

Wprowadzenie
Wykaz skrótów
Bibliografia

1. Faza inwestycyjna

- 1.1. Zakup spółki posiadającej nieruchomości
 - 1.1.1. Opodatkowanie podatkiem dochodowym od osób prawnych
 - 1.1.1.1. Opodatkowanie zbywcy
 - 1.1.1.2. Rozpoznanie kosztów przez nabywcę
 - 1.1.2. Opodatkowanie podatkiem od towarów i usług oraz podatkiem od czynności cywilnoprawnych
 - 1.1.3. Kwestie podatkowe a ustalenie ceny
 - 1.1.4. Odpowiedzialność za zaległości podatkowe nabywanej spółki
 - 1.1.4.1. Due diligence
 - 1.1.4.2. Ograniczenie odpowiedzialności w umowie.
 - 1.1.5. Odpowiedzialność za zaległości podatkowe sprzedawcy
- 1.2. Zakup nieruchomości
 - 1.2.1. Klasyfikacja przedmiotu transakcji
 - 1.2.1.1. Przedsiębiorstwo
 - 1.2.1.2. Zorganizowana część przedsiębiorstwa
 - 1.2.1.3. Klasyfikacja transakcji sprzedaży nieruchomości
 - 1.2.2. Opodatkowanie podatkiem dochodowym od osób prawnych
 - 1.2.2.1. Opodatkowanie sprzedawcy
 - 1.2.2.2. Rozpoznanie kosztu przez nabywcę
 - 1.2.3. Opodatkowanie VAT
 - 1.2.3.1. Opodatkowanie VAT sprzedaży aktywów
 - 1.2.3.2. Sprzedaż przedsiębiorstwa albo zorganizowanej części przedsiębiorstwa
 - 1.2.4. Opodatkowanie podatkiem od czynności cywilnoprawnych
 - 1.2.5. Rozliczenie przychodów i kosztów w przypadku nabycia przedsiębiorstwa
 - 1.2.6. Nabycie nieruchomości przez polską spółkę osobową lub bezpośrednio przez zagraniczny podmiot
 - 1.2.7. Odpowiedzialność za zaległości podatkowe sprzedawcy
 - 1.2.7.1. Zasady odpowiedzialności nabywcy
 - 1.2.7.2. Zaświadczenia o wysokości zaległości podatkowych zbywcy
 - 1.2.7.3. Due diligence w przypadku zakupu nieruchomości
 - 1.2.8. Gwarancja czynszowa
- 1.3. Zakup nieruchomości a zakup udziałów w spółce posiadającej nieruchomości
 - 1.3.1. Opodatkowanie zysku na transakcji
 - 1.3.2. Podatki pośrednie na transakcji
 - 1.3.3. Odpowiedzialność za zaległości podatkowe zbywcy
- 1.4. Wniesienie nieruchomości do spółki kapitałowej
 - 1.4.1. Wniesienie nieruchomości do spółki kapitałowej
 - 1.4.1.1. Opodatkowanie podatkiem dochodowym od osób prawnych
 - 1.4.1.2. Opodatkowanie podatkiem VAT
 - 1.4.1.3. Opodatkowanie podatkiem od czynności cywilnoprawnych
 - 1.4.1.4. Odpowiedzialność za zaległości podatkowe
 - 1.4.2. Wniesienie nieruchomości do spółki osobowej
 - 1.4.2.1. Opodatkowanie podatkiem dochodowym od osób prawnych
 - 1.4.2.2. Opodatkowanie podatkiem VAT
 - 1.4.2.3. Opodatkowanie podatkiem od czynności cywilnoprawnych
 - 1.4.2.4. Odpowiedzialność za zaległości podatkowe
 - 1.4.3. Wniesienie nieruchomości aportem przez zagranicznego inwestora

2. Proces budowlany

- 2.1. Opodatkowanie robót budowlanych
 - 2.1.1. Uwagi ogólne
 - 2.1.2. Rozliczenie przychodów i kosztów do celów podatku dochodowego od osób

