

Dzień dobry,

Poniżej znajdziesz transkrypt nagrania o tym, **jakich zmian przepisów mogą się spodziewać osoby wynajmujące komuś nieruchomości w momencie wejścia w życie Polskiego Ładu.**

Nagranie jest dostępne pod adresem:

<https://wynajmistrz.pl/polski-lad-a-najem>

Cześć, tu Grzegorz Grabowski z bloga Wynajmistrz.pl

Czy wiesz, że Polski Ład to najprawdopodobniej **największy pakiet zmian w podatkach dochodowych w Polsce od 20 czy też 30 lat? Dla przedsiębiorców jest to wprost rewolucja.** Niestety, Polski Ład wprowadza także **zmiany istotne dla inwestorów oraz osób wynajmujących komuś mieszkania.**

Obejrzyj to video do końca, to dowiesz się, **w jaki sposób Polski Ład wpłynie na wynajem Twojego mieszkania bądź mieszkań oraz w jaki sposób możesz sobie z tym poradzić.**

Zanim jednak przejdziemy dalej, pozwól, że opowiem Ci kilka słów o sobie.

Ja nazywam się **Grzegorz Grabowski** i od 10 lat prowadzę blog Wynajmistrz.pl. Jestem także autorem książki o rozliczaniu podatków od najmu, którą regularnie wydaję od 2012 roku i która, rozeszła się już w ponad 15 tysiącach egzemplarzy. Wiele osób uznaje mnie za czołowego eksperta od podatków od najmu w Polsce. Przeprowadziłem już setki rozmów, szkoleń, wykładów i webinarów na ten temat.

Jestem również założycielem i współwłaścicielem biura rachunkowego, które specjalizuje się w rynku nieruchomości. W ramach tej firmy, która już w tym momencie ma prawie 40 osób, wspieramy od strony księgowo-podatkowej prawie 700 klientów. I każdy z nich zajmuje się nieruchomościami.

Co najważniejsze jednak sam również, tak jak i Ty, wynajmuję komuś swoje mieszkania. Inwestuję w nieruchomości już od naprawdę dłuższego czasu i dzięki temu znam najem nie tylko od strony podatkowej, ale także od strony praktycznej i biznesowej.

Ok, przejdźmy jednak do głównego tematu tego nagrania, czyli tego, **w jaki sposób Polski Ład wpłynie na Twój najem i co możesz z tym zrobić.**

Najpierw opowiem Ci, **jakie zmiany zawarte w Polskim Ładzie są najistotniejsze dla właścicieli nieruchomości na wynajem**, w szczególności mieszkań, a potem przejdziemy do tego, w jaki sposób można ewentualnie zminimalizować ich negatywny wpływ. Zmian w Polskim Ładzie jest oczywiście mnóstwo. Sama ustawa to ponad 270 stron, a do tego dochodzi jeszcze drugie tyle tekstu uzasadnienia.

Niemniej, dla osób wynajmujących komuś mieszkania najistotniejsze są dwie zmiany:

1. **Pierwsza z nich, to likwidacja rozliczenia według skali w ramach tzw. najmu prywatnego.**

2. Druga, to **likwidacja możliwości amortyzacji tzw. "Mieszkaniówki"**. Wyjaśnię Ci teraz szczegóły.

Zaczniemy od tej pierwszej zmiany, czyli od likwidacji rozliczenia wg skali w ramach najmu prywatnego.

O ile obecnie w ramach najmu prywatnego można rozliczać się ryczałtem (płacąc podatek dochodowy wg stawek 8,5% i 12,5% - te 12,5% to jest od kwoty ponad 100 tys. zł rocznie)

oraz

wg skali podatkowej, czyli na tzw. zasadach ogólnych, płacąc podatek wg stawek 17 i 32%,

to Polski Ład **likwiduje tę drugą możliwość.**

Art. 9a ust. 1 Ustawy o PIT został zmieniony następująco:

Dochody osiągnane przez podatników ze źródła, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 6 (czyli z najmu prywatnego) są opodatkowane w formie ryczałtu od przychodów ewidencjonowanych. Jednak na szczęście, na etapie procesowania ustawy Polskiego Ładu w Sejmie wprowadzono do niej zapis przesuwający tę niekorzystną zmianę na 2023 rok.

