

Opis

W książce w sposób kompleksowy przedstawiono problematykę opodatkowania nieruchomości. Publikacja w sposób przekrojowy wskazuje na podatkowe skutki nabycia nieruchomości, jej posiadania w ramach działalności gospodarczej i poza nią, prowadzenia procesu deweloperskiego oraz zbycia nieruchomości.

Ważne zagadnienia poruszone w publikacji:

- opodatkowanie transakcji przeniesienia własności nieruchomości,
- aporty wnoszone do spółki w postaci nieruchomości,
- koszty uzyskania przychodu w działalności deweloperskiej i budowlanej, m.in.
 - leasing,
 - sprzedaż mieszkań,
 - przekazanie infrastruktury,
 - VAT w branży deweloperskiej i budowlanej, m.in.
 - dostawa nieruchomości,
 - moment powstania obowiązku podatkowego,
 - nowe przepisy w zakresie dokumentacji cen transferowych,
 - opodatkowanie posiadania nieruchomości oraz inwestowania w nieruchomości, m.in.
 - najem,
 - "cienka kapitalizacja",
 - problematyka podatku od nieruchomości, m.in.
 - stawki,
 - zwolnienia.

Książka zawiera bogaty zbiór interpretacji podatkowych oraz orzecznictwa sądów administracyjnych.

Stan prawny publikacji - 1 maja 2016 r.

Publikacja uwzględnia następujące zmiany w prawie:

- zmiany w VAT,
- zmiany w CIT,
- zmiany w PIT,
- zmiany w PCC,
- zmiany w cenach transferowych,
- zmiany w ordynacji podatkowej,
- zmiany w podatku od nieruchomości.

Adresatami publikacji są:

- doradcy podatkowi,
- adwokaci,
- radcowie prawni,
- administracja skarbową,
- sądy administracyjne,
- dyrektorzy finansowi,
- główni księgowi,
- księgowi,

- biura rachunkowe,
- organy podatkowe w gminie.

Spis treści

Wykaz skrótów | str. 13

Rozdział 1. Opodatkowanie transakcji przeniesienia własności nieruchomości | str. 15

- 1.1. Opodatkowanie transakcji sprzedaży nieruchomości - informacje ogólne | str. 15
- 1.2. Zbycie nieruchomości przez osobę fizyczną poza działalnością gospodarczą na rzecz osoby fizycznej (sprzedaż, spadek, darowizna) | str. 16
 - 1.2.1. Obowiązki podatkowe zbywcy nieruchomości | str. 16
 - 1.2.1.1. Uwagi wprowadzające | str. 16
 - 1.2.1.2. Przychód | str. 17
 - 1.2.1.3. Koszty | str. 17
 - 1.2.2. Obowiązki podatkowe nabywcy nieruchomości | str. 21
 - 1.2.2.1. Nabycie nieruchomości w drodze zakupu - podatek od czynności cywilnoprawnych | str. 21
 - 1.2.2.2. Nabycie nieruchomości w drodze spadku lub darowizny - podatek od spadków i darowizn | str. 23
 - 1.2.2.3. Ulga na mieszkanie - podatek od spadków i darowizn | str. 25
 - 1.2.3. Zwolnienia z opodatkowania - podatek dochodowy od osób fizycznych - wydatkowanie środków ze sprzedaży nieruchomości na nowy cel mieszkaniowy | str. 26
- 1.3. Zbycie nieruchomości przez przedsiębiorcę | str. 28
 - 1.3.1. Przedsiębiorca będący osobą fizyczną - przychody z tytułu zbycia nieruchomości wykorzystywanej na potrzeby działalności gospodarczej | str. 28
 - 1.3.2. Przychód ze sprzedaży nieruchomości jako majątku | str. 29
 - 1.3.3. Koszty uzyskania przychodów | str. 30
 - 1.3.4. Wartość początkowa i zasady dokonywania odpisów z tytułu zużycia środków trwałych (odpisy amortyzacyjne) | str. 31
 - 1.3.5. Podatek od czynności cywilnoprawnych | str. 32
 - 1.3.6. Transakcje z podmiotami powiązаныmi | str. 33
- 1.4. Spółki osobowe i spółki kapitałowe na gruncie ustaw podatkowych | str. 34
 - 1.4.1. Spółki osobowe i kapitałowe na gruncie podatków dochodowych | str. 34
 - 1.4.2. Spółki osobowe i spółki kapitałowe na gruncie ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych | str. 35
- 1.5. Wniesienie aportu w postaci nieruchomości do spółki kapitałowej | str. 37
 - 1.5.1. Skutki dla wnoszącego aport | str. 38
 - 1.5.1.1. Przychód | str. 38
 - 1.5.1.2. Koszty uzyskania przychodu | str. 40
 - 1.5.2. Skutki dla obejmującego | str. 42
 - 1.5.2.1. Przychód | str. 42
 - 1.5.2.2. Wartość początkowa - środki trwałe | str. 43
 - 1.5.2.3. Składniki majątku niestanowiące środków trwałych | str. 44
 - 1.5.3. Podatek od czynności cywilnoprawnych | str. 44
- 1.6. Wniesienie aportu (wkładu) w postaci nieruchomości do spółki osobowej | str. 45
 - 1.6.1. Skutki dla wnoszącego | str. 45
 - 1.6.2. Skutki dla obejmującego | str. 46
 - 1.6.2.1. Przychód | str. 46
 - 1.6.2.2. Ustalenie kosztu - amortyzacja | str. 46
 - 1.6.2.3. Wartość początkowa. Zasada kontynuacji wyceny wartości początkowej środków trwałych | str. 46
 - 1.6.3. Podatek od czynności cywilnoprawnych | str. 47
- 1.7. Definicja przedsiębiorstwa i zorganizowanej części przedsiębiorstwa | str. 48
 - 1.7.1. Przedsiębiorstwo | str. 48
 - 1.7.2. Zorganizowana część przedsiębiorstwa | str. 50

- 1.8. Aport przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części do spółki kapitałowej | str. 53
- 1.8.1. Skutki dla wnoszącego | str. 53
- 1.8.2. Skutki dla obejmującego | str. 54
- 1.8.3. Podatek od czynności cywilnoprawnych | str. 55
- 1.9. Aport przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części do spółki osobowej | str. 55
- 1.9.1. Skutki dla wnoszącego | str. 56
- 1.9.2. Skutki dla obejmującego | str. 56
- 1.9.3. Podatek od czynności cywilnoprawnych | str. 57

Rozdział 2. Koszty uzyskania przychodów w działalności deweloperskiej i budowlanej | str. 58

- 2.1. Definicja podatkowa kosztów | str. 58
- 2.2. Kategoryzacja kosztów uzyskania przychodów | str. 60
- 2.2.1. Uwagi wprowadzające | str. 60
- 2.2.2. Korekta kosztów | str. 67
- 2.3. Dostawy niefakturowane | str. 71
- 2.4. Koszty bezpośrednie w działalności deweloperskiej | str. 73
- 2.4.1. Uwagi wprowadzające | str. 73
- 2.4.2. Podatek od nieruchomości i opłata z tytułu użytkowania wieczystego | str. 75
- 2.4.3. Koszty finansowania działalności | str. 77
- 2.4.4. Koszty obsługi prawnej | str. 78
- 2.4.5. Koszty usług marketingowych | str. 79
- 2.4.6. Kaucje | str. 80
- 2.4.6.1. Uwagi ogólne | str. 80
- 2.4.6.2. Kary umowne | str. 84
- 2.5. Przekazanie infrastruktury | str. 87
- 2.5.1. Uwagi wprowadzające | str. 87
- 2.5.2. Bezpłatne przekazanie | str. 87
- 2.5.3. Sprzedaż za "złotówkę" | str. 89
- 2.5.4. Moment potrącenia kosztów | str. 89
- 2.6. Przychody i koszty związane ze sprzedażą mieszkań | str. 91
- 2.6.1. Przychody z tytułu sprzedaży mieszkań | str. 91
- 2.6.2. Rozliczenie kosztów z tytułu sprzedaży mieszkań | str. 92
- 2.7. Leasing nieruchomości | str. 93
- 2.7.1. Uwagi wprowadzające | str. 93
- 2.7.2. Leasing operacyjny | str. 94
- 2.7.3. Leasing finansowy | str. 95
- 2.7.4. Leasing gruntów i prawa użytkowania wieczystego gruntów | str. 97

