

Spis treści

Wstęp	XVII
Przedmowa do drugiego wydania	XIX
Wykaz skrótów	XXI
Literatura	XXV

Część I. Podstawowe wiadomości

Rozdział I. Przedmiot obrotu nieruchomościami	3
1. Własność	3
2. Współwłasność	3
3. Rzeczy	5
4. Rzeczy ruchome i nieruchomości	5
5. Nieruchomość gruntowa	5
6. Pożytki z rzeczy	7
7. Nieruchomości rolne. Gospodarstwo rolne	8
7.1. Ustrój rolny	10
8. Ewidencja gruntów	11
9. Użytkowanie wieczyste	12
10. Grunt i użytkowanie wieczyste w ustawie o podatku VAT	14
11. Nieruchomość budynkowa	15
12. Nieruchomości lokalowe	18
12.1. Garaże	19
13. Lokale w spółdzielni mieszkaniowej	20
14. Księgi wieczyste	20
15. Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych	23
16. Ograniczone prawa rzeczowe	25
16.1. Odpłatne ustanowienie użytkowania	25
16.2. Służebność	26
16.3. Droga konieczna	26
16.4. Ograniczone prawa rzeczowe w podatku VAT	27
17. Hipoteka	27
17.1. Definicja	27
17.2. Rodzaje hipoteki	29
17.3. Hipoteka przymusowa w ordynacji podatkowej	31
18. Posiadanie	33
18.1. Przeniesienie posiadania a podatek VAT	35
Rozdział II. Zawieranie umów	36
1. Pojęcie czynności cywilnoprawnej	36

2. Strony	37
2.1. Zdolność do czynności prawnych	38
2.2. Majątek małoletniego	39
2.3. Rozporządzenie nieruchomością należącą do małżeństwa	41
2.4. Rozporządzenie nieruchomością objętą współwłasnością	43
2.5. Wspólnicy spółki cywilnej	44
3. Formy czynności prawnej	44
4. Forma pisemna	48
4.1. Język polski	48
4.2. Faktura	49
5. Wady oświadczenia woli. Nieważność umowy	50
6. Warunek	51
7. Termin	52
8. Przedmiot umowy	52
9. Nominalizm. Zasada walutowości	53
10. Niedozwolone klauzule umowne	53
11. Dodatkowe zastrzeżenia umowne	55
11.1. Kara umowna	55
11.2. Kara umowna a podatek VAT	56
11.3. Zadatek	56
11.4. Umowne prawo odstąpienia. Odstępne	57
11.5. Odsetki	58
12. Inne świadczenie (<i>datio in solutum</i>)	59
13. Nowacja	60
14. Zawieranie umów przez pełnomocnika	60
14.1. Prokura	61
14.2. Fiducjarne nabycie nieruchomości	62
15. Umowa przedwstępna	63
15.1. Prawomocne orzeczenie sądu	66
16. Umowy przenoszące własność nieruchomości	67
16.1. Przetargi	68
17. Charakter umów przenoszących własność nieruchomości	68
18. Rozwiązanie umowy przenoszącej własność nieruchomości	71
19. Odstąpienie od umowy	74
20. Warunki nabywania nieruchomości przez cudzoziemców	77
21. Ochrona wierzyciela w razie niewypłacalności dłużnika	85
Rozdział III. Podstawowe wiadomości o podatkach. Postępowanie podatkowe	88
1. Podstawowe zasady prawa podatkowego	88
1.1. Konstrukcja podatku	88
1.2. Terminy	90
1.3. Doręczenia	91
1.4. Interpretacje podatkowe	93
1.5. Odpowiedzialność podatnika za zobowiązania podatkowe	98
1.6. Odpowiedzialność osób trzecich	98
2. Podatek dochodowy od osób fizycznych	105

