******

Warszawa, 17 listopada 2021 r.

**Komentarz**

**Wynajmujący i najemcy stracą na Polskim Ładzie**

**W związku z podpisaniem przez Prezydenta ustaw podatkowych w ramach Polskiego Ładu dziś już pewne jest wejście tych przepisów w życie. Jedna z kluczowych zmian niewątpliwie jednoznacznie pogarszająca sytuację podatników dotyczy opodatkowania wynajmujących nieruchomości. Swoboda wyboru sposobu rozliczenia działalności zostanie ograniczona a jednocześnie pozbawia się tę grupę prawa do zaliczenia w koszty amortyzacji.**

Zmiany zakładają pozostawienie opodatkowania dochodów z najmu, jeżeli umowy nie są zawierane w ramach działalności gospodarczej wyłącznie w formie ryczałtu od przychodów ewidencjonowanych, czyli podatku od przychodu bez możliwości pomniejszenia wpływów z najmu o m.in. koszty wykończenia, remontów lokalu, kosztów kredytu hipotecznego. Stawka podatkowa jest wprawdzie niższa (8,5% do 100.000 zł przychodu, 12,5% powyżej tej kwoty) jednak podstawa jest znacząco wyższa. Z opodatkowania dochodu będą mogli skorzystać wyłącznie przedsiębiorcy.

Drugą zmiana również ogranicza dotychczasowe prawa podatnika. Polski Ład zniesie możliwość zaliczania do kosztów uzyskania przychodów odpisów amortyzacyjnych budynków i lokali mieszkalnych. Nawet zatem jeśli zdecydujemy się na najem w ramach działalności gospodarczej to zniknie nam istotna pozycja kosztowa, która dotychczas czyniła tę formę opodatkowania atrakcyjną w niektórych konfiguracjach.

Pocieszeniem może być jedynie zachowana możliwość stosowania dotychczasowych zasad opodatkowania przez 2022 r. Przez cały rok wynajmujący mają jeszcze możliwość wybory najkorzystniejszej formy opodatkowania i dokonywania odpisów amortyzacyjnych.

**Faktyczne podniesienie podatków dotknie nie tylko wynajmujących, ale także drugą stronę umów najmu. Skutkiem zmian może być podwyżka czynszów w celu rekompensaty zwiększonego ciężaru podatku. Jednocześnie w związku z przyszłym, przejściowym rokiem konieczne jest przeanalizowanie skutków zmian przez właścicieli nieruchomości, również w kontekście dopiero zapowiadanych, dalej idących zmierzających do opodatkowania lokali mieszkalnych nowym podatkiem majątkowym.**



**Wojciech Pławiak**

ekspert BCC ds. sporów podatkowych

tel. 609 241 737

e-mail: wojciech.plawiak@bcc.org.pl

***Business Centre Club*** *powstał pod koniec XX w., w 1991 roku. Jest prestiżowym Klubem przedsiębiorców i największą w kraju ustawową organizacją indywidualnych pracodawców. Grupa BCC składa się z Klubu BCC, Związku Pracodawców BCC i Studenckiego Forum BCC. Członkowie BCC zatrudniają ponad 400 tys. pracowników, obroty firm sięgają 20 miliardów złotych a siedziby rozlokowane są w blisko 250 miastach. Na terenie całej Polski działają 22 loże regionalne. Do BCC należą przedstawiciele wszystkich branż, międzynarodowe korporacje, instytucje finansowe i ubezpieczeniowe, firmy telekomunikacyjne, najwięksi polscy producenci, uczelnie wyższe, koncerny wydawnicze i znane kancelarie prawne. Członkami Klubu są także prawnicy, dziennikarze, naukowcy, wydawcy, lekarze, wojskowi i studenci. BCC koncentruje się na działaniach na rzecz rozwoju gospodarki i pomocy przedsiębiorcom, jest ustawowym członkiem Rady Dialogu Społecznego. Koordynatorem wszystkich działań BCC jest Marek Goliszewski.*

*Kontakty prasowe:* [*https://www.bcc.org.pl/strefa\_eksperta/kontakty-do-ekspertow*](https://www.bcc.org.pl/strefa_eksperta/kontakty-do-ekspertow)*, więcej:* [*https://www.bcc.org.pl/*](https://www.bcc.org.pl/) *oraz:* [*https://www.facebook.com/businesscentreclub*](https://www.facebook.com/businesscentreclub)