

# **Umowy w obrocie nieruchomościami. Aspekty podatkowe i cywilnoprawne**

Wydanie 5.

Przejdź do produktu na [ksiegarnia.beck.pl](https://ksiegarnia.beck.pl)

# Spis treści

Wykaz skrótów .....	XIX
<b>Rozdział 1. Nieruchomość w prawie cywilnym .....</b>	<b>1</b>
I. Własność .....	2
II. Współwłasność .....	3
A. Uwagi ogólne .....	3
B. Współwłasność przymusowa .....	6
C. Współwłasność rzeczy a współwłasność spadku .....	7
D. Współwłasność rzeczy a wspólny majątek małżonków .....	9
III. Rzeczy .....	10
IV. Rzeczy ruchome i nieruchomości .....	10
V. Nieruchomość gruntowa .....	11
VI. Części składowe gruntu .....	12
A. Uwagi ogólne .....	12
B. Urządzenia przesyłowe .....	13
VII. Pożytki z rzeczy .....	14
VIII. Nieruchomości rolne .....	14
A. Uwagi ogólne .....	14
B. Gospodarstwo rolne .....	14
C. Ewidencja gruntów i budynków .....	15
IX. Działki .....	16
X. Użytkowanie wieczyste .....	16
XI. Nieruchomość budynkowa .....	18
XII. Nieruchomości lokalowe .....	20
A. Uwagi ogólne .....	20
B. Sposoby powstania odrębnej własności lokali .....	21
1. Uwagi ogólne .....	21
2. Ustanowienie odrębnej własności na rzecz nabywcy .....	22
3. Jednostronna czynność prawna .....	22
4. Zniesienie współwłasności .....	23
C. Lokale użytkowe .....	23
D. Garaże .....	24
XIII. Lokale w spółdzielni mieszkaniowej .....	25
XIV. Księgi wieczyste .....	26
XV. Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych .....	26
XVI. Ograniczone prawa rzeczowe .....	27
A. Uwagi ogólne .....	27

B. Użytkowanie .....	27
C. Służebność .....	28
D. Służebność przesyłu .....	29
XVII. Hipoteka .....	31
XVIII. Posiadanie .....	32
<b>Rozdział 2. Nieruchomości w prawie podatkowym .....</b>	<b>34</b>
I. Wprowadzenie .....	34
II. Podatek dochodowy od osób fizycznych .....	36
A. Nieruchomość, część, udział .....	36
B. Grunty. Prawo wieczystego użytkowania gruntów .....	37
C. Budynki mieszkalne .....	38
D. Lokale mieszkalne .....	38
III. Podatek dochodowy od osób prawnych .....	40
B. Sprzedaż lokalu a wydanie rzeczy .....	40
C. Grunty. Prawo wieczystego użytkowania gruntów .....	41
D. Budynki, lokale .....	42
IV. Podatek od towarów i usług .....	42
A. Uwagi ogólne .....	42
B. Towar. Dostawa towaru .....	42
C. Nieruchomości .....	43
D. Grunt .....	44
1. Uwagi ogólne .....	44
2. Tereny .....	45
E. Budynki i lokale .....	45
F. Budowle .....	46
G. Miejsce opodatkowania .....	46
V. Podatek od czynności cywilnoprawnych .....	48
VI. Podatek od nieruchomości, podatek rolny i leśny .....	48
VII. Inne pojęcia cywilnoprawne w ustawach podatkowych .....	49
<b>Rozdział 3. Podstawowe pojęcia prawa podatkowego .....</b>	<b>50</b>
I. Obowiązek podatkowy. Zobowiązanie podatkowe .....	51
II. Określenie i ustalenie zobowiązania podatkowego .....	51
III. Podatnik, płatnik .....	54
A. Uwagi ogólne .....	54
B. Podatnik w podatku dochodowym .....	55
C. Podatnik w podatku VAT .....	55
1. Uwagi ogólne .....	55
2. Faktura VAT .....	57
D. Podatnik podatku od czynności cywilnoprawnych .....	58
E. Podatnik podatku od nieruchomości, podatku rolnego oraz leśnego .....	59
IV. Odpowiedzialność za zobowiązania podatkowe .....	60
A. Odpowiedzialność podatnika .....	60
B. Odpowiedzialność płatnika .....	60
C. Odpowiedzialność osób trzecich .....	61
1. Uwagi ogólne .....	61
2. Odpowiedzialność małżonka .....	61
3. Odpowiedzialność członków rodziny .....	62
V. Termin płatności. Termin zapłaty .....	63
A. Uwagi ogólne .....	63