Rozdział 3. Najem | str. 98

- 3.1. Przychody z tytułu najmu | str. 98
- 3.1.1. Uwagi wprowadzające | str. 98
- 3.1.2. Bezumowne korzystanie z nieruchomości przez najemcę | str. 102
- 3.1.3. Opłaty dodatkowe ponoszone przez najemców | str. 104
- 3.2. Koszty wynajmującego | str. 105
- 3.2.1. Uwagi ogólne | str. 105
- 3.2.2. Amortyzacja - uwagi wstępne | str. 105
- 3.2.2.1. Budynek jako przedmiot amortyzacji | str. 105
- 3.2.2.2. Wartość początkowa środków trwałych | str. 107
- 3.2.2.3. Wysokość odpisów amortyzacyjnych | str. 113
- 3.2.2.4. Amortyzacja urządzeń i instalacji znajdujących się w nieruchomości | str. 117
- 3.2.2.5. Modernizacja czy remont | str. 119
- 3.2.3. Koszty pośrednictwa | str. 122
- 3.2.4. Inne koszty pozyskania najemców | str. 123
- 3.2.4.1. Uwagi wprowadzające | str. 123
- 3.2.4.2. Wakacje czynszowe | str. 124

- 3.2.4.3. Wynagrodzenie za zawarcie umowy najmu | str. 125
- 3.2.4.4. Koszty aranżacji powierzchni | str. 127
- 3.2.4.5. Koszty wykupu najemcy | str. 128
- 3.3. Koszty najemcy | str. 129
 - 3.3.1. Rozliczenie kosztów w czasie | str. 129
 - 3.3.2. Inwestycja w obcym środku trwałym | str. 130
 - 3.3.2.1. Uwagi wprowadzające | str. 130
 - 3.3.2.2. Wartość początkowa inwestycji w obcym środku trwałym | str. 131
 - 3.3.2.3. Zakończenie inwestycji w obcym środku trwałym przed upływem okresu amortyzacji | str. 132
 - 3.3.2.4. Zwrot nakładów | str. 135
 - 3.3.2.5. Zakup środka trwałego przez korzystającego | str. 135
- 3.4. Najem a podatek od towarów i usług | str. 137
 - 3.4.1. Uwagi ogólne | str. 137
 - 3.4.2. Podatnicy | str. 137
 - 3.4.3. Opodatkowanie najmu | str. 139
 - 3.4.4. Podstawa opodatkowania | str. 141
 - 3.4.4.1. Uwagi wprowadzające | str. 141
 - 3.4.4.2. Podatki i opłaty | str. 142
 - 3.4.4.3. Opłaty za media | str. 144
- 3.5. Opodatkowanie wynajmu prywatnego nieruchomości | str. 146
 - 3.5.1. Źródło przychodu - najem prywatny a działalność gospodarcza | str. 146
 - 3.5.2. Przychody z wynajmu nieruchomości za granicą i przychody nierezydentów w Polsce | str. 147
 - 3.5.3. Kwalifikacja do właściwego źródła przychodów | str. 148
 - 3.5.4. Wybór formy opodatkowania najmu prywatnego | str. 155
 - 3.5.4.1. Uwagi wprowadzające | str. 155
 - 3.5.4.2. Zasady ogólne - skala progresywna | str. 158
 - 3.5.4.3. Ryczałt od przychodów ewidencjonowanych | str. 160
 - 3.5.4.4. Karta podatkowa | str. 162

Rozdział 4. Opodatkowanie podatkiem od towarów i usług działalności deweloperskiej i budowlanej | str. 163

