

**Zakup i najem nieruchomości.  
Poradnik podatkowy.**





## SPIS TREŚCI

I. Stan faktyczny .....	6
II. Zakres instrukcji .....	7

### VAT

1. Rejestracja na cele podatku VAT .....	9
2. Odliczenie podatku VAT naliczonego (z tytułu zakupu lokalu) .....	9
3. Termin zwrotu podatku VAT .....	11
4. Obowiązki sprawozdawcze .....	11
5. Obowiązek podatkowy z tytułu .....	13
6. Zapłata VAT należnego: .....	13
7. JPK i zapłata podatku w praktyce: .....	14
8. Wystawianie faktur: .....	15
9. Podstawa opodatkowania: .....	16
10. Dodatkowe informacje praktyczne .....	17
11. Kwestia opodatkowania VAT wynajmu innych nieruchomości Inwestora .....	18

### PIT

1. Najem prywatny czy działalność gospodarcza (źródło przychodów) .....	19
2. Działalność gospodarcza wg ustawy o PIT .....	20
3. Forma opodatkowania .....	21
4. Stawka podatku i podstawa opodatkowania .....	21
5. Data powstania przychodu .....	22
6. Termin zapłaty podatku .....	22
7. Obowiązki sprawozdawcze .....	23





**Szanowni Państwo,**

Mam przyjemność przedstawić Państwu opracowanie, które krok po kroku przeprowadzi Państwa przez kwestie związane z opodatkowaniem zakupu i najmu nieruchomości w zakresie opodatkowania VAT i PIT.

Katarzyna Kollar-Ryszard



## I. Stan faktyczny

### ETAP 1

- Deweloper jest w trakcie budowy nieruchomości położonej w Polsce składającej się z lokali o charakterze usługowym z funkcją zamieszkania zbiorowego.
- Poszczególne lokale zostaną sprzedane wraz z wykończeniem inwestorom indywidualnym (dalej: „**Inwestorzy / Inwestor**”).
- Do zawarcia umów przenoszących własność nastąpi nie wcześniej niż w 2023 r.
- Inwestorzy są osobami fizycznymi:
  1. nieprowadzącymi działalności gospodarczej,
  2. nieprowadzącymi działalności gospodarczej ale wynajmującymi inne nieruchomości w ramach najmu prywatnego.
- W większości przypadków, nabycie lokalu będzie finansowane ze środków własnych Inwestora.
- Inwestor dokona zapłaty na rzecz Dewelopera cenę za lokal w ratach odpowiadających postępowi prac budowlanych. Wszystkie płatności z tytułu zapłaty za lokal będą dokumentowane fakturami wystawianymi przez Dewelopera na Inwestora wraz ze stawką VAT w wysokości 23%.



## ETAP 2

- Inwestorzy z chwilą nabycia lokali zamierzają zawrzeć z operatorem prowadzącym działalność gospodarczą w zakresie najmu/obrotu nieruchomościami (dalej: „**Operator**”) umowę najmu, której przedmiotem będzie dany lokal usługowy z funkcją zamieszkania zbiorowego.
- Umowy najmu zostaną zawarte na okres długoterminowy.
- Operator będzie wynajmował lokale najemcom końcowym.
- Inwestor rozważa:
  1. opodatkowanie najmu stawką podatku VAT w wysokości 23% lub
  2. wystawianie rachunków na rzecz Operatora bez VAT.
- Koszty związane z najmem będzie ponosić Operator (m.in. czynsz do wspólnoty – jeśli wystąpi, media). Natomiast podatek od nieruchomości i opłaty z tytułu wieczystego użytkowania będzie ponosił Inwestor.
- Nie przewiduje się aby Inwestor zmienił przeznaczenie lokalu (z użytkowego na mieszkalny) przed upływem 10 lat od dnia zakupu nieruchomości.
- Wartość brutto poszczególnych faktur wystawianych z tytułu najmu nie będzie przekraczać 15 tys. zł.

## II. Zakres instrukcji

# VAT

Inwestor zastanawia się, który z poniższych wariantów zakupu lokalu będzie dla niego korzystniejszy oraz jakie czynności oraz obowiązki będą się wiązać z wyborem konkretnego rozwiązania:

- 1.** Zakup od Dewelopera lokalu ze stawką VAT w wysokości 23% z możliwością odliczenia VAT naliczonego. Następnie zawarcie umowy najmu z Operatorem i udokumentowanie tych czynności fakturami VAT (stawka VAT wysokości 23%).
- 2.** Zakup od Dewelopera lokalu ze stawką VAT w wysokości 23% bez możliwości odliczenia VAT naliczonego. Następnie zawarcie umowy najmu z Operatorem i udokumentowanie tych czynności rachunkami (czynności bez VAT?).

## Wariant nr 1

Deweloper

Sprzedaż  
23% VAT

Inwestor

Najem  
23% VAT

Operator

Zakładając, że Inwestor zakupi lokal usługowy od Dewelopera z zamiarem wykorzystywania tego lokalu do prowadzenia działalności gospodarczej i dokona rejestracji na VAT, wtedy Inwestor nabędzie prawo do odliczenia podatku VAT z tytułu zakupu tej nieruchomości.

**Np. Nieruchomość została zakupiona za cenę 369 tys. zł brutto, w tym zawiera się 69 tys. zł VAT. Kwota podatku VAT w wysokości 69 tys. zł stanowi tzw. VAT naliczony dla Inwestora, który podlega odliczeniu (po spełnieniu poniższych warunków).**

### Aby odzyskać podatek VAT należy spełnić następujące warunki<sup>1</sup>:

- Nieruchomość będzie wykorzystywana do czynności opodatkowanych, czyli w celu wynajmu.
- Inwestor jest podatnikiem podatku VAT wg ustawy o VAT, tzn.:
- wykonuje samodzielnie działalność gospodarczą (wykorzystuje towary w sposób ciągły dla celów zarobkowych)
- bez względu na cel lub rezultat takiej działalności.

