

GRZEGORZ GRABOWSKI

ABC PODATKÓW W NIERUCHOMOŚCIACH

Poradnik dla inwestorów, pośredników
i przedsiębiorców z branży nieruchomości

Edycja 2026

Copyright © Grzegorz Grabowski

Warszawa, 2025

Wszelkie prawa, włącznie z prawem do reprodukcji tekstów w całości lub w części w jakiegokolwiek formie – zastrzeżone.

ISBN 978-83-65069-31-3

Kontakt do autora:

wynajmistrz.pl

wynajmistrz@wynajmistrz.pl

Spis treści

| | | |
|--------|---|----|
| 1 | O autorze | 7 |
| 2 | Wstęp | 9 |
| 3 | Ważniejsze skróty i określenia użyte w książce | 11 |
| 4 | Podatki w najmie..... | 14 |
| 4.1 | Formy opodatkowania najmu podatkiem dochodowym..... | 14 |
| 4.1.1 | Jak podjąć decyzję co do formy opodatkowania najmu | 17 |
| 4.1.2 | Jak formalnie wybrać/zmienić formę opodatkowania najmu | 22 |
| 4.2 | Miesięcznie czy kwartalnie?..... | 23 |
| 4.3 | Opodatkowanie całości przychodu przez jednego z małżonków | 24 |
| 4.4 | Kaucja | 26 |
| 4.5 | Umowa najmu | 28 |
| 4.6 | Przychody | 29 |
| 4.7 | Faktury..... | 30 |
| 4.7.1 | KSeF | 32 |
| 4.7.2 | Najem i KSeF | 33 |
| 4.8 | Kasa fiskalna w najmie | 36 |
| 4.9 | Najem i VAT | 39 |
| 4.9.1 | Zwolnienie przedmiotowe | 39 |
| 4.9.2 | Zwolnienie ze względu na obrót | 40 |
| 4.9.3 | Zwolnienie podmiotowe dla podatników mających siedzibę w innym państwie członkowskim UE | 42 |
| 4.9.4 | Rozliczanie VAT w najmie przez małżonków | 44 |
| 4.10 | Koszty | 45 |
| 4.10.1 | Limity płatności..... | 48 |
| 4.10.2 | Amortyzacja..... | 49 |
| 4.10.3 | Wyposażenie ruchome | 54 |
| 4.11 | Rozliczenia opłat związanych z nieruchomością..... | 54 |

| | | |
|--------|--|----|
| 4.11.1 | Opłaty niezależne od właściciela (media) i koszty utrzymania nieruchomości w ustawie o ochronie praw lokatorów | 55 |
| 4.11.2 | Techniczne metody rozliczania opłat niezależnych od właściciela (mediów)..... | 56 |
| 4.11.3 | Opłaty niezależne od wynajmującego (media) oraz koszty utrzymania nieruchomości a podatek dochodowy..... | 57 |
| 4.11.4 | Opłaty niezależne od wynajmującego (media) oraz koszty utrzymania nieruchomości a VAT..... | 62 |
| 4.12 | Rozliczenia miesięczne/kwartalne, gdy wybraliśmy ryczałt w ramach najmu prywatnego | 67 |
| 4.13 | Rozliczenie roczne, gdy wybraliśmy ryczałt w ramach najmu prywatnego..... | 69 |
| 5 | Podatki i prywatna sprzedaż nieruchomości | 71 |
| 5.1 | Podstawowe zasady rozliczania prywatnej sprzedaży nieruchomości.. | 71 |
| 5.2 | Kto składa PIT-39 | 72 |
| 5.3 | 5 lat..... | 73 |
| 5.3.1 | Data nabycia | 74 |
| 5.3.2 | Data wybudowania | 76 |
| 5.4 | Przychody | 77 |
| 5.4.1 | Data powstania przychodu | 77 |
| 5.4.2 | Zaliczki, zadatek, przedpłaty | 77 |
| 5.4.3 | Koszty odpłatnego zbycia..... | 77 |
| 5.4.4 | Cena i wartość rynkowa | 78 |
| 5.5 | Prywatna sprzedaż nieruchomości i VAT | 79 |
| 5.6 | Koszty uzyskania przychodu..... | 79 |
| 5.6.1 | Koszty nabycia | 81 |
| 5.6.2 | Koszty wytworzenia | 82 |
| 5.6.3 | Nakłady..... | 83 |
| 5.6.4 | Wyposażenie, stała zabudowa i meble | 84 |
| 5.6.5 | Nieodpłatne nabycie nieruchomości..... | 84 |
| 5.6.6 | Waloryzacja o inflację..... | 86 |