3. Podatek dochodowy od osób prawnych	108
4. Amortyzacja podatkowa	111
4.1. Środki trwałe	112
4.2. Wartości niematerialne i prawne	115
4.3. Ewidencja środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych	116
4.4. Podstawa odpisów amortyzacyjnych	118
4.5. Metody amortyzacji.	127
4.6. Amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych	132
4.7. Amortyzacja obcych środków	132
5. Podatek od towarów i usług	134
5.1. Grunt i użytkowanie wieczyste w podatku VAT	144
5.2. Przekształcenie użytkowania wieczystego	154
5.3. Zrzeczenie się nieruchomości	155
6. Podatek od czynności cywilnoprawnych	155
7. Podatek od spadków i darowizn	157
8. Postępowanie podatkowe	157
8.1. Przebieg i zasady postępowania	157
8.2. II instancja	161
8.3. Kontrola podatkowa	162
8.4. Czynności sprawdzające	166
9. Prawo cywilne a prawo podatkowe	167
9.1. Zasada swobody umów a prawo podatkowe	168
9.2. Skutki podatkowe nieuznania umowy	171
9.3. Pojęcia cywilnoprawne w ustawach podatkowych	172
9.4. Pojęcie towaru w ustawie o VAT	173
10. Ulgi podatkowe dla przedsiębiorców	176
Rozdział IV. Koszty transakcji. Podatki i opłaty	178
1. Etapy transakcji	178
2. Rodzaje umów	179
3. Kontrahent	179
4. Taksy notarialne	180
5. Opłata sądowa	183
6. Podatek od ustanowienia hipoteki	185
7. Utrata zaliczek, przedpłat, zadatków	189
8. Inne obciążenia	190
9. Informacje o transakcjach	190

Część II. Proces inwestycyjny

Rozdział V. Umowa deweloperska	195
1. Ustanowienie własności lokalu	195
2. Umowa o ustanowieniu odrębnej własności	195
3. Jednostronna czynność prawna	197
4. Zniesienie współwłasności	197
5. Umowa o budowę lokali	198
5.1. Charakter umowy deweloperskiej	198

5.2. Forma umowy deweloperskiej	200
5.3. Typowe postanowienia umowy deweloperskiej	201
5.4. Niedozwolone (abuzywne) klauzule w umowach	207
6. Skutki podatkowe ustanowienia własności lokalu	208
6.1. Podobieństwa ze spółdzielnią mieszkaniową	210
6.2. Opodatkowanie VAT	211
6.3. Sprzedaż garaży	212
Rozdział VI. Umowa ze spółdzielnią mieszkaniową	213
1. Lokale w spółdzielni mieszkaniowej	213
2. Własnościowe prawo do lokalu	214
2.1. Charakter własnościowego prawa do lokalu	214
2.2. Przekształcenie w odrębną własność	217
2.3. Najem mieszkania	218
3. Lokatorskie prawo do lokalu	219
3.1. Przekształcenie	219
4. Odrębna własność	220
5. Mieszkania zakładowe	220
6. Domy jednorodzinne	221
7. Umowa o budowę lokalu	222
7.1. Umowa o budowę i ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu	223
7.2. Umowy o budowę i ustanowienie odrębnej własności lokalu	224
8. Podatek od towarów i usług	228
8.1. Stanowienie praw	228
8.2. Status podatkowy lokali spółdzielczych	230
8.3. Czynsze i inne opłaty	233
8.4. Bezumowne korzystanie z lokalu	238
Rozdział VII. Budowa we własnym zakresie	241
1. Inwestor	241
2. Umowy kompleksowe	242
3. Umowa o roboty budowlane	244
3.1. Gwarancje zapłaty	246
4. Decyzja o warunkach zabudowy	247
4.1. Wniosek o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu	248
4.2. Postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy	249
4.3. Ustalenie warunków zabudowy	250
5. Pozwolenie na budowę	252
5.1. Warunki inwestycji	252
5.2. Wniosek o pozwolenie na budowę	256
5.3. Postępowanie w sprawie pozwolenia na budowę	262
5.4. Decyzja o pozwoleniu na budowę	264
5.5. Przeniesienie decyzji o pozwoleniu na budowę	267
6. Zgłoszenie budowy	268
7. Budowy, gdzie nie wymaga się pozwolenia	272
8. Rozpoczęcie i zakończenie budowy	272