B. Obliczanie terminu .....	63
VI. Informacje podatkowe .....	64
VII. Czynności sprawdzające .....	66
VIII. Kontrola podatkowa .....	66
A. Uwagi ogólne .....	66
B. Zakończenie kontroli .....	68
IX. Postępowanie podatkowe .....	68
A. Dowody .....	68
B. Decyzja podatkowa .....	69
X. Indywidualna wykładnia prawa .....	71
A. Uwagi ogólne .....	71
B. Skutki wydanej interpretacji .....	71
<b>Rozdział 4. Czynności prawne na rynku nieruchomości .....</b>	<b>73</b>
I. Uwagi wstępne .....	74
A. Uwagi ogólne .....	74
B. Czynności prawne jednostronne i dwustronne .....	75
C. Czynności prawne jednostronnie i dwustronnie zobowiązujące .....	75
D. Czynności prawne zobowiązujące i rozporządzające .....	75
E. Czynności prawne konsensualne i realne .....	76
F. Kwalifikacja czynności prawnej .....	76
II. Strony .....	77
A. Uwagi ogólne .....	77
B. Wielość stron. Solidarna odpowiedzialność .....	78
C. Zdolność do czynności prawnych .....	79
D. Majątek małoletniego .....	80
1. Uwagi ogólne .....	80
2. Dochody małoletniego .....	82
E. Rozporządzenie nieruchomością przez małżonków .....	83
F. Nieruchomość jako składnik majątku wspólników spółki cywilnej ..	85
G. Prawidłowa reprezentacja stron .....	89
III. Forma czynności prawnej. Akt notarialny .....	89
A. Uwagi ogólne .....	89
B. Forma pisemna .....	91
1. Uwagi ogólne .....	91
2. Forma pisemna z urzędowo poświadczoną datą .....	92
IV. Język czynności prawnej .....	93
A. Uwagi ogólne .....	93
B. Język i waluta faktury VAT .....	93
V. Wady oświadczenia woli. Nieważność umowy .....	94
A. Uwagi ogólne .....	94
B. Skutki podatkowe czynności nieważnej z mocy prawa .....	94
VI. Warunek .....	97
VII. Przedmiot umowy .....	99
VIII. Nominalizm. Zasada walutowości .....	100
IX. Dodatkowe zastrzeżenia umowne .....	100
A. Kara umowna. Odszkodowanie .....	100
1. Uwagi ogólne .....	100
2. Kara umowna i odszkodowanie a podatek VAT .....	101
3. Kara umowna a podatki dochodowe .....	102
B. Zadek .....	104
1. Uwagi ogólne .....	104

2. Zadek i zaliczka a podatki dochodowe .....	105
3. Zadek i zaliczka a podatek VAT .....	105
C. Odsetki .....	107
1. Uwagi ogólne .....	107
2. Odsetki umowne .....	107
3. Rozłożenie na oprocentowane raty a podatek VAT .....	108
X. Inne świadczenie ( <i>datio in solutum</i> ) .....	109
XI. Zawieranie umów przez pełnomocnika .....	110
A. Uwagi ogólne .....	110
B. Fiducyjne nabycie nieruchomości .....	111
XII. Umowa przedwstępna .....	112
XIII. Umowy przenoszące własność nieruchomości .....	113
A. Uwagi ogólne .....	113
B. Charakter umów przenoszących własność nieruchomości .....	113
C. Rozwiązanie umowy przenoszącej własność nieruchomości .....	115
D. Odstąpienie od umowy .....	118
<b>Rozdział 5. Obrót nieruchomościami jako działalność gospodarcza</b>	
<b>w prawie podatkowym</b> .....	120
I. Uwagi ogólne .....	120
II. Podatek dochodowy od osób prawnych .....	121
A. Uwagi ogólne .....	121
B. Przychody z działalności gospodarczej .....	122
III. Podatek dochodowy od osób fizycznych .....	122
A. Uwagi ogólne .....	122
B. Przychody z działalności gospodarczej .....	127
IV. Podatek od towarów i usług .....	127
A. Obrót nieruchomościami .....	127
B. Produkcja .....	129
C. Wynajmowanie nieruchomości .....	129
D. Działalność niezgodna z prawem .....	130
<b>Rozdział 6. Amortyzacja podatkowa</b> .....	132
I. Zaliczenie do kosztów uzyskania przychodów .....	134
II. Wyłączenia z amortyzacji podatkowej .....	135
A. Uwagi ogólne .....	135
B. Grunty i prawo wieczystego użytkowania gruntów .....	136
C. Zaprzestanie działalności .....	137
D. Spółdzielcze zasoby mieszkaniowe .....	139
E. Budynki i lokale mieszkalne .....	140
III. Wyłączenia z kosztów uzyskania przychodów .....	140
A. Uwagi ogólne .....	140
B. Zwrócone wydatki .....	141
C. Nieruchomości oddane do nieodpłatnego używania .....	143
D. Nieruchomości nabyte nieodpłatnie .....	144
1. Uwagi ogólne .....	144
2. Darowizna .....	145
IV. Środki trwałe .....	146
A. Uwagi ogólne .....	146
B. Własność .....	147
1. Uwagi ogólne .....	147
2. Inwestycja w obcym środku trwałym .....	148

