

Jak rozliczać wakacyjny najem

Dochód z wakacyjnego najmu rozliczony na cztery sposoby

Skala podatkowa

Karta podatkowa

Ryczałt od przychodów ewidencjonowanych

Zwolnienie dla rolników

Skala podatkowa

Przy zastosowaniu tej formy opodatkowania nie ma obowiązku informowania naczelnika urzędu skarbowego o jej wyborze. Niewątpliwą zaletą jest to, że w przypadku wyboru skali podatkowej przychód można pomniejszyć o poniesione koszty. Chodzi np. o nakłady na remont mieszkania i jego urządzenie (np. meble, sprzęt RTV i AGD), wydatki na ubezpieczenie, zapłacony podatek od nieruchomości, odpisy amortyzacyjne, odsetki od kredytu zaciągniętego na zakup lokalu.

Kiedy wpłata podatku
Do 20. dnia kolejnego miesiąca podatnik co miesiąc musi wpłacić zaliczkę na podatek do urzędu. Tylko zaliczkę za ostatni miesiąc roku płaci się do **20 stycznia następnego roku podatkowego**. Nie trzeba tego robić, jeżeli przed upływem terminu na jej uregulowanie (tj. do **20 stycznia**) podatnik złoży zeznanie roczne i dokona zapłaty wynikającego z niego podatku. Generalnie jednak roczne zeznanie podatkowe o wysokości osiągniętego dochodu (poniesionej straty) przekazuje się fiskusowi do **30 kwietnia następnego roku** (PIT-36).

Karta podatkowa

To najprostsza forma rozliczeń z fiskusem działalności agroturystycznej. Osoby, które dopiero zakładają działalność, a chcą stosować kartę podatkową, muszą złożyć wniosek w tej sprawie przed rozpoczęciem prowadzenia biznesu lub dołączyć go do wniosku o wpis do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej. Organ podatkowy ustala wysokość podatku w decyzji, przy czym w ciągu **14 dni** od jej doręczenia podatnik może zrzec się zastosowania karty. Jeżeli jednak zdecyduje się na takie rozliczenie, to daninę może pomniejszyć o składki na ubezpieczenie zdrowotne, ale nie więcej niż 7,75 proc. podstawy jej wymiaru.

UWAGA!

Za usługi specjalistyczne uznaje się czynności i prace niezbędne do świadczonej usługi, ale wchodzące w inny niż zgłoszony zakres działalności. Chodzi tu m.in. o usługi porządkowe lub gastronomiczne.

Kiedy wpłata podatku

Do 7. dnia każdego miesiąca za miesiąc ubiegły opłaca się podatek, a za grudzień – **do 28 grudnia roku podatkowego**.

31 stycznia – do tego dnia po zakończeniu roku podatkowego podatnicy są zobowiązani złożyć deklarację na formularzu PIT-16A.

Jakie warunki trzeba spełnić

- Łączna liczba wynajmowanych pokoi nie przekracza 12.
- Nie można zatrudniać więcej niż dwóch pracowników lub dwóch pełnoletnich członków rodziny (nie wyłączając małżonka).
- Nie można korzystać z pomocy osób niezatrudnionych lub innych przedsiębiorstw i zakładów, chyba że chodzi o usługi specjalistyczne.

Korzystanie z usług pośrednika przy wynajmie pokoi pozbawia prawa do karty podatkowej. Niedopuszczalne jest więc ogłaszanie się na stronach internetowych firm, które za swoje usługi pobierają prowizję (patrz: interpretacja 2461-IBPB-1-1.23.2017.1.WRz).

Ryczałt od przychodów ewidencjonowanych

Warunkiem zastosowania tej formy opodatkowania jest złożenie oświadczenia o jej wyborze naczelnikowi urzędu skarbowego (właściwemu dla miejsca zamieszkania). Jeżeli podatnik rozpoczyna najem w ciągu roku (np. w wakacje), to co do zasady powinien takie zgłoszenie złożyć w terminie zapłaty podatku za pierwszy osiągnięty z tego tytułu przychód. Osoby korzystające z ryczałtu płacą niższą stawkę podatku, ale nie mogą odliczyć od przychodu ponoszonych kosztów (np. zakup ręczników).

