

Kupując Apartament mogą Państwo otrzymać kilka korzyści finansowych równolegle:

- nabyć lokal w cenach netto,
- otrzymać przychód z wynajmu apartamentu,
- wiele kosztów można odliczyć przy rozliczeniu podatku dochodowego (np. amortyzację, odsetki od kredytu), obniżając znacznie należny do US z tytułu wszystkich posiadanych dochodów (np. stosunku pracy, wynajmu, umów zlecenia itd.) podatek dochodowy.

Każda osoba kupująca Apartament ma prawo odliczyć VAT.

Dotyczy to zarówno **przedsiębiorców**, jak **osób fizycznych**, które nie prowadzą działalności gospodarczej. Stąd wniosek – aby dokonać zwrotu podatku VAT nie trzeba zakładać firmy, bo najem majątku prywatnego mieści się w definicji działalności gospodarczej zawartej w Ustawie o VAT. Jednak warunkiem uzyskania zwrotu podatku jest wykorzystywanie lokalu wyłącznie do wykonywania czynności opodatkowanych VAT-em, czyli najmu przez przynajmniej 10 lat. To oznacza, że nawet jeśli umowa na obsługę wynajmu przez operatora została zawarta na czas krótszy niż 10 lat, to również po jej wygaśnięciu apartament nadal powinien być wynajmowany. W przeciwnym wypadku inwestor odzyska tylko proporcjonalną część VAT. Procedura nie jest skomplikowana i mieści się w dwóch krokach:

1. Krok pierwszy:

- należy zarejestrować się we właściwym urzędzie skarbowym jako czynny podatnik VAT (złożyć formularz VAT-R). Co ważne, trzeba zrobić to jeszcze przed wpłatą zaliczki, a najlepiej przed podpisaniem umowy przedwstępnej zakupu lokalu;
- osoby nieposiadające numeru NIP mogą taki druk o nadanie numeru złożyć wraz z formularzem VAT-R;
- najem musi być także rozliczany na podstawie faktury wystawionej przez osobę fizyczną (lub firmę) z VAT-em.

2. Krok drugi :

- po zakupie lokalu należy złożyć jednolity plik kontrolny JPK_V7, w którym zostanie wykazana wartość podatku należnego i naliczonego. Zwykle składa się plik w okresach miesięcznych, ale przepisy umożliwiają także wybór kwartalnej metody rozliczeń z urzędem, jednak jest ona dostępna dopiero po 12 miesiącach od momentu rejestracji.
- Na tym etapie do wyboru są dwie możliwości. Właściciel lokalu może w jednolitym pliku kontrolnym przenieść nadwyżkę podatku naliczonego nad należnym na kolejne okresy rozliczeniowe lub złożyć wniosek o zwrot nadwyżki podatku VAT naliczonego przy zakupie lokalu.
- Podstawowy termin zwrotu podatku VAT to 60 dni (180 dni- wówczas, gdy podatnik w danym okresie rozliczeniowym nie wykazał żadnej sprzedaży) od dnia złożenia pliku JPK_V7 za dany okres, w którym został wykazany wniosek o zwrot VAT.

Czy to już działalność gospodarcza?

Niezmiennie, jeśli wynajmują Państwo apartament prywatnie, bez działalności gospodarczej, można skorzystać z dwóch sposobów opodatkowania: **ryczałtu i zasad ogólnych**.

1. **Ryczałt** - ma jednak dwie wady: opodatkowany jest przychód (nie można odliczyć kosztów) i nie można skorzystać z kwoty wolnej od podatku; stawki ryczałtu są niskie: 8,5 oraz 12,5%.
 2. **Zasady ogólne** - to skala podatkowa, w której obowiązują dwa progi dochodowe: płacą Państwo **17%** bądź **32% podatku**. W tym przypadku opodatkowany jest dochód. Oznacza to, że od przychodu, czyli tego, co przelewa Państwu najemca, **można odjąć koszty** (np. wydatki na remont przeprowadzony w trakcie, odsetki od kredytu hipotecznego, odpisy amortyzacyjne). Państwa dochód z wynajmu może kumulować się z innymi dochodami z pracy, kontraktów itp.
- **Amortyzacja** - podstawowa stawka amortyzacyjna wynosi dla lokali w budynkach niemieszkalnych 2,5% . Już owo 2,5% w skali roku pokrywa znaczną część przychodów, jakich można oczekiwać od operatora. Ponadto istnieją możliwości przyspieszenia amortyzacji nawet do 10% w skali roku, jeżeli lokal będzie miał charakter ulepszonego środka trwałego. Środki trwałe uważa się za ulepszone, gdy suma wydatków poniesionych na ich przebudowę, rozbudowę, rekonstrukcję, adaptację lub modernizację w danym roku podatkowym przekracza 10 000 zł i wydatki te powodują wzrost wartości użytkowej w stosunku do wartości z dnia przyjęcia środków trwałych do używania. Zatem zakup apartamentu w stanie deweloperskim (jeśli uznany jest za kompletny i zdalny do użytkowania środek trwały), a następnie zlecenie wykończenia go pod klucz pozwalają zwykle na wykorzystanie tej możliwości. Wymaga to jednak ułożenia odpowiedniej umowy z deweloperem. Ta możliwość będzie szczególnie atrakcyjna dla inwestorów niekorzystających z kredytu ponieważ nie mają oni kosztów podatkowych w postaci odsetek. W takim przypadku amortyzacja lokalu ulepszonego w całości pokryje możliwe do uzyskania dochody w ciągu pierwszych 10 lat.
 - **Koszty finansowania** - inwestor korzystający z kredytu będzie spłacał raty wraz z odsetkami. Wydatki poniesione na spłatę odsetek od momentu przekazania lokalu do użytkowania – wynajmu, mogą być zaliczone do kosztów uzyskania przychodu, jeśli tylko zostały faktycznie zapłacone (art. 23 ust. 1 pkt 32 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych). Natomiast odsetki naliczone i zapłacone do dnia przekazania środka trwałego do używania, będą zwiększały wartość początkową tego środka trwałego. Przy obecnym poziomie stóp procentowych odsetki od kredytu na 30 lat w połączeniu ze standardową stawką amortyzacyjną pokryją spodziewane koszty uzyskania przychodów w ciągu pierwszych 10 lat wynajmu.

*** Treść niniejszego poradnika nie stanowi porady ani opinii podatkowej czy prawnej w rozumieniu art. 2 ust. 1 i art. 31 ustawy o doradztwie podatkowym (Dz. U. z 1996 r. Nr 102, poz. 475, ze zm.) i należy traktować ją tylko i wyłącznie informacyjnie. Przed podjęciem jakichkolwiek decyzji podatkowych sugeruje się kontakt ze stosownym urzędem skarbowym, bądź doradcą podatkowym. Nie ponosimy odpowiedzialności za decyzje podjęte na podstawie niniejszego materiału.**