

# **NIERUCHOMOŚCI W PRAWIE CYWILNYM, ADMINISTRACYJNYM I PODATKOWYM**

**Tom I**

**Przeniesienie własności  
Umowy i orzeczenia działowe**

**redakcja naukowa Stefan Babiaryz**

Stefan Babiaryz, Adam Bieranowski, Maciej Jaśniewicz  
Tomasz Kolanowski, Ryszard Pęk, Ewa Stefańska

---

---

---

**ZAGADNIENIA PRAWNE**

# **NIERUCHOMOŚCI W PRAWIE CYWILNYM, ADMINISTRACYJNYM I PODATKOWYM**

**Tom I**

**Przeniesienie własności  
Umowy i orzeczenia działowe**

**redakcja naukowa Stefan Babiaryz**

Stefan Babiaryz, Adam Bieranowski, Maciej Jaśniewicz  
Tomasz Kolanowski, Ryszard Pęk, Ewa Stefańska

---

---

**ZAGADNIENIA PRAWNE**

Zamów książkę w księgarni internetowej

**proinfo.pl**  
księgarnia internetowa

*Stan prawny na 17 września 2016 r.*

Recenzent

*zagadnienia podatkowe – prof. dr hab. Jadwiga Glumińska-Pawlic*

*zagadnienia cywilistyczne – dr hab. Adam Jedliński*

Wydawca

*Grzegorz Jarecki*

Redaktor prowadzący

*Kinga Zajęc*

Opracowanie redakcyjne i łamanie

*JustLuk*

Zdjęcie na okładce

*iStock/alice-photo*

Poszczególne rozdziały książki napisali:

Stefan Babiarz – rozdział I pkt 3, rozdział II pkt 6–7

Adam Bieranowski – rozdział I pkt 4–7

Maciej Jaśniewicz – rozdział II pkt 3, 8, rozdział IV

Tomasz Kolanowski – rozdział II pkt 4–5

Ryszard Pęk – rozdział II pkt 1–2, 9–11

Ewa Stefańska – rozdział I pkt 1–2, 8, rozdział III

© Copyright by

Wolters Kluwer SA, 2016

ISBN: 978-83-8092-482-6

Dział Praw Autorskich

01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33

tel. 22 535 82 19

e-mail: [ksiazki@wolterskluwer.pl](mailto:ksiazki@wolterskluwer.pl)

[www.wolterskluwer.pl](http://www.wolterskluwer.pl)

księgarnia internetowa [www.profinfo.pl](http://www.profinfo.pl)

## SPIS TREŚCI

Wykaz skrótów .....	21
Wprowadzenie .....	27
<b>Rozdział I. Nieruchomość w umowach obligacyjnych regulujących przeniesienie własności .....</b>	<b>33</b>
1. Umowa sprzedaży .....	33
1.1. Pojęcie i charakter umowy sprzedaży .....	33
1.2. Forma umowy i sposoby jej zawarcia .....	42
1.3. Cena nieruchomości .....	43
1.4. Rękojmia za wady .....	47
1.5. Gwarancja .....	55
1.6. Prawo odkupu .....	56
1.7. Prawo pierwokupu .....	57
2. Umowa zamiany .....	61
3. Umowa darowizny .....	63
3.1. Ogólna charakterystyka umowy darowizny .....	63
3.2. Przedmiot umowy darowizny .....	66
3.3. Strony umowy .....	70
3.4. Forma umowy darowizny .....	71
3.5. Skutki prawne zawarcia umowy darowizny .....	73
3.6. Odwołanie darowizny niewykonanej .....	75
3.7. Odwołanie darowizny wykonanej .....	77
3.8. Rażąca niewdzięczność obdarowanego jako przesłanka odwołania darowizny .....	80
3.9. Rozwiązanie umowy darowizny .....	86
3.10. Polecenie darczyńcy .....	87
3.11. Umowa darowizny a ograniczenia obrotu nieruchomościami rolnymi ...	91
4. Umowa o dożywocie .....	94
4.1. Dożywocie w kodeksie zobowiązań z 1933 r. i w prawie zunifikowanym .....	94
4.2. Współczesne funkcje dożywocia .....	95

4.3. <i>Essentialia negotii</i> .....	96
4.4. Forma .....	97
4.5. Zakres podmiotowy .....	98
4.6. Zakres przedmiotowy .....	99
4.7. Treść umowy i stosunku prawnego dożywocia .....	101
4.8. Charakter prawny stosunku dożywocia i ochrona dożywotnika .....	106
4.9. Pozostałe cechy prawa dożywocia .....	110
4.10. Modyfikacje stosunku dożywocia i jego rozwiązanie .....	113
4.10.1. Zamiana dożywocia na rentę .....	113
4.10.2. Rozwiązanie .....	114
5. Przewłaszczenie nieruchomości na zabezpieczenie .....	117
5.1. Spór o dopuszczalność przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie .....	117
5.1.1. Stanowisko judykatury .....	117
5.1.2. Poglądy doktryny .....	119
5.2. Konstrukcja i charakter prawny przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie .....	120
5.2.1. Doktrynalne konstrukcje przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie .....	120
5.2.2. Krytyka koncepcji przewłaszczenia na zabezpieczenie jako czynności czysto rozporządzającej .....	123
5.2.3. Krytyka koncepcji dualistycznej .....	125
5.3. Koncepcja monolityczna ujmująca zobowiązanie z umowy zabezpieczającej (niem. <i>Sicherungsabrede, Sicherungsvertrag</i> ) jako podstawę prawną (kauzę) przeniesienia własności .....	126
5.3.1. Założenia konstrukcyjne .....	126
5.3.2. Konfiguracje podmiotowe .....	131
5.3.3. Małżonkowie jako strony przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie .....	131
5.3.3.1. Sytuacja powierzającego .....	131
5.3.3.2. Małżonek jako biorca zabezpieczenia .....	132
5.4. Treść umowy zabezpieczającej .....	134
5.4.1. Uwagi wprowadzające .....	134
5.4.2. Zobowiązanie do przeniesienia własności nieruchomości w celu zabezpieczenia wierzytelności .....	134
5.5. Wskazanie zabezpieczonych wierzytelności – zakres zabezpieczenia ...	136
5.5.1. Zasada szczególowości .....	136
5.5.2. Rodzaje wierzytelności .....	136
5.5.3. Wierzytelności przyszłe .....	137
5.5.4. Wielość wierzytelności .....	138
5.5.5. Zastąpienie zabezpieczonej wierzytelności .....	138
5.6. Zobowiązanie do powrotnego przewłaszczenia nieruchomości .....	139
5.7. Inne postanowienia .....	140

5.8. Nieakcesoryjność prawa zabezpieczającego .....	148
5.9. Problematyka jawności zabezpieczenia .....	154
5.10. Ochrona przewłaszczającego .....	155
5.10.1. Ochrona prawa warunkowego (terminowego) .....	155
5.10.2. Wpis w księdze wieczystej .....	156
5.10.3. Uznanie umowy za bezskuteczną względnie na podstawie przepisu art. 59 k.c. ....	158
5.10.4. Nadzabezpieczenie .....	159
5.10.5. Przewłaszczenie na zabezpieczenie w egzekucji .....	161
5.10.5.1. Egzekucja przeciwko przewłaszczanemu (biorcy zabezpieczenia) .....	161
5.10.5.2. Egzekucja przeciwko powierzającemu .....	162
5.10.6. Przewłaszczenie na zabezpieczenie w upadłości .....	163
6. Umowa deweloperska .....	166
6.1. Uwagi wprowadzające .....	166
6.2. Zakres przedmiotowy umowy deweloperskiej .....	167
6.3. Zakres podmiotowy umowy deweloperskiej .....	171
6.4. Kontrowersje co do charakteru prawnego umowy deweloperskiej .....	177
6.5. Treść umowy deweloperskiej .....	181
6.6. Elementy współkształtujące treść stosunku prawnego powstającego wskutek zawarcia umowy deweloperskiej .....	186
6.7. Wykonanie zobowiązania z umowy deweloperskiej .....	187
7. Umowa o budowę lokalu w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych .....	189
7.1. Pojęcie i elementy umowy o budowę lokalu .....	189
7.2. Charakter prawny umowy o budowę .....	191
7.3. Podmiotowe konfiguracje w umowie o budowę a przynależność prawa do majątków małżonków .....	192
7.4. Forma .....	192
7.5. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu .....	193
7.6. Wypowiedzenie .....	194
8. Zlecenie .....	194
8.1. Pojęcie i charakter umowy zlecenia .....	194
8.2. Treść i forma umowy zlecenia .....	196
8.3. Zakończenie umowy zlecenia .....	200

