

Umowy w obrocie nieruchomościami. Aspekty podatkowe i cywilnoprawne

Wydanie 4.

Spis treści

Wykaz skrótów	XXVII
Rozdział 1. Nieruchomość w prawie cywilnym	1
1. Własność	1
2. Współwłasność	2
2.1. Współwłasność przymusowa	5
2.2. Współwłasność rzeczy a współwłasność spadku	6
2.3. Współwłasność rzeczy a wspólny majątek małżonków	8
3. Rzeczy	11
4. Rzeczy ruchome i nieruchomości	11
5. Nieruchomość gruntowa	12
6. Części składowe gruntu	12
6.1. Urządzenia przesyłowe	14
7. Pożytki z rzeczy	15
8. Nieruchomości rolne	16
8.1. Gospodarstwo rolne	16
8.2. Ewidencja gruntów i budynków	17
8.3. Ustrój rolny	19
9. Działki	20
10. Użytkowanie wieczyste	22
11. Nieruchomość budynkowa	24
12. Nieruchomości lokalowe	27
12.1. Sposoby powstania odrębnej własności lokali	28
12.1.1. Ustanowienie odrębnej własności na rzecz nabywcy ...	29
12.1.2. Jednostronna czynność prawna	30
12.1.3. Zniesienie współwłasności	30
12.1.4. Publiczny zasób mieszkaniowy	31
12.2. Lokale użytkowe	31
12.3. Garaże	32
13. Lokale w spółdzielni mieszkaniowej	33
14. Księgi wieczyste	34
15. Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych	36
16. Ograniczone prawa rzeczowe	37
16.1. Użytkowanie	37
16.2. Służebność	38
16.3. Służebność przesyłu	40

17. Hipoteka	41
17.1. Definicja	41
17.2. Rodzaje hipoteki	43
17.3. Hipoteka w Ordynacji podatkowej	45
18. Posiadanie	48
Rozdział 2. Nieruchomości w prawie podatkowym	51
1. Wprowadzenie	51
2. Podatek dochodowy od osób fizycznych	53
2.1. Nieruchomość, część, udział	53
2.2. Grunty. Prawo wieczystego użytkowania gruntów	54
2.3. Budynki mieszkalne	56
2.4. Lokale mieszkalne	56
3. Podatek dochodowy od osób prawnych	59
3.1. Sprzedaż lokalu a wydanie rzeczy	59
3.2. Grunty. Prawo wieczystego użytkowania gruntów	61
3.3. Budynki, lokale	61
4. Podatek od towarów i usług	62
4.1. Towar. Dostawa towaru	62
4.2. Nieruchomości	63
4.3. Grunt	64
4.3.1. Tereny	65
4.4. Budynki i lokale	66
4.5. Budowle	67
4.6. Miejsce opodatkowania	68
5. Podatek od czynności cywilnoprawnych	69
6. Podatek od nieruchomości, podatek rolny i leśny	69
7. Inne pojęcia cywilnoprawne w ustawach podatkowych	70
Rozdział 3. Podstawowe pojęcia prawa podatkowego	71
1. Obowiązek podatkowy. Zobowiązanie podatkowe	71
2. Określenie i ustalenie zobowiązania podatkowego	71
3. Podatnik, płatnik	73
3.1. Podatnik w podatku dochodowym	74
3.2. Podatnik w podatku VAT	75
3.2.1. Faktura VAT	76
3.3. Podatnik podatku od czynności cywilnoprawnych	77
3.4. Podatnik podatku od nieruchomości, podatku rolnego oraz leśnego	78
4. Odpowiedzialność za zobowiązania podatkowe	79
4.1. Odpowiedzialność podatnika	79
4.2. Odpowiedzialność płatnika	80
4.3. Odpowiedzialność osób trzecich	80
4.3.1. Odpowiedzialność małżonka	81
4.3.2. Odpowiedzialność członków rodziny	81
4.3.3. Odpowiedzialność nabywcy majątku	82

4.3.4. Odpowiedzialność oddającego rzecz w użytkowanie ..	83
4.3.5. Odpowiedzialność dzierżawcy ..	83
5. Terminy ..	84
5.1. Obliczanie terminu ..	84
6. Informacje podatkowe ..	85
7. Czynności sprawdzające ..	87
8. Kontrola podatkowa ..	88
8.1. Zakończenie kontroli ..	89
9. Postępowanie podatkowe ..	90
9.1. Dowody ..	90
9.2. Decyzja podatkowa ..	92
10. Indywidualna wykładnia prawa ..	93
10.1. Skutki wydanej interpretacji ..	95
Rozdział 4. Czynności prawne na rynku nieruchomości ..	97
1. Uwagi ogólne ..	97
1.1. Czynności prawne jednostronne i dwustronne ..	98
1.2. Czynności prawne jednostronnie i dwustronnie zobowiązujące ..	98
1.3. Czynności prawne zobowiązujące i rozporządzające ..	98
1.4. Czynności prawne konsensualne i realne ..	99
1.5. Kwalifikacja czynności prawnej ..	99
2. Strony ..	100
2.1. Wielość stron. Solidarna odpowiedzialność ..	101
2.2. Zdolność do czynności prawnych ..	102
2.3. Majątek małoletniego ..	104
2.3.1. Dochody małoletniego ..	106
2.4. Rozporządzenie nieruchomością przez małżonków ..	107
2.5. Nieruchomość jako składnik majątku wspólników spółki cywilnej ..	110
2.6. Prawidłowa reprezentacja stron ..	113
3. Forma czynności prawnej ..	114
3.1. Forma <i>ad solemnitatem</i> . Akt notarialny ..	114
3.2. Forma <i>ad probationem</i> ..	116
3.3. Forma pisemna ..	117
3.3.1. Forma pisemna z urzędowo poświadczoną datą ..	118
3.3.2. Forma pisemna z podpisami notarialnie lub urzędowo poświadczonymi ..	118
4. Język czynności prawnej ..	118
4.1. Język i waluta faktury VAT ..	119
5. Wady oświadczenia woli. Nieważność umowy ..	119
5.1. Skutki podatkowe czynności nieważnej z mocy prawa ..	121
6. Warunek ..	125
7. Przedmiot umowy ..	126
8. Nominalizm. Zasada walutowości ..	127