prawnych

- 2.1.2.1. Moment powstania przychodu
- 2.1.2.2. Moment rozliczenia kosztów
- 2.1.3. Moment powstania obowiązku podatkowego w VAT.
- 2.1.4. Fakturowanie
- 2.1.5. Odliczenie VAT z faktur za roboty budowlane
- 2.1.6. Zwrot VAT w czasie procesu budowlanego
- 2.1.7. Kaucje gwarancyjne
- 2.1.8. Kary umowne
- 2.1.9. Koszty i opłaty sądowe
- 2.1.10. Udział w przetargach
- 2.1.11. Przekazanie infrastruktury
 - 2.1.11.1. Przekazanie infrastruktury niefinansowej (media)
 - 2.1.11.2. Przekazanie infrastruktury drogowej
- 2.1.12. Zagraniczna spółka jako dostawca usług
 - 2.1.12.1. Zagraniczna spółka jako wykonawca kontraktu budowlanego
 - 2.1.12.2. Konsekwencje nabywania usług od zagranicznych spółek na gruncie VAT
- 2.1.13. Waluta rozliczeń kontraktów budowlanych
 - 2.1.13.1. Kontrakt w walucie obcej
 - 2.1.13.2. Kontrakt denominowany do waluty obcej
- 2.2. Kapitalizacja kosztów
 - 2.2.1. Zakres kapitalizacji kosztów
 - 2.2.2. Kapitalizacja kosztów finansowych
 - 2.2.3. Segregacja kosztów
- 2.3. Zaniechane inwestycje
- 2.4. Budowa projektów na sprzedaż

3. Faza operacyjna

- 3.1. Zasady opodatkowania najmu
 - 3.1.1. Opodatkowanie podatkiem dochodowym od osób prawnych
 - 3.1.1.1. Uwagi ogólne
 - 3.1.1.2. Moment rozpoznania przychodu z tytułu najmu
 - 3.1.1.3. Moment rozpoznania kosztów z tytułu najmu po stronie najemcy
 - 3.1.2. Opodatkowanie VAT
 - 3.1.2.1. Uwagi ogólne
 - 3.1.2.2. Moment powstania obowiązku podatkowego w VAT
 - 3.1.2.3. Odliczenie podatku naliczonego przez najemcę
 - 3.1.3. Amortyzacja jako koszt w najmie - zasady ogólne
 - 3.1.3.1. Technika dokonywania odpisów amortyzacji podatkowej
 - 3.1.3.2. Podstawa dokonywania odpisów amortyzacyjnych i stawki amortyzacji
 - 3.1.3.3. Inwestycje w obcych środkach trwałych oraz budynki i budowle na cudzym gruncie
 - 3.1.3.4. Czasowy brak wykorzystywania nieruchomości przeznaczonych pod wynajem
 - 3.1.4. Modernizacje (ulepszenia) a remonty
 - 3.1.5. Koszty z tytułu pośrednictwa przy zawarciu umów najmu
 - 3.1.6. Kaucje związane z zawarciem umów najmu
 - 3.1.7. Rozwiązanie bądź wygaśnięcie umowy a dalsze korzystanie
 - 3.1.8. Zapłata czynszu przez gwaranta
 - 3.1.9. Rozliczenia z tytułu opłat eksploatacyjnych
 - 3.1.9.1. "Zaliczki" na poczet opłat eksploatacyjnych i rozliczenie roczne
 - 3.1.9.2. Bieżące refakturowanie opłat eksploatacyjnych
 - 3.1.10. Zachęty dla najemców
 - 3.1.10.1. Okres zwolnienia z czynszu
 - 3.1.10.2. Wynagrodzenie za zawarcie umowy najmu
 - 3.1.10.3. Pokrycie kosztów aranżacji wnętrza
 - 3.1.10.4. "Wykup" najemcy
 - 3.1.11. Rozliczenie nakładów poniesionych przez najemcę na przedmiot najmu

- 3.1.11.1. Rozliczenie nakładów za wynagrodzeniem ze strony wynajmującego
- 3.1.11.2. Rozliczenie nakładów bez wynagrodzenia ze strony wynajmującego
- 3.1.11.3. Likwidacja nakładów przez najemcę
- 3.1.12. Rozliczenie nakładów w związku ze wzniesieniem budynków lub budowli na cudzym gruncie
- 3.1.13. Odszkodowanie za zerwanie umowy najmu
- 3.1.14. Podatek od nieruchomości
 - 3.1.14.1. Ogólne zasady opodatkowania podatkiem od nieruchomości
 - 3.1.14.2. Kwalifikacja przedmiotów opodatkowania podatkiem od nieruchomości
- 3.2. Opodatkowanie sprzedaży mieszkań
 - 3.2.1. Uwagi ogólne
 - 3.2.2. Opodatkowanie dochodu ze sprzedaży mieszkań
 - 3.2.3. Opodatkowanie VAT sprzedaży mieszkań
 - 3.2.3.1. Sprzedaż udziałów we współwłasności mieszkań
 - 3.2.3.2. Sprzedaż garażu/miejsca postojowego
 - 3.2.4. Opłaty rezerwacyjne
- 3.3. Leasing nieruchomości - wybrane zagadnienia
 - 3.3.1. Kwalifikacja umów leasingu na gruncie podatku dochodowego od osób prawnych
 - 3.3.2. Kwalifikacja umów leasingu na gruncie VAT
 - 3.3.3. Leasing zabudowanej nieruchomości
- 3.4. Dystrybucja zysków z inwestycji nieruchomościowych
 - 3.4.1. Inwestycja prowadzona w formie spółki kapitałowej.
 - 3.4.1.1. Ogólne zasady opodatkowania dochodów z dywidend
 - 3.4.1.2. Zatrzymana dywidenda a nieodpłatne świadczenie
 - 3.4.1.3. Pożyczka na dywidendę a koszt uzyskania przychodu
 - 3.4.2. Inwestycja prowadzona w formie spółki osobowej lub poprzez oddział

