

Podatki przy portfelu na wynajem

Ryczałt, progi, terminy i konstrukcja umowy najmu — co realnie wpływa na Twój podatek przy trzech i więcej lokalach.

- Dlaczego od 2023 roku nie masz już wyboru formy opodatkowania
- Próg 100 000 zł — kiedy stawka rośnie z 8,5% na 12,5%
- Jak zapis w umowie najmu obniża podstawę opodatkowania
- Najem prywatny czy działalność gospodarcza przy portfelu
- Kalendarz terminów i lista kontrolna właściciela

8,5%

stawka bazowa ryczału
do 100 000 zł przychodu

01 Punkt wyjścia: od 2023 roku nie wybierasz

Do 2022 roku właściciel mieszkania na wynajem miał wybór: ryczałt albo zasady ogólne z możliwością odliczania kosztów i amortyzacji. Ten wybór zniknął. Dla najmu prywatnego pozostała jedna forma opodatkowania — ryczałt od przychodów ewidencjonowanych.

Konsekwencja jest prosta i dla wielu inwestorów kosztowna: **podatek płacisz od przychodu, nie od dochodu**. Remont, wymiana pieca, odsetki od kredytu hipotecznego, prowizja zarządcy, ubezpieczenie mieszkania — żaden z tych wydatków nie obniża podstawy opodatkowania w najmie prywatnym.

Zniknęła też amortyzacja lokali mieszkalnych, która przez lata była głównym narzędziem obniżania podatku przy portfelach kupowanych na kredyt. To zmiana, która najmocniej uderzyła w inwestorów rozbudowujących portfel — czyli w tych, którzy ponoszą największe koszty.

Co z tego wynika dla Ciebie

Skoro nie możesz obniżyć podatku kosztami, jedyne dostępne dźwignie to: **prawidłowe ustalenie, co jest Twoim przychodem, zarządzanie progiem 100 000 zł oraz świadoma decyzja o formie prowadzenia najmu**. Tym trzem tematom poświęcona jest reszta przewodnika.

02 Stawki i próg 100 000 zł

W najmie prywatnym obowiązują dwie stawki, zależne od rocznego przychodu:

Roczny przychód z najmu	Stawka ryczałtu
do 100 000 zł	8,5%
nadwyżka ponad 100 000 zł	12,5%

Wyższa stawka obejmuje **wyłącznie nadwyżkę**, a nie całość przychodu. Przy przychodzie 120 000 zł pierwsze 100 000 zł rozliczasz stawką 8,5%, a tylko 20 000 zł stawką 12,5%.

Limit dotyczy **sumy przychodów ze wszystkich wynajmowanych nieruchomości** — mieszkań, miejsc postojowych, komórek, lokali użytkowych. Przy portfelu inwestorskim próg przestaje być teoretyczny bardzo szybko.

Kiedy przekraczasz próg — przykładowe portfele

Portfel	Średni czynsz	Przychód roczny	Podatek
3 lokale	2 800 zł	100 800 zł	8 600 zł
5 lokali	2 800 zł	168 000 zł	17 000 zł
8 lokali	2 800 zł	268 800 zł	29 600 zł
Próg 100 000 zł wyczerpuje się już przy trzech lokalach o średnim czynszu			

Wyliczenia poglądowe, przy założeniu pełnego obłożenia przez 12 miesięcy i czynszu najmu bez opłat eksploatacyjnych. Rzeczywisty podatek zależy od faktycznego przychodu i okresów pustostanu.

Małżonkowie: próg 100 000 zł albo 200 000 zł

Przy wspólności majątkowej każdy z małżonków rozlicza swoją część przychodu z własnym limitem 100 000 zł. Można też złożyć oświadczenie, że całość przychodu rozlicza jeden z małżonków — wtedy limit dla stawki 8,5% wynosi dla niego **200 000 zł**.

Oświadczenie składa się do 20. dnia miesiąca następującego po miesiącu uzyskania pierwszego przychodu w roku i obowiązuje również w latach kolejnych, dopóki nie zostanie odwołane. Który wariant jest korzystniejszy, zależy od struktury dochodów obojga — to pytanie do doradcy podatkowego, nie do arkusza.

Przy portfelu inwestorskim próg 100 000 zł nie jest teoretyczny. Wyczerpuje się już przy trzech mieszkaniach o średnim czynszu.

