

**Dariusz Cichoń\*, Agnieszka Cichoń\***

## EFEKTYWNE ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI W ASPEKTCIE PODATKU DOCHODOWEGO OD OSÓB FIZYCZNYCH

*Nowoczesne zarządzanie nieruchomościami wymaga analizy wielu dziedzin życia gospodarczego, takich jak prawo, ekonomia, budownictwo. Decyzje podejmowane przez zarządców nieruchomości bardzo często przekładają się na wysokość przychodów z nieruchomości. W związku z tym istnieje konieczność opracowywania nowoczesnych metod i technik wspomagających podejmowanie decyzji w zakresie zarządzania nieruchomościami. W artykule zaprezentowano techniki umożliwiające wybór formy opodatkowania.*

**Słowa kluczowe:** zarządzanie nieruchomościami

*EFFECTIVE ESTATE MANAGEMENT IN ASPECT OF INCOME TAX  
OF PHYSICAL PERSONS*

*Effective estate management in aspect of income tax of physical persons Key words: estate management Summary: Modern estate management requires analysis of many domains of economic conditions like law, economics, construction. Decisions made by estate managers quite often result in the rate of estate income. There is a need to elaborate modern methods and techniques that would help estate management decision making. The above article presents techniques providing choice of taxation form*

**Keywords:** estate management

### 1. WSTĘP

Z początkiem lat 90. ubiegłego wieku coraz więcej nieruchomości w Polsce w wyniku prywatyzacji lub na podstawie wyroków sądowych o zwrot bezprawnie zagarniętego mienia przechodziło w ręce prywatnych właścicieli. Budynki te często znajdowały się w złej kondycji technicznej i wymagały dużych nakładów inwestycyjnych. Początkowo nadzorem tych budynków zajmowali się sami właściciele lub administratorzy. Jednakże osoby te nie miały odpowiedniego wykształcenia, aby skutecznie radzić sobie z problemami zarządzania.

W 1998 roku Ustawa o gospodarce nieruchomościami określiła status m.in. zarządcy nieruchomości. Zarządzanie nieruchomościami stało się działalnością zawodową wykonywaną przez zarządców posiadających licencję państwową.

\* Wydział Zarządzania, Akademia Górniczo-Hutnicza, Kraków

Obecnie na rynku osób trudniących się zarządzaniem nieruchomościami możemy wyodrębnić trzy grupy:

- 1) administratorów nieruchomości, których zarządzanie nieruchomością sprowadza się tylko do pobierania opłat czynszowych od najemców;
- 2) zarządców, którzy najczęściej są „starymi administratorami”, a zakres swoich obowiązków powiększyli o utrzymywanie nieruchomości w stanie niepogorszonym oraz sporadyczne podpisywanie umów z najemcami, ale bez zmian w dotychczasowej funkcji nieruchomości;
- 3) zarządców, którzy nie tylko prowadzą wszelkie działania maksymalizujące dochody osiąmane z nieruchomości, ale również, mając szeroką wiedzę z zakresu finansów, starają się podpowiedzieć swoim klientom najlepsze rozwiązania w zakresie sposobu inwestowania, sposobu pozyskiwania środków finansowych, a także sposobu opodatkowania uzyskiwanych z nieruchomości dochodów.

Właściciele nieruchomości stawiają zarządcom coraz wyższe wymagania, oczekując od nich kompleksowej obsługi, dlatego też zarządcy powinni wykazywać się również znajomością przepisów prawa podatkowego. Znajomość przepisów z zakresu podatku dochodowego od osób fizycznych pozwala na wybór optymalnego z punktu widzenia wysokości podatku sposobu opodatkowania dochodów z nieruchomości. Umiejętność właściwego rozliczenia się z fiskusem prowadzi do zmniejszenia wysokości podatku dochodowego odprowadzanego przez wynajmującego do budżetu, a co za tym idzie – do pozostawienia w rękach wynajmującego większej nadwyżki finansowej. Dlatego też tak ważne jest, aby osoby zarządzające majątkiem wynajmujących znały zasady opodatkowania przychodów z najmu lub dzierżawy, przysługujące wynajmującym prawa oraz nakładane na nich przez prawo podatkowe obowiązki.