Do przychodu nie wlicza się kwot, gdy z umowy wynika, że najemca jest zobowiązany do ich regulowania (np. za wodę, prąd czy czynsz).

Kiedy wpłata podatku

Do 20. dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym podatnik odnotował przychód. Za grudzień podatnik rozlicza się w terminie złożenia zeznania PIT-28, tj. do końca stycznia. Podatnik odprowadza podatek do urzędu skarbowego.

Obowiązujące stawki

Najem prywatny (od 2018 r.):

8,5 proc.

– w przypadku przychodów do 100 tys. zł rocznie

12,5 proc.

– w przypadku przychodów powyżej 100-tys. zł rocznie

Działalność:

17 proc. – usługi zakwaterowania

Według sądów 17-proc. stawkę ryczałtu w przypadku najmu wakacyjnego stosuje się, gdy np. właściciel sam pozyskuje klientów. W przeciwnym razie właściwa jest stawka dla najmu prywatnego. Z początkiem roku funkcjonują jednak takie dwie stawki zależne od wysokości przychodu, co może sugerować zasadność zastosowania niższej stawki do każdego najmu krótkoterminowego.

UWAGA!

W przypadku mieszkań odziedziczonych od najbliższej rodziny od początku br. nie ma możliwości obniżania przychodu o odpisy amortyzacyjne. Ma to się zmienić z mocą wsteczną od 1 stycznia 2018 r., ale przepisy nowelizujące jeszcze nie zostały opublikowane.

Zwolnienie dla rolników

Zwolnieniem z PIT są objęte usługi noclegowe oraz gastronomiczne. Dodatkowe usługi świadczone w gospodarstwie agroturystycznym, np. nauka jazdy konnej, przejażdżki bryczką, kwalifikują się do źródła pozarolniczej działalności gospodarczej. Należy je więc oddzielić od odpłatności za wynajem pokoi gościnnych oraz wyżywienie. Dla działalności agroturystycznej zwolnionej z PIT nie jest wymagane prowadzenie dokumentacji dla celów podatku dochodowego.

Jakie warunki trzeba spełnić

- Pokoje gościnne – maksymalnie pięć – muszą się znajdować w budynkach mieszkalnych.
- Budynki, w których znajdują się pokoje przeznaczone na wynajem, muszą być położone na terenie wiejskim w gospodarstwie rolnym.
- Pokoje mogą być wynajmowane wyłącznie osobom przebywającym na wypoczynku.
- Maksymalna liczba wynajmowanych pokoi – 5.

Pokoje gościnne też z preferencją

Jako „pokój gościnny” należy uznać wszelkie pomieszczenia dostępne dla gości, niewyposażone w kuchenkę i urządzenia sanitarne, a nie tylko pomieszczenia udostępnione gościom do spania. Pokojem gościnny jest więc zarówno sypialnia, jak i pokój przeznaczony do wypoczynku dziennego. Interpretacja dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej z 30 czerwca 2017 r., nr 0111-KDIB1-1.4011.49.2017.1.BK.

Gospodarstwo rolne

Obszar gruntów o łącznej powierzchni przekraczającej 1 ha lub 1 ha przeliczeniowy, stanowiących własność lub znajdujących się w posiadaniu osoby fizycznej, osoby prawnej albo jednostki organizacyjnej, w tym spółki nieposiadającej osobowości prawnej.

Przykład

Rolnik wraz z małżonką zamierza udostępnić latem sześć pokoi w swoim gospodarstwie rolnym. Zgłosiła się firma, która chce je wynająć dla pracowników, którzy będą wykonywać prace sezonowe. Czy podatnik będzie mógł skorzystać ze zwolnienia z PIT? Nie jest to możliwe z dwóch powodów. Aby skorzystać z preferencji, pokoje muszą być udostępnione osobom, które przebywają na wypoczynku. Nie ma też możliwości skorzystania ze zwolnienia przy najmie więcej niż pięciu pokoi, gdy np. każde z małżonków (mające współwłasność) wynajmuje po trzy pokoje.

UWAGA! Z preferencji nie skorzysta rolnik, którego gospodarstwo jest położone na terenie miejskim.