

SPIS TREŚCI

Wykaz ważniejszych skrótów	11
Wstęp.....	13
Rozdział I	
Pojęcie nieruchomości w polskim porządku prawnym	15
Rozdział II	
Najem lokali według kodeksu cywilnego.....	20
2.1. Ogólne zasady najmu lokali	20
2.2. Definicja pojęcia najmu i podnajmu.....	21
2.3. Charakter prawny umowy najmu	26
2.4. Forma i tryb zawarcia umowy najmu.....	27
2.5. Istotne elementy umowy najmu.....	29
2.5.1. Czas trwania umowy najmu	29
2.5.2. Strony umowy najmu	30
2.5.3. Prawa i obowiązki stron umowy najmu	32
2.5.4. Ochrona praw najemcy	37
2.5.5. Czynsz	39
2.5.6. Kaucja.....	40
2.5.7. Dodatkowe postanowienia umowy najmu.....	41
2.5.8. Sposób używania rzeczy najętej.....	44
2.5.9. Przedawnienie w umowie najmu.....	45
2.5.10. Ustawowe prawo zastawu przysługujące wynajmującemu.....	46
2.5.11. Rozwiązanie umowy najmu i terminy wypowiedzenia.....	47
2.5.12. Ulepszenie rzeczy najętej	51
2.5.13. Szczególne okoliczności towarzyszące umowie najmu	53

2.5.14. Klauzule niedozwolone w umowie najmu (abuzywne).....	58
2.5.15. Zwrot wynajętego lokalu.....	61

Rozdział III

Ochrona praw lokatorów w ustawie z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego	63
3.1. Zakres przedmiotowy i podmiotowy stosowania przepisów ustawy	63
3.2. Podstawowe pojęcia i definicje	65
3.3. Prawa i obowiązki właścicieli i lokatorów	71
3.4. Wypowiedzenie umowy najmu	73
3.5. Odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego.....	78

Rozdział IV

Najem okazjonalny.....	81
4.1. Najem okazjonalny – nowa forma najmu powierzchni mieszkalnych	81
4.2. Elementy finansowe najmu okazjonalnego	83
4.3. Wypowiedzenie najmu okazjonalnego	84
4.4. Porównanie najmu „zwykłego” i okazjonalnego	86

Rozdział V

Najem jako źródło dochodów właściciela nieruchomości.....	88
5.1. Wprowadzenie.....	88
5.2. Źródła przychodów w umowie najmu.....	89
5.3. Koszty uzyskania przychodu w umowie najmu	98
5.3.1. Amortyzacja nieruchomości	103
5.3.2. Strata w umowie najmu	110
5.4. Najem prowadzony przez osoby fizyczne	110
5.4.1. Opodatkowanie na zasadach ogólnych.....	110
5.4.2. Opodatkowanie na zasadach zryczałtowanego podatku od osób fizycznych.....	112
5.4.3. Opodatkowanie podatkiem liniowym.....	117
5.5. Najem jako działalność gospodarcza prowadzona przez osoby fizyczne.....	117
5.5.1. Wprowadzenie.....	117
5.5.2. Przychody z najmu w ramach prowadzonej działalności gospodarczej	121
5.5.3. Koszty uzyskania przychodu.....	125
5.5.4. Opodatkowanie dochodów	126
5.5.5. Orzeczenia i interpretacje	128
5.6. Najem jako działalność gospodarcza osób prawnych	129
5.6.1. Wprowadzenie.....	129
5.6.2. Przychody z najmu	129

5.6.3. Koszty uzyskania przychodu	132
5.7. Użyczenie lokalu	136
5.7.1. Wprowadzenie	136
5.7.2. Zasady opodatkowania umowy użyczenia do 31 grudnia 2008 roku.....	140
5.7.3. Zasady opodatkowania umowy użyczenia od 1 stycznia 2009 roku.....	141
5.7.4. Umowa użyczenia a podatek VAT.....	143
5.7.5. Przedawnienie roszczeń z umowy użyczenia.....	144
5.7.6. Orzeczenia i interpretacje organów podatkowych.....	146

Rozdział VI

Najem jako czynność opodatkowana podatkiem VAT	149
6.1. Wprowadzenie	149
6.2. Przedmiot opodatkowania podatkiem VAT	150
6.3. Podatnicy podatku VAT	151
6.4. Obowiązek zarejestrowania się jako podatnik podatku VAT	153
6.5. Powstanie obowiązku podatkowego przy najmie.....	154
6.6. Obowiązek podatkowy u tzw. małych podatników	157
6.7. Zwolnienia podmiotowe i przedmiotowe z podatku VAT	158
6.8. Dokumentowanie wykonania usługi najmu	164
6.9. Kaucja za lokal a podatek VAT.....	172
6.10. Stawki podatku VAT przy najmie	172
6.11. Opodatkowanie podatkiem VAT najmu lokalu a współwłasność	172
6.12. Podstawa opodatkowania przychodów z najmu podatkiem VAT	174
6.13. Refakturowanie na najemcę kosztów usług ponoszonych przez wynajmującego.....	175
6.14. Podatek naliczony związany z najmem	179
6.15. Zwrot nakładów przez najemcę po wygaśnięciu umowy najmu	180
6.16. Bezumowne korzystanie z lokalu a podatek VAT	183
6.17. Stosowanie kasy fiskalnej przy wynajmie	187
6.18. Odliczanie naliczonego podatku VAT przy najmie	188
6.19. Zwrot podatku VAT	189

Rozdział VII

Najem wakacyjny jako szczególna forma osiągnięcia dochodów z nieruchomości	193
7.1. Opodatkowanie wynajmu w agroturystyce	193
7.2. Timesharing	200
7.2.1. Wprowadzenie	200
7.2.2. Warunki odstąpienia od umowy przez konsumenta	203
7.2.3. Odpowiedzialność przedsiębiorcy za wadliwość przedmiotu świadczenia.....	204
7.3. Condohotel, aparthotel	205

