ZADANIE

Jakub, Arek, Wiktor i Sebastian postanowili zainwestować wygraną w konkursie podatkowym w nieruchomość. Aby sfinansować upatrzone mieszkanie w Lublinie musieli namówić do wspólnej inwestycji swoją koleżankę Helgę – Niemkę poznaną podczas wakacji w Monachium. Młodzi inwestorzy nie mogą zdecydować się na najkorzystniejszą formę opodatkowania. Zdaniem Jakuba najkorzystniejsze będzie opodatkowanie przychodów z najmu ryczałtem od przychodów ewidencjonowanych. Arek uważa natomiast, że lepiej będzie opodatkować dochody z tej działalności na zasadach ogólnych (wg skali). Wiktor proponuje założenie spółki z o.o., która będzie zajmowała się wynajmem. Sebastian obawia się czy działalność w zakresie najmu nieruchomości będzie powodowała powstanie obowiązku podatkowego w VAT. Helga z kolei twierdzi, że rozważania chłopaków w ogóle jej nie dotyczą, bowiem ona będzie musiała płacić podatek w Niemczech – w tym kraju się urodziła i mieszka całe życie, a w Polsce spędza maksymalnie 2 tygodnie w roku w ramach wakacji.

Założenia: wszyscy młodzi inwestorzy zainwestowali takie same kwoty, a cena nowo wybudowanego i wykończonego mieszkania o powierzchni użytkowej 65 metrów kwadratowych wyniosła 450 000 zł, natomiast czynsz najmu płacony przez lokatorów będzie wynosił 3000 zł miesięcznie (jeżeli najem będzie opodatkowany VAT jest to wartość netto). Poza tym, inwestorzy będą ponosili koszty czynszu administracyjnego płaconego do spółdzielni mieszkaniowej 500 zł miesięcznie, koszty biura rachunkowego w wysokości 100 zł brutto miesięcznie i podatku od nieruchomości (0,77 zł x 65 m = 50 zł).

Wszyscy młodzi inwestorzy są studentami, mają 22 lat. Jakub, Arek, Wiktor i Sebastian pracują na podstawie umowy zlecenie i w 2019 r. przychód każdego z nich wyniósł 30 000 zł.

1. Która z opcji opodatkowania przychodów z najmu będzie najkorzystniejsza dla młodych inwestorów pod względem obciążenia podatkowego: ryczałt od przychodów ewidencjonowanych czy zasady ogólne (wg skali) czy podatek dochodowy od osób prawnych w 2019 roku (pominąć kwestie inne niż podatek)?
2. Czy w związku z najmem nieruchomości młodzi inwestorzy będą musieli płacić podatek VAT, jeżeli nieruchomość wynajmowana jest na cele mieszkalne? Czy sytuacja byłaby inna w przypadku najmu nieruchomości na cele niemieszkalne?
3. Czy po zrealizowaniu planowanej inwestycji Helga rzeczywiści nie będzie musiała płacić podatku dochodowego w Polsce?