9. Niedozwolone klauzule umowne	129
10. Dodatkowe zastrzeżenia umowne	131
10.1. Kara umowna. Odszkodowanie	131
10.1.1. Kara umowna i odszkodowanie a podatek VAT	133
10.1.2. Kara umowna a podatki dochodowe	134
10.2. Zadatek	135
10.2.1. Zadatek i zaliczki a podatki dochodowe	137
10.2.2. Zadatek i zaliczka a podatek VAT	137
10.3. Umowne prawo odstąpienia. Odstępne	139
10.4. Odsetki	140
10.4.1. Odsetki umowne	140
10.4.2. Rozłożenie na oprocentowane raty a podatek VAT	141
10.4.3. Odsetki za zwłokę	142
11. Inne świadczenie (<i>datio in solutum</i>)	143
12. Nowacja	144
13. Zawieranie umów przez pełnomocnika	144
13.1. Prokura	145
13.2. Fiducjarne nabycie nieruchomości	145
14. Umowa przedwstępna	147
14.1. Orzeczenie sądu zastępujące oświadczenie woli	149
15. Umowy przenoszące własność nieruchomości	150
15.1. Przetarg i aukcja	151
15.2. Charakter umów przenoszących własność nieruchomości	151
15.3. Umowy zawierane pod warunkiem	152
15.4. Prawo pierwokupu nieruchomości	153
15.5. Rozwiązanie umowy przenoszącej własność nieruchomości ...	155
15.6. Odstąpienie od umowy	158
Rozdział 5. Działalność gospodarcza w prawie podatkowym	161
1. Uwagi ogólne	161
1.1. Definicja działalności gospodarczej w prawie podatkowym ...	161
1.2. Zapłata podatku	162
1.3. Informacje podatkowe	163
1.4. Rachunki	163
1.5. Odpowiedzialność za zaległości podatkowe	164
2. Podatek dochodowy od osób prawnych	164
2.1. Przychody z działalności gospodarczej	165
3. Podatek dochodowy od osób fizycznych	166
3.1. Przychody z działalności gospodarczej	171
4. Podatek od towarów i usług	172
4.1. Obrót nieruchomościami	172
4.2. Produkcja	174
4.3. Wynajmowanie nieruchomości	175
4.4. Działalność niezgodna z prawem	175

Rozdział 6. Amortyzacja podatkowa	177
1. Zaliczenie do kosztów uzyskania przychodów	177
2. Wyłączenia z amortyzacji podatkowej	178
2.1. Grunty i prawo wieczystego użytkowania gruntów	179
2.2. Zaprzestanie działalności	180
2.3. Spółdzielcze zasoby mieszkaniowe	182
3. Wyłączenia z kosztów uzyskania przychodów	182
3.1. Zwrócone wydatki	183
3.2. Nieruchomości oddane do nieodpłatnego używania	186
3.3. Nieruchomości nabyte nieodpłatnie	187
3.3.1. Darowizna	188
3.4. Wkład do spółki zaliczony na kapitał zapasowy	190
4. Środki trwałe	191
4.1. Własność	193
4.1.1. Inwestycja w obcym środku trwałym	194
4.2. Nabycie i wytworzenie	195
4.2.1. Kompletność i zdatność do użytku	196
4.2.2. Przewidywany okres używania	200
4.2.2.1. Ujawnienie środka trwałego	200
4.3. Klasyfikacja Środków Trwałych	201
4.3.1. Grunty	201
4.3.2. Budynki	201
4.3.3. Lokale	203
4.3.4. Budynek jako samodzielny środek trwały	207
4.3.5. Budowle	207
5. Wartości niematerialne i prawne	208
5.1. Spółdzielcze prawa do lokali	208
6. Rozpoczęcie amortyzacji. Data wpisu do ewidencji	208
6.1. Przekazanie do używania	209
6.2. Nabycie własności	210
6.3. Ujawnienie środka trwałego	211
7. Ewidencja środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych	212
7.1. Wpis do ewidencji a przychód ze sprzedaży	215
7.1.1. Stan prawny do 31.12.2014 r.	215
7.1.2. Stan prawny od 1.1.2015 r.	216
7.2. Majątek trwały o wartości poniżej 10 000 złotych	216
8. Ryczałt od przychodów ewidencjonowanych	218
9. Podstawa odpisów amortyzacyjnych	219
9.1. Nabycie odpłatne	219
9.2. Nabycie udziału w nieruchomości	223
9.3. Część nieruchomości	225
9.4. Aport	226
9.5. Zamiana	227

9.6. Nabycie przedsiębiorstwa	227
9.7. Nieodpłatne nabycie	228
9.7.1. Zapis windykacyjny	229
9.8. Wytworzenie majątku	230
9.8.1. Remont przed wprowadzeniem do ewidencji	235
9.8.2. Wycena	237
9.8.2.1. Cena nabycia	237
9.8.2.2. Koszt wytworzenia	239
9.9. Wartość lokalu wydzielonego ze wspólnego budynku	241
9.10. Inwestycje w obcych środkach trwałych	241
9.11. Metoda uproszczona	242
10. Zmiana wartości początkowej	243
10.1. Wartość początkowa ulepszonego majątku środka trwałego ...	244
10.1.1. Przebudowa obiektu budowlanego	249
10.1.2. Rozbudowa obiektu budowlanego	249
10.1.3. Rekonstrukcja obiektu budowlanego	249
10.1.4. Adaptacja obiektu budowlanego	250
10.1.5. Modernizacja obiektu budowlanego	250
10.1.6. Remont jako część ulepszenia	251
10.2. Ulepszenie nieruchomości wspólnej	251
11. Wybór metody	252
11.1. Zasada kontynuacji	254
11.2. Małżonek kontynuujący działalność	256
11.2.1. Odziedziczenie środków trwałych przez małżonka	257
11.2.2. Wynajęcie środków trwałych od małżonka	258
11.3. Amortyzacja liniowa	260
11.4. Działalność sezonowa	260
11.5. Obniżenie stawek	261
11.6. Amortyzacja według stawek podwyższonych	262
11.7. Stawki indywidualne	263
11.8. Amortyzacja degresywna	269
11.9. Metoda uproszczona	270
11.10. Inwestycje w obcych środkach trwałych	270
11.11. Nakłady na lokale spółdzielcze	272
12. Amortyzacja lokali spółdzielczych	273
12.1. Amortyzacja po przekształceniu	273
13. Budynki i budowle wybudowane na cudzym gruncie	273
14. Wygaśnięcie prawa użytkowania wieczystego	274
Rozdział 7. Umowa sprzedaży	275
1. Zagadnienia cywilnoprawne	275
1.1. Definicja umowy sprzedaży	275
1.2. Charakter umowy deweloperskiej	276
1.3. Charakter umów ze spółdzielnią mieszkaniową	278

