

 Krajowa Administracja Skarbowa	Urząd Skarbowy we Włoszczowie Karta informacyjna	KI-001/3
	Opodatkowanie przychodów z najmu <u>okazjonalnego</u> lokalu mieszkalnego	Obowiązuje od 13.09.2021 r.

Zachęcamy do korzystania z usług Portalu Podatkowego, w którym znajdują się informacje dotyczące poszczególnych podatków oraz formularze deklaracji interaktywnych (w zakładce e-Deklaracje), które mogą być składane za pomocą środków komunikacji elektronicznej.
 Adres strony: www.podatki.gov.pl

Co chcę załatwić?	Zgłosić opodatkowanie przychodów z <u>najmu okazjonalnego</u> lokalu mieszkalnego
Kogo dotyczy?	Osób fizycznych nieprowadzących działalności gospodarczej w zakresie wynajmowania lokali, które zawarły umowę najmu okazjonalnego, zgodnie z art. 19a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2020 . poz. 611 ze zm.)
Jakie dokumenty należy złożyć?	<ul style="list-style-type: none"> • Zgłoszenie zawarcia umowy najmu okazjonalnego oraz kopia oświadczenia najemcy w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji; • Oświadczenie o wyborze formy opodatkowania wg tych samych zasad, co najem prywatny
Gdzie pobrać druki?	Brak obowiązującego wzoru formularza - można skorzystać ze wzoru oświadczenia o wyborze formy opodatkowania w zakresie podatku dochodowego od osób fizycznych oraz zawiadomienia o zawarciu umowy najmu okazjonalnego: <ul style="list-style-type: none"> • Zawiadomienie i oświadczenie o formie opodatkowania: w Urzędzie Skarbowym.
Termin złożenia dokumentów	<p><u>Zgłoszenie zawarcia umowy najmu okazjonalnego</u> - właściciel lokalu zgłasza zawarcie umowy najmu okazjonalnego naczelnikowi właściwemu ze względu na miejsce zamieszkania właściciela – w terminie 14 dni od dnia rozpoczęcia najmu</p> <p><u>Oświadczenie o formie opodatkowania</u> – wg tych samych zasad, co opodatkowanie najmu prywatnego, tj.:</p> <ul style="list-style-type: none"> • do 20 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym otrzymany został pierwszy przychód z tego tytułu w roku podatkowym lub do końca roku podatkowego, jeżeli pierwszy taki przychód osiągnięty został w grudniu roku podatkowego. • W przypadku opodatkowania przychodów z najmu równoznaczne z dokonaniem wyboru ryczału na dany rok podatkowy, uznaje się: <ul style="list-style-type: none"> - dokonanie pierwszej w roku podatkowym wpłaty ryczału z tego tytułu lub - złożenie zeznania rocznego PIT-28 jeżeli pierwszy przychód podatnik osiągnął w grudniu roku podatkowego. • W przypadku małżonków, między którymi istnieje wspólność majątkowa, osiągający w/w przychody ze wspólnej własności, wspólnego posiadania lub wspólnego użytkowania rzeczy mogą zdecydować, o wyborze opodatkowania całości przychodu z najmu przez jednego z małżonków. W takim przypadku małżonkowie powinni złożyć naczelnikowi urzędu skarbowego, właściwego ze względu na ich miejsce zamieszkania, pisemne oświadczenie i wskazać, które z nich będzie w całości rozliczać podatek

* Karta ma charakter informacyjny i nie stanowi wykładni prawa.