## 2. MOŻLIWOŚCI ROZLICZEŃ PODATKOWYCH

Ustawodawca pozostawił podatnikom osiągającym przychody z najmu możliwość wyboru nie tylko formy opodatkowania tych dochodów (przychodów), ale również sposobu prowadzenia działalności polegającej na wynajmie składników majątkowych. Wielość możliwości sposobu opodatkowania dochodów z najmu sprawia, że zarządca nieruchomości może dokonać swego rodzaju symulacji wysokości płaconego podatku i zaproponować wynajmującemu tę formę opodatkowania, która jest dla niego najkorzystniejsza w zależności od sytuacji, w której się znajduje. Dochody z najmu mogą być opodatkowane w ramach odrębnego od działalności gospodarczej źródła przychodów lub w ramach prowadzonej pozarolniczej działalności gospodarczej, której przedmiotem jest świadczenie usług najmu. Dla każdego ze wskazanych sposobów opodatkowania dochodów z najmu przeanalizowano wysokość podatku w zależności od formy opodatkowania, którą ustawodawca pozwala wybrać w danej sytuacji.

Właściciele nieruchomości nieprowadzący działalności gospodarczej mogą opłacać podatek dochodowy:

- na zasadach ogólnych według progresywnej skali podatkowej;
- w formie ryczałtu od przychodów ewidencjonowanych według stawki:
  - 8,5%, jeżeli wysokość przychodów w roku podatkowym nie przekroczyła 4000,00 EURO (tj. w 2005 roku kwoty 17 514,80 zł);
  - 20% od nadwyżki ponad kwotę 4000,00 EURO, czyli w 2005 roku ponad 17 514,80 zł.

Natomiast właściciele nieruchomości prowadzący pozarolniczą działalność gospodarczą, której przedmiotem jest świadczenie usług najmu, mają do wyboru:

- zasady ogólne według progresywnej skali podatkowej (tab. 1);
- zasady ogólne według 19% stawki (podatek liniowy).

**Tabela 1**

Wysokość podatku dochodowego w 2005 roku

Podstawa obliczenia podatku w złotych		Podatek wynosi
ponad	do	
	37 024 zł	19% podstawy minus 530,08 zł
37 024 zł	74 048 zł	6 504,48 + 30% nadwyżki ponad 37 024 zł
74 048 zł	600 000 zł	17 611,68 + 40% nadwyżki ponad 74 048 zł

Źródło: art. 27 ust. 1 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz.U. z 2000 r., Nr 14, poz. 176 z późn. zm.)

Wyniki symulacji powinny dać odpowiedź na pytanie, jaki sposób osiągnięcia dochodów z najmu wybrać – w ramach dodatkowego źródła dochodu czy w ramach prowadzonej działalności oraz jaki sposób opodatkowania wybrać – zasady ogólne, podatek liniowy czy ryczałt.

### 3. STUDIUM PRZYPADKU

Symulacja wysokości podatku obejmuje trzy przypadki w zależności od wysokości osiąganego przez podatnika dochodu:

- I. Dochód z najmu nie przekroczył pierwszego progu skali podatkowej, tj. kwoty 37 024,00 zł.
- II. Dochód z najmu przekroczył pierwszy próg skali podatkowej, ale nie przekroczył drugiego progu skali podatkowej, tj. kwoty 74 048,00 zł.
- III. Dochód z najmu przekroczył drugi próg skali podatkowej.

Przeprowadzona analiza wskazuje optymalne formy opodatkowania dochodów z najmu w oparciu o prognozę przychodów i kosztów w roku podatkowym. Przy ocenie atrakcyjności poszczególnych form opodatkowania kierowano się wysokością podatku, który zostałby zapłacony przy wyborze danego sposobu opodatkowania.