1.3.1.	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	279
1.3.2.	Spółdzielcze prawo do miejsca postojowego	280
1.3.3.	Przekształcenie w odrębną własność	281
1.3.4.	Umowa o budowę i ustanowienie odrębnej własności lokalu. Ekspektatywa	282
1.4.	Cena	285
1.4.1.	Cena w walucie obcej a podatek VAT	286
1.4.2.	Cena w walucie obcej a podatek dochodowy	287
1.4.3.	Zapłata ceny	287
1.4.4.	Zwłoka z zapłatą ceny	288
1.5.	Wydanie rzeczy	289
1.6.	Gwarancja jakości	291
1.7.	Gwarancja zysków	292
1.8.	Sprzedaż w celu poprawienia warunków zagospodarowania działki	293
1.9.	Szczególne rodzaje umowy sprzedaży występujące w obrocie nieruchomościami	294
1.9.1.	Prawo odkupu	294
1.9.2.	Prawo pierwokupu	295
1.9.3.	Sprzedaż na raty	297
1.9.3.1.	Rozłożenie na raty a kredyt kupiecki	297
1.9.3.2.	Rozłożenie na raty a podatek VAT	298
1.9.3.3.	Rozłożenie na raty a podatek dochodowy	300
1.9.4.	Sprzedaż gospodarstwa rolnego	300
1.9.5.	Sprzedaż przedsiębiorstwa	301
1.9.5.1.	Sprzedaż przedsiębiorstwa a podatek VAT	302
1.9.5.2.	Sprzedaż przedsiębiorstwa a odpowiedzialność nabywcy	305
1.10.	Przewłaszczenie na zabezpieczenie	305
1.10.1.	Podatki dochodowe	306
1.10.2.	Podatek VAT	311
1.11.	Cesja umowy przedwstępnej i deweloperskiej	312
1.11.1.	Podatek dochodowy	314
1.11.2.	Podatek VAT	314
2.	Podatek dochodowy. Sprzedaż w ramach działalności gospodarczej	319
2.1.	Podział na źródła przychodów	320
2.1.1.	Działalność gospodarza osób fizycznych	320
2.1.2.	Dochody nierezydentów	326
2.1.3.	Podatkowy majątek małżonka-przedsiębiorcy	327
2.1.4.	Majątek przedsiębiorcy a umowa majątkowa małżeńska	334
2.2.	Przychody ze sprzedaży	336
2.2.1.	Przychód należny	341
2.2.1.1.	Modyfikacja ceny	342

2.2.1.2.	Zwrot towaru	344
2.2.2.	Przychód w walucie obcej	344
2.2.3.	Sprzedaż na raty	346
2.2.4.	Zaliczka. Zadatek. Zatrzymany zadatek	346
2.2.5.	Odpłatne zbycie a <i>datio in solutum</i>	348
2.2.6.	Odpłatne zbycie a przejęcie długu	350
2.2.7.	Odpłatne zbycie a wywłaszczenie	351
2.2.8.	Przekazanie środka trwałego ze spółki jawnej do majątku wspólnika	352
2.2.9.	Zniesienie współwłasności	352
2.2.10.	Podział majątku małżonków	353
2.3.	Zbycie środków trwałych	354
2.3.1.	Środki trwale wprowadzone do ewidencji	354
2.3.2.	Nieruchomości o charakterze mieszkalnym	356
2.3.3.	Sprzedaż środków trwałych wycofanych z działalności gospodarczej. Likwidacja działalności	358
2.3.4.	Koszty odpłatnego zbycia	361
2.4.	Koszty uzyskania przychodów	362
2.4.1.	Związek z przychodem	362
2.4.1.1.	Utracony zadatek. Stracone wadium	365
2.4.2.	Rozliczenie kosztów w czasie	366
2.4.3.	Koszty bezpośrednie i koszty pośrednie	369
2.4.4.	Koszty przy sprzedaży środków trwałych	372
2.4.4.1.	Nabycie, wytworzenie, ulepszenie	372
2.4.4.2.	Sprzedaż udziału w środku trwałym	373
2.4.4.3.	Odszkodowanie	374
2.4.5.	Koszty przy sprzedaży towarów handlowych	375
2.4.6.	Nabycie nieruchomości obciążonej hipoteką	380
2.4.7.	Koszty przy sprzedaży nieruchomości wniesionych aportem	381
2.4.8.	Koszty przy sprzedaży nieruchomości otrzymanej nieodpłatnie	383
2.4.9.	Wynagrodzenie pośrednika	387
2.5.	Dochód ze sprzedaży środków trwałych	388
2.6.	Zwolnienia w podatku dochodowym od osób prawnych	388
2.6.1.	Sprzedaż gruntów gospodarstwa rolnego	388
2.6.2.	Inne zwolnienia	393
2.7.	Zwolnienia w podatku dochodowym od osób fizycznych	393
3.	Podatek VAT	396
3.1.	Podatek VAT	396
3.1.1.	Handlowiec	397
3.1.1.1.	Nabycie bez zamiaru sprzedaży	399
3.1.1.1.1.	Majątek prywatny	399
3.1.1.2.	Sprzedaż środka trwałego	401

