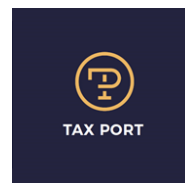
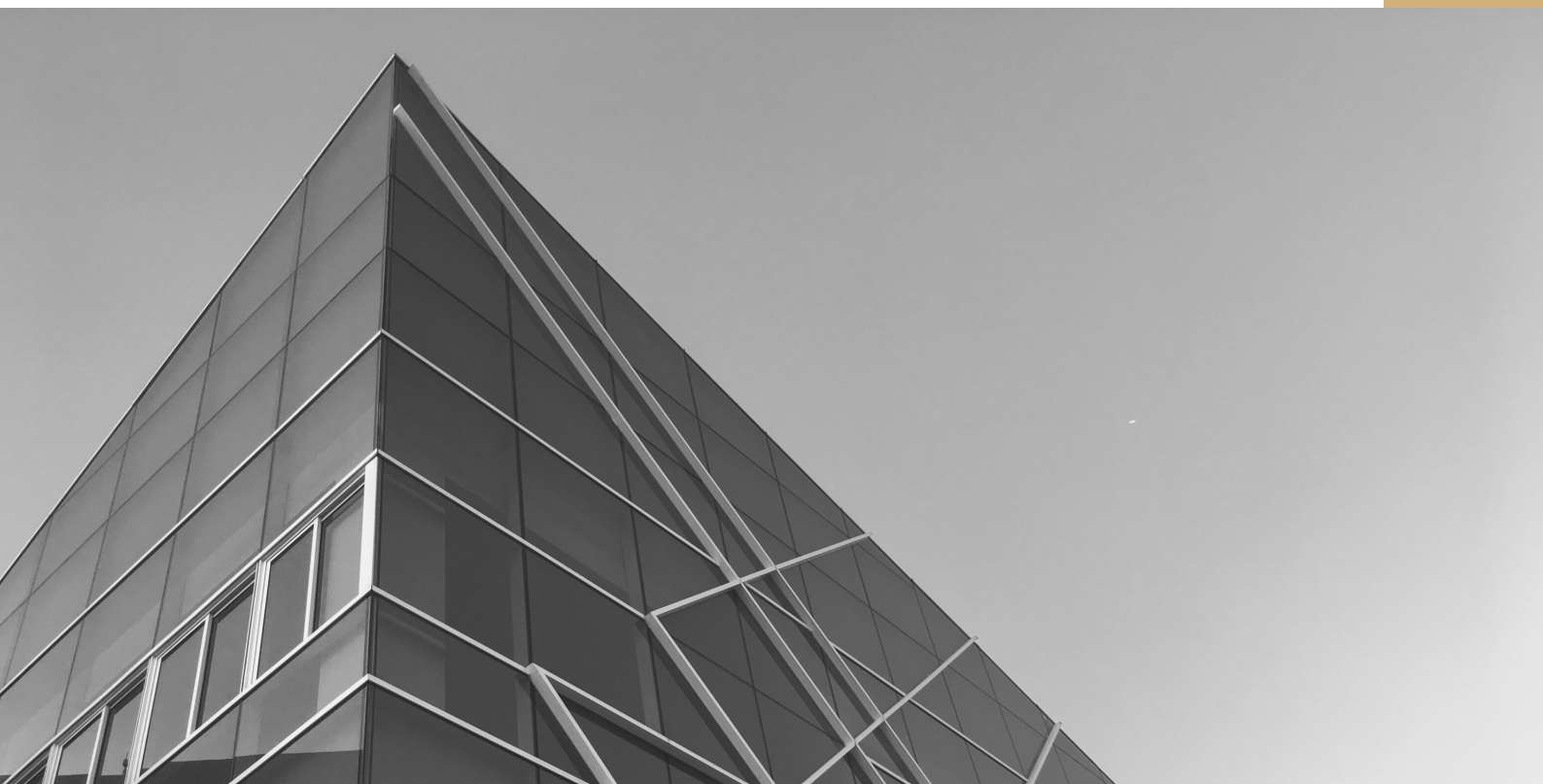




dr Łukasz Karczyński
doradca podatkowy (nr wpisu 11309)



Opodatkowanie lokali wynajmowanych lub wdzierżawianych na działalność hotelową.