8.1. Obowiązkowa kontrola budowy	276
9. Zmiana sposobu użytkowania	277
9.1. Zarejestrowanie działalności a zmiana sposobu użytkowania	281
Rozdział VIII. Podatki związane z procesem inwestycyjnym.	282
1. Wprowadzenie	282
2. Budowa i sprzedaż obiektów budowlanych	282
2.1. Podatek dochodowy	282
2.2. Podatek od towarów i usług	295
3. Wydatki inwestycyjne	314
3.1. Podatek dochodowy	314
3.2. Odliczanie podatku VAT	324
3.3. Wspólna budowa	328
4. Rozliczanie kosztów przebudowy	330
4.1. Ulepszenie środka trwałego	331
4.2. Rodzaje ulepszeń	332
4.3. Ulepszenie a amortyzacja	333
4.4. Nakłady na obiekty używane	336
4.5. Renowacja obiektu zabytkowego	337
4.6. Remont	338
5. Darowizna na cele budowlane	346
5.1. Grupy podatkowe	346
5.2. Zwolnienia od podatku	346
5.3. Kwoty wolne od podatku	348
5.4. Obliczenie podatku	348
6. Opłata skarbową od zezwoleń na budowę	348
6.1. Opłata skarbową od wniosku	349
6.2. Opłaty skarbowe od czynności urzędowych	349
6.3. Opłata skarbową od pozwoleń	350
6.4. Kilka zezwoleń	352
7. Ulgi podatkowe w podatku dochodowym od osób fizycznych	352
7.1. Odliczenia od dochodu	353
7.2. Budowa na wynajem	353
7.3. Odliczenia od podatku	367
7.4. Ulga „odsetkowa”	379
7.5. Ulga remontowa	383
Rozdział IX. Umowa sprzedaży.	389
1. Zagadnienia cywilnoprawne	389
1.1. Definicja umowy sprzedaży	389
1.2. Cena	389
1.3. Wydanie rzeczy	393
1.4. Rękojmia za wady	394
1.5. Gwarancja	397
1.6. Sprzedaż konsumencka	397
1.7. Niektóre rodzaje umów występujące w obrocie nieruchomościami	398
2. Podatek dochodowy od osób fizycznych	411
2.1. Sprzedaż nieruchomości i lokali mieszkalnych	411

2.2. Sprzedaż majątku firmy	456
3. Podatek dochodowy od osób prawnych	460
3.1. Przychód	460
3.2. Koszty uzyskania przychodów	461
3.3. Przewłaszczenie nieruchomości	462
4. Podatek od towarów i usług	464
4.1. Dostawa	464
4.2. Podatnik	466
4.3. Podstawa opodatkowania	472
4.4. Obowiązek podatkowy	474
4.5. Faktury	475
4.6. Stawki	477
4.7. Zwolnienia	484
4.8. Jeden przedmiot umowy – odmienne zasady opodatkowania	490
4.9. Wyłączenia	492
4.10. Rozliczenia przy nabyciu	493
5. Podatek od czynności cywilnoprawnych	515
5.1. Zasady ogólne	515
5.2. PCC od sprzedaży	519
5.3. Zwolnienia	520
5.4. Zwrot podatku od czynności cywilnoprawnych	521
5.5. Właściwość organów podatkowych	523
5.6. PCC kosztem uzyskania przychodów	523
6. Podatek od spadków i darowizn	524
6.1. Sprzedaż odziedziczonego	524
Rozdział X. Umowa zamiany	525
1. Zagadnienia cywilnoprawne	525
1.1. Definicja	525
1.2. Umowy mieszane	525
1.3. Zamiana a sprzedaż	526
1.4. Zamiana usług	526
1.5. Zamiana spółdzielczych lokatorskich praw do lokalu	527
1.6. Zamiana nieruchomości pod warunkiem	531
1.7. Zamiana nieruchomości przez cudzoziemca	531
2. Podatek dochodowy od osób fizycznych	532
2.1. Przychód z zamiany	532
2.2. Zapłata podatku	534
2.3. Zwolnienia	535
2.4. Przychód z działalności gospodarczej	536
2.5. Sprzedaż w celu uzyskania innego lokum	539
3. Podatek dochodowy od osób prawnych	540
3.1. Przychód	540
3.2. Koszty uzyskania przychodów	541
3.3. Nabycie w drodze zamiany	541
4. Podatek VAT	542
4.1. Zakres opodatkowania	542

