

Polski Ład: Zmiany w najmie prywatnym i amortyzacji

Polski Ład to przede wszystkim duże zmiany w amortyzacji środków trwałych oraz na rynku najmu. Najbardziej zainteresowani zmianami są podatnicy, którzy dokonują wynajmu nieruchomości, ale zmiany dotkną nie tylko ich. Jakie planowane są zmiany w zakresie możliwości wyboru opodatkowania najmu, czy też dokonywania odpisów amortyzacyjnych zarówno w ramach najmu prywatnego, jak i prowadzonej działalności gospodarczej dowiesz się w poniższym poradniku.

1. Amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych nabytych wcześniej

W chwili obecnej podatnicy przyjmując do prowadzonej działalności gospodarczej składniki majątku, które nabyli przed rozpoczęciem prowadzonej działalności gospodarczej wprowadzają je po cenie nabycia, ponieważ wynika to bezpośrednio z art. 22g ust. 1 pkt. 1 ustawy PIT.

Przykład 1:

Przedsiębiorca posiada laptop, który nabył w ramach majątku prywatnego. Przedsiębiorca postanawia o wprowadzeniu go do ewidencji środków trwałych i dokonywaniu amortyzacji. Kosztem uzyskania przychodu będą zatem odpisy amortyzacyjne. Jednocześnie przedsiębiorca zastanawia się po jakiej wartości wprowadzić laptop do ewidencji. Przedsiębiorca opiera się zgodnie z art. 22g ust. 1 pkt. 1 PIT na cenie nabycia mimo, że laptop został nabyty 5 lat wcześniej i jego realna aktualna wartość jest dużo niższa.

Analizując zatem przykładową sytuację samochód osobowy, który nabyty był 5 lat wcześniej i dotychczas wykorzystywany wyłącznie do celów prywatnych, na dzień przyjęcia go do użytkowania w działalności gospodarczej, ma dużo niższą wartość. Jednocześnie amortyzowany jest jak nowy środek trwały. Właśnie z tego powodu, iż wielokrotnie rzeczy wprowadzone do ewidencji środków trwałych mają na moment wprowadzania aktualną cenę dużo niższą, a są w dalszej kolejności amortyzowane jak nowe ustawodawca postanowił o wprowadzeniu zmian.

Planowana zmiana przepisu art. 22 ust. 1 pkt. 1 ustawy PIT.

Za wartość początkową środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych uważa się w razie odpłatnego nabycia – cenę ich nabycia, a jeżeli były używane przez podatnika przed wprowadzeniem ich do ewidencji środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych i nie były wcześniej amortyzowane – cenę ich nabycia, nie wyższą jednak od ich wartości rynkowej.

Przykład 2:

Przedsiębiorca posiada laptop, który nabył w ramach majątku prywatnego. Przedsiębiorca postanawia o wprowadzeniu go do ewidencji środków trwałych i dokonywaniu amortyzacji. Kosztem uzyskania przychodu będą zatem odpisy amortyzacyjne. Jednocześnie przedsiębiorca nabył laptop za kwotę 12 000,00 PLN. W obecnej chwili tj. na dzień wprowadzenia do ewidencji środków trwałych wycena rynkowa wynosi: 9 500,00 PLN. Przedsiębiorca wprowadzi zatem środek trwały według wartości: 9 500,00 PLN.

Gdyby cena nabycia wynosiła 9 500,00 PLN, a wartość rynkowa 12 000,00 PLN przedsiębiorca wprowadziłby po wartości 9 500,00 PLN, ponieważ użyć należy ceny nabycia, ale nie wyższej niż rynkowa.

Jak ustalić cenę rynkową? To częste pytanie przedsiębiorców. Cena rynkowa powinna odnosić się do porównywalnych rzeczy, przedmiotów, które mają tożsame parametry techniczne, cechy charakterystyczne, podobny stopień zużycia. W przypadku wątpliwości u przedsiębiorców w szczególności gdy mowa o środkach trwałych trudnych do porównania czy też o dużych wartościach zasadnym jest skorzystanie z opinii rzeczoznawcy. Przedsiębiorca powinien także pamiętać o tym, aby posiadać dane, na podstawie których dokonał wyceny rynkowej danego środka trwałego, na wypadek kontroli.

