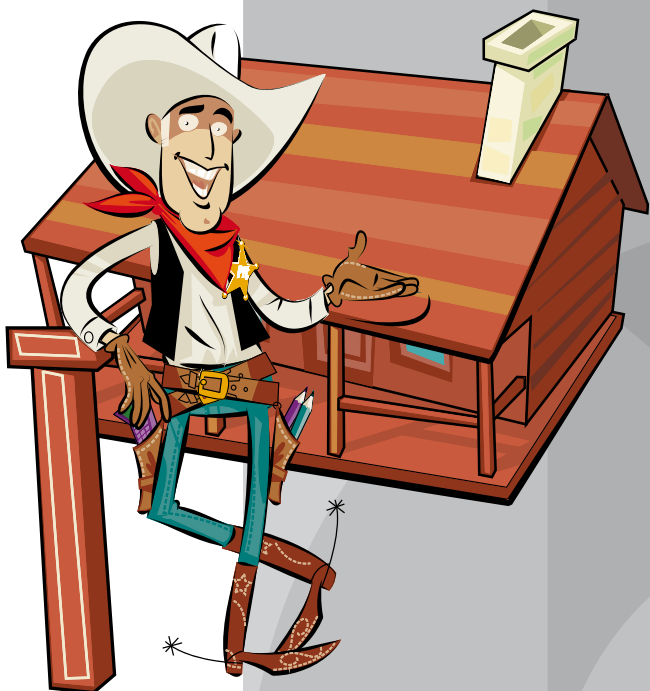




Ministerstwo  
Finansów



Ministerstwo Finansów  
ul. Świętokrzyska 12  
00-916 Warszawa

[www.finance.mf.gov.pl](http://www.finance.mf.gov.pl)

**Opodatkowanie  
dochodów z najmu,  
dzierżawy osiągniętych  
poza działalnością  
gospodarczą**



## **OPODATKOWANIE DOCHODÓW Z NAJMU, DZIERŻAWY OSIĄGANYCH POZA DZIAŁALNOŚCIĄ GOSPODARCZĄ<sup>1</sup>**

**Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych (zwanym dalej podatkiem PIT) wymienia jako odrębne źródło przychodów:**

*najem, podnajem, dzierżawę, poddzierżawę oraz inne umowy o podobnym charakterze, w tym również dzierżawę, poddzierżawę 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.*

**Od dochodu z tego źródła przychodów płacimy podatek dochodowy według ogólnych zasad.**

### **UWAGA!**

**Możemy też wybrać opodatkowanie najmu, dzierżawy ryczałem od przychodów ewidencjonowanych.**

Do tego źródła przychodów (czyli z najmu, dzierżawy), zaliczamy również przychody z najmu okazjonalnego lokalu<sup>2</sup>, które są opodatkowane według tych samych zasad, omówionych w dalszej części.

---

<sup>1</sup> Stan prawny na dzień 1 stycznia 2015 r.

<sup>2</sup> Instytucja najmu okazjonalnego lokalu wprowadzona została ustawą z dnia 17 grudnia 2009 r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2010 r. Nr 3, poz. 13).

## UWAGA!

Najem może być świadczony również w ramach pozarolniczej działalności gospodarczej na podstawie wpisu do ewidencji działalności gospodarczej.

Niniejsze opracowanie dotyczy wyłącznie opodatkowania dochodów (przychodów) z najmu, dzierżawy stanowiących odrębne od działalności gospodarczej źródło przychodów.

### **Co to jest najem?**

Zawierając umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Czynsz może być oznaczony w pieniądzech lub w świadczeniach innego rodzaju.

### **Co to jest dzierżawa?**

Zawierając umowę dzierżawy wydzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu umówiony czynsz. Czynsz może być płacony w pieniądzech lub świadczeniach innego rodzaju. Może być również oznaczony w ułamkowej części pożytków.

### **Co jest przychodem z najmu, dzierżawy?**

Przychodem jest co do zasady umówiony czynsz, jaki płaci nam najemca (dzierżawca) z tytułu najmu (dzierżawy). Najczęściej są to pieniądze, ale zapłata może nastąpić również w naturze.