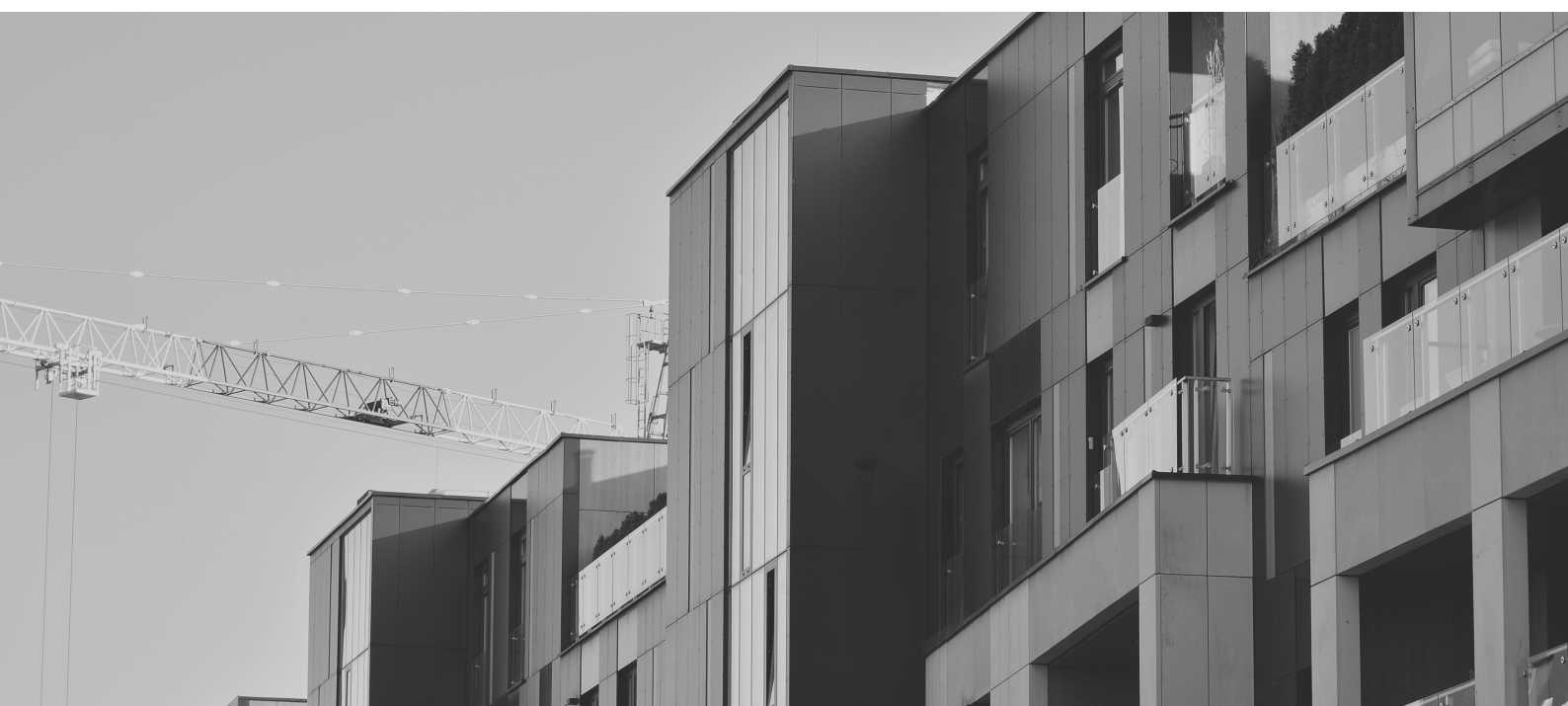
TAX PORT sp. z o.o.
spółka doradztwa podatkowego (nr wpisu 531)
ul. Marsa 23/1, 80-299 Gdańsk
KRS 0000602323, NIP 5842747268


Apartcapital sp. z o.o.
ul. Domaniewska 37/2.43, 02-672 Warszawa
KRS 0000924712, NIP 5213941143

Autorzy: Łukasz Karczyński, Marek Sołtys
TAX PORT sp. z o.o. Wszelkie prawa zastrzeżone

Zastrzeżenie

Niniejsza prezentacja przedstawia ogólne zasady opodatkowania inwestycji polegającej na nabyciu lokalu w condohotelu (lub mieszkania) w celu wydzierżawienia go (lub wynajęcia) na cele działalności hotelowej lub podobnej. W związku z tym nie ma ona charakteru wyczerpującego (nie obejmuje wszystkich możliwych sytuacji szczególnych, nietypowych), a wnioski z niej wynikające mogą nie być w pełni prawdziwe dla każdego możliwego przypadku najmu lub dzierżawy lokalu. Przedstawiono w niej jedynie najważniejsze i najbardziej typowe aspekty opodatkowania w ww. sytuacjach. Nie należy zatem traktować jej jako wyczerpującej opinii prawnej. W celu ustalenia dokładnych konsekwencji podatkowych dla konkretnej osoby w konkretnej sytuacji zaleca się skorzystanie z profesjonalnej pomocy doradcy podatkowego.





Jakie podatki dotyczą właścicieli lokali?



Wprowadzenie

**Właściciel lokalu „condohotelowego”,
wyzierżawiający lub wynajmujący go
operatorowi hotelu, podlega opodatkowaniu
następującymi podatkami:**

01

Podatek od towarów i usług (VAT) – obciążający obrót w postaci czynszu netto, należnego od operatora (przerzucany na operatora przez doliczenie do czynszu)

02

Podatek dochodowy (PIT/CIT) – obciążający dochód (lub przychód) w postaci czynszu netto należnego od operatora (nieprzerzucany na operatora)

03

Podatek od nieruchomości – obciążający posiadanie nieruchomości (lokalu oraz udziału w gruncie)

Zasady opodatkowania właścicieli mieszkań lub lokali użytkowych wynajmowanych na działalność w zakresie usług zakwaterowania są analogiczne, jak w przypadku lokali condohotelowych.



Jak działa VAT?

Ogólna charakterystyka VAT

VAT (podatek od towarów i usług) jest podatkiem:

- **zharmonizowanym** – VAT na analogicznych zasadach obowiązuje w każdym państwie członkowskim UE
- **powszechnym** – obciąża obrót niemal wszystkimi towarami i usługami
- **konsumpcyjnym** – obciąża finalnie wyłącznie wydatki konsumpcyjne, dokonywane przez ostatecznych odbiorców towarów i usług
- **pośrednim (przerzucalnym)** – konsument nie jest formalnie podatnikiem, ale ponosi ciężar podatku w cenie towaru lub usługi, zawierającej kwotę podatku; podatek wpłaca fiskusowi przedsiębiorca sprzedający konsumentowi towar lub usługę (podatnik formalny)
- **wielofazowym** – podatnikiem (przedsiębiorcą) jest każdy podmiot wykonujący działalność gospodarczą w rozumieniu ustawy o podatku od towarów i usług
- **neutralnym dla przedsiębiorców** – gdy nabywcą towaru lub usługi jest inny podatnik VAT, może on uzyskać zwrot podatku zapłaconego w cenie towaru lub usługi, jeśli wykorzysta je we własnej działalności gospodarczej

Co oznacza neutralność VAT?

