

PIOTR SCIESIŃSKI

AMORTYZACJA WYNAJMOWANEJ NIERUCHOMOŚCI

SAMODZIELNE PROWADZENIE AMORTYZACJI
PRAKTYCZNY PORADNIK DLA AMATORÓW
I PROFESJONALISTÓW

TEORIA W PIGUŁCE
PRAKTYKA W PRZYKŁADACH

1. Czym jest amortyzacja

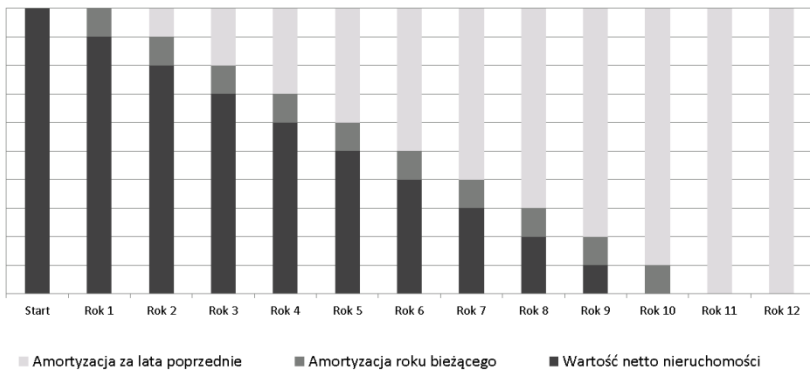
Nabywając nieruchomość, liczymy się z tym, że w miarę jej używania będzie się ona starzała. Okres całkowitej trwałości nieruchomości jest stosunkowo duży. Dla budownictwa z tzw. wielkiej płyty, początkowo zakładano trwałość budynków na około 50 lat. Rzeczywistość okazuje się dużo bardziej optymistyczna. Budowle w technologii żelbetowej mają żywotność wielokrotnie dłuższą - szacowaną na około 200 lat. W tej perspektywie czasowej budynek może nie ulegnie całkowitej destrukcji, ale z pewnością będzie on generował coraz większe koszty jego utrzymania.

Investując w nieruchomości, w średniej, kilkunastoletniej perspektywie czasowej, zakładamy wzrost ich wartości, nawet pomimo ich stopniowego zużycia. Mimo to prawo podatkowe pozwala nam na stosowanie amortyzacji. Amortyzację definiuje się jako koszt związany ze stopniowym zużywaniem się środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych. Amortyzacja jest kosztem, który nie wiąże się z wypływem środków pieniężnych. Krótko mówiąc, amortyzacja jest kosztem uzyskania przychodu, na który nie musisz wydać ani grosza. Fiskus w ten sposób uznaje, że nieruchomość, którą oddajesz w najem, stopniowo ulega zużyciu, co pomniejsza jej wartość.

Podatnik może, ale nie musi prowadzić amortyzacji. Zależy to od jego indywidualnej decyzji. Wpływ na nią ma wiele składników. Ale jak nie wiadomo o co chodzi, to wiadomo, że chodzi o pieniądze. W przypadku podatków chodzi o to, by w zgodzie z prawem płacić je jak najmniejsze. Z tego powodu amortyzacja zaliczana jest do oczywistych składników tzw. tarczy podatkowej.

Tarcza podatkowa polega na zmniejszeniu kwoty podatku dochodowego dzięki zaliczeniu do kosztów uzyskania przychodu wydatków takich jak: raty leasingowe, odsetki od kredytu czy właśnie amortyzację, która jak już wiemy, nie wiąże się z wydatkowaniem środków pieniężnych.

W dużym uproszczeniu amortyzację pokazuje poniższy wykres.

