

Spis treści

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Wprowadzenie | XI |
| Wykaz skrótów | XIII |
| Bibliografia | XVII |
| 1. Faza inwestycyjna | 1 |
| 1.1. Zakup spółki posiadającej nieruchomości..... | 2 |
| 1.1.1. Opodatkowanie podatkiem dochodowym od osób prawnych..... | 2 |
| 1.1.1.1. Opodatkowanie zbywcy..... | 2 |
| 1.1.1.2. Rozpoznanie kosztów przez nabywcę..... | 11 |
| 1.1.2. Opodatkowanie podatkiem od towarów i usług oraz podatkiem od czynności cywilnoprawnych..... | 16 |
| 1.1.3. Kwestie podatkowe a ustalenie ceny..... | 18 |
| 1.1.4. Odpowiedzialność za zaległości podatkowe nabywanej spółki..... | 20 |
| 1.1.4.1. <i>Due diligence</i> | 21 |
| 1.1.4.2. Ograniczenie odpowiedzialności w umowie..... | 25 |
| 1.1.5. Odpowiedzialność za zaległości podatkowe sprzedawcy..... | 27 |
| 1.2. Zakup nieruchomości..... | 27 |
| 1.2.1. Klasyfikacja przedmiotu transakcji..... | 27 |
| 1.2.1.1. Przedsiębiorstwo..... | 28 |
| 1.2.1.2. Zorganizowana część przedsiębiorstwa..... | 32 |
| 1.2.1.3. Klasyfikacja transakcji sprzedaży nieruchomości..... | 33 |
| 1.2.2. Opodatkowanie podatkiem dochodowym od osób prawnych..... | 35 |
| 1.2.2.1. Opodatkowanie sprzedawcy..... | 35 |
| 1.2.2.2. Rozpoznanie kosztu przez nabywcę..... | 37 |
| 1.2.3. Opodatkowanie VAT..... | 45 |
| 1.2.3.1. Opodatkowanie VAT sprzedaży aktywów.... | 45 |

| | | |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1.2.3.2. | Sprzedaż przedsiębiorstwa albo zorganizowanej części przedsiębiorstwa | 63 |
| 1.2.4. | Opodatkowanie podatkiem od czynności cywilnoprawnych | 65 |
| 1.2.5. | Rozliczenie przychodów i kosztów w przypadku nabycia przedsiębiorstwa | 66 |
| 1.2.6. | Nabycie nieruchomości przez polską spółkę osobową lub bezpośrednio przez zagraniczny podmiot | 68 |
| 1.2.7. | Odpowiedzialność za zaległości podatkowe sprzedawcy | 69 |
| 1.2.7.1. | Zasady odpowiedzialność nabywcy | 69 |
| 1.2.7.2. | Zaświadczenia o wysokości zaległości podatkowych zbywcy | 72 |
| 1.2.7.3. | <i>Due diligence</i> w przypadku zakupu nieruchomości..... | 75 |
| 1.2.8. | Gwarancja czynszowa | 75 |
| 1.3. | Zakup nieruchomości a zakup udziałów w spółce posiadającej nieruchomość | 77 |
| 1.3.1. | Opodatkowanie zysku na transakcji | 77 |
| 1.3.2. | Podatki pośrednie na transakcji | 78 |
| 1.3.3. | Odpowiedzialność za zaległości podatkowe zbywcy.. | 79 |
| 1.4. | Wniesienie nieruchomości do spółki kapitałowej | 80 |
| 1.4.1. | Wniesienie nieruchomości do spółki kapitałowej | 80 |
| 1.4.1.1. | Opodatkowanie podatkiem dochodowym od osób prawnych | 80 |
| 1.4.1.2. | Opodatkowanie podatkiem VAT | 87 |
| 1.4.1.3. | Opodatkowanie podatkiem od czynności cywilnoprawnych..... | 92 |
| 1.4.1.4. | Odpowiedzialność za zaległości podatkowe | 94 |
| 1.4.2. | Wniesienie nieruchomości do spółki osobowej | 94 |
| 1.4.2.1. | Opodatkowanie podatkiem dochodowym od osób prawnych | 94 |
| 1.4.2.2. | Opodatkowanie podatkiem VAT | 96 |
| 1.4.2.3. | Opodatkowanie podatkiem od czynności cywilnoprawnych..... | 96 |
| 1.4.2.4. | Odpowiedzialność za zaległości podatkowe | 97 |
| 1.4.3. | Wniesienie nieruchomości aportem przez zagranicznego inwestora | 97 |
| 2. | Proces budowlany | 99 |
| 2.1. | Opodatkowanie robót budowlanych | 100 |