## **Rozdział II. Odpowiedzialność podatkowa z tytułu przeniesienia własności nieruchomości .....**

1. Podatek od towarów i usług .....	203
1.1. Wprowadzenie .....	203
1.2. Podatek od towarów i usług jako podatek zharmonizowany .....	204
1.3. Podstawowe cechy podatku od towarów i usług .....	205
1.4. Zasada neutralności podatku od towarów i usług .....	206
1.5. Elementy konstrukcyjne podatku od towarów i usług .....	208

1.6. Prawo do obniżenia podatku należnego o kwotę podatku naliczonego ...	209
1.7. Zakres podmiotowy i przedmiotowy opodatkowania podatkiem od towarów i usług a powszechność opodatkowania .....	211
1.8. Definicja „podatnika” jako wyraz realizacji zasady powszechności opodatkowania podatkiem od towarów i usług .....	213
1.9. Podmioty prawa publicznego jako podatnicy podatku od towarów i usług .....	214
1.10. Możliwość uznania gminnej jednostki budżetowej prowadzącej działalność gospodarczą za podatnika podatku od towarów i usług ....	216
2. Dostawa nieruchomości jako przedmiot opodatkowania podatkiem od towarów i usług .....	218
2.1. Pojęcie przeniesienia własności nieruchomości jako dostawy towarów na gruncie ustawy o podatku od towarów i usług .....	218
2.2. Odpłatność przeniesienia własności nieruchomości jako warunek opodatkowania na gruncie ustawy o podatku od towarów i usług .....	220
2.3. Ważność (skuteczność) umowy przenoszącej własność nieruchomości a obowiązek podatkowy w podatku od towarów i usług .....	222
2.4. Pojęcie nieruchomości jako przedmiotu opodatkowania podatkiem od towarów i usług .....	223
2.5. Nieruchomość jako towar .....	224
2.6. Wytworzenie nieruchomości .....	225
2.7. Grunty .....	225
2.8. Tereny budowlane .....	227
2.9. Zwolnienie od podatku od towarów i usług dostawy terenów niezabudowanych innych niż tereny budowlane .....	229
2.10. Okazjonalna sprzedaż gruntów .....	230
2.11. Wykorzystywanie nieruchomości do prowadzenia działalności gospodarczej oraz do celów prywatnych .....	232
2.12. Obrót gruntami zabudowanymi .....	233
2.13. Zwolnienie od podatku od towarów budynków i budowli lub ich części .....	234
2.14. Użytkowanie wieczyste .....	237
2.15. Dostawa użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego .....	239
3. Podatek od czynności cywilnoprawnych .....	240
3.1. Uwagi ogólne .....	240
3.2. Podmioty opodatkowania .....	242
3.2.1. Osoby fizyczne .....	242
3.2.2. Osoby prawne .....	243
3.2.3. Jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej ...	243
3.2.4. Strona czynności cywilnoprawnej jako podmiot podlegający opodatkowaniu .....	244
3.2.5. Indywidualna i solidarna odpowiedzialność za zapłatę podatku .....	244

3.3. Czynność cywilnoprawna jako przedmiot opodatkowania .....	246
3.4. Zmiany umów .....	248
3.5. Orzeczenia sądów oraz ugody, jeżeli wywołują one takie same skutki prawne jak czynności cywilnoprawne (umowy) .....	248
3.6. Opodatkowanie umowy sprzedaży .....	249
3.6.1. Forma aktu notarialnego konstytuująca powstanie obowiązku podatkowego .....	249
3.6.2. Opodatkowanie nabycia przez wierzyciela w postępowaniu egzekucyjnym .....	250
3.6.3. Umowa przedwstępna, pierwokup i przewłaszczenie .....	251
3.6.4. Szczególne rodzaje sprzedaży i inne czynności cywilnoprawne ..	253
3.7. Opodatkowanie orzeczeń sądów wywołujących takie same skutki prawne jak umowa sprzedaży .....	255
3.7.1. Orzeczenia sądu zastępujące oświadczenie woli .....	255
3.7.2. Orzeczenia wydawane w postępowaniach egzekucyjnych .....	256
3.8. Opodatkowanie umowy zamiany .....	258
3.9. Opodatkowanie umowy darowizny nieruchomości lub prawa majątkowego .....	259
3.10. Opodatkowanie umowy dożywocia .....	260
3.11. Opodatkowanie wniesienia nieruchomości jako aportu do spółki na gruncie prawa krajowego .....	262
3.12. Opodatkowanie wniesienia nieruchomości jako aportu do spółki na gruncie prawa unijnego i konsekwencje dla opodatkowania krajowym podatkiem od czynności cywilnoprawnych .....	263
3.13. Kontrowersje dotyczące pojmowania spółki kapitałowej w rozumieniu prawa krajowego i unijnego .....	265
3.14. Aktualne poglądy co do opodatkowania wniesienia nieruchomości jako wkładu niepieniężnego do spółek .....	268
3.15. Wyłączenia z opodatkowania .....	269
3.16. Wyłączenie z opodatkowania niektórych czynności prawnych związanych z nieruchomościami nawiązujące do ustaw szczególnych .....	269
3.17. Wyłączenia z opodatkowania dotyczące nieruchomości, które obowiązywały do 1 października 2015 r. oraz do 31 grudnia 2015 r. ...	271
3.18. Wyłączenia z podatku od czynności cywilnoprawnych czynności cywilnoprawnych opodatkowanych i zwolnionych od opodatkowania podatkiem od towarów i usług .....	273
3.18.1. Zasada rozdziału i wyłączenie dla czynności dotyczących nieruchomości i praw majątkowych na nieruchomościach .....	273
3.18.2. Odróżnienie dostawy na gruncie podatku VAT od czynności cywilnoprawnej .....	274
3.18.3. Ustalenie statusu podatnika VAT wyłączające opodatkowanie transakcji podatkiem od czynności cywilnoprawnych .....	276
3.18.4. Sprzedaż i zamiana, a dostawa towarów na gruncie podatku VAT .....	280



3.19. Podstawa opodatkowania .....	281
3.19.1. Kryterium wartości rynkowej wyznaczające podstawę opodatkowania .....	281
3.19.2. Określenie wartości przedmiotu czynności cywilnoprawnych przez organ podatkowy .....	282
3.20. Podatnik podatku od czynności cywilnoprawnych i stawka podatku ...	284
3.21. Zwolnienie od podatku od czynności cywilnoprawnych przeniesienia własności i sprzedaży nieruchomości rolnych lub ich części, wraz z częściami składowymi .....	285
3.22. Pozostałe zwolnienia od podatku od czynności cywilnoprawnych dotyczące przeniesienia własności nieruchomości .....	286
3.23. Notariusz jako płatnik podatku od czynności cywilnoprawnej dokonanej na podstawie umowy zawartej w formie aktu notarialnego ...	287
3.24. Konieczność samodzielnego obliczenia, wypełnienia i złożenia deklaracji oraz wpłaty podatku przez podatnika .....	289
3.25. Odpowiedzialność notariusza jako płatnika podatku od czynności cywilnoprawnej .....	290
3.25.1. Podstawowe obowiązki płatnika .....	290
3.25.2. Odpowiedzialność płatnika za niepobrany podatek na podstawie art. 30 par. 5 o.p., a wina podatnika .....	290
3.25.3. Kryterium braku winy płatnika za niepobrany podatek na podstawie art. 10 ust. 3c u.p.c.c. ....	293
4. Podatek dochodowy od osób fizycznych .....	294
4.1. Uwagi ogólne .....	294
4.2. Podmiot opodatkowania .....	295
4.2.1. Osoby fizyczne .....	295
4.2.2. Oddzielne rozliczenie małżonków .....	296
4.2.3. Preferencyjne rozliczenie podatku dochodowego od osób fizycznych .....	297
4.2.4. Wspólnicy spółek osobowych .....	298
4.3. Wyłączenia ustawowe – wyłączenie z opodatkowania podatkiem dochodowym .....	300
4.3.1. Działalność rolnicza .....	300
4.3.2. Przychody wynikające z czynności niemogących być przedmiotem prawnie skutecznej umowy .....	301
4.3.3. Przychody podlegające ustawie o podatku od spadków i darowizn .....	305
4.3.4. Przychody z tytułu podziału wspólnego majątku małżonków w wyniku ustania lub ograniczenia małżeńskiej wspólności majątkowej oraz przychody z tytułu wyrównania dorobków po ustaniu rozdzielności majątkowej małżonków lub śmierci jednego z nich .....	307
4.4. Źródła przychodów w podatku dochodowym od osób fizycznych .....	309