## UWAGA!

Przychodem z najmu nie są ponoszone przez najemcę wydatki (opłaty) związane z przedmiotem najmu (np. opłaty związane z lokalem takie jak: czynsz uiszczany w spół-

dzielni lub wspólnocie mieszkaniowej, abonament za istniejące w tym lokalu media oraz inne opłaty ustalane ryczałtowo, jak również opłaty za rozmowy telefoniczne przeprowadzane z aparatu zainstalowanego w wynajmowanym lokalu, wodę, energię elektryczną oraz gaz, które nie są ustalane w sposób ryczałtowy), gdy z umowy wynika, że najemca jest zobowiązany do ich ponoszenia.

### **Kiedy powstaje przychód z najmu, dzierżawy?**

Przychód z tytułu najmu, dzierżawy powstaje, gdy faktycznie otrzymamy lub będą nam postawione do dyspozycji pieniądze i wartości pieniężne albo wartość otrzymanych świadczeń w naturze.

*Przykład: W styczniu podpisaliśmy umowę najmu mieszkania. Według umowy, najemca powinien nam płacić umówiony czynsz co miesiąc. Najemca opóźnił się z zapłatą i pierwszy czynsz otrzymaliśmy dopiero w lipcu. W okresie od stycznia do czerwca nie osiągnaliśmy przychodów z najmu i nie mieliśmy obowiązku zapłaty podatku pomimo, że przez ten okres wynajmowaliśmy mieszkanie.*

### **Jak opodatkować dochody (przychody), gdy przedmiot najmu, dzierżawy objęty jest współwłasnością, współposiadaniem małżonków?**

Kiedy przedmiot najmu lub dzierżawy należy do wspólnego majątku małżonków, to każdy z małżonków powinien rozliczać te dochody (przychody) odrębnie, proporcjonalnie do prawa udziału w zysku.

### **Czy jeden z małżonków może sam opodatkować cały dochód (przychód) z najmu, dzierżawy?**

Jeżeli między małżonkami istnieje wspólność majątkowa, to uzyskane dochody (przychody) z najmu lub dzierżawy rzeczy należących do wspólnego majątku mogą być opodatkowane przez jednego z małżonków.

Aby podatek PIT mógł rozliczać jeden z małżonków, należy złożyć właściwemu naczelnikowi urzędu skarbowego pisemne oświadczenie i wskazać, który z małżonków będzie odprowadzał w całości podatek z tytułu uzyskanego całego dochodu (przychodu) z najmu lub dzierżawy.

### UWAGA!

Jeżeli dochód z najmu lub dzierżawy będziemy opodatkowywać na zasadach ogólnych według skali podatkowej, to oświadczenie o opodatkowaniu całości dochodu przez jednego z małżonków składamy najpóźniej do 20 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym został otrzymany pierwszy w roku podatkowym przychód z najmu lub dzierżawy składnika wspólnego majątku.

Wskazany w oświadczeniu małżonek będzie obowiązany:

- płacić cały rok podatkowy (kalendarzowy) zaliczki na podatek lub ryczałt (z tytułu najmu lub dzierżawy),
- złożyć zeznanie roczne i rozliczyć w nim dochody (przychody) z najmu, dzierżawy.

### UWAGA!

Jeżeli w wyniku rozwodu lub separacji nastąpił podział majątku wspólnego małżonków i przedmiot umowy najmu, dzierżawy przypadł temu z małżonków, na którym nie ciążył dotąd obowiązek dokonywania wpłat na podatek, to od tego momentu jest on obowiązany do rozliczania podatku.

Jeżeli małżonkowie nie złożą w terminie omawianego oświadczenia – to ich przychody z najmu, dzierżawy będą podlegały z mocy prawa odrębnemu opodatkowaniu u każdego małżonka proporcjonalnie do prawa udziału w zysku.

**Który naczelnik urzędu skarbowego jest właściwy w zakresie opodatkowania przychodów z najmu, dzierżawy?**

Naczelnik urzędu skarbowego właściwy według miejsca zamieszkania podatnika. Nie ma tu znaczenia miejsce położenia np. wynajmowanej nieruchomości.

