

Tytuł: RZECZPOSPOLITA
Data: 02.02.2009
Autor: gb

Rata kredytowa za mieszkanie na wynajem nie jest kosztem uzyskania

ROZMOWA I Wynajem lokali z miesiąca na miesiąc staje się coraz bardziej popularny, gdyż przynosi coraz większe zyski. Trzeba się nimi jednak podzielić z fiskusem, i to bez względu na to, czy spłacamy kredyt za wynajmowane lokum oraz czy wynajęliśmy je komuś z rodziny

RZ: Czy zawsze należy zgłaszać wynajem mieszkania (lub pokoju) do urzędu skarbowego, nawet gdy najemca jest z najbliższej rodziny?

DOROTA DĄBROWSKA; Przychód osiągnany z wynajmu mieszkania czy pokoju jest przychodem podlegającym opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych.

Najem nieruchomości stanowi jedno ze źródeł przychodów na gruncie ustawy o PIT - jako sam najem bądź w ramach prowadzonej przez podatnika działalności gospodarczej. Przychód ten będzie podlegał opodatkowaniu niezależnie od tego, czy najemcą jest osoba spokrewniona z wynajmującym czy nie.

W jaki sposób powinniśmy się rozliczać z przychodów z najmu mieszkania?

Przychodem z tytułu najmu nieruchomości, osiąganym poza działalnością gospodarczą, będzie wartość czynszu otrzymywanego przez wynajmującego. Przychody te mogą być opodatkowane:

- jako dochód na zasadach ogólnych ustawy o PIT według skali (odpowiednio stawka podatku 18 i 32 proc),
- jako ryczałt od przychodów ewidencjonowanych. Ryczałt będzie wynosił 8,5 proc, jeżeli przychody z tytułu najmu nie przekroczą 4 tys. euro.

Po przekroczeniu tego limitu ryczałt od nadwyżki przychodów ponad kwotę 4 tys. euro wyniesie 20 proc. Podatnicy osiągający przychody z tytułu najmu są zwolnieni z prowadzenia rocznej ewidencji przychodów, jeżeli ich wysokość wynika z umowy zawartej w formie pisemnej.

Czytelniczka mieszkanie, które wynajmuje, kupiła za kredyt hipoteczny. Miesięczna rata kredytu wynosi 1,5 tys. zł, a miesięczny czynsz, jaki pobiera za najem, to 2 tys. zł Jaka jest wysokość dochodu podlegającego opodatkowaniu?

Jeżeli podatnik wybrał opodatkowanie przychodów z najmu według skali podatkowej, to powinien ustalić dochód podlegający opodatkowaniu, do którego będzie stosowana stawka podatku. Dochodem jest różnica pomiędzy przychodem z tytułu najmu a kosztami jego uzyskania. Przychód stanowi równowartość czynszu.

A co można uznać za koszty uzyskania?

Są nimi wszelkie wydatki poniesione w celu osiągnięcia przychodów lub zachowania albo zabezpieczenia jego źródła. Kosztami uzyskania przychodów z tytułu najmu będą więc ponoszone przez wynajmującego wydatki na:

- * opłaty za mieszkanie,
- * ubezpieczenie nieruchomości,
- * podatek od nieruchomości,
- * koszty zarządu nieruchomością,
- * koszty remontu i napraw nieruchomości,
- * wyposażenie mieszkania. Wynajmujący ma prawo do amortyzowania nieruchomości będącej przedmiotem najmu. Oznacza to, że będzie mógł zaliczyć do kosztów uzyskania przychodów odpisy amortyzacyjne od wartości nieruchomości.

A co z ratą kredytową?

Kosztem uzyskania przychodów nie będzie miesięczna rata kredytu zaciągniętego na zakup mieszkania, ale będą nim naliczone i zapłacone odsetki od takiego kredytu.

-gb

WARTO WIEDZIEĆ

Jeżeli mieszkanie jest nieodpłatnie udostępniane członkowi rodziny zaliczanemu do I i II grupy podatkowej (w rozumieniu ustawy o podatku od spadków i darowizn), to przychód z takiego nieodpłatnego świadczenia jest zwolniony od podatku dochodowego. Z dniem 1 stycznia 2009 r. usunięto z ustawy PIT przepisy, które stanowiły, że nieodpłatne udostępnienie mieszkania, w tym najbliższym członkom rodziny, nie powoduje powstania przychodu dla udostępniającego.

WYNAJEM DZIŚ O 60 PROCENT DROŻSZY NIŻ W I KWARTALE 2006 R.

