunek-podatkowy/</a>  <a href="https://www.podatki.gov.pl/generator-mikrorachunku-podatkowego/">https://www.podatki.gov.pl/generator-mikrorachunku-podatkowego/</a></p>
<p><b>Akty prawne</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ustawa z dnia 26 lipca 1991 roku o podatku dochodowym od osób fizycznych (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1128 ze zm.)</li> <li>• Ustawa z dnia 20 listopada 1998 r. o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1905 ze zm.)</li> <li>• Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1540)</li> <li>• Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 611 ze zm.).</li> </ul>

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