



AGATA BŁASZCZYK
KANCELARIA PRAWA
PODATKOWEGO

UŻYCZANIE I WYNAJMOWANIE LOKALI

Agata Błaszczyk



AGATA BŁASZCZYK
KANCELARIA PRAWA
PODATKOWEGO

UŻYCZENIE

Art. 710. [Umowa użyczenia]

Przez umowę użyczenia użyczający zobowiązuje się zezwolić biorącemu, przez czas oznaczony lub nieoznaczony, na bezpłatne używanie oddanej mu w tym celu rzeczy.





AGATA BŁASZCZYK
KANCELARIA PRAWA
PODATKOWEGO

UŻYCZENIE

Umowa użyczenia nie obejmuje praw. Zezwolenie na nieodpłatne korzystanie z prawa może być przedmiotem umowy nienazwanej lub, w przypadku praw na dobrach niematerialnych, umowy licencyjnej. Jak się wydaje, przedmiotem użyczenia w rozumieniu art. 710 k.c. nie mogą być też treści cyfrowe.





AGATA BŁASZCZYK
KANCELARIA PRAWA
PODATKOWEGO

UŻYCZENIE

Użyczenie jest zawsze umową nieodpłatną, a biorący w użyczenie uzyskuje wyłącznie prawo do używania rzeczy, bez prawa pobierania z niej pożytków.

Umowa o nieodpłatne korzystanie z rzeczy i pobieranie z niej pożytków jest
umową nienazwaną





AGATA BŁASZCZYK
KANCELARIA PRAWA
PODATKOWEGO

UŻYCZENIE

Art. 715. [Wygaśnięcie użyczenia]

Jeżeli umowa użyczenia została zawarta na czas nieoznaczony, użyczenie kończy się, gdy biorący uczynił z rzeczy użytek odpowiadający umowie albo gdy upłynął czas, w którym mógł ten użytek uczynić.



UŻYCZENIE

Art. 718. [Zwrot rzeczy użyczonej]

- § 1. Po zakończeniu użyczenia biorący do używania obowiązany jest zwrócić użyczającemu rzecz w stanie niepogorszonym; jednakże biorący nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania.
- § 2. Jeżeli biorący do używania powierzył rzecz innej osobie, obowiązek powyższy ciąży także na tej osobie.





AGATA BŁASZCZYK
KANCELARIA PRAWA
PODATKOWEGO

UŻYCZENIE

Użyczenie lokalu nie podlega ewidencji w księgach rachunkowych. W tej sytuacji powstaje przychód na gruncie podatkowym, ale nie bilansowym.

Przychód ten może zostać zaksięgowany na koncie pozabilansowym lub też

może zostać pozaksięgowo uwzględniony w kalkulacji podatku

dochodowego, w zależności od rozwiązań przyjętych w jednostce.



UŻYCZENIE

Natomiast zgodnie z art. 12 ust. 1 pkt 2 ustawy z 15.02.1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych przychodem jest m.in. wartość otrzymanych rzeczy lub praw, a także wartość innych świadczeń w naturze, w tym wartość rzeczy i praw otrzymanych nieodpłatnie lub częściowo odpłatnie, a także wartość innych nieodpłatnych lub częściowo odpłatnych świadczeń.





AGATA BŁASZCZYK
KANCELARIA PRAWA
PODATKOWEGO

UŻYCZENIE

Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 4 u.p.d.o.p. wolne od podatku dochodowego są dochody podatników, z zastrzeżeniem ust. 1c u.p.d.o.p., których celem statutowym jest działalność naukowa, naukowo-techniczna, oświatowa, w tym również polegająca na kształceniu studentów, kulturalna, w zakresie kultury fizycznej i sportu, ochrony środowiska, wspierania inicjatyw społecznych na rzecz budowy dróg i sieci telekomunikacyjnej na wsi oraz zaopatrzenia wsi w wodę, dobroczynności, ochrony zdrowia i pomocy społecznej, rehabilitacji zawodowej i społecznej inwalidów oraz kultu religijnego - w części przeznaczonej na te cele.





AGATA BŁASZCZYK
KANCELARIA PRAWA
PODATKOWEGO

UŻYCZENIE

art. 21 ust. 1 pkt 125 u.p.d.o.f. - zgodnie z tymże przepisem zwalnia się od podatku dochodowego wartość świadczeń w naturze i innych nieodpłatnych świadczeń, otrzymanych od osób zaliczonych do I i II grupy podatkowej w rozumieniu przepisów o podatku od spadków i darowizn.



NAJEM

Art. 659. [Umowa najmu]

§ 1. Przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

§ 2. Czynsz może być oznaczony w pieniądzach lub w świadczeniach innego rodzaju.





AGATA BŁASZCZYK
KANCELARIA PRAWA
PODATKOWEGO

NAJEM

Art. 660. [Forma]

Umowa najmu nieruchomości lub pomieszczenia na czas dłuższy niż rok powinna być zawarta na piśmie. W razie niezachowania tej formy poczytuje się umowę za zawartą na czas nieoznaczony.