Dwa fundamenty neutralności VAT dla przedsiębiorcy (podatnika czynnego VAT):

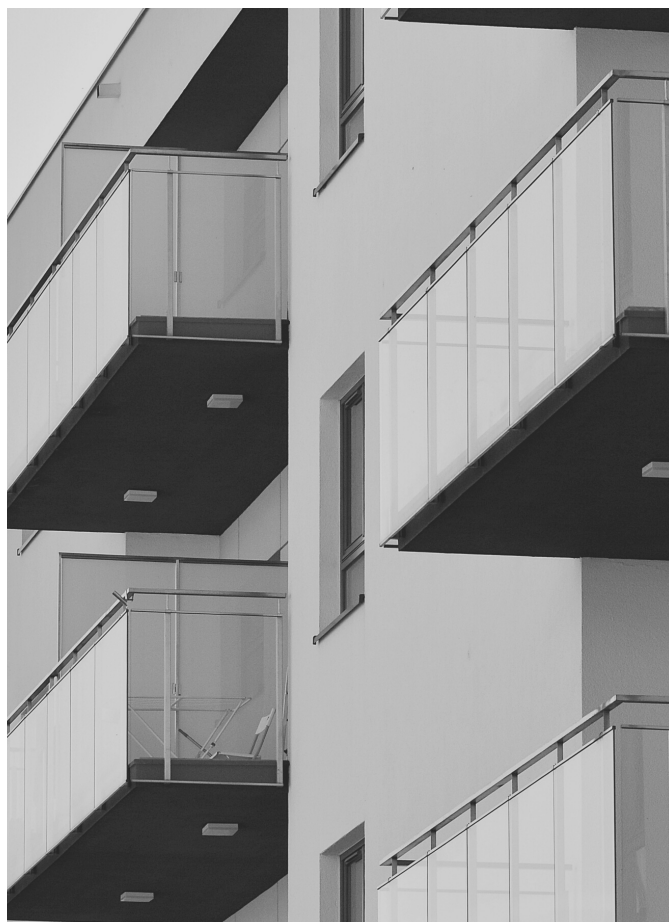
Dwa fundamenty neutralności VAT dla przedsiębiorcy (podatnika czynnego VAT):

1. Podatnik czynny VAT, sprzedający towary lub usługi obciążone VAT, nie powinien ponosić ekonomicznego ciężaru VAT zawartego w ich cenach – **przerzuca więc VAT na nabywcę, uwzględniając w cenach kwotę podatku**

2. Jeżeli nabywcą jest inny podatnik czynny VAT, a nabyty towar lub usługa ma mu posłużyć do wykonania czynności opodatkowanych, to nie powinien on ponosić ekonomicznego ciężaru VAT zawartego w ich cenie – **przysługuje mu więc zwrot lub odliczenie VAT**

Jest to spowodowane intencją obciążenia VAT-em wydatków konsumenckich:

Podmiot, który nabywa towar lub usługę w innym celu niż opodatkowana VAT-em działalność gospodarcza, powinien ponieść ekonomiczny ciężar VAT zawartego w cenie – **nie przysługuje mu zwrot lub odliczenie kwoty VAT**



Przykład: Sprzedaż apartamentu hotelowego

Nabywca uiszcza VAT w cenie lokalu, powstaje:

**Podatek naliczony:
69.000 zł**

Kwota do zapłaty dla DEWELOPERA to
369.000 zł

Deweloper
Sprzedawca



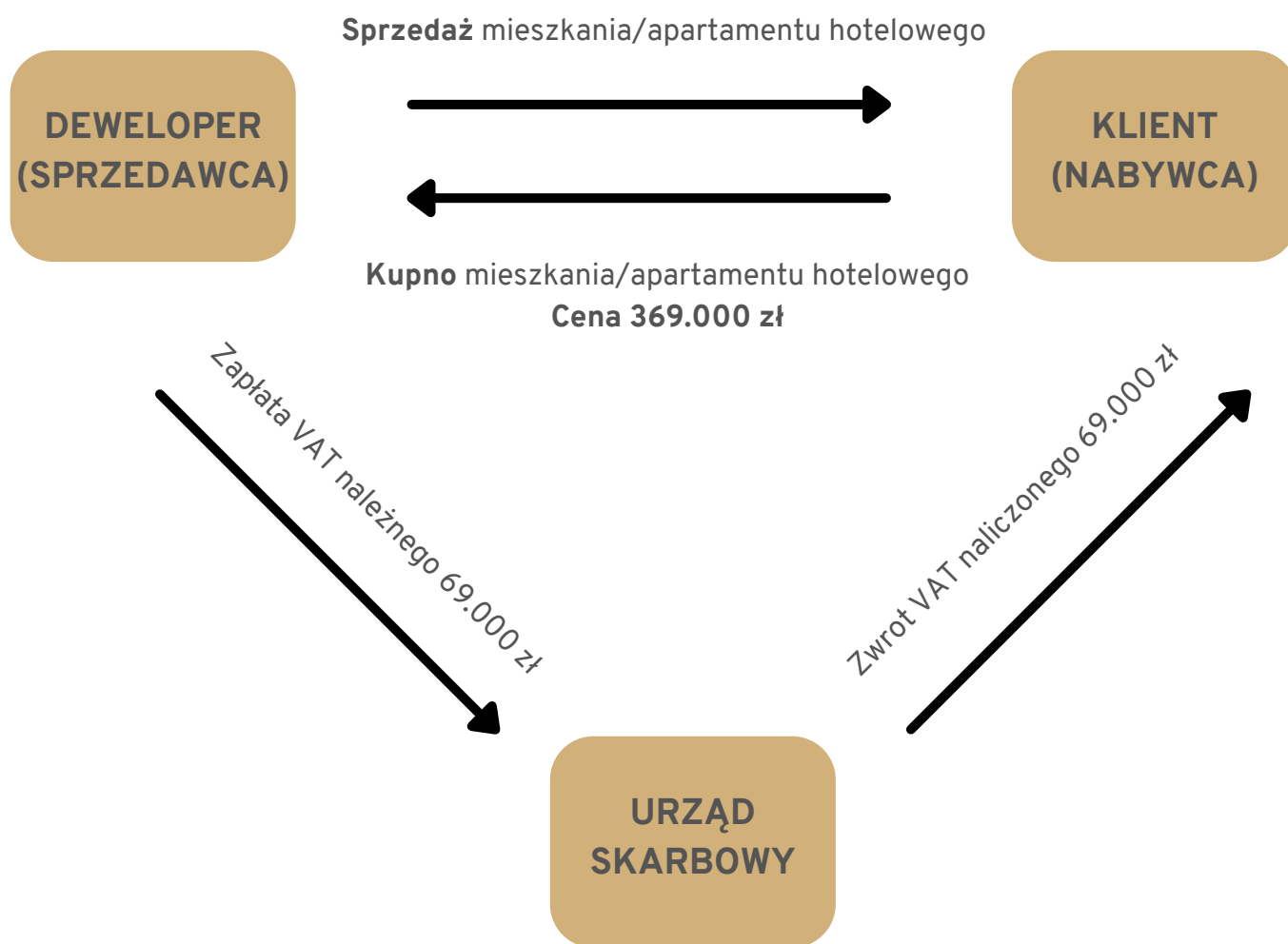
Klient
Nabywca

Sprzedawca dodaje VAT do ceny lokalu, powstaje:

Podatek należny:
cena lokalu x stawka VAT
 $300.000 \text{ zł} \times 23\% = \mathbf{69.000 \text{ zł}}$

Stawka 23% dotyczy lokali w condohotelach i lokali użytkowych.
Mieszkania co do zasady korzystają ze stawki 8%.

Odliczenie podatku naliczonego



Sprzedawca dodaje VAT do ceny lokalu, powstaje:

Podatek należny:
cena lokalu x stawka VAT
 $300.000 \text{ zł} \times 23\% = \mathbf{69.000 \text{ zł}}$

Nabywca uiszcza VAT w cenie lokalu, powstaje:

Podatek naliczony:
69.000 zł
Kwota do zapłaty dla DEWELOPERA to **369.000 zł**

Mechanizm osiągnięcia neutralności VAT: podatek należny i podatek naliczony

- **Podatek należny** – to podatek wynikający ze sprzedaży wykonywanej przez podatnika; jego kwota jest określona na fakturach sprzedaży wystawianych przez podatnika jego klientom (odbiorcom).
- **Podatek naliczony** – to podatek zapłacony przez podatnika w cenie zakupów towarów lub usług. Jego kwota jest określona na otrzymanych od dostawców (kontrahentów) fakturach. Posiadanie faktury jest warunkiem odliczenia VAT.

Podatek należny dostawcy Podatnika jest podatkiem naliczonym Podatnika.

Podstawowym prawem Podatnika jest odliczenie podatku naliczonego od własnego podatku należnego. Podatnik jest obowiązany wpłacić na rachunek urzędu skarbowego **różnicę sum podatku jego należnego i naliczonego w okresie rozliczeniowym** (miesiąc lub kwartał). Gdy różnica jest ujemna, przysługuje mu **zwrot VAT.**



"Działalność
gospodarcza"
i rejestracja
dla celów
VAT

Działalność gospodarcza na gruncie ustawy o VAT

Podatnikiem VAT jest każdy podmiot wykonujący działalność gospodarczą w rozumieniu ustawy o VAT:

Podatnikami są osoby prawne, jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej oraz osoby fizyczne, wykonujące samodzielnie działalność gospodarczą, bez względu na cel lub rezultat takiej działalności.

Definicja działalności gospodarczej w ustawie o VAT jest szersza niż na gruncie ustawy o swobodzie działalności gospodarczej:

Działalność gospodarcza obejmuje wszelką działalność producentów, handlowców lub usługodawców, w tym podmiotów pozyskujących zasoby naturalne oraz rolników, a także działalność osób wykonujących wolne zawody. Działalność gospodarcza obejmuje w szczególności **czynności polegające na wykorzystywaniu towarów lub wartości niematerialnych i prawnych w sposób ciągły dla celów zarobkowych.**

Znamiona działalności gospodarczej w ww. rozumieniu wyczerpuje najem lub dzierżawa lokalu, nawet jeżeli nie stanowią działalności gospodarczej w rozumieniu ustawy Prawo przedsiębiorców.

Działalność gospodarcza na gruncie ustawy o VAT

Podatnik VAT:

- Wykonuje działalność samodzielnie (tej cechy nie ma umowa o pracę, pracownik bowiem pozostaje pod nadzorem pracodawcy),
- ponosi ryzyko ekonomiczne tej działalności,
- dokonuje czynności w sposób właściwy profesjonalistom, nieokazjonalny (tej cechy nie ma np. sprzedaż roweru przez osobę dokonującą w swojej działalności gospodarczej dostawy artykułów spożywczych, a nawet sprzedaż roweru wykorzystywanego prywatnie przez osobę profesjonalnie handlującą innymi rowerami).

Podatnikiem podatku od towarów i usług „się bywa”

(oznacza to, że podatnik dokonując danej czynności powinien zastanowić się, czy wykonuje ją **jako podatnik VAT**, tj. w charakterze podatnika, czy „prywatnie” – w tym ostatnim przypadku nie występuje jako podatnik VAT).

Ponadto działalność gospodarcza na gruncie VAT nie musi mieć na celu dodatniego wyniku gospodarczego – VAT jest należny bez względu na rezultat ekonomiczny danej działalności. Podatnikami mogą być np. gminy czy stowarzyszenia, wykonujące czynności opodatkowane.