4. Finansowanie

- 4.1. Finansowanie kapitałem
- 4.2. Dopłaty do kapitału
- 4.3. Finansowanie długiem
 - 4.3.1. Przychody i koszty z tytułu odsetek
 - 4.3.2. Podatek u źródła
 - 4.3.3. Różnice kursowe
 - 4.3.4. Pożyczka denominowana do waluty obcej
 - 4.3.5. Niedostateczna kapitalizacja
 - 4.3.6. Opodatkowanie podatkiem od czynności cywilnoprawnych
 - 4.3.7. Opodatkowanie VAT
- 4.4. Finansowanie spółki osobowej i oddziału spółki kapitałowej

5. Wyjście z inwestycji

- 5.1. Sprzedaż spółki a sprzedaż aktywów
- 5.2. Dystrybucja zysku
- 5.3. Likwidacja spółki (likwidacja zakładu)
 - 5.3.1. Likwidacja spółki kapitałowej
 - 5.3.2. Likwidacja spółki osobowej
 - 5.3.3. Likwidacja zakładu

6. Planowanie struktury inwestycji

- 6.1. Struktura własnościowa i forma prowadzenia działalności w Polsce
- 6.2. Struktura finansowa

Indeks rzeczowy
Wprowadzenie
Wykaz skrótów
Bibliografia

1. Faza inwestycyjna
 - 1.1. Zakup spółki posiadającej nieruchomości
 - 1.1.1. Opodatkowanie podatkiem dochodowym od osób prawnych
 - 1.1.1.1. Opodatkowanie zbywcy
 - 1.1.1.2. Rozpoznanie kosztów przez nabywcę
 - 1.1.2. Opodatkowanie podatkiem od towarów i usług oraz podatkiem od czynności cywilnoprawnych
 - 1.1.3. Kwestie podatkowe a ustalenie ceny
 - 1.1.4. Odpowiedzialność za zaległości podatkowe nabywanej spółki
 - 1.1.4.1. Due diligence
 - 1.1.4.2. Ograniczenie odpowiedzialności w umowie.
 - 1.1.5. Odpowiedzialność za zaległości podatkowe sprzedawcy
 - 1.2. Zakup nieruchomości
 - 1.2.1. Klasyfikacja przedmiotu transakcji
 - 1.2.1.1. Przedsiębiorstwo
 - 1.2.1.2. Zorganizowana część przedsiębiorstwa
 - 1.2.1.3. Klasyfikacja transakcji sprzedaży nieruchomości
 - 1.2.2. Opodatkowanie podatkiem dochodowym od osób prawnych
 - 1.2.2.1. Opodatkowanie sprzedawcy
 - 1.2.2.2. Rozpoznanie kosztu przez nabywcę
 - 1.2.3. Opodatkowanie VAT
 - 1.2.3.1. Opodatkowanie VAT sprzedaży aktywów
 - 1.2.3.2. Sprzedaż przedsiębiorstwa albo zorganizowanej części przedsiębiorstwa
 - 1.2.4. Opodatkowanie podatkiem od czynności cywilnoprawnych
 - 1.2.5. Rozliczenie przychodów i kosztów w przypadku nabycia przedsiębiorstwa
 - 1.2.6. Nabycie nieruchomości przez polską spółkę osobową lub bezpośrednio przez zagraniczny podmiot
 - 1.2.7. Odpowiedzialność za zaległości podatkowe sprzedawcy
 - 1.2.7.1. Zasady odpowiedzialności nabywcy
 - 1.2.7.2. Zaświadczenia o wysokości zaległości podatkowych zbywcy
 - 1.2.7.3. Due diligence w przypadku zakupu nieruchomości
 - 1.2.8. Gwarancja czynszowa
 - 1.3. Zakup nieruchomości a zakup udziałów w spółce posiadającej nieruchomości
 - 1.3.1. Opodatkowanie zysku na transakcji
 - 1.3.2. Podatki pośrednie na transakcji
 - 1.3.3. Odpowiedzialność za zaległości podatkowe zbywcy
 - 1.4. Wniesienie nieruchomości do spółki kapitałowej
 - 1.4.1. Wniesienie nieruchomości do spółki kapitałowej
 - 1.4.1.1. Opodatkowanie podatkiem dochodowym od osób prawnych
 - 1.4.1.2. Opodatkowanie podatkiem VAT
 - 1.4.1.3. Opodatkowanie podatkiem od czynności cywilnoprawnych
 - 1.4.1.4. Odpowiedzialność za zaległości podatkowe
 - 1.4.2. Wniesienie nieruchomości do spółki osobowej
 - 1.4.2.1. Opodatkowanie podatkiem dochodowym od osób prawnych
 - 1.4.2.2. Opodatkowanie podatkiem VAT
 - 1.4.2.3. Opodatkowanie podatkiem od czynności cywilnoprawnych
 - 1.4.2.4. Odpowiedzialność za zaległości podatkowe
 - 1.4.3. Wniesienie nieruchomości aportem przez zagranicznego inwestora
2. Proces budowlany
 - 2.1. Opodatkowanie robót budowlanych
 - 2.1.1. Uwagi ogólne
 - 2.1.2. Rozliczenie przychodów i kosztów do celów podatku dochodowego od osób prawnych
 - 2.1.2.1. Moment powstania przychodu
 - 2.1.2.2. Moment rozliczenia kosztów
 - 2.1.3. Moment powstania obowiązku podatkowego w VAT.