4.4.1. Rozróżnienie źródeł przychodów .....	309
4.4.2. Odpłatne zbycie nieruchomości jako odrębne źródło przychodów .....	311
4.4.3. Obliczenie terminu 5 lat od końca roku kalendarzowego, w którym nabyto (wybudowano) nieruchomość .....	313
4.4.4. Wyłączenia ze źródła przychodów – odpłatne zbycie nieruchomości .....	317
4.4.5. Przychód ze sprzedaży prawa obligacyjnego w postaci uprawnienia do przyznania prawa użytkowania wieczystego ....	320
4.4.6. Przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych – umowa sprzedaży .....	322
4.4.7. Nabycie nieruchomości a nieodpłatne świadczenia .....	326
4.4.8. Przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych – umowa zamiany .....	328
4.4.9. Przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych – umowa o dożywocie .....	328
4.4.10. Przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych – przewłaszczenie na zabezpieczenie ...	331
4.4.11. Przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych – umowa deweloperska, umowa o budowę w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych .....	335
4.4.12. Przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych po zwrocie wywłaszczonych nieruchomości .....	336
4.4.13. Koszty uzyskania przychodów z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych .....	337
4.4.14. Ustalenie dochodu z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości .....	346
4.4.15. Zwolnienie dochodów z odpłatnego zbycia nieruchomości ....	349
4.4.16. Moment nabycia nieruchomości a prawo do zwolnienia z opodatkowania .....	356
4.4.17. Pozostałe warunki skorzystania ze zwolnienia podatkowego ...	362
4.4.18. Skorzystanie z ulgi przez spadkobiercę .....	365
4.4.19. Rozliczenie podatkowe z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości .....	368
4.5. Odpłatne zbycie nieruchomości – kwalifikacja przychodu do odpowiedniego źródła .....	371
4.6. Działalność gospodarcza .....	376
4.6.1. Forma opodatkowania działalności gospodarczej, opodatkowanie zryczałtowane .....	376
4.6.2. Przychody z działalności gospodarczej .....	378
4.6.3. Przychody z odpłatnego zbycia nieruchomości – wypłata dywidendy, wypłata wspólnikowi wynagrodzenia za umorzone udziały .....	387

4.6.4.	Inne przysporzenia stanowiące przychód z działalności gospodarczej w rozumieniu podatku dochodowego od osób fizycznych .....	390
4.6.5.	Koszty uzyskania przychodów z działalności gospodarczej – definicje .....	395
4.6.6.	Wydatki niestanowiące kosztów uzyskania przychodów .....	401
4.6.7.	Koszty uzyskania przychodów – problemy praktyczne .....	402
4.6.8.	Zwolnienia przedmiotowe związane z nieruchomościami .....	406
4.6.9.	Podstawa opodatkowania i pobór podatku .....	408
4.6.10.	Likwidacja działalności gospodarczej .....	411
5.	Podatek dochodowy od osób prawnych .....	415
5.1.	Uwagi ogólne .....	415
5.2.	Przychody .....	416
5.2.1.	Zasady ustalania przychodu w podatku dochodowym od osób prawnych .....	416
5.2.2.	Przychód z odpłatnego zbycia praw majątkowych .....	421
5.2.3.	Likwidacja osoby prawnej i spółki niebędącej osobą prawną a przychód podatkowy .....	426
5.3.	Koszty uzyskania przychodu .....	429
5.3.1.	Koszty uzyskania przychodów – uwagi ogólne .....	429
5.3.2.	Koszty uzyskania przychodów – problemy praktyczne .....	430
5.4.	Zwolnienia przedmiotowe w podatku dochodowym od osób prawnych związane z nieruchomościami .....	439
5.5.	Podstawa opodatkowania, stawka podatku i zasady poboru .....	444
6.	Podatek od spadków i darowizn .....	444
6.1.	Uwagi ogólne .....	444
6.2.	Pojęcie osoby fizycznej .....	447
6.3.	Wyłączenie od opodatkowania .....	450
6.4.	Opodatkowanie nieruchomości nabytych w spadku .....	452
6.4.1.	Dziedziczenie, polecenie testamentowe .....	452
6.4.2.	Opodatkowanie u spadkobiercy nieruchomości wyłączonej u spadkodawcy i przyznanych na podstawie dekretu o tzw. gruntach warszawskich .....	455
6.4.3.	Nabycie i opodatkowanie odszkodowań bądź ustanowienia na nieruchomości użytkownika wieczystego na gruntach warszawskich właścicielom bądź ich spadkobiercom .....	468
6.4.4.	Sposób ustalenia wartości roszczenia lub ekspektatywy .....	469
6.4.5.	Opodatkowanie nieruchomości nabytej w drodze zapisu zwykłego lub dalszego .....	471
6.4.6.	Opodatkowanie nabycia nieruchomości w drodze zapisu windykacyjnego .....	473
6.4.7.	Opodatkowanie nieruchomości nabytej w drodze darowizny i polecenia darczyńcy .....	475

6.4.8. Podatek od nieodpłatnego zniesienia współwłasności nieruchomości .....	482
6.4.9. Opodatkowanie nieodpłatnego użytkowania nieruchomości oraz służebności .....	486
6.4.10. Zwolnienie nieruchomości od opodatkowania podatkiem od spadków i darowizn (przedmiotowe i podmiotowe) .....	488
6.4.10.1. Zwolnienie przedmiotowe (art. 4 u.p.s.d.) .....	488
6.4.10.2. Zwolnienia dotyczące gospodarstw rolnych .....	488
6.4.10.3. Zwolnienia dotyczące nieruchomości .....	490
6.4.11. Zwolnienie podmiotowe (art. 4a u.p.s.d.) .....	493
6.4.11.1. Zakres podmiotowy zwolnienia a podatnicy grupy pierwszej .....	493
6.4.11.2. Przesłanki nabycia zwolnienia .....	494
6.4.11.3. Zgłoszenie, jego treść, termin złożenia i charakter prawny .....	497
6.4.11.4. Konsekwencje niedopełnienia warunków zwolnienia ..	499
6.4.11.5. Brak obowiązku złożenia zgłoszenia .....	499
6.4.11.6. Ponowienie momentu powstania obowiązku podatkowego .....	500
6.4.11.7. Podstawa opodatkowania .....	506
6.4.11.8. Długi i ciężary .....	509
6.4.11.9. Czysta wartość i minimum podatkowe .....	512
6.4.11.10. Sposób obliczenia wartości rynkowej rzeczy i praw majątkowych. Kumulacja przedmiotowo-podmiotowa .....	514
6.5. Wysokość podatku .....	522
6.5.1. Pojęcie wysokości podatku .....	522
6.5.2. Grupy podatkowe .....	523
6.5.3. Grupy podatkowe a spadkobiercy ustawowi .....	525
6.5.4. Kwoty wolne od podatku i skala podatkowa .....	526
6.5.4.1. Kwoty wolne od podatku .....	526
6.5.4.2. Skala podatkowa .....	528
6.6. Ulga mieszkaniowa .....	529
6.6.1. Istota i cel ulgi mieszkaniowej .....	529
6.6.2. Zakres podmiotowy ulgi mieszkaniowej .....	531
6.6.3. Zakres przedmiotowy ulgi mieszkaniowej .....	533
6.6.4. Warunki nabycia prawa do ulgi mieszkaniowej .....	535
6.6.5. Wysokość ulgi mieszkaniowej .....	539
6.6.6. Zbycie budynku mieszkalnego (lokalu mieszkalnego) lub udziału a zachowanie prawa do ulgi mieszkaniowej .....	541
6.7. Skutki podatkowe ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości w zakresie darowizn .....	546
7. Podatek od nieruchomości a przeniesienie własności nieruchomości .....	546

