

01.12.2017

Podatki 2018. Najem prywatny: Ryczałt 8,5% tylko do 100 tys. zł

Od przyszłego roku obowiązywać będzie limit w wysokości 100 000 zł rocznie dla przychodów z najmu, które mogą korzystać ze zryczałtowanej formy opodatkowania w wysokości 8,5% przychodów, przy czym limit ten dotyczyć będzie łącznie małżonków, między którymi istnieje wspólność majątkowa. Zmiana ta, zgodnie z zamysłem projektodawców, pozwoli na ograniczenie stosowania tej formy opodatkowania tylko do podatników, którzy tego rodzaju przychody traktują jako dodatkowe źródło dochodów.

W obecnym stanie prawnym dochody z najmu, dzierżawy lub umów o podobnym charakterze uzyskane przez osoby fizyczne poza działalnością gospodarczą opodatkowane są według skali, przy uwzględnieniu stawek 18%, 32%. Przychody takie na zasadzie wyboru mogą być opodatkowane zgodnie z ustawą o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiągniętych przez osoby fizyczne zryczałtowanym podatkiem wg stawki 8,5%.

Możliwość stosowania stawki ryczałtu 8,5% do przychodów z najmu nieprzekraczających rocznie 100 000 zł i wprowadzenie stawki ryczałtu 12,5% od nadwyżki przychodów z najmu ponad tę kwotę, ograniczy stosowanie niższej stawki tylko do podatników dla których tego rodzaju przychody są dodatkowym źródłem dochodów (wg danych wynikających z zeznań PIT-28 za 2015 r średni deklarowany przychód z najmu wyniósł 18 240 zł). Dotychczasowe rozwiązania w tym zakresie stwarzają bowiem zachętę do nieuczciwej konkurencji wobec przedsiębiorców płacących prawie dwukrotnie więcej.

Zgodnie z uzasadnieniem do projektu tzw. dużej nowelizacji ustaw o podatkach dochodowych, która wprowadza ww. zmiany, druga stawka ryczałtu w wysokości 12,5% ma zwiększyć dochody budżetu państwa w pierwszym roku obowiązywania o 50 mln zł.

Przypomnijmy zatem, co to jest tzw. najem prywatny i jak może być on opodatkowany.

Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych (zwanym dalej podatkiem PIT) wymienia jako odrębne źródło przychodów: najem, podnajem, dzierżawę, poddzierżawę oraz inne umowy o podobnym charakterze, w tym również dzierżawę, poddzierżawę 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. Od dochodu z tego źródła przychodów płacimy podatek dochodowy według zasad ogólnych.

Uwaga!

Możemy też wybrać opodatkowanie najmu, dzierżawy ryczałtem od przychodów ewidencjonowanych (o tym dalej).

Do tego źródła przychodów (czyli z najmu, dzierżawy), zaliczamy również przychody z najmu okazjonalnego lokalu, które są opodatkowane według tych samych zasad, omówionych w dalszej części.

Instytucja najmu okazjonalnego lokalu wprowadzona została ustawą z dnia 17 grudnia 2009 r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2010 r. Nr 3, poz. 13).

Uwaga!

Najem może być świadczony również w ramach pozarolniczej działalności gospodarczej na podstawie wpisu do ewidencji działalności gospodarczej.

Jednak niniejsze opracowanie dotyczy wyłącznie opodatkowania dochodów (przychodów) z najmu, dzierżawy stanowiących odrębne od działalności gospodarczej źródło przychodów.

Co to jest najem?

Zawierając umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Czynsz może być oznaczony w pieniądzech lub w świadczeniach innego rodzaju.

Co to jest dzierżawa?

Zawierając umowę dzierżawy wdzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wdzierżawiającemu umówiony czynsz.

Czynsz może być płacony w pieniądzech lub świadczeniach innego rodzaju. Może być również oznaczony w ułamkowej części pożytków.

Co jest przychodem z najmu, dzierżawy?

