

Spis treści

Wprowadzenie	IX
Wykaz skrótów	XI
Wykaz literatury	XV
1. Faza inwestycyjna	1
1.1. Zakup spółki posiadającej nieruchomości	1
1.1.1. Opodatkowanie podatkiem dochodowym od osób prawnych	1
1.1.1.1. Opodatkowanie zbywcy	1
1.1.1.2. Rozpoznanie kosztów przez nabywcę	7
1.1.2. Opodatkowanie podatkiem od towarów i usług oraz podatkiem od czynności cywilnoprawnych	11
1.1.3. Kwestie podatkowe a ustalenie ceny	12
1.1.4. Odpowiedzialność za zaległości podatkowe nabywanej spółki	14
1.1.4.1. <i>Due diligence</i>	14
1.1.4.2. Ograniczenie odpowiedzialności w umowie	17
1.1.5. Odpowiedzialność za zaległości podatkowe sprzedawcy	18
1.2. Zakup nieruchomości	19
1.2.1. Klasyfikacja przedmiotu transakcji	19
1.2.1.1. Przedsiębiorstwo	19
1.2.1.2. Zorganizowana część przedsiębiorstwa	22
1.2.1.3. Zakład (oddział) samodzielnie sporządzający bilans	23
1.2.1.4. Klasyfikacja transakcji sprzedaży nieruchomości	24
1.2.2. Opodatkowanie podatkiem dochodowym od osób prawnych	24
1.2.2.1. Opodatkowanie sprzedawcy	24
1.2.2.2. Rozpoznanie kosztu przez nabywcę	26
1.2.3. Opodatkowanie VAT	32
1.2.3.1. Opodatkowanie VAT sprzedaży aktywów	32
1.2.3.2. Sprzedaż przedsiębiorstwa albo zakładu (oddziału) samodzielnie sporządzającego bilans	48
1.2.4. Opodatkowanie podatkiem od czynności cywilnoprawnych	49
1.2.5. Rozliczenie przychodów i kosztów w przypadku nabycia przedsiębiorstwa	50
1.2.6. Nabycie nieruchomości przez polską spółkę osobową lub bezpośrednio przez zagraniczny podmiot	51
1.2.7. Odpowiedzialność za zaległości podatkowe sprzedawcy	52
1.2.7.1. Zaświadczenia o wysokości zaległości podatkowych zbywcy	52
1.2.7.2. <i>Due diligence</i> w przypadku zakupu nieruchomości	55
1.2.8. Gwarancja czynszowa	56
1.3. Zakup nieruchomości a zakup udziałów w spółce posiadającej nieruchomości	57
1.3.1. Opodatkowanie zysku na transakcji	57
1.3.2. Podatki pośrednie na transakcji	57
1.3.3. Odpowiedzialność za zaległości podatkowe zbywcy	58

2. Proces budowlany	59
2.1. Opodatkowanie robót budowlanych	59
2.1.1. Uwagi ogólne	59
2.1.2. Rozliczenie przychodów i kosztów do celów podatku dochodowego od osób prawnych	63
2.1.2.1. Moment powstania przychodu	63
2.1.2.2. Moment rozliczenia kosztów	64
2.1.3. Moment powstania obowiązku podatkowego w VAT	65
2.1.4. Fakturowanie	66
2.1.5. Odliczenie VAT z faktur za roboty budowlane	67
2.1.6. Zwrot VAT w czasie procesu budowlanego	67
2.1.7. Kaucje gwarancyjne	70
2.1.8. Kary umowne	72
2.1.9. Koszty i opłaty sądowe	73
2.1.10. Udział w przetargach	74
2.1.11. Przekazanie infrastruktury	75
2.1.11.1. Przekazanie infrastruktury niedrogowej (media)	76
2.1.11.2. Przekazanie infrastruktury drogowej	79
2.1.12. Zagraniczna spółka jako dostawca usług	80
2.1.12.1. Zagraniczna spółka jako wykonawca kontraktu budowlanego	82
2.1.12.2. Konsekwencje nabywania usług od zagranicznych spółek na gruncie VAT	86
2.1.13. Waluta rozliczeń kontraktów budowlanych	89
2.1.13.1. Kontrakt w walucie obcej	89
2.1.13.2. Kontrakt denominowany do waluty obcej	91
2.2. Kapitalizacja kosztów	94
2.2.1. Zakres kapitalizacji kosztów	94
2.2.2. Kapitalizacja kosztów finansowych	96
2.2.3. Segregacja kosztów	96
2.3. Zaniechane inwestycje	98
2.4. Budowa projektów na sprzedaż	101
3. Faza operacyjna	103
3.1. Zasady opodatkowania najmu	104
3.1.1. Opodatkowanie podatkiem dochodowym od osób prawnych	104
3.1.1.1. Uwagi ogólne	104
3.1.1.2. Moment rozpoznania przychodu z tytułu najmu	105
3.1.1.3. Moment rozpoznania kosztów z tytułu najmu po stronie najemcy	107
3.1.2. Opodatkowanie VAT	109
3.1.2.1. Uwagi ogólne	109
3.1.2.2. Moment powstania obowiązku podatkowego w VAT	109
3.1.2.3. Odliczenie podatku naliczonego przez najemcę	110
3.1.3. Amortyzacja jako koszt w najmie – zasady ogólne	111
3.1.3.1. Technika dokonywania odpisów amortyzacji podatkowej	112
3.1.3.2. Podstawa dokonywania odpisów amortyzacyjnych i stawki amortyzacji	113
3.1.3.3. Inwestycje w obcych środkach trwałych oraz budynki i budowle na cudzym gruncie	116
3.1.3.4. Czasowy brak wykorzystywania nieruchomości przeznaczonych pod wynajem	117