C. Nabycie i wytworzenie .....	150
1. Uwagi ogólne .....	150
2. Kompletność i zdatność do użytku .....	151
3. Przewidywany okres użytkowania .....	154
D. Klasyfikacja Środków Trwałych .....	155
1. Uwagi ogólne .....	155
2. Grunty .....	155
3. Budynki .....	155
4. Lokale .....	158
5. Budynek jako samodzielny środek trwały .....	160
6. Budowle .....	160
V. Wartości niematerialne i prawne .....	161
A. Uwagi ogólne .....	161
B. Spółdzielcze prawa do lokali .....	161
VI. Rozpoczęcie amortyzacji. Data wpisu do ewidencji .....	162
A. Uwagi ogólne .....	162
B. Przekazanie do użytkowania .....	162
C. Nabycie własności .....	163
D. Ujawnienie środka trwałego .....	164
VII. Ewidencja środków trwałych oraz wartości niematerialnych... i prawnych .....	165
A. Uwagi ogólne .....	165
B. Wpis do ewidencji a przychód ze sprzedaży .....	166
1. Stan prawny do 31.12.2014 r. ....	166
2. Stan prawny od 1.1.2015 r. ....	167
C. Majątek trwały o wartości poniżej 10 000 złotych .....	167
VIII. Ryczałt od przychodów ewidencjonowanych .....	169
IX. Podstawa odpisów amortyzacyjnych .....	170
A. Uwagi ogólne .....	170
B. Nabycie odpłatne .....	170
C. Nabycie udziału w nieruchomości .....	174
D. Część nieruchomości .....	176
E. Aport .....	176
F. Zamiana .....	177
G. Nabycie przedsiębiorstwa .....	178
H. Nieodpłatne nabycie .....	179
1. Uwagi ogólne .....	179
2. Zapis windykacyjny .....	179
I. Wytworzenie majątku .....	180
1. Uwagi ogólne .....	180
2. Remont przed wprowadzeniem do ewidencji .....	186
3. Wycena .....	187
J. Wartość lokalu wydzielonego z budynku .....	191
K. Inwestycje w obcych środkach trwałych .....	191
L. Metoda uproszczona .....	192
X. Zmiana wartości początkowej .....	193
A. Uwagi ogólne .....	193
B. Wartość początkowa ulepszonych środków trwałych .....	193
1. Uwagi ogólne .....	193
2. Przebudowa obiektu budowlanego .....	197
3. Rozbudowa obiektu budowlanego .....	197

4. Rekonstrukcja obiektu budowlanego .....	197
5. Adaptacja obiektu budowlanego .....	198
6. Modernizacja obiektu budowlanego .....	199
7. Remont jako część ulepszenia .....	199
C. Ulepszenie nieruchomości wspólnej .....	200
XI. Wybór metody .....	201
A. Uwagi ogólne .....	201
B. Zasada kontynuacji .....	202
C. Małżonek kontynuujący działalność .....	205
1. Uwagi ogólne .....	205
2. Odziedziczenie środków trwałych przez małżonka .....	206
3. Wynajęcie środków trwałych od małżonka .....	207
D. Amortyzacja liniowa .....	208
E. Działalność sezonowa .....	209
F. Obniżenie stawek .....	209
G. Amortyzacja według stawek podwyższonych .....	210
H. Stawki indywidualne .....	211
I. Amortyzacja degresywna .....	214
J. Metoda uproszczona .....	215
K. Inwestycje w obcych środkach trwałych .....	215
L. Nakłady na lokale spółdzielcze .....	216
XII. Amortyzacja lokali spółdzielczych .....	216
A. Uwagi ogólne .....	216
B. Amortyzacja po przekształceniu .....	217
XIII. Budynki i budowle wybudowane na cudzym gruncie .....	217
<b>Rozdział 7. Umowa sprzedaży .....</b>	<b>218</b>
I. Zagadnienia cywilnoprawne .....	222
A. Definicja umowy sprzedaży .....	222
B. Umowa deweloperska .....	223
C. Charakter umów ze spółdzielnią mieszkaniową .....	224
1. Uwagi ogólne .....	224
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu .....	225
3. Spółdzielcze prawo do miejsca postojowego .....	225
4. Przekształcenie w odrębną własność .....	226
5. Umowa o budowę i ustanowienie odrębnej własności lokalu. Ekspektatywa .....	227
D. Cena .....	228
1. Uwagi ogólne .....	228
2. Cena w walucie obcej a podatek VAT .....	229
3. Cena w walucie obcej a podatek dochodowy .....	229
4. Zapłata ceny .....	230
5. Zwłoka z zapłatą ceny .....	231
E. Wydanie rzeczy .....	231
F. Gwarancja jakości .....	232
G. Gwarancja zysków .....	233
H. Sprzedaż w celu poprawienia warunków zagospodarowania działki .....	234
I. Szczególne rodzaje umowy sprzedaży występujące w obrocie nieruchomościami .....	235
1. Prawo odkupu .....	235
2. Prawo pierwokupu .....	236