Marta Kosińska

Szybko.pl

- W ciągu ostatnich trzech lat koszty wynajmu mieszkań wzrosły średnio o 50 proc. W miastach o najszybszym tempie rozwoju, takich jak Wrocław czy Warszawa, były to nawet 60-procentowe podwyżki czynszów w stosunku do I kwartału 2006 r.
- Wynajem mieszkań to jedyny segment rynku nieruchomości, w którym w 2008 roku nastąpił wzrost. W stosunku do IV kwartału 2007 roku od 3 - 4 proc. w przypadku Krakowa, do nawet 30 proc. w Katowicach.
- W 2008 r. średnie zwwyżki stawek za wynajem, liczone dla sześciu polskich miast (Warszawa, Wrocław, Kraków, Poznań, Gdańsk i Katowice) to: 12 proc. - w przypadku kawalerek, 10 proc. - dla mieszkań dwupokojowych, 11 proc. - dla trzypokojowych i 16 proc. w przypadku mieszkań czteropokojowych.
- Najdrożej jest w Warszawie i tu również nastąpił najwyższy wzrost kosztów wynajmu od stycznia 2008 - o 22 proc. Kolejnymi miastami w rankingu są: Wrocław i Kraków, gdzie wynajęcie mieszkania jednopokojowego kosztuje odpowiednio 1415 i 1288 złotych miesięcznie, a zwwyżki wynosiły 10 i 18 proc.
- W przypadku mieszkań dwupokojowych od stycznia do grudnia 2008 koszty wynajmu wzrosły o 5 proc. w Katowicach, 14 proc. w Warszawie, Krakowie i Wrocławiu i 10 proc. w Poznaniu i Gdańsku. Najtaniej - za 1460 złotych - można wynająć dwa pokoje w Katowicach. W Gdańsku i Poznaniu koszty są na podobnym poziomie 1520 - 1550 złotych. W Krakowie trzeba zapłacić 1800 złotych, we Wrocławiu - 2000 zł i w Warszawie - 2215 złotych.
- Wynajęcie mieszkania trzypokojowego wszędzie, z wyjątkiem Gdańska, jest droższe w grudniu w porównaniu ze styczniem 2008 r. W pozostałych miastach koszty najmu wzrosły: o 6 proc. - we Wrocławiu, 11 proc. - w Warszawie i Krakowie, 14 proc. - w Poznaniu i 15 proc. w Katowicach.
- Skąd podwyżki czynszów? W ciągu ostatniego półroczia, kiedy to popyt na mieszkania do wynajęcia wzrósł na skutek powiększenia się grupy osób, które nie mogą kupować mieszkania w obecnej sytuacji rynkowej. Stawki za wynajem rosły także w konsekwencji wprowadzania na rynek wynajmu mieszkań nowych, o wysokim standardzie wykończenia i wyposażenia.
- Według analityków Szybko.pl prawdopodobny jest dalszy wzrost kosztów wynajmu. Założenie jest jednak takie, że podstawowe czynniki zewnętrzne pozostają niezmiennie.
- Jeśli ceny mieszkań będą nadal spadać, możliwe jest, że zwiększy się liczba osób kupujących własne lokale i tym samym spadnie popyt na te do wynajęcia. Z drugiej strony podaż będzie nadal rosła, jeśli deweloperzy rzeczywiście zdecydują się na przeznaczenie pod wynajem mieszkań niesprzedanych, może to znacząco wpłynąć na wielkość podaży i zahamować wzrost cen.

-gb



Dorota Dąbrowska
 prawnik, Kancelaria Ożóg i Wspólnicy

• ILE KOSZTOWAŁY MIESZKANIA DO WYNAJĘCIA W 2008 ROKU

	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII
Warszawa							
1-pokojowe	1486	1552	1525	1606	1615	1600	1685
2-pokojowe	1993	2130	2220	2255	2230	2211	2215
3-pokojowe	2749	2885	2900	3052	2920	2950	2900
4-pokojowe	3390	3636	3700	3985	3853	3877	3840
Kraków							
1-pokojowe	1130	1272	1250	1264	1254	1270	1288
2-pokojowe	1511	1540	1643	1700	1710	1695	1800
3-pokojowe	1958	2069	2163	2250	2267	2240	2235
4-pokojowe	2646	2616	2700	2870	2898	2780	2770
Wrocław							
1-pokojowe	1370	1464	1400	1457	1490	1410	1415
2-pokojowe	1740	1855	1900	2081	2010	1990	2000
3-pokojowe	2390	2374	2500	2470	2407	2480	2500
4-pokojowe	3000	3100	3120	3130	3300	3200	3265
Poznań							
1-pokojowe	1005	1026	1168	1206	1165	1095	1100
2-pokojowe	1360	1358	1470	1540	1576	1530	1520
3-pokojowe	1650	1707	1860	1980	2052	1947	1970
Katowice							
1-pokojowe	1037	1010	1002	1067	1100	1087	1100
2-pokojowe	1443	1400	1508	1400	1450	1463	1460
3-pokojowe	1819	1780	1866	1938	2125	2109	2170
Gdańsk							
1-pokojowe	1200	1192	1215	1177	1150	1180	1200
2-pokojowe	1614	1571	1651	1600	1630	1600	1550
3-pokojowe	2000	1930	2000	1950	1980	1930	2000

źródło: szybko.pl | Expander

