Co należy przemyśleć przed wynajęciem biura w Krakowie?

Każde przedsiębiorstwo musi dbać o swój wizerunek. Mają na to wpływ nie tylko osiągane wyniki, świetne reklamy i strona w internecie czy zdobycie zaufania Klientów - jedną z najważniejszych wizytówek każdej firmy jest jej siedziba. Dobrze dobrany lokal ma pozytywny wpływ na sukces przedsiębiorstwa. Lokalizacja blisko centrum, duży parking czy tereny zielone w pobliżu są ważne, jednak co jeszcze należy wziąć pod uwagę przed wynajęciem biura?

Działalność w konkretnym lokalu biurowym

Każdy przedsiębiorca, który chce prowadzić w danym lokalu biurowym własną działalność gospodarczą musi dysponować tytułem prawnym do tego miejsca. Może to być akt własności, współwłasności bądź też aktualna umowa najmu.

Jeśli planujemy wynająć powierzchnię biurową, należy się najpierw upewnić, czy w danym lokalu może ona być założona. Szczególnie w sytuacji, kiedy przedsiębiorca zamierza zarówno mieszkać w wynajmowanej przestrzeni, jak i prowadzić w niej swoją firmę. W takiej sytuacji należy wcześniej poinformować o niej wynajmującego i wprowadzić do umowy odpowiedni zapis. W przeciwnym razie wynajmujący będzie mógł zerwać umowę najmu ze skutkiem natychmiastowym.

Wynajem - tytuł prawny do lokalu

Czasami zdarza się też tak, że osoba, która chce wynająć lokal biurowy przyszłemu przedsiębiorcy, sama też go wynajmuje. Nie jest to żadna przeszkoda, aby założyć w tym miejscu własną działalność gospodarczą. Należy jednak upewnić się, że właściciel wyraża zgodę na podnajem (tak zapis musi znajdować się w umowie) oraz na założenie w nim firmy.

Faktura VAT za wynajem

Przed podpisaniem umowy należy sprawdzić, jaki status posiada wynajmujący. Wynajem lokalu pod prowadzenie działalności gospodarczej nie upoważnia do zwolnienia z VAT. Jeśli wynajmujący jest czynnym VAT-owcem, z pewnością wystawi przedsiębiorcy fakturę VAT 23%. Podatek można jednak w całości odliczyć, a koszt wynajmu ująć w KPiR - obniży to podatek dochodowy.

Natomiast VAT-u nie będzie można odliczyć w momencie, gdy wynajmujący jest z niego zwolniony na podstawie limitu sprzedaży. Taki najem można jedynie ująć w KPiR.

Gdy wynajmujący jest osobą prywatną, która nie prowadzi swojej działalności również nie można odliczyć VAT-u, a jedynie koszty wynajmu rozliczyć w ramach firmy. W tym celu należy poprosić wynajmującego o wystawienie stosownego rachunku, który będzie podstawą do ujęcia kosztu najmu w KPiR.

Sposób rozliczania mediów

Media, które są związane z celami gospodarczymi lokalu, mogą być rozliczane w ramach firmy. Są do tego potrzebne dokumenty, które potwierdzą wydatki przedsiębiorstwa. Nie muszą to być jedynie faktury VAT, ale także umowa, potwierdzająca fakt, że to przedsiębiorca jest odpowiedzialny za opłacanie mediów oraz dowody uiszczania rachunków za media (np. przelewy).

Jeśli lokal służy jako mieszkanie oraz miejsce prowadzenia działalności gospodarczej, media również można rozliczać, jednak nie w całości. Wówczas należy spisać oświadczenie, które określi procent mieszkania służący firmie. Koszty mediów rozlicza się tylko do wysokości tego procentu.

Herbewo International S.A.