3. Sprzedaż na raty .....	237
4. Sprzedaż gospodarstwa rolnego .....	239
5. Sprzedaż przedsiębiorstwa .....	240
J. Przewłaszczenie na zabezpieczenie .....	244
1. Uwagi ogólne .....	244
2. Podatki dochodowe .....	245
3. Podatek VAT .....	250
K. Cesja umowy przedwstępnej i deweloperskiej .....	251
1. Uwagi ogólne .....	251
2. Podatek dochodowy .....	252
3. Podatek VAT .....	252
II. Podatek dochodowy. Sprzedaż w ramach działalności gospodarczej ..	255
A. Uwagi ogólne .....	255
B. Podział na źródła przychodów .....	255
1. Uwagi ogólne .....	255
2. Działalność gospodarza osób fizycznych .....	256
3. Dochody nierezydentów .....	261
4. Podatkowy majątek małżonka-przedsiębiorcy .....	262
5. Majątek przedsiębiorcy a umowa majątkowa małżeńska .....	267
C. Przychody ze sprzedaży .....	269
1. Uwagi ogólne .....	269
2. Przychód należny .....	274
3. Przychód w walucie obcej .....	276
4. Sprzedaż na raty .....	278
5. Zaliczka. Zadatek. Zatrzymany zadatek .....	279
6. Odpłatne zbycie a <i>datio in solutum</i> .....	279
7. Odpłatne zbycie a przejęcie długu .....	281
8. Odpłatne zbycie a wywłaszczenie .....	282
9. Przekazanie środka trwałego ze spółki jawnej do majątku wspólnika .....	283
10. Zniesienie współwłasności .....	283
11. Podział majątku małżonków .....	284
D. Zbycie środków trwałych .....	284
1. Środki trwałe wprowadzone do ewidencji .....	284
2. Nieruchomości o charakterze mieszkalnym .....	286
3. Sprzedaż środków trwałych wycofanych z działalności gospodarczej. Likwidacja działalności .....	288
4. Koszty odpłatnego zbycia .....	291
E. Koszty uzyskania przychodów .....	291
1. Związek z przychodem .....	291
2. Rozliczenie kosztów w czasie .....	294
3. Koszty bezpośrednie i koszty pośrednie .....	296
4. Koszty przy sprzedaży środków trwałych .....	298
5. Koszty przy sprzedaży towarów handlowych .....	301
6. Nabycie nieruchomości obciążonej hipoteką .....	305
7. Koszty przy sprzedaży nieruchomości wniesionych aportem .....	306
8. Koszty przy sprzedaży nieruchomości otrzymanej nieodpłatnie .....	308
9. Wynagrodzenie pośrednika .....	311
F. Dochód ze sprzedaży środków trwałych .....	311
G. Zwolnienia w podatku dochodowym od osób prawnych .....	312
H. Zwolnienia w podatku dochodowym od osób fizycznych .....	317



