

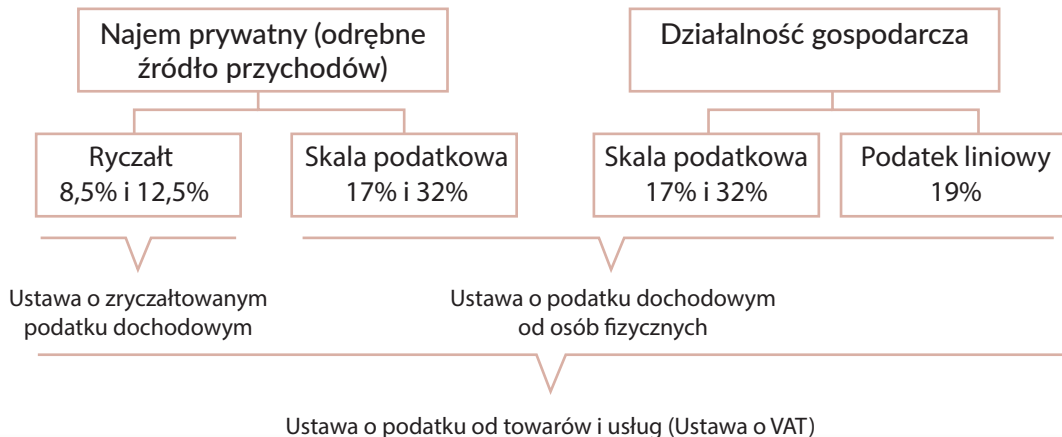


II Ogólnopolskie
forum inwestorek
22.02.2020
Elwira Wrochna

duty
biuro rachunkowe

**Obrót nieruchomości
a podatki**

Sposoby rozliczania najmu



Kryteria wpływające na wybór formy opodatkowania najmu

1. Liczba wynajmowanych nieruchomości
2. Liczba zawartych umów najmu
3. Osiąganie przychodów wyłącznie z wynajmu / wielkość tych przychodów
Źródło utrzymania właściciela nieruchomości
4. Sposób i pierwotny cel wejścia w posiadanie nieruchomości
5. Sposób zarządzania najmem, profesjonalizm w świadczonych usługach
6. Rozwój w zakresie podejmowanych inwestycji lokalowych

Przykładowa kalkulacja dla wybranych form opodatkowania

Lokal zakupiony przez niepodatnika VAT w dniu 01.01.2019 z rynku wtórnego (mieszkanie zamieszkiwane od 2006 roku) za kwotę 392.000,00 zł brutto + nakłady inwestycyjne 24.600,00 zł brutto. Wynajem mieszkania od 01.01.2020 roku za kwotę 2.400,00 zł (w tym 300,00 zł opłat za media)
Amortyzacja 10%

Miesięczny	Najem prywatny - ryczałt	Najem prywatny - skala podatkowa	Działalność gospodarcza - skala podatkowa	Działalność gospodarcza - podatek liniowy
Przychód	2 100,00 zł	2 400,00 zł	2 400,00 zł	2 400,00 zł
Wydatki i KUP:				
1) odpisy amortyzacyjne		3 471,67 zł	3 471,67 zł	3 471,67 zł
2) media		300,00 zł	300,00 zł	300,00 zł
3) podatek od nieruchomości	4,00 zł	4,00 zł	127,00 zł	127,00 zł
ZUS			1 431,48 zł	1 431,48 zł
Podatek	179,00 zł			
Zysk finansowy	1 917,00 zł	2 096,00 zł	541,52 zł	541,52 zł

Przykładowa kalkulacja dla wybranych form opodatkowania

Lokal zakupiony przez niepodatnika VAT w dniu 01.01.2019 z rynku wtórnego (mieszkanie zamieszkiwane od 2006 roku) za kwotę 392.000,00 zł brutto + nakłady inwestycyjne 24.600,00 zł brutto. Wynajem mieszkania od 01.01.2020 roku za kwotę 2.400,00 zł (w tym 300,00 zł opłat za media)
Amortyzacja 1,5%

Miesięczny	Najem prywatny - ryczałt	Najem prywatny - skala podatkowa	Działalność gospodarcza - skala podatkowa	Działalność gospodarcza - podatek liniowy
Przychód	2 100,00 zł	2 400,00 zł	2 400,00 zł	2 400,00 zł
Wydatki i KUP:				
1) odpisy amortyzacyjne		520,75 zł	520,75 zł	520,75 zł
2) media		300,00 zł	300,00 zł	300,00 zł
3) podatek od nieruchomości	4,00 zł	4,00 zł	127,00 zł	127,00 zł
ZUS			1 431,48 zł	1 431,48 zł
Podatek	179,00 zł	268,00 zł		
Zysk finansowy	1 917,00 zł	1 828,00 zł	541,52 zł	541,52 zł

Podatek VAT w opodatkowaniu nieruchomości

Zwolnienie z vat wykorzystywane

Zwolnienie przedmiotowe
(przypisane do charakteru
usług):
wynajem nieruchomości
o charakterze mieszkalnym, na
własny rachunek,
wyłącznie na cele mieszkaniowe
(art. 43 ust. 1 pkt 36 Ustawy
o podatku od towarów i usług)

Zwolnienie ze względu na
obróć (dawniej podmiotowe):
sprzedaż w poprzednim roku
nie przekroczyła 200 000zł,
a na początku działalności
limit określa się
proporcjonalnie do okresu
prowadzonej działalności
w roku podatkowym
(art. 113 ust. 1 i 9 Ustawy
o podatku od towarów i
usług)

Kasy fiskalne

Zwolnienia z kasy fiskalnej
dla najmu

Obrót poniżej 20000 zł

Dokumentowanie obrotu
fakturą

Wpłaty najemców na konto
(dobrze opisane przelewy)

Zmiany w przepisach podatkowych

- Rozliczenie płatności (tzw. biała lista, split payment)
 - Faktury wystawione do paragonów
 - Kasy fiskalne (on-line)
- Rozszerzony JPK_VDEK – likwidacja deklaracji VAT



Elwira Wrochna

Ul. Berensona 12B/20
03-287 Warszawa

www.duty.com.pl
biuro@duty.com.pl

00 48 536 277 744

DZIĘKUJĘ ZA UWAGĘ