



Wynajem krótkoterminowy, długoterminowy VAT, CIT, PIT

Paweł K. Kamiński

- Doradca podatkowy, właściciel Kamiński | doradztwo podatkowe
- Doświadczenie zdobyte w trakcie pracy w „Wielkiej Czwórcie” i obsłudze “wielkiego biznesu” wykorzystuje przy wspieraniu małych i średnich przedsiębiorstw.
- Na portalach Instagram, Facebook, YouTube działa jako Twój Doradca Podatkowy.
- Sercem Gdańszczanin, z rodziną osiadł we Wrocławiu.

Wynajem nieruchomości

Wynajem „prywatny”

- Brak VAT
- PIT – źródło „najem”
- Wynajmujący nie działa jako podatnik VAT
- Majątek osobisty, który nie jest związany z działalnością gospodarczą

W ramach działalności gospodarczej

- Opodatkowanie VAT
- Wynajmujący działa jako podatnik VAT
- PIT – działalność gospodarcza
- Majątek wykorzystywany w ramach działalności gospodarczej

Przykład: Pan Horacy posiada 3 lokale mieszkalne, które odpłatnie wynajmuje turystom przyjeżdżającym do Wrocławia na kilka dni.

Pan Horacy aktywnie reklamuje swoje lokale, dba o ich stan techniczny i zarządza kontaktami z turystami.

Czy Pan Horacy uzyskuje przychody z wynajmu „prywatnego”?

Wynajem nieruchomości – opodatkowanie dochodu

- Uchwała NSA z 24 maja 2021 r. (sygn. II FPS 1/21)

Przychody z najmu [...] są zaliczane bez ograniczeń do źródła przychodów wymienionego w art. 10 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych [...] chyba, że stanowią składnik majątkowy mienia osoby fizycznej, który został przez nią wprowadzony do majątku związanego z wykonywaniem działalności gospodarczej.

- Aktualne stanowiska organów podatkowych?

Wynajem nieruchomości – opodatkowanie dochodu

PIT

Działalność gospodarcza:

- stawka liniowa,
- skala podatkowa,
- ryczałt od przychodów ewid.

Wynajem prywatny:

wyłącznie ryczałt od przychodów ewid.

CIT

Stawka CIT: 9% lub 19%

Dotyczy:

- spółka komandytowa
- spółka z o.o.
- P.S.A.
- S.A.

Nieruchomość – amortyzacja

Wynajem prywatny

Brak możliwości amortyzacji
– opodatkowanie ryczałtem od
przychodów ewid.

Działalność gospodarcza - ŚT

Oddanie do użytkowania
- **początek amortyzacji**

- Cena zakupu
- odsetki od kredytu inwestycyjnego
- koszt podwykonawców

Budynki i lokale mieszkalne

ZAKAZ AMORTYZACJI

Wynajem nieruchomości – stawka VAT

NIERUCHOMOŚCI MIESZKALNE

- **Zwolnienie z VAT**
(art. 43 ust. 1 pkt 36 ustawy o VAT)
- **Dotyczy:**
 - nieruchomości o charakterze mieszkalnym oraz
 - na cele mieszkaniowe

NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNE

- **Stawka VAT: 23%**
- **Dotyczy:**
 - lokali użytkowych oraz
 - lokali mieszkalnych wykorzystywanych na cele nie-mieszkalne

Usługi związane z zakwaterowaniem – 8% VAT

Przykład: Pan Horacy w ramach prowadzonej działalności gospodarczej wynajmuje posiadany lokal mieszkalny firmie „Mieszkania pracownicze” sp. z o.o.

Spółka „Mieszkania pracownicze” dalej wynajmuje lokal własnemu pracownikowi na cele mieszkalne jego oraz jego rodziny.

Czy usługa Pana Horacego korzysta ze zwolnienia z VAT?

Wynajem nieruchomości – zwolnienie VAT

- **Zwolnienie z VAT**

(art. 43 ust. 1 pkt 36 ustawy o VAT)

- **Dotyczy:**

- nieruchomości o charakterze mieszkalnym oraz
- na cele mieszkaniowe

Interpretacja ogólna MF

– 08.10.2021 r. (PT1.8101.1.2021)

Brak możliwości zwolnienia z VAT

Istotny [...] jest sposób rozporządzania mieniem przez usługobiorcę, który musi realizować jego cele mieszkaniowe.

Zakup i sprzedaż nieruchomości - odliczenie VAT

**Związek z działalnością
opodatkowaną!**

**Sprzedaż zwolniona z VAT => ryzyko
korekty uprzednio odliczonego VAT**

Podatek od przychodów z budynków

Podatek od budynków
lub

Podatek od nieruchomości
komercyjnych
lub

≠

Podatek od
nieruchomości

Podatek od przychodów
z budynków

Podatek od przychodów z budynków

- ✓ Podatnik: właściciel budynku uzyskujący przychody z najmu lub dzierżawy
- ✓ Stawka: 0,035%
- ✓ Podstawa opodatkowania: suma „przychodu” z budynku **pomniejszona o kwotę 10 mln zł**
- ✓ „Przychodem” jest wartość początkowa nieruchomości (ŚT)

Wynajem nieruchomości

Wynajem „prywatny”	Wynajem w DG
Lokal mieszkalny	Lokal nie-mieszkalny
Wynajem krótkoterminowy	Wynajem długoterminowy

**Dziękuję za uwagę
i zapraszam do kontaktu!**

Paweł K. Kamiński
doradca podatkowy

KAMIŃSKI | doradztwo podatkowe

+48 570 750 108

biuro@kaminski-tax.pl

www.kaminski-tax.pl

www.badania-rozwoj.pl

@TwojDoradcaPodatkowy

