

Umowy w obrocie nieruchomościami. Aspekty podatkowe i cywilnoprawne

Wydanie 6.

Przejdź do produktu na ksiegarnia.beck.pl

Spis treści

Wykaz skrótów	XIX
Rozdział 1. Nieruchomość w prawie cywilnym	1
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	11
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	15
C. Ewidencja gruntów i budynków	15
IX. Działki	16
X. Użytkowanie wieczyste	17
XI. Nieruchomość budynkowa	18
XII. Nieruchomości lokalowe	21
A. Uwagi ogólne	21
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	24
D. Garaże	24
XIII. Lokale w spółdzielni mieszkaniowej	25
XIV. Księgi wieczyste	26
XV. Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych	27
XVI. Ograniczone prawa rzeczowe	27
A. Uwagi ogólne	27

B. Użytkowanie	28
C. Służebność	28
D. Służebność przesyłu	29
XVII. Hipoteka	31
XVIII. Posiadanie	32
Rozdział 2. Nieruchomości w prawie podatkowym	34
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
A. Uwagi ogólne	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	49
VII. Inne pojęcia cywilnoprawne w ustawach podatkowych	49
Rozdział 3. Podstawowe pojęcia prawa podatkowego	50
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	56
1. Uwagi ogólne	56
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	61
C. Odpowiedzialność osób trzecich	61
1. Uwagi ogólne	61
2. Odpowiedzialność małżonka	62
3. Odpowiedzialność członków rodziny	62

V. Termin płatności. Termin zapłaty	63
A. Uwagi ogólne	63
B. Obliczanie terminu	64
VI. Informacje podatkowe	64
VII. Czynności sprawdzające	66
VIII. Kontrola podatkowa	67
A. Uwagi ogólne	67
B. Zakończenie kontroli	69
IX. Postępowanie podatkowe	69
A. Dowody	69
B. Decyzja podatkowa	70
X. Indywidualna wykładnia prawa	71
A. Uwagi ogólne	71
B. Skutki wydanej interpretacji	72
Rozdział 4. Czynności prawne na rynku nieruchomości	74
I. Uwagi wstępne	75
A. Uwagi ogólne	75
B. Czynności prawne jednostronne i dwustronne	76
C. Czynności prawne jednostronnie i dwustronnie zobowiązujące	76
D. Czynności prawne zobowiązujące i rozporządzające	76
E. Czynności prawne konsensualne i realne	77
F. Kwalifikacja czynności prawnej	77
II. Strony	78
A. Uwagi ogólne	78
B. Wielość stron. Solidarna odpowiedzialność	79
C. Zdolność do czynności prawnych	80
D. Majątek małoletniego	81
1. Uwagi ogólne	81
2. Dochody małoletniego	83
E. Rozporządzenie nieruchomością przez małżonków	84
F. Nieruchomość jako składnik majątku wspólników spółki cywilnej ..	86
G. Prawidłowa reprezentacja stron	90
III. Forma czynności prawnej. Akt notarialny	90
A. Uwagi ogólne	90
B. Forma pisemna	92
1. Uwagi ogólne	92
2. Forma pisemna z urzędowo poświadczoną datą	93
IV. Język czynności prawnej	94
A. Uwagi ogólne	94
B. Język i waluta faktury VAT	94
V. Wady oświadczenia woli. Nieważność umowy	95
A. Uwagi ogólne	95
B. Skutki podatkowe czynności nieważnej z mocy prawa	96
VI. Warunek	99
VII. Przedmiot umowy	100
VIII. Nominalizm. Zasada walutowości	101
IX. Dodatkowe zastrzeżenia umowne	102
A. Kara umowna. Odszkodowanie	102
1. Uwagi ogólne	102
2. Kara umowna i odszkodowanie a podatek VAT	103
3. Kara umowna a podatki dochodowe	104