**I. Dochód z najmu nie przekroczył pierwszego progu skali podatkowej,  
tj. kwoty 37 024,00 zł**

**A. Dochody z najmu nie przekraczają kwoty wolnej od podatku dochodowego,  
tj. 2790,00 zł**

Przyjmijmy, że roczne przychody z najmu wynoszą 3600,00 zł, natomiast roczny dochód to kwota 2640,00 zł (tab. 2).

**Tabela 2**

Wysokość podatku w zależności od wybranego sposobu opodatkowania  
dla dochodów nieprzekraczających kwoty 2790,00 zł

Roczny przychód z najmu		3600,00
Roczne koszty związane z przedmiotem najmu		960,00
Roczny dochód z najmu		2640,00
<b>Forma opodatkowania</b>		<b>Całkowity podatek dochodowy za rok podatkowy</b>
dodatkowe źródło dochodu	zasady ogólne – progresja podatkowa	0,00
	ryczałt od przychodów ewidencjonowanych	306,00
działalność gospodarcza	zasady ogólne – progresja podatkowa	0,00
	zasady ogólne – podatek liniowy	501,60

Źródło: opracowanie własne

Z danych zestawionych w tabeli 2 wynika, że w sytuacji, gdy dochody z najmu nie przekraczają kwoty wolnej od podatku, najbardziej korzystne będzie opodatkowanie ich na zasadach ogólnych według skali podatkowej w ramach dodatkowego źródła przychodów. W analizowanym przypadku najem w ramach prowadzonej pozarolniczej działalności gospodarczej opodatkowanej na zasadach ogólnych według skali podatkowej nie znajduje uzasadnienia, ponieważ wysokość podatku jest taka sama w przypadku opodatkowania tych dochodów w ramach dodatkowego źródła dochodu na zasadach ogólnych, bez dodatkowych obowiązków w postaci konieczności prowadzenia ewidencji oraz ponoszenia dodatkowych kosztów.

**B. Przychody z najmu nie przekraczają kwoty 17 514,80 zł**

Jeżeli przychody z najmu nie przekraczają w skali roku kwoty 17 514,80 zł, to podatnik, który wybrał ryczałt od przychodów ewidencjonowanych, zapłaci podatek w wysokości 8,5% od całości osiągniętego przychodu. W takiej sytuacji dochód podatnika będzie równy bądź niższy niż kwota przychodów, a w konsekwencji dla podatnika, który wybrał opodatkowanie na zasadach ogólnych według skali progresywnej całość osiągniętego dochodu zostanie opodatkowana stawką 19% po pomniejszeniu o kwotę wolną od podatku dochodowego. Nasuwa się pytanie, przy jakiej zależności wielkości przychodów i dochodów, podatek obliczony zgodnie z zasadami ogólnymi byłby wyższy niż ryczałt od przychodów ewidencjonowanych.

Założenie: Przychód  $\geq$  Dochód, Przychód  $<$  17 514,80

Ryczałt = Przychód  $\cdot$  8,5%; Podatek według skali = Dochód  $\cdot$  19% – 530,08

Dochód  $\cdot$  19% – 530,08  $>$  Przychód  $\cdot$  8,5%

Dla przychodu przekraczającego kwotę 5048,00 zł i nie przekraczającego kwoty 17 514,80 podatek ustalony według zasad ogólnych jest wyższy niż ryczałt od przychodów ewidencjonowanych, jeżeli dochód spełnia poniższą zależność

$$\text{Dochód} > (\text{Przychód} \cdot 8,5\% + 530,08)/19\% \quad (1)$$

Założmy, że roczne przychody podatnika z najmu to 17 000,00 zł, zgodnie z podaną wyżej zależnością, jeżeli prognozowany dochód przekracza kwotę 10 395,16 zł, bardziej opłacalny dla podatnika, z punktu widzenia wysokości podatku, będzie wybór ryczałtu od przychodów ewidencjonowanych (tab. 3).