3.1.1.3.	Nabywanie w drodze spadku i darowizny	402
3.1.1.4.	Sprzedaż nieruchomości a orzecznictwo TSUE	403
3.1.2.	Producent	417
3.1.3.	Małżeństwo	418
3.1.4.	Rolnik	423
3.1.5.	Organy władzy publicznej	424
3.1.6.	Nabywca nieruchomości od podmiotu zagranicznego .	426
3.1.7.	Działalność gospodarcza	427
3.1.8.	Podatnik VAT czynny i zwolniony	428
3.1.9.	Wystawienie faktury poza systemem VAT	430
3.1.10.	Podatek VAT a podatek od czynności cywilnoprawnych	430
3.1.11.	Płatnik podatku VAT	431
3.2.	Towary	434
3.2.1.	Części budynków i budowli	435
3.2.2.	Lokale	435
3.2.3.	Grunty. Prawo użytkowania wieczystego gruntów	436
3.2.4.	Nieruchomości mieszkalne	437
3.2.5.	Budowle	439
3.3.	Zakres opodatkowania	440
3.3.1.	Sprzedaż przedsiębiorstwa	440
3.3.2.	Odpłatna dostawa towarów	442
3.3.2.1.	Przeniesienie prawa do rozporządzania towarami jak właściciel	442
3.3.2.2.	Wywłaszczenie	445
3.3.2.3.	Odroczone w czasie przeniesienie własności	447
3.3.2.4.	Leasing	448
3.3.2.5.	Czynności spółdzielni	448
3.3.2.6.	Użytkowanie wieczyste	450
3.3.2.7.	Sprzedaż udziału w nieruchomości	453
3.3.2.8.	Zniesienie współwłasności	453
3.3.2.9.	Wyplata dywidendy w formie rzeczowej	454
3.3.3.	Odpłatne świadczenie usług	456
3.3.4.	Odpłatne zbycie umowy przedwstępnej. Cesja	457
3.3.5.	Umowy mieszane	462
3.4.	Obowiązek podatkowy. Podstawa opodatkowania. Faktura	464
3.4.1.	Zaliczki	464
3.4.1.1.	Podstawa opodatkowania zaliczek	467
3.4.1.2.	Faktura zaliczkowa	469
3.4.1.3.	Korekta faktury a korekta obrotu – potwierdzenia odbioru faktury	470
3.4.2.	Zadatek	477
3.4.3.	Wadium	479

3.4.4.	Dostawa budynków i lokali	480
3.4.4.1.	Podstawa opodatkowania	485
3.4.4.2.	Zmniejszenie ceny. Rabat	488
3.4.4.3.	Zwiększenie ceny	489
3.4.4.4.	Faktura	492
3.4.5.	Sprzedaż budowli	493
3.4.6.	Związek gruntu z obiektem budowlanym	494
3.4.7.	Lokale spółdzielcze	501
3.4.7.1.	Obowiązek podatkowy	502
3.4.7.2.	Podstawa opodatkowania	502
3.4.8.	Sprzedaż gruntu	503
3.4.8.1.	Budynki (budowle) do rozbiórki	503
3.4.8.2.	Sprzedaż zabudowanego gruntu na rzecz dzierżawcy	507
3.4.8.3.	Zbycie gruntu na rzecz użytkownika wieczystego	508
3.4.9.	Ustanowienie prawa użytkowania wieczystego	509
3.4.10.	Sprzedaż egzekucyjna	511
3.4.11.	Przeniesienie własności z nakazu władzy	512
3.4.11.1.	Podstawa opodatkowania	513
3.4.12.	Przeniesienie własności z mocy prawa	514
3.5.	Stawki podatku	516
3.5.1.	Sprzedaż gruntu. Dostawa terenu	516
3.5.1.1.	Zakup przez dzierżawcę	518
3.5.1.2.	Grunty zabudowane	518
3.5.2.	Sprzedaż budynku, lokalu. Budynki (lokale) mieszkalne	518
3.5.2.1.	Budynek w stanie surowym	525
3.5.2.2.	Miejsca postojowe	527
3.5.2.3.	Przydomowy ogródek	529
3.5.2.4.	Budynki niemieszkalne. Budowle	530
3.5.2.5.	Dostawa wyposażenia lokalu	530
3.5.2.6.	Cesja umowy przedwstępnej	532
3.5.3.	Sprzedaż gruntu zabudowanego różnymi obiektami ...	533
3.5.4.	Zaliczka a dostawa	533
3.6.	Zwolnienia od podatku	536
3.6.1.	Grunty niezabudowane	536
3.6.1.1.	Przepisy obowiązujące do 31.3.2013 r.	536
3.6.1.1.1.	Tereny	536
3.6.1.1.2.	Teren budowlany	536
3.6.1.1.3.	Teren przeznaczony pod zabudowę .	536
3.6.1.1.4.	Decyzja o warunkach zabudowy ..	538
3.6.1.2.	Przepisy obowiązujące od 1.4.2013 r.	539
3.6.1.2.1.	Tereny budowlane	539

3.6.1.2.2.	Zakup nieruchomości przez dzierżawcę	542
3.6.2.	Budynki i budowle	543
3.6.2.1.	Pierwsze zasiedlenie	543
3.6.2.1.1.	Budynki, budowle i ich części	544
3.6.2.1.2.	Wybudowanie	545
3.6.2.1.3.	Ulepszenie	546
3.6.2.1.4.	Ulepszenie budynków czy środków trwałych?	550
3.6.2.1.5.	Poniesienie wydatków na ulepszenie	554
3.6.2.2.	Zakres zwolnienia	554
3.6.2.2.1.	Okres krótszy niż 2 lata	555
3.6.2.3.	Opcja opodatkowania	556
3.6.2.4.	Opcja opodatkowania w akcie notarialnym ..	560
3.6.2.5.	Obiekty budowlane bez prawa do odliczenia podatku VAT	563
3.6.2.5.1.	Odliczenie w stosunku do tego obiekty	564
3.6.2.5.2.	Prawo do pomniejszenia podatku należnego	565
3.6.2.5.3.	Prawo do odliczenia podatku naliczonego	565
3.6.2.5.4.	Prawo do pomniejszenia podatku należnego o kwotę podatku naliczonego	566
3.6.2.5.5.	Częściowe prawo do odliczenia	570
3.6.2.5.6.	Ulepszenie powyżej 30%	570
3.6.2.6.	Grunty związane z budynkami	571
3.6.2.7.	Sprzedaż gruntu z urządzeniami przesyłowymi	571
3.6.3.	Sprzedaż zwolniona od VAT a korekta	572
3.7.	Rozliczenia podatku VAT przy nabyciu nieruchomości	573
3.7.1.	Podstawowe zasady	573
3.7.2.	Podmioty uprawnione do odliczenia	574
3.7.2.1.	Podatnik. Rejestracja	574
3.7.2.2.	Podmiot rozpoczynający działalność	577
3.7.2.3.	Odliczenie przez małżonków	580
3.7.2.4.	Odliczenie przy zawieszonyj działalności	583
3.7.3.	Podatek naliczony	584
3.7.3.1.	Faktura zaliczkowa	584
3.7.4.	Termin odliczenia przy zakupie nieruchomości	585
3.7.4.1.	Powstanie obowiązku podatkowego u zbywcy	585