Ten zapis brzmi następująco: Podatnicy osiągający w 2022 r. przychody ze źródła, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt. 6 ustawy (czyli z najmu prywatnego) mogą stosować zasady opodatkowania tych przychodów obowiązujące na dzień 31 grudnia 2021 r.

Czyli wprowadzamy ustawą jakąś zmianę, żeby kilkadziesiąt paragrafów dalej napisać, że przez kolejny rok działamy jeszcze na starych zasadach. Witamy w Państwie prostych przepisów podatkowych.

No dobrze, ale co to oznacza? Że do końca 2022 roku możemy jeszcze w ramach najmu prywatnego rozliczać się także wg skali (czyli na zasadach ogólnych).

To przejdźmy do tej drugiej zmiany, czyli likwidacji możliwości amortyzacji "Mieszkaniówki".

Ustawa Polskiego Ładu wycina z ustaw podatkowych całkowicie możliwość amortyzacji jakichkolwiek nieruchomości mieszkalnych.

Amortyzacja, dla tych, którzy nie wiedzą, to możliwość rozliczania w kosztach naszej inwestycji w nieruchomość. Jej brak oznacza, że wydatki na zakup nieruchomości mieszkalnej oraz przystosowanie do najmu tej nieruchomości nie obniżą Twojego podatku.

Oczywiście ma to dla Ciebie znaczenie tylko, jeśli rozliczasz podatek od dochodu, czyli rozliczasz się wg skali w ramach najmu prywatnego, albo w ramach działalności gospodarczej (wg skali lub na zasadach podatku liniowego).

Amortyzacja, to znany i lubiany przez inwestorów sposób na legalną optymalizację podatków od

najmu. W szczególności pozwala na minimalizację lub wręcz wyzerowanie podatku od najmu w przypadku inwestycji w mieszkania z rynku wtórnego (starsze niż 5 lat).

Ta likwidacja amortyzacji mieszkaniówki jest całkowita, tj. dotyczy wszystkich nieruchomości mieszkalnych, czyli domów i mieszkań.

Niezależnie od tego:

- Kto jest właścicielem – osoba fizyczna, prowadząca działalność gospodarczą czy też spółka.
- W jaki sposób wykorzystywana jest ta nieruchomość, czyli np. jako biuro firmy czy też po prostu wynajmowana.
- Jeśli jest wynajmowana, to też nie zależy to od celu tego wynajmu. Czyli mieszkanie wynajmowane na cele np. biurowe też nie będzie podlegać amortyzacji.
- Co więcej, domy i mieszkania nie będą wpisywane do ewidencji środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych.

No i ponownie, na etapie procesowania ustawy Polskiego Ładu w Sejmie wprowadzono do niej zapis odsuwający częściowo tę zmianę do 2023. I ten zapis brzmi następująco:

Podatnicy mogą nie dłużej niż do końca 2022 roku zaliczać do kosztów uzyskania przychodów odpisy amortyzacyjne od środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych będących odpowiednio, (i tutaj wymieniono wszystkie rodzaje "Mieszkaniówki"), nabytych lub wytworzonych przed dniem 1 stycznia 2022 r.

Co to oznacza? Że w 2022 roku będziemy mogli jeszcze korzystać z amortyzacji, ale tylko w przypadku **nieruchomości nabytych lub wytworzonych przed 2022 rokiem**.

Co to wszystko oznacza? Że **od 2023 roku w najmie prywatnym będziemy mieli tylko ryczałt**, a w działalności gospodarczej (jeśli zdecydujemy się tak rozliczać ten wynajem naszych mieszkań) nie wykorzystamy amortyzacji.

Niemniej, w polskiej Konstytucji istnieje (jeszcze) coś takiego jak **zasada ochrony praw słusznie nabytych**. Zakładając, że Polska jest nadal państwem prawa, należy te dwie omówione przeze mnie zmiany rozpatrzeć właśnie pod tym kątem.