**Tabela 3**

Wysokość podatku w zależności od wybranego sposobu opodatkowania dla przychodów w wysokości 17 000,00 zł

Roczny przychód z najmu		17 000,00	17 000,00	17 000,00	17 000,00
Roczne koszty związane z przedmiotem najmu		4800,00	6000,00	7200,00	8400,00
Roczny dochód z najmu		12 200,00	11 000,00	9800,00	8600,00
Forma opodatkowania		wysokość podatku	wysokość podatku	wysokość podatku	wysokość podatku
dodatkowe źródło dochodu	zasady ogólne – progresja podatkowa	1787,90	1559,90	1331,90	1103,90
	ryczałt od przychodów ewidencjonowanych	1445,00	1445,00	1445,00	1445,00
działalność gospodarcza	zasady ogólne – progresja podatkowa	1787,90	1559,90	1331,90	1103,90
	zasady ogólne – podatek liniowy	2318,00	2090,00	1862,00	1634,00

Źródło: opracowanie własne

Jeżeli przychód podatnika z najmu nie przekracza kwoty 17 514,80 i dochód spełnia zależność [1], wówczas bardziej korzystne jest opodatkowanie przychodów z najmu ryczałtem od przychodów ewidencjonowanych.

**C. Dochody z najmu nie przekraczają kwoty 37 024,00 zł  
oraz przychody z najmu przekraczają kwotę 17 514,80 zł**

Jeżeli dochody z najmu nie przekraczają kwoty 37 024,00 zł oraz przychody z najmu przekraczają kwotę 17 514,80 zł, wówczas dochód podatnika, który wybrał zasady ogólne według skali progresywnej, będzie obciążony stawką 19% po pomniejszeniu o kwotę wolną, ale dla podatnika, który wybrał podatek zryczałtowany ryczałt w takim przypadku będzie sumą kwoty 8,5% liczonej 17 514,80 od oraz 20% różnicy osiągniętych przychodów i kwoty 17 514,80. Również w tym przypadku można wskazać zależność między wielkością przychodów i dochodów, dla której podatek obliczony zgodnie z zasadami ogólnymi jest wyższy niż ryczałt od przychodów ewidencjonowanych.

Założenie:  $\text{Przychód} \geq \text{Dochód}$

$\text{Ryczałt} = 17\,514,80 \cdot 8,5\% + (\text{Przychód} - 17\,514,80) \cdot 20\%$

$\text{Podatek według skali} = \text{Dochód} \cdot 19\% - 530,08$

$\text{Dochód} \cdot 19\% - 530,08 > \text{Przychód} \cdot 20\% - 2014,20$

Dla prognozowanego przychodu przekraczającego kwotę 17 514,80 zł i prognozowanego dochodu z najmu nie przekraczającego pierwszego progu skali podatkowej podatek ustalony według zasad ogólnych jest wyższy niż ryczałt od przychodów ewidencjonowanych, jeżeli dochód spełnia poniższą zależność

$$\text{Dochód} > (\text{Przychód} \cdot 20\% - 1484,12)/19\% \quad (2)$$

Załóżmy, że roczne przychody podatnika z najmu wynoszą 36 000,00 zł, zgodnie z podaną wyżej zależnością, jeżeli prognozowany dochód przekracza kwotę 30 083,58 zł, bardziej opłacalny dla podatnika, z punktu widzenia wysokości podatku, będzie wybór ryczałtu od przychodów ewidencjonowanych (tab. 4).

Jeżeli przychód podatnika z najmu przekracza kwotę 17 514,80 zł, prognozowany dochód nie przekracza pierwszego progu skali podatkowej i dochód spełnia zależność (2), wówczas bardziej korzystne jest opodatkowanie przychodów z najmu ryczałtem od przychodów ewidencjonowanych.

