



Polski Ład: od 2022 roku prywatnego najmu nie rozliczymy już na skali podatkowej

Od 1 stycznia 2022 r. obowiązują ujednolicone zasady opodatkowania podatkiem dochodowym najmu prywatnego.

Od 1 stycznia 2022 roku obowiązują ujednolicone zasady opodatkowania najmu (dzierżawy) prywatnego – zlikwidowana została możliwość opodatkowania przychodów z tego tytułu na zasadach ogólnych według skali podatkowej. Obecnie jedyną dostępną formą opodatkowania prywatnego najmu (dzierżawy) jest ryczałt od przychodów ewidencjonowanych.

Prywatny najem do końca 2021 roku

Jednym ze źródeł przychodów podlegających opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych jest najem, podnajem, dzierżawa, poddzierżawa oraz inne umowy o podobnym charakterze, w tym również dzierżawa, poddzierżawa działów specjalnych produkcji rolnej oraz gospodarstwa rolnego lub jego składników na cele nierolnicze albo na prowadzenie działów specjalnych produkcji rolnej, z wyjątkiem składników majątku związanych z działalnością gospodarczą (art. 10 ust. 1 pkt 6 ustawy PIT). Do końca 2021 roku podatnicy, którzy uzyskiwali przychody z tego źródła mieli do wyboru opodatkowanie ich na zasadach ogólnych według skali podatkowej (co było korzystne przykładowo z uwagi na możliwość obniżenia podstawy opodatkowania o wydatki na remont mieszkania) lub w formie ryczałtu od przychodów ewidencjonowanych:

- 1) w wysokości 8,5% do limitu 100 000 zł,
- 2) w wysokości 12,5% od nadwyżki przychodów ponad 100 000 zł.

Najem prywatny – zmiany od 1 stycznia 2022 roku

Z dniem 1 stycznia 2022 roku wskazany wyżej wybór został zlikwidowany. Obecnie przychody ze źródła, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 6 ustawy PIT (tj. najem prywatny) są odgórnie opodatkowane podatkiem dochodowym od osób fizycznych wyłącznie w formie ryczałtu od przychodów ewidencjonowanych – według wskazanych powyżej stawek (tj. 8,5% i 12,5% od nadwyżki ponad 100 000 zł przychodów). W tym miejscu warto podkreślić, iż opodatkowanie najmu prywatnego ryczałtem dotyczy wszystkich składników majątku, nie tylko mieszkań.

Najem prywatny w 2022 roku – przepisy przejściowe

Co istotne, przepisy przejściowe uwzględnione w Polskim Ładzie umożliwiają podatnikom osiągającym przychody z najmu (dzierżawy) prywatnego stosowanie opodatkowania według zasad ogólnych także w 2022 roku.

Jeżeli bowiem w 2021 roku podatnik opodatkowywał przychody z najmu prywatnego na zasadach ogólnych, to w 2022 roku może nadal stosować tę formę opodatkowania. Jednakże już od 1 stycznia 2023 roku będzie on zobowiązany zmienić formę opodatkowania na ryczałt od przychodów ewidencjonowanych. Przy czym nie będzie wiązało się to z koniecznością składania żadnych dodatkowych oświadczeń do urzędu skarbowego.

Obowiązek zgłoszenia do urzędu skarbowego faktu opodatkowania najmu prywatnego ryczałtem od przychodów ewidencjonowanych

Podatnicy osiągający przychody z najmu (dzierżawy) prywatnego – tzn. poza działalnością gospodarczą – opodatkowanego obowiązkowo w formie ryczałtu w dalszym ciągu nie mają obowiązku składania specjalnych oświadczeń o wyborze tej formy opodatkowania. Jeżeli W przypadku podatników rozpoczynających w 2022 roku uzyskiwanie przychodów z tytułu najmu (dzierżawy) prywatnego wystarczające będzie wpłacenie właściwie wyliczonego podatku dochodowego na tzw. mikrorachunek podatkowy, w terminie do 20 dnia miesiąca następującego po miesiącu lub kwartale, w którym uzyskano przychód.

Najem prywatny a składka zdrowotna w 2022 roku

Polski Ład nie zmienił zasad opłacania składki zdrowotnej przez podatników uzyskujących przychody z tytułu prywatnego najmu (dzierżawy). W 2022 roku najem (dzierżawa) prywatna nadal jest zwolniony ze składek zdrowotnych (oraz społecznych).

Po więcej informacji zapraszamy na www.acco-tax.pl