Przychodem jest co do zasady umówiony czynsz, jaki płaci nam najemca (dzierżawca) z tytułu najmu (dzierżawy). Najczęściej są to pieniądze, ale zapłata może nastąpić również w naturze.

Uwaga!

Do przychodu nie zaliczamy natomiast ponoszonych przez najemcę wydatków (opłat) związanych 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 ustalone ryczałtowo, jak również opłaty za rozmowy telefoniczne przeprowadzane z aparatu zainstalowanego w wynajmowanym lokalu, wodę, energię elektryczną oraz gaz, które nie są ustalone w sposób ryczałtowy), gdy z umowy wynika, że najemca jest zobowiązany do ich ponoszenia.

Opłaty za media na konto wynajmującego a przychód z najmu "(...) sumę kosztów użytkowania wynajmowanego lokalu - do ponoszenia których w umowie najmu zobowiązał się najemca i uiszczanych za pośrednictwem wynajmującego (Wnioskodawcy) - można uznać za kwoty, których nie wlicza się do przychodów osiąganych z tytułu najmu przez wynajmującego w rozumieniu art. 6 ust. 1a ustawy o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne.

Przychodem w tym przypadku będzie wyłącznie kwota otrzymana przez Wnioskodawcę tytułem czynszu za najem, rozumianego jako wynagrodzenie za oddanie przedmiotu najmu w używanie." Interpretacja indywidualna z 11 maja 2017 r., sygn. 3063-ILPB1-1.4511.94.2017.1.PP - Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej Kaucja jako przychód z najmu "Zwracana najemcom kaucja mieszkaniowa jest świadczeniem (opłatą) o charakterze zwrotnym, stanowi jedynie zabezpieczeniem prawidłowego wykonania postanowień umowy najmu, jest gwarancją dotrzymania zobowiązania. W takiej sytuacji, z punktu widzenia obowiązku podatkowego w zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne jest świadczeniem obojętnym, neutralnym podatkowo. Nie stanowi zatem przychodu w rozumieniu tej ustawy w momencie otrzymania.

Natomiast z chwilą wystąpienia okoliczności przewidzianych umową, a uzasadniających zatrzymanie kaucji, staje się ona kwotą wymagalną i należną. Zatrzymujący kaucję otrzymuje zatem przysporzenie majątkowe, czyli przychód w rozumieniu art. 6 ust. 1a ustawy o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne, podlegający opodatkowaniu tym podatkiem." Interpretacja indywidualna z 30 lipca 2014 r., sygn. IPPB1/415-455/14-2/MS - Dyrektor Izby Skarbowej w Warszawie

Wynajem kilku mieszkań to już działalność gospodarcza? "Przepisy ustawy nie wprowadzają ograniczeń pod względem ilości wynajmowanych mieszkań, które pozbawiłyby Wnioskodawcę możliwości rozliczenia w powyższy sposób. Dlatego planowany zakup trzeciego oraz czwartego mieszkania, które w zamierzeniach Wnioskodawcy będą przeznaczone na wynajem - będą prawidłowo zaliczone do odrębnego źródła przychodów określonego w art. 10 ust. 1 pkt 6 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych - o ile Wnioskodawca złożył w terminie stosowne oświadczenie o wyborze opodatkowania w formie ryczałtu od przychodów ewidencjonowanych, na zasadach określonych w ustawie o zryczałtowanym podatku dochodowym a najem nie będzie realizował znamion działalności gospodarczej." Interpretacja indywidualna z 28 stycznia 2015 r., sygn. IBPBII/2/415-959/14/JG - Dyrektor Izby Skarbowej w Katowicach

Kiedy powstaje przychód z najmu, dzierżawy?

Przychód z tytułu najmu, dzierżawy powstaje, gdy faktycznie otrzymamy lub będą nam postawione do dyspozycji pieniądze i wartości pieniężne albo wartość otrzymanych świadczeń w naturze.