7.1. Przedmiot i podmiot podatku od nieruchomości .....	546
7.1.1. Przedmiot opodatkowania .....	546
7.1.2. Podmiot podatku .....	558
7.2. Podstawa opodatkowania nieruchomości. Budynek .....	569
7.3. Wysokość stawek podatku od nieruchomości .....	574
7.4. Zwolnienia od podatku od nieruchomości .....	579
7.5. Moment powstawania obowiązku podatkowego i sposób powstania zobowiązania .....	580
8. Odpowiedzialność podatkowa w podatku rolnym i leśnym .....	589
8.1. Odpowiedzialność podatkowa z tytułu podatku rolnego .....	589
8.2. Odpowiedzialność podatkowa z tytułu podatku leśnego .....	592
9. Amortyzacja podatkowa .....	593
9.1. Amortyzacja – uwagi ogólne .....	593
9.2. Nieruchomość jako środek trwały podlegający amortyzacji .....	595
9.3. Grunty i prawo wieczystego użytkowania gruntów jako odrębny środek trwały .....	597
9.4. Budynki i budowle oraz lokale będące odrębną własnością .....	599
9.5. Budynki i budowle wybudowane na cudzym gruncie jako odrębny środek trwały .....	603
9.6. Wyłączenie z amortyzacji budynków oraz lokali mieszkalnych .....	604
9.7. Przewłaszczenie nieruchomości na zabezpieczenie .....	606
9.8. Kompletność i zdatność nieruchomości do użytku w dniu przyjęcia do użytkowania jako warunek zaliczenia do środków trwałych .....	607
9.9. Wykorzystywanie środków trwałych na potrzeby związane z prowadzoną przez podatnika działalnością gospodarczą .....	608
10. Zasady dokonywania odpisów amortyzacyjnych .....	610
10.1. Uwagi ogólne .....	610
10.2. Prowadzenie ewidencji środków trwałych jako warunek amortyzacji nabytej nieruchomości .....	610
10.3. Podstawa naliczania odpisów amortyzacyjnych w razie odpłatnego nabycia środków trwałych .....	611
10.4. Wartość początkowa środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych nabytych częściowo odpłatnie .....	614
10.5. Wartość początkowa w razie nabycia środka trwałego w drodze spadku, darowizny lub w inny nieodpłatny sposób .....	614
11. Metody amortyzowania środków trwałych .....	615
11.1. Liniowa metoda dokonywania odpisów amortyzacyjnych .....	615
11.2. Degresywna metoda dokonywania odpisów amortyzacyjnych .....	617
<b>Rozdział III. Nieruchomość w umowach i orzeczeniach działowych .....</b>	<b>619</b>
1. Zniesienie współwłasności .....	619
1.1. Pojęcie współwłasności .....	619
1.2. Nieruchomość jako przedmiot współwłasności .....	622

1.3. Sposoby powstania współwłasności .....	633
1.4. Rodzaje współwłasności .....	636
1.5. Uprawnienia i obowiązki współwłaścicieli .....	639
1.5.1. Rozporządzanie udziałem w nieruchomości .....	641
1.5.2. Rozporządzanie wspólną nieruchomością .....	645
1.5.3. Zarząd wspólną nieruchomością na podstawie kodeksu cywilnego .....	646
1.5.4. Zarząd nieruchomością wspólną na podstawie ustawy o własności lokali .....	651
1.5.5. Postępowanie sądowe w sprawach zarządu wspólną nieruchomością .....	663
1.5.6. Czynności zachowawcze .....	664
1.5.7. Korzystanie ze wspólnej nieruchomości .....	671
1.5.8. Podział nieruchomości <i>quoad usum</i> .....	677
1.5.9. Uprawnienie do żądania zniesienia współwłasności .....	682
1.6. Tryby i sposoby zniesienia współwłasności .....	683
1.6.1. Umowne zniesienie współwłasności .....	684
1.6.2. Sądowe zniesienie współwłasności .....	687
1.6.3. Sposoby zniesienia współwłasności .....	699
1.6.4. Rozstrzyganie sporów i wzajemnych roszczeń .....	709
1.6.5. Zniesienie współwłasności gospodarstwa rolnego .....	716
2. Podział majątku wspólnego .....	725
2.1. Majątek wspólny małżonków .....	725
2.2. Rozporządzenie udziałem w przedmiocie należącym do majątku wspólnego .....	736
2.3. Tryby i sposoby podziału majątku wspólnego .....	738
2.3.1. Umowny podział majątku .....	738
2.3.2. Sądowy podział majątku .....	740
2.4. Problem konkubinatu .....	749
3. Dział spadku .....	752
3.1. Wspólność majątku spadkowego .....	752
3.2. Rozporządzenie udziałem w przedmiocie należącym do spadku .....	755
3.3. Tryby i sposoby działu spadku .....	758
3.3.1. Umowny dział spadku .....	759
3.3.2. Sądowy dział spadku .....	762
3.3.3. Obowiązek zaliczenia darowizn i zapisów windykacyjnych na schedę spadkową .....	783
<b>Rozdział IV. Konsekwencje podatkowe umów i orzeczeń działowych .....</b>	<b>787</b>
1. Wprowadzenie .....	787
2. Podatek od towarów i usług. Charakter udziału we współwłasności .....	787
3. Zagadnienia szczegółowe dotyczące dostawy udziału w prawie własności i prawach majątkowych .....	790

3.1. Przeniesienie udziału w prawie własności jako dostawa towarów .....	790
3.2. Przesłanki pozwalające na ustalenie statusu podatnika podatku VAT w obrocie udziałami w nieruchomości i innych prawach majątkowych .....	791
3.3. Charakter prawny opodatkowania przesunięć w majątku stanowiącym mienie współwłaścicieli będących skutkiem umów lub postępowań działowych .....	795
3.4. Czynności związane ze zwykłym wykonywaniem prawa własności a transakcje stanowiące same z siebie działalność gospodarczą .....	796
3.4.1. Nieodpłatne zniesienie współwłasności jako czynność niepodlegająca opodatkowaniu VAT .....	796
3.4.2. Przeniesienie prawa do rozporządzania towarami jak właściciel jako czynność opodatkowana podatkiem VAT w przypadku zniesienia współwłasności połączonej ze spłatami lub dopłatami .....	798
3.4.3. Dział spadku poza sferą opodatkowania podatkiem od towarów i usług .....	799
3.4.4. Podział majątku wspólnego w sytuacji, gdy jeden z małżonków prowadzi działalność gospodarczą podlegającą opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług ....	800
3.4.5. Wątpliwości interpretacyjne co do pojęcia nieruchomości na gruncie ustawy o podatku od towarów i usług .....	804
3.4.5.1. Zwolnienia od podatku VAT dostawy budynków lub budowli bądź ich części dokonywanej w ramach umowy lub orzeczenia działowego .....	806
3.4.5.2. Możliwości wyboru formy opodatkowania dostawy budynku lub budowli bądź ich części .....	807
3.4.5.3. Opodatkowanie gruntu w przypadku dostawy trwale z nim związanych budynków lub budowli bądź ich części w ramach umowy lub orzeczenia działowego .....	809
3.4.5.4. Zwolnienie od podatku VAT dostawy terenów niezabudowanych innych niż tereny budowlane dokonywanej w ramach umowy lub orzeczenia działowego .....	810
3.4.5.5. Podstawa opodatkowania w przypadku dostawy nieruchomości w ramach umowy lub orzeczenia działowego .....	811
3.4.5.6. Stawka podatku VAT w przypadku dostawy nieruchomości w ramach umowy lub orzeczenia działowego .....	812
4. Podatek od czynności cywilnoprawnych .....	814
4.1. Spłata i dopłata jako przedmiot podatku od czynności cywilnoprawnych .....	815

4.2. Obowiązek podatkowy i podmioty zobowiązane do zapłaty podatku od czynności cywilnoprawnych .....	817
4.2.1. Moment powstania i charakter obowiązku podatkowego .....	817
4.2.2. Prawomocność orzeczenia sądowego jako moment powstania obowiązku podatkowego .....	818
4.2.3. Doręczenie wyroku sądu polubownego a moment powstania obowiązku podatkowego .....	819
4.2.4. Ugoda zawarta przed notariuszem lub wpisana do protokołu sądowego jako moment powstania obowiązku podatkowego ...	820
4.2.5. Podstawa opodatkowania, podatnik podatku od czynności cywilnoprawnych i stawka podatku .....	821
4.2.6. Notariusz jako płatnik podatku od czynności cywilnoprawnej dokonanej na podstawie umowy zawartej w formie aktu notarialnego .....	824
4.2.7. Konieczność samodzielnego obliczenia, wypełnienia i złożenia deklaracji oraz wpłaty podatku przez podatnika .....	826
4.2.8. Zwolnienie od podatku od czynności cywilnoprawnych nieruchomości rolnych lub ich części, wraz z częściami składowymi .....	826
4.2.8.1. Zwolnienie od podatku od czynności cywilnoprawnych przeniesienia własności nieruchomości rolnych lub ich części, wraz z częściami składowymi w stanie prawnym obowiązującym do 31 grudnia 2015 r. ....	826
4.2.8.2. Zwolnienie od podatku od czynności cywilnoprawnych sprzedaży nieruchomości rolnych lub ich części, wraz z częściami składowymi w stanie prawnym obowiązującym od 1 stycznia 2016 r. ....	827
5. Podatek dochodowy od osób fizycznych .....	828
5.1. Podział majątku wspólnego .....	829
5.1.1. Wyłączenie spod opodatkowania przychodów z tytułu podziału wspólnego majątku małżonków .....	829
5.1.2. Ustalenie początku biegu terminu związanego z nabyciem, w przypadku dokonania przez małżonka (lub byłego małżonka) odpłatnego zbycia po dokonaniu podziału majątku wspólnego .....	830
5.2. Dział spadku .....	832
5.2.1. Data otwarcia spadku jako data nabycia nieruchomości lub udziału w nieruchomości przez spadkobiercę .....	832
5.2.2. Kontrowersyjny charakter zbycia udziału w nieruchomości na skutek działu spadku .....	833
5.2.3. Nabycie przez spadkobiercę nieruchomości lub innego prawa majątkowego ponad jego udział w spadku a początek biegu terminu z art. 10 ust. 1 pkt 8 u.p.d.o.f. ....	838



