

Dochody z wynajmu pokoi gościnnych przy spełnieniu kilku warunków są zwolnione z opodatkowania

2013-07-30

Wynajem pokoju, mieszkania czy domu turystom to coraz popularniejsza forma zarobku w sezonie letnim. Dochody z tego tytułu pod pewnymi warunkami mogą być zwolnione z opodatkowania podatkiem dochodowym od osób fizycznych. Z tej możliwości skorzystają m.in. osoby wynajmujące pokoje gościnne w budynkach położonych na terenach wiejskich, w gospodarstwie rolnym, o ile nie dysponują więcej niż pięcioma pokojami.

Konieczne jest, aby budynek był położony na terenie wiejskim, w gospodarstwie rolnym. Ponadto można wynajmować nie więcej niż pięć pokoi. Jeżeli wszystkie te warunki są spełnione, wtedy można skorzystać ze zwolnienia z podatku dochodowego od osób fizycznych. Jeżeli w ramach tych usług jest również wyżywienie dla turystów, dochody z tego tytułu również mogą być zwolnione z podatku - mówi Agencji Informacyjnej Newseria Katarzyna Rola-Stężycka, ekspert Tax Care.

Co ważne, wszystkie wymienione wyżej warunki muszą być zachowane i spełnione łącznie, aby móc skorzystać ze zwolnienia. Oznacza to, że przykładowo jeżeli podatnik kupił dom z pięcioma pokojami w górach na wsi, ale nie posiada gospodarstwa rolnego, zwolnienie mu nie przysługuje.

Osoba, która zamierza wynajmować turystom pokoje gościnne, całe mieszkanie czy dom, ma dwie możliwości na prowadzenie takiej działalności. Pierwsza to "zwykły" najem prywatny. Osoba fizyczna może wtedy wybrać sposób rozliczania się z fiskusem.

Jeżeli podatnik decyduje się na ryczałt od przychodów ewidencjonowanych, płaci 8,5 proc. podatek od należności za wynajmowane pokoje. Co istotne, przy tym rozwiązaniu podatnik nie rozliczy żadnych kosztów, poniesionych na wyremontowanie pokoi (np. pomalowanie), przez co nie zmniejszy sobie podstawy opodatkowania - podkreśla ekspertka.

Koszty związane z remontem można za to odliczyć, jeśli podatnik wybierze opodatkowanie według skali podatkowej.

To będzie stawka 18 proc. do przychodów w wysokości 85 tys. zł, i 32 proc. powyżej tej kwoty. Pamiętajmy jednak, że ten próg dochodowy dotyczy wszystkich dochodów podatnika, zarówno z pracy na etacie, jak też z najmu - przypomina Katarzyna Rola-Stężycka.

Ekspertka radzi, by decyzję o wyborze formy opodatkowania podjąć uwzględniając planowane na dany rok nakłady np. na prace remontowe.

Należy skalkulować, jakie będą przewidywane nakłady na wynajmowane pokoje, domy czy inny lokal, czy będą w związku z tym ponoszone koszty. Jeśli ten etap dana osoba za sobą, to korzystniejsze będzie wybranie formy opodatkowania dochodów ze stawką niższą. Skala podatkowa będzie korzystniejsza, jeżeli wiemy, że do końca roku będziemy mieć wysokie koszty związane z tym wynajmem, co znacznie zmniejszy podstawę opodatkowania i de facto podatek będzie niższy - wyjaśnia ekspertka Tax Care.

Druga forma wynajmu to działalność gospodarcza. W tym przypadku przedsiębiorca również wybiera spośród dwóch opcji rozliczenia z fiskusem: według skali podatkowej (18 proc. i 32 proc.) lub podatkiem liniowym (stawka 19 proc.).

W przypadku podatku liniowego również jest możliwość rozliczenia kosztów, aczkolwiek ta forma opodatkowania istotnie ogranicza możliwość skorzystania z różnych innych rozwiązań preferencyjnych, jak np. możliwość rozliczanie się w zeznaniu rocznym wspólnie z małżonkiem - podkreśla Rola-Stężycka.