Przykład: W styczniu podpisano umowę najmu mieszkania. Według umowy, najemca powinien płacić umówiony czynsz co miesiąc. Najemca opóźnił się z zapłatą i pierwszy czynsz otrzymano dopiero w lipcu. Zatem, w okresie od stycznia do czerwca nie powstał przychód i nie powstał obowiązek zapłaty podatku

pomimo, że przez ten okres wynajmowano mieszkanie.

Zwolnienie z opodatkowania

Nie zapłacimy podatku PIT, jeżeli wynajmujemy pokoje gościnne w budynkach mieszkalnych, położonych na terenach wiejskich w gospodarstwie rolnym, pod warunkiem, że liczba wynajmowanych pokoi nie przekracza 5.

Jak opodatkować dochody (przychody), gdy przedmiot najmu, dzierżawy objęty jest współwłasnością, współposiadaniem małżonków?

Kiedy przedmiot najmu lub dzierżawy należy do wspólnego majątku małżonków, to każdy z małżonków powinien rozliczać te dochody (przychody) odrębnie, proporcjonalnie do prawa udziału w zysku.

Wynajem współwłasności małżonków "(...) W świetle art. 12 ust. 8 wybór zasady opodatkowania całości przychodu przez jednego z małżonków wyrażony w oświadczeniu obowiązuje przy dokonaniu wpłat na ryczałt od przychodów ewidencjonowanych za cały dany rok podatkowy, chyba że w wyniku rozwodu albo orzeczenia przez sąd separacji nastąpił podział majątku wspólnego małżonków i przedmiot umowy przypadł temu z małżonków, na którym nie ciążył obowiązek dokonywania wpłat na ryczałt od przychodów ewidencjonowanych.

(...) Wnioskodawczyni może samodzielnie opodatkować przychody z najmu prywatnego ryczałtem ewidencjonowanym w wysokości 8,5% proporcjonalnie do prawa do udziału w zysku tj. 50% pod warunkiem złożenia przez nią oświadczenia o wyborze opodatkowania przychodów z najmu ww. lokali w formie ryczałtu od przychodów ewidencjonowanych." Interpretacja indywidualna z dnia 20.11.2012 r., sygn.

IPPB1/415-1101/12-4/MS - Dyrektor Izby Skarbowej w Warszawie Wynajem mieszkania będącego majątkiem odrębnym małżonka "(...) Tak więc przychody małżonków, pomiędzy którymi istnieje wspólność majątkowa, z umowy najmu rzeczy i praw majątkowych, stanowią u każdego z nich przychód w wysokości równej połowie uzyskanego przez oboje małżonków przychodu z tego źródła. Jednakże z brzmienia powołanych przepisów art. 8 ust. 3 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych oraz art. 12 ust. 6 ustawy o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne wynika, iż powyższa zasada proporcjonalnego ustalania przychodu nie znajduje zastosowania w przypadku, gdy przedmiot najmu należy do majątku osobistego jednego z małżonków; nie występuje wówczas współwłasność.

W takiej sytuacji obowiązek podatkowy z tytułu uzyskiwanych przychodów z najmu ciąży wyłącznie na małżonku, do którego majątku należy przedmiot najmu." Interpretacja indywidualna z dnia 13.12.2012 r., sygn. IPPB2/415-917/12-2/JG - Dyrektor Izby Skarbowej w Warszawie

Ważne! Od 2018 r. małżonkowie, między którymi istnieje wspólność majątkowa, muszą pamiętać o limicie 100 tys. zł, którego przekroczenie zobowiązuje do opodatkowania nadwyżki ponad tę kwotę przychodów z najmu stawką ryczałtu w wysokości 12,5%. Limit ten dotyczy bowiem obojga małżonków.

Czy jeden z małżonków może sam opodatkować cały dochód (przychód) z najmu, dzierżawy?

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 PIT 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 uzyskanego całego dochodu (przychodu) z najmu lub dzierżawy.

Uwaga!

