

# Spis treści

Wstęp .....	5
<b>1 Umowa najmu mieszkania</b> .....	7
Protokół .....	9
Najem okazjonalny .....	10
Eksmisja z lokalu .....	11
<b>2 Podatek dochodowy</b> .....	17
Zaliczenie przychodów do odpowiedniego źródła .....	17
Zmiana źródła .....	24
Źródła przychodów a podatek od nieruchomości .....	27
Najem krótkoterminowy .....	28
Agroturystyka .....	28
Opodatkowanie najmu prywatnego od 2024 r. ....	29
Obowiązkowe opodatkowanie ryczałtem .....	29
Przychód .....	35
Odliczenia od przychodu .....	44
Stawka ryczałtu .....	54
Ewidencja .....	56
Termin zapłaty podatku i złożenia zeznania .....	56
Już bez wspólnego limitu małżonków .....	58
Odszkodowanie za bezumowne korzystanie .....	61
Opodatkowanie najmu przez obcokrajowca .....	65
Przychody z najmu w działalności gospodarczej .....	66
Wybór formy opodatkowania .....	66
Ryczałt u przedsiębiorcy .....	67
Podatek według skali i liniowy .....	69

Rozliczanie amortyzacji .....	70
Rozliczenie kosztów wyposażenia, remontów, napraw i modernizacji .....	72
<b>3 Opodatkowanie najmu VAT</b> .....	77
Wynajmujący jako podatnik VAT .....	77
Stawka VAT .....	79
Cele mieszkaniowe .....	79
Wynajem na rzecz gmin lub ich spółek .....	80
Powstanie obowiązku podatkowego .....	83
Fakturowanie i rejestracja na kasie fiskalnej .....	83
Refakturowanie mediów .....	84
Zwolnienie dla opłat niezależnych od właściciela .....	86
<b>4 Druki</b> .....	90
PIT-28 – Zeznanie o wysokości uzyskanego przychodu, wysokości dokonanych odliczeń i należnego ryczałtu od przychodów ewidencjonowanych .....	91
<b>5 Schematy postępowania</b> .....	101
SCHEMAT 1. Porównanie opodatkowania najmu prywatnego i w ramach jednoosobowej działalności gospodarczej obejmującej również inną działalność opodatkowaną liniowo .....	102
SCHEMAT 2. Porównanie opodatkowania najmu prywatnego i w ramach jednoosobowej działalności gospodarczej obejmującej jedynie najem .....	103
SCHEMAT 3. Opodatkowanie najmu prywatnego małżonków – limit .....	104
SCHEMAT 4. Porównanie opodatkowania ryczałtem najmu prywatnego i w ramach jednoosobowej działalności gospodarczej .....	105