

Czy wynajmowane mieszkanie trzeba ująć w ewidencji środków trwałych

Osoba fizyczna prowadząca działalność gospodarczą kupiła w tym roku lokal mieszkalny za pieniądze z kredytu. Mieszkanie chce wynajmować (jako najem prywatny) i opodatkować na zasadach ogólnych. Wartość początkowa mieszkania zostanie ustalona w sposób uproszczony. Jak rozliczyć odsetki od kredytu na zakup mieszkania? Czy mogą być one kosztem? Czy wynajmowane mieszkanie trzeba ująć w ewidencji środków trwałych do celów amortyzacji? O odpowiedzi poprosiliśmy Izbę Skarbową w Szczecinie oraz Jacka Bema, prawnika w SOHOfinance.

IZBA SKARBOWA W SZCZECINIE ODPOWIEDZIAŁA „DGP”

Prywatny najem stanowi źródło przychodów, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 6 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych (t.j. Dz.U. z 2010 r. nr 51, poz. 307 z późn. zm.). W tym przypadku przychodem są otrzymane lub postawione do dyspozycji podatnika pieniądze i wartości pieniężne oraz wartość otrzymanych świadczeń w naturze i innych nieodpłatnych świadczeń (art. 11 ustawy).

W sytuacji gdy najem jest opodatkowany według skali podatkowej, opodatkowaniu nie podlega przychód, ale dochód. Stanowi go nadwyżka przychodów nad kosztami ich uzyskania.

Ustalając koszty uzyskania przychodów z najmu, należy uwzględnić ogólną definicję kosztów zawartą w art. 22 ust. 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Aby dany wydatek stanowił koszt uzyskania przychodów z danego źródła, powinien wykazywać związek z uzyskanymi z niego przychodami.

O tym, co jest celowe i potrzebne w ramach wynajmu lokalu, decyduje podatnik, a nie organ podatkowy. Na podatniku spoczywa zatem obowiązek wykazania związku poniesionych kosztów oraz okoliczności, że ich poniesienie ma wpływ na wysokość osiągniętych przychodów, zwłaszcza w sytuacji wystąpienia sporu w tej kwestii.

W praktyce rata kredytu składa się z odsetek oraz części kapitałowej, która dotyczy spłaty zaciągniętego kredytu. Wyróżnienie tych dwóch części jest konieczne. Wydatki na spłatę kredytu (zgodnie z art. 23 ust. 1 pkt 8 lit. a ustawy o PIT) są bowiem wyłączone z kosztów uzyskania przychodów. Kosztami tymi mogą być wyłącznie odsetki od kredytu. Ustawodawca wprowadził pewne ograniczenia w podatkowym rozliczaniu odsetek od kredytów. Zgodnie z treścią art. 23 ust. 1 pkt 32 ustawy o PIT nie stanowią kosztów uzyskania przychodów naliczone, lecz niezapłacone albo umorzone odsetki od zobowiązań, w tym również od pożyczek (kredytów). W świetle powyższego należy uznać, że dopiero zapłacenie odsetek daje możliwość zaliczenia ich do kosztów uzyskania przychodów.

Natomiast w myśl art. 23 ust. 1 pkt 33 ustawy o PIT nie uważa się za koszty uzyskania przychodów: odsetek, prowizji i różnic kursowych od pożyczek (kredytów) zwiększających koszty inwestycji w okresie realizacji tych inwestycji.

Z wyżej powołanych przepisów wynika, że odsetki od kredytu mogą być zaliczone do kosztów uzyskania przychodów pod warunkiem łącznego spełnienia następujących warunków:

- kredyt musi być zaciągnięty w związku z przychodami uzyskiwanymi przez podatnika,
- zaliczeniu do kosztów podlegają wyłącznie odsetki zapłacone,
- nie są to odsetki, które zwiększają koszty inwestycji.

Ponadto odsetki naliczone przed oddaniem lokalu do użytkowania, choćby zostały zapłacone, nie mogą obciążać bieżących kosztów najmu. Jeżeli wynajmujący zdecyduje o zaliczeniu udostępnianego przez

siebie lokalu do środków trwałych, wówczas odsetki naliczone do dnia oddania go do używania będą zwiększały wartość początkową tego lokalu. Dzięki temu będą podlegały rozliczeniu w kosztach bieżących poprzez odpisy amortyzacyjne.

