

Opodatkowanie przychodów/dochodów z najmu prywatnego w 2022 r. w PIT

Przekazujemy wyjaśnienia w sprawie opodatkowania przychodów/dochodów z najmu prywatnego w 2022 r.

 28.11.2023

- Od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 r. – na podstawie przepisu przejściowego w ustawie Polski Ład ^[1] – podatnicy, którzy osiągają przychody z najmu, podnajmu, dzierżawy, poddzierżawy oraz innych umów o podobnym charakterze (czyli z tzw. najmu prywatnego), mogą stosować formy opodatkowania obowiązujące na 31 grudnia 2021 r.
- Oznacza to, że zarówno przychody/dochody z najmu prywatnego podatnika, który takie przychody/dochody osiągał do 31 grudnia 2021 r., jak i podatnika, który pierwszy taki przychód/dochód osiągnie od 1 stycznia 2022 r., mogą podlegać opodatkowaniu:
 - na zasadach ogólnych według skali podatkowej ^[2] albo
 - ryczałtem od przychodów ewidencjonowanych ^[3].

W 2022 r. dochody z najmu prywatnego na zasadach ogólnych według skali podatkowej może zatem opodatkować podatnik, który:

- w poprzednim roku rozliczał dochody z najmu prywatnego na zasadach ogólnych,
- w poprzednim roku rozliczał przychody z najmu prywatnego ryczałtem od przychodów ewidencjonowanych,
- w 2022 r. dopiero zaczął lub zacznie osiągać przychody z najmu prywatnego.

Rozliczając dochody w 2022 r. na zasadach ogólnych według skali podatkowej, stosuje się przepisy ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych w brzmieniu obowiązującym w 2022 r. W tym m.in. nową skalę podatkową czy zasadę nieodliczania składki na ubezpieczenie zdrowotne.

Brak wymogu składania oświadczenia

Podatnik, który osiąga przychody/dochody z najmu prywatnego w 2022 r., nie składa oświadczenia o wyborze jednej ze wskazanych form ich opodatkowania.

Rozliczanie dochodów/przychodów w trakcie roku

Zasady ogólne – w przypadku korzystania z tej formy opodatkowania w 2022 r. podatnik nie ma obowiązku wpłacania zaliczek na podatek dochodowy. Podatek należny od dochodów z najmu prywatnego opodatkowanych na zasadach ogólnych podatnik wykaże w zeznaniu PIT- 36 i wpłaci w kwocie, która wynika z tego zeznania.

Ryczałt od przychodów ewidencjonowanych – w przypadku korzystania z tej formy opodatkowania podatnik opłaca ryczałt w trakcie roku w wysokości 8,5 proc. przychodów do kwoty 100 tys. zł oraz 12,5 proc. przychodów od nadwyżki ponad kwotę 100 tys. zł.

Odpisy amortyzacyjne

Prawo zaliczania do kosztów uzyskania przychodów odpisów amortyzacyjnych 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,

przysługuje w 2022 r. w odniesieniu do tych składników majątku, które zostały nabyte lub wytworzone przed 1 stycznia 2022 roku.

Oznacza to, że prawo to nie przysługuje w stosunku do wymienionych środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych, które zostały nabyte lub wytworzone po 31 grudnia 2021 roku.

Podstawa prawna

^[1] art. 71 ustawy z dnia 29 października 2021 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych oraz niektórych innych ustaw (Polski Ład) – Dz. U. poz. 2105 z późn. zm.

^[2] ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych – Dz. U. z 2021 r. poz. 1128 z późn. zm.

^[3] ustawa z dnia 20 listopada 1998 r. o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne – Dz. U. z 2021 r. poz. 1993 z późn. zm.