### W praktyce, Inwestor będzie zobowiązany do:

Rejestracja  
na VAT

JPK  
(zwrot VAT)

Wystawianie  
faktur

JPK + zapłata  
VAT do US

<sup>1</sup> Art. 86 ust. 1 ustawy o VAT: „W zakresie, w jakim towary i usługi są wykorzystywane do wykonywania czynności opodatkowanych, podatnikowi, o którym mowa w art. 15, przysługuje prawo do obniżenia kwoty podatku należnego o kwotę podatku naliczonego, z zastrzeżeniem art. 114, art. 119 ust. 4, art. 120 ust. 17 i 19 oraz art. 124.”

<sup>2</sup> Art. 15 ust. 1 ustawy o VAT „Podatnikami są osoby prawne, jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej oraz osoby fizyczne, wykonujące samodzielnie działalność gospodarczą, o której mowa w ust. 2, bez względu na cel lub rezultat takiej działalności.” Art. 15 ust. 2 ustawy o VAT „Działalność gospodarcza obejmuje wszelką działalność producentów, handlowców lub usługodawców, w tym podmiotów pozyskujących zasoby naturalne oraz rolników, a także działalność osób wykonujących wolne zawody. Działalność gospodarcza obejmuje w szczególności czynności polegające na wykorzystywaniu towarów lub wartości niematerialnych i prawnych w sposób ciągły dla celów zarobkowych.

## 1. Rejestracja na cele podatku VAT

- **Moment rejestracji:** Inwestor powinien zarejestrować się jako podatnik VAT czynny najpóźniej przed dokonaniem pierwszej transakcji, tzn. przed podpisaniem umowy przedwstępnej.
- Brak terminowej rejestracji do VAT nie powinien powodować wyłączenia prawa do odliczenia podatku naliczonego od nabytych towarów i usług, które będą wykorzystywane do wykonywania czynności opodatkowanych. Jednakże aby nie wdawać się w spór z organem podatkowym, rekomendujemy rejestrację na VAT przed zawarciem aktu notarialnego nabycia lokalu, jednakże nie później niż przed datą otrzymania faktury.
- **Formularz VAR-R:** rejestracja polega na wypełnieniu i złożeniu formularza rejestracyjnego VAT-R do naczelnika urzędu skarbowego wg miejsc zamieszkania Inwestora. Rejestracja dla celów VAT jest bezpłatna. Natomiast za potwierdzenie rejestracji należy zapłacić 170 zł (potwierdzenie nie jest obowiązkowe, wydaje się na wniosek podatnika). Zgłoszenie VAT-R można dokonać osobiście, wysłać pocztą lub złożyć elektronicznie przez Portal Podatkowy.
- Rejestracja następuje w momencie zgłoszenia rejestracyjnego, tj. złożenia w urzędzie skarbowym formularza VAT-R. Z tym momentem Inwestor staje się formalnie czynnym podatnikiem VAT i od tego dnia przysługuje mu prawo do odliczania podatku naliczonego od dokonywanych zakupów związanych z działalnością gospodarczą. Jednakże z uwagi na fakt, iż dowodem rejestracji na VAT jest wpis do rejestru czynnych podatników, który następuje z reguły po ok. 20-30 dniach od dnia złożenia wniosku o rejestrację, rekomendujemy złożyć wniosek o rejestrację co najmniej 30 dni przed planowanym terminem nabycia nieruchomości. Podkreślić bowiem należy, że wówczas będzie mogła być wystawiona faktura VAT przez dewelopera z uwzględnieniem pełnych danych rejestrowych Inwestora.
- W celu rejestracji na VAT, Inwestor będzie zobowiązany do wpisania swojego NIP. W przypadku braku NIP, należy przed wypełnieniem VAT-R złożyć zgłoszenie identyfikacyjne na formularzu NIP-7.
- Na formularzu VAT-R podatnik decyduje, czy będzie składał deklaracje VATkwartalnie czy miesięcznie (szczegóły poniżej).

## 2. Odliczenie podatku VAT naliczonego (z tytułu zakupu lokalu)

- **Moment odliczenia:** Inwestorowi będącemu czynnym podatnikiem podatku VAT (warunek konieczny to złożenie VAT-R) przysługuje prawo do odliczenia VAT już w trakcie budowy inwestycji. Oznacza to, że po dokonaniu zapłaty na podstawie otrzymanej faktury zaliczkowej od Dewelopera, Inwestor może wystąpić do urzędu skarbowego o zwrot VAT (pod warunkiem, że u Dewelopera powstanie obowiązek podatkowy). Co istotne, aby odzyskać VAT, Inwestor nie musi czekać do podpisania ostatecznego aktu notarialnego przenoszącego własność lokalu, czy też do momentu wynajęcia tego lokalu.

