

———— SPIS TREŚCI ————

Wykaz skrótów	13
Wprowadzenie	17
Rozdział 1	
Status wspólnoty mieszkaniowej w świetle prawa i orzecznictwa	23
Rozdział 2	
Działalność wspólnoty mieszkaniowej.....	34
2.1. Działalność statutowa a zarobkowa (gospodarcza) wspólnoty mieszkaniowej	40
2.2. Rejestracja statystyczna i podatkowa wspólnoty mieszkaniowej	43
2.2.1. Rejestracja statystyczna	43
2.2.2. Rejestracja podatkowa	48
2.3. Inne rejestracje wymagane prawem	52
2.3.1. Rejestracja VAT	52
2.3.2. Zawiadomienie naczelnika urzędu skarbowego o metodzie rozliczeń w podatku dochodowym od osób prawnych	52
2.3.3. Rejestracja w Zakładzie Ubezpieczeń Społecznych	53
2.4. Obowiązek założenia rachunku bankowego	55
2.5. Zdarzenia i operacje gospodarcze we wspólnocie mieszkaniowej	60
2.6. Rodzaje działalności wspólnoty mieszkaniowej	63
2.7. Podstawowe obowiązki operacyjne wspólnoty mieszkaniowej	66
2.7.1. Obowiązki w zakresie utrzymania technicznego obiektów budowlanych nieruchomości	66
2.7.2. Obowiązki w zakresie obsługi eksploatacyjnej nieruchomości ...	71
2.7.3. Zadania wspólnoty mieszkaniowej a posiadany majątek	73
2.7.4. Działalność inwestycyjna wspólnoty mieszkaniowej	76
2.8. Dokumentowanie zdarzeń gospodarczych wspólnoty mieszkaniowej .	86
2.8.1. Zdarzenia gospodarcze	86
2.8.2. Dokumentowanie operacji gospodarczych	88

Rozdział 3

Zdarzenia i operacje gospodarcze właścicieli lokali	92
3.1. Wybrane orzeczenia SN o istocie ustanowienia służebności gruntowej na nieruchomości wspólnej	93
3.2. Prawo roszczenia w trybie art. 209a u.g.n.	100
3.3. Zdarzenia związane z zawarciem umowy użytkowania, dzierżawy, najmu lub umów o podobnym charakterze z właścicielem działki sąsiedniej	104
3.4. Zdarzenia związane z podziałem i zbyciem wydzielonej działki gruntu	105
3.5. Zdarzenia związane ze zmianą udziałów w nieruchomości wspólnej	109
3.6. Zdarzenia związane z rozgraniczaniem nieruchomości	113
3.7. Inne zdarzenia gospodarcze niezwiązane ze wspólnotą mieszkaniową	114

Rozdział 4

Sprzedaż towarów i usług przez wspólnotę mieszkaniową oraz usługa pośredniczenia w dostawie mediów

do lokali właścicieli	118
4.1. Sprzedaż towarów i usług	118
4.1.1. Ustalenie ceny	120
4.1.2. Sprzedaż z umów najmu i umów o podobnym charakterze	121
4.2. Pośredniczenie wspólnoty mieszkaniowej w dostawie mediów do lokali	124
4.2.1. Warunki prawne dostawy ciepła	127
4.2.2. Regulamin rozliczeń ciepła	130
4.2.3. Warunki prawne dostawy wody i odprowadzenia ścieków	137
4.2.4. Regulamin i metody rozliczeń wody według przyjętego regulaminu	144
4.2.5. Umowa cywilnoprawna w sprawie warunków pośredniczenia w dostawie mediów do lokalu	149
4.2.6. Rozliczenie odsprzedaży mediów z właścicielami lokali	152
4.2.7. Odpowiedzialność wspólnoty mieszkaniowej za nieprawidłowości regulaminu i nieprawidłowe rozliczenia z tytułu odsprzedaży mediów	155
4.3. Zasady odsprzedaży mediów zakupionych przez jedną wspólnotę innej wspólnoty mieszkaniowej	157
4.4. Zasady sprzedaży ciepła wytworzonego	159

Rozdział 5

Planowanie i gospodarka finansowa wspólnoty mieszkaniowej	161
5.1. Plany operacyjne i strategiczne wspólnoty mieszkaniowej	162
5.2. Budżet wspólnoty mieszkaniowej	169
5.3. Gospodarka finansowa wspólnoty mieszkaniowej	170
5.4. Kompetencje gospodarcze zarządu wspólnoty	185

Rozdział 6

Prowadzenie rachunkowości wymogiem prawa	188
6.1. Formy prowadzenia ewidencji rachunkowej przez podmioty gospodarcze	188
6.2. Prawny obowiązek prowadzenia ewidencji rachunkowej wspólnoty mieszkaniowej	192
6.3. Osoba uprawniona do prowadzenia ewidencji rachunkowej	203
6.4. Organ odpowiedzialny za prowadzenie rachunkowości	209

