

Tomasz Balcerak, Anna Główka,
Marcin Jamroży, Katarzyna Judkowiak,
Renata Kabas-Komorniczak, Grzegorz Stachyra

Najem lokali użytkowych

aspekty prawne, podatkowe i rachunkowe

Stan prawny na dzień 1 kwietnia 2013 r.



Ośrodek Doradztwa i Doskonalenia Kadr Sp. z o.o.
Gdańsk 2013

Spis treści

Przedmowa	7
---------------------	---

Rozdział I

Aspekty prawne związane z najmem lokali użytkowych	9
---	----------

Grzegorz Stachyra

1. Specyfika umów stosowanych w najmie komercyjnym	9
2. Uwagi ogólne na temat regulacji prawnej stosunku najmu.	12
3. Przedmiot najmu.	14
3.1. Lokal użytkowy	14
3.2. Określenie przedmiotu najmu w umowie	17
4. Zawarcie umowy.	18
5. Wzajemny charakter umowy	21
6. Czasowość i wypowiedzenie najmu.	22
7. Odpłatność	25
7.1. Uwagi ogólne	25
7.2. Świadczenie pieniężne	25
7.3. Świadczenia innego rodzaju	27
7.4. Waloryzacja i indeksacja	28
7.5. Okresowy charakter świadczenia	30
8. Rękojmia	31
9. Rozliczenie nakładów i kosztów eksploatacji.	34
9.1. Uwagi ogólne	34
9.2. Regulacja prawna	35
9.3. Praktyka rozliczania kosztów eksploatacji.	39
10. Zabezpieczenia roszczeń z umowy najmu	41
11. Ochrona prawna najemcy	47
12. Sukcesja praw i obowiązków wynajmującego	48
12.1. Uwagi ogólne	48
12.2. Ogólne zasady przenoszenia praw i obowiązków umownych.	48
12.3. Zbycie przedmiotu najmu.	51
12.3.1. Uwagi ogólne	51
12.3.2. Zbycie nieruchomości	52
12.3.3. Zbycie przedsiębiorstwa	56
12.4. Skutki zbycia wynajmowanego lokalu	58
12.4.1. Wzajemne rozliczenia stron	58
12.4.2. Możliwość rozwiązania umowy przez nabywcę	62
12.4.3. Sukcesja zabezpieczeń	63
13. Sukcesja praw i obowiązków najemcy	65
13.1. Podnajem	66
13.2. Dopuszczalność cesji uprawnień najemcy	67
13.3. Najem jako przedmiot aportu do spółki	68

Rozdział II**Najem a podatki dochodowe 73***Marcin Jamroży*

1. Czysznz najmu	73
1.1. Czysznz jako przychód wynajmującego.	73
1.2. Moment powstania przychodu.	74
1.3. Zaliczki na poczet czynszu najmu	79
1.4. Kaucja	81
1.5. Koszt uzyskania przychodów dla najemcy	82
1.5.1. Uzasadnienie „co do istoty”	82
1.5.2. Uzasadnienie „co do wysokości”	83
1.6. Data poniesienia kosztów uzyskania przychodów przez najemcę	85
1.7. Data zapłaty a koszt uzyskania przychodów.	88
2. Opłaty eksploatacyjne	90
2.1. Refakturowanie kosztów eksploatacyjnych	90
2.2. Zryczałtowane opłaty miesięczne	92
3. Koszty amortyzacji, ulepszenia i likwidacji środków trwałych	95
3.1. Amortyzacja nieruchomości przez wynajmującego	95
3.1.1. Uznanie za środek trwały	95
3.1.2. Wartość początkowa	98
3.1.3. Metoda amortyzacji	99
3.1.4. Ulepszenia	100
3.2. Inwestycje najemcy w obcym środku trwałym.	102
4. Zachęty dla najemców	106
4.1. Okresy bezczynszowe	107
4.2. Zwrot najemcy kosztów prac adaptacyjnych.	109
4.3. Dofinansowanie kosztów aranżacji lokalu	111
4.4. Bonus za zawarcie lub przedłużenie umowy.	112
5. Koszty związane z zawarciem umowy najmu	114
5.1. Odstępne.	114
5.2. Prowizja za pośrednictwo	115
5.3. Koszty doradztwa	118
6. Koszty związane z zakończeniem umowy najmu	120
6.1. Koszty niewykorzystanych powierzchni	120
6.2. Koszty przywrócenia do stanu pierwotnego	121
6.3. Kary umowne lub odszkodowania	122
7. Opodatkowanie przychodów nierezydentów	125