**Np. Jeśli w listopadzie Inwestor dokonał części zapłaty, a nieruchomość będzie gotowa do odbioru dopiero w czerwcu następnego roku, to Inwestor w deklaracji za listopad może wykazać VAT naliczony.**

- Powyższe wynika z wyrażonej w ustawie o VAT tzw. zasady „niezwłocznego odliczenia podatku naliczonego”, która wyraża się tym, że podatnik, aby skorzystać z prawa do odliczenia podatku naliczonego nie musi czekać aż nabyty towar zostanie efektywnie wykorzystany na potrzeby działalności opodatkowanej (najem na rzecz Operatora). Istotna jest intencja nabycia - jeśli dany lokal ma służyć wykonywaniu czynności opodatkowanych (najem) wówczas - po spełnieniu wymienionych w art. 86 ustawy o VAT wymogów formalnych - odliczenie jest prawnie dozwolone, oczywiście jeżeli nie wyłączają go inne przepisy ustawy lub aktów wykonawczych.
- Zgodnie z przepisami ustawy o VAT, nabywca może wystąpić o zwrot VAT dopiero w momencie, kiedy u sprzedającego powstał obowiązek zapłaty VAT (tzw. obowiązek podatkowy). Upraszczając, najpierw sprzedający wpłaca VAT do urzędu, a następnie kupujący może wystąpić o jego zwrot.
- Co do zasady, w przypadku dostawy nieruchomości obowiązek podatkowy (u sprzedającego) powstaje z dniem tej dostawy, czyli w momencie zawarcia końcowego aktu notarialnego (art. 19a ustawy o VAT). Jednakże jeśli do zapłaty i fakturowania doszło przed wydaniem (dostawą) nieruchomości to otrzymaną fakturę należy potraktować jak zaliczkową, a obowiązek podatkowy powstał w dacie otrzymania przez sprzedającego takiej zaliczki (art. 19a ust. 8 ustawy o VAT). Zatem w przypadku faktur zaliczkowych, o zwrot VAT można wystąpić za miesiąc w którym Deweloper otrzymał zaliczkę.
- W praktyce przysługujące Inwestorowi prawo do odliczenia podatku VAT może realizować sukcesywnie na podstawie otrzymanych faktur i dokonanych płatności na poczet lokalu.

**Np. Deweloper wystawi fakturę w dniu 10 listopada z datą płatności do 24 listopada. Inwestor w deklaracji (plik JPK) za listopad, którą złoży do urzędu skarbowego do 25. grudnia wykaze podatek naliczony w wartości wykazanej na fakturze. Np. faktura opiewa na wartość 123 tys. brutto, w JPK Inwestor wykaze 23 tys. zł VAT jako VAT naliczony (do zwrotu lub z przeniesieniem na kolejny okres rozliczeniowy).**

- Podsumowując, prawo do odliczenia VAT powstanie więc w tym wypadku u Inwestora wtedy, gdy łącznie spełnione zostały dwa warunki – Inwestor otrzymał fakturę oraz dokonał jej zapłaty za nieruchomość, którą zamierza wykorzystywać w ramach czynności opodatkowanych VAT.
- Warto wspomnieć, że w przypadku kiedy wpłaty dokonywane są przez Inwestora na rachunek powierniczy, obowiązek podatkowy u Dewelopera powstanie dopiero w momencie uwolnienia środków z tego rachunku.

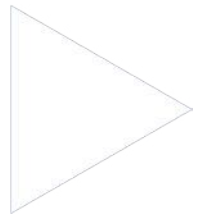


### 3. Termin zwrotu podatku VAT

- Co do zasady podatek VAT zwracany jest w terminie 60 dni od dnia złożenia rozliczenia (JPK) przez podatnika (art. 87 ust. 1 ustawy o VAT).
- W przypadku gdy podatnik nie wykonał w okresie rozliczeniowym czynności opodatkowanych (brak sprzedaży, brak najmu), podatnikowi przysługuje zwrot kwoty podatku naliczonego, w terminie 180 dni od dnia złożenia rozliczenia (JPK). Na sporządzony na piśmie wniosek podatnika urząd skarbowe dokonuje zwrotu, w terminie 60 dni, jeżeli podatnik złoży w urzędzie skarbowym zabezpieczenie majątkowe (art. 87 ust. 5a ustawy o VAT).
- Jeżeli w okresie rozliczeniowym podatnik nie wykonywał czynności opodatkowanych kwotę podatku naliczonego może przenieść do rozliczenia na następnym okresie rozliczeniowym (art. 86 ust. 19 ustawy o VAT).
- Naczelnik urzędu skarbowego może przedłużyć ten termin do czasu zakończenia weryfikacji rozliczenia podatnika dokonywanej w ramach czynności sprawdzających, kontroli podatkowej, kontroli celno-skarbowej lub postępowania podatkowego.
- W praktyce, do czasu wynajęcia lokalu (czyli rozpoczęcia wykonywania czynności opodatkowanych VAT), Inwestor będzie uprawniony do otrzymania zwrotu VAT z urzędu skarbowego w terminie 180 dni od dnia złożenia JPK.

### 4. Obowiązki sprawozdawcze

- **JPK\_VAT:** miesięczne lub kwartalne
- Zgodnie z zasadą ogólną, podatnicy VAT obowiązani są składać do urzędu skarbowego deklaracje podatkowe za okresy miesięczne w terminie do 25 dnia miesiąca następującego po każdym kolejnym miesiącu, z zastrzeżeniem ust. 2-10, art. 130c i art. 133 (art. 99 ust. 1 ustawy o VAT).
- Mali podatnicy, którzy wybrali metodę kasową (a także mali podatnicy, którzy nie wybrali metody kasowej i złożyli właściwe zawiadomienie do urzędu skarbowego), składają w urzędzie skarbowym deklaracje podatkowe za okresy kwartalne w terminie do 25. dnia miesiąca następującego po każdym kolejnym kwartale.
- **WAŻNE!** Tzw. nowi podatnicy VAT czynni przez pierwsze 12 miesięcy zobowiązani są do składania deklaracji w okresach miesięcznych (brak możliwości od razu rozliczania się kwartalnie), art. 99 ust. 3a ustawy o VAT.
- Powyższe oznaczają, że:
  1. Inwestor przez pierwsze 12 miesięcy od zarejestrowania się na VAT, będzie zobowiązany do składania do urzędu skarbowego JPK\_VAT z deklaracją w wariantcie JPK\_V7M.
  2. Dopiero po upływie 12 miesięcy od rejestracji będzie uprawniony do składania kwartalnych JPK\_VAT w wariantcie JPK\_V7K (bądź nadal będzie rozliczać się miesięcznie).
- JPK\_VAT z deklaracją to dokument elektroniczny, który składa się z dwóch części. Obejmuje zarówno ewidencję VAT (zestaw informacji o zakupach i sprzedaży, który wynika z ewidencji VAT przedsiębiorcy za dany okres), jak i deklarację VAT (deklarację VAT-7M / VAT-7K). Inwestor może składać JPK we własnym zakresie (stosując odpowiedni program) lub skorzystać z pomocy biura rachunkowego.