Prawo do odliczenia podatku naliczonego

Na gruncie ustawy o VAT możemy wyróżnić następujący podział czynności:

- czynności **niepodlegające** VAT (niestanowiące działalności gospodarczej)
- **czynności wykonywane w ramach działalności gospodarczej, opodatkowane VAT**
- czynności wykonywane w ramach działalności gospodarczej, **zwolnione** z VAT:
 - przedmiotowo (np. najem na cele mieszkaniowe, usługi finansowe)
 - podmiotowo (podatnik może wybrać to zwolnienie, gdy jego obrót < 200.000 zł/rok)

Prawo do odliczenia lub zwrotu VAT naliczonego przysługuje wyłącznie podatnikom VAT czynnym, tj. wykonującym w ramach działalności gospodarczej czynności podlegające opodatkowaniu VAT (potocznie „vatowcy”). Wykonywanie „działalności gospodarczej” nie jest więc jedynym warunkiem zwrotu VAT, musi to być jeszcze działalność faktycznie opodatkowana. Ponadto odliczenie VAT naliczonego w cenie nabytych towarów lub usług przysługuje podatnikowi VAT działającemu w tym charakterze – tj. **wyłącznie gdy te nabycia mają związek z prowadzoną działalnością opodatkowaną.**

Rejestracja jako podatnik VAT

Obowiązek rejestracji obejmuje wszystkich podatników VAT czynnych:

- osoby prawne (np. sp. z o.o.),
- jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej (np. stowarzyszenia),
- osoby fizyczne (prowadzące lub nieprowadzące działalności gospodarczej w rozumieniu ustawy o swobodzie działalności gospodarczej).

Wymienione powyżej podmioty mają obowiązek złożenia właściwemu (ze względu na miejsce zamieszkania lub siedzibę) Naczelnikowi Urzędu Skarbowego zgłoszenia rejestracyjnego na formularzu VAT-R. Muszą tego dokonać przed dniem wykonania pierwszej czynności podlegającej opodatkowaniu podatkiem VAT.

Obowiązek rejestracji NIE obejmuje:

- podatników korzystających ze zwolnienia z VAT z uwagi na nieprzekroczenie limitu obrotów (tzw. drobnych przedsiębiorców – do 200.000 zł obrotu netto rocznie) oraz
- podatników zwolnionych przedmiotowo z VAT (wykonujących wyłącznie czynności zwolnione z VAT).

Podmioty te mogą jednak złożyć zgłoszenie rejestracyjne. Wówczas Naczelnik Urzędu Skarbowego rejestruje takiego podatnika jako "podatnika VAT zwolnionego".

Rejestracja ≠ status podatnika VAT

Podatnikiem podatku VAT jest się niezależnie od tego, czy dokonano rejestracji na formularzu VAT-R. Status podatnika zyskuje się z uwagi na stan faktyczny, a więc ze względu na:

- wykonywanie działalności gospodarczej w rozumieniu ustawy o VAT (w formie dostawy towarów lub świadczenia usług lub analogicznych czynności w obrocie transgranicznym),
- utratę prawa do zwolnienia podmiotowego – poprzez przekroczenie kwoty obrotu 200.000 zł rocznie (wlicza się także m.in. kwoty otrzymywane z tytułu najmu mieszkań na cele mieszkalne, zwolnione z VAT) lub wykonanie czynności wykluczających skorzystanie z prawa do powyższego zwolnienia (np. czynności doradztwa, sprzedaż alkoholu; albo gdy jest to podatnik zagraniczny).

Jednak rejestracja jest warunkiem skorzystania z prawa do odliczenia VAT. Rejestracja po rozpoczęciu działalności umożliwia częściowe odliczenie VAT naliczonego w okresie przed rejestracją – ale tylko w zakresie niektórych środków trwałych – w tym lokali.

Rejestracja następuje w momencie złożenia VAT-R w urzędzie skarbowym lub wysłania go pocztą listem poleconym, a nie w momencie faktycznego wpisu do ewidencji podatników VAT.

Obowiązki podatnika czynnego

1. **Wystawianie faktur**, dokumentujących należności, wraz z VAT obliczonym według stawki **23%**.
2. **Gromadzenie faktur**, dokumentujących zakupy związane z wykonywaną działalnością.
3. **Prowadzenie rejestrów (ewidencji) VAT** w formie elektronicznej, dokumentujących dokonywane zakupy i sprzedaż w poszczególnych okresach rozliczeniowych. Na podstawie rejestru można wypełnić deklarację.
4. **Składanie deklaracji VAT wraz z ewidencją** w formie elektronicznej, co do zasady w okresach miesięcznych, w terminie do 25 dnia następnego miesiąca (deklaracja JPK_VAT7M). Po pierwszym roku działalności możliwy jest wybór deklaracji kwartalnych JPK_VAT7K, jednak część ewidencyjną należy mimo to składać co miesiąc. W deklaracjach podatnik wykazuje VAT należny i naliczony oraz kwotę różnicy. Przesyłanie części ewidencyjnej umożliwia organom podatkowym zautomatyzowaną weryfikację „krzyżową” (sprawdzana jest zgodność faktur u wystawcy i odbiorcy).
5. **Uiszczanie nadwyżki VAT należnego na rachunek urzędu skarbowego** w terminie złożenia deklaracji. W przypadku nadwyżki VAT naliczonego może ona być albo przeniesiona do wykorzystania w kolejnym okresie rozliczeniowym, albo może zostać złożony wniosek o zwrot VAT.

- wszystko to można zlecić doradcy podatkowemu lub biuru rachunkowemu.



Jak
skorzystać z
możliwości
odliczenia
VAT?

Odliczenie podatku naliczonego

Warunki odliczenia podatku VAT:

01

Rejestracja jako podatnik VAT czynny (najlepiej zarejestrować się przed otrzymaniem pierwszej faktury – np. przed umową przedwstępną; późniejsza rejestracja rodzi pewne ryzyko grzywny za nieskładanie JPK, natomiast ograniczenie kwoty VAT naliczonego jest konsekwencją rejestracji po rozpoczęciu najmu lub dzierżawy – to jest więc ostateczny zalecany moment na rejestrację).