03 Co jest Twoim przychodem — i dlaczego to zależy od umowy

To jest jedyne miejsce, w którym konstrukcja umowy najmu realnie zmienia wysokość podatku. Warto poświęcić mu więcej uwagi niż samym stawkom.

Twoim przychodem jest **czynsz najmu** — wynagrodzenie za udostępnienie lokalu. Opłaty administracyjne i media co do zasady **nie stanowią Twojego przychodu, jeżeli z umowy najmu jednoznacznie wynika, że ponosi je najemca**, a Ty jedynie pośredniczysz w ich przekazaniu.

Jeżeli natomiast pobierasz od najemcy jedną kwotę „za wszystko”, cała ta kwota jest Twoim przychodem — łącznie z częścią, którą i tak przekażesz wspólnocie i dostawcom mediów.

Ta sama transakcja, dwie różne podstawy opodatkowania

Konstrukcja umowy	Kwota od najemcy	Twój przychód	Ryczałt 8,5%
Jedna kwota „all inclusive”	3 500 zł	3 500 zł	297,50 zł
Czynsz 2 700 zł + opłaty 800 zł wskazane odrębnie	3 500 zł	2 700 zł	229,50 zł
Różnica miesięcznie / rocznie na jednym lokalu			68 zł / 816 zł

Przy portfelu ośmiu mieszkań ta sama różnica to około **6 500 zł rocznie** — przy identycznym wpływie na konto i identycznej usłudze dla najemcy. Zmienia się wyłącznie sposób zapisania tego w umowie.

Warunek: zapis musi być jednoznaczny

Sam podział kwoty w przelewie nie wystarczy. Z treści umowy najmu musi wynikać, że najemca jest zobowiązany do ponoszenia opłat administracyjnych i za media, a wynajmujący pełni wyłącznie rolę pośrednika w ich przekazywaniu. Warto też zachować dokumentację potwierdzającą przekazanie tych środków dalej.

Kaucja

Kaucja zabezpieczająca **nie jest przychodem** w momencie pobrania, ponieważ ma charakter zwrotny. Staje się przychodem w tej części, w jakiej zostanie zatrzymana i potrącona — na przykład na pokrycie zaległego czynszu lub kar umownych.

04 Najem prywatny czy działalność gospodarcza

Przy rosnącym portfelu wraca pytanie, czy nie przenieść najmu do działalności gospodarczej. Odpowiedź nie jest oczywista i zależy przede wszystkim od tego, jak wysokie koszty realnie ponosisz.

Kryterium	Najem prywatny	Działalność gospodarcza
Formy opodatkowania	wyłącznie ryczałt 8,5% / 12,5%	skala, podatek liniowy albo ryczałt
Odliczanie kosztów	brak	tak — przy skali i liniowym
Amortyzacja lokali mieszkalnych	brak	brak
Składka zdrowotna i ZUS	brak	tak
Księgowość	ewidencja przychodów	pełna, wymaga obsługi
Podatek od nieruchomości	stawka mieszkaniowa	ryzyko stawki dla działalności

Kluczowa obserwacja: **zakaz amortyzacji lokali mieszkalnych obowiązuje w obu wariantach**. Główna korzyść z przejścia na działalność — możliwość odliczania kosztów — dotyczy więc wyłącznie wydatków bieżących: remontów, obsługi, ubezpieczeń, odsetek. Po drugiej stronie stają składki i koszt księgowości.

Uproszczona reguła orientacyjna

Dopóki Twoje realne koszty operacyjne są niskie w stosunku do przychodu, ryczałt prywatny zwykle wypada korzystniej — nie płacisz składki zdrowotnej ani ZUS, a księgowość ogranicza się do prostej ewidencji. Działalność zaczyna mieć sens przy większej skali i wysokich kosztach bieżących, zwłaszcza gdy najem prowadzony jest w sposób zorganizowany i ciągły.

To jest właśnie moment, w którym warto zapłacić za godzinę doradcy podatkowego zamiast decydować na podstawie poradnika — także tego.

Granica bywa kwestionowana

Organy podatkowe mogą zakwestionować kwalifikację najmu jako prywatnego, jeżeli jest on prowadzony w sposób zorganizowany, ciągły i zarobkowy, charakterystyczny dla działalności gospodarczej. Przy większych portfelach jest to realne ryzyko, które warto omówić z doradcą — a w razie wątpliwości zabezpieczyć indywidualną interpretacją podatkową.