## 5. Obowiązek podatkowy z tytułu wynajmu lokalu

- Ustalenie obowiązku podatkowego jest o tyle istotne, bowiem wpływa on na moment zapłaty podatku.
- Co do zasady, obowiązek podatkowy powstaje z chwilą dokonania dostawy towarów lub wykonania usługi, z pewnymi wyjątkami. Dla świadczenia usług najmu obowiązek podatkowy powstaje w sposób szczególny, tj. z chwilą wystawienia faktury, nie później niż z chwilą upływu terminu płatności (art. 19a ust. 5 pkt 4 lit. b tiret trzecie w zw. z art. 19a ust. 7 w zw. z art. 106i ust. 3 pkt 4 ustawy o VAT).dnia złożenia JPK.

## 6. Zapłata VAT należnego:

### • Rozliczenia miesięczne:

Podatnicy są obowiązani, bez wezwania naczelnika urzędu skarbowego, do obliczania i wpłacania podatku za okresy miesięczne w terminie do 25. dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym powstał obowiązek podatkowy, na rachunek urzędu skarbowego, z zastrzeżeniem ust. 1a-4 oraz art. 33 i art. 33b (art. 103 ust. 1 ustawy o VAT).

### • Rozliczenia kwartalne:

Podatnicy, o których mowa w art. 99 ust. 2 i 3, są obowiązani, bez wezwania naczelnika urzędu skarbowego, do obliczania i wpłacania podatku za okresy kwartalne w terminie do 25. dnia miesiąca następującego po kwartale, w którym powstał obowiązek podatkowy, na rachunek urzędu skarbowego, z zastrzeżeniem ust. 3 i 4 oraz art. 33 (art. 103 ust. 1 a ustawy o VAT).

- Powyższe oznacza, że Inwestor będzie zobowiązany do wpłacania VAT należnego z tytułu wynajmu lokalu do urzędu skarbowego w terminie do 25. dnia każdego miesiąca po miesiącu (lub odpowiednio każdego kwartału po kwartale – ale po upływie 12 miesięcy od rejestracji), w którym powstał obowiązek podatkowy.



**Np. W marcu będzie świadczona usługa najmu. Z tego tytułu Inwestor wystawił fakturę w dniu 10 marca z terminem płatności do 20 marca. Operator zapłacił za fakturę 15 marca. Faktura sprzedażowa z tego tytułu będzie ujęta w ewidencji Inwestora za marzec. Do dnia 25. kwietnia Inwestor założy plik JPK oraz wpłaci do urzędu skarbowego kwotę podatku należnego.**

**Np. Inwestor świadczy usługi najmu i składa deklaracje VAT za okresy miesięczne. Faktury za najem Inwestor wystawia pod koniec miesiąca poprzedzającego dany miesiąc z terminem płatności upływającym 10 dnia rozliczanego miesiąca. Fakturę za marzec Inwestor wystawi w dniu 26 lutego. Spowoduje to, że obowiązek podatkowy z tytułu świadczenia usług najmu w marcu powstanie już w lutym. Świadczenie usługi najmu Inwestor będzie zatem obowiązany wykazać w części ewidencyjnej i deklaracyjnej pliku JPK\_VAT za luty do 25 marca oraz w tym terminie wpłacić należny VAT.**

- Podsumowując, na moment zapłaty podatku wpływa data wystawienia faktury przez Inwestora, a jeśli faktura nie została wystawiona do dnia upływu terminu płatności określonego w umowie – moment powstania obowiązku podatkowego stanowi data upływu terminu płatności. W praktyce w umowach najmu często stosuje się sformułowanie mówiące, że termin płatności wynosi np. 7 dni od dnia wystawienia faktury przez wynajmującego. Taki zabieg pozwala na uzależnienie momentu powstania obowiązku podatkowego wyłącznie od daty wystawienia faktury. Data faktycznej zapłaty nie ma tu znaczenia, nawet gdyby została dokonana przed wystawieniem faktury

## **7. JPK i zapłata podatku w praktyce:**

- Od momentu rejestracji na VAT, Inwestor będzie zobowiązany do składania JPK. W okresie od otrzymania pierwszej faktury do wynajęcia lokalu, deklaracje będą zawierać jedynie dane z transakcji zakupu lokalu. Może wystąpić taki miesiąc, kiedy Inwestor będzie składał tzw. „puste” / „zerowe” deklaracje. Będzie to miało miejsce, kiedy Inwestor nie dokona żadnych zakupów związanych z przyszłą czynnością opodatkowaną tzn. nie otrzyma faktury z tytułu zakupu (płatności będą realizowane na podstawie harmonogramu przedstawionego w umowie zakupu).
- Od momentu wynajęcia lokalu, Inwestor będzie ujmował w deklaracjach sprzedaż i wykazywał VAT należny, tzn. wystawiając fakturę sprzedaży, Inwestor będzie zobowiązany do odprowadzenia VAT do urzędu skarbowego (w terminie wskazanym powyżej).