02

Związek wykonywanej czynności (zakupu nieruchomości) z czynnościami opodatkowanymi. **Najem mieszkania na cele stałego zamieszkiwania uniemożliwia odliczenie, podobnie jak skorzystanie przez podatnika ze zwolnienia podmiotowego.**

03

Złożenie JPK_VAT7M lub JPK_VAT7K z wnioskiem o zwrot w terminie do 25 dnia miesiąca następującego po miesiącu/kwartale, którego dotyczy rozliczenie.

Na prawo do zwrotu nie ma wpływu wysokość stawek podatku należnego ani naliczonego.

Zwrot podatku naliczonego

Zwrot VAT, na rachunek bankowy podatnika, następuje co do zasady:

a) w terminie 60 dni od dnia złożenia rozliczenia przez podatnika, gdy podatnik wykonał w okresie rozliczeniowym czynność opodatkowaną (w przypadku gdy zasadność zwrotu będzie wymagała dodatkowego zweryfikowania – naczelnik urzędu skarbowego może ten termin wydłużyć do czasu zakończenia postępowania weryfikacyjnego);

b) w terminie 180 dni od dnia złożenia rozliczenia przez podatnika, gdy podatnik nie wykonał w okresie rozliczeniowym czynności opodatkowanej.



W praktyce osoby zawierające umowy przedwstępne przed uruchomieniem condohotelu przeważnie muszą się liczyć ze 180-dniowym terminem zwrotu VAT, bądź też zdecydować się na przeniesienie nadwyżki na kolejne okresy rozliczeniowe, co będzie korzystne zwłaszcza w przypadku gdy podatnik dokona rejestracji na krótko przed przewidywanym otrzymaniem pierwszego czynszu najmu (wtedy można skorzystać z terminu 60-dniowego).

Skutki wykonywania czynności zwolnionych

Wykonywanie czynności zwolnionych na gruncie ustawy VAT powoduje:

- brak obowiązku rejestracji jako podatnik VAT czynny (złożenia formularza) VAT-R,
- brak obowiązku wystawiania faktur w związku z dokonywaniem tych czynności (np. wynajmu w celach mieszkaniowych),
- brak obowiązku rozliczania podatku VAT, w tym prowadzenia ewidencji i składania deklaracji.

Zwolnienie to ostrze obosieczne: wykonując czynności zwolnione podatnik nie ma prawa do odliczenia podatku naliczonego!



Zmiana sposobu korzystania z nieruchomości

W przypadku zmiany zasad korzystania z nabytego lokalu (z działalności opodatkowanej na zwolnioną lub niepodlegającą opodatkowaniu) **w terminie 10 lat** licząc od roku, w którym nieruchomość została oddana do użytkowania, podatnik jest zobowiązany do dokonania korekty odliczonego podatku naliczonego.

Przykład:

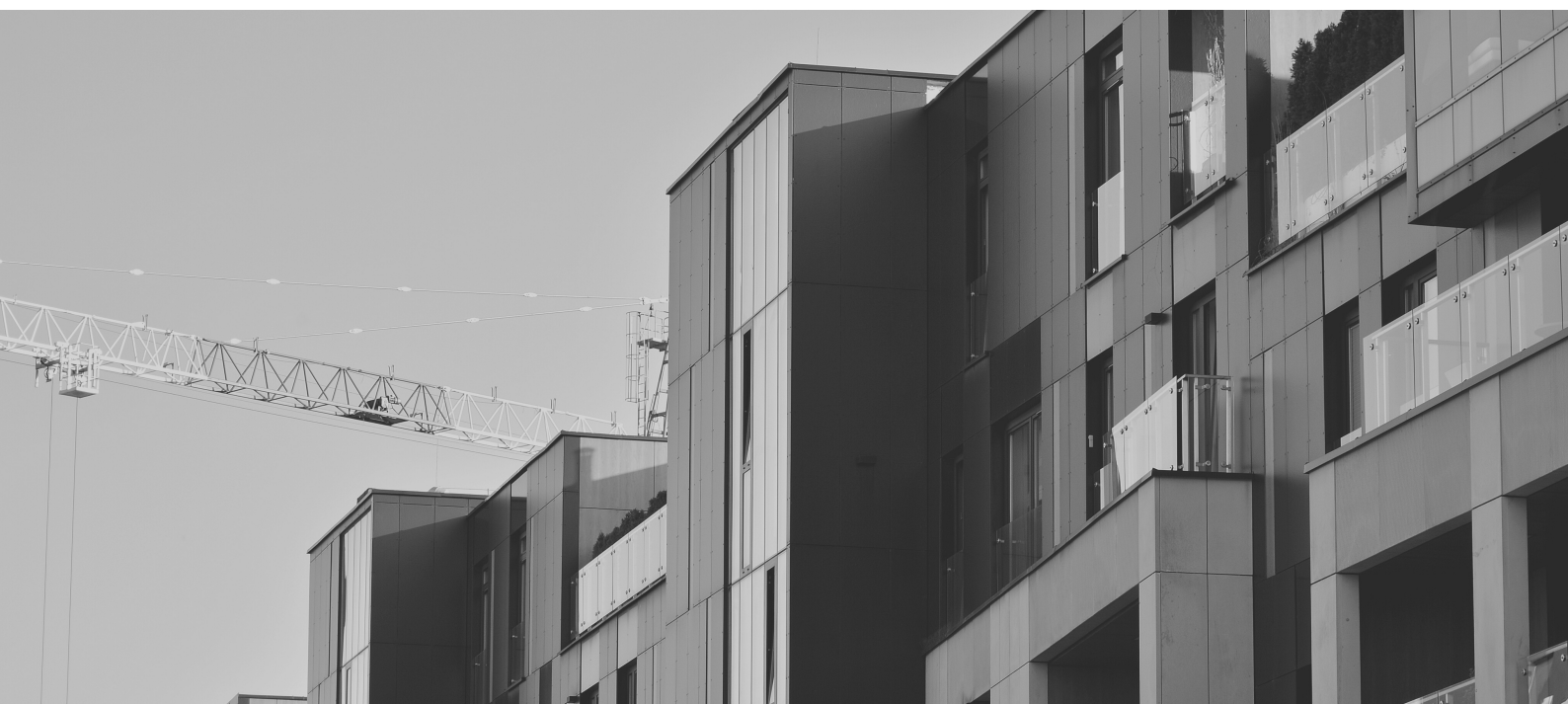
Gdyby Podatnik zaczął korzystać z nieruchomości wyłącznie na cele prywatne po 5 latach od momentu oddania tego apartamentu do użytkowania, to podatnik taki jest zobowiązany do skorygowania 50% odliczonego VAT od zakupionej nieruchomości (oddaje fiskusowi połowę otrzymanego wcześniej zwrotu).