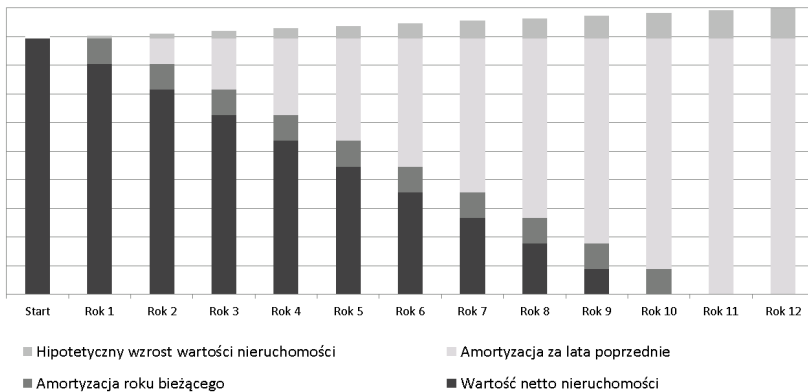


Zakłada on modelowy przykład amortyzacji z wykorzystaniem stawki 10%. Stawkę tę określa roczna suma odpisów amortyzacyjnych liczonych od wartości początkowej środka trwałego. Krótko mówiąc, w miarę upływu czasu używania nieruchomości, w ciągu każdego kolejnych 12 miesięcy jej używania, koszty uzyskania przychodu zwiększamy o 10% wartości początkowej nieruchomości, a więc o około 0,83% wartości miesięcznie.

Odpisów dokonujemy aż do pełnego zamortyzowania. W tym przykładzie ostatnim rokiem, w którym dokonujemy odpisu jest rok 10. W latach 11 i kolejnych nie mamy już odpisów amortyzacyjnych, co dokładnie widać na powyższym wykresie.

Zakładane ewentualne wzrosty wartości nieruchomości w czasie, nie mają wpływu na amortyzację. To oczywiście rozważania czysto teoretyczne, ponieważ na ewentualne wzrosty cen rynkowych ma wpływ bardzo wiele czynników. Chociażby lokalizacja, rozwój infrastruktury w okolicy, czynniki demograficzne, ogólna koniunktura rynkowa, przeciętne wynagrodzenie itd.

Przy założeniu 1% wzrostu w każdym roku nasz wykres mógłby wyglądać następująco.



Oczywiście znowu jest to przykład modelowy. W rzeczywistości sprawa jest nieco bardziej skomplikowana. O tym właśnie jest ten poradnik. Po jego przeczytaniu z całą pewnością poradysz sobie z samodzielnym obliczaniem amortyzacji i prowadzeniem ewidencji środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych.

2. Kto powinien zainteresować się amortyzacją

Jak już wskazałem, amortyzacja jest kosztem podatkowym. Z tego powodu powinna ona zainteresować osoby, które albo rozliczają się na zasadach ogólnych, albo planują takie opodatkowywanie dochodów z najmu. Rozliczenie podatku dochodowego na zasadach ogólnych polega w uproszczeniu na zsumowaniu przychodów oraz zsumowaniu kosztów ich uzyskania. Po odjęciu od przychodu kosztów uzyskania otrzymujemy dochód, który po zaokrągleniu do pełnych złotych, stanowi podstawę opodatkowania. Od podstawy opodatkowania obliczamy podatek. Zaliczając do kosztów uzyskania przychodów amortyzację, możemy skutecznie je podwyższyć, a w niektórych przypadkach „wyregulować” niemal idealnie tak, aby były w równej wysokości co przychody. W konsekwencji zapłacimy bardzo niewielki, wręcz groszowy podatek dochodowy.

Z całą pewnością amortyzacja nie będzie interesować osób, które chcą rozliczać podatek od najmu w formie ryczałtu od przychodów ewidencjonowanych. Obliczenie ryczałtowego podatku dokonywane jest jedynie w oparciu o przychody podatnika, bez uwzględnienia jakichkolwiek jego kosztów związanych z osiąganym przychodem. Mechanizm obliczania takiego podatku jest banalnie prosty, ale w większości przypadków wcale nie jest korzystny dla podatnika. Poświęcając jedną godzinę miesięcznie, albo nawet kwartalnie, można płacić dużo niższe podatki, bądź ich wcale nie płacić. Nie cieszy to fiskusa, ale nasze działanie będzie całkowicie zgodne z prawem.

Prześledźmy dwa przykłady, pokazujące jak można optymalizować opodatkowanie.