5.2.3.1.	Nabycie przez spadkobiercę udziału w nieruchomości na skutek działu spadku jako zdarzenie niestanowiące źródła przychodu w rozumieniu art. 10 ust. 1 pkt 8 u.p.d.o.f. ....	839
5.2.3.2.	Nabycie udziału w nieruchomości wchodzącej w skład spadku przez spadkobiercę ponad udział na podstawie działu spadku jako moment wyznaczający w każdym przypadku początek biegu terminu 5 lat z art. 10 ust. 1 pkt 8 u.p.d.o.f. ....	841
5.2.3.3.	Określenie daty przyrostu mienia spadkobiercy ponad udział w całości spadku na podstawie działu spadku jako wyznaczający początek biegu terminu 5 lat z art. 10 ust. 1 pkt 8 u.p.d.o.f. ....	843
5.3.	Zniesienie współwłasności .....	846
5.3.1.	Brak przysporzenia majątkowego i przychodu w wyniku zniesienia współwłasności .....	846
5.3.2.	Istota odpłatnego zbycia udziału we współwłasności .....	846
5.3.3.	Chwila nabycia udziału w nieruchomości wskutek zniesienia współwłasności .....	847
5.4.	Umowy i postępowania działowe a przychody osoby fizycznej z tytułu działalności gospodarczej .....	848
5.4.1.	Udział w nieruchomości lub prawie majątkowym a przychód przedsiębiorcy z pozarolniczej działalności gospodarczej .....	848
5.4.2.	Opodatkowanie zbycia udziałów w nieruchomości po ich wyłączeniu z prowadzonej działalności gospodarczej ...	852
5.4.3.	Majątek wspólników po rozwiązaniu spółki cywilnej .....	854
5.4.4.	Przychód ze zbycia przez wspólnika spółki cywilnej udziału otrzymanego po jej rozwiązaniu i podziale majątku .....	856
5.4.5.	Podstawa opodatkowania, obliczenie dochodu do opodatkowania uzyskanego z tytułu umów i postępowania działowych oraz stawka podatku .....	857
5.4.6.	Zwolnienie od podatku dochodowego wydatków na „cele mieszkaniowe” .....	858
6.	Podatek dochodowy od osób prawnych .....	860
6.1.	Pojęcie osoby prawnej na gruncie ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych .....	860
6.2.	Szczególny status Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego na gruncie ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych .....	860
6.3.	Pojęcie przychodu w ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych .....	861
6.4.	Przychód osoby prawnej a zniesienie współwłasności i działy spadku ...	862

---

6.5. Nieodpłatne nabycie nieruchomości ponad dotychczasowy udział we współwłasności lub spadku jako przychód osoby prawnej .....	862
6.6. Zniesienia współwłasności i dział spadku ze spłatą dla osoby prawnej ....	864
6.7. Dochód, podstawa opodatkowania i stawka podatku .....	865
6.8. Zwolnienie dochodów uzyskanych z tytułu sprzedaży całości lub części nieruchomości wchodzącej w skład gospodarstwa rolnego nieobejmujące umów i orzeczeń działowych .....	867
7. Podatek od spadków i darowizn .....	867
7.1. Nieodpłatne zniesienie współwłasności a dział spadku i podział majątku wspólnego .....	868
7.1.1. Dział spadku i podział majątku wspólnego poza zakresem opodatkowania podatkiem od spadków i darowizn .....	868
7.1.2. Zniesienie współwłasności polegające na ustanowieniu odrębnej własności lokali .....	870
7.1.3. Istota nieodpłatnego zniesienia współwłasności .....	870
7.1.4. Zwolnienie dla podatników zaliczonych do I grupy podatkowej .....	872
8. Umowy i orzeczenia działowe a podatek od nieruchomości, podatek rolny i podatek leśny .....	873
<b>Literatura</b> .....	875
<b>Autorzy</b> .....	889



# WYKAZ SKRÓTÓW

## Akty prawne

- BGB – kodeks cywilny niemiecki (Bürgerliches Gesetzbuch vom 18. August 1896, RGBl. S. 195; BGBl. I 2002 S. 42 z późn. zm.)
- dekret z 1945 r. – dekret z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz. U. Nr 50, poz. 279 z późn. zm.)
- dyrektywa 69/335/EWG – dyrektywa Rady 69/335/EWG z dnia 17 lipca 1969 r. dotycząca podatków pośrednich od gromadzenia kapitału (Dz. Urz. WE L 249 z 28.10.1969, s. 25, z późn. zm.)
- dyrektywa 2006/112/WE – dyrektywa 2006/112/WE Rady z dnia 28 listopada 2006 r. w sprawie wspólnego systemu podatku od wartości dodanej (Dz. Urz. UE L 347 z 11.12.2006, s. 1, z późn. zm.)
- dyrektywa 2008/7/WE – dyrektywa Rady 2008/7/WE z dnia 12 lutego 2008 r. dotycząca podatków pośrednich od gromadzenia kapitału (Dz. Urz. UE L 46 z 21.02.2008, s. 11, z późn. zm.)
- k.c. – ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 380 z późn. zm.)
- k.k.s. – ustawa z dnia 10 września 1999 r. – Kodeks karny skarbowy (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 186 z późn. zm.)
- Konstytucja RP – Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. Nr 78, poz. 483 z późn. zm.)
- k.p.a. – ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 23 z późn. zm.)
- k.p.c. – ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 101 z późn. zm.)
- k.r.o. – ustawa z dnia 25 lutego 1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 2082 z późn. zm.)
- k.s.h. – ustawa z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 1030 z późn. zm.)

- k.z. – rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 27 października 1933 r. – Kodeks zobowiązań (Dz. U. Nr 82, poz. 598 z późn. zm.)
- MaBV – Makler- und Bauträgerverordnung; Verordnung über die Pflichten der Makler, Darlehens- und Anlagenvermittler, Anlageberater, Bauträger und Baubetreuer (Makler- und Bauträgerverordnung – MaBV) vom 20. Juni 1974 (BGBl. 1990 I S. 2479 z późn. zm.)
- nowela z dnia 17 czerwca 2004 r. – ustawa z dnia 17 czerwca 2004 r. o zmianie ustawy – Kodeks rodzinny i opiekuńczy oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 162, poz. 1691)
- nowela z dnia 2 lipca 2004 r. – ustawa z dnia 2 lipca 2004 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 172, poz. 1804)
- nowela z dnia 16 listopada 2006 r. – ustawa z dnia 16 listopada 2006 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. Nr 217, poz. 1588 z późn. zm.)
- II nowela z dnia 16 listopada 2006 r. – ustawa z dnia 16 listopada 2006 r. o zmianie ustawy o podatku od spadków i darowizn oraz ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz. U. Nr 222, poz. 1629 z późn. zm.)
- nowela z dnia 7 listopada 2008 r. – ustawa z dnia 7 listopada 2008 r. o zmianie ustawy o podatku od towarów i usług oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 209, poz. 1320)
- nowela z dnia 25 czerwca 2015 r. – ustawa z dnia 25 czerwca 2015 r. o zmianie ustawy o samorządzie gminnym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1045)
- o.p. – ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 613 z późn. zm.)
- p.g.k. – ustawa z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 520 z późn. zm.)
- Porozumienie o EOG – Porozumienie o Europejskim Obszarze Gospodarczym (Dz. Urz. WE L 1 z 3.01.1994, s. 3)
- pr. bud. – ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 290 z późn. zm.)
- pr. not. – ustawa z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 164 z późn. zm.)
- pr. restr. – ustawa z dnia 15 maja 2015 r. – Prawo restrukturyzacyjne (Dz. U. poz. 978 z późn. zm.)
- pr. rzecz. – dekret z dnia 11 października 1946 r. – Prawo rzeczowe (Dz. U. Nr 57, poz. 319 z późn. zm.)
- pr. spółdz. – ustawa z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 21 z późn. zm.)
- pr. up. – ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 233 z późn. zm.)
- p.w.k.c. – ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Przepisy wprowadzające kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 94 z późn. zm.)