NAJEM



AGATA BŁASZCZYK
KANCELARIA PRAWA
PODATKOWEGO

Art. 661. [Domniemanie najmu na czas nieoznaczony]

§ 1. Najem zawarty na czas dłuższy niż lat dziesięć poczytuje się po upływie tego terminu za zawarty na czas nieoznaczony.

§ 2. Najem zawarty między przedsiębiorcami na czas dłuższy niż lat trzydzieści poczytuje się po upływie tego terminu za zawarty na czas nieoznaczony.



NAJEM



AGATA BŁASZCZYK
KANCELARIA PRAWA
PODATKOWEGO

Art. 668. [Podnajem, bezpłatne używanie]

§ 1. Najemca może rzecz najętą oddać w całości lub części osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w podnajem, jeżeli umowa mu tego nie zabrania. W razie oddania rzeczy osobie trzeciej zarówno najemca, jak i osoba trzecia są odpowiedzialni względem wynajmującego za to, że rzecz najęta będzie używana zgodnie z obowiązkami wynikającymi z umowy najmu.

§ 2. Stosunek wynikający z zawartej przez najemcę umowy o bezpłatne używanie lub podnajem rozwiązuje się najpóźniej z chwilą zakończenia stosunku najmu.





AGATA BŁASZCZYK
KANCELARIA PRAWA
PODATKOWEGO

NAJEM

Art. 672. [Zwłoka z zapłatą czynszu]

Jeżeli najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, wynajmujący może najem wypowiedzieć bez zachowania terminów wypowiedzenia.



NAJEM

Art. 673. [Terminy wypowiedzenia najmu]

§ 1. Jeżeli czas trwania najmu nie jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem z zachowaniem terminów umownych, a w ich braku z zachowaniem terminów ustawowych.



NAJEM

§ 2. Ustawowe terminy wypowiedzenia najmu są następujące: gdy czynsz jest płatny w odstępach czasu dłuższych niż miesiąc, najem można wypowiedzieć najpóźniej na trzy miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego; gdy czynsz jest płatny miesięcznie - na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego; gdy czynsz jest płatny w krótszych odstępach czasu - na trzy dni naprzód; gdy najem jest dzienny - na jeden dzień naprzód.





AGATA BŁASZCZYK
KANCELARIA PRAWA
PODATKOWEGO

NAJEM

§ 3. Jeżeli czas trwania najmu jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem w wypadkach określonych w umowie.





AGATA BŁASZCZYK
KANCELARIA PRAWA
PODATKOWEGO

DZIERŻAWA

Art. 693. [Umowa dzierżawy; Czynn dzierżawny]

§ 1. Przez umowę dzierżawy wydzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu umówiony czynsz.



DZIERŻAWA

§ 2. Czynsz może być zastrzeżony w pieniądzech lub świadczeniach innego rodzaju. Może być również oznaczony w ułamkowej części pożytków.



DZIERŻAWA

Art. 694. [Odpowiednie stosowanie]

Do dzierżawy stosuje się odpowiednio przepisy o najmie z zachowaniem
przepisów poniższych.



DZIERŻAWA

Art. 698. [Oddanie do używania lub poddzierżawy]

§ 1. Bez zgody wdzierżawiającego dzierżawca nie może oddawać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani go poddzierżawiać.

§ 2. W razie naruszenia powyższego obowiązku wdzierżawiający może dzierżawę wypowiedzieć bez zachowania terminów wypowiedzenia.



DZIERŻAWA



AGATA BŁASZCZYK
KANCELARIA PRAWA
PODATKOWEGO

Art. 709. [Dzierżawa praw]

Przepisy o dzierżawie rzeczy stosuje się odpowiednio do dzierżawy praw.



DZIERŻAWA

Przepisy nie przewidują obowiązku sporządzania pisemnej umowy najmu
czy użyczenia adresu. Wiążąca będzie więc również umowa ustna.





AGATA BŁASZCZYK
KANCELARIA PRAWA
PODATKOWEGO

DZIERŻAWA

Najem może być przedmiotem działalności gospodarczej lub odrębnym źródłem przychodów. Sposób rozliczania przychodów z najmu zależy od woli podatnika. Albo będzie łączył przychody i koszty z najmu z przychodami i kosztami z działalności gospodarczej (także w zeznaniu), albo będzie je rozliczał oddzielnie.





AGATA BŁASZCZYK
KANCELARIA PRAWA
PODATKOWEGO

DZIERŻAWA

stawka ryczaftu wynosi 8,5%, do wysokości przychodu 100.000 zł (w roku), a powyżej 12,5% (liczone od nadwyżki ponad 100.000 zł), to w zasadzie odpowiedź na pytanie ryczałt czy zwykły podatek może wydawać się oczywista wobec 17%, 32% lub 19% PIT (ten ostatni tylko wówczas, gdy najem jest wykonywany w ramach działalności gospodarczej, do której podatnik stosuje podatek liniowy).



DZIĘKUJĘ ZA UWAGĘ 😊


AGATA BŁASZCZYK
KANCELARIA PRAWA
PODATKOWEGO



www.kancelariaab.pl

www.blogopodatkach.pl

a.blaszczyk@kancelariaab.pl

