



WWP O POLSKIM ŁADZIE

Zmiany opodatkowania nieruchomości

Nowy Ład zakłada szereg zmian w zakresie opodatkowania nieruchomości w tym zwłaszcza lokali mieszkalnych. Proponowane zmiany uderzą nie tylko w przedsiębiorców, ale przede wszystkim w osoby wynajmujące nieruchomości w ramach najmu prywatnego.

KOGO DOTYCZĄ ZMIANY

- Przedsiębiorców (dużych i z sektora MSP);
- Krajowych i międzynarodowych grup kapitałowych;
- Pracodawców;
- Pracowników i konsumentów;
- Wolnych zawodów i freelancerów;
- Wspólników spółek prawa handlowego.

POLSKI ŁAD

W kolejnym z cyklu Newsletterów o Polskim Ładzie przedstawimy zmiany w zakresie sytuacji osób wynajmujących nieruchomości zarówno komercyjnie jak i prywatnie.

WYKLUCZENIE AMORTYZACJI NIERUCHOMOŚCI MIESZKALNYCH

Zgodnie z obowiązującymi obecnie przepisami:

- ✓ osoby, które prowadzą działalność gospodarczą i wykorzystują nieruchomości mieszkalne na potrzeby przedsiębiorstwa np. na potrzeby siedziby firmy, ale również
- ✓ osoby prywatne wynajmujące nieruchomości na tzw. zasadach ogólnych – mogą w kosztach **ujmować odpisy amortyzacyjne od wartości początkowej wykorzystywanej nieruchomości**. Projekt przewiduje, że od nowego roku amortyzacji nie będą podlegać budynki mieszkalne, lokale mieszkalne stanowiące odrębną nieruchomość, spółdzielcze własnościowe

prawo do lokalu mieszkalnego oraz prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej, **służące działalności gospodarczej lub wydzierżawiane albo wynajmowane** na podstawie umowy. **Zakłada się, że w przypadku podatników, którzy prowadzą działalność gospodarczą (regulacja będzie dotyczyła również osób, które wynajmują nieruchomości prywatnie) nieruchomości o charakterze mieszkalnym wykorzystywane w prowadzonej działalności gospodarczej, nie tylko nie będą podległy amortyzacji, ale również nie będą od nowego roku ujmowane w ewidencji środków trwałych podatnika.** Taka sama regulacja znajdzie się również w ustawie o CIT, zatem wyłączenie możliwości amortyzacji lokali mieszkalnych obejmie wszystkich podatników wykorzystujących takie nieruchomości w swojej działalności lub wynajmujących je w ramach najmu prywatnego. Przepisy przejściowe wskazują, że możliwość amortyzacji na obecnych zasadach będzie możliwa **do dnia 31 grudnia 2022 r.**, ale jedynie w zakresie środków nabytych lub wytworzonych **przed dniem 1 stycznia 2022 r.**

Kolejna duża zmiana dla podatników dotyczy zasad opodatkowania przychodów osiągniętych z tytułu najmu lub dzierżawy. Dotychczas podstawową formą opodatkowania dochodów z najmu lub dzierżawy były zasady ogólne według skali podatkowej. Ryczałt od przychodów ewidencjonowanych był natomiast fakultatywną formą opodatkowania – stosowaną jedynie na wniosek podatnika.

W przypadku wyboru rozliczeń na podstawie ryczałtu **opodatkowywany jest przychód podatnika**, a nie jego dochód (zatem podatnik nie ma prawa do odliczenia żadnych kosztów). Niemniej jednak spora ilość podatników decydowała się na tego typu rozliczenie z uwagi na niższe stawki podatku. Ryczałt dla przychodów z tego tytułu wynosi zarówno dla osób wynajmujących nieruchomości prywatnie (jak i od niedawna również przedsiębiorców):

- ✓ **8,5%** przychodów do kwoty 100 000 zł oraz
- ✓ **12,5%** przychodów od nadwyżki ponad kwotę 100 000 zł.

Projekt ustawy od 1 stycznia 2021 r. wprowadza zasadę, że **najem (dzierżawa) prywatny** (tj. poza działalnością gospodarczą) będzie opodatkowany **jedynie w formie ryczałtu** – w praktyce oznacza to, że podatnicy nie będą mogli rozpoznawać kosztów związanych z lokalem jak np. wydatków remontowych.

Przedsiębiorcy wynajmujący w ramach działalności gospodarczej nadal będą mieli możliwość wyboru opodatkowania (zasady ogólne według skali podatkowej lub podatek liniowy bądź ryczałt).

Dodatkowo, projekt zakłada, że przychodem wynajmującego w ramach najmu prywatnego będą również **opłaty jakie najemca uiszcza bezpośrednio na konto osób trzecich**. Przychód będzie należało rozpoznać, jeśli wynajmujący bezpośrednio ma podpisane umowy np. związane z mediami lokalu, a na mocy umowy najmu zobowiązał najemcę do uiszczania tych opłat za niego.

ULGA MIESZKANIOWA

Kolejną projektowaną zmianą jest **rozszerzenie katalogu wydatków objętych tzw. ulgą mieszkaniową**. Zgodnie z projektem wskazano, że w ramach ulgi będzie można zaliczyć wydatki poniesione na własne cele mieszkaniowe takie jak:

- ✓ wydatki na spłatę kredytu (pożyczki) oraz
 - ✓ odsetki od tego kredytu (pożyczki)
- **niezależnie od tego, czy zostały już uwzględnione w kosztach uzyskania przychodów.**

SKUTKI ZMIAN

Zmiany w przedstawionym zakresie należy ocenić zdecydowanie negatywnie – brak możliwości amortyzacji nieruchomości wraz wyłączeniem możliwości wyboru sposobu opodatkowania wynajmujących prywatnie przełoży się na większe obciążenia tych podatników, ale może również wpłynąć na wzrost cen wynajmu nieruchomości.

POPZEDNIE CZĘŚCI:

WWP o Polskim Ładzie cz. 8

ŚLEDŹ NAS



Strefa Wiedzy