



Spis treści

1. O autorze.....	9
2. Wstęp.....	11
3. Ważniejsze skróty i określenia używane w poradniku	14
4. Dlaczego warto rozliczać podatki od najmu.....	16
5. Kilka informacji na temat interpretacji podatkowych, objaśnień podatkowych oraz stawek VAT.....	19
6. Rozliczanie podatku od najmu w ośmiu punktach	26
7. Formy opodatkowania.....	30
7.1. Jakie są możliwe formy opodatkowania	30
7.2. Kiedy najem to działalność gospodarcza.....	35
7.2.1. Definicja działalności gospodarczej	35
7.2.2. Co wynika z definicji	36
7.2.3. Co mówią interpretacje podatkowe i wyroki	38
7.2.4. Brak konsekwencji fiskusa.....	48
7.2.5. Dyskusja w Sejmie, interpelacja poselska i uzasadnienie do ustawy.....	58
7.2.6. Rekomendacje.....	62



7.3.	łączenie działalności gospodarczej i najmu prywatnego	69
7.4.	W jaki sposób podjąć decyzję	72
7.5.	Jak formalnie wybrać/zmienić formę opodatkowania	90
8.	Tryby opłacania podatku	94
8.1.	Miesięcznie czy kwartalnie	94
8.2.	Opodatkowanie całości dochodu/przychodu przez jednego z małżonków	96
9.	Kaucja.....	104
9.1.	Podstawowe zasady dotyczące kaucji.....	104
9.2.	Jak rozliczyć kaucję od strony podatkowej	107
10.	Umowa najmu	109
10.1.	Wzór umowy najmu	109
10.2.	Czy trzeba zgłaszać umowę do urzędu skarbowego	138
10.3.	Umowa najmu okazjonalnego/institutionalnego a podatki	139
11.	Przychody.....	140
11.1.	Dokumentowanie przychodów w najmie prywatnym	141
11.2.	Faktury dla najemcy	141
11.2.1.	Kiedy wystawić fakturę	143
11.2.2.	Jak wystawić fakturę	143



11.2.3.	Inne ważne kwestie dotyczące faktur.....	147
11.3.	Czy przy wynajmie trzeba mieć kasę fiskalną.....	148
11.3.1.	Zwolnienie pierwsze: obrót poniżej 20 000 zł.....	149
11.3.2.	Zwolnienie drugie: dokumentowanie całości obrotu fakturą	150
11.3.3.	Zwolnienie trzecie: wpłaty najemców w całości na konto (i dobrze opisane przelewy)	150
12.	Podatek od towarów i usług (VAT)	154
12.1.	Zwolnienie przedmiotowe.....	155
12.2.	Zwolnienie ze względu na obrót (d. podmiotowe).....	156
12.3.	Rozliczanie VAT przez małżonków	159
12.4.	Rozliczanie VAT w praktyce	161
12.5.	Inne kwestie związane z VAT istotne dla wynajmujących mieszkania	164
12.6.	VAT i media	168
13.	Koszty.....	174
13.1.	Kiedy wydatek staje się kosztem	174
13.2.	Jak dokumentować koszty.....	174
13.2.1.	NIP na paragonie.....	176
13.3.	Co jest kosztem uzyskania przychodu.....	177
13.4.	Transakcje na kwotę powyżej 15 000 zł a koszt podatkowy	180



13.5.	Amortyzacja	181
13.5.1.	Amortyzacja odziedziczonych i darowanych nieruchomości	184
13.5.2.	Ustalenie wartości początkowej	187
13.5.3.	Amortyzacja gruntów i praw użytkowania wieczystego gruntu	193
13.5.4.	Wydatki na przystosowanie nieruchomości do najmu	198
13.5.5.	Amortyzacja, gdy wynajmujemy tylko część nieruchomości	200
13.5.6.	Stawki amortyzacji	200
13.5.7.	Indywidualne stawki amortyzacyjne	201
13.5.8.	Metody amortyzacji i dokonywanie odpisów	209
13.5.9.	Składniki majątku o wartości nieprzekraczającej 10 000 zł (przed 2018: 3500 zł)	211
13.5.10.	Ewidencja środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych	212
13.5.11.	Amortyzacja podczas pustostanu	216
13.5.12.	Amortyzacja przy rozliczaniu ryczałtem	217
13.6.	Rozliczenie kredytu	219
13.6.1.	Kredyty w złotych	219
13.6.1.1.	Spłata odsetek	219
13.6.1.2.	Spłata kapitału	221
13.6.2.	Kredyty oparte o inne waluty	221



13.6.2.1.	Kredyty waloryzowane kursem waluty obcej.....	223
13.6.2.2.	Kredyty waloryzowane kursem waluty obcej, ale spłacane w walucie polskiej.....	225
13.6.2.3.	Kredyty w walucie obcej.....	226
13.6.3.	Inne informacje dotyczące rozliczania kosztów kredytu	227
13.7.	Koszty czasowo niewynajmowanej nieruchomości (podczas tzw. pustostanu)	228
14.	Rozliczenia opłat związanych z lokalem	229
14.1.	Opłaty niezależne od właściciela	229
14.2.	Metody rozliczania mediów	230
14.3.	Konsekwencje podatkowe.....	231
15.	Jak prowadzić rozliczenia w trakcie roku podatkowego (wyliczenia i wpłaty)	238
15.1.	Rozliczenie miesięczne, gdy wybraliśmy zasady ogólne w ramach najmu prywatnego.....	238
15.1.1.	Zaliczki w trakcie roku podatkowego.....	239
15.1.2.	Zwolnienie z obowiązku wpłaty zaliczek do 1000 zł.....	252
15.1.3.	Kwota zmniejszająca podatek w kontekście wielu źródeł przychodów.....	253
15.2.	Rozliczenie miesięczne, gdy wybraliśmy ryczałt w ramach najmu prywatnego	256
15.3.	Rozliczenie kwartalne, gdy wybraliśmy ryczałt w ramach najmu prywatnego	265
16.	Rozliczenie po zakończeniu roku podatkowego.....	266



16.1.	Rozliczenie roczne, gdy podatek od najmu prywatnego jest rozliczany według skali podatkowej	266
16.2.	Rozliczenie roczne, gdy podatek od najmu prywatnego jest płacony ryczałtem	271
17.	Optymalizacja	281
18.	Zastrzeżenia prawne.....	283