B. Zadełek	105
1. Uwagi ogólne	105
2. Zadełek i zaliczka a podatki dochodowe	106
3. Zadełek i zaliczka a podatek VAT	107
C. Odsetki	108
1. Uwagi ogólne	108
2. Odsetki umowne	108
3. Rozłożenie na oprocentowane raty a podatek VAT	109
X. Inne świadczenie (<i>datio in solutum</i>)	110
XI. Zawieranie umów przez pełnomocnika	111
A. Uwagi ogólne	111
B. Fiducyjne nabycie nieruchomości	112
XII. Umowa przedwstępna	113
XIII. Umowy przenoszące własność nieruchomości	114
A. Uwagi ogólne	114
B. Charakter umów przenoszących własność nieruchomości	115
C. Rozwiązanie umowy przenoszącej własność nieruchomości	116
D. Odstąpienie od umowy	119
Rozdział 5. Obrót nieruchomościami jako działalność gospodarcza w prawie podatkowym	122
I. Uwagi ogólne	122
II. Podatek dochodowy od osób prawnych	123
A. Uwagi ogólne	123
B. Przychody z działalności gospodarczej	124
III. Podatek dochodowy od osób fizycznych	124
A. Uwagi ogólne	124
B. Przychody z działalności gospodarczej	129
IV. Podatek od towarów i usług	129
A. Obrót nieruchomościami	129
B. Produkcja	131
C. Wynajmowanie nieruchomości	132
D. Działalność niezgodna z prawem	132
Rozdział 6. Amortyzacja podatkowa	134
I. Zaliczenie do kosztów uzyskania przychodów	136
II. Wyłączenia z amortyzacji podatkowej	137
A. Uwagi ogólne	137
B. Grunty i prawo wieczystego użytkowania gruntów	138
C. Zaprzestanie działalności	139
D. Spółdzielcze zasoby mieszkaniowe	141
E. Budynki i lokale mieszkalne	141
III. Wyłączenia z kosztów uzyskania przychodów	143
A. Uwagi ogólne	143
B. Zwrócone wydatki	143
C. Nieruchomości oddane do nieodpłatnego używania	146
D. Nieruchomości nabyte nieodpłatnie	147
1. Uwagi ogólne	147
2. Darowizna	147
IV. Środki trwałe	149
A. Uwagi ogólne	149
B. Własność	150

1. Uwagi ogólne	150
2. Inwestycja w obcym środku trwałym	151
C. Nabycie i wytworzenie	153
1. Uwagi ogólne	153
2. Kompletność i zdatność do użytku	153
3. Przewidywany okres używania	157
D. Klasyfikacja Środków Trwałych	158
1. Uwagi ogólne	158
2. Grunty	158
3. Budynki	158
4. Lokale	160
5. Budynek jako samodzielny środek trwały	162
6. Budowle	163
V. Wartości niematerialne i prawne	163
A. Uwagi ogólne	163
B. Spółdzielcze prawa do lokali	164
VI. Rozpoczęcie amortyzacji. Data wpisu do ewidencji	164
A. Uwagi ogólne	164
B. Przekazanie do używania	165
C. Nabycie własności	166
D. Ujawnienie środka trwałego	167
VII. Ewidencja środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych	167
A. Uwagi ogólne	167
B. Wpis do ewidencji a przychód ze sprzedaży	169
1. Stan prawny do 31.12.2014 r.	169
2. Stan prawny od 1.1.2015 r.	169
C. Majątek trwały o wartości poniżej 10 000 złotych	170
VIII. Ryczałt od przychodów ewidencjonowanych	171
IX. Podstawa odpisów amortyzacyjnych	172
A. Uwagi ogólne	172
B. Nabycie odpłatne	172
C. Nabycie udziału w nieruchomości	176
D. Część nieruchomości	177
E. Aport	178
F. Zamiana	179
G. Nabycie przedsiębiorstwa	179
H. Nieodpłatne nabycie	180
1. Uwagi ogólne	180
2. Zapis windykacyjny	181
I. Wytworzenie majątku	182
1. Uwagi ogólne	182
2. Remont przed wprowadzeniem do ewidencji	187
3. Wycena	188
J. Wartość lokalu wydzielonego z budynku	192
K. Inwestycje w obcych środkach trwałych	193
L. Metoda uproszczona	193
X. Zmiana wartości początkowej	194
A. Uwagi ogólne	194
B. Wartość początkowa ulepszanego środka trwałego	195
1. Uwagi ogólne	195