| | | |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 2.1.1. | Uwagi ogólne | 100 |
| 2.1.2. | Rozliczenie przychodów i kosztów do celów podatku dochodowego od osób prawnych | 104 |
| 2.1.2.1. | Moment powstania przychodu | 104 |
| 2.1.2.2. | Moment rozliczenia kosztów | 106 |
| 2.1.3. | Moment powstania obowiązku podatkowego w VAT | 108 |
| 2.1.4. | Fakturowanie | 109 |
| 2.1.5. | Odliczenie VAT z faktur za roboty budowlane..... | 110 |
| 2.1.6. | Zwrot VAT w czasie procesu budowlanego | 110 |
| 2.1.7. | Kaucje gwarancyjne | 112 |
| 2.1.8. | Kary umowne | 115 |
| 2.1.9. | Koszty i opłaty sądowe..... | 116 |
| 2.1.10. | Udział w przetargach..... | 117 |
| 2.1.11. | Przekazanie infrastruktury..... | 119 |
| 2.1.11.1. | Przekazanie infrastruktury niedrogowej (media)..... | 121 |
| 2.1.11.2. | Przekazanie infrastruktury drogowej..... | 124 |
| 2.1.12. | Zagraniczna spółka jako dostawca usług | 126 |
| 2.1.12.1. | Zagraniczna spółka jako wykonawca kontraktu budowlanego | 129 |
| 2.1.12.2. | Konsekwencje nabywania usług od zagranicznych spółek na gruncie VAT | 135 |
| 2.1.13. | Waluta rozliczeń kontraktów budowlanych | 138 |
| 2.1.13.1. | Kontrakt w walucie obcej | 139 |
| 2.1.13.2. | Kontrakt denominowany do waluty obcej.... | 142 |
| 2.2. | Kapitalizacja kosztów | 145 |
| 2.2.1. | Zakres kapitalizacji kosztów | 145 |
| 2.2.2. | Kapitalizacja kosztów finansowych | 148 |
| 2.2.3. | Segregacja kosztów | 149 |
| 2.3. | Zaniechane inwestycje | 151 |
| 2.4. | Budowa projektów na sprzedaż | 154 |
| 3. | Faza operacyjna | 157 |
| 3.1. | Zasady opodatkowania najmu | 158 |
| 3.1.1. | Opodatkowanie podatkiem dochodowym od osób prawnych | 158 |
| 3.1.1.1. | Uwagi ogólne..... | 158 |
| 3.1.1.2. | Moment rozpoznania przychodu z tytułu najmu | 160 |
| 3.1.1.3. | Moment rozpoznania kosztów z tytułu najmu po stronie najemcy | 164 |

| | | |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 3.1.2. | Opodatkowanie VAT..... | 167 |
| 3.1.2.1. | Uwagi ogólne..... | 167 |
| 3.1.2.2. | Moment powstania obowiązku podatko- wego w VAT..... | 167 |
| 3.1.2.3. | Odliczenie podatku naliczonego przez najemcę..... | 168 |
| 3.1.3. | Amortyzacja jako koszt w najmie – zasady ogólne | 169 |
| 3.1.3.1. | Technika dokonywania odpisów amoty- zacji podatkowej..... | 172 |
| 3.1.3.2. | Podstawa dokonywania odpisów amotyza- cyjnych i stawki amortyzacji..... | 173 |
| 3.1.3.3. | Inwestycje w obcych środkach trwałych oraz budynki i budowle na cudzym gruncie . | 177 |
| 3.1.3.4. | Czasowy brak wykorzystywania nierucho- mości przeznaczonych pod wynajem | 179 |
| 3.1.4. | Modernizacje (ulepszenia) a remonty | 180 |
| 3.1.5. | Koszty z tytułu pośrednictwa przy zawarciu umów najmu..... | 181 |
| 3.1.6. | Kaucje związane z zawarciem umów najmu..... | 183 |
| 3.1.7. | Rozwiązanie bądź wygaśnięcie umowy a dalsze korzystanie..... | 184 |
| 3.1.8. | Zapłata czynszu przez gwaranta..... | 189 |
| 3.1.9. | Rozliczenia z tytułu opłat eksploatacyjnych | 189 |
| 3.1.9.1. | „Zaliczki” na poczet opłat eksploatacyjnych i rozliczenie roczne | 191 |
| 3.1.9.2. | Bieżące refakturowanie opłat eksploata- cyjnych..... | 195 |
| 3.1.10. | Zachęty dla najemców..... | 200 |
| 3.1.10.1. | Okres zwolnienia z czynszu | 200 |
| 3.1.10.2. | Wynagrodzenie za zawarcie umowy najmu . | 203 |
| 3.1.10.3. | Pokrycie kosztów aranżacji wnętrz | 206 |
| 3.1.10.4. | „Wykup” najemcy..... | 210 |
| 3.1.11. | Rozliczenie nakładów poniesionych przez najemcę na przedmiot najmu | 212 |
| 3.1.11.1. | Rozliczenie nakładów za wynagrodzeniem ze strony wynajmującego | 213 |
| 3.1.11.2. | Rozliczenie nakładów bez wynagrodzenia ze strony wynajmującego | 215 |
| 3.1.11.3. | Likwidacja nakładów przez najemcę..... | 216 |
| 3.1.12. | Rozliczenie nakładów w związku ze wzniesieniem budynków lub budowli na cudzym gruncie | 217 |