III. Podatek VAT .....	319
A. Podatnik VAT .....	319
1. Uwagi ogólne .....	319
2. Handlowiec .....	320
3. Producent .....	336
4. Małżeństwo .....	338
5. Rolnik .....	342
6. Organy władzy publicznej .....	343
7. Nabywca nieruchomości od podmiotu zagranicznego .....	345
8. Działalność gospodarcza .....	346
9. Podatnik VAT czynny i zwolniony .....	347
10. Wystawienie faktury poza systemem VAT .....	349
11. Podatek VAT a podatek od czynności cywilnoprawnych .....	349
12. Płatnik podatku VAT .....	351
B. Towary .....	352
1. Uwagi ogólne .....	352
2. Części budynków i budowli .....	353
3. Lokale .....	353
4. Grunty. Prawo użytkowania wieczystego gruntów .....	354
5. Nieruchomości mieszkalne .....	355
6. Budowle .....	356
C. Zakres opodatkowania .....	357
1. Uwagi ogólne .....	357
2. Sprzedaż przedsiębiorstwa .....	358
3. Odpłatna dostawa towarów .....	360
4. Odpłatne świadczenie usług .....	370
5. Odpłatne zbycie umowy przedwstępnej. Cesja .....	372
6. Umowy mieszane .....	376
D. Obowiązek podatkowy. Podstawa opodatkowania. Faktura .....	377
1. Uwagi ogólne .....	377
2. Zaliczki .....	377
3. Zadek .....	387
4. Wadium .....	389
5. Dostawa budynków i lokali .....	390
6. Sprzedaż budowli .....	401
7. Związek gruntu z obiektem budowlanym .....	403
8. Lokale spółdzielcze .....	409
9. Sprzedaż gruntu .....	410
10. Ustanowienie prawa użytkowania wieczystego .....	415
11. Sprzedaż egzekucyjna .....	416
12. Przeniesienie własności z nakazu władzy .....	417
13. Przeniesienie własności z mocy prawa .....	418
E. Stawki podatku .....	419
1. Uwagi ogólne .....	419
2. Sprzedaż gruntu. Dostawa terenu .....	419
3. Sprzedaż budynku i lokalu. Budynki (lokale) mieszkalne .....	422
4. Sprzedaż gruntu zabudowanego różnymi obiektami .....	435
5. Zaliczka a dostawa .....	436
F. Zwolnienia od podatku .....	438
1. Grunty niezabudowane .....	438
2. Budynki i budowle – uwagi ogólne .....	443

3. Budynki i budowle – pierwsze zasiedlenie .....	444
4. Budynki i budowle – obiekty budowlane bez prawa do odliczenia podatku VAT .....	459
5. Sprzedaż zwolniona od VAT a korekta .....	467
G. Rozliczenia podatku VAT przy nabyciu nieruchomości .....	468
1. Podstawowe zasady .....	468
2. Podmioty uprawnione do odliczenia .....	469
3. Podatek naliczony .....	478
4. Termin odliczenia przy zakupie nieruchomości .....	480
5. Związek z czynnościami opodatkowanymi .....	483
6. Korekta kwoty podatku odliczonego .....	486
7. Stopień wykorzystania nieruchomości .....	497
8. Sprzedaż egzekucyjna a odliczenie podatku naliczonego .....	503
9. Zakazy odliczenia podatku .....	504
IV. Podatek dochodowy od osób fizycznych. Transakcje prywatne .....	509
A. Wprowadzenie .....	509
B. Źródło przychodu .....	510
1. Uwagi ogólne .....	510
2. Nieruchomości należące do przedsiębiorcy .....	510
3. Sprzedaż spółdzielczego własnościowego prawa do miejsca postojowego .....	512
4. Sprzedaż ekspektatywy o ustanowienie odrębnej własności. Cesja .....	513
5. Pięcioletni termin .....	515
C. Przychody ze sprzedaży .....	537
1. Charakter przychodu .....	537
2. Zadatek .....	540
3. Koszty odpłatnego zbycia nieruchomości .....	540
4. Wartość rynkowa .....	542
D. Przychód podstawą opodatkowania .....	545
E. Koszty uzyskania przychodu .....	545
1. Uwagi ogólne .....	545
2. Koszty nabycia nieruchomości .....	545
3. Koszty wytworzenia .....	550
4. Koszty nakładów .....	551
5. Opłaty administracyjne .....	552
6. Dokumentacja .....	552
7. Podatek od spadków i darowizn .....	555
8. Waloryzacja .....	556
9. Przyporządkowanie kosztów uzyskania przychodu .....	557
10. Potrącalność kosztu uzyskania przychodu .....	558
F. Rozliczenie podatku .....	559
G. Zwolnienia od podatku. Własne cele mieszkaniowe .....	560
1. Uwagi ogólne .....	560
2. Wydatkowanie przychodu .....	562
3. Wydatek na własne cele mieszkaniowe .....	562
4. Wydatek na nabycie .....	566
5. Wydanie zaliczki otrzymanej na poczet sprzedaży nieruchomości .....	567
6. Nabycie innej nieruchomości .....	567
7. Budowa, rozbudowa, remont. Umowa deweloperska .....	570