- r.r.i.p.o. – rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie określenia rodzajów i zakresu informacji przekazywanych organom podatkowym przez sądy, komorników sądowych i notariuszy oraz terminu, formy, z uwzględnieniem formy wypisu aktu i sposobu ich przekazywania (Dz. U. Nr 156, poz. 1640 z późn. zm.)
- r.w.o.p. – rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 22 sierpnia 2005 r. w sprawie właściwości organów podatkowych (Dz. U. Nr 165, poz. 1371 z późn. zm.)
- szósta dyrektywa – Szósta dyrektywa Rady 77/388/EWG z dnia 17 maja 1977 r. w sprawie harmonizacji ustawodawstw Państw Członkowskich w odniesieniu do podatków obrotowych – wspólny system podatku od wartości dodanej: ujednolicona podstawa wymiaru podatku (Dz. Urz. WE L 145 z 13.06.1977, s. 1, z późn. zm.)
- TFUE – Traktat o funkcjonowaniu Unii Europejskiej (wersja skonsolidowana: Dz. Urz. UE C 202 z 7.06.2016, s. 47)
- TWE – Traktat ustanawiający Wspólnotę Europejską (wersja skonsolidowana: Dz. Urz. UE C 321E z 29.12.2006, s. 37)
- u.d.j.s.t. – ustawa z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 198)
- u.d.p.p. – ustawa z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 239 z późn. zm.)
- u.f.p. – ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 885 z późn. zm.)
- u.g.n. – ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 z późn. zm.)
- u.k.u.r. – ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2012 r. poz. 803 z późn. zm.)
- u.k.w.h. – ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 790 z późn. zm.)
- u.n.n.c. – ustawa z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 1061 z późn. zm.)
- u.o.p.n. – ustawa z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 555)
- u.p.c.c. – ustawa z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 223 z późn. zm.)
- u.p.d.o.f. – ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (tekst jedn.: Dz. U. z 2012 r. poz. 361 z późn. zm.)
- u.p.d.o.p. – ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 851 z późn. zm.)

- u.p.e.a. – ustawa z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 599 z późn. zm.)
- u.p.l. – ustawa z dnia 30 października 2002 r. o podatku leśnym (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 374)
- u.p.o.l. – ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 716)
- u.p.r. – ustawa z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 617)
- u.p.s.d. – ustawa z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 205 z późn. zm.)
- u.p.t.u. – ustawa z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 710 z późn. zm.)
- u.p.z.p. – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.)
- u.r. – ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 1047)
- u.r.p.r. – ustawa z dnia 8 lipca 2005 r. o realizacji prawa do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 1090 z późn. zm.)
- u.s.d.g. – ustawa z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 584 z późn. zm.)
- u.s.g. – ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 446)
- u.s.m. – ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 z późn. zm.)
- u.s.w.g. – ustawa z dnia 26 marca 1982 r. o scalaniu i wymianie gruntów (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 700 z późn. zm.)
- u.u.s.r. – ustawa z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 277 z późn. zm.)
- u.u.w.g.r. – ustawa z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz. U. Nr 27, poz. 250 z późn. zm.)
- u.w.l. – ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 1892)
- u.w.s.n. – ustawa z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. poz. 585)
- u.z.o.r.r. – ustawa z dnia 11 sierpnia 2001 r. o szczególnych zasadach odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 1067)

- u.z.p.d. – ustawa z dnia 20 listopada 1998 r. o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne (Dz. U. Nr 144, poz. 930 z późn. zm.)
- u.z.s.z. – ustawa z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 207)
- ZPO – niemiecki kodeks postępowania cywilnego (Zivilprozessordnung vom 30. Januar 1877, RGrBl. S. 83, BGBl. I S. 3202, 2006 I S. 431, 2007 I S. 1781 z późn. zm.)

## Inne

- Annales UMCS – Annales Universitatis Mariae Curie-Skłodowska
- Biul. Skarb. – Biuletyn Skarbowy Ministerstwa Finansów
- Biul. SN – Biuletyn Informacyjny Sądu Najwyższego
- CBOSA – Centralna Baza Orzeczeń Sądów Administracyjnych
- CEIDG – Centralna Ewidencja i Informacja o Działalności Gospodarczej
- Dor. Pod. – Doradztwo Podatkowe
- FK – Finanse Komunalne
- GP – Gazeta Prawna
- GSP – Gdańskie Studia Prawnicze
- Mon. Pr. Bank. – Monitor Prawa Bankowego
- M. Pod. – Monitor Podatkowy
- M. Praw. – Monitor Prawniczy
- NJW – Neue Juristische Wochenschrift
- NP – Nowe Prawo
- NPN – Nowy Przegląd Notarialny
- NZS – Nowe Zeszyty Samorządowe
- ONSA – Orzecznictwo Naczelnego Sądu Administracyjnego
- ONSA WSA – Orzecznictwo Naczelnego Sądu Administracyjnego i wojewódzkich sądów administracyjnych
- OSA – Orzecznictwo Sądów Apelacyjnych
- OSG – Orzecznictwo Sądów Gospodarczych
- OSN – Orzecznictwo Sądu Najwyższego
- OSNAP – Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Pracy
- OSNC – Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna
- OSNCP – Orzecznictwo Sądu Najwyższego – Izba Cywilna (Pracy)
- OSNC-ZD – Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna – Zbiór Dodatkowy
- OSNKW – Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Karno i Wojskowa
- OSNP – Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Pracy, Ubezpieczeń Społecznych i Spraw Publicznych
- OSP – Orzecznictwo Sądów Polskich
- OSPika – Orzecznictwo Sądów Polskich i Komisji Arbitrażowych
- OSS – Orzecznictwo w Sprawach Samorządowych
- OTK – Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego



---

OTK-A	- Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego; zbiór urzędowy, Seria A
OTK-B	- Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego; zbiór urzędowy, Seria B
PiP	- Państwo i Prawo
PN	- Przegląd Notarialny
POP	- Przegląd Orzecznictwa Podatkowego
PPH	- Przegląd Prawa Handlowego
PPLFS	- Przegląd Podatków Lokalnych i Finansów Samorządowych
PPPubl.	- Przegląd Prawa Publicznego
Pr. Bank.	- Prawo Bankowe
Pr. Gosp.	- Prawo Gospodarcze
Pr. Spółek	- Prawo Spółek
Prok. i Pr.	- Prokuratura i Prawo
Prok. i Pr.-wkł.	- Prokuratura i Prawo – wkładka
Prz. Pod.	- Przegląd Podatkowy
PS	- Przegląd Sądowy
PUG	- Przegląd Ustawodawstwa Gospodarczego
Sam. Teryt.	- Samorząd Terytorialny
TPP	- Transformacje Prawa Prywatnego
TSUE	- Trybunał Sprawiedliwości Unii Europejskiej

## WPROWADZENIE

Monografia niniejsza jest efektem kilkuletniej pracy zespołu specjalistów z zakresu prawa cywilnego i podatkowego, którzy postawili sobie za cel przedstawienie instytucji prawnej, jaką jest nieruchomości, tak w ujęciu prawa cywilnego, jak i podatkowego. Dotyczy to nie tylko nieruchomości gruntowych, lecz także budynkowych oraz lokalowych. Koncepcja autorów polega na tym, by omówić w odrębnych rozdziałach pewne instytucje wiążące się z cywilnym ujęciem problematyki nieruchomości i zaraz w następnym przedstawić konsekwencje podatkowe tych instytucji, i to – generalnie rzecz ujmując – we wszystkich podatkach, w których nieruchomości może występować jako przedmiot opodatkowania.

Tom I monografii obejmuje następujące zagadnienia: w rozdziale I zostały przedstawione rozwiązania cywilnoprawne z zakresu umów przenoszących własności nieruchomości; w rozdziale II – konsekwencje podatkowe tego przeniesienia własności; w rozdziale III zaprezentowano instytucje dotyczące umów i orzeczeń działowych; a w rozdziale IV – ich konsekwencje w określonych podatkach. Inne zagadnienia związane z obrotem nieruchomościami omówione zostaną w tomie II monografii.

Z tego pobieżnego rysu obrazującego zakres przedmiotowy monografii wynika, że zamiarem autorów było przedstawienie kompleksowego ujęcia różnych instytucji prawa cywilnego i podatkowego we wzajemnym ich powiązaniu w ujęciu normatywnym i funkcjonalnym. Według autorów taki układ rzeczowy monografii ma zapewnić jej zwięzłość, łatwość posługiwaniu się nią i zrozumiałość dla każdego. Koncepcja ta musiała się oczywiście wiązać z koniecznością pewnych powtórzeń, ale zapewnia przez to łatwość korzystania z niej, co przy bardzo dużej obszerności poruszanych zagadnień było dla autorów i redakcji zadaniem pierwszoplanowym. Za przychylne odniesienie się do tej koncepcji autorzy składają Redakcji Wolters Kluwer wyrazy podziękowania.