Zgodnie z art. 22n ust. 3 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych nie podlegają objęciu ewidencją środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych m.in. lokale mieszkalne, których wartość początkową ustala się zgodnie z art. 22g ust. 10 ww. ustawy, czyli przyjmując w każdym roku podatkowym wartość stanowiącą iloczyn metrów kwadratowych wynajmowanej powierzchni użytkowej lokalu i kwoty 988 zł.

Odpisów amortyzacyjnych dokonuje się od wartości początkowej środków trwałych począwszy od pierwszego miesiąca następującego po miesiącu, w którym mieszkanie wynajęto, do końca tego miesiąca, w którym następuje zrównanie sumy odpisów amortyzacyjnych z ich wartością początkową (art. 22e, art. 22h, art. 22n ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych).

EKSPERT RADZI

W pierwszej kolejności należy wyjaśnić, że podatnicy mogą opodatkować najem zryczałtowanym podatkiem w wysokości 8,5 proc. Ryczałt płaci się od całej kwoty, którą otrzymujemy, czyli od przychodu. Jeśli przykładowo właściciel wynajmuje mieszkanie za 2,5 tys. zł, to będzie musiał oddać fiskusowi co miesiąc 212,5 zł, niezależnie od tego, jak duże koszty ponosi w związku z utrzymaniem nieruchomości, a także jakie musiał ponieść, by lokal nabyć.



Jacek Bem, prawnik, ekspert w dziedzinie prowadzenia działalności gospodarczej SOHOfinance

Druga możliwość, jaką ma właściciel lokalu, to uzyskiwanie wpływów z najmu lokalu w ramach prowadzonej działalności gospodarczej. W takiej sytuacji dochody z najmu są opodatkowane na zasadach ogólnych. Podatek płacony wg skali to 18 proc. lub 32 proc., ale podatek jest naliczany od dochodu. W związku z tym od kwoty uzyskiwanej z wynajmu można odliczyć wszystkie koszty, które wiążą się z mieszkaniem. Na potrzeby poniższego wyliczenia pominięto koszt mediów, gdyż bardzo często ich płatność jest przerzucana na najemcę.

Zakładając, że właściciel mieszkania nabył nieruchomość, korzystając z kredytu (500 tys. zł), a rata miesięczna kredytu wyniesie około 2,5 tys. zł, to przez pierwsze kilka lat rata odsetkowa wyniesie blisko 1,5 tys. zł. Ponieważ wynajmowane jest całe mieszkanie, również cała rata odsetkowa stanowi koszt uzyskania przychodu.

Aby móc w poczet kosztów wliczyć ratę odsetkową, należy wnieść nabytą nieruchomość do środków trwałych firmy. Takie rozwiązanie pozwoli osiągnąć dodatkową oszczędność podatkową. Mieszkanie wniesione do środków trwałych można bowiem amortyzować. W zależności od tego, z jakiego źródła pochodzi nieruchomość i jaki jest jej stan prawny, ustawodawca określił kilka stawek amortyzacji. Jest to 1,5 proc., 2,5 proc. lub 10 proc. w skali roku.

Najkorzystniejsza amortyzacja, według stawki 10 proc., jest możliwa, gdy nieruchomość jest nabyta z rynku wtórnego i była odpowiednio długo użytkowana.

Jeżeli natomiast nieruchomość została kupiona od dewelopera, można zastosować 2,5-proc. stawkę amortyzacji. W tym przypadku, podobnie jak przy amortyzacji stawką 10 proc., nie ma obowiązku zapłaty podatku, ponieważ łączny koszt utrzymania nieruchomości wyniesie 2541 zł, a więc minimalnie przekroczy przychód z wynajmu.

Gdyby nieruchomość miała status lokalu spółdzielczego, wtedy jedną dopuszczalną stawką amortyzacji będzie stawka 1,5 proc. Wtedy sumując koszt raty odsetkowej i amortyzacji, właściciel mieszkania zapłaci 67,5 zł podatku. W każdym z omawianych przypadków zasady ogólne są korzystniejsze niż ryczałt.

opracował Łukasz Zalewski

Podstawa prawna

Art. 10 ust. 1 pkt 6, art. 11, art. 22 ust. 1, art. 22n ust. 3, art. 22g ust. 10, art. 23 ust. 1 pkt 8 lit. a), art. 23 ust. 1 pkt 32 i 33 ustawy z 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (t.j. Dz.U. z 2010 r. nr 51, poz. 307 z późn. zm)