- 2.1.4. Fakturowanie
- 2.1.5. Odliczenie VAT z faktur za roboty budowlane
- 2.1.6. Zwrot VAT w czasie procesu budowlanego
- 2.1.7. Kaucje gwarancyjne
- 2.1.8. Kary umowne
- 2.1.9. Koszty i opłaty sądowe
- 2.1.10. Udział w przetargach
- 2.1.11. Przekazanie infrastruktury
 - 2.1.11.1. Przekazanie infrastruktury niefinansowej (media)
 - 2.1.11.2. Przekazanie infrastruktury drogowej
- 2.1.12. Zagraniczna spółka jako dostawca usług
 - 2.1.12.1. Zagraniczna spółka jako wykonawca kontraktu budowlanego
 - 2.1.12.2. Konsekwencje nabywania usług od zagranicznych spółek na gruncie VAT
- 2.1.13. Waluta rozliczeń kontraktów budowlanych
 - 2.1.13.1. Kontrakt w walucie obcej
 - 2.1.13.2. Kontrakt denominowany do waluty obcej
- 2.2. Kapitalizacja kosztów
 - 2.2.1. Zakres kapitalizacji kosztów
 - 2.2.2. Kapitalizacja kosztów finansowych
 - 2.2.3. Segregacja kosztów
- 2.3. Zaniechane inwestycje
- 2.4. Budowa projektów na sprzedaż