| | | |
|-------|---|-----|
| 5.6.7 | Czynsze i inne opłaty bieżące | 87 |
| 5.7 | Zwolnienie | 87 |
| 5.7.1 | Dochód zwolniony a wydany przychód | 88 |
| 5.7.2 | Wydatek na własne cele mieszkaniowe jako podstawowy warunek zwolnienia..... | 89 |
| 5.7.3 | Limit czasowy..... | 99 |
| 5.7.4 | Wydatkowanie przychodu | 100 |
| 5.7.5 | Ulga w przypadku sprzedaży kilku nieruchomości..... | 101 |
| 5.8 | Jak wypełnić PIT-39..... | 101 |
| 5.8.1 | Czy minęło 5 lat?..... | 101 |
| 5.8.2 | Treść zeznania..... | 102 |
| 5.8.3 | Właściwy urząd skarbowy i złożenie zeznania..... | 102 |
| 5.8.4 | Wpłata podatku | 103 |
| 5.8.5 | Korekta PIT-39 | 103 |
| 5.8.6 | PIT-39 a ZUS..... | 104 |
| 6 | Podatki w podnajmie | 105 |
| 6.1 | Formy prowadzenia podnajmu | 105 |
| 6.2 | Przychody | 108 |
| 6.3 | Kasa fiskalna w podnajmie | 110 |
| 6.4 | Faktury w podnajmie i KSeF | 110 |
| 6.5 | Koszty i inwestycje | 110 |
| 6.5.1 | Wydatki na remont i ulepszenie nieruchomości w podnajmie | 111 |
| 6.6 | Podnajem i VAT..... | 115 |
| 7 | Podatki w handlu nieruchomościami | 118 |
| 7.1 | Handel nieruchomościami to działalność gospodarcza | 118 |
| 7.2 | Formy prowadzenia handlu nieruchomościami | 119 |
| 7.3 | Nieruchomość jako towar | 121 |
| 7.3.1 | Rozliczenie kasowe | 122 |
| 7.3.2 | Rozliczenie memoriałowe | 123 |
| 7.4 | Handel nieruchomościami i VAT | 123 |

| | | |
|------|--|-----|
| 7.5 | Elementy ruchome i VAT..... | 127 |
| 7.6 | Elementy ruchome – kasa fiskalna | 128 |
| 7.7 | Handel nieruchomościami i KSeF | 129 |
| 8 | Podatki w usługach krótkotrwałego zakwaterowania (tzw. wynajmie krótkoterminowym) | 131 |
| 8.1 | Krótkotrwałe zakwaterowanie i wynajem w PKD | 132 |
| 8.2 | Krótkotrwałe zakwaterowanie to najczęściej działalność gospodarcza 134 | |
| 8.3 | Firmy prowadzące usługi krótkotrwałego zakwaterowania w oparciu o cudze mieszkania | 135 |
| 8.4 | Formy prowadzenia firmy krótkotrwałego zakwaterowania | 137 |
| 8.5 | Przychody i koszty | 141 |
| 8.6 | Kasa fiskalna w usługach krótkotrwałego zakwaterowania | 141 |
| 8.7 | Usługi krótkotrwałego zakwaterowania i KSeF..... | 144 |
| 8.8 | Usługi krótkotrwałego zakwaterowania i VAT..... | 144 |
| 8.9 | Import usług | 146 |
| 8.10 | Podatek od nieruchomości..... | 148 |
| 9 | Podatki w pośrednictwie | 149 |
| 9.1 | Różne oblicza pracy pośrednika | 149 |
| 9.2 | Formy prowadzenia biznesu pośrednictwa | 150 |
| 9.3 | Kasa fiskalna w pośrednictwie | 153 |
| 9.4 | Pośrednictwo i KSeF..... | 155 |
| 9.5 | Pośrednictwo i VAT..... | 155 |
| 10 | Dodatkowe źródła informacji o podatkach w nieruchomościach | 157 |
| 11 | Podziękowania | 158 |
| 12 | Zastrzeżenia prawne | 159 |