

## Spis treści

1	O autorze .....	7
2	Wstęp .....	9
3	Ważniejsze skróty i określenia użyte w książce .....	11
4	Podatki w najmie.....	14
4.1	Formy opodatkowania najmu podatkiem dochodowym.....	14
4.1.1	Jak podjąć decyzję co do formy opodatkowania najmu .....	18
4.1.2	Jak formalnie wybrać/zmienić formę opodatkowania najmu.....	22
4.2	Miesięcznie czy kwartalnie?.....	23
4.3	Opodatkowanie całości przychodu przez jednego z małżonków .....	24
4.4	Kaucja .....	25
4.5	Umowa najmu .....	27
4.6	Przychody .....	28
4.7	Kasa fiskalna w najmie .....	29
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 .....	35
4.8.4	VAT i media.....	36
4.9	Koszty .....	39
4.9.1	Limity płatności.....	42
4.9.2	Amortyzacja.....	43
4.9.3	Wyposażenie ruchome .....	47
4.10	Rozliczenia opłat związanych z nieruchomością.....	47
4.10.1	Opłaty niezależne od właściciela.....	47
4.10.2	Metody rozliczania mediów .....	48
4.10.3	Konsekwencje podatkowe .....	49
4.11	Rozliczenia miesięczne, gdy wybraliśmy ryczałt w ramach najmu prywatnego.....	53

4.12	Rozliczenie roczne, gdy wybraliśmy ryczałt w ramach najmu prywatnego.....	54
5	Podatki i prywatna sprzedaż nieruchomości .....	57
5.1	Podstawowe zasady rozliczania prywatnej sprzedaży nieruchomości..	57
5.2	Kto składa PIT-39 .....	58
5.3	5 lat.....	59
5.3.1	Data nabycia .....	60
5.3.2	Data wybudowania .....	62
5.4	Przychody .....	63
5.4.1	Data powstania przychodu .....	63
5.4.2	Zaliczki, zadatek, przedpłaty .....	63
5.4.3	Koszty odpłatnego zbycia.....	63
5.4.4	Cena i wartość rynkowa .....	64
5.5	Prywatna sprzedaż nieruchomości i VAT .....	65
5.6	Koszty uzyskania przychodu.....	65
5.6.1	Koszty nabycia .....	67
5.6.2	Koszty wytworzenia .....	68
5.6.3	Nakłady .....	69
5.6.4	Wyposażenie, stała zabudowa i meble .....	70
5.6.5	Nieodpłatne nabycie nieruchomości.....	71
5.6.6	Waloryzacja o inflację .....	72
5.6.7	Czynsze i inne opłaty bieżące .....	73
5.7	Zwolnienie .....	73
5.7.1	Dochód zwolniony a wydany przychód .....	74
5.7.2	Wydatek na własne cele mieszkaniowe .....	74
5.7.3	Wydatki na nabycie lokalu lub budynku mieszkalnego .....	77
5.7.4	Limit czasowy.....	85
5.7.5	Wydatkowanie przychodu .....	86
5.7.6	Ulga w przypadku sprzedaży kilku nieruchomości.....	87
5.8	Jak wypełnić PIT-39.....	87

5.8.1	Czy minęło 5 lat?.....	87
5.8.2	Treść zeznania.....	88
5.8.3	Właściwy urząd skarbowy i złożenie zeznania.....	88
5.8.4	Wpłata podatku.....	89
5.8.5	Korekta PIT-39.....	89
5.8.6	PIT-39 a ZUS.....	90
6	Podatki w podnajmie.....	91
6.1	Formy prowadzenia podnajmu.....	91
6.2	Przychody.....	94
6.3	Kasa fiskalna w podnajmie.....	96
6.4	Koszty i inwestycje.....	96
6.4.1	Wydatki na remont i ulepszenie nieruchomości w podnajmie.....	97
6.5	Podnajem i VAT.....	100
7	Podatki w handlu nieruchomościami.....	102
7.1	Handel nieruchomościami to działalność gospodarcza.....	102
7.2	Formy prowadzenia handlu nieruchomościami.....	103
7.3	Nieruchomość jako towar.....	105
7.3.1	Rozliczenie kasowe.....	105
7.3.2	Rozliczenie memoriałowe.....	107
7.4	Handel nieruchomościami i VAT.....	107
7.5	Elementy ruchome - VAT.....	110
7.6	Elementy ruchome – kasa fiskalna.....	111
8	Podatki w usługach krótkotrwałego zakwaterowania (tzw. wynajmie krótkoterminowym).....	114
8.1	Krótkotrwałe zakwaterowanie i wynajem w PKD.....	115
8.2	Krótkotrwałe zakwaterowanie to działalność gospodarcza.....	117
8.3	Firmy prowadzące usługi krótkotrwałego zakwaterowania w oparciu o cudze mieszkania.....	118
8.4	Formy prowadzenia firmy krótkotrwałego zakwaterowania.....	120
8.5	Przychody i koszty.....	123

---

8.6	Kasa fiskalna w usługach krótkotrwałego zakwaterowania .....	124
8.7	Usługi krótkotrwałego zakwaterowania i VAT.....	127
8.8	Import usług .....	129
8.9	Podatek od nieruchomości.....	130
9	Podatki w pośrednictwie .....	131
9.1	Różne oblicza pracy pośrednika .....	131
9.2	Formy prowadzenia biznesu pośrednictwa .....	132
9.3	Kasa fiskalna w pośrednictwie .....	135
9.4	Pośrednictwo i VAT.....	136
10	Dodatkowe źródła informacji o podatkach w nieruchomościach .....	138
11	Podziękowania .....	140
12	Zastrzeżenia prawne .....	141