2. Zmiany w amortyzacji

Od 1 stycznia 2022 roku amortyzacji podlegają nabyte od innego podmiotu, nadające się do gospodarczego wykorzystania w dniu przyjęcia do używania:

- 1) spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego,
- 2) autorskie lub pokrewne prawa majątkowe,
- 3) licencje,
- 4) prawa określone w ustawie z dnia 30 czerwca 2000 r. - Prawo własności przemysłowej,
- 5) wartość stanowiącą równowartość uzyskanych informacji związanych z wiedzą w dziedzinie przemysłowej, handlowej, naukowej lub organizacyjnej (know-how)

- o przewidywanym okresie używania dłuższym niż rok, wykorzystywane przez podatnika na potrzeby związane z prowadzoną przez niego działalnością gospodarczą albo oddane przez niego do używania na podstawie umowy licencyjnej (sublicencji), umowy najmu, dzierżawy lub umowy leasingu, zwane wartościami niematerialnymi i prawnymi.

Tym samym wykreślone z amortyzacji zostają: spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego oraz prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej. Z kolei w przypadku środków trwałych pojawia się dodatkowe wyłączenie z amortyzacji tj. nie będzie możliwe dokonywanie odpisów amortyzacyjnych w przypadku budynków mieszkalnych wraz ze znajdującymi się w nich dźwigami lub lokalami mieszkalnych. W przypadku podatników PIT zarówno służące prowadzonej działalności gospodarczej lub wydierżawiane albo wynajmowane na podstawie umowy, tj. w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej, ale także w najmie prywatnym. Pojawiają się jednak przepisy przejściowe o których mowa w poniższych przykładach.

3. Zmiany w wynajmie prywatnym

Do końca roku 2021 podatnicy mają wybór w odniesieniu do opodatkowania wynajmu prywatnego. Jeśli podatnik posiada mieszkanie, które wynajmuje może wybrać albo opodatkowanie na zasadach ogólnych to jest w ramach skali podatkowej, jak i w ramach ryczałtu od przychodów ewidencjonowanych. W przypadku wynajmu na skali podatnik nie będący przedsiębiorcą rozpoznaje przychód w postaci czynszu najmu, ale jednocześnie może

rozpoznawać koszty uzyskania przychodu to jest poprzez odpisy amortyzacyjne nieruchomości czy też koszty np. remontów.

Z dniem 1 stycznia 2022 roku planowana jest zmiana polegająca na tym, iż w przypadku osób fizycznych, które wynajmują np. mieszkania będzie możliwe jedynie opodatkowanie ryczałtem od przychodów ewidencjonowanych. Jednocześnie ustawodawca przewidział w przepisach przejściowych, iż podatnicy osiągający w 2022 r. przychody najmu mogą stosować zasady opodatkowania tych przychodów obowiązujące na dzień 31 grudnia 2021 r., jednakże podatnicy mogą nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2022 r., zaliczać do kosztów uzyskania przychodów odpisy amortyzacyjne od środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych będących odpowiednio budynkami mieszkalnymi, lokalami mieszkalnymi stanowiącymi odrębną nieruchomość, spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu mieszkalnego lub prawem do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej, nabytych lub wytworzonych przed dniem 1 stycznia 2022 r.

Przykład 3:

Podatnik posiada mieszkanie na wynajem, które nabył w roku 2014. W roku 2022 nadal może wybrać opodatkowanie wynajmu takiej nieruchomości na zasadach ogólnych i zaliczać w koszty uzyskania przychodu odpisy amortyzacyjne. Możliwość dokonywania takiego rozliczania będzie miał jednak tylko do końca roku 2022.

