Ryczałt nieopłacalny

Skutkiem boomu na rynku nieruchomości jest coraz większa popularność najmu. Równocześnie rośnie liczba podatników, którzy wybierają ryczałt jako formę opodatkowania dochodów z najmu. Tymczasem w większości przypadków ryczałt w ogóle się nie opłaca, zwłaszcza przy wysokich kosztach ponoszonych na mieszkanie lub dom - zaznacza Gazeta Prawna. Sposób ten może kusić niską stawką opodatkowania (8,5 proc.) oraz prostą formułą rozliczania podatku. Należy jednak pamiętać, że ryczałt jest płacony od przychodu, dlatego wybierając tę metodę opodatkowania pozbawiamy się możliwości odliczenia poniesionych kosztów. Stawka 8,5-proc. może być stosowana do momentu, w którym przychody podatnika nie przekroczą w 2007 roku kwoty około 16 tys. zł. Potem stawka ta wzrasta.

Dlatego, przy wzroście cen najmu i opłat/kosztów związanych z utrzymaniem wynajmowanego mieszkania (remonty, wydatki na zakup wyposażenia) płacenie ryczałtu przestaje być opłacalne. W tej sytuacji korzystnym rozwiązaniem może być opodatkowanie najmu na zasadach ogólnych (według progresywnej skali podatkowej) lub w ramach działalności gospodarczej (stawką liniową PIT w wysokości 19 proc.), które pozwalają na odliczenie poniesionych kosztów - radzi ekspert Gazety Prawnej.

Przepisy podatkowe przewidują dla osób fizycznych nieprowadzących działalności gospodarczej dwie formy opodatkowania przychodów z najmu. Pierwsza z nich zakłada opodatkowanie dochodu na zasadach ogólnych, zgodnie z progresywną skalą podatkową, przy czym opodatkowaniu podlega różnica między przychodem, jaki podatnik uzyskuje z czynszu, a kosztami poniesionymi na uzyskanie tych przychodów. Natomiast w ramach drugiej metody - zryczałtowanej, opodatkowaniu podlega przychód, bez możliwości pomniejszenia go o koszty. W tym przypadku stawka podatkowa wynosi 8,5 proc. oraz 20 proc. (do przychodów z najmu przekraczających równowartości 4 tys. euro w roku podatkowym). Ta forma opodatkowania może więc być mniej korzystna dla osób, które ponoszą istotne wydatki związane z wynajmem, a więc mają możliwość pomniejszenia przychodu o koszty jego uzyskania, a jednocześnie ich pozostałe dochody (np. z umowy o pracę) mieszczą się w pierwszym progu skali podatkowej.

Gazeta Prawna zaznacza, że nie ma jednoznacznej odpowiedzi na pytanie, który ze sposobów jest najkorzystniejszy. Opodatkowanie na zasadach ogólnych jest bardziej korzystne dla podatnika, który ponosi znaczne koszty uzyskania przychodu z najmu (koszty modernizacji, czynszu, podatków, amortyzacji etc.), a jego dochód do opodatkowania jest niewielki. Odwrotnie, osoby wynajmujące powinny wybrać opodatkowanie ryczałtem, jeżeli m.in. nie ponoszą znacznych kosztów związanych z najmem. Ponadto ten sposób rozliczenia z fiskusem jest najprostszy i sprawia najmniej kłopotów.