

Koszty Odliczalne w Modelu 210

Kompletny przewodnik dla polskich właścicieli nieruchomości w Hiszpanii

Oszczędź 400-600€ rocznie, odliczając wszystkie koszty

36+

KATEGORII KOSZTÓW

100%

LEGALNE ODLICZENIA

**400-
600€**

OSZCZĘDNOŚCI ROCZNIE

Warto wiedzieć

Większość polskich właścicieli nieruchomości w Hiszpanii nie odlicza wszystkich kosztów... tracą średnio 400-600€ rocznie w zapomnianych odliczeniach!



1. AMORTYZACJA

Amortyzacja budynku

AMORTYZOWALNY

Amortyzacja wartości budowy nieruchomości (bez gruntu)

REGUŁA:

3% rocznie od: (Koszt nabycia budowy) lub (Wartość katastralna)

Proporcjonowanie: $Wartość \times 3\% \times (Dni/365)$

Meble i sprzęt AGD (>300€)

AMORTYZOWALNY

Meble, TV, pralka, lodówka, klimatyzacja, piece

REGUŁA:

10% liniowo rocznie. Maks. 20 lat

Wymaga faktury, daty, kosztu i inwentarza



2. NAPRAWA I KONSERWACJA

Naprawa Zwykła

BEZPOŚREDNI

Malowanie, drzwi, okna, zamki, pęknięcia

REGUŁA:

100% odliczalny w roku

Limit: do dochodu. Nadwyżka na 4 lata

Naprawa Instalacji

BEZPOŚREDNI

Hydraulika, elektryka, CO, CWU, gaz

REGUŁA:

100% odliczalny

Nadwyżka rozłożona na 4 lata

Wymiana Elementów

BEZPOŚREDNI

Ogrzewanie, drzwi bezpieczeństwa, windy

REGUŁA:

100% odliczalny

Nie mylić z ulepszeniami strukturalnymi

Konserwacja Prewencyjna

BEZPOŚREDNI

Przeglądy, czyszczenie kanałów, wilgoć

REGUŁA:

100% odliczalny

Czyszczenie komina, przeglądy



3. USŁUGI PROFESJONALNE

Prowizje Platform

BEZPOŚREDNI

Airbnb, Booking, Vrbo prowizje

REGUŁA:

100% odliczalny

Zachować fakturę/wyciąg

Honoraria Zarządzania

BEZPOŚREDNI

Model 210, doradztwo podatkowe

REGUŁA:

100% odliczalny

Bez limitów

Honoraria Prawników

BEZPOŚREDNI

Kontrakty, zaległości, spory

REGUŁA:

100% odliczalny

Bez limitów

Zarządzanie Nieruchomościami

BEZPOŚREDNI

Wspólnota, konserwacja, dokumentacja

REGUŁA:

100% odliczalny

Agencje Nieruchomości

BEZPOŚREDNI

Najemcy, inspekcje, formalności

REGUŁA:

100% odliczalny



4. PODATKI I PROPORCJONALNE

IBI (Podatek od Nieruchomości)

PROPORCJONALNY

Podatek katastralny gminny

REGUŁA:

$\text{Koszt roczny} \times (\text{Dni najmu} / 365)$

Rachunek gminny

Opłaty Komunalne

PROPORCJONALNY

Śmieci, kanalizacja

REGUŁA:

$\text{Koszt roczny} \times (\text{Dni}/365)$

Rachunki gminne

Wspólnota Mieszkaniowa

PROPORCJONALNY

Zwykła opłata, usługi wspólne

REGUŁA:

$\text{Koszt roczny} \times (\text{Dni}/365)$

Bez nadzwyczajnych (remonty)

Ubezpieczenie Nieruchomości

PROPORCJONALNY

OC, dom, zaległości najmu

REGUŁA:

$\text{Składka roczna} \times (\text{Dni}/365)$

Bez ubezpieczenia na życie

Odsetki Hipoteczne

PROPORCJONALNY

Odsetki kredytu (nie kapitał)

REGUŁA:

$\text{Odsetki roczne} \times (\text{Dni}/365)$

Tylko odsetki, bez kosztów



5. MEDIA

Woda, Prąd, Gaz

PROPORCJONALNY

Zużycie wody, energii, gazu

REGUŁA:

$\text{Koszt roczny} \times (\text{Dni}/365)$

Jeśli płaci właściciel

Internet / WiFi

BEZPOŚREDNI

Internet szerokopasmowy

REGUŁA:

100% odliczalny

Do zarządzania wynajmem



6. KOSZTY OPERACYJNE (< 300€)

Środki czystości

BEZPOŚREDNI

Detergenty, ściereczki, torby

REGUŁA:

100% odliczalny

Życie < 1 rok lub < 300€

Tekstylia

BEZPOŚREDNI

Pościele, ręczniki, zasłony

REGUŁA:

100% odliczalny

Wartość < 300€

Higiena i czyszczenie

BEZPOŚREDNI

Mydło, papier, amenities

REGUŁA:

100% odliczalny

Czyszczenie i pralnia

BEZPOŚREDNI

Między pobytami, pranie

REGUŁA:

100% odliczalny

Wymaga faktury

Udogodnienia dla gości

BEZPOŚREDNI

Kawa, herbata, przekąski

REGUŁA:

100% odliczalny

Dostęp i recepcja

BEZPOŚREDNI

Klucze, zamki, karty

REGUŁA:

100% odliczalny

Narzędzia kuchenne

BEZPOŚREDNI

Zastawa, sztućce, garnki

REGUŁA:

100% odliczalny

Mała konserwacja

BEZPOŚREDNI

Żarówki, baterie, kable

REGUŁA:

100% odliczalny

Usługi specjalistyczne

BEZPOŚREDNI

Bagaż, kurier, klucze

REGUŁA:

100% odliczalny



CHECKLIST: DOKUMENTY DO ZACHOWANIA



Faktury za naprawy i konserwację



Rachunki za media (woda, prąd, gaz)



Faktury za ubezpieczenie



Rachunki IBI (podatek katastralny)



Faktury od wspólnoty



Dokumenty prowizji platform

- ✓ Faktury od biura rachunkowego
- ✓ Faktury za meble i sprzęt
- ✓ Dokumenty hipoteki (odsetki)
- ✓ Faktury za usługi sprzątające
- ✓ Rachunki za wyposażenie
- ✓ Inwentarz z datami zakupu

Wszystko wygląda skomplikowanie?

Rozumiemy. To jest dużo liczb, wiele zasad i mnóstwo wyjątków.

Możesz spróbować samodzielnie... ale **ryzykujesz błędów, które mogą Cię kosztować drogo:**

NAJCZĘSTSZE BŁĘDY:

- ✗ Nie prorować wydatków według dni wynajmu (tracisz setki euro)
- ✗ Pomylić wydatki bezpośrednie z prorowalnymi (błąd w formularzu)
- ✗ Amortyzować wartość gruntu zamiast tylko budowę (nieskuteczne)
- ✗ Nie mieć faktur lub dokumentacji (Hacienda może nie uznać)
- ✗ Obliczać amortyzację błędnie (audyt za 3-4 lata)

Dlaczego ryzykować? Pozwól ekspertom zająć się Twoim Modelem 210.

✓ PGKHiszpania zajmuje się wszystkim

Obliczamy Twoje odliczenia prawidłowo. Bez ryzyka. Bez stresu.

🏆 **JEDYNI W HISZPANII** - Gwarantujemy naszą pracę na piśmie!

✉ info@pgkhiszpania.com

Lub odwiedź naszą stronę: www.podatkihiszpania.com

PGKHiszpania | Polska Grupa Konsultingowa S.L.
Torrevieja (Alicante), España

Podstawa prawna: LIRPF 35/2006, TRLIRNR 5/2004, RIRPF 439/1990

Materiał informacyjny. Nie zastępuje porady podatkowej.

© 2026 PGKHiszpania | Wszelkie prawa zastrzeżone