

Spis treści

Wprowadzenie	XI
Wykaz skrótów	XIII
Bibliografia	XVII
1. Faza inwestycyjna	1
1.1. Zakup spółki posiadającej nieruchomość	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 amorti- zacji podatkowej.....	172
3.1.3.2.	Podstawa dokonywania odpisów amortyza- 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 cywilno- prawnych	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