8. Spłata kredytu .....	575
9. PIT-39 .....	577
H. Zwolnienia bezwarunkowe .....	579
1. Uwagi ogólne .....	579
2. Nieruchomości wchodzące w skład gospodarstwa rolnego .....	581
3. Zbycie nieruchomości na cele uzasadniające jej wywłaszczenie ..	585
4. Realizacja prawa pierwokupu .....	586
5. Sprzedaż nieruchomości nabytych w zamian za mienie pozostawione za granicą .....	587
6. Zakup mieszkań zakładowych .....	587
V. Podatek od czynności cywilnoprawnych .....	588
A. Sprzedaż rzeczy i praw majątkowych .....	588
B. Podatek od czynności cywilnoprawnych a podatek VAT .....	589
C. Rozliczenie podatku .....	594
1. Podatnik. Płatnik .....	594
2. Obowiązek podatkowy .....	594
3. Podstawa opodatkowania .....	595
D. Zwolnienia .....	597
1. Gospodarstwo rolne .....	597
2. Budynki na obszarze gospodarstwa rolnego .....	601
3. Nabywanie w związku z wywłaszczeniem, sprzedażą na cele publiczne lub wykupem na cele ochrony środowiska .....	601
4. Sprzedaż lokalu w wykonaniu wielostronnej umowy .....	601
E. Wyłączenia .....	602
1. Przepisy o gospodarce nieruchomościami .....	602
2. Drogi krajowe .....	604
3. Ustawa z 27.4.2001 r. – Prawo ochrony środowiska .....	605
4. Wojskowa Agencja Mieszkaniowa .....	606
5. Sprzedaż w postępowaniu egzekucyjnym lub upadłościowym ...	607
F. Zniesienie współwłasności a podatek od czynności cywilnoprawnych .....	607
G. Hipoteka a podatek od czynności cywilnoprawnych .....	608
H. Zwrot podatku .....	611
I. Podatek od czynności cywilnoprawnych jako koszt uzyskania przychodów .....	612
<b>Rozdział 8. Umowa zamiany .....</b>	<b>614</b>
I. Charakterystyka i typy umowy .....	615
A. Definicja umowy zamiany .....	615
B. Umowy mieszane .....	616
C. Zamiana usług .....	616
D. Zamiana spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu oraz tzw. mieszkania komunalnego .....	617
1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu .....	617
2. Zamiana na mieszkanie komunalne .....	617
E. Zamiana ze Skarbem Państwa lub gminą .....	619
II. Podatek dochodowy od osób fizycznych .....	620
A. Przychód .....	620
B. Koszty uzyskania przychodu .....	623
1. Przedsiębiorcy .....	623
2. Prywatne transakcje .....	623
C. Rozliczenie podatku .....	624

1. Przedsiębiorcy .....	624
2. Transakcje prywatne .....	625
3. Nieruchomości zamienne w postępowaniu wywłaszczeniowym .....	626
III. Podatek dochodowy od osób prawnych .....	627
A. Przychód .....	627
B. Koszty uzyskania przychodów .....	628
C. Nabycie w drodze zamiany a amortyzacja .....	628
IV. Podatek VAT .....	629
A. Zakres opodatkowania .....	629
B. Podstawa opodatkowania .....	630
C. Obowiązek podatkowy .....	631
D. Stawki i zwolnienia od podatku .....	631
E. Odliczenie podatku VAT .....	631
V. Podatek od czynności cywilnoprawnych .....	632
A. Podatnik, płatnik .....	632
B. Podstawa opodatkowania i stawka podatku .....	633
C. Wyłączenia .....	634
D. Zwolnienia podmiotowe .....	636
E. Zwolnienia przedmiotowe .....	636
F. Właściwość miejscowa .....	637
<b>Rozdział 9. Umowa darowizny i przysporzenia niebędące darowizną ..</b>	<b>638</b>
I. Zagadnienia cywilnoprawne .....	640
A. Pojęcie darowizny .....	640
1. Uwagi ogólne .....	640
2. Uszczuplenie majątku .....	640
3. Nieodpłatność .....	640
4. Przedmiot umowy .....	641
5. Charakter umowy .....	641
6. Forma umowy .....	641
B. Połeczenie .....	642
C. Darowizna pod warunkiem .....	642
D. Darowizna dokonana przez małoletniego .....	643
E. Darowizna wzajemna .....	643
F. Umowy mieszane .....	644
G. Odwołanie darowizny .....	644
H. Alimentacja darczyńcy .....	645
I. Bezskuteczność darowizny .....	646
J. Pozorność darowizny .....	647
K. Wspólność majątkowa małżeńska .....	648
1. Uwagi ogólne .....	648
2. Rozszerzenie wspólności ustawowej .....	650
3. Darowizna udziału .....	650
L. Przysporzenia niebędące darowizną .....	651
1. Uwagi ogólne .....	651
2. Wspólny dług .....	651
3. Wycofanie nieruchomości ze spółki osobowej .....	653
4. Przejęcie długu .....	654
M. Darowizna a rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych .....	655
II. Podatek od spadków i darowizn .....	655
A. Zasady ogólne .....	655
B. Obowiązek podatkowy .....	656

