

Obrót nieruchomościami. Najem, sprzedaż, opodatkowanie

Autor: [Mirosław Górski](#)

Publikacja stanowi kompendium wiedzy z zakresu obrotu nieruchomości na gruncie kodeksu cywilnego, ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, jak również podatku dochodowego od osób fizycznych, podatku dochodowego od osób prawnych, podatku VAT. Czytelnik znajdzie w niej wyjaśnienia szeregu istotnych instytucji prawnych związanych z obrotem nieruchomościami jak najem, sprzedaż nieruchomości, prowadzone w ramach tzw. Obrotu prywatnego oraz działalności gospodarczej, jak również opodatkowanie wynajmu w agroturystyce czy też timesharing.

Omówione zostały podstawowe wiadomości związane z najmem, definicje, forma i tryb zawarcia umowy najmu, prawa i obowiązki wynajmującego i najemcy, przedawnienie w umowie najmu, prawo zastawu przysługujące wynajmującemu na rzeczach ruchomych wniesionych przez najemcę do wynajmowanego lokalu, odpowiedzialność wynajmującego z tytułu rękojmi za wady fizyczne i prawne rzeczy wynajętej oraz bardzo istotny problem klauzul niedozwolonych w zawieranych umowach najmu jak również problem upadłości i wynajmującego, i najemcy oraz jakie konsekwencje to powoduje zarówno dla wynajmującego, jak i dla najemcy.

Autor przedstawił również rozważania na temat tego, czy obecny kryzys gospodarczy może zostać uznany w świetle omawianej regulacji jako nadzwyczajna zmiana stosunków (*rebus sic stantibus*), co w konsekwencji stwarza możliwość zmiany zawartej umowy.

Omówiona została ustawa z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego, która stworzyła minimalny standard ochrony praw lokatorów i prowadzi do tego, że w przypadku gdy przepisy innych ustaw regulują poszczególne kwestie danego stosunku prawnego w sposób korzystniejszy dla lokatora, to zastosowanie znajdują przepisy innych ustaw.

Książka zawiera wiele interpretacji urzędów skarbowych oraz wyroki sądów, których przytoczenie miało na celu pokazanie czytelnikowi, że interpretacja obowiązujących przepisów jest daleka od jednoznaczności i w podobnych sprawach zarówno urzędy skarbowe, jak i sądy dokonują

Spis treści:

Wykaz ważniejszych skrótów

Wstęp

Rozdział I. Pojęcie nieruchomości w polskim porządku prawnym

Rozdział II. Najem lokali według kodeksu cywilnego

2.1. Ogólne zasady najmu lokali

2.2. Definicja pojęcia najmu i podnajmu

- 2.3. Charakter prawny umowy najmu
- 2.4. Forma i tryb zawarcia umowy najmu
- 2.5. Istotne elementy umowy najmu
 - 2.5.1. Czas trwania umowy najmu
 - 2.5.2. Strony umowy najmu
 - 2.5.3. Prawa i obowiązki stron umowy najmu
 - 2.5.4. Ochrona praw najemcy
 - 2.5.5. Czynnosc
 - 2.5.6. Kaucja
 - 2.5.7. Dodatkowe postanowienia umowy najmu
 - 2.5.8. Sposób używania rzeczy najętej
 - 2.5.9. Przedawnienie w umowie najmu
 - 2.5.10. Ustawowe prawo zastawu przysługujące wynajmującemu
 - 2.5.11. Rozwiązanie umowy najmu i terminy wypowiedzenia
 - 2.5.12. Ulepszenie rzeczy najętej
 - 2.5.13. Szczególne okoliczności towarzyszące umowie najmu
 - 2.5.14. Klauzule niedozwolone w umowie najmu (abuzywne)
 - 2.5.15. Zwrot wynajętego lokali

Rozdział III. Ochrona praw lokatorów w ustawie z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego

- 3.1. Zakres przedmiotowy i podmiotowy stosowania przepisów ustawy
- 3.2. Podstawowe pojęcia i definicje
- 3.3. Prawa i obowiązki właścicieli i lokatorów
- 3.4. Wypowiedzenie umowy najmu
- 3.5. Odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego

Rozdział IV. Najem okazjonalny

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

Rozdział V. Najem jako źródło dochodów właściciela nieruchomości

- 5.1. Wprowadzenie
- 5.2. Źródła przychodów w umowie najmu
- 5.3. Koszty uzyskania przychodu w umowie najmu
 - 5.3.1. Amortyzacja nieruchomości
 - 5.3.2. Strata w umowie najmu
- 5.4. Najem prowadzony przez osoby fizyczne
 - 5.4.1. Opodatkowanie na zasadach ogólnych
 - 5.4.2. Opodatkowanie na zasadach zryczałtowanego podatku od osób fizycznych

- 5.4.3. Opodatkowanie podatkiem liniowym
- 5.5. Najem jako działalność gospodarcza prowadzona przez osoby fizyczne
 - 5.5.1. Wprowadzenie
 - 5.5.2. Przychody z najmu w ramach prowadzonej działalności gospodarczej
 - 5.5.3. Koszty uzyskania przychodu
 - 5.5.4. Opodatkowanie dochodów
 - 5.5.5. Orzeczenia i interpretacje
- 5.6. Najem jako działalność gospodarcza osób prawnych
 - 5.6.1. Wprowadzenie
 - 5.6.2. Przychody z najmu
 - 5.6.3. Koszty uzyskania przychodu
- 5.7. Użyczenie lokalu
 - 5.7.1. Wprowadzenie
 - 5.7.2. Zasady opodatkowania umowy użyczenia do 31 grudnia 2008 roku
 - 5.7.3. Zasady opodatkowania umowy użyczenia od 1 stycznia 2009 roku
 - 5.7.4. Umowa użyczenia a podatek VAT
 - 5.7.5. Przedawnienie roszczeń z umowy użyczenia
 - 5.7.6. Orzeczenia i interpretacje organów podatkowych

Rozdział VI. Najem jako czynność opodatkowana podatkiem VAT

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

Rozdział VII. Najem wakacyjny jako szczególna forma osiągnięcia dochodów z nieruchomości

- 7.1. Opodatkowanie wynajmu w agroturystyce
- 7.2. Timesharing

- 7.2.1. Wprowadzenie
- 7.2.2. Warunki odstąpienia od umowy przez konsumenta
- 7.2.3. Odpowiedzialność przedsiębiorcy za wadliwość przedmiotu świadczenia
- 7.3. Condohotel, aparthotel

Rozdział VIII. Opodatkowanie dochodów osób fizycznych ze sprzedaży nieruchomości

- 8.1. Wprowadzenie
- 8.2. Opodatkowanie umowy przedwstępnej
- 8.3. Ustalenie wysokości podatku dochodowego z tytułu zbycia nieruchomości i praw majątkowych nabytych do 31 grudnia 2006 roku
- 8.4. Ustalenie wysokości podatku dochodowego z tytułu zbycia nieruchomości i praw majątkowych nabytych od 1 stycznia 2007 roku do 31 grudnia 2008 roku
- 8.5. Ustalenie wysokości podatku dochodowego z tytułu zbycia nieruchomości i praw majątkowych nabytych po 31 grudnia 2008 roku

Rozdział IX. Opodatkowanie nabycia nieruchomości w ramach spadku lub darowizny

Rozdział X. Sprzedaż nieruchomości w ramach prowadzonej działalności gospodarczej

- 10.1. Wprowadzenie
- 10.2. Sprzedaż nieruchomości wykorzystywanej w działalności gospodarczej umieszczonej w ewidencji środków trwałych
- 10.3. Sprzedaż nieruchomości jako przedmiot działalności gospodarczej

Rozdział XI. Opodatkowanie obrotu gruntami

- 11.1. Sprzedaż nieruchomości rolnych
- 11.2. Sprzedawca gruntu podatnikiem podatku VAT
- 11.3. Orzeczenia i interpretacje

Rozdział XII. Podatek od nieruchomości

Bibliografia

Załączniki

1. Umowa najmu lokalu mieszkalnego
2. Umowa najmu lokalu użytkowego
3. Umowa najmu okazjonalnego lokalu
4. Akt notarialny (poddanie się egzekucji)
5. Pokwitowanie odbioru kaucji
6. Oświadczenie o wyrażeniu zgody na zamieszkanie najemcy w lokalu
7. Protokół zdawczo-odbiorczy lokalu
8. Zgłoszenie zawarcia umowy najmu okazjonalnego lokalu

9. Oświadczenie o wskazaniu innego lokalu
10. Wypowiedzenie umowy najmu okazjonalnego lokalu nr 1
11. Wypowiedzenie umowy najmu okazjonalnego lokalu nr 2
12. Żądanie opróżnienia lokalu
13. Wniosek o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu