

# Spis treści

Wykaz skrótów .....	IX
Przedmowa .....	XI
<b>Rozdział I. Działalność deweloperska – charakterystyka i podstawowe pojęcia .....</b>	<b>1</b>
1. Specyfika działalności deweloperskiej .....	1
2. Cechy charakterystyczne dla przedsięwzięcia deweloperskiego .....	3
3. Krajowe regulacje dotyczące działalności deweloperskiej .....	6
4. Definicje związane z działalnością deweloperską .....	19
4.1. Deweloper .....	19
4.2. Działalność deweloperska .....	20
4.3. Umowa deweloperska .....	20
4.4. Własność gruntu .....	22
5. Płatności za wykonywane przedsięwzięcie budowlane .....	22
6. Dzielenie i łączenie przedsięwzięć budowlanych .....	23
7. Koszty i przychody przedsięwzięcia deweloperskiego .....	27
<b>Rozdział II. Wybrane zagadnienia dotyczące działalności deweloperskiej .....</b>	<b>29</b>
1. Wpływ znowelizowanej ustawy o ochronie praw lokatorów na działalność deweloperską .....	29
2. Budowa nieruchomości inwestycyjnej .....	33
2.1. Nieruchomości inwestycyjne w polskim prawie .....	33
2.1.1. Wycena nieruchomości inwestycyjnych .....	34
2.1.2. Zmiana zasad wyceny nieruchomości inwestycyjnej .....	38
2.2. Nieruchomości inwestycyjne w prawie międzynarodowym .....	39
2.2.1. Klasyfikacja nieruchomości inwestycyjnych ..	39
2.2.2. Wycena nieruchomości inwestycyjnych .....	43

## Spis treści

2.2.3.	Porównanie krajowych i międzynarodowych regulacji w odniesieniu do nieruchomości inwestycyjnych .....	58
2.2.4.	Ustalenie wartości nieruchomości inwestycyjnej na potrzeby podatku dochodowego .....	60
3.	Nieruchomość na cudzym gruncie .....	60
<b>Rozdział III. Etapy przedsięwzięcia deweloperskiego w ewidencji księgowej – praktyczne przykłady .....</b>		<b>67</b>
1.	Etap pierwszy – rozpoczęcie przedsięwzięcia deweloperskiego .....	67
2.	Etap drugi – realizacja przedsięwzięcia deweloperskiego .....	82
2.1.	Podpisywanie umów przedwstępnych .....	88
2.2.	Przerwy technologiczne w budowie .....	96
3.	Etap trzeci – zakończenie przedsięwzięcia deweloperskiego ..	96
3.1.	Sprzedaż mieszkań ostatecznym nabywcom oraz ustalenie kosztu wytworzenia sprzedanego przedsięwzięcia deweloperskiego .....	98
<b>Rozdział IV. Działalność deweloperska po zakończeniu inwestycji .....</b>		<b>111</b>
1.	Przekwalifikowanie wybudowanej nieruchomości do inwestycji .....	111
2.	Zarządzanie nieruchomością po jej wybudowaniu, rachunkowość wspólnot mieszkaniowych .....	114
2.1.	Powstanie wspólnoty mieszkaniowej .....	114
2.2.	Obowiązki dewelopera jako zarządcy nieruchomości ..	115
2.3.	Organizacja rachunkowości wspólnoty mieszkaniowej .....	117
2.4.	Elementy sprawozdania zarządu .....	129
2.5.	Opodatkowanie wspólnoty mieszkaniowej podatkiem dochodowym .....	137
2.6.	Opodatkowanie wspólnoty mieszkaniowej podatkiem od wartości dodanej .....	141
<b>Rozdział V. Regulacje międzynarodowe dotyczące działalności deweloperskiej .....</b>		<b>145</b>
<b>Rozdział VI. Podatki w działalności deweloperskiej .....</b>		<b>159</b>
1.	Podatek dochodowy .....	159
1.1.	Przychody i moment obowiązku podatkowego .....	159

1.2.	Otrzymane zaliczki i przedpłaty .....	161
1.3.	Otrzymane kaucje gwarancyjne .....	162
1.4.	Kary umowne i odszkodowania .....	163
1.5.	Koszty podatkowe .....	164
1.6.	Zakup gruntu .....	174
1.7.	Podatek od nieruchomości .....	174
1.8.	Opłata za czasowe zajęcie pasa drogowego .....	175
1.9.	Koszty związane z przebudową dróg publicznych .....	176
1.10.	Koszty wycinki drzew i krzewów .....	177
1.11.	Zapłata kary umownej (odszkodowania) .....	177
1.12.	Koszty marketingowe (reklamy, analizy rynku) .....	179
2.	VAT .....	179
2.1.	Moment obowiązku podatkowego .....	179
2.2.	Opodatkowanie kaucji .....	182
2.3.	Kara umowna (odszkodowanie) a obowiązek podatkowy VAT .....	183
2.4.	Kaucja gwarancyjna a obowiązek podatkowy VAT .....	184
2.5.	Stawka VAT .....	185

**Rozdział VII. Wybrane orzeczenia sądowe i interpretacje podatkowe związane z prowadzeniem działalności deweloperskiej .....** 187

1.	Prawny podział kosztów według organów podatkowych – interpretacja indywidualna dyrektora IS w Warszawie .....	187
2.	Zajęcie pasa drogowego – wyrok WSA w Rzeszowie .....	194
3.	Rozliczanie w czasie kosztów reklamy dotyczących inwestycji deweloperskich – interpretacja indywidualna dyrektora IS w Katowicach .....	201
4.	Kara umowna (odszkodowanie) – interpretacja indywidualna dyrektora IS w Poznaniu .....	204
5.	Kaucja gwarancyjna – interpretacja indywidualna dyrektora IS w Warszawie .....	207
6.	Zaliczka na poczet wykonanych w przyszłości usług – wyrok NSA w Warszawie .....	216