W przypadku dochodów z najmu nieprzekraczających pierwszego progu skali podatkowej korzystny, z punktu widzenia wysokości płaconego podatku i obowiązków nakładanych na podatnika, jest wybór osiągania dochodów z najmu w ramach dodatkowego źródła dochodu odrębnego od pozarolniczej działalności gospodarczej.

Podatnik w takiej sytuacji opodatkuje swoje dochody, po pomniejszeniu o kwotę wolną od podatku, stawką 19%, czyli taką samą, jaką opodatkowałby swoje dochody w ramach pozarolniczej działalności gospodarczej rozliczanej na zasadach ogólnych, nie ponosząc kolejnych wydatków związanych z zakładaniem firmy oraz dodatkowych obowiązków.

**Tabela 4**

Wysokość podatku w zależności od wybranego sposobu opodatkowania dla przychodów w wysokości 36 000,00 zł i dochodu przekraczającego 30 083,58 zł

Roczny przychód z najmu		36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00
Roczne koszty związane z przedmiotem najmu		3600,00	5400,00	6000,00	8400,00
Roczny dochód z najmu		32 400,00	30 600,00	30 000,00	27 600,00
Forma opodatkowania		wysokość podatku	wysokość podatku	wysokość podatku	wysokość podatku
dodatkowe źródło dochodu	zasady ogólne – progresja podatkowa	5625,90	5283,90	5169,90	4713,90
	ryczałt od przychodów ewidencjonowanych	5185,80	5185,80	5185,80	5185,80
działalność gospodarcza	zasady ogólne – progresja podatkowa	5625,90	5283,90	5169,90	4713,90
	zasady ogólne – podatek liniowy	6156,00	5814,00	5700,00	5244,00

Źródło: opracowanie własne

Ponieważ stawka podatku liniowego wynosi 19% bez możliwości pomniejszenia osiągniętego dochodu o kwotę wolną, dlatego też opodatkowanie dochodów z najmu podatkiem liniowym w ramach prowadzonej pozarolniczej działalności gospodarczej również jest niekorzystne.

Podatnik osiągający dochody z najmu w ramach dodatkowego źródła dochodów może je opodatkować na zasadach ogólnych lub ryczałtem od przychodów ewidencjonowanych. W zależności od wysokości prognozowanych dochodów i przychodów można ustalić, wykorzystując zależności (1) i (2), która z możliwych do wyboru form opodatkowania będzie najbardziej korzystna.

## **II. Dochód z najmu przekroczył pierwszy próg skali podatkowej, ale nie przekroczył drugiego progu skali podatkowej, tj. kwoty 74 048,00 zł**

Analizując ten przedział dochodów i przychodów uzyskiwanych z najmu, można wskazać zakres dochodów, dla których korzystne jest opodatkowanie dochodów podatkiem liniowym zamiast według progresywnej skali podatkowej. Również można wskazać zależności pomiędzy dochodami i przychodami, dla których korzystniejszy będzie wybór podatku liniowego niż ryczałt lub ryczałtu, a nie do podatku liczonego na zasadach ogólnych według skali progresywnej.

Dalsza analiza ma odpowiedzieć na pytanie, dla jakiego przedziału dochodów i przychodów:

- A) podatek liniowy jest niższy niż podatek liczony według skali progresywnej,
- B) ryczałt jest niższy niż podatek liniowy,
- C) ryczałt jest niższy niż podatek liczony według skali progresywnej.

**A. Podatek liniowy jest niższy niż podatek liczony według skali progresywnej**

Założenie: Przychód  $\geq$  Dochód, Przychód  $>$  37 024,00; 37 024  $<$  Dochód  $<$  74 048,00

Podatek liniowy = Dochód  $\cdot$  19%

Podatek według skali = 6 504,48 + (Dochód – 37 024,00)  $\cdot$  30%

Dochód  $\cdot$  19%  $<$  6504,48 + (Dochód – 37 024,00)  $\cdot$  30%

Dochód  $>$  41 842,91

Podatek liniowy będzie niższy niż podatek liczony według skali podatkowej, jeżeli dochód z tytułu najmu będzie wyższy niż 41 842,91 zł. Jednakże przed podjęciem decyzji o założeniu pozarolniczej działalności gospodarczej polegającej na świadczeniu usług najmu i wyborze opodatkowania dochodów podatkiem liniowym należy sprawdzić, czy prognozowane wielkości przychodów i dochodów nie spełniają zależności omówionej w punkcie B. Jeżeli zależność ta byłaby spełniona, wówczas bardziej korzystny byłby wybór ryczałtu od przychodów ewidencjonowanych.

