

Publikacja w praktyczny oraz przystępny sposób pozwala na przyswojenie wiedzy dotyczącej zagadnień najmu nieruchomości. Autorzy opisują wiele aktualnych problemów związanych z prawami zobowiązaniowymi, w tym dzierżawą czy użyczeniem. Omawiają najem nieruchomości przez osoby fizyczne, które nie prowadzą działalności gospodarczej oraz wynajem nieruchomości w ramach indywidualnej działalności gospodarczej. Wiele miejsca poświęcają zagadnieniom podatkowym związanym z najmem na gruncie obowiązującego prawa, a głównie zagadnieniu podatku VAT przy wynajmie nieruchomości i opodatkowaniu w szczególnych przypadkach udostępniania nieruchomości. Analizują również tematykę leasingu nieruchomości i timesharing.

Publikacja zawiera bogate orzecznictwo sądowe. Bardzo ważnym uzupełnieniem treści książki są załączniki w postaci wzorów umów, wniosków i pism związanych z umową najmu. Książka jest unikatową pozycją na rynku, ponieważ po raz pierwszy łączy zagadnienia najmu postrzegane przez pryzmat zagadnień prawnych, ekonomicznych, ale przede wszystkim rozwiązań praktycznych. Stanowi doskonałą pomoc dla osób związanych z gospodarką nieruchomościami, wyceną, zarządzaniem czy też obrotem nieruchomościami.

## **Iwona Foryś**

dr hab. prof. US, ekonomistka, pracownik naukowy Uniwersytetu Szczecińskiego, Wydział Nauk Ekonomicznych i Zarządzania, rzeczoznawca majątkowy, zarządca nieruchomości.

## **Spis treści:**

Wykaz skrótów

Wstęp

I. Foryś

## **Rozdział 1. Prawne i ekonomiczne aspekty najmu oraz pokrewnych praw do nieruchomości**

- 1.1. Najem jako element podsystemu zarządzania nieruchomościami (I. Foryś)
- 1.2. Najem w polskim systemie prawnym (M. Nowak)
- 1.3. Najem a dzierżawa nieruchomości (M. Nowak, E. Putek-Szeląg)
- 1.4. Użyczenie nieruchomości (M. Górski)
- 1.5. Leasing nieruchomości (M. Górski)
- 1.6. Timesharing (M. Górski)

## **Rozdział 2. Rodzaje, cele najmu nieruchomości**

- 2.1. Najem lokali mieszkalnych (M. Nowak)
- 2.2. Okazjonalny najem nieruchomości (M. Górski)
- 2.3. Najem nieruchomości komunalnych (M. Nowak)
- 2.4. Najem nieruchomości przeznaczonej pod inwestycję (I. Foryś)
- 2.5. Najem nieruchomości niemieszkalnych (I. Foryś)

## **Rozdział 3. Dzierżawa nieruchomości lub części składowych nieruchomości w praktyce**

- 3.1. Dzierżawa dachu na potrzeby montażu maszty antenowego (E. Putek-Szeląg)
- 3.2. Udostępnienie części nieruchomości na reklamę (I. Foryś, E. Putek-Szeląg)
- 3.3. Dzierżawa nieruchomości w kontekście ustawy krajobrazowej (I. Foryś)
- 3.4. Dzierżawa nieruchomości rolnych z zasobu ANR (I. Foryś)

## **Rozdział 4. Najem nieruchomości przez osoby fizyczne nieprowadzące działalności gospodarczej**

M. Górski

- 4.1. Źródła przychodów w wynajmie nieruchomości
- 4.2. Kaucja a podatek dochodowy od osób fizycznych
- 4.3. Opodatkowanie przychodów z wynajmu nieruchomości należącej do kilku współwłaścicieli
- 4.4. Koszty uzyskania przychodów w wynajmie nieruchomości
- 4.5. Amortyzacja nieruchomości
- 4.6. Opodatkowanie wynajmu prowadzonego przez osoby fizyczne w ramach tzw. wynajmu prywatnego

## **Rozdział 5. Wynajem nieruchomości w ramach indywidualnej działalności gospodarczej**

M. Górski

- 5.1. Wynajem nieruchomości jako źródło przychodów w ramach prowadzonej działalności gospodarczej osób fizycznych
- 5.2. Opodatkowanie wynajmu podatkiem liniowym i kartą podatkową
- 5.3. Wynajem nieruchomości jako działalność gospodarcza osób prawnych

## **Rozdział 6. Podatek VAT przy wynajmie nieruchomości**

M. Górski

- 6.1. Przedmiot i podmiot opodatkowania podatkiem VAT
- 6.2. Obowiązek rejestracji się jako podatnika podatku VAT
- 6.3. Wynajmujący i najemca podatnikiem podatku VAT
- 6.4. Podatek VAT naliczony w najmie nieruchomości
- 6.5. Zwrot podatku VAT

## **Rozdział 7. Opodatkowanie w szczególnych przypadkach udostępniania nieruchomości**

M. Górski

- 7.1. Opodatkowanie wynajmu w agroturystyce
- 7.2. Użyczenie nieruchomości a podatek VAT i dochodowy
- 7.3. Leasing nieruchomości w ujęciu podatkowym

## **Załączniki**

1. Umowa najmu lokalu mieszkalnego
2. Umowa najmu lokalu użytkowego
3. Umowa najmu okazjonalnego lokalu
4. Oświadczenie najemcy o poddaniu się egzekucji w związku z zawartą umową najmu lokalu okazjonalnego (wzór aktu notarialnego)
5. Oświadczenie o wyrażeniu zgody na zamieszkanie najemcy w lokalu
6. Protokół zdawczo-odbiorczy w najmie okazjonalnym
7. Zgłoszenie zawarcia umowy najmu okazjonalnego lokalu
8. Oświadczenie o wskazaniu innego lokalu
9. Wypowiedzenie umowy najmu okazjonalnego lokalu – wzór A
10. Wypowiedzenie umowy najmu okazjonalnego lokalu – wzór B
11. Żądanie opróżnienia lokalu
12. Wniosek o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu
13. Protokół zdawczo-odbiorczy lokalu
14. Umowa dzierżawy nieruchomości
15. Umowa dzierżawy powierzchni na cele informacyjne i reklamowe
16. Wskazanie innego lokalu

Bibliografia