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 przychodziły te opodatkowywać według skali podatkowej,
- najpóźniej do dnia 20 stycznia roku podatkowego, a w przypadku rozpoczęcia osiągnięcia przychodów z najmu lub dzierżawy składnika wspólnego majątku w trakcie roku podatkowego w terminie pierwszej wpłaty na ryczałt od przychodów ewidencjonowanych - jeżeli będziemy przychodziły 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 stycznia roku podatkowego, małżonkowie zawiadomią w formie pisemnej właściwego naczelnika urzędu skarbowego o rezygnacji z opodatkowania całości przychodu przez jednego z małżonków.

Uwaga!

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. Jeżeli małżonkowie nie złożą w terminie omawianego oświadczenia - to automatycznie ich dochody (przychody) z najmu, dzierżawy będą podlegały z mocy prawa odrębnemu opodatkowaniu proporcjonalnie u każdego małżonka.

Od 1 stycznia 2015 r. nie trzeba składać co roku oświadczenia o opodatkowania przychodów z najmu przez jednego z małżonków "Wybór zasady opodatkowania całości przychodu przez jednego z małżonków wyrażony w oświadczeniu, o którym mowa w ust. 6, obowiązuje przy dokonywaniu wpłat na ryczałt od przychodów ewidencjonowanych za cały dany rok podatkowy, chyba że w wyniku rozvodu albo orzeczenia przez sąd separacji nastąpił podział majątku wspólnego małżonków i przedmiot umowy przypadł temu z małżonków, na którym nie ciążył obowiązek dokonywania wpłat na ryczałt od przychodów ewidencjonowanych (art. 12 ust. 8 ustawy o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne).

Zgodnie z brzmieniem art. 12 ust. 8a ww. ustawy, wybór zasady opodatkowania całości przychodu przez jednego z małżonków, wyrażony w oświadczeniu, którym mowa w ust. 6, 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." Interpretacja indywidualna z 12 grudnia 2016 r., sygn. 0461-ITPB1.4511.838.2016.2.HD - Dyrektor Izby Skarbowej w Bydgoszczy

Który naczelnik urzędu skarbowego jest właściwy w zakresie opodatkowania dochodów (przychodów) z najmu, dzierżawy?

Naczelnik urzędu skarbowego właściwy według miejsca zamieszkania podatnika. Nie ma tu znaczenia miejsce położenia np. wynajmowanej nieruchomości.

Jak opodatkować dochody (przychody) z najmu, dzierżawy?

Dochody (przychody) te możemy opodatkować na zasadach ogólnych według progresywnej skali podatkowej lub w formie ryczałtu od przychodów ewidencjonowanych, zwanym dalej ryczałtem.

Uwaga!

Nie mamy możliwości wyboru 19% stawki podatku.

Czym się różnią zasady ogólne od ryczałtu?

Przy opodatkowaniu na zasadach ogólnych według skali podatkowej, podatek płacimy od dochodu, tj. różnicy pomiędzy faktycznie uzyskanym przychodem z najmu, dzierżawy a kosztami jego uzyskania.

Przy opodatkowaniu ryczałtem, koszty uzyskania przychodu nie mają wpływu na wysokość naszego podatku, który obliczamy od faktycznie otrzymanego przychodu.

ZASADY OGÓLNE

Jest to podstawowa forma opodatkowania. Jeżeli więc nie złożymy oświadczenia o wyborze ryczałtu dla opodatkowania najmu, dzierżawy, musimy rozliczać się właśnie w ten sposób.

Uwaga!

- O tym, że będziemy płacić podatek według skali podatkowej, nie musimy zawiadamiać naczelnika urzędu skarbowego.
- Jeżeli jednak w poprzednim roku podatkowym byliśmy opodatkowani w formie ryczałtu i chcemy od

nowego roku być opodatkowani na zasadach ogólnych według skali podatkowej, to musimy o tym poinformować właściwego naczelnika urzędu skarbowego.