3.1.4. Modernizacje (ulepszenia) a remonty	118
3.1.5. Koszty z tytułu pośrednictwa przy zawarciu umów najmu	119
3.1.6. Kaucje związane z zawarciem umów najmu	120
3.1.7. Rozwiązanie bądź wygaśnięcie umowy a dalsze korzystanie	120
3.1.8. Zapłata czynszu przez gwaranta	123
3.1.9. Rozliczenia z tytułu opłat eksploatacyjnych	123
3.1.9.1. „Zaliczki” na poczet opłat eksploatacyjnych i rozliczenie roczne.....	124
3.1.9.2. Bieżące refakturowanie opłat eksploatacyjnych	127
3.1.10. Zachęty dla najemców	129
3.1.10.1. Okres zwolnienia z czynszu.....	130
3.1.10.2. Wynagrodzenie za zawarcie umowy najmu	132
3.1.10.3. Pokrycie kosztów aranżacji wnętrza	134
3.1.10.4. „Wykup” najemcy	136
3.1.11. Rozliczenie nakładów poniesionych przez najemcę na przedmiot najmu	137
3.1.11.1. Rozliczenie nakładów za wynagrodzeniem ze strony wynajmującego	138
3.1.11.2. Rozliczenie nakładów bez wynagrodzenia ze strony wynajmującego	139
3.1.11.3. Likwidacja nakładów przez najemcę.....	140
3.1.12. Rozliczenie nakładów w związku ze wzniesieniem budynków lub budowli na cudzym gruncie.....	141
3.1.13. Odszkodowanie za zerwanie umowy najmu.....	141
3.1.14. Podatek od nieruchomości.....	144
3.1.14.1. Ogólne zasady opodatkowania podatkiem od nieruchomości.....	144
3.1.14.2. Kwalifikacja przedmiotów opodatkowania podatkiem od nieruchomości ..	146
3.2. Opodatkowanie sprzedaży mieszkań.....	150
3.2.1. Uwagi ogólne.....	150
3.2.2. Opodatkowanie dochodu ze sprzedaży mieszkań	150
3.2.3. Opodatkowanie VAT sprzedaży mieszkań.....	151
3.2.3.1. Sprzedaż udziałów we współwłasności mieszkań	153
3.2.3.2. Sprzedaż garażu/miejsca postojowego	154
3.2.4. Opłaty rezerwacyjne.....	156
3.3. Leasing nieruchomości – wybrane zagadnienia.....	156
3.3.1. Kwalifikacja umów leasingu na gruncie podatku dochodowego od osób prawnych	157
3.3.2. Kwalifikacja umów leasingu na gruncie VAT.....	159
3.3.3. Leasing zabudowanej nieruchomości	162
3.4. Dystrybucja zysków z inwestycji nieruchomościowych	164
3.4.1. Inwestycja prowadzona w formie spółki kapitałowej.....	164
3.4.1.1. Ogólne zasady opodatkowania dochodów z dywidend	164
3.4.1.2. Zatrzymana dywidenda a nieodpłatne świadczenie	166
3.4.1.3. Pożyczka na dywidendę a koszt uzyskania przychodu	167
3.4.1. Inwestycja prowadzona w formie spółki osobowej lub poprzez oddział.....	168
4. Finansowanie	173
4.1. Finansowanie kapitałem	173
4.2. Dopłaty do kapitału.....	174
4.3. Finansowanie długiem	175
4.3.1. Przychody i koszty z tytułu odsetek	175
4.3.2. Podatek u źródła	177
4.3.3. Różnice kursowe	179

Spis treści

4.3.4. Pożyczka denominowana do waluty obcej	181
4.3.5. Niedostateczna kapitalizacja	182
4.3.6. Opodatkowanie podatkiem od czynności cywilnoprawnych	186
4.3.7. Opodatkowanie VAT	188
4.4. Finansowanie spółki osobowej i oddziału spółki kapitałowej	189
5. Wyjście z inwestycji	191
5.1. Sprzedaż spółki a sprzedaż aktywów	191
5.2. Dystrybucja zysku	191
5.3. Likwidacja spółki (likwidacja zakładu)	192
5.3.1. Likwidacja spółki kapitałowej	192
5.3.2. Likwidacja spółki osobowej	194
5.3.3. Likwidacja zakładu	195
6. Planowanie struktury inwestycji	197
6.1. Struktura własnościowa i forma prowadzenia działalności w Polsce	198
6.2. Struktura finansowa	202
Indeks rzeczowy	205

Spis treści

4.3.4. Pożyczka denominowana do waluty obcej	181
4.3.5. Niedostateczna kapitalizacja	182
4.3.6. Opodatkowanie podatkiem od czynności cywilnoprawnych	186
4.3.7. Opodatkowanie VAT	188
4.4. Finansowanie spółki osobowej i oddziału spółki kapitałowej.....	189
5. Wyjście z inwestycji	191
5.1. Sprzedaż spółki a sprzedaż aktywów	191
5.2. Dystrybucja zysku.....	191
5.3. Likwidacja spółki (likwidacja zakładu)	192
5.3.1. Likwidacja spółki kapitałowej.....	192
5.3.2. Likwidacja spółki osobowej	194
5.3.3. Likwidacja zakładu.....	195
6. Planowanie struktury inwestycji.....	197
6.1. Struktura własnościowa i forma prowadzenia działalności w Polsce	198
6.2. Struktura finansowa	202
Indeks rzeczowy	205