



Administracja
Podatkowa

Urząd Skarbowy
w Złotoryi

Wybór formy opodatkowania dochodów / przychodów osób fizycznych z tytułu najmu

I. Kogo dotyczy ?

Osób fizycznych uzyskujących po raz pierwszy dochody/przychody z tytułu najmu (podnajmu, dzierżawy, poddzierżawy oraz innych umów o podobnym charakterze)

oraz osób fizycznych kontynuujących najem, w przypadku zmiany wybranej formy opodatkowania.

Rodzaje form opodatkowania:

1. Opodatkowanie dochodu na zasadach ogólnych według określonej w ustawie o podatku dochodowym od osób fizycznych skali podatkowej.

Podatnicy osiągający dochody z tytułu najmu, podnajmu, dzierżawy obowiązani są bez wezwania wpłacać w ciągu roku podatkowego zaliczki na podatek dochodowy w terminie do dnia 20 następnego miesiąca po miesiącu, w którym uzyskali dochód. Wszystkie zaliczki (w tym za grudzień) należy wpłacać w terminie do 20 dnia każdego miesiąca za miesiąc poprzedni. Zaliczki za grudzień nie należy wpłacać, jeżeli przed upływem terminu do jej wpłaty podatnik złoży zeznanie i dokona wpłaty podatku. W terminie do 30 kwietnia roku następującego po roku podatkowym podatnicy są obowiązani do złożenia zeznania podatkowego (PIT-36). Dochody z najmu podlegają łącznemu opodatkowaniu z dochodami z innych źródeł.

Dochody małżonków, między którymi istnieje wspólność majątkowa, ze wspólnej własności, wspólnego posiadania lub wspólnego użytkowania rzeczy określa się u każdego z małżonków, chyba że złożą oni pisemne oświadczenie o opodatkowaniu całości dochodu osiągniętego z tego źródła przez jednego z nich.

2. Opodatkowanie przychodu zryczałtowanym podatkiem dochodowym.

Opodatkowaniu podlega przychód z tytułu najmu, podnajmu, dzierżawy, poddzierżawy lub innych umów o podobnym charakterze wg stawki 8,5% bez limitu kwoty. Opodatkowanie w tej formie powoduje brak możliwości odliczania pełnego zakresu ulg podatkowych. Podatnicy są obowiązani za każdy miesiąc obliczać ryczałt i wpłacać go w terminie do dnia 20 następnego miesiąca, a za grudzień w terminie złożenia zeznania podatkowego (PIT-28) tj. do 31 stycznia roku następującego po roku podatkowym. Przychody małżonków, między którymi istnieje wspólność majątkowa, ze wspólnej własności, wspólnego posiadania lub wspólnego użytkowania rzeczy określa się u każdego z małżonków, chyba że złożą oni pisemne oświadczenie o opodatkowaniu całości przychodu osiągniętego z tego źródła przez jednego z nich.

Opodatkowanie najmu przez polskich rezydentów podatkowych

Osoby będące polskimi rezydentami podatkowymi, a więc podlegające w Polsce nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu (czyli mające obowiązek rozliczania w Polsce wszystkich, nawet zagranicznych dochodów), rozliczają się w kraju z dochodów z najmu zagranicznego – z zastosowaniem odpowiedniej metody unikania podwójnego opodatkowania, wskazanej w umowie zawartej pomiędzy Rzeczpospolitą Polską a krajem, w którym dochód z tego tytułu został osiągnięty. Występują dwie metody pozwalające na uniknięcie podwójnego opodatkowania: metoda wyłączenia z progresją i metoda proporcjonalnego odliczenia.

Umowy dwustronne o unikaniu podwójnego opodatkowania opublikowane są w Dziennikach Ustaw. Ich treść dostępna jest także na stronie internetowej Ministerstwa Finansów - www.mf.gov.pl w zakładce Podatki/System podatkowy/Umowy międzynarodowe.

ul. Rynek 42
59 – 500 Złotoryja

tel.: +48 76 87 83 509
fax: +48 76 87 83 228

www.us-zlotoryja.wroc.pl

Opodatkowanie najmu przez zagranicznych rezydentów podatkowych

Na osobach nie będących polskimi rezydentami podatkowymi ciąży ograniczony obowiązek podatkowy w Polsce. Oznacza to, że są oni opodatkowani jedynie od tych dochodów z tytułu najmu, które uzyskują w Polsce. Podatnicy, nie będący polskimi rezydentami podatkowymi, uzyskujący z Polsce dochody z najmu, podlegają opodatkowaniu tylko od tych dochodów, bez konieczności łączenia ich z dochodami osiągniętymi za granicą.

Dochody osiągane przez Podatników z tytułu najmu opodatkowane są na zasadach określonych w ustawie o podatku dochodowym od osób fizycznych, chyba że złożą właściwemu naczelnikowi urzędu skarbowego pisemne oświadczenia o wyborze formy opodatkowania w formie ryczałtu od przychodów ewidencjonowanych, na zasadach określonych w ustawie o zryczałtowanym podatku dochodowym.

II. Jakie dokumenty należy złożyć ?

Nie obowiązują druki urzędowe.

Można skorzystać z załączonego do niniejszej karty informacyjnej wzoru Oświadczenia o wyborze formy opodatkowania dochodu/przychodu z najmu, podnajmu, dzierżawy oraz innych umów o podobnym charakterze za rok podatkowy.

III. Gdzie pobrać druki ?

Wzór oświadczenia można pobrać w siedzibie urzędu skarbowego na sali obsługi klienta znajdującej się w pokoju nr 18, bądź też ze strony internetowej urzędu skarbowego (www.us-zlotoryja.wroc.pl).

Wzór oświadczenia o wyborze formy opodatkowania dochodu/przychodu z najmu, podnajmu, dzierżawy oraz innych umów o podobnym charakterze za rok podatkowy stanowi załącznik do niniejszej karty informacyjnej.

IV. Jaki jest termin złożenia dokumentów ?

Oświadczenie o wyborze formy opodatkowania:

- Do 20 stycznia roku podatkowego – podatnicy dokonujący zmiany formy opodatkowania w nowym roku podatkowym.
- Do 20 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym pierwszy przychód z tego tytułu został otrzymany, albo do końca roku podatkowego, jeżeli pierwszy taki przychód otrzymano w grudniu roku podatkowego - podatnicy rozpoczynający osiąganie przychodów z tytułu najmu w trakcie roku podatkowego

Oświadczenie małżonków:

- Do 20 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym został otrzymany pierwszy w roku podatkowym przychód ze wspólnej własności, wspólnego posiadania lub wspólnego użytkowania rzeczy – zasady ogólne.
- Do dnia 20 stycznia roku podatkowego, a w przypadku rozpoczęcia osiągania przychodów w trakcie roku podatkowego - w terminie pierwszej wpłaty na ryczałt od przychodów ewidencjonowanych.

V. Jaki jest tryb składania dokumentów ?

Oświadczenie należy złożyć w formie:

- ✓ **pisma** – w siedzibie urzędu skarbowego na sali obsługi klienta w pok. nr 18, albo za pośrednictwem poczty na adres ul. Rynek 42, 59 – 500 Złotoryja,
- ✓ lub **dokumentu elektronicznego** – uwierzytelnionego przy użyciu kwalifikowanego certyfikatu lub profilu zaufanego ePUAP:
 - za pomocą środków komunikacji elektronicznej przez elektroniczną skrzynkę podawczą urzędu skarbowego w Złotoryi (dostępną na platformie ePUAP) – www.epuap.gov.pl,
 - lub na informatycznych nośnikach danych w siedzibie urzędu skarbowego – w pok. nr 18.

Uwaga! Termin uważa się za zachowany, w szczególności, jeżeli przed jego upływem oświadczenie zostało:

- nadane w polskiej placówce pocztowej operatora publicznego albo złożone w polskim urzędzie konsularnym,
- wysłane w formie dokumentu elektronicznego do organu administracji publicznej, a nadawca otrzymał urzędowe poświadczenie odbioru.

VI. Czy wymagane są opłaty ?

Bez opłaty.

VII. Jaki jest sposób załatwienia sprawy ?

Prawidłowy wybór formy opodatkowania nie wymaga rozstrzygnięcia sprawy przez urząd.

VIII. Czy przysługują środki odwoławcze?

Brak trybu odwoławczego.

IX. Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (t. j. Dz. U. z 2010 r. Nr 51, poz. 307),
2. Ustawa z dnia 20 listopada 1998 r. o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne (Dz. U. Nr 144, poz. 930 z późn. zm.),
3. Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (t. j. Dz. U. z 2005 r. Nr 8, poz. 60 z późn. zm.),
4. Ustawa z dnia 18 marca 2010 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2010 r. Nr 75, poz. 473).

X. Dodatkowe informacje

1. Niezachowanie terminów do złożenia oświadczenia o wyborze zryczałtowanego podatku dochodowego skutkuje brakiem możliwości opodatkowania w wybrany sposób. W takich przypadkach obowiązuje opodatkowanie dochodu na zasadach ogólnych wg skali podatkowej.
2. Jeżeli do dnia 20 stycznia roku podatkowego podatnik nie zgłosił likwidacji najmu lub nie dokonał wyboru innej formy opodatkowania, uważa się, że nadal jest opodatkowany w wybranej wcześniej formie.
3. Oświadczenie małżonków składa się na każdy rok podatkowy.

Dodatkowych informacji w zakresie objętym niniejszą kartą informacyjną udzielają pracownicy urzędu skarbowego w siedzibie urzędu - pokój nr 18, a także telefonicznie pod nr 76 87 82 324.

Niniejsza karta ma charakter ogólnoinformacyjny