Autorzy są przekonani, że już sam zakres poruszanej tematyki, sposób ujęcia zagadnień będzie interesujący dla Czytelników. Należy przy tym zauważyć, że monografia o takim tytule i sposobie ujęcia zagadnień odnoszących się do nieruchomości jest pierwszą taką na rynku wydawniczym.

Przedstawiona we wprowadzeniu problematyka cywilna i podatkowa nie jest łatwa, obejmuje wiele kontrowersyjnych i nowo wprowadzonych zagadnień. W każdej z tych kwestii autorzy zajmują określone stanowisko, przedstawiają jego rozwiązanie, podają argumentację, wykorzystując przy tym najnowsze orzeczenia Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej, Trybunału Konstytucyjnego, Sądu Najwyższego, Naczelnego Sądu Administracyjnego, sądów apelacyjnych i wojewódzkich sądów administracyjnych. Powyższe nakazują wykorzystanie w opracowaniu szczególnie najnowszego, ale też utrwalonego dotychczas orzecznictwa powyższych trybunałów i sądów. Wśród zagadnień o charakterze ogólnym i szczegółowym poruszonych w monografii na szczególną uwagę i zainteresowanie zasługują:

- przewłaszczenie na zabezpieczenie;
- umowa deweloperska;
- umowa o budowę w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych;
- umowa leasingowa w prawie cywilnym i podatkowym;
- zapis windykacyjny w prawie cywilnym i podatkowym;
- europejskie poświadczenie spadkowe w prawie cywilnym i podatkowym;
- aport w prawie handlowym i podatkowym;
- usługi związane z nieruchomością (pośrednictwo, zarząd, rzeczoznawcy) w prawie cywilnym i podatkowym;
- bezumowne korzystanie z nieruchomości i jego skutki cywilnoprawne i podatkowe;
- amortyzacja podatkowa;
- opodatkowanie nieruchomości podatkiem od towarów i usług;
- charakter umowy o przeniesienie własności budynku dopiero po jego wybudowaniu;
- wymagane elementy umowy zobowiązującej do przeniesienia odrębnej własności lokalu;
- skutki czynności prawnej zobowiązującej do przeniesienia prawa własności nieruchomości na rzecz spółki w organizacji;
- kwestia ważności umowy przenoszącej własność zawartej w wykonaniu zobowiązania wynikającego z uprzednio zawartej umowy zobowiązującej do przeniesienia własności, z zapisu zwykłego, z bezpodstawnego wzbogacenia;
- nieważność umowy przeniesienia własności nieruchomości a ważność umowy, na podstawie której nabywca z umowy nieważnej przeniósł własność tej nieruchomości na rzecz kolejnego nabywcy;
- skutki prawne złożenia oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli z powodu błędu co do treści umowy sprzedaży nieruchomości;
- podstawa zmiany w księdze wieczystej geodezyjnego oznaczenia nieruchomości;
- uprawnienie do odstąpienia od umowy zobowiązująco-rozporządzającej, na podstawie której nastąpiło przeniesienie własności nieruchomości;
- zasada ekwiwalentności umowy sprzedaży a zagadnienie wysokości ceny za nieruchomość;

- uprawnienia nabywcy w wypadku występowania wad sprzedanej nieruchomości;
- problematyka tzw. fiducjarnego nabycia nieruchomości;
- problem wadliwego określenia udziału właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej;
- problematyka dokonania nadbudowy lub przebudowy nieruchomości wspólnej już po wyznaczeniu jej granic;
- zasady zarządu wspólną nieruchomością i podejmowanie czynności zachowawczych;
- zasady współposiadania i korzystania ze wspólnej nieruchomości;
- zasady podziału majątku wspólnego małżonków oraz rozliczenia konkubinatu;
- zasady działu spadku i zawieranie umów o dział spadku;
- obowiązek zaliczenia darowizn i zapisów windykacyjnych na schedę spadkową;
- dopuszczalność objęcia umową najmu świadczeń dodatkowo uzgodnionych przez strony;
- problematyka dopuszczalności i skutków rozwiązania umowy najmu;
- różnice między umową najmu i umową dzierżawy;
- przesłanki żądania dzierżawcy obniżenia czynszu;
- umowa o beczynszowe korzystanie z gruntu rolnego;
- odpowiedzialność nabywcy przedsiębiorstwa lub gospodarstwa rolnego, w skład których wchodzi nieruchomość;
- świadczenie będące przedmiotem zobowiązania z umowy przedwstępnej a świadczenie będące przedmiotem umowy przyrzeczonej;
- umowa przedwstępna jako środek zabezpieczenia wiarygodności wynikającej z innego stosunku prawnego łączącego strony;
- charakterystyka zadatku jako szczególnej umownej sankcji za niewykonanie umowy;
- wysokość odszkodowania za wywłaszczoną nieruchomość a wartość poniesionej szkody;
- zasady zwrotu wywłaszczonych nieruchomości i jego skutki podatkowe;
- granice opodatkowania odpłatnego zbycia nieruchomości, w tym możliwość skorzystania przez spadkobierców ze zwolnienia podatkowego;
- zakres określenia przedmiotu opodatkowania podatkiem od spadków i darowizn w ramach przenoszących własność nieruchomości;
- pojęcie nabycia w drodze spadku, tak na gruncie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych oraz ustawy o podatku od spadków i darowizn, w tym opodatkowanie nieruchomości zwróconych w wyniku wywłaszczenia bądź nieruchomości zwróconych tzw. gruntów warszawskich;
- pojęcie długów i ciężarów w podatku od spadków i darowizn, a także określenie tego podatku przy kumulacji przedmiotowo-podmiotowej;
- ocena nowych rozwiązań w podatku od nieruchomości zastąpionych przez określenie „względny techniczny”, opodatkowanie tym podatkiem budynku;
- jak rozróżnić źródła przychodów – sprzedaż nieruchomości – działalność gospodarcza;

- jak liczyć termin 5 lat od nabycia nieruchomości, skutkujący powstaniem przychodu w podatku dochodowym od osób fizycznych;
- umowa o dożywocie a przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości;
- jak obliczać koszty uzyskania przychodów przy odpłatnym zbyciu nieruchomości;
- kiedy dochód ze sprzedaży nieruchomości jest zwolniony z opodatkowania;
- podatek przy sprzedaży nieruchomości nabytych w drodze spadku;
- koszty uzyskania przychodów przy działalności gospodarczej w ustawach o podatku dochodowym od osób fizycznych i prawnych przy sprzedaży nieruchomości – problemy praktyczne;
- zbycie spadku – zasady ustalania przychodu;
- niedozwolone klauzule umowne przy umowach pośrednictwa;
- umowa pośrednictwa jako umowa konsumencka – skutki cywilnoprawne i podatkowe;
- rzeczoznawca majątkowy jako biegły w postępowaniu podatkowym;
- skutki podatkowe wniesienia, sprzedaży aportu – przekrojowo skutki prawne w poszczególnych podatkach.

Dynamika zmian społeczno-gospodarczych w naszym kraju uzasadnia konieczność adaptowania do nich obowiązujących przepisów, szczególnie prawa cywilnego jak i podatkowego. Zmiany jednak podążają w różnych kierunkach. Z jednej strony poszerza się zakres instrumentów prawnych umożliwiających i ułatwiających prowadzenie działalności gospodarczej, co związane jest najczęściej z wdrażaniem do polskiego prawa dyrektyw oraz dostosowaniem do rozporządzeń unijnych. Przykładem pierwszych rozwiązań są choćby przepisy kodeksu cywilnego i ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o terminach zapłaty w transakcjach handlowych (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 684), zapewniające zgodność tych przepisów z dyrektywą Parlamentu Europejskiego i Rady 2011/7/UE z dnia 16 lutego 2011 r. w sprawie zwalczania opóźnień w płatnościach w transakcjach handlowych (Dz. Urz. UE L 48 z 23.02.2011, s. 1). Wiązało się to z istotnymi zmianami w tym zakresie wprowadzonymi do kodeksu cywilnego, a mającymi na celu zwalczanie opóźnień w płatnościach handlowych. W tym samym kierunku podążają przepisy kodeksu postępowania cywilnego część IV księga II, tytuł VII, dotyczące europejskiego poświadczenia spadkowego, czy przepisy kodeksu cywilnego – księga IV, tytuł III, dział III, rozdział II – o zapisie windykacyjnym. Z drugiej strony wprowadza się ograniczenie w obrocie nieruchomościami rolnymi w celu zapewnienia bezpieczeństwa żywnościowego kraju. Wprowadzono je ustawą z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw, która weszła w życie z dniem 30 kwietnia 2016 r. Istotne zmiany nastąpiły także w ostatnim czasie w prawie podatkowym. W zakresie dotyczącym nieruchomości zaszły one w szczególności w zakresie ich opodatkowania podatkiem od nieruchomości, podatkiem rolnym czy podatkiem leśnym. Niemniej jednak zostały one wprowadzone także do ustaw o podatku od spadków i darowizn oraz o podatku od czynności cywilnoprawnych.