Analogiczne skutki dotyczą podatnika, który po 5 latach zrezygnuje ze statusu podatnika VAT czynnego, wybierając zwolnienie podmiotowe albo takiego, który przeznaczy lokal na działalność zwolnioną (np. najem na cele stałego zamieszkiwania).

Skutki wykonywania czynności zwolnionych i czynności opodatkowanych cd.

Wykonywanie jednocześnie czynności zwolnionych lub nieopodatkowanych i czynności opodatkowanych, gdy nabywanym towarom lub usługom nie da się przypisać wyraźnego związku z działalnością opodatkowaną, powoduje konieczność zastosowania proporcji odliczenia podatku naliczonego

Problematyka proporcji szczególnie dotyczy wynajmu lokali użytkowych, gdy umowa przewiduje „pobyt właścicielski”, a właściciel z niego skorzysta we własnym apartamencie. Konieczne jest wówczas ustalenie udziału procentowego, w jakim dana nieruchomość jest wykorzystywana do celów działalności gospodarczej, a w jakim do prywatnego użytku.



Ustalenie współczynnika udziału

Przykład:

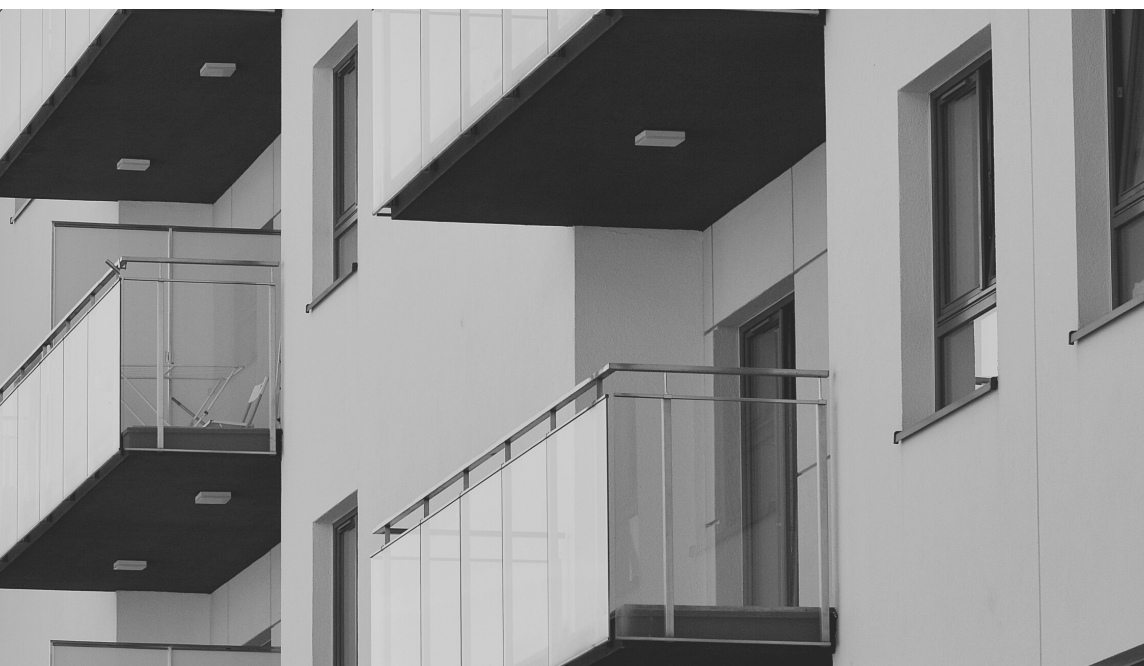
365 dni – 100%

14 dni (pobyt właścicielski we własnym apartamencie) – X %

$(14 \times 100) : 365 = \sim 3,89 \%$

Zgodnie z art. 86 ust. 1 ustawy VAT w rezultacie zakres odliczenia podatku naliczonego będzie wynosił 96,11 %.

Kupując apartament za 369.000,00 zł (w tym 69.000,00 zł VAT) i wynajmując go corocznie w ramach umowy condohotelowej (umowa dzierżawy) z wykorzystanym 14-dniowym pobytom właścicielskim WE WŁASNYM POKOJU, podatnik będzie mógł odliczyć ~66.316,00 zł, natomiast pozostała kwota podatku VAT tj. ~2.684,00 zł nie będzie podlegała odliczeniu.