Podatek według zasad ogólnych płaci się od faktycznie uzyskanego dochodu.

Przychód powstaje dopiero wtedy, gdy faktycznie otrzymujemy 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 nas, 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 naszym przychodem, ani też kosztem uzyskania przychodu z najmu.

Uwaga!

Musimy pamiętać, że wszystkie nasze wydatki by mogły być zaliczone do kosztów uzyskania przychodów muszą być udokumentowane.

Od tak ustalonego dochodu płacimy podatek PIT według progresywnej skali podatkowej.

Skala podatkowa na 2018 r.

| Podstawa obliczenia podatku | | Podatek wynosi | |
|-----------------------------|-----------|------------------------------------------------|-----------------------------------|
| ponad | do | | |
| | 85 528 zł | 18% | |
| 85 528 zł | | 15 395 zł 04 gr + 32% nadwyżki ponad 85 528 zł | minus kwota zmniejszająca podatek |

Uwaga! Od 2017 r. zmieniły się przepisy dotyczące kwoty wolnej od podatku. Jednak sposób wyliczania zaliczek na podatek dochodowy ulegnie zmianie tylko w odniesieniu do podatników będących pracownikami oraz otrzymujących świadczenia wypłacane przez organ rentowy, którzy będą uzyskiwać dochody, od których płatnik będzie naliczał podatek w wysokości 32% lub którzy złożą stosowne oświadczenie, że ich przewidywane dochody będą w takiej wysokości. W tym wypadku nie będzie bowiem odliczana kwota 46,33 zł.

Kwota wolna w 2018 r.

| Podstawa obliczenia podatku | | Kwota zmniejszająca podatek odliczana w rocznym obliczeniu podatku lub zeznaniu |
|-----------------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| ponad | do | |
| | 8000 zł | 1440 zł |
| 8000 zł | 13 000 zł | 1440 zł - [883,98 zł × (podstawa obliczenia podatku - 8000 zł) : 5000 zł] |
| 13 000 zł | 85 528 zł | 556,02 zł |
| 85 528 zł | 127 000 zł | 556,02 zł - [556,02 zł × (podstawa obliczenia podatku - 85 528 zł) : 41 472 zł] |
| 127 000 zł | | brak kwoty zmniejszającej podatek |

| | | |
|-----------------------------|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Podstawa obliczenia podatku | | Kwota zmniejszająca podatek stosowana przez podatnika na etapie obliczania zaliczek na podatek |
| ponad | do | |
| | 85 528 zł | 556,02 zł |
| 85 528 zł | | brak kwoty zmniejszającej podatek |

Rozliczając się na zasadach ogólnych musimy samodzielnie obliczać miesięczną zaliczkę na podatek i wpłacać ją do urzędu skarbowego.

Zaliczki miesięczne wpłacamy w terminie do 20 dnia każdego miesiąca za miesiąc poprzedni. Zaliczkę za ostatni miesiąc roku podatkowego wpłacamy w terminie do dnia 20 stycznia następnego roku podatkowego. Nie wpłacamy zaliczki za ostatni miesiąc, jeżeli przed upływem terminu do jej wpłaty złożymy zeznanie roczne i dokonamy zapłaty podatku wynikającego z zeznania.

Uwaga!

W trakcie roku nie musimy wypełniać żadnych deklaracji.

Po zakończeniu roku podatkowego musimy natomiast złożyć do urzędu skarbowego zeznanie podatkowe o wysokości osiągniętego dochodu (poniesionej straty) w terminie do 30 kwietnia roku następnego (PIT-36). W zeznaniu tym wykazujemy i sumujemy również inne osiągnięte przez nas dochody opodatkowane według skali podatkowej, np. ze stosunku pracy, z emerytury, z działalności gospodarczej, itp.

RYCZAŁT

Ryczałt jest uproszczoną formą rozliczenia podatku dochodowego.

