

Spis treści

Wprowadzenie	XI
Wykaz skrótów	XIII
Bibliografia	XVII
Rozdział I. Faza inwestycyjna	1
1. Zakup spółki posiadającej nieruchomości.....	2
1.1. Opodatkowanie podatkiem dochodowym od osób prawnych.....	2
1.1.1. Opodatkowanie zbywcy.....	2
1.1.2. Rozpoznanie kosztów przez nabywcę.....	13
1.2. Opodatkowanie podatkiem od towarów i usług oraz podatkiem od czynności cywilnoprawnych.....	20
1.3. Kwestie podatkowe a ustalenie ceny.....	24
1.4. Odpowiedzialność za zaległości podatkowe nabywanej spółki.....	26
1.4.1. <i>Due diligence</i>	26
1.4.2. Ograniczenie odpowiedzialności w umowie.....	31
2. Zakup nieruchomości.....	33
2.1. Klasyfikacja przedmiotu transakcji.....	33
2.1.1. Przedsiębiorstwo.....	33
2.1.2. Zorganizowana część przedsiębiorstwa.....	38
2.1.3. Klasyfikacja transakcji sprzedaży nieruchomości.....	40
2.2. Opodatkowanie podatkiem dochodowym od osób prawnych.....	41
2.2.1. Opodatkowanie sprzedawcy.....	41
2.2.2. Rozpoznanie kosztu przez nabywcę.....	44
2.3. Opodatkowanie VAT.....	56
2.3.1. Opodatkowanie VAT sprzedaży aktywów.....	56
2.3.2. Sprzedaż przedsiębiorstwa albo zorganizowanej części przedsiębiorstwa.....	84

2.4.	Opodatkowanie podatkiem od czynności cywilnoprawnych	86
2.5.	Rozliczenie przychodów i kosztów w przypadku nabycia przedsiębiorstwa	87
2.6.	Nabycie nieruchomości przez polską spółkę osobową lub bezpośrednio przez zagraniczny podmiot	89
2.7.	Odpowiedzialność za zaległości podatkowe sprzedawcy ..	90
2.7.1.	Zasady odpowiedzialności nabywcy	90
2.7.2.	Zaświadczenia o wysokości zaległości podatkowych zbywcy	94
2.7.3.	<i>Due diligence</i> w przypadku zakupu nieruchomości	97
2.8.	Gwarancja czynszowa	97
3.	Zakup nieruchomości a zakup udziałów w spółce posiadającej nieruchomość	99
3.1.	Opodatkowanie zysku na transakcji	99
3.2.	Podatki pośrednie na transakcji	100
3.3.	Odpowiedzialność za zaległości podatkowe zbywcy	101
4.	Wniesienie nieruchomości do spółki w postaci wkładu niepieniężnego	101
4.1.	Wniesienie nieruchomości do spółki kapitałowej	102
4.1.1.	Opodatkowanie podatkiem dochodowym od osób prawnych	102
4.1.2.	Opodatkowanie podatkiem VAT	110
4.1.3.	Opodatkowanie podatkiem od czynności cywilnoprawnych	114
4.1.4.	Odpowiedzialność za zaległości podatkowe	116
4.2.	Wniesienie nieruchomości do spółki osobowej	116
4.2.1.	Opodatkowanie podatkiem dochodowym od osób prawnych	116
4.2.2.	Opodatkowanie podatkiem VAT	118
4.2.3.	Opodatkowanie podatkiem od czynności cywilnoprawnych	118
4.2.4.	Odpowiedzialność za zaległości podatkowe	120
4.3.	Wniesienie nieruchomości aportem przez zagranicznego inwestora	120
5.	Inwestycja w nieruchomości za pośrednictwem funduszu inwestycyjnego	121

Rozdział II. Proces budowlany	127
1. Opodatkowanie robót budowlanych.....	128
1.1. Uwagi ogólne	128
1.2. Rozliczenie przychodów i kosztów do celów podatku dochodowego od osób prawnych	132
1.2.1. Moment powstania przychodu	132
1.2.2. Moment rozliczenia kosztów	134
1.3. Moment powstania obowiązku podatkowego w VAT	136
1.4. Fakturowanie.....	138
1.5. Odliczenie VAT z faktur za roboty budowlane	139
1.6. Zwrot VAT w czasie procesu budowlanego	139
1.7. Kaucje gwarancyjne	141
1.8. Kary umowne	145
1.9. Koszty i opłaty sądowe	146
1.10. Udział w przetargach.....	147
1.11. Przekazanie infrastruktury	149
1.11.1. Przekazanie infrastruktury niedrogowej (media)... ..	151
1.11.2. Przekazanie infrastruktury drogowej.....	154
1.12. Zagraniczna spółka jako dostawca usług	156
1.12.1. Zagraniczna spółka jako wykonawca kontraktu budowlanego	159
1.12.2. Konsekwencje nabywania usług od zagranicznych spółek na gruncie VAT.....	165
1.13. Waluta rozliczeń kontraktów budowlanych	168
1.13.1. Kontrakt w walucie obcej	169
1.13.2. Kontrakt denominowany do waluty obcej.....	172
2. Kapitalizacja kosztów	175
2.1. Zakres kapitalizacji kosztów	175
2.2. Kapitalizacja kosztów finansowych	178
2.3. Segregacja kosztów	179
3. Zaniechane inwestycje	181
4. Budowa projektów na sprzedaż.....	185
Rozdział III. Faza operacyjna	187
1. Zasady opodatkowania najmu	188
1.1. Opodatkowanie podatkiem dochodowym od osób prawnych	188
1.1.1. Uwagi ogólne.....	188
1.1.2. Moment rozpoznania przychodu z tytułu najmu ...	190
1.1.3. Moment rozpoznania kosztów z tytułu najmu po stronie najemcy	194