4.2. Podstawa opodatkowania	543
4.3. Obowiązek podatkowy	543
4.4. Stawki i zwolnienia od podatku	544
4.5. Odliczenie VAT	545
5. Podatek od czynności cywilnoprawnych	545
5.1. Podatnik, płatnik	545
5.2. Podstawa opodatkowania i stawka podatku	546
5.3. Wyłączenia	547
5.4. Zwolnienia podmiotowe	548
5.5. Zwolnienia przedmiotowe	548
5.6. Właściwość miejscowa	549
Rozdział XI. Umowa darowizny	550
1. Zagadnienia cywilnoprawne	550
1.1. Pojęcie darowizny	550
1.2. Polecenie	553
1.3. Darowizna pod warunkiem	553
1.4. Darowizna dokonana przez małoletniego	554
1.5. Darowizna dokonana przez przedsiębiorstwo państwowe	555
1.6. Darowizna wzajemna	555
1.7. Umowy mieszane	555
1.8. Odwołanie darowizny	556
1.9. Alimentacja darczyńcy	560
1.10. Bezskuteczność darowizny	561
1.11. Wspólność małżeńska	563
1.12. Przysporzenia niebędące darowizną	568
1.13. Darowizna a rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych	568
2. Darowizna na rzecz osoby fizycznej. Skutki podatkowe	569
2.1. Podatek dochodowy od osób fizycznych	569
2.2. Podatek od spadków i darowizn	572
2.3. Podatek od czynności cywilnoprawnych	612
3. Nabycie przez osoby prawne	613
3.1. Podatek dochodowy od osób prawnych	613
3.2. Podatek VAT	618
Rozdział XII. Dożywocie. Renta	624
1. Umowa dożywocia	624
1.1. Definicja. Forma umowy	624
1.2. Obciążenia	624
1.3. Przedmiot umowy	625
1.4. Podmiot dożywocia	625
1.5. Zamiana dożywocia na rentę	625
1.6. Rozwiązanie umowy	626
1.7. Bezskuteczność dożywocia	626
1.8. Podatek dochodowy od osób fizycznych	627
1.9. Podatek dochodowy od osób prawnych	630
1.10. Podatek od czynności cywilnoprawnych	631
2. Umowa renty	633
2.1. Definicja. Forma umowy	633

2.2. Odpłatność	634
2.3. Forma	634
2.4. Podatek dochodowy od osób fizycznych	634
2.5. Podatek od czynności cywilnoprawnych	636
Rozdział XIII. Inne sposoby nabycia	637
1. Wkłady	637
1.1. Skutki podatkowe dla spółki	638
1.2. Przychód wspólnika	639
1.3. Podatek VAT	641
2. Przejęcie długu	641
3. Zniesienie współwłasności	642
3.1. Podatek od czynności cywilnoprawnych	643
3.2. Podatek od spadków i darowizn	644
3.3. Podatek dochodowy od osób fizycznych	645
4. Zbycie udziału w spadku	646
4.1. Zbycie udziału w przedmiocie należącym do spadku	646
4.2. Obowiązek płatnika	647
5. Przeniesienie własności nieruchomości na podstawie 231 KC	647
6. Zasiedzenie	648
6.1. Podatek od spadków i darowizn	650
7. Dziedziczenie	652
7.1. Pojęcie spadku	652
7.2. Zapis i polecenie	653
7.3. Podatek od spadków i darowizn	654
7.4. Podatek dochodowy od osób fizycznych	664
8. Przeniesienie własności nieruchomości w zamian za zaległości podatkowe	665
8.1. Podatek VAT	667
Rozdział XIV. Najem. Dzierżawa	668
1. Umowa najmu	668
1.1. Definicja	668
1.2. Najem lokalu	668
1.3. Najem nieruchomości mieszkaniowej	674
2. Umowa dzierżawy	683
2.1. Treść dzierżawy. Czas trwania umowy	683
3. Rozliczenia wynajmującego	685
3.1. Podatki dochodowe	685
3.2. Ryczałt ewidencjonowany	719
3.3. Karta podatkowa	724
3.4. Podatek od towarów i usług	725
4. Rozliczenia podatkowe najemcy i dzierżawcy	741
4.1. Podatki dochodowe	741
4.2. Podatek od towarów i usług	754
5. Podatek od nieruchomości	763
6. Relacje właściciela wynajętej nieruchomości i zarządcy	764
7. Umowa najmu a prawo rodzinne	765

8. Najem w spadku	765
Rozdział XV. Leasing budynków i gruntów	767
1. Charakter umowy leasingu	767
2. Leasing w podatkach dochodowych	768
2.1. Rodzaje leasingu	768
2.2. Definicje podatkowe	771
2.3. Metody amortyzacji	771
2.4. Zakończenie podstawowego okresu umowy leasingu – leasing operacyjny	773
2.5. Zakończenie podstawowego okresu umowy leasingu – leasing finansowy	774
2.6. Leasing gruntów	776
3. Leasing w podatku VAT	778
3.1. Dostawa towarów	778
3.2. Odpłatne świadczenie usług	779
3.3. Obowiązek podatkowy	779
3.4. Podstawa opodatkowania	780
3.5. Leasing bez pobrania należności	780
3.6. Odliczanie podatku naliczonego przy zakupie rzeczy leasingowanej	781
3.7. Sytuacja leasingobiorcy	781
3.8. Import usługi leasingu	781
4. Podatek od czynności cywilnoprawnych	783
5. Podatek od nieruchomości	783
5.1. Modernizacja	784
5.2. Zwrot budowli po zakończeniu umowy	784
Rozdział XVI. Użyczenie nieruchomości	785
1. Pojęcia cywilnoprawne	785
2. Podatek dochodowy	786
2.1. Przychód użyczającego	786
2.2. Przychód biorącego	790
2.3. Koszty uzyskania przychodów	793
2.4. Użyczenie nieruchomości spółce przez jej współnika – wyjaśnienia organów podatkowych	798
2.5. Rozliczenie podatku. Zaliczki na podatek	802
3. Podatek od towarów i usług	803
Część III. Posiadanie nieruchomości	
Rozdział XVII. Podatek od nieruchomości	807
1. Regulacja prawna	807
2. Słowniczek	807
3. Podatnicy	810
3.1. Współwłasność	812
3.2. Spółki nieposiadające osobowości prawnej	812
3.3. Nieruchomości budynkowe na cudzym gruncie	813
4. Przedmiot opodatkowania podatkiem od nieruchomości	814
4.1. Grunty	814
4.2. Budynki	816