### **Jak opodatkować dochody (przychody) z najmu, dzierżawy?**

Dochody (przychody) te możemy opodatkować na ogólnych zasadach według progresywnej skali podatkowej lub w formie ryczału od przychodów ewidencjonowanych.

### **UWAGA!**

**Nie mamy możliwości wyboru 19% stawki podatku.**

### **Czym się różnią zasady ogólne od przychodów ewidencjonowanych?**

Przy opodatkowaniu na ogólnych zasadach według skali podatkowej, podatek płacimy od dochodu, tj. różnicy pomiędzy faktycznie osiągniętym przychodem z najmu, dzierżawy a kosztami uzyskania przychodu.

Przy opodatkowaniu ryczałtem od przychodów ewidencjonowanych, podatek płacimy od otrzymanego przychodu, bez pomniejszania przychodu o koszty jego uzyskania.

### **OGÓLNE ZASADY**

Jest to podstawowa forma opodatkowania. Jeżeli nie złożymy oświadczenia o wyborze ryczału od przychodów ewidencjonowanych dla opodatkowania najmu, dzierżawy, musimy rozliczać się właśnie w ten sposób.

Aby ustalić dochód podlegający opodatkowaniu, trzeba od otrzymanego faktycznie przychodu z najmu, dzierżawy odjąć koszty (wydatki) związane z najmem, dzierżawą (np. koszty remontów lokalu, ubezpieczenie lokalu).

## UWAGA!

Musimy pamiętać, że do kosztów uzyskania przychodów mogą być zaliczone tylko wydatki udokumentowane.

Od tak ustalonego dochodu płacimy podatek PIT według progresywnej skali podatkowej.

### Skala podatkowa na 2015 r.

Podstawa obliczenia podatku w złotych		Podatek wynosi
ponad	do	
	85 528	18% minus kwota zmniejszająca podatek 556 zł 02 gr
85 528		14 839 zł 02 gr + 32% nadwyżki ponad 85 528 zł

Rozliczając się na zasadach ogólnych musimy samodzielnie obliczać miesięczną zaliczkę na podatek i wpłacać ją do urzędu skarbowego, bez obowiązku składania deklaracji.

Zaliczki miesięczne wpłacamy w terminie do 20 dnia każdego miesiąca za miesiąc poprzedni. Zaliczkę za ostatni miesiąc roku podatkowego wpłacamy w terminie do 20 stycznia następnego roku podatkowego. Nie wpłacamy zaliczki za ostatni miesiąc, jeżeli przed upływem terminu do jej wpłaty złożymy zeznanie roczne i w tym terminie dokonamy zapłaty podatku wynikającego z zeznania.

Po zakończeniu roku podatkowego musimy złożyć do urzędu skarbowego zeznanie podatkowe o wysokości osiągnię-



tego dochodu (poniesionej straty) w terminie do 30 kwietnia roku następnego (PIT- 36). W zeznaniu tym wykazujemy i sumujemy również inne osiągnięte przez nas dochody opodatkowane według skali podatkowej, np. ze stosunku pracy, z emerytury, z działalności gospodarczej, itp.

Uzyskany dochód możemy pomniejszyć o przysługujące odliczenia z tytułu m.in. zapłaconych składek na własne ubezpieczenia społeczne, dokonanych darowizn, wydatków rehabilitacyjnych, natomiast podatek możemy pomniejszyć o przysługujące odliczenia z tytułu zapłaconej przez nas składki na ubezpieczenie zdrowotne i ulgi na dzieci. Wydatków tych nie będziemy mogli odliczyć, jeżeli zostały już odliczone np. zapłacone składki na własne ubezpieczenia społeczne lub dokonaną darowiznę odliczyliśmy już od przychodów opodatkowanych ryczałtem od przychodów ewidencjonowanych.

## RYCZAŁT OD PRZYCHODÓW EWIDENCJONOWANYCH

Ryczałt od przychodów ewidencjonowanych jest uproszczoną formą opodatkowania podatkiem dochodowym.

Warunkiem opodatkowania przychodów z najmu, dzierżawy ryczałtem od przychodów ewidencjonowanych, jest złożenie oświadczenia o wyborze tej formy właściwemu naczelnikowi urzędu skarbowego.