2. Przebudowa obiektu budowlanego	198
3. Rozbudowa obiektu budowlanego	199
4. Rekonstrukcja obiektu budowlanego	199
5. Adaptacja obiektu budowlanego	200
6. Modernizacja obiektu budowlanego	200
7. Remont jako część ulepszenia	201
C. Ulepszenie nieruchomości wspólnej	201
XI. Wybór metody	202
A. Uwagi ogólne	202
B. Zasada kontynuacji	204
C. Małżonek kontynuujący działalność	206
1. Uwagi ogólne	206
2. Odziedziczenie środków trwałych przez małżonka	207
3. Wynajęcie środków trwałych od małżonka	208
D. Amortyzacja liniowa	209
E. Działalność sezonowa	210
F. Obniżenie stawek	210
G. Amortyzacja według stawek podwyższonych	212
H. Stawki indywidualne	213
I. Amortyzacja degresywna	216
J. Metoda uproszczona	216
K. Inwestycje w obcych środkach trwałych	216
L. Nakłady na lokale spółdzielcze	217
XII. Amortyzacja lokali spółdzielczych	218
A. Uwagi ogólne	218
B. Amortyzacja po przekształceniu	218
XIII. Budynki i budowle wybudowane na cudzym gruncie	219
Rozdział 7. Umowa sprzedaży	220
I. Zagadnienia cywilnoprawne	224
A. Definicja umowy sprzedaży	224
B. Umowa deweloperska	225
C. Charakter umów ze spółdzielnią mieszkaniową	227
1. Uwagi ogólne	227
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	227
3. Spółdzielcze prawo do miejsca postojowego	227
4. Przekształcenie w odrębną własność	228
5. Umowa o budowę i ustanowienie odrębnej własności lokalu. Ekspektatywa	229
D. Cena	230
1. Uwagi ogólne	230
2. Cena w walucie obcej a podatek VAT	231
3. Cena w walucie obcej a podatek dochodowy	231
4. Zapłata ceny	232
5. Zwłoka z zapłatą ceny	233
E. Wydanie rzeczy	233
F. Gwarancja jakości	235
G. Gwarancja zysków	235
H. Sprzedaż w celu poprawienia warunków zagospodarowania działki	236
I. Szczególne rodzaje umowy sprzedaży występujące w obrocie nieruchomościami	237