W ustawie podatkowej Polskiego Ładu nie znalazłem niestety żadnych przepisów przejściowych, które zapewniłyby właśnie ochronę praw słusznie nabytych w kontekście skali w najmie prywatnym oraz w kontekście amortyzacji. Co nie oznacza, że ta zasada nie zostanie zachowana. Powiem tak: nie wierzę za bardzo, żeby udało się wywalczyć możliwość rozliczania się wg skali w ramach najmu prywatnego po 2022 roku, wykorzystując właśnie zasadę ochrony praw słusznie nabytych. Niemniej, może w ciągu 2022 roku coś się w tym temacie zmieni.

Natomiast wydaje mi się i pogląd ten podziela wielu doradców podatkowych, że **istnieje szansa**, (być może niewielka), że **dla amortyzacji ta zasada ochrony praw słusznie nabytych zostanie być może zachowana**.

Tj. że **podmioty, które rozpoczęły amortyzację, będą mogły ją kontynuować** – najprawdopodobniej jednak wyłącznie w ramach działalności gospodarczej, a nie w najmie prywatnym (bo tam zniknie rozliczenie wg skali).

Ten optymizm opieram m.in. na przykładzie z 2018 roku. Otóż w 2018 roku weszła w życie zmiana, która likwidowała możliwość amortyzacji nabytego nieodpłatnie majątku w przypadku, gdy nabycie było zwolnione od podatku (pisałem o tym wtedy na blogu, pod nagraniem umieszczę link do artykułu). Po różnych perturbacjach, zmiennych informacjach ze strony fiskusa, mniej więcej po pół roku pojawiła się korzystna linia interpretacyjna: że jeśli ktoś nabył majątek nieodpłatnie i wprowadził go do ewidencji środków trwałych przed 1 stycznia 2018 (czyli przed datą likwidacji amortyzacji tych darowizn), to mógł kontynuować amortyzację na starych zasadach.

Być może w tym przypadku (tej amortyzacji "Mieszkaniówki") będzie inaczej, bo zuchwałość decydentów od tamtego czasu niestety mocno wzrosła, ale ja mam naprawdę dużą nadzieję, że będziemy mogli kontynuować amortyzację naszych mieszkań.

No dobrze, to co można z tym zrobić?

Przede wszystkim, w **2022 roku działamy jeszcze mniej więcej na starych zasadach, tj. nadal możemy rozliczać najem prywatny wg skali i amortyzować nasze** mieszkania. Różnica jest taka, że **nie zamortyzujemy mieszkań kupionego w 2022 roku i później** (bo zgodnie z ustawą podatkową Polskiego Ładu w 2022 roku możemy kontynuować amortyzację nieruchomości nabytych przed 2022).

Tak więc mamy pierwszy wniosek:

1. Jeśli planujesz kolejną inwestycję i chcesz ją amortyzować, dokonaj nabycia jeszcze w 2021 roku (wiem, niestety niewiele czasu na to zostało).
2. Po drugie, jeśli chcesz skorzystać ewentualnie z zasady praw słuszenie nabytych (o ile uda się ją „wywalczyć”), to rozpocznij amortyzację przed 2023 rokiem, a najlepiej jeszcze przed 2022 rokiem (o ile oczywiście masz jeszcze nieruchomości, których amortyzacji nie zacząłeś).
3. No i trzeci wniosek – w 2023 roku możliwość rozliczania kosztów może zniknąć, więc jeśli planujesz jakieś wydatki na wynajmowane mieszkania np. na ich odnowienie, to zrób to jak najszybciej, tak, żeby ten remont móc rozliczyć jako koszt uzyskania przychodu w 2021 i 2022 roku. W ten sposób zmniejszysz swój podatek w 2021 lub 2022 roku (kiedy jeszcze można to będzie zrobić). Oczywiście, jak najszybsze rozpoczęcie amortyzacji również w tym pomoże (a jednocześnie pozwoli na skorzystanie z tej zasady praw słuszenie nabytych).
4. I ostatnia uwaga – to rozliczenie wydatków np. remontu i amortyzacji w 2021 lub 2022 roku może spowodować, że Twój najem wygeneruje stratę. Będziesz mógł ją rozliczyć w 2023 i kolejnych latach, ale z pewnymi zastrzeżeniami. Te zastrzeżenia są następujące:
 - Stratę z danego roku możesz rozliczyć w 5 kolejnych latach, albo jednorazowo w jednym roku (nie więcej niż 5 mln), albo w kilku latach, nie więcej niż 50% w każdym roku.
 - Jeśli w 2023 roku będziesz rozliczać się ryczałtem, to również rozliczysz stratę z lat ubiegłych, ale zmniejszy ona Twój przychód, a nie dochód (bo to od przychodu będziesz ten podatek od najmu płacić). I uwaga, ostatnia rzecz:

- Stratę można rozliczyć tylko w ramach tego samego źródła przychodu, tj. straty wygenerowanej w najmie prywatnym nie rozliczysz w działalności gospodarczej (i odwrotnie).

Ostatnia rzecz – obserwuj nasz blog Wynajmistrz.pl, a najlepiej zapisz się na nasz newsletter (o ile jeszcze nie jesteś na liście) – będziemy tam informować o tym, jak rozwija się sytuacja z zasadą praw słusznie nabytych w przypadku amortyzacji. Najprawdopodobniej sami złożymy jak najszybciej wnioski o interpretację, żeby jak najszybciej wymusić ponowne powstanie korzystnej linii interpretacyjnej. Jeśli na nasze wnioski dostaniemy negatywną odpowiedź (czyli że nie możemy kontynuować amortyzacji), pójdziemy z tym do sądu i nie odpuścimy do ostatniej instancji.

A teraz krótkie podsumowanie tego dość długiego chyba wyvodu:

Niekorzystne zmiany dla wynajmujących, czyli likwidacja rozliczenia wg skali w ramach najmu prywatnego oraz likwidacja amortyzacji mieszkaniówki – **dotkną nas dopiero w 2023 roku** (z tym zastrzeżeniem, że w 2022 będziemy mogli amortyzować tylko mieszkania nabyte przed 2022 rokiem).

Jeśli chcesz coś zoptymalizować, to rozlicz jak najwięcej kosztów (remonty, amortyzacja) **przed 2023 rokiem, żeby obniżyć podatek**, dopóki jest to możliwe i żeby ewentualnie zbudować sobie stratę do rozliczenia w kolejnych latach.

Przy rozliczeniu ryczałtem też można rozliczać straty z lat ubiegłych (jednak nie można jej wygenerować, no bo w ryczałcie nie rozlicza się kosztów), **ale uwaga, ta strata pomniejszy Twój przychód, a nie dochód, więc będzie to niejako trochę mniej korzystne.**

I ostatnia rzecz, o której trzeba pamiętać: **stratę rozliczysz tylko w ramach tego samego źródła przychodów.**

Na koniec jeszcze jedna, bardzo istotna kwestia: **na początku grudnia odbędzie się darmowe szkolenie online**, czyli tzw. webinar na żywo, na którym **porozmawiamy więcej o podatkach w nieruchomościach, m. in. w najmie i o Polskim Ładzie**. Dostaniesz tam informacje, którymi z reguły dzielę się tylko z klientami w rozmowach 1:1. Odpowiem także na pytania uczestników, czyli m.in. Twoje. Jak się zapisać na to szkolenie? Na blogu pod tym video znajdziesz formularz. Wpisz tam swój adres mailowy i koniecznie potwierdź zapis poprzez kliknięcie w link w mailu, który otrzymasz do swojej skrzynki. Jeśli jesteś już na naszej liście subskrypcyjnej, to także wpisz swój adres w formularzu poniżej, żeby zapisać się na webinar, ale nie będziesz już musiał go potwierdzać. Wszystkie szczegóły dotyczące tego wydarzenia otrzymasz potem mailem.

[Link do zapisów: <https://wynajmistrz.pl/webinar-polski-lad-nieruchomosci-najem>]

Dziękuję i do zobaczenia.