PRZYKŁAD 1

Wynajmujemy nowe mieszkanie o łącznej wartości nakładów 250.000 zł. Stawka amortyzacji wynosi 1,5%. Uzyskujemy czynsz w wysokości 1.300 zł, przeciętnie przez 11 miesięcy w roku (14.300 zł rocznie). Koszty mediów i opłaty do spółdzielni (wspólnoty) najemca płaci sam. Ponosimy następujące przeciętne koszty roczne:

- podatek od nieruchomości – 49 zł
- ubezpieczenie – 220 zł
- koszty ogłoszeń związanych z poszukiwaniem najemcy – 300 zł
- opłaty za media i do wspólnoty w miesiącu, w którym nie mamy najemcy – 450 zł

Oprócz tego przy każdej zmianie najemcy musimy pokryć drobne naprawy (300 zł) i dokonać wymiany sprzętu i wyposażenia (300 zł).

Przychody i koszty roczne

Przychody	14.300,00 zł
Podatek od nieruchomości	49,00 zł
Ubezpieczenie	220,00 zł
Koszty ogłoszeń	300,00 zł
Opłaty za media	450,00 zł
Wydatki remontowe	300,00 zł
Planowana wymiana wyposażenia	300,00 zł
Amortyzacja (1,5% x 250.000 zł)	3.750,00 zł
Razem koszty	5.369,00 zł

Nasz dochód bez uwzględnienia amortyzacji wynosi 12.681,00 zł. Jest to zatem kwota przed opodatkowaniem jaka zostaje nam w portfelu.

Dochód z uwzględnieniem amortyzacji wynosi 8.931,00 zł. Od tego dochodu będziemy liczyć ewentualny należny podatek na zasadach ogólnych.

Jak kształtowały by się podatki w poszczególnych formach opodatkowania przedstawia poniższa tabela.

Podatek ryczałtowy od przychodów	1.216,00 zł
Podstawą opodatkowania jest przychód (14.300,00 zł) a stawka podatkowa wynosi (8,5%)	
Podatek dochodowy na zasadach ogólnych	1.608,00 zł
Podstawą opodatkowania jest dochód (8.931,00 zł), stawka podatkowa wynosi (18%), podatnik ma też dochody z pracy	
Podatek dochodowy na zasadach ogólnych	1.052,00 zł
Podstawą opodatkowania jest dochód (8.931,00 zł), stawka podatkowa wynosi (18%), podatnik nie ma innych dochodów, więc uwzględniamy kwotę obniżającą podatek	

W tym przykładzie najkorzystniejsze opodatkowanie to opodatkowanie ryczałtowe, w którym zapłacilibyśmy 1.216 zł podatku. Jeżeli przychody z najmu stanowią jedyny dochód podatnika, to najkorzystniejsze są zasady ogólne. Wtedy kwotę obniżającą podatek możemy odpisać od dochodu z najmu, dzięki czemu zapłacimy tylko 1.052 zł podatku. W wyliczeniach pomiąłem przypadek, w którym podatnik znajdzie się w drugim przedziale progresywnego podatku dochodowego i zapłaciłby on 32% podatku od dochodu.

PRZYKŁAD 2

Wynajmujemy sześcioletnie mieszkanie o łącznej wartości nakładów 250.000 zł. Stawka amortyzacji mogłaby wynosić aż 10%, ale podatnik zdecydował się na stawkę 4,5%. Uzyskujemy czynsz w wysokości 1.300 zł, przeciętnie przez 11 miesięcy w roku (14.300 zł rocznie). Koszty mediów i opłaty do spółdzielni (wspólnoty) najemca płaci sam. Ponosimy następujące przeciętne koszty roczne:

- średnio od nieruchomości – 49 zł
- ubezpieczenie – 220 zł
- koszty ogłoszeń związanych z poszukiwaniem najemcy – 300 zł
- opłaty za media i do wspólnoty w miesiącu w którym nie mamy najemcy – 450 zł

Oprócz tego przy każdej zmianie najemcy musimy pokryć za jakies drobne naprawy (300 zł), dokonać wymiany drobnego sprzętu i wyposażenia (300 zł).

