**Podatek od najmu: kolejne zmiany są korzystne?**

**Wcześniejsze zmiany podatkowe dla wynajmujących nie były korzystne. Jednak niedawna modyfikacja przepisów zmierza w zupełnie innym kierunku.**

**Wynajmujący mieszkania wciąż mogą liczyć na wysokie czynsze, choć trudno ukryć, że spadkowa tendencja jest coraz bardziej widoczna. Tę sytuację można wyjaśnić pojawieniem się na rynku nowych ofert. Dość często są one efektem remontów starszych „M” lub zakupów u dewelopera. Mimo tego, ostatnie 12 miesięcy pod względem sytuacji rynkowej można określić jako korzystne dla właścicieli lokali pod wynajem. Inna sytuacja dotyczy zmian związanych z podatkami. Warto przypomnieć, że począwszy od 2023 roku zostało wykluczone rozliczanie najmu prywatnego w ramach tak zwanych zasad ogólnych (z możliwością rozliczenia kosztów). Prywatnym najemcom, czyli m.in. osobom prowadzącym najem okazjonalny fiskus tym samym narzucił ryczałt ewidencjonowany. Początek bieżącego roku przyniósł również definitywne pożegnanie z rozliczaniem amortyzacji przy najmie. Właśnie dlatego właścicieli mieszkań na wynajem mogą zaniepokoić doniesienia o kolejnych zmianach, które niedawno wprowadził fiskus. Postanowiliśmy wyjaśnić, czy podatek od najmu mieszkania po kolejnych modyfikacjach zasad rozliczeń będzie wyższy.**

***Nasz artykuł w dużym skrócie:***

l ***Właściciele mieszkań na wynajem nie muszą się obawiać, bo tym razem zmiana wprowadzona przez rząd jest dla nich korzystna. Mowa o podniesieniu dotyczącego małżonków limitu przychodów, powyżej którego zaczyna obowiązywać wyższa stawka ryczałtu ewidencjonowanego.***

l ***Po zmianach małżonkowie płacą podatek na poziomie 12,5% przychodu dopiero od łącznej kwoty 200 000 zł, a nie 100 000 zł (jak poprzednio). Co ważne, ta zmiana obowiązuje wstecznie, czyli od 1 stycznia 2023 r.***

l ***Nowe przepisy mogą sprawić, że mniejsza liczba osób wynajmujących obecnie mieszkania poza działalnością gospodarczą rozważy rejestrację firmy w zakresie najmu.***

***Poniżej prezentujemy więcej informacji o zmianie, dzięki której całoroczny podatek od najmu będzie dla wielu osób mniejszy niż poprzednio.***

**Podatek od najmu: zmiany zaakceptował Sejm i Senat**

Krajowe media już na początku kwietnia 2023 r. pisały, że rząd zamierza nieco zmodyfikować podatek od najmu prywatnego. Wspomniane zmiany podatkowe zostały wprowadzone niejako przy okazji, co ostatnio jest częstą praktyką legislacyjną. Taki wniosek potwierdza lektura *ustawy z dnia 26 maja 2023 r. o zmianie ustawy o podatku od towarów i usług oraz niektórych innych ustaw*. Ten akt prawny został już zaakceptowany przez Sejm, Senat i Prezydenta oraz doczekał się publikacji w Dzienniku Ustaw. Co ważne, senatorzy w ramach swoich poprawek nie zmienili artykułu 8 analizowanej ustawy nowelizacyjnej. Wskazuje on, że w przypadku małżonków, którzy złożyli oświadczenie określone w art. 12 ust. 6 *ustawy z dnia 20 listopada 1998 r. o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne*, kwota przychodów, o której mowa w art. 12 ust. 1 pkt 4 wynosi 200 000 zł.

Mówiąc prościej, zmiana obowiązująca od 1 lipca 2023 r. oznacza, że małżonkowie skorzystają z progu opodatkowania niższą stawką ryczałtu (8,5% zamiast 12,5%) wynoszącego aż 200 000 zł/rok (poprzednio 100 000 zł). Wcześniej limit dla niższej stawki (8,5%) na poziomie 100 000 zł rocznie dotyczył łącznie obydwojga małżonków i obowiązywał niezależnie od ich ustroju majątkowego (rozdzielność majątkowa lub wspólność ustawowa). Taka sytuacja mogła być postrzegana jako dyskryminująca. Wedle nowych zasad, każdy z małżonków ma opłacać ryczałt od najmu prywatnego na poziomie 8,5% przychodów do kwoty 100 000 zł oraz 12,5% od nadwyżki ponad 100 000 zł rocznie. „*W razie opodatkowania przychodów z najmu tylko u jednego małżonka, próg skutkujący zastosowaniem stawki 12,5% też wyniesie 200 000 zł. Rozliczanie przychodu z najmu mieszkania stanowiącego współwłasność małżeńską przez jednego małżonka wymaga złożenia wcześniejszego oświadczenia fiskusowi (do dwudziestego dnia miesiąca następującego po uzyskaniu pierwszego przychodu)*” - wyjaśnia Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Ryczałt ponownie stanie się bardziej atrakcyjny?**

Analizowana zmiana podatkowa bez wątpienia jest korzystna dla małżonków. Wystarczy wspomnieć, że podatek od najmu mieszkania poza działalnością gospodarczą dzięki wprowadzonej propozycji rządu może być mniejszy nawet o 4000 zł rocznie. Ten wynik to efekt obniżenia podatku dotyczącego przychodu 100 000 zł/rok o 4 punkty procentowe (z 12,5% do 8,5%). Co ważne, *ustawa z dnia 26 maja 2023 r. o zmianie ustawy o podatku od towarów i usług oraz niektórych innych ustaw* przewiduje zastosowanie nowych, bardziej korzystnych dla małżonków zasad rozliczeń prywatnego najmu już od 1 stycznia 2023 roku, czyli w sposób wsteczny. To rozwiązanie bez wątpienia dobre dla osób wynajmujących mieszkania, choć trzeba zaznaczyć, że będzie ono skutkowało ewentualnymi nadpłatami podatku. „*Właśnie dlatego część ekspertów bywa sceptyczna, jeśli chodzi o wprowadzanie istotnych zmian w trakcie trwania roku podatkowego*” - dodaje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Wydaje się, że analizowana zmiana wpływająca na podatek od najmu może mieć jeszcze jeden skutek. Nie można wykluczać, że zachęci ona więcej osób do pozostania przy najmie prywatnym jako wariancie rozliczeń z fiskusem. Podwojenie dla małżonków kwoty objętej niską stawką ryczałtu zwiększy ponownie atrakcyjność najmu prywatnego. Z drugiej strony, nie można oczywiście zapominać, że wybór pomiędzy najmem prywatnym i najmem firmowym zależy również od skali oraz specyfiki wynajmu. Niestety, rozgraniczenie między najmem prywatnym i firmowym w kontekście liczby wynajmowanych mieszkań nie jest precyzyjne, co potwierdza np. Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z dnia 5 lipca 2022 r. (sygn. akt: I SA/Gd 190/22). „*Nie ulega natomiast wątpliwości fakt, że osoba wybierająca firmowy wynajem nie będzie mogła oferować najmu okazjonalnego. Tę zmianę w pełni równoważy jednak możliwość wykorzystania najmu instytucjonalnego*” - podsumowuje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Źródło: Magdalena Markiewicz, ekspert portalu** [**NieruchomosciSzybko.pl.**](https://nieruchomosciszybko.pl/)