1. Prawo odkupu	237
2. Prawo pierwokupu	238
3. Sprzedaż na raty	239
4. Sprzedaż gospodarstwa rolnego	241
5. Sprzedaż przedsiębiorstwa	242
J. Przewłaszczenie na zabezpieczenie	246
1. Uwagi ogólne	246
2. Podatki dochodowe	247
3. Podatek VAT	252
K. Cesja umowy przedwstępnej i deweloperskiej	253
1. Uwagi ogólne	253
2. Podatek dochodowy	254
3. Podatek VAT	255
II. Podatek dochodowy. Sprzedaż w ramach działalności gospodarczej ...	258
A. Uwagi ogólne	258
B. Podział na źródła przychodów	258
1. Uwagi ogólne	258
2. Działalność gospodarcza osób fizycznych	259
3. Dochody nierezydentów	265
4. Podatkowy majątek małżonka-przedsiębiorcy	266
5. Majątek przedsiębiorcy a umowa majątkowa małżeńska	271
C. Przychody ze sprzedaży	272
1. Uwagi ogólne	272
2. Przychód należny	277
3. Przychód w walucie obcej	280
4. Sprzedaż na raty	282
5. Zaliczka. Zadatek. Zatrzymany zadatek	282
6. Odpłatne zbycie <i>datio in solutum</i>	283
7. Odpłatne zbycie a przejęcie długu	284
8. Odpłatne zbycie a wywłaszczenie	285
9. Przekazanie środka trwałego ze spółki jawnej do majątku wspólnika	286
10. Zniesienie współwłasności	287
11. Podział majątku małżonków	287
D. Zbycie środków trwałych	288
1. Środki trwałe wprowadzone do ewidencji	288
2. Nieruchomości o charakterze mieszkalnym	290
3. Sprzedaż środków trwałych wycofanych z działalności gospodarczej. Likwidacja działalności	292
4. Koszty odpłatnego zbycia	295
E. Koszty uzyskania przychodów	295
1. Związek z przychodem	295
2. Rozliczenie kosztów w czasie	298
3. Koszty bezpośrednie i koszty pośrednie	299
4. Koszty przy sprzedaży środków trwałych	302
5. Koszty przy sprzedaży towarów handlowych	305
6. Nabywanie nieruchomości obciążonej hipoteką	309
7. Koszty przy sprzedaży nieruchomości wniesionych aportem	309
8. Koszty przy sprzedaży nieruchomości otrzymanej nieodpłatnie	312
9. Wynagrodzenie pośrednika	316

F. Dochód ze sprzedaży środków trwałych	316
G. Zwolnienia w podatku dochodowym od osób prawnych	317
H. Zwolnienia w podatku dochodowym od osób fizycznych	321
III. Podatek VAT	324
A. Podatnik VAT	324
1. Uwagi ogólne	324
2. Handlowiec	325
3. Producent	340
4. Małżeństwo	341
5. Rolnik	346
6. Organy władzy publicznej	348
7. Nabywca nieruchomości podmiotu zagranicznego	350
8. Działalność gospodarcza	351
9. Podatnik VAT czynny i zwolniony	352
10. Wystawienie faktury poza systemem VAT	354
11. Podatek VAT a podatek od czynności cywilnoprawnych	354
12. Płatnik podatku VAT	356
B. Towary	358
1. Uwagi ogólne	358
2. Części budynków i budowli	359
3. Lokale	359
4. Grunty. Prawo użytkowania wieczystego gruntów	360
5. Nieruchomości mieszkalne	360
6. Budowle	362
7. Nieruchomość w przepisach unijnych	363
C. Zakres opodatkowania	365
1. Uwagi ogólne	365
2. Sprzedaż przedsiębiorstwa	365
3. Odpłatna dostawa towarów	367
4. Odpłatne świadczenie usług	377
5. Odpłatne zbycie umowy przedwstępnej. Cesja	379
6. Umowy mieszane	384
D. Obowiązek podatkowy. Podstawa opodatkowania. Faktura	385
1. Uwagi ogólne	385
2. Zaliczki	385
3. Zadek	395
4. Wadium	396
5. Dostawa budynków i lokali	397
6. Sprzedaż budowli	409
7. Związek gruntu z objektem budowlanym	411
8. Lokale spółdzielcze	417
9. Sprzedaż gruntu	418
10. Ustanowienie prawa użytkowania wieczystego	423
11. Sprzedaż egzekucyjna	424
12. Przeniesienie własności z nakazu władzy	425
13. Przeniesienie własności z mocy prawa	426
E. Stawki podatku	427
1. Uwagi ogólne	427
2. Sprzedaż gruntu. Dostawa terenu	427
3. Sprzedaż budynku i lokalu. Budynki (lokale) mieszkalne	431
4. Sprzedaż gruntu zabudowanego różnymi obiektami	444