## 8. Wystawianie faktur:

- Inwestor jako czynny podatnik VAT będzie zobowiązany do terminowego wystawiania faktur. Inwestor oraz Operator mogą się umówić, że najem będzie rozliczany w tzw. okresach rozliczeniowych, np. miesięcznych czy też kwartalnych.
- **Termin wystawienia faktury:**
- Co do zasady fakturę wystawia się nie później niż 15. dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym dokonano dostawy towaru lub wykonano usługę, z zastrzeżeniem ust. 2-9 (art. 106i ustawy o VAT).
- Fakturę wystawia się nie później niż z upływem terminu płatności.
- Faktury nie mogą być wystawione wcześniej niż 60. dnia przed:
  1. dokonaniem dostawy towaru lub wykonaniem usługi – nie dotyczy to jednak usług najmu, jeżeli faktura zawiera informację, jakiego okresu rozliczeniowego dotyczy.
  2. otrzymaniem, przed dokonaniem dostawy towaru lub wykonaniem usługi, całości lub części zapłaty.
- Wcześniejsze wystawianie faktur jest o tyle niekorzystne dla podatnika, bowiem przyspiesza powstanie obowiązku podatkowego, a w konsekwencji rodzi konieczność wcześniejszego rozliczenia podatku należnego z tytułu świadczenia usług najmu (przykład podany w części „zapłata VAT należnego”).

**Rekomendacja: wystawianie faktur w miesiącu, za który usługa jest świadczona. Np. usługa najmu za styczeń udokumentowana zostanie fakturą wystawioną na początku stycznia z datą płatności styczniową.**



## 9. Podstawa opodatkowania:

- Podstawą opodatkowania VAT jest, co do zasady, wszystko, co stanowi zapłatę, którą usługodawca (Inwestor) otrzymał lub ma otrzymać (zob. art. 29a ust. 1 ustawy o VAT). Na gruncie tego przepisu podstawę opodatkowania usług wynajmu nieruchomości stanowi nie tylko czynsz najmu, ale również wszelkie inne kwoty, którymi wynajmujący (Inwestor) obciąża nabywcę (Operatora). Dotyczy to w szczególności kosztu podatku od nieruchomości, jeśli strony umowy najmu ustaliły, że obciąża on najemcę, koszty za media.

**Np. Operator jest obowiązany do zapłaty miesięcznego czynszu w kwocie 2500 zł netto + 23% VAT, a dodatkowo obowiązany jest do zwrotu najemcy równowartości podatku od nieruchomości w kwocie 200 zł miesięcznie. W tej sytuacji kwota 200 zł powinna zostać doliczona do podstawy opodatkowania świadczonej usługi najmu, a więc VAT z tytułu świadczenia tej usługi powinien być naliczany od kwoty 2.700 zł.**

- **Stawka podatku:**

wynajem lokalu użytkowego opodatkowany jest 23% podatku VAT.



## 10. Dodatkowe informacje praktyczne

- Rejestracja na VAT nie powoduje automatycznie, że podatnik prowadzi działalność gospodarczą w świetle przepisów ustawy o swobodzie działalności gospodarczej. Oznacza to, że Inwestor będąc podatnikiem VAT nie jest zobowiązany do rejestracji działalności w CEIDG. Decyzję o rejestracji działalności, Inwestor podejmuje samodzielnie. W praktyce można zostać podatnikiem podatku VAT bez rejestracji działalności w CEIDG.
- W przypadku gdy lokal został zakupiony przez małżeństwo (lokal jest współwłasnością obojga), to podatnikiem VAT będzie ta osoba, która jest stroną umowy najmu lokalu. Jeżeli stroną umowy najmu jest tylko mąż / żona – to on / ona jest podatnikiem VAT z tytułu wynajmu, a jeżeli stroną umowy najmu są oboje – oboje są podatnikami VAT z tytułu wynajmu (po połowie).
- Jeśli wartość faktury z tytułu najmu przekroczy 15 tys. zł brutto powstanie obowiązek płatności z zastosowaniem metody split payment (MPP). W sytuacji gdy Inwestor nie będzie przedsiębiorcą wpisanym do CEIDG, obawiamy się, że może pojawić się problem aby bank założył konto z przeznaczeniem na split payment.
- W przypadku zmiany przeznaczenia lokalu, np. z użytkowego na mieszkalny, Inwestor będzie zobowiązany do dokonania korekty VAT. Oznacza to, że jeżeli w okresie 10 lat od zakupu nieruchomości, Inwestor zmieni przeznaczenie lokalu, to będzie zobowiązany do zwrotu wcześniej odliczonego podatku z tytułu zakupu nieruchomości (odliczenie proporcjonalne).
- Korekta może powstać również w sytuacji gdy nastąpił sprzedaż nieruchomości przez Inwestora przed upływem 10 lat od zakupu korzystająca ze zwolnienia z VAT.payment.
- W przypadku zmiany przeznaczenia lokalu, np. z użytkowego na mieszkalny, Inwestor będzie zobowiązany do dokonania korekty VAT. Oznacza to, że jeżeli w okresie 10 lat od zakupu nieruchomości, Inwestor zmieni przeznaczenie lokalu, to będzie zobowiązany do zwrotu wcześniej odliczonego podatku z tytułu zakupu nieruchomości (odliczenie proporcjonalne).
- Korekta może powstać również w sytuacji gdy nastąpił sprzedaż nieruchomości przez Inwestora przed upływem 10 lat od zakupu korzystająca ze zwolnienia z VAT.

Podsumowując, w sytuacji, gdy Inwestor zakupi od Dewelopera lokal usługowy ze stawką 23% VAT z zamiarem wykorzystywania tego lokalu do czynności opodatkowanych (najem), to Inwestor ma prawo do odliczenia podatku VAT naliczonego z tytułu nabycia nieruchomości. Mimo obowiązków sprawozdawczych (JPK / faktury), jest to niewątpliwie korzystne rozwiązanie pod względem ekonomicznym.