PIT a najem lub dzierżawa lokalu

Najem/dzierżawa jako źródło przychodu

Przychody z najmu lub dzierżawy mogą być opodatkowane według różnych zasad, w zależności od tego, czy będą wykonywane w sposób „zorganizowany” (w praktyce najem lub dzierżawa na niewielką skalę przeważnie nie ma zorganizowanego charakteru, ponadto zgodnie z uchwałą NSA z 24 maja 2021 podatnik ma prawo wyboru sposobu opodatkowania):

Najem zorganizowany -> „pozarolnicza działalność gospodarcza” w rozumieniu ustawy o PIT

Najem niezorganizowany -> „najem prywatny”

Ustawa o PIT: *Działalność gospodarcza oznacza działalność zarobkową:*

- a) wytwórczą, budowlaną, handlową, usługową,*
- b) polegającą na poszukiwaniu, rozpoznawaniu i wydobywaniu kopalin ze złóż,*
- c) polegającą na wykorzystywaniu rzeczy oraz wartości niematerialnych i prawnych - prowadzoną we własnym imieniu bez względu na jej rezultat, **w sposób zorganizowany i ciągły**, z której uzyskane przychody nie są zaliczane do innych źródeł przychodów*



Najem/dzierżawa jako źródło przychodu

01

Najem w ramach działalności gospodarczej może być opodatkowany na kilka alternatywnych sposobów:

1. **Zasady ogólne** – dochody z najmu są łączone z innymi dochodami i opodatkowane stawką progresywną 17/32%
2. **Podatek liniowy** – dochody z działalności gospodarczej podlegają oddzielnemu opodatkowaniu stawką 19%
3. **Ryczałt** - opodatkowane są przychody (tj. bez potrącania kosztów) stawką progresywną 8,5/12,5%

Najem w działalności gospodarczej podlega też składce zdrowotnej.

Najem prywatny podlega opodatkowaniu na jeden z dwóch zasadniczych sposobów (wedle wyboru):

02

1. **Zasady ogólne** – dochody (tj. przychody pomniejszone o koszty ich uzyskania) z najmu są łączone z innymi dochodami i opodatkowane stawką progresywną 17/32% (tylko do końca 2022 r., bez możliwości amortyzacji lokali nabytych w 2022 r.)
2. **Ryczałt** – opodatkowane są przychody (tj. bez potrącania kosztów) stawką progresywną 8,5/12,5% (12,5% dotyczy nadwyżki ponad kwotę 100.000 zł przychodów rocznie)

Najem prywatny

„Najem prywatny” opodatkowany ryczałtem w przypadku lokali condohotelowych jest zwykle najkorzystniejszą formą opodatkowania, ponieważ w tym przypadku koszty uzyskania przychodu są zwykle nieznaczne. Zasady ogólne mogą być korzystne w przypadku nabycia lokalu używanego ponad 5 lat (wyższa amortyzacja) lub zakupu na kredyt (odsetki znacząco powiększają wówczas koszty).

Wybór opodatkowania ryczałtem „najmu prywatnego” nie jest w żaden sposób uzależniony od tego, czy podatnik z tytułu najmu jest podatnikiem czynnym VAT, czy też nie.

W celu skorzystania z ryczałtu należy złożyć odpowiednie oświadczenie (chyba że było złożone już wcześniej w związku z wynajmem innych nieruchomości) o wyborze ryczałtu przed osiągnięciem pierwszego przychodu z najmu/dzierżawy. Oświadczenie może także zawierać wybór kwartalnego wpłacania zaliczek na podatek i o wyborze opodatkowania całości przychodów przez jednego małżonka. Oświadczenie można też złożyć później ze skutkiem na kolejny rok podatkowy, w terminie do 20 stycznia tego roku. Zamiast oświadczenia można wykonać odpowiedni przelew na ryczałt, jeżeli nie ma potrzeby oświadczenia o przypisaniu przychodów do jednego z małżonków.

Najem prywatny

Podatnik opodatkowany ryczałtem uiszcza zaliczki na podatek do 20 miesiąca następującego po miesiącu (lub kwartale), w którym osiągnął przychód (przychód powstaje w dniu otrzymania czynszu). W terminie do końca lutego kolejnego roku konieczne jest złożenie zeznania rocznego PIT-28.





Podatek od nieruchomości a najem lub dzierżawa lokalu

Stawka i sposób rozliczania

Podatek od nieruchomości obciąża każdego właściciela lokalu i gruntu począwszy od pierwszego pełnego miesiąca ich posiadania. Nabycie lokalu należy zgłosić w urzędzie gminy właściwym ze względu na miejsce położenia nieruchomości (organem podatkowym jest wójt/burmistrz/prezydent miasta) w terminie 14 dni od nabycia nieruchomości. Organ wydaje następnie corocznie decyzję, obliczając podatek i ustalając terminy zapłaty rat. Podmioty niebędące osobami fizycznymi zamiast zgłoszenia składają deklarację i wpłacają podatek bez decyzji.

Podatek od lokali użytkowych i mieszkań wynajmowanych na działalność hotelową jest obliczany według stawki dla lokali zajętych na działalność gospodarczą (definicja analogiczna do stosowanej w podatku dochodowym – w tym przypadku liczy się jednak faktyczne wykorzystanie lokalu, czyli na działalność gospodarczą operatora), ogłaszanej corocznie uchwałą rady gminy. Na 2021 rok maksymalne stawki to 1,03 zł od metra kwadratowego gruntu i 25,74 zł od metra lokalu (rocznie).



Tax Port sp. z o.o. spółka doradztwa podatkowego

świadczy usługi kompleksowej obsługi podatkowej
najmu lub dzierżawy lokali
w cenie od 120 zł + VAT miesięcznie
(VAT podlega odliczeniu)

Usługa obejmuje:

- przygotowanie dokumentów rejestracyjnych podatnika VAT czynnego
- prowadzenie wymaganych ewidencji podatkowych
- sporządzanie i składanie deklaracji podatkowych oraz JPK
- obliczanie kwot podatku lub zaliczek na podatek
- przygotowywanie faktur
- konsultacje podatkowe
- reprezentację w zakresie czynności sprawdzających

TAX PORT sp. z o.o.
spółka doradztwa podatkowego (nr wpisu 531)
ul. Marsa 23/1, 80-299 Gdańsk
KRS 0000602323, NIP 5842747268

www.taxport.pl
www.karczynski.com.pl

Apartcapital sp. z o.o.
ul. Domaniewska 37/2.43, 02-672 Warszawa
KRS 0000924712, NIP 5213941143

Autorzy: Łukasz Karczyński, Marek Sołtys
TAX PORT sp. z o.o. Wszelkie prawa zastrzeżone