Na wybór formy opodatkowania mamy czas:

- do 20 stycznia roku podatkowego, lub
- jeżeli rozpoczynamy najem, dzierżawę w trakcie roku podatkowego – nie później niż do 20 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym osiągnęliśmy pierwszy przychód z najmu, dzierżawy, albo do końca roku podatkowego, jeśli pierwszy taki przychód osiągnęliśmy w grudniu roku podatkowego.

## UWAGA!

Jeżeli w kolejnym roku chcemy być nadal opodatkowani ryczałtem od przychodów ewidencjonowanych, nie musimy już składać oświadczenia.

Jeżeli przychód z najmu lub dzierżawy będziemy opodatkowywać ryczałtem od przychodów ewidencjonowanych, to oświadczenie o opodatkowaniu całości przychodu przez jednego z małżonków składamy najpóźniej do dnia 20 stycznia roku podatkowego. Jeżeli rozpoczynamy osiągnięcie przychodów z najmu lub dzierżawy składnika wspólnego majątku w trakcie roku podatkowego, to oświadczenie składamy w terminie pierwszej wpłaty na ryczałt od przychodów ewidencjonowanych tj. nie później niż do 20 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym otrzymaliśmy pierwszy przychód

Kwota należnego ryczałtu od przychodów ewidencjonowanych zależy od wysokości osiągniętych przychodów, a nie jak to ma miejsce w przypadku ogólnych zasad od dochodów. Podatek płacimy od faktycznie otrzymanych przychodów.

## UWAGA!

Przy opodatkowaniu przychodów z najmu, dzierżawy obowiązuje jedna stawka ryczałtu od przychodów ewidencjonowanych, tj. 8,5 %.

Nie musimy prowadzić ewidencji przychodów, jeżeli wysokość naszych przychodów z najmu, dzierżawy wynika z umowy zawartej w formie pisemnej.

Ryczałt od przychodów ewidencjonowanych obliczamy samodzielnie i wpłacamy co miesiąc (lub co kwartał przy spełnieniu określonych warunków) do urzędu skarbowego

w terminie do dnia 20 następnego miesiąca, a za miesiąc grudzień - w terminie złożenia zeznania.

Po zakończeniu roku podatkowego składamy zeznanie o wysokości uzyskanych przychodów w terminie do końca stycznia roku następnego (PIT-28).

Uzyskane przychody możemy pomniejszyć o przysługujące odliczenia z tytułu m.in. zapłaconych składek na własne ubezpieczenia społeczne, dokonanych darowizn, wydatków rehabilitacyjnych, natomiast podatek możemy pomniejszyć o zapłaconą przez nas składkę na ubezpieczenie zdrowotne, pod warunkiem, że wydatki te nie zostały już odliczone np. zapłaconych składek na własne ubezpieczenia społeczne lub dokonanej darowizny nie odliczyliśmy już od dochodu opodatkowanego według skali podatkowej.

#### **UWAGA!**

Jeśli oprócz przychodów z najmu, dzierżawy osiągamy też inne dochody, np. ze stosunku pracy, to musimy je rozliczyć w odrębnym zeznaniu.

Podstawa prawna:

- ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2012 r., poz. 361, z późn. zm.);
- ustawa z dnia 20 listopada 1998 r. o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiągniętych przez osoby fizyczne (Dz. U. Nr 144, poz. 930 z późn. zm.).

Broszura ma charakter informacyjny i nie stanowi wykładni prawa.





## Administracja Podatkowa

Materiał powstał pod nadzorem  
Pełnomocnika Rządu do spraw Informacji  
i Edukacji Finansowej w zakresie Budżetu,  
Finansów Publicznych i Instytucji  
Finansowych oraz Ochrony Finansów  
Publicznych



**Z telefonu stacjonarnego**  
tel. 801 055 055

**Z telefonu komórkowego**  
tel. 22 330 03 30

Czynna od poniedziałku do piątku  
w godzinach 7.00-18.00

**Składanie deklaracji drogą elektroniczną**  
[www.e-deklaracje.gov.pl](http://www.e-deklaracje.gov.pl)