3.7.4.2.	Otrzymanie faktury	586
3.7.4.3.	Odliczenie w innych okresach	586
3.7.4.4.	Faktura korygująca	588
3.7.5.	Związek z czynnościami opodatkowanymi	589
3.7.5.1.	Odliczenie częściowe	591
3.7.6.	Korekta kwoty podatku odliczonego	592
3.7.6.1.	Korekta związana z proporcją odliczenia	594
3.7.6.2.	Sprzedaż w okresie korekty	595
3.7.6.3.	Zmiana przeznaczenia środka trwałego	596
3.7.6.4.	Zmiana przeznaczenia towarów handlowych i inwestycji przed jej zakończeniem	599
3.7.6.5.	Nabywca przedsiębiorstwa	601
3.7.6.6.	Korekta „ujemna”	602
3.7.7.	Stopień wykorzystania nieruchomości	603
3.7.7.1.	Wykorzystanie nieruchomości	604
3.7.7.2.	Udział procentowy	604
3.7.7.3.	Zmiana stopnia wykorzystania nieruchomości	605
3.7.7.4.	Zmiana stopnia wykorzystania a zmiana przeznaczenia	608
3.7.7.5.	Stopień wykorzystania a współwłasność nieruchomości	608
3.7.7.6.	Sprzedaż nieruchomości w części wykorzy- stywanej w działalności gospodarczej	609
3.7.8.	Sprzedaż egzekucyjna a odliczenie podatku naliczonego	610
3.7.9.	Zakazy odliczenia podatku	610
3.7.9.1.	Podmiot nieuprawniony do wystawiania faktur	611
3.7.9.2.	Czynności zwolnione	612
3.7.9.3.	Czynności niewykonane	612
3.7.9.4.	Nieważność czynności	613
3.7.9.5.	Podatnicy VAT czynni	615
4.	Podatek dochodowy od osób fizycznych. Transakcje prywatne	617
4.1.	Data nabycia. Przedawnienie zobowiązania	617
4.2.	Źródło przychodu	618
4.2.1.	Nieruchomości należące do przedsiębiorcy	619
4.2.2.	Sprzedaż spółdzielczego własnościowego prawa do miejsca postojowego	621
4.2.3.	Sprzedaż ekspektatywy o ustanowienie odrębnej własności. Cesja	622
4.2.4.	Pięcioletni termin	624
4.2.4.1.	Wybudowanie	624
4.2.4.2.	Sprzedaż gruntu z wybudowanym budynkiem	625
4.2.4.3.	Sprzedaż gruntu z rozpoczętą budową	626

4.2.4.4.	Sprzedaż budynku wybudowanego przez kogoś innego	627
4.2.4.5.	Przekształcenie własnościowego prawa do lokalu	627
4.2.4.6.	Przekształcenie użytkowania wieczystego we własność	627
4.2.4.7.	Nieruchomość wywłaszczona i zwrócona	628
4.2.4.8.	Zwrot na rzecz spadkobierców	629
4.2.4.9.	Sprzedaż „gruntów warszawskich”	631
4.2.4.10.	Wykonanie prawa odkupu	633
4.2.4.11.	Rozwiązanie umowy czy ponowne nabycie ..	633
4.2.4.11.1.	Rozwiązanie umowy sprzedaży ..	633
4.2.4.11.2.	Rozwiązanie umowy dożywocia ..	636
4.2.4.11.3.	Rozwiązanie umowy darowizny ..	636
4.2.4.12.	Nabycie w drodze dziedziczenia	637
4.2.4.13.	Nabycie w drodze zapisu	638
4.2.4.14.	Zniesienie współwłasności	638
4.2.4.15.	Dział spadku	640
4.2.4.16.	Majątek małżonków	643
4.2.4.16.1.	Zmiana ustroju majątkowego a nabycie rzeczy	643
4.2.4.16.2.	Darowizna z majątku wspólnego do majątku osobistego	645
4.2.4.16.3.	Darowizna z majątku osobistego do majątku wspólnego	646
4.2.4.16.4.	Podział majątku małżonków a nabycie rzeczy	647
4.2.4.17.	Nabycie w drodze zasiedzenia	648
4.3.	Przychody ze sprzedaży	648
4.3.1.	Charakter przychodu	648
4.3.2.	Zadatek	653
4.3.3.	Koszty odpłatnego zbycia nieruchomości	653
4.3.4.	Wartość rynkowa	655
4.3.4.1.	Wartość nieruchomości	655
4.3.4.2.	Obniżenie ceny	656
4.4.	Przychód podstawą opodatkowania	658
4.5.	Koszty uzyskania przychodu	659
4.5.1.	Koszty nabycia nieruchomości	659
4.5.2.	Koszty wytworzenia	666
4.5.3.	Koszty nakładów	667
4.5.4.	Oplaty administracyjne	668
4.5.5.	Dokumentacja	668
4.5.6.	Podatek od spadków i darowizn	671
4.5.7.	Waloryzacja	673

4.5.8.	Przyporządkowanie kosztów uzyskania przychodu	674
4.5.9.	Potrącalność kosztu uzyskania przychodu	675
4.6.	Rozliczenie podatku	677
4.7.	Zwolnienia od podatku. Własne cele mieszkaniowe	678
4.7.1.	Wydatkowanie przychodu	679
4.7.2.	Wydatek na własne cele mieszkaniowe	680
4.7.3.	Wydatek na nabycie	683
4.7.4.	Wydanie zaliczki otrzymanej na poczet sprzedaży nieruchomości	684
4.7.5.	Nabycie innej nieruchomości	686
4.7.5.1.	Cele rekreacyjne	687
4.7.5.2.	Zakup gruntu	687
4.7.5.3.	Budynek mieszkalny	688
4.7.6.	Budowa, rozbudowa, remont. Umowa deweloperska ..	689
4.7.7.	Splata kredytu	695
4.7.8.	PIT-39	700
4.8.	Zwolnienia bezwarunkowe	703
4.8.1.	Nieruchomości wchodzące w skład gospodarstwa rolnego	705
4.8.2.	Zbycie nieruchomości na cele uzasadniające jej wywłaszczenie	709
4.8.3.	Realizacja prawa pierwokupu	710
4.8.4.	Sprzedaż nieruchomości nabytych w zamian za mienie pozostawione za granicą	711
4.8.5.	Zakup mieszkań zakładowych	711
5.	Podatek od czynności cywilnoprawnych	712
5.1.	Sprzedaż rzeczy i praw majątkowych	712
5.2.	Podatek od czynności cywilnoprawnych a podatek VAT	712
5.3.	Rozliczenie podatku	718
5.3.1.	Podatnik. Płatnik	718
5.3.2.	Obowiązek podatkowy	718
5.3.3.	Podstawa opodatkowania	719
5.4.	Zwolnienia	721
5.4.1.	Gospodarstwo rolne	721
5.4.1.1.	Stan prawny do 31.12.2015 r.	721
5.4.1.2.	Stan prawny od 1.1.2016 r.	724
5.4.2.	Budynki na obszarze gospodarstwa rolnego	727
5.4.2.1.	Stan prawny do końca 2015 r.	727
5.4.2.2.	Stan prawny od 1.1.2016 r.	727
5.4.3.	Nabycie w związku z wywłaszczeniem, sprzedażą na cele publiczne lub wykupem na cele ochrony środowiska	727
5.4.4.	Sprzedaż lokalu w wykonaniu wielostronnej umowy ...	728
5.5.	Wyłączenia	728

5.5.1.	Przepisy o gospodarce nieruchomościami	728
5.5.2.	Drogi krajowe	731
5.5.3.	Ustawa z 27.4.2001 r. – Prawo ochrony środowiska	731
5.5.4.	Wojskowa Agencja Mieszkaniowa	732
5.5.5.	Sprzedaż w postępowaniu egzekucyjnym lub upadłościowym	733
5.6.	Zniesienie współwłasności a podatek od czynności cywilnoprawnych	733
5.7.	Hipoteka a podatek od czynności cywilnoprawnych	734
5.8.	Zwrot podatku	738
5.9.	Podatek od czynności cywilnoprawnych jako koszt uzyskania przychodów	739
Rozdział 8.	Umowa zamiany	741
1.	Charakterystyka i typy umowy	741
1.1.	Definicja umowy zamiany	741
1.2.	Umowy mieszane	742
1.3.	Zamiana usług	742
1.4.	Zamiana spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu oraz tzw. mieszkania komunalnego	743
1.4.1.	Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	743
1.4.2.	Zamiana na mieszkanie komunalne	744
1.5.	Zamiana ze Skarbem Państwa lub gminą	745
2.	Podatek dochodowy od osób fizycznych	746
2.1.	Przychód	746
2.2.	Koszty uzyskania przychodu	749
2.2.1.	Przedsiębiorcy	749
2.2.2.	Prywatne transakcje	750
2.2.2.1.	Sprzedaż działek nabytych w drodze zamiany ..	750
2.3.	Rozliczenie podatku	751
2.3.1.	Przedsiębiorcy	751
2.3.2.	Transakcje prywatne	751
2.3.3.	Nieruchomości zamienne w postępowaniu wywłaszczeniowym	752
3.	Podatek dochodowy od osób prawnych	753
3.1.	Przychód	753
3.2.	Koszty uzyskania przychodów	754
3.3.	Nabycie w drodze zamiany a amortyzacja	754
4.	Podatek VAT	755
4.1.	Zakres opodatkowania	755
4.2.	Podstawa opodatkowania	756
4.3.	Obowiązek podatkowy	757
4.4.	Stawki i zwolnienia od podatku	757
4.5.	Odliczenie podatku VAT	758

5. Podatek od czynności cywilnoprawnych	758
5.1. Podatnik, płatnik	758
5.2. Podstawa opodatkowania i stawka podatku	759
5.3. Wyłączenia	760
5.4. Zwolnienia podmiotowe	762
5.5. Zwolnienia przedmiotowe	762
5.6. Właściwość miejscowa	763
Rozdział 9. Umowa darowizny i przysporzenia niebędące darowizną	765
1. Zagadnienia cywilnoprawne	765
1.1. Pojęcie darowizny	765
1.1.1. Uszczuplenie majątku	765
1.1.2. Nieodpłatność	766
1.1.3. Przedmiot umowy	766
1.1.4. Charakter umowy	767
1.1.5. Forma umowy	767
1.2. Polecenie	768
1.3. Darowizna pod warunkiem	768
1.4. Darowizna dokonana przez małoletniego	769
1.5. Darowizna wzajemna	769
1.6. Umowy mieszane	770
1.7. Odwołanie darowizny	770
1.8. Alimentacja darczyńcy	774
1.9. Bezskuteczność darowizny	774
1.10. Pozorność darowizny	775
1.11. Wspólność małżeńska	777
1.11.1. Rozszerzenie wspólności ustawowej	779
1.11.2. Darowizna udziału	780
1.12. Przysporzenia niebędące darowizną	780
1.12.1. Wspólny dług	781
1.12.2. Wycofanie nieruchomości ze spółki osobowej	782
1.12.3. Przejęcie długu	783
1.13. Darowizna a rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych	784
2. Podatek od spadków i darowizn	784
2.1. Zasady ogólne	784
2.2. Obowiązek podatkowy	786
2.3. Zeznanie podatkowe	787
2.4. Podstawa obliczenia podatku	788
2.4.1. Wartość rynkowa	788
2.4.2. Czysta wartość	789
2.5. Grupy podatkowe. Kwoty wolne od podatku	790
2.6. Wysokość podatku	792
2.7. Zwolnienie dla najbliższej rodziny	793
2.7.1. Osoby zwolnione od podatku	793
2.7.2. Zgłoszenie nabycia (SD-Z2)	793