C. Zeznanie podatkowe .....	657
D. Podstawa obliczenia podatku .....	658
1. Wartość rynkowa .....	658
2. Czysta wartość .....	659
E. Grupy podatkowe. Kwoty wolne od podatku .....	660
F. Wysokość podatku .....	663
G. Zwolnienie dla najbliższej rodziny .....	663
1. Osoby zwolnione od podatku .....	663
2. Zgłoszenie nabycia (SD-Z2) .....	663
H. Zwolnienia przedmiotowe .....	665
1. Uwagi ogólne .....	665
2. Nabycie gospodarstwa rolnego .....	666
3. Nabycie nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków .....	666
4. Zniesienie współwłasności .....	667
5. Ulga mieszkaniowa .....	668
I. Podatek od czynności cywilnoprawnych .....	674
J. Zaświadczenie w sprawie podatku od spadków i darowizn .....	675
III. Podatek dochodowy od osób fizycznych .....	677
A. Przychody w naturze i nieodpłatne świadczenia .....	677
B. Przychody z działalności gospodarczej .....	679
C. Amortyzacja .....	679
1. Wartość początkowa .....	679
2. Wyłączenie z kosztów podatkowych .....	680
D. Nieodpłatne korzystanie z cudzych rzeczy .....	681
E. Dochody ze zbycia rzeczy nabytych nieodpłatnie .....	682
1. Data nieodpłatnego nabycia .....	682
2. Koszty uzyskania przychodów .....	682
3. Podatek od spadków i darowizn a koszt uzyskania przychodów .....	683
IV. Podatek dochodowy od osób prawnych .....	683
A. Przychód .....	683
B. Otrzymanie pod tytułem darmym a amortyzacja .....	684
1. Uwagi ogólne .....	684
2. Wartość początkowa .....	684
3. Odpisy amortyzacyjne .....	685
4. Majątek oddany do nieodpłatnego używania .....	685
C. Darowizna a koszty uzyskania przychodu .....	685
D. Nieodpłatne zniesienie współwłasności .....	686
V. Podatek od towarów i usług .....	686
A. Nieodpłatna dostawa towarów .....	686
1. Uwagi ogólne .....	686
2. Prawo do odliczenia .....	687
3. Darowizna a symboliczna złotówka .....	687
4. Darowizna zorganizowanej części przedsiębiorstwa .....	688
5. Darowizna lokalu – siedziby firmy .....	689
B. Obowiązek podatkowy .....	689
C. Podstawa opodatkowania .....	689
<b>Rozdział 10. Dożywocie .....</b>	<b>691</b>
I. Umowa dożywocia .....	691
A. Definicja. Forma umowy .....	691
B. Obciążenia .....	692
C. Przedmiot umowy .....	692

D. Strony umowy dożywocia .....	694
E. Zamiana dożywocia na rentę .....	694
F. Rozwiązanie umowy .....	694
G. Bezskuteczność dożywocia .....	695
II. Podatek dochodowy od osób fizycznych .....	695
A. Odpłatne zbycie .....	695
B. Wartość nieruchomości jako przysporzenie nabywcy .....	697
C. Skutki podatkowe rozwiązania umowy dożywocia .....	698
III. Podatek dochodowy od osób prawnych .....	699
IV. Podatek od czynności cywilnoprawnych .....	699
<b>Rozdział 11. Najem .....</b>	<b>701</b>
I. Prawo cywilne .....	704
A. Podstawowe zagadnienia .....	704
B. Treść umowy .....	705
C. Strony umowy .....	706
D. Czas trwania umowy. Forma .....	707
1. Uwagi ogólne .....	707
2. Najem okazjonalny .....	707
3. Najem instytucjonalny .....	708
4. Zgłoszenie najmu okazjonalnego .....	708
E. Przedmiot najmu .....	709
F. Kaucja .....	710
G. Czynnosc .....	711
1. Składniki czynszu .....	711
H. Termin płatności .....	715
1. Uwagi ogólne .....	715
2. Zwłoka w zapłacie czynszu .....	715
I. Wypowiedzenie wysokości czynszu .....	716
1. Najem budynku (lokalu) niemieszkalnego .....	716
2. Najem okazjonalny zgłoszony .....	716
3. Najem okazjonalny niezgłoszony .....	716
J. Stan lokalu, nakłady, remonty .....	718
K. Podnajem .....	721
1. Uwagi ogólne .....	721
2. Najem lokali mieszkalnych .....	721
3. Najem lokali niemieszkalnych .....	721
L. Wypowiedzenie umowy najmu .....	722
1. Lokale niemieszkalne .....	722
2. Lokale mieszkalne .....	722
M. Rozwiązanie umowy najmu .....	725
II. Podatek dochodowy .....	725
A. Źródła przychodów .....	725
B. Formy opodatkowania przychodów z najmu .....	726
1. Najem prywatny .....	726
2. Działalność gospodarcza .....	727
C. Najem prywatny czy działalność gospodarcza .....	727
D. Przychody ze współwłasności .....	734
1. Zasada proporcji .....	734
2. Przychody z majątku wspólnego małżonków .....	736
3. Wspólna własność a przychody otrzymane .....	738
4. Podatkowy majątek przedsiębiorcy .....	738