- 4.1. Uwagi wprowadzające | str. 163
- 4.2. Nabycie gruntu i proces inwestycyjny | str. 163
 - 4.2.1. Przedmiot opodatkowania | str. 163
 - 4.2.2. Czy każda dostawa nieruchomości jest opodatkowana podatkiem od towarów i usług? | str. 166
 - 4.2.2.1. Uwagi ogólne | str. 166
 - 4.2.2.2. Zakup nieruchomości od osoby fizycznej | str. 166
 - 4.2.2.3. Dostawa nieruchomości jako transakcja zwolniona z podatku od towarów i usług | str. 171
 - 4.2.3. Podstawa opodatkowania | str. 181
 - 4.2.4. Odliczenie podatku od towarów i usług przy nabyciu gruntu | str. 182
 - 4.2.5. Złe długi w VAT a kaucja gwarancyjna | str. 190
 - 4.2.6. Proces sprzedaży | str. 193
 - 4.2.6.1. Uwagi wprowadzające | str. 193
 - 4.2.6.2. Przekazanie infrastruktury gminie | str. 193
 - 4.2.6.3. Dostawa lokali | str. 200
- 4.3. Rozliczenia firmy budowlanej | str. 214
 - 4.3.1. Usługi budowlane i budowlano-montażowe | str. 214
 - 4.3.2. Moment powstania obowiązku podatkowego | str. 215
 - 4.3.2.1. Uwagi wprowadzające | str. 215
 - 4.3.2.2. Moment powstania obowiązku podatkowego w przypadku usług świadczonych na rzecz podatników VAT | str. 215
 - 4.3.2.3. Moment powstania obowiązku podatkowego w przypadku usług świadczonych na rzecz podmiotów niebędących podatnikami VAT | str. 218
 - 4.3.2.4. Zaliczki przy usługach budowlanych | str. 219
 - 4.3.3. Podstawa opodatkowania | str. 220

- 4.3.4. Stawki | str. 220
- 4.3.4.1. Usługi opodatkowane stawką obniżoną | str. 220
- 4.3.4.2. Usługi opodatkowane stawką standardową | str. 221
- 4.3.5. Miejsce świadczenia | str. 222
- 4.3.6. Dokumentowanie | str. 224

Rozdział 5. Dokumentacja cen transferowych | str. 225

- 5.1. Uwagi wprowadzające | str. 225
- 5.2. Obowiązujące przepisy w zakresie cen transferowych | str. 226
 - 5.2.1. Obowiązek dokumentacyjny | str. 226
 - 5.2.2. Podmioty powiązane | str. 229
 - 5.2.3. Metody ustalania cen transferowych | str. 232
 - 5.2.4. Sankcje w zakresie cen transferowych | str. 234
 - 5.2.5. Dokumentacja cen transferowych w transakcjach ze spółkami osobowymi | str. 235
- 5.3. Nowe przepisy dotyczące cen transferowych | str. 237
 - 5.3.1. Najważniejsze zmiany | str. 237
 - 5.3.2. Obowiązek dokumentacyjny | str. 237
 - 5.3.3. Obowiązek sporządzenia dokumentacji przez wspólników spółki osobowej | str. 240
 - 5.3.4. Rodzaje dokumentacji | str. 240
 - 5.3.5. Termin przygotowania dokumentacji cen transferowych | str. 242

Rozdział 6. Niedostateczna kapitalizacja | str. 244

- 6.1. Uwagi wprowadzające | str. 244
- 6.2. Pożyczki, których środki zostały przekazane przed 1 stycznia 2015 r. | str. 246
 - 6.2.1. Uwagi ogólne | str. 246
 - 6.2.2. Wartość zadłużenia | str. 248
 - 6.2.3. Kapitał zakładowy | str. 249
 - 6.2.4. Stosunek wartości zadłużenia do kapitału | str. 251
- 6.3. Pożyczki udzielone od 1 stycznia 2015 r. | str. 251
 - 6.3.1. Pożyczki udzielone przez podmioty kwalifikowane | str. 251
 - 6.3.2. Zasady rozliczenia odsetek wynikające z art. 15c u.p.d.o.p. | str. 252

Rozdział 7. Ustawa deweloperska | str. 255

- 7.1. Uwagi wprowadzające | str. 255
- 7.2. Zarys regulacji ustawy deweloperskiej | str. 255
- 7.3. Wpływ ustawy deweloperskiej na rozliczenia podatkowe dewelopera | str. 257
 - 7.3.1. Uwagi ogólne | str. 257
 - 7.3.2. Koszty uzyskania przychodów | str. 257
 - 7.3.3. Podatek od towarów i usług | str. 258