5. Zaliczka a dostawa	444
F. Zwolnienia od podatku	447
1. Grunty niezabudowane	447
2. Budynki i budowle – uwagi ogólne	452
3. Budynki i budowle – pierwsze zasiedlenie	453
4. Budynki i budowle – obiekty budowlane bez prawa do odliczenia podatku VAT	468
5. Sprzedaż zwolniona od VAT a korekta	476
G. Rozliczenia podatku VAT przy nabyciu nieruchomości	477
1. Podstawowe zasady	477
2. Podmioty uprawnione do odliczenia	478
3. Podatek naliczony	487
4. Termin odliczenia przy zakupie nieruchomości	490
5. Związek z czynnościami opodatkowanymi	493
6. Korekta kwoty podatku odliczonego	496
7. Stopień wykorzystania nieruchomości	506
8. Sprzedaż egzekucyjna a odliczenie podatku naliczonego	512
9. Zakazy odliczenia podatku	513
IV. Podatek dochodowy od osób fizycznych. Transakcje prywatne	518
A. Wprowadzenie	518
B. Źródło przychodu	519
1. Uwagi ogólne	519
2. Nieruchomości należące do przedsiębiorcy	520
3. Sprzedaż spółdzielczego własnościowego prawa do miejsca postojowego	521
4. Sprzedaż ekspektatywy o ustanowienie odrębnej własności. Cesja	523
5. Pięcioletni termin	524
C. Przychody ze sprzedaży	547
1. Charakter przychodu	547
2. Zadatek	550
3. Koszty odpłatnego zbycia nieruchomości	550
4. Wartość rynkowa	552
D. Przychód podstawą opodatkowania	555
E. Koszty uzyskania przychodu	555
1. Uwagi ogólne	555
2. Koszty nabycia nieruchomości	555
3. Koszty wytworzenia	559
4. Koszty nakładów	560
5. Opłaty administracyjne	561
6. Dokumentacja	562
7. Podatek od spadków i darowizn	563
8. Waloryzacja	564
9. Przyporządkowanie kosztów uzyskania przychodu	565
10. Potrącalność kosztu uzyskania przychodu	566
F. Rozliczenie podatku	567
G. Zwolnienia od podatku. Własne cele mieszkaniowe	568
1. Uwagi ogólne	568
2. Wydatkowanie przychodu	570
3. Wydatek na własne cele mieszkaniowe	570
4. Wydatek na nabycie	574

5. Wydanie zaliczki otrzymanej na poczet sprzedaży nieruchomości	575
6. Nabywanie innej nieruchomości	576
7. Budowa, rozbudowa, remont. Umowa deweloperska	578
8. Spłata kredytu	584
9. PIT-39	586
H. Zwolnienia bezwarunkowe	588
1. Uwagi ogólne	588
2. Nieruchomości wchodzące w skład gospodarstwa rolnego	589
3. Zbycie nieruchomości na cele uzasadniające jej wywłaszczenie ..	593
4. Realizacja prawa pierwokupu	594
5. Sprzedaż nieruchomości nabytych w zamian za mienie pozostawione za granicą	595
6. Zakup mieszkań zakładowych	595
V. Podatek od czynności cywilnoprawnych	596
A. Sprzedaż rzeczy i praw majątkowych	596
B. Podatek od czynności cywilnoprawnych a podatek VAT	597
1. Mieszkanie	599
C. Rozliczenie podatku	603
1. Podatnik. Płatnik	603
2. Obowiązek podatkowy	603
3. Podstawa opodatkowania	604
D. Zwolnienia	606
1. Gospodarstwo rolne	606
2. Budynki na obszarze gospodarstwa rolnego	610
3. Nabywanie w związku z wywłaszczeniem, sprzedażą na cele publiczne lub wykupem na cele ochrony środowiska	610
4. Sprzedaż lokalu w wykonaniu wielostronnej umowy	611
E. Wyłączenia	611
1. Przepisy o gospodarce nieruchomościami	611
2. Drogi krajowe	614
3. Ustawa z 27.4.2001 r. – Prawo ochrony środowiska	614
4. Wojskowa Agencja Mieszkaniowa	615
5. Sprzedaż w postępowaniu egzekucyjnym lub upadłościowym ...	616
F. Zniesienie współwłasności a podatek od czynności cywilnoprawnych	617
G. Hipoteka a podatek od czynności cywilnoprawnych	618
H. Zwrot podatku	621
I. Podatek od czynności cywilnoprawnych jako koszt uzyskania przychodów	622
Rozdział 8. Umowa zamiany	623
I. Charakterystyka i typy umowy	624
A. Definicja umowy zamiany	624
B. Umowy mieszane	625
C. Zamiana usług	625
D. Zamiana spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu oraz tzw. mieszkania komunalnego	626
1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	626
2. Zamiana na mieszkanie komunalne	626
E. Zamiana ze Skarbem Państwa lub gminą	628
II. Podatek dochodowy od osób fizycznych	629