## 11. Kwestia opodatkowania VAT wynajmu innych nieruchomości Inwestora

- Opodatkowanie VAT innych nieruchomości Inwestora uzależnione jest od charakteru danego lokalu:
  1. Lokal mieszkalny wynajmowany na rzecz osoby fizycznej korzysta ze zwolnienia przedmiotowego na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 36 ustawy o VAT. Zatem od wynajmu takiego lokalu Inwestor nie będzie zobowiązany do naliczania podatku VAT. Natomiast czynność ta będzie wykazana w JPK (jako czynność zwolniona przedmiotowo).
  2. Jeżeli Inwestor posiada inne lokale użytkowe (nabyte przed zakupem lokalu od Dewelopera oraz zakupione w terminie późniejszym), to od daty rejestracji na VAT, Inwestor będzie zobowiązany do „oVATowania” również tych pozostałych lokali.

**Np. Inwestor posiada: lokal mieszkalny, który wynajmuje osobie fizycznej (lokal A), lokal użytkowy (lokal B), lokal użytkowy, który nabędzie od Dewelopera (lokal C) oraz zamierza kupić po dacie rejestracji na VAT również dodatkowy lokal użytkowy (lokal D). Wszystkie te lokale zostały / zostaną zakupione w celu ich wynajmu. W takiej sytuacji, Inwestor „oVATuje” lokal B i C po dacie rejestracji na VAT oraz lokal D od momentu jego wynajęcia, a lokal A będzie wykazywał w JPK jako podlegający zwolnieniu (również dopiero od daty rejestracji na VAT).**

- Fakt, iż Inwestor nie odliczył VAT od wcześniejszego zakupu pozostałych lokali, nie ma wpływu na powstanie obowiązku podatkowego z tytułu wynajęcia lokali po dacie rejestracji na VAT. Jeśli Inwestor poprzednie lokale użytkowe nabył w celach czynności opodatkowanych (najem), a VAT z tytułu nabycia nieruchomości nie odliczył, to jeśli nie nastąpiło przedawnienie podatkowe (5 lat), można spróbować odzyskać ten VAT naliczony. Wymagałoby to dokładnego przeanalizowania stanu faktycznego oraz zwrócenie się z wnioskiem o interpretację podatkową.

### Wariant nr 2



- Powyższy wariant, naszym zdaniem, jest obciążony pewnym ryzykiem. W sytuacji gdy Inwestor nabywa lokal w celach inwestycyjnych (pod wynajem), urząd skarbowy może dopatrywać się czynności opodatkowanych podatkiem VAT. Co do zasady bowiem, wynajem lokalu użytkowego jest działalnością gospodarczą w rozumieniu przepisów ustawy o VAT. Mimo iż Inwestor nie prowadzi działalności w zakresie obrotu / wynajmu nieruchomości, to sam fakt nabycia lokalu w celach dokonywania czynności opodatkowanych (najem niewątpliwie jest czynnością opodatkowaną), może powodować, że Inwestor stanie się podatnikiem w świetle przepisów ustawy o VAT. Co prawda, w takiej sytuacji, Inwestor może skorzystać ze zwolnienia podmiotowego do kwoty 200 tys. zł rocznie. Wynajmujący nieruchomości korzystający ze zwolnienia podmiotowego obowiązani są prowadzić uproszczoną ewidencję VAT (brak obowiązków w zakresie rejestracji oraz JPK). Do tej wartości nie wlicza się kwoty podatku.
- Jednakże powyższy wariant należałoby ocenić pod względem ekonomicznym jako niekorzystny. W momencie zakupu, Inwestor zapłaci 23% VAT, który nie będzie podlegał odliczeniu (Inwestor poniesie ekonomiczny ciężar tego podatku). Nabywając lokal z zamiarem wykorzystywania go do czynności opodatkowanych (najem) Inwestor ma możliwość odzyskania zapłaconego VAT od zakupu lokalu. Ujmując powyższe w dużym skrócie, w sytuacji wystawiania rachunków, Inwestor traci prawo do odzyskania VAT z tytułu nabycia nieruchomości.
- Dodatkową korzyścią aby transakcja zakupu nieruchomości została objęta podatkiem VAT jest wyłączenie takiej czynności z podatku od czynności cywilnoprawnych (PCC) na podstawie art. 2 pkt 4 lit a) ustawy o PCC. Jeśli czynność jest opodatkowana podatkiem VAT (zakup nieruchomości), to od takiej czynności nie zostanie pobrany podatek PCC w wysokości 2% wartości zakupu.

# PIT

Inwestor zastanawia się, który z poniższych wariantów zakupu lokalu będzie dla niego korzystniejszy oraz jakie czynności oraz obowiązki będą się wiązać z wyborem konkretnego rozwiązania:

## 1. Najem prywatny czy działalność gospodarcza (źródło przychodów)

- W przypadku przychodów z najmu istnieje potencjalna możliwość uznania, iż stanowią one:
  1. pozarolniczą działalność gospodarczą (art. 10 ust. 1 pkt 3 ustawy PIT) lub
  2. 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 o PIT).

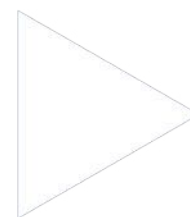
Z powyższego wynika, iż przychody uzyskiwane z wynajmu nieruchomości mogą być kwalifikowane do dwóch różnych źródeł przychodu, czyli jako najem w ramach działalności gospodarczej lub jako najem prywatny.

