

NAJEM / DZIERŻAWA A ŹRÓDŁO PRZYCHODÓW OD 2023 R.

VAT - usługi związane z zakwaterowaniem - stawka 8% (załącznik nr 3 do ustawy VAT - poz. 47)

VAT - lokal (dom) mieszkalny na cele mieszkaniowe - zwolniony (art. 43 ust.1 pkt 36 i ust. 21 ustawy VAT)

VAT - pozostałe - stawka 23%

NAJEM PRYWATNY

- ➡ mienie nie związane z dział. gospodarczą
- ➡ dłuższy okres (m-c, rok)
- ➡ czy nie spełnia przesłanek zaliczenia do dział.gospodarczej (art.. 5a pkt 6 PDOF)



RYCZAŁT
8,5% i 12,5% pow.100 tys

- 1) opodatkowany przychód
- 2) przychód - z momentem zapłaty
- 3) wg umowy media i PoN mogą nie stanowić przychodu
- 4) wybór - na przelewie pierwszej wpłaty ryczałtu
- 5) limit 100 tys. dotyczy obojga małżonków
nawet mających rozdzielność i majątek osobisty

Podstawa prawna

1. Ustawa o PDOF (j.t. Dz. U. z 2021 r. poz.1128 z ost. zm. z 2022 r. poz. 2180)
2. Ustawa o VAT (j.t. Dz. U. z 2021 r. poz.685 ze zm.)
3. Ustawa z dnia 20.11.1998 r. o zryczałtowanym podatku dochodowym (...) (j.t. Dz. U. z 2021 r. poz. 1993 z ost.zm. z 2022 r. poz. 2180)
4. Uchwała siedmiu sędziów NSA z dnia 24.05.2021 r. - sygn. II FSP 1/21

Zwolnienie z kasy - pod warunkiem że usługi te są w całości dokumentowane fakturą (zob. § 2 ust. 1 w zw. z poz. 25 załącznika do rozporządzenia z 22.12.2021 - Dz.U. z 2021 r. poz.2442).

AGROTURYSTYKA

- ➡ mienie nie związane z dział. gosp
- ➡ usługi krótkotrwałego zakwaterowania

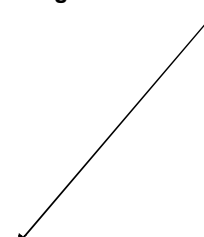


ZWOLNIENIE - art. 21 u.1 pkt 43 ustawy PDOF musi być spełnione 5 poniższych warunków łącznie

* liczba pokoi maksymalnie 5
* budynek musi być mieszkalny
* teren wiejski – tzn. gmina wiejska lub wiejsko-miejska poza terenem miasta
* gospodarstwo rolne (grunty rolne, leśne, zajętych na dział rolniczą – nie dział. gosp)
* pobyt gości na wypoczynek

DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA

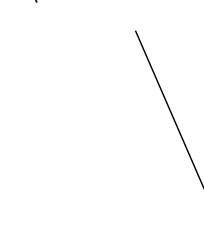
- ➡ najem firmowych składników majątku
- ➡ usługi krótkotrwałego zakwaterowania (PKD 55.20.Z i 55.90.Z)



SKALA
12 - 32%

LINIOWY
19%

- 1) opodatkowany dochód
- 2) przychód - w dacie wystawienia faktury
- 3) możliwość amortyzacji obiektu (poza budynkami i lokalami mieszkalnymi)



RYCZAŁT
8,5% i 12,5% pow.100 tys

- 1) ryczałt TAKŻE dla pozostałej dział.
- 2) media także stanowią przychód
- 3) limit 100 tys niezależny od limitu w najmie prywatnym

DORADCA PODATKOWY
Zbigniew Świerczewski



nr wpisu 04204