2.8.	Zwolnienia przedmiotowe	794
2.8.1.	Nabycie gospodarstwa rolnego	795
2.8.2.	Nabycie nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków	796
2.8.3.	Zniesienie współwłasności	797
2.8.4.	Ulga mieszkaniowa	797
2.8.4.1.	Zakres zwolnienia	797
2.8.4.2.	Czysta wartość budynku	798
2.8.4.3.	Warunki zastosowania ulgi	799
2.8.4.3.1.	Współwłasność	800
2.8.4.3.2.	Zamieszkiwanie	800
2.8.4.3.3.	Sposób obliczania ulgi	801
2.8.4.3.4.	Garaże, piwnice, grunty	802
2.8.4.3.5.	Cofnięcie prawa do ulgi	802
2.9.	Podatek od czynności cywilnoprawnych	804
2.10.	Sprzedaż подарowanych rzeczy i praw majątkowych	804
3.	Podatek dochodowy od osób fizycznych	806
3.1.	Przychody w naturze i nieodpłatne świadczenia	806
3.2.	Przychody z działalności gospodarczej	808
3.3.	Amortyzacja	809
3.3.1.	Wartość początkowa	809
3.3.2.	Wyłączenie z kosztów podatkowych	809
3.4.	Nieodpłatne korzystanie z cudzych rzeczy	810
3.5.	Dochody ze zbycia rzeczy nabytych nieodpłatnie	811
3.5.1.	Data nieodpłatnego nabycia	811
3.5.2.	Koszty uzyskania przychodów	812
3.5.3.	Podatek od spadków i darowizn a koszt uzyskania przychodów	812
4.	Podatek dochodowy od osób prawnych	813
4.1.	Przychód	813
4.2.	Otrzymanie pod tytułem darmym a amortyzacja	813
4.2.1.	Wartość początkowa	814
4.2.2.	Odpisy amortyzacyjne	814
4.2.3.	Majątek oddany do nieodpłatnego używania	814
4.3.	Darowizny a koszty uzyskania przychodu	815
4.4.	Nieodpłatne zniesienie współwłasności	815
5.	Podatek od towarów i usług	815
5.1.	Nieodpłatna dostawa towarów	815
5.1.1.	Prawo do odliczenia	816
5.1.2.	Darowizna a symboliczna złotówka	817
5.1.3.	Darowizna zorganizowanej części przedsiębiorstwa ...	817
5.1.4.	Darowizna lokalu – siedziby firmy	818
5.2.	Obowiązek podatkowy	818
5.3.	Podstawa opodatkowania	819

Rozdział 10. Dożywocie	821
1. Umowa dożywocia	821
1.1. Definicja. Forma umowy	821
1.2. Obciążenia	821
1.3. Przedmiot umowy	822
1.4. Podmioty dożywocia	823
1.5. Zamiana dożywocia na rentę	824
1.6. Rozwiązanie umowy	824
1.7. Bezskuteczność dożywocia	824
2. Podatek dochodowy od osób fizycznych	825
2.1. Odpłatne zbycie	825
2.2. Wartość nieruchomości jako przysporzenie nabywcy	828
2.3. Skutki podatkowe rozwiązania umowy dożywocia	828
3. Podatek dochodowy od osób prawnych	829
4. Podatek od czynności cywilnoprawnych	830
Rozdział 11. Najem	833
1. Prawo cywilne	833
1.1. Podstawowe zagadnienia	833
1.2. Treść umowy	834
1.3. Strony umowy	835
1.4. Czas trwania umowy. Forma	836
1.4.1. Najem okazjonalny	836
1.4.2. Najem instytucjonalny	837
1.4.3. Zgłoszenie najmu okazjonalnego	837
1.5. Przedmiot najmu	839
1.6. Kaucja	839
1.7. Czynsz	840
1.7.1. Składniki czynszu	840
1.7.1.1. Najem okazjonalny i instytucjonalny	841
1.7.1.2. Najem lokalu niemieszkalnego	841
1.8. Termin płatności	844
1.8.1. Zwłoka w zapłacie czynszu	844
1.9. Wypowiedzenie wysokości czynszu	845
1.9.1. Najem budynku (lokalu) niemieszkalnego	845
1.9.2. Najem okazjonalny zgłoszony	845
1.9.3. Najem okazjonalny niezgłoszony	845
1.10. Stan lokalu, nakłady, remonty	847
1.11. Podnajem	850
1.11.1. Najem lokali mieszkalnych	850
1.11.2. Najem lokali niemieszkalnych	850
1.12. Wypowiedzenie umowy najmu	851
1.12.1. Lokale niemieszkalne	851
1.12.1.1. Umowa na czas nieoznaczony	851
1.12.1.2. Umowa na czas oznaczony	851

1.12.2. Lokale mieszkalne	851
1.12.2.1. Najem okazjonalny zgłoszony. Najem instytucjonalny	851
1.12.2.2. Najem okazjonalny niezgłoszony	852
1.13. Rozwiązanie umowy najmu	854
2. Podatek dochodowy	854
2.1. Źródła przychodów	854
2.2. Formy opodatkowania przychodów z najmu	855
2.2.1. Najem prywatny	855
2.2.2. Działalność gospodarcza	856
2.3. Najem prywatny czy działalność gospodarcza	857
2.4. Przychody ze współwłasności	867
2.4.1. Zasada proporcji	867
2.4.2. Przychody z majątku wspólnego małżonków	870
2.4.3. Wspólna własność a przychody otrzymane	872
2.4.4. Podatkowy majątek przedsiębiorcy	872
2.5. Przychody z najmu	873
2.5.1. Opodatkowanie kaucji. Odszkodowanie	873
2.5.2. Działalność gospodarcza	876
2.5.2.1. Podatek liniowy lub skala podatkowa	876
2.5.2.2. Przychody należne	877
2.5.2.3. Rozliczenie mediów – data powstania przychodu	877
2.5.2.4. Cesja wierzytelności	879
2.5.3. Najem prywatny. Przychody otrzymane	880
2.5.3.1. Zasady ogólne	880
2.5.3.2. Ryczałt	881
2.5.3.3. Ewidencja przychodów	882
2.5.3.4. Zwrot za media	882
2.5.4. Czynnosc a prace remontowe	884
2.5.4.1. Czynnosc w naturze	884
2.5.4.2. Zwolnienie z zapłaty czynszu w zamian za remont	886
2.5.4.3. Potrącenie	886
2.5.4.4. Obniżenie czynszu	887
2.5.5. Czynnosc a opłaty związane z nieruchomością	887
2.5.6. Stan lokalu. Nakłady	888
2.6. Koszty uzyskania przychodu z najmu	888
2.6.1. Koszty pośrednie i bezpośrednie	888
2.6.2. Koszty zawarcia umowy	890
2.6.2.1. Koszty obsługi prawnej	890
2.6.2.2. Prowizja pośrednika	890
2.6.2.3. Zapłata za zawarcie umowy	891
2.6.2.4. Rekompensata za niezawarcie umowy	891