## 2. Działalność gospodarcza wg ustawy o PIT

- Zgodnie z art. 5a pkt 6 ustawy o PIT działalności gospodarczej albo pozarolniczej działalności gospodarczej - oznacza to działalność zarobkową:
  - a. wytwórczą, budowlaną, handlową, usługową,
  - b. polegającą na poszukiwaniu, rozpoznawaniu i wydobywaniu kopalin ze złóż,
  - c. polegającą na wykorzystywaniu rzeczy oraz wartości niematerialnych i prawnych
- - prowadzoną we własnym imieniu bez względu na jej rezultat, w sposób zorganizowany i ciągły, z której uzyskane przychody nie są zaliczane do innych przychodów ze źródeł wymienionych w art. 10 ust. 1 pkt 1, 2 i 4-9.
- Ponieważ w przypadku najmu przeważnie wszystkie przesłanki dotyczące uznania aktywności podatnika za działalność gospodarczą są spełnione, pojawia się kwestia, w jaki sposób odróżniać najem prywatny od najmu w ramach działalności gospodarczej.
- Przez długi okres organy podatkowe uparcie uznawały, że wynajem kilku nieruchomości powoduje, że podatnik prowadzi działalność gospodarczą wg przepisów ustawy o PIT (opodatkowany wg skali oraz oskładkowanie ZUS). Spór rozstrzygnął NSA wydając w dniu 24 maja 2021 r. uchwałę (sygn. akt: II FPS 1/21), zgodnie z którą:
  - a. przychody z najmu są traktowane jako przychody z działalności gospodarczej dopiero wówczas, gdy przedmiot najmu zostanie wprowadzony do majątku związanego z wykonywaniem działalności gospodarczej. O tym z kolei każdorazowo decyduje sam podatnik.
  - b. z samej wielkości osiąganego przychodu czy liczby wynajmowanych nieruchomości nie da się wyprowadzić wniosku, że jest to działalność gospodarcza. W uchwale zwrócono uwagę, że obowiązują dwie stawki ryczałtowe najmu uzależnione od wysokości uzyskiwanych z tego tytułu przychodów. Oznacza to, że sam ustawodawca przewidział osiągnięcie wysokich przychodów z najmu, poza działalnością gospodarczą.

**Wniosek: To podatnik decyduje o tym, czy najem stanowi działalność gospodarczą.**

Do tej pory organy podatkowe domagały się, by właściciel kilku nieruchomości rejestrował działalność gospodarczą i rozliczał najem jak przedsiębiorca. Z uchwały wynika jednak, że sąd nie miał żadnych wątpliwości, iż to podatnik decyduje o sposobie opodatkowania wynajmowanych nieruchomości, a wynajmowanie nawet kilkunastu mieszkań nie wyklucza najmu prywatnego.



### 3. Forma opodatkowania

- Zgodnie z założeniami Polskiego Ładu, od 1 stycznia 2023 r. wszystkie osoby, które osiągają przychody z tytułu najmu prywatnego będą opłacały ryczałt od przychodów ewidencjonowanych (brak możliwości opodatkowania na zasadach ogólnych).

### 4. Stawka podatku i podstawa opodatkowania

- Ryczałt od przychodów ewidencjonowanych dla świadczenia usługi wynajmu nieruchomości wynosi:
  - a. 8,5% przychodów do kwoty 100 000 zł rocznie oraz:
  - b. 12,5% przychodów od nadwyżki ponad kwotę 100 000 zł rocznie (art. 12 ust. 1 pkt 4 lit d) ustawy o zryczałtowanym podatku dochodowym).

**Np. Inwestor w 2023 r. osiągnął przychód z najmu w kwocie 120 000 zł. Do kwoty 100 000 zł Inwestor opodatkował ten przychód ryczałtem według stawki 8,5%. Od nadwyżki ponad 100 000 zł podatnik dalej płaci ryczałt, ale według stawki 12,5%. Inwestor zapłacił w sumie 11 000 zł podatku = (100 000 zł × 8,5%) + (20 000 zł × 12,5%).**

- W przypadku małżonków, między którymi istnieje wspólność majątkowa, którzy złożyli oświadczenie o opodatkowaniu przychodów z najmu przez jednego z nich, kwota przychodów z najmu, od której stosuje się stawkę podatku w wysokości 12,50%, wynosi 200 000 zł. Oświadczenie to składa się właściwemu naczelnikowi urzędu skarbowego do 20. dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym otrzymany został pierwszy przychód z tego tytułu w roku podatkowym, albo do końca roku podatkowego, jeżeli pierwszy taki przychód osiągnięty został w grudniu roku podatkowego.
- Co istotne, ryczałt liczony jest od przychodu, a nie od dochodu, co oznacza, że Inwestor nie będzie mógł pomniejszyć podstawę opodatkowania kosztami związanymi z nieruchomością (np. podatek od nieruchomości, nakłady poczynione na tę nieruchomość, remont itd.); (art. 12 ust. 2 ustawy o zryczałtowanym podatku dochodowym). Uzyskany przychód można jednak pomniejszyć o przysługujące odliczenia, wskazane w art. 11 ust.1 ustawy o zryczałtowanym podatku dochodowym, np. z tytułu zapłaconych składek na własne ubezpieczenie społeczne, dokonanych darowizn, wydatków rehabilitacyjnych, pod warunkiem, że nie zostały one już odliczone od dochodu lub nie zostały zaliczone do kosztów uzyskania przychodów na podstawie przepisów ustawy podatku dochodowym.
- Właściwe zapisy w umowie najmu: dla wynajmującego (Inwestora) istotne jest aby w umowie najmu określić, że to najemca (Operator) jest zobowiązany do ponoszenia opłat za media. Opłaty za media do ponoszenia których w umowie najmu zobowiązał się najemca, nie będą stanowić (w myśl art. 6 ust. 1a ustawy o zryczałtowanym podatku dochodowym) przychodu z najmu lokalu użytkowego.