Rozdział 7

Standardy rachunkowości	216
7.1. Obowiązek założenia ksiąg rachunkowych	220
7.2. Obowiązek rzetelnego i bieżącego prowadzenia ksiąg rachunkowych	225
7.3. Zamykanie ksiąg rachunkowych	236
7.4. Obowiązek sporządzenia sprawozdania finansowego na dzień zamknięcia ksiąg rachunkowych	243
7.4.1. Bilans	244
7.4.2. Rachunek zysków i strat	246

Rozdział 8

Zasady prowadzenia ewidencji rachunkowej przez wspólnotę mieszkaniową	251
8.1. Ustalenie zasad i metod	251
8.2. Przykładowy plan kont księgowych wspólnoty mieszkaniowej	258
8.3. Ewidencja księgowa a ewidencja podatkowa	270
8.4. Przykładowe operacje księgowe w zdarzeniach wspólnoty mieszkaniowej	272
8.5. Rachunkowość na straży stanu majątku i wyniku finansowego wspólnoty mieszkaniowej	276

8.6. Przechowywanie, czyli o obowiązku ochrony danych księgowych i osobowych wspólnoty mieszkaniowej	284
8.6.1. Przechowywanie zbiorów danych	290
8.6.2. Przetwarzanie i przechowywanie zbiorów danych osobowych	296
8.6.3. Archiwizacja czy niszczenie?	305
8.6.4. Czyją własnością są zbiory danych w przypadku usługowego prowadzenia ewidencji księgowej?	307

Rozdział 9

Sprawozdawczość finansowa wspólnoty mieszkaniowej	312
9.1. Sprawozdawczość finansowa przydatnym narzędziem planistycznym	313
9.2. Specyfika sprawozdawczości finansowej we wspólnocie mieszkaniowej	313
9.2.1. Podmiot odpowiedzialny	317
9.2.2. Terminowość sprawozdania wspólnoty mieszkaniowej	319
9.2.3. Prawdliwość sprawozdania finansowego	320
9.2.4. Moment bilansowy	323
9.2.5. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego i decyzja o podziale zysku	324
9.3. Sprawozdania finansowe wspólnoty mieszkaniowej krok po kroku	327
9.3.1. Rachunek wyników (zysków i strat) wspólnoty mieszkaniowej	328
9.3.2. Bilans działalności wspólnoty mieszkaniowej	333
9.3.3. Informacja dodatkowa dla właścicieli lokali	341
9.4. Prawo do kontroli właścicielskiej sprawozdań finansowych	342

Rozdział 10

Rozliczenie wyniku finansowego z właścicielami lokali	344
10.1. Rozliczenie usługi pośredniczenia nie jest rozliczeniem wyniku finansowego	350
10.2. Rozliczenie nadwyżki bilansowej	352
10.3. Rozliczenie straty finansowej	360
10.4. Roszczenia w związku z rozliczeniem wyniku finansowego	361
10.5. Księgowe rozliczenie wyniku finansowego	361

Rozdział 11

Wspólnota mieszkaniowa w świetle prawa podatkowego	364
11.1. Prawa i obowiązki podatnika-wspólnoty mieszkaniowej	364
11.2. Prawa wspólnoty mieszkaniowej do interpretacji podatkowych	370
11.3. Pełnomocnictwo podatkowe	376
11.4. Odpowiedzialność podatkowa za zobowiązania podatkowe oraz odpowiedzialność karnoskarbowa	379
11.5. Przedawnienie zobowiązań podatkowych	388

Rozdział 12**Podatek dochodowy od osób prawnych w warunkach**

działania wspólnoty	392
12.1. Dlaczego ustawa podatkowa dotyczy wspólnoty mieszkaniowej?	392
12.2. Zasady prowadzenia ewidencji podatkowej według art. 9 u.p.d.o.p.	395
12.3. Podstawowe kategorie: przychód podatkowy, koszt uzyskania przychodów, dochód podatkowy	403
12.3.1. Przychody podatkowe	403
12.3.1.1. Data powstania przychodu	411
12.3.1.2. Negatywny katalog przychodów podatkowych	413
12.3.2. Koszty uzyskania przychodów	418
12.3.2.1. Obowiązkowa korekta kosztów uzyskania przychodów	428
12.3.2.2. Negatywny katalog kosztów podatkowych	431
12.3.2.3. Wydatki na inwestycje a amortyzacja	446
12.3.3. Dochód podatkowy, zaliczki i podatek należny	457
12.3.3.1. Dochód podatkowy a zysk bilansowy	459
12.3.3.2. Podatek należny – zaliczki	463
12.4. Zwolnienie przedmiotowo-podmiotowe od podatku	469
12.5. Aspekty zwolnienia wspólnot mieszkaniowych od podatku dochodowego	471
12.5.1. Pojęcie gospodarki zasobami mieszkaniowymi zdefiniowane przez orzecznictwo sądów administracyjnych	478
12.5.2. Przychody podatkowe i dochody podatkowe wspólnoty mieszkaniowej w interpretacjach podatkowych i orzeczeniach	491
12.5.3. Pozostałe zagadnienia, które budziły wątpliwości interpretacyjne podatników	498
12.5.3.1. Zagadnienie przysporzenia z tytułu odsetek bankowych	498

