**Opodatkowanie najmu: rząd pomoże firmom?**

**Opodatkowanie najmu to dość skomplikowana kwestia - m.in. ze względu na niejasny podział działalności prywatnej i firmowej. Rząd zamierza wprowadzić zmiany.**

**Niedawno na portalu NieruchomosciSzybko.pl ukazał się artykuł dotyczący zasad opodatkowania prywatnego oraz firmowego wynajmu. Wspomniany tekst nie dostarcza jednoznacznej odpowiedzi na pytanie, czy najem więcej niż jednego mieszkania zawsze trzeba rozliczać w ramach działalności gospodarczej. Trudno się temu dziwić, bo stanowisko organów podatkowych w praktyce bywa dość uznaniowe. Nie tylko interpretacje podatkowe fiskusa są rozbieżne. Ten sam problem dotyczy również orzecznictwa sądów administracyjnych. W ramach odpowiedzi, rząd zamierza wprowadzić pewną zmianę, która ma sprawić, że opodatkowanie najmu będzie nieco prostszą kwestią dla właścicieli mieszkań i domów. Wbrew pozorom, nie chodzi jednak o precyzyjne rozgraniczenie pomiędzy najmem prywatnym oraz najmem firmowym.**

***Nasz artykuł w bardzo dużym skrócie:***

l ***Rząd chce umożliwić rozliczanie firmowego najmu nieruchomości w ramach ryczałtu (8,50%/12,50%).***

l ***Taka zmiana zmniejszy liczbę wątpliwych sytuacji związanych z rozróżnieniem pomiędzy najmem prywatnym i firmowym.***

l ***Nie wszystkim przedsiębiorcom będzie się jednak opłacało rozliczenie ryczałtowe.***

***Poniżej dowiesz się więcej o tym, dlaczego niektóre firmy nie skorzystają na nowym ryczałcie.***

**Teraz część wynajmujących woli zaryzykować**

Nowe przepisy, które niedawno już zaakceptował Sejm mają sprawić, że opodatkowanie najmu w ramach prywatnej działalności będzie mniej atrakcyjne (względem wynajmu firmowego). Chodzi przede wszystkim o właścicieli więcej niż jednej nieruchomości, którzy obecnie zastanawiają się nad prywatnym lub firmowym rozliczeniem. Opodatkowanie najmu bez rejestracji firmy jest bardziej ryzykowne dla takich osób ze względu na możliwość zastrzeżeń fiskusa, ale jednocześnie zapewnia możliwość rozliczenia podatkowego z wykorzystaniem stawki ryczałtowej. „*Po zmianach z początku 2018 roku, taka forma opodatkowania cechuje się dwoma stawkami: 8,50% (dla sumy przychodów do 100 000 zł) oraz 12,50% (dla nadwyżki ponad 100 000 zł rocznie)*” - dodaje Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Warto wspomnieć, że podany limit na poziomie 100 000 zł/rok obejmuje obydwoje małżonków. Co ważne, stutysięczny limit nie dotyczy jednak przychodów z najmu, dzierżawy i innych umów o podobnym charakterze, związanych z dzierżawą gospodarstwa rolnego lub jego składników na cele rolnicze. Do wspomnianego limitu są kwalifikowane natomiast przychody wynikające z najmu, podnajmu, dzierżawy oraz poddzierżawy zarówno mieszkań i domów, jak i pozostałych nieruchomości. „*Trzeba o tym pamiętać, bo ryczałtowe opodatkowanie najmu prywatnego zwykle kojarzy się tylko z nieruchomościami mieszkaniowymi*” - zaznacza Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Zniknie zachęta do prywatnego wynajmowania**

Uchwalona niedawno przez Sejm *ustawa z dnia 28 października 2020 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, ustawy o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne oraz niektórych innych ustaw* likwiduje zachętę podatkową związaną z zarezerwowaniem ryczałtowego rozliczenia tylko dla osób wybierających prywatny najem. Zgodnie ze wspomnianą ustawą, świadczenie usług wynajmu i obsługi nieruchomości własnych lub dzierżawionych (PKWiU 68.20.1) od 1 stycznia 2021 r. będzie mogło podlegać opodatkowaniu stawką ryczałtową na poziomie 8,50% przychodów (do 100 000 zł rocznie) oraz 12,50% przychodów (powyżej 100 000 zł/rok). „*Warto dodać, że identyczne stawki podatku ryczałtowego będą dotyczyły także świadczenia usług związanych z zakwaterowaniem (PKWiU dział 55) oraz przychodów z najmu, podnajmu, dzierżawy, poddzierżawy oraz z innych umów o podobnym charakterze dotyczących składników majątku związanych z działalnością gospodarczą*” - wymienia Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Nie każda firma skorzysta z nowych przepisów**

Generalnie rzecz biorąc, ryczałtowe opodatkowanie najmu domów i mieszkań na podobnych zasadach dla prywatnych wynajmujących oraz przedsiębiorców jest dobrą wiadomością. Opisywana modyfikacja przepisów zwiększa bowiem podatkowe pole manewru dla osób, które zarejestrowały działalność gospodarczą. Co więcej, od 2021 roku prawdopodobnie zmniejszy się liczba kłopotliwych przypadków, w których urząd skarbowy lub sąd administracyjny będzie musiał rozstrzygać, czy najem dwóch lokali stanowi działalność gospodarczą o charakterze zaplanowanym, ciągłym i zorientowanym na zysk. „*Równocześnie trzeba jednak pamiętać, że z nowej oferty podatkowej nie będzie chciało skorzystać wielu przedsiębiorców działających w branży najmu nieruchomości. Wynika to z kwestii, które opisaliśmy poniżej*” - tłumaczy Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Przede wszystkim, stawka ryczałtowa na poziomie 12,50% dla przychodów powyżej 100 000 zł rocznie jest o wiele mniej korzystna od liniowej stawki 8,50%, która w całym zakresie obowiązywała przed 2018 rokiem. Właśnie dlatego wielu wynajmujących przedsiębiorców będzie musiało sprawdzić, czy podatek wynoszący 8,50%/12,50% przychodów będzie dla nich rzeczywiście bardziej korzystny niż często wykorzystywana stawka dochodowa 17,00% lub 19,00% uwzględniająca również wydatki oraz amortyzację nieruchomości. „*Ryczałtowe opodatkowanie najmu firmowego mieszkań może być dobrą opcją dla przedsiębiorców, którzy z różnych przyczyn mają niskie koszty podatkowe*” - zwraca uwagę Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Warto też pamiętać o jeszcze jednym aspekcie. Mowa o dodatkowych formalnościach powiązanych z rejestracją i prowadzeniem firmy. Mogą one sprawić, że osoby, które są pewne swojego statusu jako prywatnego wynajmującego (np. w związku z najmem jednego mieszkania), po prostu nie będą rejestrować działalności gospodarczej. „*Takim wynajmującym nie opłaci się zmiana statusu najmu na firmowy, skoro ryczałtowe opodatkowanie wynajmu w ramach działalności gospodarczej nie będzie dla nich korzystniejsze*” - podsumowuje Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

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