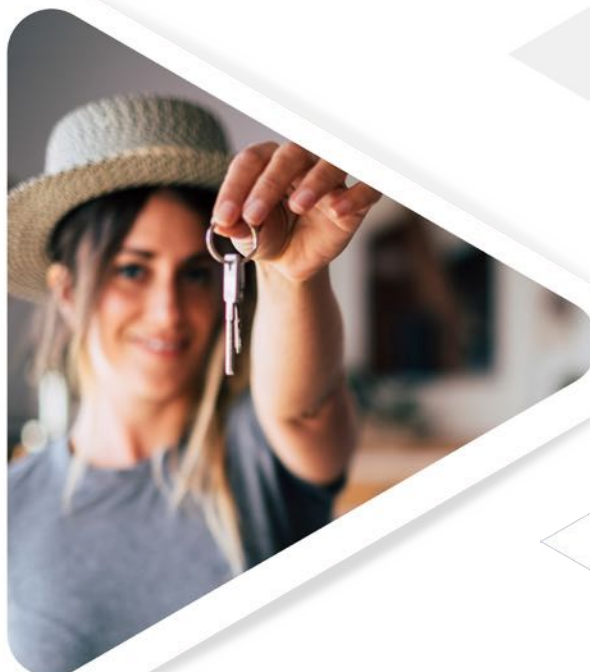


## 5. Data powstania przychodu

- Przychody z tytułowego najmu prywatnego powstają w momencie, kiedy Inwestor otrzyma zapłatę od Operatora. Przychodami są bowiem otrzymane lub postawione do dyspozycji podatnika w roku kalendarzowym pieniądze i wartości pieniężne oraz wartość otrzymanych świadczeń w naturze i innych nieodpłatnych świadczeń. Oznacza to, że w przypadku braku zapłaty czynszu przychód po stronie wynajmującego nie powstanie.

## 6. Termin zapłaty podatku

- Ryczałt wpłaca się miesięcznie albo kwartalnie:
  - Ryczałt miesięczny wpłaca się za dany miesiąc do 20. następnego miesiąca, a za grudzień – w terminie do dnia 20 stycznia następnego roku podatkowego. (art. 21 ust. 1 ustawy o zryczałtowanym podatku dochodowym).
  - Ryczałt kwartalny wpłaca się za dany kwartał do 20. następnego miesiąca po upływie kwartału, a za czwarty kwartał przed upływem terminu do złożenia zeznania a za ostatni kwartał roku podatkowego – w terminie do dnia 20 stycznia następnego roku podatkowego (art. 21 ust. 1a ustawy o zryczałtowanym podatku dochodowym).
- Kwartalnie ryczałt mogą wpłacać podatnicy rozpoczynający najem prywatny oraz podatnicy, których przychody z najmu w roku poprzedzającym rok podatkowy nie przekroczyły równowartości 200 000 euro (art. 21 ust. 1b ustawy o ryczałcie).
- O wyborze kwartalnego sposobu opłacania ryczałtu podatnicy informują w zeznaniu rocznym składanym za rok podatkowy, w którym stosowali kwartalny sposób opłacania ryczałtu (art. 21 ust. 1c ustawy o zryczałtowanym podatku dochodowym).
- Wpłaty podatku dokonuje się na **mikrorachunek** podatnika.



## 7. Obowiązki sprawozdawcze

- Przy przychodach z najmu prywatnego podatnicy nie mają obowiązku prowadzenia ewidencji przychodów (art. 15 ust. 3 ustawy o zryczałtowanym podatku dochodowym). Wysokość przychodów ustalana jest na podstawie dowodów potwierdzających ich otrzymanie, np. przelewu na rachunek wynajmującego.
- W świetle nowych przepisów (Polski Ład) rocznego rozliczenia przychodów z najmu prywatnego opodatkowanych ryczałtem należy dokonać w zeznaniu PIT-28. Zeznanie PIT 28 za 2024 r. należy złożyć w terminie od dnia 15 lutego do dnia 30 kwietnia 2025 r. Od 1 stycznia 2022 r. obowiązek zawiadomienia urzędu skarbowego o wyborze opodatkowania w formie ryczałtu najmu został uchylony. Oznacza to, że Inwestor nie jest zobowiązany do złożenia takiego oświadczenia, informację tę urząd uzyska poprzez wpłaty podatku na rachunek oraz po złożonym rocznym PIT-28. Niemniej z uwagi na różną praktykę organów podatkowych, z tzw. ostrożności podatkowej zalecamy złożenie oświadczenia o wyborze formy opodatkowania przed uzyskaniem pierwszego przychodu z tytułu najmu do właściwego dla Inwestora urzędu skarbowego.

Proszę zwrócić uwagę, że niniejsza instrukcja została opracowana na moment obowiązujących przepisów podatkowych (listopad 2022 r., aktualizacja grudzień 2024 r.). W okresie rozpoczęcia się najmu przepisy mogą ulec zmianie.

Mam nadzieję, że instrukcja okaże się pomocna. W przypadku pytań, zapraszam do kontaktu.

Z poważaniem  
Katarzyna Kollar-Ryszard

Radca prawny/Attorney-at-law  
Doradca Podatkowy/Tax Advisor  
Mediator/Mediator  
katarzyna.kollar@taxenbach.pl  
Direct phone +48 605 993 639

Taxenbach Legal Kollar-Ryszard sk.  
Katarzyna Kollar-Ryszard  
ul. Jana III Sobieskiego 104/39  
00-764 Warszawa, POLSKA  
Mobile + 48 667 030 503





NANO PART

[www.nanoapart.pl](http://www.nanoapart.pl)