| | | |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 3.1.13. | Odszkodowanie za zerwanie umowy najmu | 219 |
| 3.1.14. | Podatek od nieruchomości..... | 222 |
| 3.1.14.1. | Ogólne zasady opodatkowania podatkiem od nieruchomości..... | 222 |
| 3.1.14.2. | Kwalifikacja przedmiotów opodatkowania podatkiem od nieruchomości..... | 224 |
| 3.2. | Opodatkowanie sprzedaży mieszkań..... | 231 |
| 3.2.1. | Uwagi ogólne | 231 |
| 3.2.2. | Opodatkowanie dochodu ze sprzedaży mieszkań | 231 |
| 3.2.3. | Opodatkowanie VAT sprzedaży mieszkań | 233 |
| 3.2.3.1. | Sprzedaż udziałów we współwłasności mieszkań | 235 |
| 3.2.3.2. | Sprzedaż garażu/miejsca postojowego | 235 |
| 3.2.4. | Opłaty rezerwacyjne..... | 238 |
| 3.3. | Leasing nieruchomości – wybrane zagadnienia | 239 |
| 3.3.1. | Kwalifikacja umów leasingu na gruncie podatku dochodowego od osób prawnych | 240 |
| 3.3.2. | Kwalifikacja umów leasingu na gruncie VAT | 243 |
| 3.3.3. | Leasing zabudowanej nieruchomości | 247 |
| 3.4. | Dystrybucja zysków z inwestycji nieruchomościowych | 249 |
| 3.4.1. | Inwestycja prowadzona w formie spółki kapitałowej | 249 |
| 3.4.1.1. | Ogólne zasady opodatkowania dochodów z dywidend..... | 250 |
| 3.4.1.2. | Zatrzymana dywidenda a nieodpłatne świadczenie..... | 252 |
| 3.4.1.3. | Pożyczka na dywidendę a koszt uzyskania przychodu | 254 |
| 3.4.2. | Inwestycja prowadzona w formie spółki osobowej lub poprzez oddział | 255 |
| 4. | Finansowanie..... | 263 |
| 4.1. | Finansowanie kapitałem | 263 |
| 4.2. | Dopłaty do kapitału..... | 264 |
| 4.3. | Finansowanie długiem | 266 |
| 4.3.1. | Przychody i koszty z tytułu odsetek | 266 |
| 4.3.2. | Podatek u źródła | 268 |
| 4.3.3. | Różnice kursowe | 272 |
| 4.3.4. | Pożyczka denominowana do waluty obcej..... | 274 |
| 4.3.5. | Niedostateczna kapitalizacja | 277 |
| 4.3.6. | Opodatkowanie podatkiem od czynności cywilnoprawnych | 283 |

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 4.3.7. Opodatkowanie VAT..... | 285 |
| 4.4. Finansowanie spółki osobowej i oddziału spółki kapitałowej..... | 287 |
| 5. Wyjście z inwestycji | 289 |
| 5.1. Sprzedaż spółki a sprzedaż aktywów..... | 289 |
| 5.2. Dystrybucja zysku..... | 289 |
| 5.3. Likwidacja spółki (likwidacja zakładu)..... | 290 |
| 5.3.1. Likwidacja spółki kapitałowej..... | 290 |
| 5.3.2. Likwidacja spółki osobowej..... | 293 |
| 5.3.3. Likwidacja zakładu..... | 294 |
| 6. Planowanie struktury inwestycji | 295 |
| 6.1. Struktura własnościowa i forma prowadzenia działalności w Polsce | 296 |
| 6.2. Struktura finansowa | 302 |
| Indeks rzeczowy | 305 |