|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **Urząd Skarbowy we Włoszczowie**  Karta informacyjna | **KI-005/3** |
| **Opodatkowanie przychodów z najmu, dzierżawy osiąganych poza działalnością gospodarczą** | 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](http://www.podatki.gov.pl)

|  |  |
| --- | --- |
| **Co chcę załatwić?** | Zgłosić opodatkowanie przychodów z najmu osiąganych poza działalnością gospodarczą. |
| **Kogo dotyczy?** | Osób fizycznych nieprowadzących działalności gospodarczej uzyskujących przychody z najmu, podnajmu, dzierżawy, poddzierżawy lub innych umów o podobnym charakterze.  Dochody (przychody) te można opodatkować **na zasadach ogólnych** według progresywnej skali podatkowej lub **w formie ryczałtu** od przychodów ewidencjonowanych (nie ma możliwości wyboru 19% stawki podatku). |
| **Jakie dokumenty należy złożyć?** | * Oświadczenie o wyborze opodatkowania * W przypadku opodatkowania przychodów z najmu równoznaczne z dokonaniem wyboru ryczałtu na dany rok podatkowy, uznaje się:   - dokonanie pierwszej w roku podatkowym wpłaty ryczałtu z tego tytułu lub  - złożenie zeznania rocznego PIT-28 jeżeli pierwszy przychód podatnik osiągnął w grudniu roku podatkowego. |
| **Gdzie pobrać druki?** | Brak obowiązującego wzoru formularza Ministerstwa Finansów - można skorzystać ze wzoru oświadczenia o wyborze formy opodatkowania w zakresie podatku dochodowego od osób fizycznych:   * **oświadczenie o formie opodatkowania**: w siedzibie Urzędu Skarbowego we Włoszczowie |
| **Termin złożenia dokumentów** | * Podatnik dokonujący opodatkowania przychodów z najmu, dzierżawy może złożyć oświadczenie raz w roku:   - do 20 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym otrzymany został pierwszy przychód z tego tytułu w roku podatkowym,  - do końca rok podatkowego, jeżeli pierwszy taki przychód osiągnięty został w grudniu roku podatkowego.   * W przypadku opodatkowania przychodów z najmu **równoznaczne z dokonaniem wyboru ryczałtu na dany rok podatkowy**, uznaje się:   - dokonanie pierwszej w roku podatkowym wpłaty ryczałtu 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 ww. 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 z tytułu osiągniętego dochodu (przychodu) z najmu. Oświadczenie składane w imieniu obojga małżonków może być podpisane przez jednego z nich. * 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** | **Oświadczenie o formie opodatkowania:**   * elektronicznie: z wykorzystaniem kwalifikowanego podpisu elektronicznego lub profilu zaufanego * w siedzibie Urzędu Skarbowego we Włoszczowie:   **- 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 zryczałtowanym podatkiem od przychodów nie wiąże się z koniecznością podjęcia rozstrzygnięcia przez organ podatkowy. |
| **Sposób i forma załatwienia sprawy** | 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 |
| **Dokumenty wydane przez urząd** | Brak |
| **Środki odwoławcze** | Brak |
| **Informacje dodatkowe** | W przypadku najmu prywatnego podatnik ma do wyboru dwie formy opodatkowania:   * podatek na zasadach ogólnych rozliczany wg skali podatkowej lub * ryczałt od przychodów ewidencjonowanych.   **Różnica między tymi dwiema formami opiera się głównie na:**  stawkach podatku   * 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);   możliwości pomniejszenia uzyskiwanych przychodów o ponoszone w związku z nim koszty:   * 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.   Wartość podatku do zapłaty podatnik wylicza samodzielnie i samodzielnie wpłaca na **mikrorachunek**:  **ryczałt:**   * 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   **zasady ogólne:**   * 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   ***Mikrorachunek*** – więcej informacji na stronie:  <https://www.podatki.gov.pl/mikrorachunek-podatkowy/>  <https://www.podatki.gov.pl/generator-mikrorachunku-podatkowego/> |
| **Akty prawne** | * 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 1997r. Ordynacja podatkowa (t.j. Dz. U z 2021 r. poz. 1540); * Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. 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.