

2.4. Kiedy poniesiony wydatek zaliczyć do kosztów?	23
3. Amortyzacja środków trwałych w najmie	23
3.1. Ustalenie wartości początkowej wynajmowanych środków trwałych	24
3.2. Ewidencja środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych	25
3.3. Metody amortyzacji	25
3.4. Amortyzacja czasowo nie wynajmowanych środków trwałych	28
4. Koszty używania samochodu przy prowadzeniu najmu	28
5. Koszty wyposażenia wynajmowanych lokali i budynków	29
6. Pozostałe koszty w najmie	29
7. Formy opodatkowania najmu	29
7.1. Zasady ogólne	30
7.2. Podatek liniowy w najmie	38
7.3. Ryczałt w najmie	40
7.3.1. Opodatkowanie ryczałtem najmu jako odrębnego źródła uzyskania przychodu	40
7.3.2. Opodatkowanie najmu ryczałtem prowadzonym w ramach działalności gospodarczej	43
7.4. Karta podatkowa	44

ROZDZIAŁ IV

Opodatkowanie najmu jako odrębnego źródła przychodu	46
1. Znaczenie zakwalifikowania najmu do odrębnego źródła przychodu	46
2. Formy opodatkowania	46
3. Najem współwłasności małżeńskiej lub odrębnej własności	47
4. Co zaliczamy do przychodów z najmu	47
4.1. Jak traktowały urzędy skarbowe przychody z najmu w latach ubiegłych	47
4.2. Jak obecnie traktuje się przychody z najmu	51
4.3. Dokumenty, które są podstawą księgowania przychodów z najmu	51
5. Koszty w najmie	52
5.1. Koszty remontu a modernizacja	53
5.2. Amortyzacja jako koszt uzyskania przychodu z najmu	55
6. Przykład praktyczny	55

ROZDZIAŁ V

Najem jako działalność gospodarcza	63
1. Uwagi ogólne	63
2. Przychody	64

3. Koszty – kiedy i jakie koszty wpisujemy do księgi przychodów i rozchodów	67
4. Formy opodatkowania najmu w ramach działalności gospodarczej	67
5. Przykład praktyczny	68

ROZDZIAŁ VI

Najem a VAT	76
1. Kto jest podatnikiem VAT prowadząc najem	76
2. Czynności rejestracyjne i ewidencje VAT	78
3. Najem współwłasności małżeńskiej a VAT	78
3.1. Stawki VAT w najmie	79
3.2. Opodatkowanie odstępnego	80
4. Powstanie obowiązku podatkowego w najmie	80
5. Podatek naliczony związany z najmem	81
5.1. Odliczenie częściowe VAT	82
5.2. Obliczenie wskaźnika rozliczenia proporcjonalnego podatku naliczonego	83
6. Korekta podatku	85
7. Zwrot podatku VAT	85
8. Rachunki i faktury – dowody księgowe	86
8.1. Rachunki	86
8.2. Faktury	87
8.3. Wystawianie faktur na zaliczkę	88

8.4. Wystawianie rachunków i faktur przez współwłaścicieli	89
9. Deklaracje VAT 7	90
10. Kasy fiskalne w najmie	90
11. Najem nieruchomości w kontekście międzynarodowym	90
11.1. Najem na rzecz podatników	90
11.2. Najem na rzecz osób fizycznych	91

ROZDZIAŁ VII

Pozostałe zagadnienia związane z najmem	92
1. Najem a podatek od czynności cywilnoprawnych	92
2. Podatek rolny a dzierżawa gruntów rolnych i gospodarstw rolnych	92
3. Konsekwencje niewykazywania dochodów z najmu....	93
4. Najem w umowach o unikaniu podwójnego opodatkowania	93
5. Zatrudnianie pracowników w najmie	94
6. Wynajem budynku dla spółki jawnej przez jej wspólnika	95
7. Remont wynajmowanego budynku i ogrodzenia	96

ROZDZIAŁ VIII

Ważniejsze zmiany prawa podatkowego	97
1. Zmiany dotyczące najmu przed 1 stycznia 2007 r.	97

1.1. Ewidencja wyposażenia – obowiązkowa tylko w działalności gospodarczej	97	2.9. Koszty reprezentacji i reklamy	104
1.2. Rozliczanie straty z najmu proporcjonalnie do przychodów opodatkowanych różnymi stawkami	97	2.10. Zaliczki	104
1.3. Odliczanie częściowe podatku naliczonego i skutki korekty VAT	98	2.11. Definicja samochodu osobowego	105
1.4. Ryczałt od przychodów z najmu bez względu na rodzaj prowadzonej działalności	98	3. Ważniejsze zmiany prawa podatkowego dotyczące najmu od 1 stycznia 2009 r.	105
2. Ważniejsze zmiany prawa podatkowego od 1 stycznia 2007 r.	99	3.1. Zmiana zasady księgowania kosztów wynagrodzeń i ZUS od wynagrodzeń	105
2.1. Warunki wspólnego opodatkowania małżonków	99	3.2. Przychód z tytułu użyczenia nieruchomości	106
2.2. Skala podatkowa, waloryzacja kosztów uzyskania przychodów	100	3.3. Kasy fiskalne w najmie	106
2.3. Sprzedaż nieruchomości	100	3.4. Zwrot VAT na rachunek bankowy podatnika	106
2.4. Opodatkowanie dochodów nieujawnionych	101	3.5. Wydłużony termin odliczenia VAT z faktur zakupowych	106
2.5. Definicja działalności gospodarczej	101	3.6. Można skorygować deklaracje VAT za miesiące, w których była kontrola podatkowa	107
2.6. Określenie daty powstania przychodu	102	3.7. Odsetki za zwłokę zostały obniżone do 75% ich wysokości, jeżeli podatnik sam skoryguje deklarację..	107
2.7. Definicja kosztów uzyskania przychodów oraz zasady ich rozliczenia	103	3.8. Wprowadzono zryczałtowany podatek dochodowy od tzw. małych zleceń	107
2.8. Amortyzacja	104	3.9. Zmiana skali podatkowej na 2009 rok	107
		3.10. Zmiana opodatkowania sprzedaży nieruchomości nie związanej z działalnością gospodarczą	107
		ZAŁĄCZNIKI	109