12.5.3.2. Warunki zwolnienia dochodu z „gospodarki zasobami mieszkaniowymi” we wspólnocie mieszkaniowej	502
12.5.3.3. Warunki zwolnienia dochodu pochodzącego z kapitału obcego	508
12.5.3.4. Zagadnienie skutków wypłacenia nadwyżki finansowej właścicielom lokali	514
12.5.3.5. Warunki zwolnienia od podatku a ulepszenie budynku nieruchomości wspólnej	517
12.5.3.6. Zagadnienie skutków korekty przychodów ze sprzedaży towarów i usług dla rozliczenia podatku dochodowego	518
12.6. Zeznanie podatkowe wspólnoty mieszkaniowej	523

Rozdział 13

Wspólnota mieszkaniowa podatnikiem podatku od towarów

i usług	545
13.1. Istota podatku VAT. Podstawowe pojęcia i zasady	545
13.1.1. Podstawa opodatkowania, czyli obrót ze sprzedaży	560
13.1.2. Podatnicy podatku VAT	565
13.1.3. Obowiązek podatkowy	566
13.1.4. Rejestracja, czyli o tym, kiedy podatnik może wykonać czynność opodatkowaną	578
13.1.5. Nowe zasady zwolnienia podmiotowego od podatku VAT	583
13.1.6. Dokumentowanie czynności sprzedaży w roku podatkowym	589
13.1.6.1. Rachunek zwykły	590
13.1.6.2. Faktury	592
13.1.6.3. Ewidencja podatkowa (sprzedaży i zakupu) – obowiązek prowadzenia ewidencji i przechowywania dokumentacji	604
13.1.6.4. Przechowywanie dokumentacji	612
13.1.7. Rozliczenia podatku VAT	614
13.1.7.1. Podatek należny a podatek naliczony w podatku VAT	614
13.1.7.2. Deklaracje dla podatku VAT	635
13.1.7.3. Zapłata podatku należnego	639
13.2. Obrót z tytułu sprzedaży towarów i usług we wspólnocie mieszkaniowej	642

13.2.1. Działalność zarobkowa a obrót podatkowy	642
13.2.2. Dylematy refakturowania związane z odsprzedażą mediów właścicielom lokali	649

Rozdział 14

Wspólnota mieszkaniowa podatnikiem opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi	679
14.1. Uwarunkowania nowego systemu gospodarowania odpadami komunalnymi	679
14.2. Opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi	686
14.3. Szczególne regulacje dotyczące usług dodatkowych.....	700
14.4. Działania faktyczne i formalne wspólnoty mieszkaniowej w „nowym systemie”	702
14.5. Rozliczanie wydatków na opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi a ustawa VAT.....	704

Rozdział 15

Wspólnota mieszkaniowa płatnikiem podatku dochodowego od osób fizycznych	709
15.1. Obowiązki płatnika podatku dochodowego od osób fizycznych przy zatrudnieniu pracowników w formie umowy o pracę i umowy zlecenia	710
15.2. Obowiązki płatnika w związku z przychodami podatnika pochodzącymi z tzw. innych źródeł	725
15.3. Obowiązki wspólnoty mieszkaniowej w związku z uzyskiwaniem przez osoby fizyczne innych przysporzeń	730

Rozdział 16

Podatek od nieruchomości a wspólnota mieszkaniowa	735
16.1. Podatnicy podatku od nieruchomości	735
16.2. Przedmioty opodatkowania podatkiem od nieruchomości	742
16.2.1. Budynki i ich części jako przedmiot opodatkowania.....	745
16.2.1.1. Budynek, jego powierzchnia i pomieszczenia przynależne	748
16.2.1.2. Problem dokumentacji podatkowej.....	760
16.2.1.3. Problem budynku bez fundamentu lub dachu.....	762
16.2.1.4. Problem złego stanu technicznego budynku	765
16.2.2. Budowle przedmiotem opodatkowania	768
16.2.3. Grunty w opodatkowaniu	773

16.3. Obowiązek podatkowy podatników podatku od nieruchomości	778
16.4. Wspólnota mieszkaniowa a podatek od nieruchomości	782
Załącznik – ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali	791
Wykaz źródeł	807
Bibliografia	831