**Podatek od najmu w 2024 roku: nie ma dużych zmian?**

**Nowy rok często przynosi zmiany podatkowe. Sprawdzamy zatem, czy w 2024 roku podatek od najmu jest podobny jak wcześniej.**

**Przez lata mogliśmy się już przyzwyczaić do tego, że początek roku przynosi kolejne zmiany podatkowe. Nowy rok to najlepszy czas na wprowadzanie wspomnianych zmian, oczywiście pod warunkiem, że zostały one odpowiednio wcześniej ogłoszone. W związku z powyższym, może rodzić się aktualne pytanie, czy podatek od najmu będzie w 2024 r. naliczany podobnie jak poprzednio. To pytanie wydaje się jak najbardziej zasadne, bo rok 2023 przyniósł dość istotne zmiany związane z zasadami opodatkowania wynajmu. Postanowiliśmy więc sprawdzić, czy podatek od najmu w 2024 r. ulegnie zmianom pod względem zasad naliczania i poboru. Pod pojęciem „podatku od najmu” należy rozumieć nie tylko podatek dochodowy. W 2024 r. wynajmujący zapłacą wyższy podatek od nieruchomości.**

***Nasz artykuł w dużym skrócie:***

l ***Początek roku 2024 nie przyniósł istotnych zmian w zakresie opodatkowania czynszów. Podatek dochodowy PIT od wpływów z wynajmu na razie będzie naliczany tak samo jak rok wcześniej.***

l ***Z dużymi zmianami podatkowymi mieliśmy do czynienia w 2023 r. Wystarczy wymienić definitywny zakaz rozliczania amortyzacji lokali mieszkalnych i ograniczenie sposobu rozliczeń w najmie prywatnym tylko do ryczałtu ewidencjonowanego.***

l ***Jeżeli analizujemy podatek od najmu w 2024 roku, to nie można zapominać o wzroście podatku od nieruchomości. Zmieniła się bowiem zarówno stawka „mieszkaniowa”, jak i komercyjna.***

l ***Ostatnio wiele mówi się o podatku katastralnym od wynajmowanych mieszkań, ale na razie wprowadzenie takiej daniny jest mało prawdopodobne.***

***Poniżej można znaleźć więcej ciekawych informacji, które mówią o tym, jak podatek od najmu będzie funkcjonował w 2024 roku.***

**Podatek od najmu: 2024 r. pod znakiem stabilizacji przepisów**

Jeżeli chodzi o dochodowy/przychodowy podatek od najmu w 2024 roku, to można powiedzieć, że dla właścicieli mieszkań pod wynajem są dwie wiadomości - dobra i zła. Dobra jest taka, że rząd nie zaostrzył zasad opodatkowania najmu. Zła wiadomość wiąże się natomiast z faktem, że nie wprowadzono również zmian korzystnych dla wynajmujących mieszkania. Można zatem powiedzieć, że rok 2024 (przynajmniej na początku) będzie upływał pod znakiem podatkowej stabilności. „*Zupełne wykluczenie zmian nie jest możliwe, ale wydaje się, że fiskus wprowadzi ewentualne modyfikacje zasad opodatkowania raczej od początku 2025 r.*” - przewiduje Magdalena Markiewicz, ekspertka portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Dla wielu właścicieli mieszkań pod wynajem stabilizacja przepisów jest ważna, bo 2023 r. przyniósł liczne zmiany. Wystarczy wymienić ograniczenie możliwości rozliczania się w najmie prywatnym tylko do ryczałtu i wprowadzenie pełnego zakazu amortyzacji mieszkań pod wynajem. Te ubiegłoroczne zmiany były niekorzystne dla właścicieli wynajmowanych mieszkań. Negatywnych dla podatników modyfikacji przepisów nie skompensowała inna zmiana. „*Warto przypomnieć, że od połowy 2023 r. (ze skutkiem wstecznym) został zwiększony próg opodatkowania wyższą stawką ryczałtową (12,5%) w przypadku małżonków. Po zmianach małżonkowie płacą podatek na poziomie 12,5% przychodu dopiero od łącznej kwoty przekraczającej 200 000 zł, a nie 100 000 zł (jak poprzednio)*” - wyjaśnia Magdalena Markiewicz, ekspertka portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Zmiany mogą być odczuwalne w podatku od nieruchomości …**

Podatek od najmu wiąże się nie tylko z opodatkowaniem dochodów/przychodów. Warto również pamiętać o podatku od nieruchomości. Taką daninę muszą płacić też właściciele mieszkań pod wynajem. Maksymalne stawki podatku od nieruchomości stosowane przez większość gmin, w 2024 roku zmieniły się następująco:

l budynki mieszkalne oraz ich części - 1,15 zł/mkw. (poprzednio - 1,00 zł/mkw.)

l budynki oraz ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej lub zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej - 33,10 zł/mkw. (poprzednio - 28,78 zł/mkw.)

l grunty pozostałe (w tym związane z własnością lokali) - 0,71 zł/mkw. (poprzednio - 0,61 zł/mkw.)

l grunty związane z prowadzeniem działalności gospodarczej (bez względu na kwalifikację w EGIB) - 1,34 zł/mkw. (poprzednio - 1,16 zł/mkw.)

Duża procentowa zmiana stawek podatkowych względem 2023 r. to rezultat wysokiej inflacji z pierwszej połowy minionego roku. W ramach pocieszenia dla części podatników, warto wspomnieć o Wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 15 listopada 2023 r. (sygnatura akt: III SA/Wa 1346/23). W tym orzeczeniu znajdziemy sugestię, że mieszkanie wynajmowane przez firmę (nie tylko duży fundusz PRS), powinno być objęte niższą stawką (obecnie do 1,15 zł/mkw.). „*Jednakże orzecznictwo wciąż częściej wskazuje, że przy najmie mieszkań prowadzonym w ramach działalności gospodarczej, zastosowanie ma firmowa stawka podatku od nieruchomości (zobacz: K. Janczukowicz, Stawka podatku dla mieszkań wynajmowanych przez przedsiębiorców, LEX/el. 2024)*” - dodaje Magdalena Markiewicz, ekspertka portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Podatek katastralny na razie jest bardzo mało prawdopodobny**

W ramach podsumowania, warto odnieść się do tematu związanego z podatkiem katastralnym. Od pewnego czasu do wynajmujących docierają bowiem informacje o możliwości wprowadzenia takiej daniny. Jednakże poza kwestiami natury politycznej (brak poparcia w rządzie), istnieją również trudności administracyjne. Są one związane z przeciągającymi się pracami nad ukończeniem Zintegrowanego Systemu Informacji o Nieruchomościach (ZSIN) oraz niską jakością danych w ewidencji gruntów i budynków. Ze względu na wspomniane problemy, wprowadzenie typowego, powszechnego podatku katastralnego od wartości nieruchomości będzie niemożliwe w najbliższych latach. „*Natomiast mogą się pojawić pomysły dotyczące np. wyższego podatku od 1 mkw. mieszkaniowych pustostanów*” - podsumowuje Magdalena Markiewicz, ekspertka portalu NieruchomosciSzybko.pl.

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