A. Przychód	629
B. Koszty uzyskania przychodu	632
1. Przedsiębiorcy	632
2. Prywatne transakcje	632
C. Rozliczenie podatku	633
1. Przedsiębiorcy	633
2. Transakcje prywatne	633
3. Nieruchomości zamienne w postępowaniu wyłączeniowym	635
III. Podatek dochodowy od osób prawnych	635
A. Przychód	635
B. Koszty uzyskania przychodów	637
C. Nabycie w drodze zamiany a amortyzacja	637
IV. Podatek VAT	637
A. Zakres opodatkowania	637
B. Podstawa opodatkowania	639
C. Obowiązek podatkowy	640
D. Stawki i zwolnienia od podatku	640
E. Odliczenie podatku VAT	640
V. Podatek od czynności cywilnoprawnych	641
A. Podatnik, płatnik	641
B. Podstawa opodatkowania i stawka podatku	641
C. Wyłączenia	642
D. Zwolnienia podmiotowe	644
E. Zwolnienia przedmiotowe	645
F. Właściwość miejscowa	645
Rozdział 9. Umowa darowizny i przysporzenia niebędące darowizną ...	646
I. Zagadnienia cywilnoprawne	648
A. Pojęcie darowizny	648
1. Uwagi ogólne	648
2. Uszczuplenie majątku	648
3. Nieodpłatność	649
4. Przedmiot umowy	649
5. Charakter umowy	649
6. Forma umowy	649
B. Polecenie	650
C. Darowizna pod warunkiem	650
D. Darowizna dokonana przez małoletniego	651
E. Darowizna wzajemna	651
F. Umowy mieszane	652
G. Odwołanie darowizny	652
H. Alimentacja darczyńcy	653
I. Bezskuteczność darowizny	654
J. Pozorność darowizny	655
K. Wspólność majątkowa małżeńska	656
1. Uwagi ogólne	656
2. Rozszerzenie wspólności ustawowej	658
3. Darowizna udziału	658