4.3. Budowle	820
5. Wyłączenia od podatku	821
6. Podstawa opodatkowania podatkiem od nieruchomości	821
6.1. Zakup w ciągu roku	823
6.2. Wybudowanie w ciągu roku	823
6.3. Wartość części budowli	823
6.4. Zwrot leasingowanej budowli	824
7. Stawki podatku od nieruchomości	824
8. Obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości	825
9. Tryb i warunki płatności podatku od nieruchomości	827
9.1. Podatek od nieruchomości dla osób fizycznych	827
9.2. Podatek od nieruchomości innych podatników	828
10. Zwolnienia od podatku	829
11. Ewidencja podatkowa nieruchomości	831
12. Własność rzeczowa i miejscowa	832
13. Podatek od nieruchomości kosztem uzyskania przychodów	832
Rozdział XVIII. Zarządzanie nieruchomością	834
1. Zarząd w ustawie o własności lokali	834
1.1. Zarząd jako sposób zarządzania	834
1.2. Zarząd jako organ wspólnoty	835
1.3. Zarząd jako czynność	837
2. Zarząd i zarządzanie	838
2.1. Zarządzanie i administrowanie	841
3. Zarząd we wspólnocie mieszkaniowej	842
4. Wspólnota mieszkaniowa a właściciele	843
4.1. Nieruchomość wspólna	843
4.2. Obowiązki właścicieli	844
4.3. Lokale użytkowe	845
4.4. Wydatki na remonty	847
5. Relacje między właścicielem lokalu a wspólnotą mieszkaniową	849
5.1. Wspólnota mieszkaniowa jako odrębna jednostka organizacyjna	850
5.2. Wspólnota mieszkaniowa jako forma współwłasności	851
6. Relacje między wspólnotą a zarządcą	852
7. Rozliczenia podatkowe wspólnoty mieszkaniowej	855
7.1. Podatek od towarów i usług	855
7.2. Podatek dochodowy od osób prawnych	858
8. Rozliczanie zakupu mediów	862
8.1. Dostawa wody	862
8.2. Dostawa energii	864
8.3. Sposoby rozliczenia	864
8.4. Odliczanie podatku naliczonego	866
8.5. Stawki VAT dla poszczególnych usług	867
8.6. Rozliczanie mediów z najemcą	868
9. Rozliczenia podatkowe zarządcy	869
9.1. Podatek dochodowy	869
9.2. Podatek VAT	875

10. Relacje zarządcy i wynajmującego	876
10.1. Umowa o zarządzanie	876
10.2. Zarządca – wystawcą faktur	877
10.3. Rozliczenia z zarządcą	879
10.4. Zarządca – najemcą	879
10.5. Zarządca masy spadkowej	879
11. Zarząd sądowy	880
Rozdział XIX. Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	885
1. Charakter umowy o pośrednictwo	885
2. Treść umowy	885
2.1. Czynności pośrednictwa	886
2.2. Klauzule abuzywne	887
2.3. Odpowiedzialność cywilna	887
2.4. Umowa na wyłączność	888
3. Formy wykonywania zawodu	889
4. Fiducyjne nabycie nieruchomości	889
4.1. Podatek od czynności cywilnoprawnych	890
5. Opodatkowanie czynności pośrednictwa podatkiem VAT	890
5.1. Klasyfikacje usług	890
5.2. Utrata zwolnienia od podatku	892
5.3. Zaliczki przed utratą zwolnienia	892
5.4. Zwolnienie podmiotowe	894
5.5. Struktura sprzedaży	895
5.6. Sporadyczne transakcje finansowe	896
6. Podatek dochodowy od osób fizycznych	897
Indeks rzeczowy	899