**B. Ryczałt jest niższy niż podatek liniowy**

Założenie: Przychód  $\geq$  Dochód, Przychód  $>$  37 024,00; 37 024  $<$  Dochód  $<$  74 048,00

Podatek liniowy = Dochód  $\cdot$  19%

Ryczałt = 17 514,80  $\cdot$  8,5% + (Przychód – 17 514,80)  $\cdot$  20%

17 514,80  $\cdot$  8,5% + (Przychód – 17 514,80)  $\cdot$  20% Dochód  $\cdot$  19%

$$\text{Dochód} > (\text{Przychód} \cdot 20\% - 2014,20)/19\% \quad (3)$$

Jeżeli wielkości dochodów i przychodów będą spełniały zależność (3), wówczas bardziej atrakcyjne, z punktu widzenia wysokości podatku, będzie opodatkowanie przychodów z najmu ryczałtem od przychodów ewidencjonowanych.

**C. Ryczałt jest niższy niż podatek liczony według skali progresywnej**

Założenie: Przychód  $\geq$  Dochód, Przychód  $>$  37 024,00; 37 024  $<$  Dochód  $<$  74 048,00

Podatek według skali = 6504,48 + (Dochód – 37 024,00)  $\cdot$  30%

Ryczałt = 17 514,80  $\cdot$  8,5% + (Przychód – 17 514,80)  $\cdot$  20%

17 514,80  $\cdot$  8,5% + (Przychód – 17 514,80)  $\cdot$  20% 6504,48 + (Dochód – 37 024,00)  $\cdot$  30%

$$\text{Dochód} > (\text{Przychód} \cdot 20\% + 2588,52)/30\% \quad (4)$$

Podatnik osiągający dochody z najmu, który prognozuje, że jego dochody i przychody z tego źródła będą spełniały zależność (4), powinien opodatkować swoje przychody ryczałtem od przychodów ewidencjonowanych, ponieważ w takiej sytuacji ryczałt jest niższy niż podatek płacony według skali progresywnej. Oczywiście przed podjęciem ostatecznej decyzji należy sprawdzić, czy szacowane wielkości przychodów i dochodów spełniają również zależność (3), jeżeli tak, należy wybrać opodatkowanie ryczałtowe przychodów.



Jeżeli prognozowane wielkości dochodów i przychodów spełniają zarówno zależność (3), jak i zależność (4) oraz prognozowany dochód przekracza kwotę 41 842,91 zł, wówczas spełnione są poniższe założenia:

- podatek liniowy < podatek liczony według skali progresywnej,
- ryczałt < podatek liniowy,
- ryczałt < podatek liczony według skali progresywnej,

W takim przypadku najbardziej korzystne będzie opodatkowanie dochodów ryczałtem od przychodów ewidencjonowanych.

W tabeli 5 przeanalizowano wysokość podatku, w zależności od formy opodatkowania, dla dochodów z najmu przekraczających 37 024,00 zł, ale nie przekraczających kwoty 74 048,00 zł, czyli drugiego progu skali podatkowej.