Przykład 4:

Podatnik posiada mieszkanie na wynajem, które nabył w roku 2022. W roku 2022 może wybrać opodatkowanie wynajmu takiej nieruchomości na zasadach ogólnych, ale nie będzie mógł zaliczać w koszty uzyskania przychodu odpisów amortyzacyjnych.

Ważne!

Do końca roku 2022 podatnicy mają nadal możliwość dokonywania odpisów amortyzacyjnych w odniesieniu do składników majątku będących budynkami mieszkalnymi, lokalami mieszkalnymi stanowiącymi odrębną nieruchomość, spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu mieszkalnego lub prawem do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej nabyte lub wytworzone do końca roku 2021.

4. Jaki rodzaj przychodów podlega ryczałtowi w najmie prywatnym?

Przepisy ograniczające możliwość wyboru opodatkowania do zasad ogólnych dotyczą tych które znajdują się w art. 10 ust. 1 pkt. 6 ustawy PIT tj. najem, podnajem, dzierżawa, poddzierżawa oraz inne umowy o podobnym charakterze, w tym również dzierżawa, poddzierżawa 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. Tym samym każdy najem, który nie jest związany z działalnością gospodarczą będzie miał możliwość opodatkowania tylko w ramach ryczałtu od przychodów ewidencjonowanych od 1 stycznia 2023 roku, gdyż rok 2022 to ostatni rok, kiedy jest jeszcze możliwość utrzymania zasad ogólnych.

Przykład 5:

Podatnik posiada maszynę od 2015 roku, którą wynajmuje do spółki. Podatnik otrzymuje comiesięcznie czynsz najmu. Od roku 2022 podatnik będzie miał możliwość

wyboru opodatkowania w ramach zasad ogólnych lub ryczałtu, ale nie dłużej niż do końca roku 2022.

Podatnik wybierając więc nadal zasady ogólne w roku 2022, pamiętać musi, iż od 1 stycznia 2023 roku będzie miał taką możliwość tylko w ramach ryczałtu od przychodów ewidencjonowanych.

5. Jakie zasady opodatkowania są w przypadku ryczałtu od przychodów ewidencjonowanych?

Podatnicy w ramach ustawy o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne opodatkowują przychody, a tym samym nie rozpoznają kosztów uzyskania przychodu. Podstawą opodatkowania jest zatem przychód, który otrzymujemy w ramach czynszu najmu.

Stawka podatku zależy od wysokości osiąganych przychodów tj. albo 8,5% przychodów do kwoty 100 000 zł albo 12,5% przychodów od nadwyżki ponad kwotę 100 000 zł.

Przykład 5:

Podatnik otrzymuje czynsz najmu w wysokości 150 000,00 PLN rocznie. W takiej sytuacji obliczenie podatku wyglądać będzie następująco:

$8,5\% \times 100\,000,00 \text{ PLN} = 8\,500,00 \text{ PLN}$

$12,5 \times 50\,000,00 \text{ PLN} = 6\,250,00 \text{ PLN}$

Łączne zobowiązanie: 14 750,00 PLN.

Podatnik wpłaca ryczałt od przychodów ewidencjonowanych do 20-ego kolejnego miesiąca po miesiącu za jaki osiągnął przychód, zatem np. za luty do 20 marca.

Po zakończonym roku składa się deklarację na druku PIT-28 do końca lutego kolejnego roku za dany rok, zatem np. za rok 2022 do końca lutego 2023. Jednocześnie w trakcie roku podatnicy nie mają obowiązku składania deklaracji, a jedynie wpłacania zaliczek na podatek.

6. Czy na ryczałcie w przypadku małżeństwa można rozliczać najem tylko u jednego z nich?

Oświadczenie składa się właściwemu naczelnikowi urzędu skarbowego do 20. dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym otrzymany został pierwszy przychód z tego tytułu w roku podatkowym, albo do końca roku podatkowego, jeżeli pierwszy taki przychód osiągnięty został w grudniu roku podatkowego. Wybór zasady opodatkowania całości przychodu przez jednego z małżonków wyrażony w oświadczeniu, obowiązuje przy dokonywaniu wpłat na ryczałt od przychodów ewidencjonowanych za cały dany rok podatkowy, chyba że w wyniku rozwodu albo orzeczenia przez sąd separacji nastąpił podział majątku wspólnego małżonków i przedmiot umowy przypadł temu z małżonków, na którym nie ciążył obowiązek dokonywania wpłat na ryczałt od przychodów ewidencjonowanych.