L. Przepisy o niebędące darowizną	659
1. Uwagi ogólne	659
2. Wspólny dług	659
3. Wycofanie nieruchomości ze spółki osobowej	661
4. Przejęcie długu	662
M. Darowizna a rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych	663
II. Podatek od spadków i darowizn	663
A. Zasady ogólne	663
B. Obowiązek podatkowy	664
C. Zeznanie podatkowe	665
D. Podstawa obliczenia podatku	666
1. Wartość rynkowa	666
2. Czysta wartość	667
E. Grupy podatkowe. Kwoty wolne od podatku	668
F. Wysokość podatku	671
G. Zwolnienie dla najbliższej rodziny	671
1. Osoby zwolnione od podatku	671
2. Zgłoszenie nabycia (SD-Z2)	672
H. Zwolnienia przedmiotowe	673
1. Uwagi ogólne	673
2. Nabycie gospodarstwa rolnego	674
3. Nabycie nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków	674
4. Zniesienie współwłasności	676
5. Ulga mieszkaniowa	676
I. Podatek od czynności cywilnoprawnych	682
J. Zaświadczenie w sprawie podatku od spadków i darowizn	683
III. Podatek dochodowy od osób fizycznych	686
A. Przychody w naturze i nieodpłatne świadczenia	686
B. Przychody z działalności gospodarczej	688
C. Amortyzacja	689
1. Wartość początkowa	689
2. Wyłączenie z kosztów podatkowych	689
D. Nieodpłatne korzystanie z cudzych rzeczy	690
E. Dochody ze zbycia rzeczy nabytych nieodpłatnie	691
1. Data nieodpłatnego nabycia	691
2. Koszty uzyskania przychodów	692
3. Podatek od spadków i darowizn a koszt uzyskania przychodów	692
IV. Podatek dochodowy od osób prawnych	693
A. Przychód	693
B. Otrzymanie pod tytułem darmym a amortyzacja	693
1. Uwagi ogólne	693
2. Wartość początkowa	694
3. Odpisy amortyzacyjne	694
4. Majątek oddany do nieodpłatnego używania	695
C. Darowizna a koszty uzyskania przychodu	695
D. Nieodpłatne zniesienie współwłasności	695
V. Podatek od towarów i usług	696
A. Nieodpłatna dostawa towarów	696
1. Uwagi ogólne	696
2. Prawo do odliczenia	697

3. Darowizna a symboliczna złotówka	697
4. Darowizna zorganizowanej części przedsiębiorstwa	698
5. Darowizna lokalu – siedziby firmy	698
B. Obowiązek podatkowy	699
C. Podstawa opodatkowania	699
Rozdział 10. Dożywocie	701
I. Umowa dożywocia	701
A. Definicja. Forma umowy	701
B. Obciążenia	702
C. Przedmiot umowy	702
D. Strony umowy dożywocia	704
E. Zamiana dożywocia na rentę	704
F. Rozwiązanie umowy	705
G. Bezskuteczność dożywocia	705
II. Podatek dochodowy od osób fizycznych	706
A. Odpłatne zbycie	706
B. Wartość nieruchomości jako przysporzenie nabywcy	708
C. Skutki podatkowe rozwiązania umowy dożywocia	709
III. Podatek dochodowy od osób prawnych	710
IV. Podatek od czynności cywilnoprawnych	710
Rozdział 11. Najem	712
I. Prawo cywilne	715
A. Podstawowe zagadnienia	715
B. Treść umowy	716
C. Strony umowy	717
D. Czas trwania umowy. Forma	718
1. Uwagi ogólne	718
2. Najem okazjonalny	718
3. Najem instytucjonalny	719
4. Zgłoszenie najmu okazjonalnego	719
E. Przedmiot najmu	720
F. Kaucja	721
G. Czyszczenie	722
1. Składniki czyszczenia	722
H. Termin płatności	726
1. Uwagi ogólne	726
2. Zwłoka w zapłacie czyszczenia	726
I. Wypowiedzenie wysokości czyszczenia	727
1. Najem budynku (lokalu) niemieszkalnego	727
2. Najem okazjonalny zgłoszony	727
3. Najem okazjonalny niezgłoszony	727
J. Stan lokalu, nakłady, remonty	729
K. Podnajem	732
1. Uwagi ogólne	732
2. Najem lokali mieszkalnych	732
3. Najem lokali niemieszkalnych	732
L. Wypowiedzenie umowy najmu	733
1. Lokale niemieszkalne	733
2. Lokale mieszkalne	733
M. Rozwiązanie umowy najmu	736