Warunkiem opodatkowania dochodów z najmu, dzierżawy ryczałtem, jest złożenie oświadczenia o wyborze tej formy właściwemu naczelnikowi urzędu skarbowego.

Na wybór formy opodatkowania mamy czas:

- do 20 stycznia roku podatkowego, lub
- jeżeli rozpoczynamy najem, dzierżawę w trakcie roku podatkowego - nie później niż do 20 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym osiągnęliśmy pierwszy przychód z najmu, dzierżawy, albo do końca roku podatkowego, jeśli pierwszy taki przychód osiągnęliśmy w grudniu roku podatkowego.

Uwaga!

Jeżeli w kolejnym roku chcemy być nadal na ryczałcie, nie musimy już składać oświadczenia. Natomiast gdy zechcemy w następnym roku rozliczać się na zasadach ogólnych, to musimy zawiadomić o tym właściwego naczelnika urzędu skarbowego.

Kwota podatku należnego zależy od wielkości przychodu, a nie jak to ma miejsce w przypadku zasad ogólnych od dochodu. Podatek płacimy od faktycznie otrzymanych przychodów, których nie możemy pomniejszyć o żadne koszty uzyskania przychodu.

Uwaga!

Podobnie jak przy zasadach ogólnych przychód powstaje dopiero wtedy, gdy faktycznie otrzymujemy czynsz z najmu, dzierżawy.

Przy opodatkowaniu przychodów z najmu, dzierżawy obowiązuje obecnie jedna stawka ryczału, tj. 8,5 %. Od 2018 r. zastosowanie będzie miała druga stawka ryczału w wysokości 12,5% (dla przychodów ponad 100 000 zł, a dokładnie od nadwyżki ponad tę kwotę), przy czym limit ten dotyczyć będzie łącznie małżonków, między którymi istnieje wspólność majątkowa.

Nie musimy prowadzić ewidencji przychodów, jeżeli wysokość naszych przychodów z najmu, dzierżawy wynika z umowy zawartej w formie pisemnej.

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 - w terminie złożenia zeznania.

Uwaga!

W trakcie roku nie musimy wypełniać żadnych deklaracji.

Natomiast po zakończeniu roku podatkowego składamy zeznanie o wysokości uzyskanego przychodu i należnego ryczału w terminie do końca stycznia roku następnego (PIT-28). Uzyskany przychód możemy pomniejszyć m.in. o zapłacone składki na własne ubezpieczenie społeczne, darowizny, wydatki rehabilitacyjne, natomiast podatek o zapłacone przez nas składki na ubezpieczenie zdrowotne, pod warunkiem, że tych samych wydatków nie odliczyliśmy już od innych naszych dochodów lub podatku, rozliczanych według zasad ogólnych.

Uwaga!

Jeśli oprócz przychodów z najmu, dzierżawy osiągamy też inne dochody, np. ze stosunku pracy, to musimy złożyć odrębne zeznanie, w którym wykażemy te dochody.

Podstawa prawna:

-

- art. 3 pkt 3 ustawy z dnia 27 października 2017 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych oraz ustawy o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne (Dz. U. poz. 2175),
- ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r. poz. 2032, z późn. zm.);
- ustawa z dnia 20 listopada 1998 r. o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne (tekst jedn. Dz. U. z 2017 r. poz. 2157).

Ewa Iwan

Przeczytaj także:

[Podatki 2018. Kwota wolna od podatku znowu w górę](#)

[Podatki 2018. Koszty autorskie z wyższym limitem, ale nie dla wszystkich](#)

[Podatki 2018: Środek trwały do 10 tys. zł jednorazowo w koszty](#)

[Podatki 2018: Do 1000 zł bez obowiązku wpłaty zaliczek na PIT](#)

[Podatki 2018: Amortyzacja dziedzicznego majątku bez zmian?](#)

[Podatki 2018: Zniesienie obowiązku zawiadamiania o prowadzeniu PKPiR czy ewidencji przychodów](#)

www.podatki.biz