

Spis treści

1	O autorze	7
2	Wstęp	9
3	Ważniejsze skróty i określenia użyte w książce	11
4	Podatki w najmie.....	13
4.1	Formy opodatkowania najmu podatkiem dochodowym.....	13
4.1.1	Jak podjąć decyzję co do formy opodatkowania najmu	16
4.1.2	Jak formalnie wybrać/zmienić formę opodatkowania najmu	21
4.2	Miesięcznie czy kwartalnie?.....	22
4.3	Opodatkowanie całości przychodu przez jednego z małżonków	23
4.4	Kaucja	24
4.5	Umowa najmu	27
4.6	Przychody	27
4.7	Kasa fiskalna w najmie	28
4.8	Najem i VAT	31
4.8.1	Zwolnienie przedmiotowe	32
4.8.2	Zwolnienie ze względu na obrót	32
4.8.3	Rozliczanie VAT w najmie przez małżonków	34
4.9	Koszty	36
4.9.1	Limity płatności.....	38
4.9.2	Amortyzacja.....	39
4.9.3	Wyposażenie ruchome	43
4.10	Rozliczenia opłat związanych z nieruchomością.....	43
4.10.1	Opłaty niezależne od właściciela (media) i koszty utrzymania nieruchomości w ustawie o ochronie praw lokatorów	44
4.10.2	Techniczne metody rozliczania opłat niezależnych od właściciela (mediów).....	45
4.10.3	Opłaty niezależne od wynajmującego (media) oraz koszty utrzymania nieruchomości a podatek dochodowy.....	46

4.10.4	Opłaty niezależne od wynajmującego (media) oraz koszty utrzymania nieruchomości a VAT.....	51
4.11	Rozliczenia miesięczne/kwartalne, gdy wybraliśmy ryczałt w ramach najmu prywatnego.....	56
4.12	Rozliczenie roczne, gdy wybraliśmy ryczałt w ramach najmu prywatnego.....	58
5	Podatki i prywatna sprzedaż nieruchomości	61
5.1	Podstawowe zasady rozliczania prywatnej sprzedaży nieruchomości..	61
5.2	Kto składa PIT-39	62
5.3	5 lat.....	63
5.3.1	Data nabycia	64
5.3.2	Data wybudowania	66
5.4	Przychody	67
5.4.1	Data powstania przychodu	67
5.4.2	Zaliczki, zadatek, przedpłaty	67
5.4.3	Koszty odpłatnego zbycia.....	67
5.4.4	Cena i wartość rynkowa	68
5.5	Prywatna sprzedaż nieruchomości i VAT	69
5.6	Koszty uzyskania przychodu.....	69
5.6.1	Koszty nabycia	71
5.6.2	Koszty wytworzenia	72
5.6.3	Nakłady.....	73
5.6.4	Wyposażenie, stała zabudowa i meble	74
5.6.5	Nieodpłatne nabycie nieruchomości.....	75
5.6.6	Waloryzacja o inflację.....	76
5.6.7	Czynsze i inne opłaty bieżące	77
5.7	Zwolnienie	77
5.7.1	Dochód zwolniony a wydany przychód	78
5.7.2	Wydatek na własne cele mieszkaniowe jako podstawowy warunek zwolnienia.....	78

5.7.3	Limit czasowy.....	89
5.7.4	Wydatkowanie przychodu	90
5.7.5	Ulga w przypadku sprzedaży kilku nieruchomości.....	91
5.8	Jak wypełnić PIT-39.....	91
5.8.1	Czy minęło 5 lat?.....	91
5.8.2	Treść zeznania.....	92
5.8.3	Właściwy urząd skarbowy i złożenie zeznania	92
5.8.4	Wpłata podatku	93
5.8.5	Korekta PIT-39	93
5.8.6	PIT-39 a ZUS.....	94
6	Podatki w podnajmie	95
6.1	Formy prowadzenia podnajmu	95
6.2	Przychody	98
6.3	Kasa fiskalna w podnajmie	100
6.4	Koszty i inwestycje	100
6.4.1	Wydatki na remont i ulepszenie nieruchomości w podnajmie	100
6.5	Podnajem i VAT.....	104
7	Podatki w handlu nieruchomościami	107
7.1	Handel nieruchomościami to działalność gospodarcza	107
7.2	Formy prowadzenia handlu nieruchomościami	108
7.3	Nieruchomość jako towar	110
7.3.1	Rozliczenie kasowe	110
7.3.2	Rozliczenie memoriałowe	112
7.4	Handel nieruchomościami i VAT	112
7.5	Elementy ruchome i VAT.....	116
7.6	Elementy ruchome – kasa fiskalna	116
8	Podatki w usługach krótkotrwałego zakwaterowania (tzw. wynajmie krótkoterminowym)	119
8.1	Krótkotrwałe zakwaterowanie i wynajem w PKD	120
8.2	Krótkotrwałe zakwaterowanie to działalność gospodarcza	122

8.3	Firmy prowadzące usługi krótkotrwałego zakwaterowania w oparciu o cudze mieszkania	123
8.4	Formy prowadzenia firmy krótkotrwałego zakwaterowania	125
8.5	Przychody i koszty	129
8.6	Kasa fiskalna w usługach krótkotrwałego zakwaterowania	129
8.7	Usługi krótkotrwałego zakwaterowania i VAT	132
8.8	Import usług	134
8.9	Podatek od nieruchomości.....	135
9	Podatki w pośrednictwie	136
9.1	Różne oblicza pracy pośrednika	136
9.2	Formy prowadzenia biznesu pośrednictwa	137
9.3	Kasa fiskalna w pośrednictwie	140
9.4	Pośrednictwo i VAT	142
10	Dodatkowe źródła informacji o podatkach w nieruchomościach	143
11	Podziękowania	144
12	Zastrzeżenia prawne	145