1.2.	Opodatkowanie VAT	198
1.2.1.	Uwagi ogólne	198
1.2.2.	Moment powstania obowiązku podatkowego w VAT	198
1.2.3.	Odliczenie podatku naliczonego przez najemcę....	200
1.3.	Amortyzacja jako koszt w najmie – zasady ogólne	201
1.3.1.	Technika dokonywania odpisów amortyzacji podatkowej.....	204
1.3.2.	Podstawa dokonywania odpisów amortyzacyjnych i stawki amortyzacji	205
1.3.3.	Inwestycje w obcych środkach trwałych oraz budynki i budowle na cudzym gruncie	209
1.3.4.	Czasowy brak wykorzystywania nieruchomości przeznaczonych pod wynajem.....	210
1.4.	Modernizacje (ulepszenia) a remonty	211
1.5.	Koszty z tytułu pośrednictwa przy zawarciu umów najmu	213
1.6.	Kaucje związane z zawarciem umów najmu.....	215
1.7.	Rozwiązanie bądź wygaśnięcie umowy a dalsze korzystanie	216
1.8.	Zapłata czynszu przez gwaranta.....	220
1.9.	Rozliczenia z tytułu opłat eksploatacyjnych	221
1.9.1.	„Zaliczki” na poczet opłat eksploatacyjnych i rozliczenie roczne	222
1.9.2.	Bieżące refakturowanie opłat eksploatacyjnych....	228
1.10.	Zachęty dla najemców.....	233
1.10.1.	Okres zwolnienia z czynszu.....	234
1.10.2.	Wynagrodzenie za zawarcie umowy najmu	237
1.10.3.	Pokrycie kosztów aranżacji wewnątrz	241
1.10.4.	„Wypuk” najemcy.....	245
1.11.	Rozliczenie nakładów poniesionych przez najemcę na przedmiot najmu	247
1.11.1.	Rozliczenie nakładów za wynagrodzeniem ze strony wynajmującego	248
1.11.2.	Rozliczenie nakładów bez wynagrodzenia ze strony wynajmującego	249
1.11.3.	Likwidacja nakładów przez najemcę.....	252
1.12.	Rozliczenie nakładów w związku ze wzniesieniem budynków lub budowli na cudzym gruncie	253
1.13.	Odszkodowanie za zerwanie umowy najmu	254
1.14.	Podatek od nieruchomości	257

1.14.1. Ogólne zasady opodatkowania podatkiem od nieruchomości.....	258
1.14.2. Kwalifikacja przedmiotów opodatkowania podatkiem od nieruchomości.....	260
2. Opodatkowanie sprzedaży mieszkań	267
2.1. Uwagi ogólne	267
2.2. Opodatkowanie dochodu ze sprzedaży mieszkań.....	268
2.3. Opodatkowanie VAT sprzedaży mieszkań	270
2.3.1. Sprzedaż udziałów we współwłasności mieszkań	271
2.3.2. Sprzedaż garażu/miejsca postojowego	272
2.4. Opłaty rezerwacyjne.....	274
3. Leasing nieruchomości – wybrane zagadnienia.....	275
3.1. Kwalifikacja umów leasingu na gruncie podatku dochodowego od osób prawnych	276
3.2. Kwalifikacja umów leasingu na gruncie VAT	278
3.3. Leasing zabudowanej nieruchomości	282
4. Dystrybucja zysków z inwestycji nieruchomościowych.....	285
4.1. Inwestycja prowadzona w formie spółki kapitałowej.....	285
4.1.1. Ogólne zasady opodatkowania dochodów z dywidend.....	286
4.1.2. Zatrzymana dywidenda a nieodpłatne świadczenie.....	288
4.1.3. Pożyczka na dywidendę a koszt uzyskania przychodu	290
4.2. Inwestycja prowadzona w formie spółki osobowej lub poprzez oddział	291
Rozdział IV. Finansowanie	299
1. Finansowanie kapitałem.....	299
2. Dopłaty do kapitału	300
3. Finansowanie długiem.....	303
3.1. Przychody i koszty z tytułu odsetek	303
3.2. Podatek u źródła.....	305
3.3. Różnice kursowe	309
3.4. Pożyczka denominowana do waluty obcej	310
3.5. Niedostateczna kapitalizacja	311
3.6. Opodatkowanie podatkiem od czynności cywilnoprawnych	321
3.7. Opodatkowanie VAT	322
4. Finansowanie spółki osobowej i oddziału spółki kapitałowej	324

Rozdział V. Wyjście z inwestycji	327
1. Sprzedaż spółki a sprzedaż aktywów	327
2. Dystrybucja zysku	327
3. Likwidacja spółki (likwidacja zakładu)	329
3.1. Likwidacja spółki kapitałowej	329
3.2. Likwidacja spółki osobowej	333
3.3. Likwidacja zakładu	336
Rozdział VI. Planowanie struktury inwestycji	337
1. Struktura własnościowa i forma prowadzenia działalności w Polsce	338
2. Struktura finansowa	344
Indeks rzeczowy	347