Przychody i koszty roczne

Przychody	14.300,00 zł
Podatek od nieruchomości	49,00 zł
Ubezpieczenie	220,00 zł
Koszty ogłoszeń	300,00 zł
Opłaty za media	450,00 zł
Wydatki remontowe	300,00 zł
Planowana wymiana wyposażenia	300,00 zł
Amortyzacja (4,5% x 250.000 zł)	11.250,00 zł
Razem koszty	12.869,00 zł

Nasz dochód bez uwzględnienia amortyzacji wynosi 12.681,00 zł. Jest to zatem kwota przed opodatkowaniem jaka zostaje nam w portfelu.

Dochód zaś z uwzględnieniem amortyzacji wynosi 1.431,00 zł. Od tego dochodu będziemy liczyć ewentualny należny podatek na zasadach ogólnych.

Poniższa tabela przedstawia, ile wynosiłby podatek w poszczególnych formach opodatkowania.

Podatek ryczałtowy od przychodów	1.216,00 zł
Podstawą opodatkowania jest przychód (14.300,00 zł) a stawka podatkowa wynosi (8,5%)	
Podatek dochodowy na zasadach ogólnych	258,00 zł
Podstawą opodatkowania jest dochód (1.431,00 zł), stawka podatkowa wynosi (18%), podatnik ma też dochody z pracy	
Podatek dochodowy na zasadach ogólnych	0,00 zł
Podstawą opodatkowania jest dochód (1.431,00 zł), stawka podatkowa wynosi (18%), podatnik nie ma innych dochodów, więc uwzględniamy kwotę obniżającą podatek	
Podatek dochodowy na zasadach ogólnych, II próg podatkowy	458,00 zł
Podstawą opodatkowania jest dochód (1.431,00 zł), stawka podatkowa wynosi (32%), podatnik ma też inne dochody	

W tym przykładzie najkorzystniejsze opodatkowanie to opodatkowanie na zasadach ogólnych. Dzięki amortyzacji, skutecznie obniżamy podstawę opodatkowania, bez konieczności uszczuplania zasobów pieniężnych. Różnica w zapłaconym podatku jest kolosalna. Nawet gdy podatnik znajdzie się w drugiej stawce podatku dochodowego (32%) jego podatek będzie niższy od ryczałtu.

Razem z tym poradnikiem otrzymujesz też arkusz Excel, pozwalający na samodzielną symulację Twojego przypadku. Jego użycie jest niezwykle proste. Wypełniasz tylko białe komórki, a reszta wyliczeń odbywa się automatycznie.

WARTOŚĆ NAKŁADÓW INWESTYCYJNYCH	250 000,00 zł
PRZYCHODY	
przeciętna ilość miesięcy czynszowych w roku	11
miesięczny uzyskiwany czynsz	1 100,00 zł
przychody roczne	12 100,00 zł
KOSZTY I WYDATKI BIEŻĄCE	
podatek od nieruchomości	49,00 zł
opłata za wieczyste użytkowanie gruntu	- zł
ubezpieczenie	220,00 zł
koszty ogłoszeń związanych z poszukiwaniem najemcy	300,00 zł
koszty pośrednika nieruchomości	- zł
opłaty za media i do wspólnoty gdy nie mam najemcy	450,00 zł
inne	- zł
inne	- zł
inne	- zł
inne	- zł
inne	- zł
koszty bieżące rocznie	1 019,00 zł
KOSZTY REMONTÓW I WYMIANY WYPOSAŻENIA	
wydatki remontowe	300,00 zł
planowa wymiana wyposażenia	300,00 zł
koszty remontowe rocznie	600,00 zł
SUMA PRZECIĘTNYCH ROCZNYCH WYDATKÓW	1 619,00 zł
AMORTYZACJA ROCZNA	
stawka amortyzacji	10,00%
wartość rocznej amortyzacji	25 000,00 zł
RAZEM PRZECIĘTNE KOSZTY ROCZNE	26 619,00 zł
WYLICZONE PODATKI	
Podatek ryczałtowy 8,5 %	1 029,00 zł
Podatek na zasadach ogólnych - stawka 18%	- zł
Podatek na zasadach ogólnych - stawka 18% z kwotą wolną	- zł
Podatek na zasadach ogólnych - stawka 32%	- zł
Podatek liniowy - stawka 19%	- zł