Rozdział III**Najem a podatek VAT 127***Katarzyna Judkowiak*

1. Ogólne zasady opodatkowania podatkiem VAT z uwzględnieniem specyfiki najmu	127
2. Wynajmujący jako podatnik podatku VAT	128
3. Moment powstania obowiązku podatkowego	133
3.1. Zasady ogólne obowiązujące do końca 2013 r..	133
3.2. Moment powstania obowiązku podatkowego przy najmie w 2013 r.	138
3.3. Moment powstania obowiązku podatkowego z tytułu innych rozliczeń pomiędzy wynajmującym a najemcą w 2013 r.	148

3.3.1. Refakturowanie opłat eksploatacyjnych	149
3.3.2. Świadczenia poboczne w odniesieniu do usług najmu	155
3.3.3. Prognozowane rozliczanie opłat eksploatacyjnych	158
3.4. Moment powstania obowiązku podatkowego w 2014 r.	160
4. Stawki podatku VAT	165
5. Zachęty dla najemców	166
5.1. Okresy beczynszowe	167
5.2. Pokrycie kosztów aranżacji wnętrz	168
5.3. Wynagrodzenie wypłacane najemcom w związku z zawarciem umowy najmu	169
5.4. Pokrycie kosztów rozwiązania dotychczasowej umowy najmu z innym wynajmującym.	172
6. Odliczanie podatku VAT naliczonego w 2013 r.	172
7. Pozostałe aspekty	176
7.1. Kaucje	176
7.2. Odszkodowania za przedterminowe rozwiązanie umów najmu.	177
7.3. Kary umowne	179
7.4. Bezumowne używanie przedmiotu najmu po rozwiązaniu umowy najmu	180
8. Transgraniczne świadczenie usług najmu	181

Rozdział IV

Najem a podatek od nieruchomości	185
---	------------

Anna Główka

1. Podatnik podatku od nieruchomości.	185
1.1. Właściciel, posiadacz samoistny i zależny	185
1.2. Współwłaściciele i współposiadacze	189
1.3. Właściciele wyodrębnionych lokali.	191
2. Przedmiot opodatkowania	192
3. Powstanie i wygaśnięcie obowiązku podatkowego	196
4. Stawka podatku.	201
4.1. Budynki lub ich części (niemieszkalne) związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.	202
4.2. Budynki mieszkalne lub ich części zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej.	207
4.3. Szczególne stawki podatku	210
5. Podstawa opodatkowania.	211
6. Informacje i deklaracje podatkowe.	217
6.1. Osoby fizyczne	217
6.2. Osoby prawne, jednostki organizacyjne oraz spółki niemające osobowości prawnej.	218
6.3. Współwłasność (współposiadanie) przez osoby fizyczne oraz osoby prawne lub jednostki organizacyjne (spółki) niemające osobowości prawnej	219
7. Optymalizacja podatkowa	224

Rozdział V

Aspekty rachunkowe związane z najmem lokali użytkowych 229

Tomasz Balcerak, Renata Kabas-Komorniczak

1. Nieruchomości inwestycyjne.	229
1.1. Ujęcie bilansowe.	229
1.2. Wycena	231
1.3. Wycena nieruchomości inwestycyjnej a podatek odroczony	236
1.4. Przekwalifikowanie nieruchomości inwestycyjnych.	237
1.5. Ulepszenie.	241
1.6. Kaucja	243
2. Przychody i koszty w najmie lokali użytkowych	245
2.1. Umowa najmu w ustawie o rachunkowości	245
2.2. Umowa najmu zgodnie ze znowelizowanym Krajowym Standardem Rachunkowości Nr 5	247
2.3. Ujęcie w księgach opłat z tytułu zwykłej umowy najmu i dzierżawy	249
2.4. Ewidencja nakładów poniesionych na ulepszenie przedmiotu zwykłej umowy najmu lub dzierżawy	251
2.5. Refakturowanie kosztów związanych z czynszem najmu	253
2.6. Kalkulacja czynszu najmu	253
2.6.1. Okresowe zwolnienia z konieczności opłacania czynszu, tzw. wakacje czynszowe	254
2.6.2. Jednorazowe premie pieniężne związane z zawarciem umowy najmu	255
2.6.3. Pokrycie kosztów lub udostępnienie środków na aranżację wnętrz.	256
2.6.4. Wykup najemcy.	258
Bibliografia	259