II. Podatek dochodowy	736
A. Źródła przychodów	736
B. Formy opodatkowania przychodów z najmu	737
1. Najem prywatny	737
2. Działalność gospodarcza	738
C. Najem prywatny czy działalność gospodarcza	739
D. Przychody ze współwłasności	746
1. Zasada proporcji	746
2. Przychody z majątku wspólnego małżonków	748
3. Wspólna własność a przychody otrzymane	749
4. Podatkowy majątek przedsiębiorcy	750
E. Przychody z najmu	751
1. Opodatkowanie kaucji. Odszkodowanie	751
2. Działalność gospodarcza	753
3. Najem prywatny. Przychody otrzymane	757
4. Czynniz a prace remontowe	760
5. Czynniz najmu a opłaty związane z nieruchomością	764
6. Stan lokalu. Nakłady	764
F. Koszty uzyskania przychodu z najmu	765
1. Uwagi ogólne	765
2. Koszty pośrednie i bezpośrednie	765
3. Koszty zawarcia umowy	767
4. Koszty związane z nieruchomością	769
5. Koszty przy braku przychodu	774
6. Koszty uzyskania przychodu najemcy	775
G. Zaliczki i zeznanie roczne	779
1. Uwagi ogólne	779
2. Rozliczenie dochodu małoletniego	779
H. Rozliczenia po zakończeniu umowy	780
1. Uwagi ogólne	780
2. Likwidacja środka trwałego	780
3. Rozliczenia z najemcą	782
4. Zakup wynajmowanej nieruchomości	785
5. Wydatki związane z zakończeniem umowy	786
I. Zwolnienie od podatku	787
J. Bezumowne korzystanie z lokalu	789
K. Sprzedaż wynajmowanej nieruchomości	790
III. Podatek od towarów i usług	792
A. Państwo opodatkowania	792
B. Status podatnika VAT	792
1. Uwagi ogólne	792
2. Wynajmowanie zgodnie i niezgodnie z prawem	794
3. Nieruchomości małżeńskie	794
4. Odwrotne obciążenie – najemca podatnikiem z tytułu importu usługi	797
5. Zarządca sądowy	800
C. Przedmiot opodatkowania	801
1. Uwagi ogólne	801
2. Wynagrodzenie za zawarcie umowy najmu	801
D. Obowiązek podatkowy	803
1. Faktura	803

2. Termin płatności	804
3. Media jako składnik czynszu	805
4. Refakturowanie	805
5. Zaliczka	806
E. Podstawa opodatkowania	807
1. Kaucja	807
2. Czynsz	807
3. Media jako składnik czynszu	808
4. Podatek od nieruchomości	808
5. Ubezpieczenie obiektu	809
6. Remont	809
7. Odszkodowania i kary umowne	811
F. Zwolnienie od podatku	813
1. Cele mieszkaniowe	813
2. Cele rolnicze	816
3. Deklaracje	817
4. Kasa fiskalna	818
G. Usługi zakwaterowania	819
H. Bezumowne korzystanie	821
I. Faktury	823
J. Rozliczanie podatku naliczonego	824
1. Cel zakupu	824
2. Zakup nieruchomości przed rejestracją jako podatnik VAT czynny	825
3. Data odliczenia	830
4. Współwłasność a odliczenie	831
5. Rozliczenie przez najemcę podatku naliczonego	833
6. Inwestycja w obcy środek trwały a odliczenie podatku VAT	834
K. Rozliczenie mediów	835
1. Uwagi ogólne	835
2. Najem nieruchomości – świadczenie złożone czy wielość usług	835
3. Refakturowanie	836
4. Refakturowanie mediów w TSUE	836
5. Obowiązek podatkowy dla refakturowanych mediów	842
6. Stawka podatku VAT	843
7. Odliczenie przez najemcę podatku naliczonego w fakturze za media	844
L. Rozliczenie nakładów po zakończeniu umowy najmu	844
1. Uwagi ogólne	844
2. Rozliczenie nakładów jako usługa	845
3. Rozliczenie nakładów jako dostawa towarów	847
4. Obowiązek podatkowy. Podstawa opodatkowania	849
5. Korekta podatku odliczonego	849
Indeks rzeczowy	855

[Przejdź do księgarni →](#)

ksiegarnia.beck.pl