2.6.2.5.	Odstępne	891
2.6.3.	Koszty związane z nieruchomością	893
2.6.3.1.	Wydatek na przystosowanie lokalu poniesiony przez wynajmującego	893
2.6.3.2.	Koszty związane z posiadaniem nieruchomości	894
2.6.3.2.1.	Opłata roczna za użytkowanie wieczyste	894
2.6.3.2.2.	Podatek od nieruchomości	894
2.6.3.2.3.	Wydatki związane ze służebnością gruntową	895
2.6.3.2.4.	Koszty zarządu i administracji	895
2.6.3.2.5.	Ubezpieczenie budynku	896
2.6.3.2.6.	Media	896
2.6.3.2.7.	Odpisy amortyzacyjne	896
2.6.3.3.	Koszty finansowania. Spłata kredytu	898
2.6.4.	Koszty przy braku przychodu	899
2.6.5.	Koszty uzyskania przychodu najemcy	900
2.6.5.1.	Wydatek na przystosowanie lokalu poniesiony przez najemcę	900
2.6.5.2.	Koszty określone umową najmu	900
2.6.5.3.	Biała lista rachunków podatników VAT	902
2.7.	Zaliczki i zeznanie roczne	904
2.7.1.	Rozliczenie dochodu małoletniego	904
2.8.	Rozliczenia po zakończeniu umowy	905
2.8.1.	Likwidacja środka trwałego	905
2.8.2.	Rozliczenia z najemcą	907
2.8.2.1.	Zwrot wartości nakładów przez wynajmującego	907
2.8.2.2.	Przywrócenie stanu poprzedniego	908
2.8.2.3.	Przejęcie nakładów bez refundacji kosztów ..	909
2.8.3.	Zakup wynajmowanej nieruchomości	909
2.8.4.	Wydatki związane z zakończeniem umowy	910
2.9.	Zwolnienie od podatku	911
2.10.	Bezumowne korzystanie z lokalu	913
2.11.	Sprzedaż wynajmowanej nieruchomości	914
3.	Podatek od towarów i usług	916
3.1.	Państwo opodatkowania	916
3.2.	Status podatnika VAT	916
3.2.1.	Wynajmowanie zgodnie i niezgodnie z prawem	918
3.2.2.	Nieruchomości małżeńskie	918
3.2.2.1.	Wynajmowanie wspólnych nieruchomości ...	918
3.2.2.2.	Umowa najmu zawarta między małżonkami .	920

3.2.3.	Odwrotne obciążenie – najemca podatnikiem z tytułu importu usług	921
3.2.4.	Zarządca sądowy	924
3.3.	Przedmiot opodatkowania	924
3.3.1.	Wynagrodzenie za zawarcie umowy najmu	925
3.4.	Obowiązek podatkowy	927
3.4.1.	Faktura	927
3.4.2.	Termin płatności	928
3.4.3.	Media jako składnik czynszu	929
3.4.4.	Refakturowanie	929
3.4.5.	Zaliczka	930
3.5.	Podstawa opodatkowania	931
3.5.1.	Kaucja	931
3.5.2.	Czynsz	931
3.5.3.	Media jako składnik czynszu	932
3.5.4.	Podatek od nieruchomości	932
3.5.5.	Ubezpieczenie obiektu	933
3.5.6.	Remont	933
3.5.7.	Odszkodowania i kary umowne	934
3.6.	Zwolnienie od podatku	936
3.6.1.	Cele mieszkaniowe	936
3.6.2.	Cele rolnicze	939
3.6.3.	Deklaracje	940
3.6.4.	Kasa fiskalna	941
3.7.	Usługi zakwaterowania	942
3.8.	Bezumowne korzystanie	944
3.9.	Faktury	946
3.10.	Rozliczanie podatku naliczonego	948
3.10.1.	Cel zakupu	948
3.10.2.	Zakup przed rejestracją jako podatnik VAT czynny	948
3.10.3.	Data odliczenia	954
3.10.3.1.	Odliczenie przy zawieszony działalności	954
3.10.4.	Współwłasność a odliczenie	955
3.10.4.1.	Współwłasność ułamkowa	955
3.10.4.2.	Majątek wspólny małżonków	956
3.10.5.	Rozliczenie przez najemcę podatku naliczonego	958
3.10.6.	Inwestycja w obcy środek trwały a odliczenie podatku VAT	958
3.11.	Rozliczenie mediów	959
3.11.1.	Najem nieruchomości – świadczenie złożone czy wielość usług	959
3.11.2.	Refakturowanie	960
3.11.3.	Refakturowanie mediów w TSUE	960

3.11.3.1. Refakturowanie we wspólnotach mieszkaniowych	963
3.11.4. Obowiązek podatkowy dla refakturowanych mediów .	966
3.11.5. Stawka podatku VAT	967
3.11.6. Odliczenie przez najemcę podatku naliczonego w fakturze za media	968
3.12. Rozliczenie nakładów po zakończeniu umowy najmu	968
3.12.1. Rozliczenie nakładów jako usługa	969
3.12.1.1. Odpłatne przekazanie nakładów	969
3.12.1.2. Nieodpłatne przekazanie nakładów	969
3.12.2. Rozliczenie nakładów jako dostawa towarów	970
3.12.3. Obowiązek podatkowy. Podstawa opodatkowania	973
3.12.4. Korekta podatku odliczonego	973
3.12.4.1. Likwidacja nakładów	976
Indeks rzeczowy	977

[Przejdź do księgarni →](#)



ksiegarnia.beck.pl