



I. Podatek VAT

Aby można było skorzystać z odliczenia i zwrotu podatku VAT z tytułu nabycia lokalu należy:

1. Przed nabyciem lokalu lub przed otrzymaniem pierwszej faktury zaliczkowej konieczne jest złożenie w urzędzie skarbowym, właściwym dla miejsca położenia nieruchomości, zgłoszenia rejestracyjnego VAT-R, wraz z opłatą 170,00 (opłaty dokonuje się na konto urzędu miasta). W rubryce C1 należy zaznaczyć pozycję nr 34, a w rubryce C2 pozycję nr 50 lub 51. Należy wybrać formę rozliczenia (miesięczną lub kwartalną) i wskazać miesiąc od którego będą składane deklaracje VAT-7 lub VAT-7K (sugeruję rozliczenie miesięczne czyli VAT-7). Zgłoszenie do VAT nie jest równoznaczne ze zgłoszeniem działalności gospodarczej.
2. Należy złożyć deklarację VAT-7 lub VAT-7K, w której wykazane będą faktury zaliczkowe bądź faktura potwierdzająca zakup lokalu. Istnieje możliwość rozliczenia podatku VAT w następujących okresach (*przeniesienie nadwyżki z zakupów na następny miesiąc/kwartał – nadwyżka jest pomniejszana o podatek VAT ze sprzedaży – nie płaci się podatku do momentu rozliczenia całej nadwyżki*) lub dokonania zwrotu na rachunek bankowy.
3. Zwrot na rachunek bankowy może być dokonany w jednym z następujących trybów:
 - 180 dni, jeśli w danym okresie rozliczeniowym nie było żadnej sprzedaży opodatkowanej, lub na pisemny wniosek, w trybie przyspieszonym 60 dni, ale tu jest konieczny warunek złożenia zabezpieczenia majątkowego;
 - 60 dni, jeśli w danym okresie rozliczeniowym wystąpiła sprzedaż opodatkowana, lub na pisemny wniosek w trybie 25 dni, jeżeli faktury kosztowe wykazane w deklaracji są w całości zapłacone.

Rejestracja VAT wiąże się z obowiązkiem składania deklaracji, niezależnie od tego czy w danym okresie rozliczeniowym miała miejsce sprzedaż czy zakup oraz prowadzenia rejestrów sprzedaży i zakupu VAT.

Jeżeli w ciągu 10 lat, licząc od końca roku w którym zakupiono lokal, będzie miała miejsce jego sprzedaż, trzeba będzie wykazać podatek VAT ze sprzedaży i odprowadzić go do urzędu.

Jeżeli w ciągu 10 lat, licząc od końca roku w którym zakupiono lokal, właściciel zdecyduje się na wynajmowanie go na cele mieszkaniowe, co jest zwolnione z VAT, zobowiązany będzie dokonać

korekty i zwrócić odliczony podatek. Korekty dokonuje się proporcjonalnie za każdy rok, który został do końca 10-letniego okresu.

Sprzedaż może być dokonywana:

- na rzecz podmiotów prowadzących działalność gospodarczą (osób prawnych i osób fizycznych) – w takiej sytuacji opodatkowanie sprzedaży jest według stawki podstawowej (22%/23%).
- dla wszystkich, w ramach usług zakwaterowania – w tym przypadku opodatkowanie jest stawką 7%/8% jednak te usługi można świadczyć jedynie w ramach prowadzonej działalności gospodarczej, co ma związek z podatkiem dochodowym.
- dla osób fizycznych na cele mieszkaniowe – sprzedaż jest zwolniona z podatku VAT i wiąże się z ewentualną korektą i zwrotem do urzędu podatku odliczonego przy zakupie.

Obowiązek podatkowy dla VAT powstaje z dniem otrzymania całości lub części zapłaty, nie później niż z terminem płatności określonym na fakturze.

Osoby fizyczne kupujące lokale na własny użytek nie mogą skorzystać z prawa odliczenia VAT. Generalnie ze zwrotu VAT nie będą mogły skorzystać osoby kupujące lokal na własny użytek lub na wynajem na cele mieszkaniowe.

II. Podatek dochodowy

Podatek dochodowy z najmu może być rozliczany w trzech formach:

1. Ryczałt od przychodów ewidencjonowanych w wysokości 8,5% przychodu;
2. Podatek dochodowy obliczony według zasad ogólnych w wysokości 18% lub 32% dochodu;
3. Podatek dochodowy obliczony według stawki liniowej w wysokości 19% dochodu.

Ad1)

O wyborze tej formy opodatkowania należy zawiadomić naczelnika urzędu skarbowego, właściwego zgodnie z miejscem zamieszkania, w terminie do 20-go stycznia lub przed uzyskaniem pierwszego przychodu z tego tytułu. W przypadku wspólnoty majątkowej małżonków dobrze jest złożyć oświadczenie o rozliczaniu przychodów z najmu tylko przez jednego z małżonków, w przeciwnym wypadku każdy będzie musiał rozliczać połowę przychodu wskazanego w umowie najmu. Podatek płaci się w wysokości 8,5% od przychodu netto (pomniejszonego o VAT). Nie można tu odliczyć żadnych kosztów. Ewentualne refaktury za media nie są przychodem więc nie podlegają opodatkowaniu.

Zaliczki na podatek płaci się zgodnie z okresem rozliczeniowym, określonym w umowie najmu (nie rzadziej niż raz w roku), a do 31.01 roku następnego składa się w urzędzie deklarację podatkową PIT-28.

Ad2)

Jeśli nie zgłosi się w urzędzie skarbowym innej formy opodatkowania, to rozliczenie podatku następuje na zasadach ogólnych. Podatek płaci się w wysokości 18% dochodu, a po przekroczeniu progu podatkowego (85.528,00 zł) stawka podatku wzrasta do 32%. Dochód to przychód netto, pomniejszony o koszty netto (wszystko bez VAT). W tym przypadku dochody z najmu łączy się z dochodami z innych źródeł (umowa o pracę, zlecenie, dzieło, emerytura, renty, zasiłki, działalność gospodarcza i inne).

Zaliczki na podatek płaci się zgodnie z okresem rozliczeniowym, określonym w umowie najmu (nie rzadziej niż raz w roku), a do 30.04 roku następnego składa się w urzędzie deklarację podatkową PIT-36.

Ad3)

Rozliczenie dochodów z najmu 19% podatkiem liniowym możliwe jest jedynie w ramach prowadzonej działalności gospodarczej.

Zaliczki na podatek płaci się zgodnie z okresem rozliczeniowym, określonym w umowie najmu (nie rzadziej niż raz w roku), a do 30.04 roku następnego składa się w urzędzie deklarację podatkową PIT-36L.

Jeżeli osoba fizyczna zgłosi się do VAT to niezależnie od formy opodatkowania podatkiem dochodowym i przeznaczenia wynajmowanego lokalu, przychody ujmuje się na zasadzie memoriałowej tzn. opodatkowuje się przychody należne, a nie otrzymane.

Aby uniknąć ryzyka instalacji kasy fiskalnej wszystkie rozliczenia z tytułu przychodów powinny być rozliczane w formie bezgotówkowej.

Niniejsza informacja nie stanowi porady podatkowej i została sporządzona na podstawie stanu prawnego obowiązującego w lipcu 2012 roku.