

PIOTR SCIESIŃSKI

# AMORTYZACJA WYNAJMOWANEJ NIERUCHOMOŚCI

SAMODZIELNE PROWADZENIE AMORTYZACJI  
PRAKTYCZNY PORADNIK DLA AMATORÓW  
I PROFESJONALISTÓW

TEORIA W PIGUŁCE  
PRAKTYKA W PRZYKŁADACH

## Spis treści

Wstęp.....	7
1. Czym jest amortyzacja .....	9
2. Kto powinien zainteresować się amortyzacją.....	12
3. Nieruchomość czyli .....	18
4. Jakie prawo posiadasz?.....	26
5. Nie każda nieruchomość jest środkiem trwałym .....	35
6. Środki trwałe.....	38
6.1. Definicja środka trwałego .....	38
6.2. Ustalenie wartości początkowej środka trwałego .....	41
6.2.1. Zakup nieruchomości.....	41
6.2.2. Nabycie częściowo odpłatne.....	64
6.2.3. Budowa nieruchomości .....	66
6.2.4. Wyodrębnienie lokalu z budynku wielolokalowego .....	72
6.2.5. Nabycie nieruchomości w drodze spadku .....	73
6.2.6. Inne przypadki nieodpłatnego nabycia środka trwałego.....	80
6.2.7. Uproszczona metoda ustalenia wartości początkowej.....	84
6.3. Wybór metody amortyzacji .....	86
6.3.1. Amortyzacja liniowa z zastosowaniem stawek amortyzacyjnych z wykazu .....	87
6.3.2. Amortyzacja liniowa z zastosowaniem indywidualnych stawek amortyzacyjnych.....	89
6.4. Wybór optymalnej metody amortyzacji i dobór najkorzystniejszej stawki.....	96

7. Wartości niematerialne i prawne .....	103
7.1. Definicja wartości niematerialnej i prawnej .....	103
7.2. Ustalenie wartości początkowej wartości niematerialnej i prawnej	105
7.2.1. Zakup wartości niematerialnej i prawnej.....	105
7.2.2. Nabycie częściowo odpłatne.....	113
7.2.3. Nabycie wartości niematerialnej i prawnej w drodze dziedziczenia .....	113
7.2.4. Inne metody nabycia nieodpłatnego wartości niematerialnych i prawnych .....	118
7.2.5. Uproszczona metoda ustalenia wartości początkowej.....	121
7.3. Stawka i metoda amortyzacji wartości niematerialnej i prawnej....	122
8. Ewidencja środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych .....	124
8.1. Rozpoczęcie i prowadzenie amortyzacji .....	127
8.2. Ciągłość amortyzacji.....	134
8.3. Modyfikacje wartości początkowej w trakcie amortyzacji .....	134
9. Likwidacja środka trwałego albo wartości niematerialnej i prawnej.....	137
10. Amortyzacja jako koszt uzyskania przychodu .....	138
11. Przypadki szczególne .....	142
11.1. Przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w lokal będący odrębną własnością .....	142
11.2. Wyodrębnienie lokalu z budynku .....	147
11.3. Nabycie dodatkowych udziałów w nieruchomości .....	150
11.4. Remont nieruchomości a amortyzacja .....	153
11.5. Ulepszenie nieruchomości a amortyzacja.....	155
11.6. Inwestycje w obcym środku trwałym .....	158

11.7. Doposażenie nieruchomości a amortyzacja.....	165
11.8. Budynek wybudowany na cudzym gruncie.....	166
Dodatek 1. Samodzielna wycena gruntu .....	169