**Tabela 5**

Wysokość podatku w zależności od wybranego sposobu opodatkowania dla dochodów przekraczających kwotę 37 024,00 zł i nie przekraczających 74 048,00 zł

Roczny przychód z najmu		48 000,00	48 000,00	48 000,00	48 000,00
Roczne koszty związane z przedmiotem najmu		9000,00	8040,00	7200,00	6000,00
Roczny dochód z najmu		39 000,00	39 960,00	40 800,00	42.000,00
Uwagi		Dochód < 41 842,91 i nie jest spełniona zależność (3) i (4)	Dochód < 41 842,91 i spełniona jest zależność (3)	Dochód < 41 842,91 i spełniona jest zależność (3) i (4)	Dochód > 41 842,91 i spełniona jest zależność (3) i (4)
Forma opodatkowania		wysokość podatku	wysokość podatku	wysokość podatku	wysokość podatku
dodatkowe źródło dochodu	zasady ogólne – progresja podatkowa	7097,30	7385,30	7637,30	7997,30
	ryczałt od przychodów ewidencjonowanych	7585,80	7585,80	7585,80	7585,80
działalność gospodarcza	zasady ogólne – progresja podatkowa	7097,30	7385,30	7637,30	7997,30
	zasady ogólne – podatek liniowy	7410,00	7592,40	7752,00	7980,00

Źródło: opracowanie własne

Jeżeli szacowany dochód podatnika przekracza kwotę 41 842,91 zł i spełnia zależności (3) i (4), wówczas najbardziej atrakcyjne staje się opodatkowanie przychodów ryczałtem, natomiast jeżeli dochód podatnika nie przekracza kwoty 41 842,91 zł, należy opodatkować dochody z najmu na zasadach ogólnych według skali progresywnej.

### III. Dochód z najmu przekroczył drugi próg skali podatkowej

Również analiza tego przedziału dochodów i przychodów ma odpowiedzieć na pytanie, dla jakiego zakresu dochodów i przychodów:

- A) podatek liniowy jest niższy niż podatek liczony według skali progresywnej,
- B) ryczałt jest niższy niż podatek liniowy,
- C) ryczałt jest niższy niż podatek liczony według skali progresywnej.

#### A. Podatek liniowy niższy niż podatek liczony według skali progresywnej

Założenie: Przychód  $\geq$  Dochód, 74 048,00 < Dochód < 600 000,00

Podatek liniowy = Dochód  $\cdot$  19%

Podatek według skali = 17 611,68 + (Dochód – 74 048,00)  $\cdot$  40%

Dochód  $\cdot$  19% 17 611,68 + (Dochód – 74 048,00)  $\cdot$  40%

Dochód > 57 178,67

Jeżeli dochód podatnika osiągającego dochody z najmu przekracza drugi próg podatkowy, wówczas podatek liniowy będzie niższy niż podatek według skali progresywnej, ponieważ w rozpatrywanym przedziale dochodów prognozowane dochody zawsze przekraczają kwotę 57 178,67 zł.

#### B. Ryczałt jest niższy niż podatek liniowy

Dla tak określonego przedziału dochodów i przychodów (dochody i przychody > 74 048,00) prawdziwa jest zależność (3). Zależność ta będzie jednak spełniona tylko dla przychodów nieprzekraczających kwoty 201 420,00 zł. Ryczałt będzie bardziej atrakcyjny, z punktu widzenia wysokości obciążeń podatkowych, od podatku liniowego, jeżeli kombinacja dochodów i przychodów będzie spełniała zależność (3) i przychody będą niższe niż 201 420,00 zł. Jeżeli przychody będą przekraczały kwotę 201 420,00 zł, zawsze podatek liniowy będzie korzystniejszy niż ryczałt od przychodów ewidencjonowanych.

