



Spis treści

Spis treści

1. O autorze.....	8
2. Wstęp.....	10
3. Ważniejsze skróty i określenia używane w poradniku	13
4. Dlaczego warto rozliczać podatki od najmu	15
5. Kilka informacji na temat interpretacji podatkowych, objaśnień podatkowych oraz stawek VAT.....	17
6. Rozliczanie podatku od najmu w ośmiu punktach	25
7. Polski Ład.....	29
8. Formy opodatkowania.....	34
8.1. Jakie są możliwe formy opodatkowania	34
8.2. Kiedy najem to działalność gospodarcza	43
8.2.1. Definicja działalności gospodarczej	43
8.2.2. Jak było przed uchwałą NSA z maja 2021 r.?	44
8.2.3. Uchwała NSA z 24 maja 2021 roku – przełom	49
8.2.4. Ocena ryzyka.....	53
8.3. W jaki sposób podjąć decyzję.....	55
8.4. Jak formalnie wybrać/zmienić formę opodatkowania	74



9. Tryby opłacania podatku	80
9.1. Miesięcznie czy kwartalnie	80
9.2. Opodatkowanie całości dochodu/przychodu przez jednego z małżonków	82
10. Kaucja.....	90
10.1. Podstawowe zasady dotyczące kaucji.....	90
10.2. Jak rozliczyć kaucję od strony podatkowej	93
11. Umowa najmu	95
11.1. Wzór umowy najmu	95
11.2. Czy trzeba zgłaszać umowę do urzędu skarbowego	125
11.3. Umowa najmu okazjonalnego/instytucjonalnego a podatki	126
12. Przychody	127
12.1. Dokumentowanie przychodów w najmie prywatnym	128
12.2. Faktury dla najemcy	128
12.2.1. Kiedy wystawić fakturę	130
12.2.2. Jak wystawić fakturę	130
12.2.3. Inne ważne kwestie dotyczące faktur.....	134
12.3. Czy przy wynajmie trzeba mieć kasę fiskalną.....	135
12.3.1. Zwolnienie pierwsze: obrót poniżej 20 000 zł.....	137



12.3.2.	Zwolnienie drugie: dokumentowanie całości obrotu fakturą	137
12.3.3.	Zwolnienie trzecie: wpłaty najemców w całości na konto (i dobrze opisane przelewy)	138
13.	Podatek od towarów i usług (VAT)	142
13.1.	Zwolnienie przedmiotowe	143
13.2.	Zwolnienie ze względu na obrót (d. podmiotowe)	144
13.3.	Rozliczanie VAT przez małżonków	147
13.4.	Rozliczanie VAT w praktyce	149
13.5.	Inne kwestie związane z VAT istotne dla wynajmujących mieszkania	153
13.6.	VAT i media	157
14.	Koszty	163
14.1.	Kiedy wydatek staje się kosztem	163
14.2.	Jak dokumentować koszty	163
14.2.1.	NIP na paragonie	165
14.3.	Co jest kosztem uzyskania przychodu	166
14.4.	Transakcje na kwotę powyżej 8000/15 000 zł a koszt podatkowy	169
14.5.	Amortyzacja	171
14.5.1.	Amortyzacja odziedziczonych i darowanych nieruchomości	176
14.5.2.	Ustalenie wartości początkowej	179



14.5.3.	Amortyzacja gruntów i praw użytkowania wieczystego gruntu.....	186
14.5.4.	Wydatki na przystosowanie nieruchomości do najmu	191
14.5.5.	Amortyzacja, gdy wynajmujemy tylko część nieruchomości.....	192
14.5.6.	Stawki amortyzacji	192
14.5.7.	Indywidualne stawki amortyzacyjne	193
14.5.8.	Metody amortyzacji i dokonywanie odpisów	201
14.5.9.	Składniki majątku o wartości nieprzekraczającej 10 000 zł (przed 2018: 3500 zł).....	203
14.5.10.	Ewidencja środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych	205
14.5.11.	Amortyzacja podczas pustostanu	209
14.5.12.	Amortyzacja przy rozliczaniu ryczałtem.....	210
14.6.	Rozliczenie kredytu	212
14.6.1.	Kredyty w złotych	212
14.6.2.	Kredyty oparte o inne waluty	214
14.6.3.	Inne informacje dotyczące rozliczania kosztów kredytu	220
14.7.	Koszty czasowo niewynajmowanej nieruchomości (podczas tzw. pustostanu)	221
15.	Rozliczenia opłat związanych z lokalem	222
15.1.	Opłaty niezależne od właściciela	222
15.2.	Metody rozliczania mediów	223

- 15.3. Konsekwencje podatkowe.....224
- 16. Jak prowadzić rozliczenia w trakcie roku podatkowego (wyliczenia i wpłaty).....232
 - 16.1. Rozliczenie miesięczne, gdy korzystamy z rozliczenia najmu prywatnego według skali podatkowej232
 - 16.1.1. Zaliczki w trakcie roku podatkowego.....233
 - 16.1.2. Zwolnienie z obowiązku wpłaty zaliczek do 1000 zł.....248
 - 16.1.3. Kwota zmniejszająca podatek w kontekście wielu źródeł przychodów.....249
 - 16.2. Rozliczenie miesięczne, gdy wybraliśmy ryczałt w ramach najmu prywatnego252
 - 16.3. Rozliczenie kwartalne, gdy wybraliśmy ryczałt262
- 17. Rozliczenie po zakończeniu roku podatkowego.....263
 - 17.1. Rozliczenie roczne, gdy podatek od najmu prywatnego jest rozliczany według skali podatkowej
263
 - 17.2. Rozliczenie roczne, gdy podatek od najmu prywatnego jest płacony ryczałtem268
- 18. Optymalizacja278
- 19. Zastrzeżenia prawne.....281