3. Faza operacyjna

- 3.1. Zasady opodatkowania najmu
 - 3.1.1. Opodatkowanie podatkiem dochodowym od osób prawnych
 - 3.1.1.1. Uwagi ogólne
 - 3.1.1.2. Moment rozpoznania przychodu z tytułu najmu
 - 3.1.1.3. Moment rozpoznania kosztów z tytułu najmu po stronie najemcy
 - 3.1.2. Opodatkowanie VAT
 - 3.1.2.1. Uwagi ogólne
 - 3.1.2.2. Moment powstania obowiązku podatkowego w VAT
 - 3.1.2.3. Odliczenie podatku naliczonego przez najemcę
 - 3.1.3. Amortyzacja jako koszt w najmie - zasady ogólne
 - 3.1.3.1. Technika dokonywania odpisów amortyzacji podatkowej
 - 3.1.3.2. Podstawa dokonywania odpisów amortyzacyjnych i stawki amortyzacji
 - 3.1.3.3. Inwestycje w obcych środkach trwałych oraz budynki i budowle na cudzym gruncie
 - 3.1.3.4. Czasowy brak wykorzystywania nieruchomości przeznaczonych pod wynajem
 - 3.1.4. Modernizacje (ulepszenia) a remonty
 - 3.1.5. Koszty z tytułu pośrednictwa przy zawarciu umów najmu
 - 3.1.6. Kaucje związane z zawarciem umów najmu
 - 3.1.7. Rozwiązanie bądź wygaśnięcie umowy a dalsze korzystanie
 - 3.1.8. Zapłata czynszu przez gwaranta
 - 3.1.9. Rozliczenia z tytułu opłat eksploatacyjnych
 - 3.1.9.1. "Zaliczki" na poczet opłat eksploatacyjnych i rozliczenie roczne
 - 3.1.9.2. Bieżące refakturowanie opłat eksploatacyjnych
 - 3.1.10. Zachęty dla najemców
 - 3.1.10.1. Okres zwolnienia z czynszu
 - 3.1.10.2. Wynagrodzenie za zawarcie umowy najmu
 - 3.1.10.3. Pokrycie kosztów aranżacji wewnątrz
 - 3.1.10.4. "Wykup" najemcy
 - 3.1.11. Rozliczenie nakładów poniesionych przez najemcę na przedmiot najmu
 - 3.1.11.1. Rozliczenie nakładów za wynagrodzeniem ze strony wynajmującego
 - 3.1.11.2. Rozliczenie nakładów bez wynagrodzenia ze strony wynajmującego
 - 3.1.11.3. Likwidacja nakładów przez najemcę

- 3.1.12. Rozliczenie nakładów w związku ze wzniesieniem budynków lub budowli na cudzym gruncie
- 3.1.13. Odszkodowanie za zerwanie umowy najmu
- 3.1.14. Podatek od nieruchomości
 - 3.1.14.1. Ogólne zasady opodatkowania podatkiem od nieruchomości
 - 3.1.14.2. Kwalifikacja przedmiotów opodatkowania podatkiem od nieruchomości
- 3.2. Opodatkowanie sprzedaży mieszkań
 - 3.2.1. Uwagi ogólne
 - 3.2.2. Opodatkowanie dochodu ze sprzedaży mieszkań
 - 3.2.3. Opodatkowanie VAT sprzedaży mieszkań
 - 3.2.3.1. Sprzedaż udziałów we współwłasności mieszkań
 - 3.2.3.2. Sprzedaż garażu/miejsca postojowego
 - 3.2.4. Opłaty rezerwacyjne
- 3.3. Leasing nieruchomości - wybrane zagadnienia
 - 3.3.1. Kwalifikacja umów leasingu na gruncie podatku dochodowego od osób prawnych
 - 3.3.2. Kwalifikacja umów leasingu na gruncie VAT
 - 3.3.3. Leasing zabudowanej nieruchomości
- 3.4. Dystrybucja zysków z inwestycji nieruchomościowych
 - 3.4.1. Inwestycja prowadzona w formie spółki kapitałowej.
 - 3.4.1.1. Ogólne zasady opodatkowania dochodów z dywidend
 - 3.4.1.2. Zatrzymana dywidenda a nieodpłatne świadczenie
 - 3.4.1.3. Pożyczka na dywidendę a koszt uzyskania przychodu
 - 3.4.2. Inwestycja prowadzona w formie spółki osobowej lub poprzez oddział

4. Finansowanie

- 4.1. Finansowanie kapitałem
- 4.2. Dopłaty do kapitału
- 4.3. Finansowanie długiem
 - 4.3.1. Przychody i koszty z tytułu odsetek
 - 4.3.2. Podatek u źródła
 - 4.3.3. Różnice kursowe
 - 4.3.4. Pożyczka denominowana do waluty obcej
 - 4.3.5. Niedostateczna kapitalizacja
 - 4.3.6. Opodatkowanie podatkiem od czynności cywilnoprawnych
 - 4.3.7. Opodatkowanie VAT
- 4.4. Finansowanie spółki osobowej i oddziału spółki kapitałowej

5. Wyjście z inwestycji

- 5.1. Sprzedaż spółki a sprzedaż aktywów
- 5.2. Dystrybucja zysku
- 5.3. Likwidacja spółki (likwidacja zakładu)
 - 5.3.1. Likwidacja spółki kapitałowej
 - 5.3.2. Likwidacja spółki osobowej
 - 5.3.3. Likwidacja zakładu

6. Planowanie struktury inwestycji

- 6.1. Struktura własnościowa i forma prowadzenia działalności w Polsce
- 6.2. Struktura finansowa

Indeks rzeczowy