	<p>z tytułu osiągniętego dochodu (przychodu) z najmu. Oświadczenie składane w imieniu obojga małżonków może być podpisane przez jednego z nich.</p> <ul style="list-style-type: none"> Dokonany wybór formy opodatkowania dotyczy również lat następnych, chyba że w kolejnych latach podatnik w określonym terminie złoży oświadczenie w formie pisemnej właściwemu naczelnikowi urzędu skarbowego o rezygnacji z tej formy opodatkowania albo oświadczenie o wyborze innej formy opodatkowania
Tryb składania dokumentów	<ul style="list-style-type: none"> elektronicznie: z wykorzystaniem kwalifikowanego podpisu elektronicznego lub profilu zaufanego; w siedzibie Urzędu Skarbowego we Włoszczowie: <ul style="list-style-type: none"> - poniedziałek: 8.00 - 18:00 - wtorek – piątek: 8.00 - 15:00 za pośrednictwem operatora pocztowego na adres: Urząd Skarbowy we Włoszczowie, ul. Wiśniowa 10, 29-100 Włoszczowa
Wymagane opłaty	Brak
Termin załatwienia sprawy	Wybór formy opodatkowania nie wiąże się z koniecznością podjęcia rozstrzygnięcia przez organ podatkowy.
Sposób i forma załatwienia sprawy	<p>W przypadku niedopełnienia obowiązku zgłoszenia zawarcia umowy najmu okazjonalnego naczelnikowi urzędu skarbowego – nie stosuje się przepisów art. 19c i 19d ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.</p> <p>Naczelnik Urzędu Skarbowego aktualizuje dane podatnika w zakresie formy opodatkowania na podstawie prawidłowo złożonego oświadczenia. Złożenie oświadczenia ma charakter deklaratoryjny. Jeżeli podatnik nie złoży w określonym terminie oświadczenia o wyborze formy opodatkowania ryczałtem ewidencjonowanym, zobowiązany jest do opłacania podatku na zasadach ogólnych według skali podatkowej</p>
Dokumenty wydane przez urząd	Brak
Środki odwoławcze	Brak
Informacje dodatkowe	<p>W przypadku najmu podatnik ma do wyboru dwie formy opodatkowania:</p> <ul style="list-style-type: none"> podatek na zasadach ogólnych rozliczany wg skali podatkowej lub ryczałt od przychodów ewidencjonowanych. <p>Różnica między tymi dwiema formami opiera się głównie na: <u>stawkach podatku</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ ryczałt od przychodów ewidencjonowanych to 8,5% lub 12,5% (od nadwyżki ponad 100 000 zł) od przychodu; ❖ skala podatkowa to 17% lub 32% (nadwyżki ponad 85 528 zł) od dochodu (przychód - koszty); <p><u>możliwości pomniejszenia uzyskiwanych przychodów o ponoszone w związku z nim koszty:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ ryczałt od przychodów ewidencjonowanych - brak możliwości pomniejszenia przychodów o ponoszone koszty; ❖ skala podatkowa - opodatkowany jest dochód, a zatem przychód pomniejsza się o koszty jego uzyskania. <p>Wartość podatku do zapłaty podatnik wylicza samodzielnie i samodzielnie wpłaca na mikrorachunek:</p>

* Karta ma charakter informacyjny i nie stanowi wykładni prawa.

	<p><u>ryczałt:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • miesięcznie - do 20 dnia miesiąca następującego po tym, za który naliczany jest podatek, lub • kwartalnie (tylko w określonych przypadkach) - do 20 dnia miesiąca następującego po kwartale, za który liczony jest podatek • wyjątek od powyżej reguły to odprowadzenie podatku za grudzień/IV kwartał, który uiszcza się przed upływem terminu określonego na złożenie zeznania PIT-28: od 15 lutego do ostatniego dnia lutego <p><u>zasady ogólne:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • wpłat samodzielnie wyliczonego podatku dokonuje się miesięcznie do 20 dnia miesiąca następującego po tym, za który został naliczany podatek (rozliczenie najmu prywatnego kwartalnie możliwe jest tylko na ryczałcie i w określonych warunkach) • podatek za grudzień jest płatny przed upływem terminu określonego na złożenie zeznania <p><i>Mikrorachunek</i> – więcej informacji na stronie: https://www.podatki.gov.pl/mikrorachunek-podatkowy/ https://www.podatki.gov.pl/generator-mikrorachunku-podatkowego/</p>
<p>Akty prawne</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Ustawa z dnia 26 lipca 1991 roku o podatku dochodowym od osób fizycznych (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1128 ze zm.) • Ustawa z dnia 20 listopada 1998 r. o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1905 ze zm.) • Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (t.j. Dz. U z 2021 r. poz. 1540) • Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 611 ze zm.).

* Karta ma charakter informacyjny i nie stanowi wykładni prawa.