Rozdział 8. Podatek od nieruchomości | str. 262

- 8.1. Podstawy prawne | str. 262
- 8.2. Podmiot opodatkowania podatkiem od nieruchomości | str. 264
 - 8.2.1. Podatnicy podatku od nieruchomości | str. 264
 - 8.2.2. Szczególne kategorie podatników podatku od nieruchomości | str. 265
 - 8.2.2.1. Współwłaściciele (współposiadacze) | str. 265
 - 8.2.2.2. Właściciele wyodrębnionych lokali - współwłasność | str. 267
 - 8.2.2.3. Spółka cywilna | str. 268
- 8.3. Przedmiot opodatkowania | str. 269
 - 8.3.1. Uwagi wprowadzające | str. 269
 - 8.3.2. Grunty | str. 270
 - 8.3.2.1. Pojęcie gruntów | str. 270
 - 8.3.2.2. Użytki rolne, lasy, które nie są zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej | str. 270
 - 8.3.3. Budynki i budowle | str. 273
 - 8.3.3.1. Budynek | str. 273

- 8.3.3.2. Budowla | str. 276
- 8.3.3.3. Obiekt budowlany w prawie budowlanym - nowa definicja i jej wpływ na podatek od nieruchomości | str. 278
- 8.3.3.4. Obiekt małej architektury | str. 281
- 8.3.3.5. Tymczasowy obiekt budowlany | str. 281
- 8.3.4. Wyłączenia | str. 282
- 8.3.5. Definicja działalności gospodarczej i związek nieruchomości z prowadzoną działalnością | str. 283
 - 8.3.5.1. Definicje | str. 283
 - 8.3.5.2. Związanie nieruchomości z prowadzoną działalnością gospodarczą | str. 285
- 8.3.6. Względy techniczne a podatek od nieruchomości - stan prawny obowiązujący przed 1 stycznia 2016 r. | str. 286
- 8.4. Podstawa opodatkowania | str. 289
 - 8.4.1. Uwagi wprowadzające | str. 289
 - 8.4.2. Podstawa opodatkowania gruntów i budynków | str. 290
 - 8.4.3. Podstawa opodatkowania budowli związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej | str. 293
 - 8.4.4. Elementy niebudowlane jako przedmiot opodatkowania | str. 294
 - 8.4.5. Skutki nieokreślenia lub błędnego określenia wartości budowli przez podatnika | str. 297
- 8.5. Stawki podatkowe | str. 298
 - 8.5.1. Sposób określenia stawki podatku | str. 298
 - 8.5.2. Uprawnienia rady gminy w zakresie kształtowania wysokości stawek podatkowych | str. 299
 - 8.5.3. Nieruchomości związane z prowadzeniem działalności gospodarczej | str. 300
- 8.6. Obowiązek podatkowy | str. 302
 - 8.6.1. Uwagi wprowadzające | str. 302
 - 8.6.2. Moment powstania obowiązku podatkowego | str. 302
 - 8.6.3. Moment powstania obowiązku podatkowego w odniesieniu do budynków niewykończonych | str. 304
- 8.7. Podstawy ustalania wymiaru podatku i organy podatkowe | str. 307
 - 8.7.1. Osoby fizyczne - informacja o nieruchomościach | str. 307
 - 8.7.2. Osoby prawne, jednostki organizacyjne oraz spółki niemające osobowości prawnej - deklaracja na podatek od nieruchomości | str. 309
 - 8.7.3. Zmiana wysokości ustalonego podatku | str. 310
- 8.8. Ewidencja gruntów i budynków | str. 310
 - 8.8.1. Uwagi wprowadzające | str. 310
 - 8.8.2. Moc wiążąca wpisów zawartych w ewidencji gruntów i budynków | str. 311
 - 8.8.3. Dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków a dane zawarte w księgach wieczystych | str. 314
- 8.9. Zwolnienia z obowiązku podatkowego | str. 316
 - 8.9.1. Zwolnienia o charakterze przedmiotowym | str. 316
 - 8.9.1.1. Zwolnienia o charakterze przedmiotowym wskazane w ustawie o podatkach i opłatach lokalnych | str. 316
 - 8.9.1.2. Zwolnienia o charakterze przedmiotowym wprowadzone uchwałą rady gminy | str. 318
 - 8.9.2. Zwolnienia o charakterze podmiotowym | str. 319

Bibliografia | str. 321