7. Zmiana w amortyzacji dla przedsiębiorców

W przypadku podatników PIT jak i CIT prowadzących działalność gospodarczą, od 1 stycznia 2022 nie będzie możliwe dokonywanie odpisów amortyzacyjnych od budynków mieszkalnych wraz ze znajdującymi się w nich dźwigami, lokali mieszkalnych stanowiących odrębną nieruchomość, spółdzielczych własnościowych praw do lokalu mieszkalnego oraz praw do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej. Tym samym

nawet jeśli przedsiębiorca posiada budynek mieszkalny na cele prowadzonej działalności gospodarczej na przykład wynajmuje takowy w ramach prowadzonej działalności gospodarczej nie będzie mógł dokonywać zaliczenia w koszty uzyskania przychodu odpisów amortyzacyjnych. Przejściowo będą mieli podatnicy taką możliwość jeszcze w roku 2022 pod warunkiem, że dotyczyć będzie nieruchomości nabytych lub wytworzonych przed dniem 1 stycznia 2022 r.

Przykład 6:

Przedsiębiorca posiada budynek mieszkalny na wynajem, który nabył w roku 2014. W roku 2022 może wybrać opodatkowanie wynajmu takiej nieruchomości na zasadach ogólnych i zaliczać w koszty uzyskania przychodu odpisy amortyzacyjne. Możliwość dokonywania takiego rozliczania będzie miał jednak tylko do końca roku 2022 w zakresie odpisów amortyzacyjnych. Rozliczenia wynajmu nadal może dokonywać od 1 stycznia 2023 roku na zasadach ogólnych, jednak nie zaliczy od 1 stycznia 2023 roku w koszty odpisów amortyzacyjnych od budynku mieszkalnego.

Przykład 7:

Przedsiębiorca posiada budynek mieszkalny na wynajem, które nabył w roku 2022. W roku 2022 może wybrać opodatkowanie wynajmu takiej nieruchomości na zasadach ogólnych, ale nie będzie mógł zaliczać w koszty uzyskania przychodu odpisów amortyzacyjnych. W roku 2023 także może dokonywać rozliczenia na zasadach ogólnych, jednak nie zaliczy w koszty odpisów amortyzacyjnych od budynku mieszkalnego.

Przykład 8:

Przedsiębiorca posiada budynek mieszkalny w którym prowadzi swoje biuro, które nabył w roku 2019. W roku 2022 może wybrać opodatkowanie wynajmu takiej nieruchomości na zasadach ogólnych i zaliczać w koszty uzyskania przychodu odpisy amortyzacyjne. Możliwość dokonywania takiego rozliczania będzie miał jednak tylko do końca roku 2022 w zakresie odpisów amortyzacyjnych. Od 1 stycznia 2023 roku nie będzie miał możliwości zaliczania odpisów amortyzacyjnych od tej nieruchomości w koszty uzyskania przychodów.

Przykład 9:

Przedsiębiorca posiada lokal użytkowy w którym prowadzi swoje biuro, a nabył je w roku 2019. Podatnika może nadal stosować zasady ogólne i dokonywać odpisów amortyzacyjnych od lokalu użytkowego, gdyż zmiany w ramach Polskiego Ładu nie dotyczą lokali użytkowych.

Ważne!

Zmiany w amortyzacji nie dotyczą lokali użytkowych, zatem podatnicy, którzy mają np. biura w budynkach użytkowych nadal mogą dokonywać odpisów amortyzacyjnych.

Opublikowano: LEX/el. 2021

Autor:

Kubiesa Patrycja