#### C. Ryczałt jest niższy niż podatek liczony według skali progresywnej

Założenie: Przychód  $\geq$  Dochód, 74 048,00 < Dochód < 600 000,00

Ryczałt = 17 514,80  $\cdot$  8,5% + (Przychód – 17 514,80)  $\cdot$  20%

Podatek według skali = 17 611,68 + (Dochód – 74 048,00)  $\cdot$  40%

17 514,80  $\cdot$  8,5% + (Przychód – 17 514,80)  $\cdot$  20% < 17 611,68 + (Dochód – 74 048,00)  $\cdot$  40%

$$\text{Dochód} > (\text{Przychód} \cdot 20\% + 9\,993,32)/40\% \quad (5)$$

Ryczałt od przychodów ewidencjonowanych będzie bardziej atrakcyjny dla podatnika osiągającego dochody z najmu, jeżeli kombinacja szacowanych przychodów i dochodów będzie spełniała zależność (5). Jednakże przed podjęciem ostatecznej decyzji o wyborze ry-

cząłkowej formy opodatkowania należy sprawdzić, czy prognozowane dochody i przychody nie spełniają zależności (3), ponieważ w takiej sytuacji bardziej korzystny będzie wybór podatku liniowego.

W tabeli 6 przeanalizowano wysokość podatku, w zależności od formy opodatkowania, dla dochodów z najmu przekraczających kwotę 74 048,00 zł, czyli drugiego progu skali podatkowej.

**Tabela 6**

Wysokość podatku w zależności od wybranego sposobu opodatkowania dla dochodów przekraczających 74 048,00 zł

Roczny przychód z najmu		120 000,00	120 000,00	120 000,00	204 000,00
Roczne koszty związane z przedmiotem najmu		36 000,00	34 800,00	3600,00	20 400,00
Roczny dochód z najmu		84 000,00	85 200,00	116 400,00	183 600,00
Uwagi		Dochód > 57 178,67 i nie jest spełniona zależność (3) i (5)	Dochód > 57 178,67 i spełniona jest zależność (5)	Dochód > 57 178,67 i spełniona jest zależność (3) i (5)	Dochód > 57 178,67 i spełniona jest zależność (3) i (5)
Forma opodatkowania		wysokość podatku	wysokość podatku	wysokość podatku	wysokość podatku
dodatkové źródło dochodu	zasady ogólne – progresja podatkowa	21 592,50	22 072,50	34 552,50	61 432,50
	ryczałt od przychodów ewidencjonowanych	21 985,80	21 985,80	21 985,80	38 785,80
działalność gospodarcza	zasady ogólne – progresja podatkowa	21 592,50	22 072,50	34 552,50	61 432,50
	zasady ogólne – podatek liniowy	15 960,00	16 188,00	22 116,00	34 884,00

Źródło: opracowanie własne

Na podstawie zebranych w tabeli 6 danych można wykazać, że jeżeli prognozowane dochody podatnika przekraczają kwotę 74 048,00 zł, wówczas zawsze podatek liniowy będzie niższy niż podatek liczony według skali progresywnej. Natomiast jeżeli dodatkowo kombinacja szacowanych dochodów i przychodów spełnia zależność (3) i wartość prognozowanych przychodów nie przekroczy kwoty 201 420,00 zł, wówczas najbardziej korzystny, z punktu widzenia wysokości podatku, będzie ryczałt od przychodów ewidencjonowanych. Jeśli zaś wartość prognozowanych przychodów przekroczy kwotę 201 420,00 zł, wówczas bardziej opłacalny będzie wybór opodatkowania podatkiem liniowym.

#### 4. WNIOSKI

W wrześniu 2004 r. ustawa o najmie lokali wprowadziła wymóg posiadania przez kandydata na zarządcę nieruchomości wyższego wykształcenia, ukończenia studiów podyplomowych oraz odbycia 6-miesięcznej praktyki. Mając na uwadze tendencje w zakresie metod i technik zarządzania nieruchomościami, należy stwierdzić, że wydaje się słuszne podniesienie tych wymagań. Przedstawiona w referacie symulacja obrazuje tylko jedno z wielu zadań zarządcy. Jak pokazuje powyższy przypadek, aktywna polityka podatkowa w zakresie rozliczania dochodów z najmu może znacznie wpłynąć na wysokość osiągniętych zysków przez inwestorów, którzy lokują kapitał w nieruchomościach, a dywidendy upatrują w czynszu.