

Opodatkowanie najmu

Źródło: Krajowa Informacja Skarbowa

Czy dochody małżonków uzyskiwane z wynajmu nieruchomości będącej ich wspólną własnością mogą być opodatkowane tylko przez jednego z nich?

Tak. Małżonkowie mają możliwość opodatkowania całości przychodów z tytułu najmu, dzierżawy itp. przez jednego z nich, jeżeli pochodzą one ze wspólnej własności, wspólnego posiadania lub wspólnego użytkowania rzeczy. Warunkiem takiego opodatkowania jest złożenie w urzędzie skarbowym, właściwym ze względu na miejsce zamieszkania, stosownego oświadczenia o opodatkowaniu całości dochodu/przychodu osiągniętego z najmu, dzierżawy itp. przez jednego z małżonków. Oświadczenie należy złożyć najpóźniej do 20 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym został otrzymany pierwszy przychód w roku podatkowym z tego tytułu (w przypadku opodatkowania na zasadach ogólnych tj. wg skali podatkowej oraz w formie ryczału od przychodów ewidencjonowanych) lub do końca roku podatkowego, jeżeli pierwszy taki przychód opodatkowany ryczałtem osiągnięty został w grudniu roku podatkowego. Pojęcie "pierwszy przychód" należy rozumieć jako faktycznie otrzymane lub postawione do dyspozycji podatnika pieniądze i wartości pieniężne oraz wartość otrzymanych świadczeń w naturze.

Wybór zasady opodatkowania całości dochodu/przychodu przez jednego z małżonków wyrażony w oświadczeniu obowiązuje przy zapłacie zaliczek/ryczału przez cały rok podatkowy oraz przy składaniu zeznania rocznego, chyba że w wyniku rozwodu albo orzeczenia przez sąd separacji nastąpił podział majątku wspólnego małżonków i przedmiot umowy przypadł temu z małżonków, na którym nie ciążył obowiązek zapłaty zaliczek/ryczału i składania zeznania z tego tytułu.

Wybór zasady opodatkowania całości dochodu/przychodu z najmu przez jednego z małżonków dotyczy również lat następnych, chyba że w terminie do 20 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym został otrzymany pierwszy w roku podatkowym przychód ze wspólnej własności, wspólnego posiadania lub wspólnego użytkowania rzeczy (w przypadku opodatkowania na zasadach ogólnych oraz ryczału), albo do końca roku podatkowego, jeżeli pierwszy taki przychód opodatkowany ryczałtem otrzymany został w grudniu roku podatkowego, małżonkowie zawiadomią w formie pisemnej właściwego naczelnika urzędu skarbowego o rezygnacji z opodatkowania całości dochodu/przychodu przez jednego z nich.

UWAGA:

Oświadczenie o opodatkowaniu całości dochodu/przychodu osiągniętego z najmu, dzierżawy itp. przez jednego z małżonków oraz zawiadomienie o rezygnacji z opodatkowania całości dochodu/przychodu przez jednego z małżonków może być podpisane tylko przez jednego z nich. Podpisanie

Opracowanie ma charakter informacyjny i nie stanowi źródła ani wykładni prawa.

Zapraszamy do korzystania z usług Krajowej Informacji Skarbowej - www.kis.gov.pl.

Informujemy, że pod numerem infolinii: z tel. stacjonarnych 801 055 055, z tel. komórkowych 22 330 03 30, z zagranicy +48 22 330 03 30 Krajowa Informacja Skarbowa udziela telefonicznych informacji dotyczących prawa podatkowego i celnego od poniedziałku do piątku, w godzinach od 7.00 do 18.00.

Zapraszamy także do odwiedzenia Portalu Podatkowego Ministerstwa Finansów www.podatki.gov.pl.

oświadczenia lub zawiadomienia przez jednego z małżonków uważa się za złożenie przez niego oświadczenia o upoważnieniu go przez jego współmałżonka do złożenia oświadczenia lub zawiadomienia w imieniu obojga małżonków.

Czy wskazany w oświadczeniu małżonek może rozliczać w 2020 r. przychody z najmu prywatnego zryczałtowanym podatkiem dochodowym?

Tak. Jeżeli wskazany w oświadczeniu małżonek chciałby korzystać ze zryczałtowanej formy opodatkowania przychodów z najmu, wówczas za równoznaczne z dokonaniem wyboru opodatkowania w formie ryczałtu od przychodów ewidencjonowanych na dany rok podatkowy uznaje się pierwszą w roku podatkowym wpłatę na ryczałt od przychodów ewidencjonowanych z tego tytułu, a jeżeli pierwszy taki przychód podatnik osiągnął w grudniu roku podatkowego - złożenie zeznania PIT-28.

Podstawa prawna:

- art. 8 ust. 3-8 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1426 ze zm.).
- art. 9 ust. 4, art. 12 ust. 6-8c ustawy o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne (t. j. Dz. U. z 2019 r., poz. 43 ze zm.).