E. Przychody z najmu .....	739
1. Opodatkowanie kaucji. Odszkodowanie .....	739
2. Działalność gospodarcza .....	742
3. Najem prywatny. Przychody otrzymane .....	745
4. Czynnosc a prace remontowe .....	749
5. Czynnosc a opłaty związane z nieruchomością .....	752
6. Stan lokalu. Nakłady .....	752
F. Koszty uzyskania przychodu z najmu .....	753
1. Uwagi ogólne .....	753
2. Koszty pośrednie i bezpośrednie .....	753
3. Koszty zawarcia umowy .....	755
4. Koszty związane z nieruchomością .....	758
5. Koszty przy braku przychodu .....	764
6. Koszty uzyskania przychodu najemcy .....	764
G. Zaliczki i zeznanie roczne .....	768
1. Uwagi ogólne .....	768
2. Rozliczenie dochodu małoletniego .....	769
H. Rozliczenia po zakończeniu umowy .....	770
1. Uwagi ogólne .....	770
2. Likwidacja środka trwałego .....	771
3. Rozliczenia z najemcą .....	772
4. Zakup wynajmowanej nieruchomości .....	775
5. Wydatki związane z zakończeniem umowy .....	776
I. Zwolnienie od podatku .....	777
J. Bezumowne korzystanie z lokalu .....	778
K. Sprzedaż wynajmowanej nieruchomości .....	780
III. Podatek od towarów i usług .....	781
A. Państwo opodatkowania .....	781
B. Status podatnika VAT .....	781
1. Uwagi ogólne .....	781
2. Wynajmowanie zgodnie i niezgodnie z prawem .....	783
3. Nieruchomości małżeńskie .....	783
4. Odwrotne obciążenie – najemca podatnikiem z tytułu importu usługi .....	787
5. Zarządca sądowy .....	789
C. Przedmiot opodatkowania .....	790
1. Uwagi ogólne .....	790
2. Wynagrodzenie za zawarcie umowy najmu .....	791
D. Obowiązek podatkowy .....	793
1. Faktura .....	793
2. Termin płatności .....	794
3. Media jako składnik czynszu .....	795
4. Refakturowanie .....	795
5. Zaliczka .....	796
E. Podstawa opodatkowania .....	797
1. Kaucja .....	797
2. Czynnosc .....	797
3. Media jako składnik czynszu .....	798
4. Podatek od nieruchomości .....	798
5. Ubezpieczenie obiektu .....	799
6. Remont .....	799

7. Odszkodowania i kary umowne .....	800
F. Zwolnienie od podatku .....	802
1. Cele mieszkaniowe .....	802
2. Cele rolnicze .....	805
3. Deklaracje .....	806
4. Kasa fiskalna .....	807
G. Usługi zakwaterowania .....	808
H. Bezumowne korzystanie .....	810
I. Faktury .....	812
J. Rozliczanie podatku naliczonego .....	813
1. Cel zakupu .....	813
2. Zakup przed rejestracją jako podatnik VAT czynny .....	814
3. Data odliczenia .....	819
4. Współłasność a odliczenie .....	820
5. Rozliczenie przez najemcę podatku naliczonego .....	823
6. Inwestycja w obcy środek trwały a odliczenie podatku VAT .....	823
K. Rozliczenie mediów .....	824
1. Uwagi ogólne .....	824
2. Najem nieruchomości – świadczenie złożone czy wielość usług ...	824
3. Refakturowanie .....	825
4. Refakturowanie mediów w TSUE .....	826
5. Obowiązek podatkowy dla refakturowanych mediów .....	831
6. Stawka podatku VAT .....	833
7. Odliczenie przez najemcę podatku naliczonego w fakturze za media .....	833
L. Rozliczenie nakładów po zakończeniu umowy najmu .....	834
1. Uwagi ogólne .....	834
2. Rozliczenie nakładów jako usługa .....	834
3. Rozliczenie nakładów jako dostawa towarów .....	836
4. Obowiązek podatkowy. Podstawa opodatkowania .....	838
5. Korekta podatku odliczonego .....	838
Indeks rzeczowy .....	843



[Przejdź do księgarni →](#)