05 Terminy i formalności

Obowiązek	Termin
Wpłata ryczału za dany miesiąc	do 20. dnia następnego miesiąca
Wpłata ryczału za grudzień	do 20 stycznia następnego roku
Rozliczenie kwartalne (dla uprawnionych)	do 20. dnia miesiąca po zakończeniu kwartału
Zeznanie roczne PIT-28	od 15 lutego do 30 kwietnia następnego roku
Zapłata podatku z rozliczenia rocznego	do 30 kwietnia
Oświadczenie małżonków o rozliczeniu przez jedno z nich	do 20. dnia miesiąca po pierwszym przychodzie w roku

- **Nie zgłaszasz wyboru formy opodatkowania.** Ryczałt jest dla najmu prywatnego formą domyślną i jedyną — nie składasz w tej sprawie żadnego oświadczenia.
- **Wpłaty trafiają na Twój mikrorachunek podatkowy.** Numer generujesz na podatki.gov.pl na podstawie numeru PESEL lub NIP.
- **PIT-28 nie rozliczy się sam.** W usłudze Twój e-PIT deklaracja nie jest przygotowywana automatycznie — musisz ją uzupełnić i zaakceptować samodzielnie.
- **Prowadź ewidencję przychodów.** Wystarczy prosty rejestr: data wpływu, lokal, kwota. Dokumenty warto przechowywać do upływu przedawnienia zobowiązania.
- **Rozliczenie kwartalne** przysługuje rozpoczynającym najem oraz tym, których przychody w roku poprzednim nie przekroczyły równowartości 200 000 euro. O wyborze informujesz w zeznaniu rocznym.

Lista kontrolna właściciela portfela

- ☐ Umowy najmu jednoznacznie wskazują, że opłaty administracyjne i media obciążają najemcę
- ☐ Wiem, w którym miesiącu przekroczę próg 100 000 zł przychodu
- ☐ Przy wspólności majątkowej sprawdziłem, czy oświadczenie o rozliczeniu przez jednego małżonka jest korzystniejsze
- ☐ Prowadzę ewidencję przychodów w rozbiciu na poszczególne lokale
- ☐ Mam wygenerowany mikrorachunek podatkowy i płacę do 20. dnia miesiąca
- ☐ Kaucje są ewidencjonowane odrębnie od czynszu

- ☐ Przy portfelu 5+ lokali skonsultowałem z doradcą wybór między najmem prywatnym a działalnością
- ☐ Mam komplet dokumentów potrzebnych do PIT-28 przed 15 lutego



Rozliczenie zaczyna się od danych

Najtrudniejszą częścią rocznego rozliczenia rzadko jest sam podatek. Trudność to zebranie w jednym miejscu przychodów z każdego lokalu, dat wpływu i podziału na czynsz oraz opłaty — zwłaszcza gdy mieszkań jest kilka, a najemcy się zmieniali.

M2Rent zarządza najmem 500+ mieszkań w siedmiu miastach. Prowadzimy umowy tak, żeby czynsz i opłaty były rozdzielone, a rozliczenia z każdego lokalu masz w jednym miejscu — gotowe do przekazania księgowej.

[Umów rozmowę o swoim portfelu](#)

Zastrzeżenie. Niniejszy materiał ma charakter wyłącznie informacyjny i edukacyjny. Nie stanowi porady podatkowej, prawnej ani finansowej w rozumieniu obowiązujących przepisów, w szczególności nie jest czynnością doradztwa podatkowego. M2Rent Sp. z o.o. nie świadczy usług doradztwa podatkowego. Przedstawione wyliczenia mają charakter poglądowy i opierają się na uproszczonych założeniach. Indywidualna sytuacja podatkowa zależy od wielu czynników — przed podjęciem decyzji skonsultuj się z doradcą podatkowym lub wystąp o indywidualną interpretację podatkową. Stan prawny na sierpień 2026 r. Przepisy podatkowe ulegają zmianom — przed skorzystaniem z materiału zweryfikuj jego aktualność.

M2Rent Sp. z o.o. · al. Jerozolimskie 123A, 02-017 Warszawa · NIP 5213951199 · KRS 0000942355 · kontakt@m2rent.pl · +48 699 988 810 · www.m2rent.pl