Poszczególne rozdziały zawierają też poglądy autorów i ich komentarze do ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw.

W monografii przedstawione zostały także poglądy autorów na zagadnienia związane z ustawą z dnia 25 czerwca 2015 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy – Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz. U. z 2016 r. poz. 1271) oraz wyroku TK z dnia 19 lipca 2016 r., Kp 3/15, OTK-A 2016, poz. 66.

Autorzy monografii uwzględnili i skomentowali wszystkie najistotniejsze, ostatnio wprowadzone zmiany odnoszące się do nieruchomości.

Opracowanie niniejsze przeznaczone jest dla sędziów sądów powszechnych i administracyjnych, notariuszy, adwokatów, radców prawnych, doradców podatkowych, aplikantów: sądowych, adwokackich, radcowskich, asystentów sędziów, a także podmiotów prowadzących działalność gospodarczą (rzeczników, biur obrotów nieruchomościami itd.).

Autorzy wykorzystali w pracy metodę badawczą dogmatyczno-prawną i opisową, z szerokim wykorzystaniem orzecznictwa.

*Autorzy*



## Rozdział I

# NIERUCHOMOŚĆ W UMOWACH OBLIGACYJNYCH REGULUJĄCYCH PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI

## 1. Umowa sprzedaży

### 1.1. Pojęcie i charakter umowy sprzedaży

Przez umowę sprzedaży sprzedawca zobowiązuje się przenieść na kupującego własność rzeczy i wydać mu rzecz, a kupujący zobowiązuje się rzecz odebrać i zapłacić sprzedawcy cenę (art. 535 k.c.). Przepis ten nie posługuje się określeniem „przeniesienie posiadania”, lecz „wydanie” rzeczy, czemu odpowiada stan opisany w art. 348 k.c.<sup>1</sup> Istotą sprzedaży nieruchomości jest jej przewłaszczenie ze sprzedawcy na kupującego w zamian za uzyskanie wierzytelności o zapłatę ceny, która jest ekwiwalentem sprzedawanej rzeczy. Na skutek zawarcia umowy sprzedaży kupujący staje się właścicielem nieruchomości i uzyskuje prawo do jej posiadania (*ius possidendi*), korzystania z niej (*ius utendi-fruendi*) i rozporządzania nią (*ius disponendi*)<sup>2</sup>. Najdalej posuniętą, pełną formą rozporządzenia nieruchomością jest przeniesienie własności<sup>3</sup>. Cena stanowi element przedmiotowo istotny (cechę konstytutywną) umowy sprzedaży. Jeżeli w umowie sprzedaży występuje brak określenia ceny, to czynność prawna jest nieważna<sup>4</sup>.

Umowa sprzedaży jest jedną z umów przenoszących własność<sup>5</sup>, obok umowy zamiany, darowizny itp.<sup>6</sup> Większość przepisów kodeksu cywilnego dotyczących sprzedaży ma charakter dyspozytywny, a więc zgodnie z wyrażoną w art. 353<sup>1</sup> k.c. zasadą

---

<sup>1</sup> Wyrok SN z dnia 28 lutego 2003 r., V CKN 1701/00, LEX nr 510966.

<sup>2</sup> W. Katner (w:) *System Prawa Prywatnego*, t. 7, *Prawo zobowiązań – część szczegółowa*, red. J. Rajski, Warszawa 2004, s. 8.

<sup>3</sup> S. Rudnicki, *Obrót nieruchomościami skarbowymi i samorządowymi*, Kraków 1999, s. 223.

<sup>4</sup> Wyrok SN z dnia 5 lutego 2002 r., II CKN 726/00, LEX nr 521911.

<sup>5</sup> S. Rudnicki, *Własność nieruchomości*, Warszawa 2012, s. 179.

<sup>6</sup> E. Gniewek, *Prawo rzeczowe*, Poznań–Kluczbork 1996, s. 121.



swobody umów strony mogą ukształtować wzajemne prawa i obowiązki w sposób odmienny od ustawowego<sup>7</sup>.

Stroną umowy sprzedaży może być każdy podmiot, tj. osoba fizyczna, osoba prawna, a także jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej, której ustawa przyznała zdolność prawną (art. 33<sup>1</sup> § 1 k.c.)<sup>8</sup>. Ograniczenia w obrocie nieruchomościami o charakterze podmiotowym wynikają m.in. z ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Jest to ograniczenie o charakterze publicznoprawnym<sup>9</sup>. Poza wyjątkami wskazanymi w ustawie nabycie nieruchomości przez cudzoziemca wymaga zezwolenia, które jest wydawane, w drodze decyzji administracyjnej, przez ministra właściwego do spraw wewnętrznych, jeżeli sprzeciwu nie wniesie Minister Obrony Narodowej, a w przypadku nieruchomości rolnych – jeżeli sprzeciwu również nie wniesie minister właściwy do spraw rozwoju wsi. Nabycie nieruchomości przez cudzoziemca wbrew przepisom ustawy jest nieważne, o czym orzeka sąd także na żądanie wójta (burmistrza, prezydenta miasta), starosty, marszałka województwa lub wojewody właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości albo na żądanie ministra właściwego do spraw wewnętrznych.

Przedmiotem sprzedaży są rzeczy, natomiast nie mogą nim być części składowe rzeczy (art. 47 k.c.)<sup>10</sup>. Pożytki naturalne stanowiące normalny przychód z nieruchomości (np. płody rolne) jako rzeczy przyszłe mogą być przedmiotem obrotu. Pożytki naturalne z chwilą odłączenia od nieruchomości i utracenia statusu części składowej stają się ruchomościami, które mogą występować samodzielnie w obrocie i być przedmiotem sprzedaży<sup>11</sup>.

Przeniesienie własności budynku dopiero po jego wybudowaniu nie jest sprzedażą nieruchomości, lecz umową o roboty budowlane, które to roboty może wykonywać kolejny podmiot (np. generalny wykonawca), będący wobec stron umowy osobą trzecią. Ocena charakteru umowy zależy nie od jej nazwy, ale od rzeczywistej treści oraz celu i zgodnego zamiaru stron (art. 65 § 2 k.c.)<sup>12</sup>.

Zobowiązanie do przeniesienia odrębnej własności lokalu istnieje tylko wtedy, gdy zawiera oświadczenia woli określające rodzaj, położenie i powierzchnię lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych, a także wielkość udziałów przypadających

<sup>7</sup> Z. Banaszczyk (w:) *Kodeks cywilny*, t. 2, *Komentarz do artykułów 450–1088*, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2005, s. 207.

<sup>8</sup> C. Żuławska, R. Trzaskowski (w:) *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 3, cz. 2, *Zobowiązania*, red. J. Guldowski, Warszawa 2013, s. 17.

<sup>9</sup> S. Rudnicki, *Prawo obrotu nieruchomościami*, Warszawa 1995, s. 253.

<sup>10</sup> Wyrok SN z dnia 5 września 2002 r., II CKN 829/00, LEX nr 55566.

<sup>11</sup> Wyrok SA w Szczecinie z dnia 27 marca 2014 r., I ACa 14/14, LEX nr 1463790.

<sup>12</sup> Wyrok SN z dnia 16 września 2009 r., II CSK 104/09, LEX nr 527136.

właścicielom poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej. Umowa przeniesienia odrębnej własności lokalu bez określenia udziału w prawie do gruntu jest nieważna, chyba że na podstawie innych danych w niej zawartych można ustalić związany z lokalem udział w prawie do gruntu<sup>13</sup>.

Umowa sprzedaży nieruchomości, która jest rzeczą oznaczoną co do tożsamości, jest czynnością prawną zobowiązująco-rozporządzającą. Zgodnie z treścią art. 155 § 1 k.c. umowa sprzedaży lub inna umowa zobowiązująca do przeniesienia własności rzeczy co do tożsamości oznaczonej przenosi własność na nabywcę, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej albo że strony inaczej postanowiły. Umowa sprzedaży dochodzi do skutku z chwilą jej zawarcia, a skutek rozporządzający w odniesieniu do rzeczy oznaczonych co do tożsamości następuje automatycznie (art. 155 § 1 k.c.)<sup>14</sup>.

W judykaturze wyjaśniono, że czynność prawna zobowiązująca do przeniesienia prawa własności nieruchomości na rzecz spółki w organizacji może wywołać zarazem skutek rozporządzający, przy spełnieniu przesłanek z art. 155 § 1 k.c. w zw. z art. 2 k.s.h. Zgodnie z art. 11 § 1 k.s.h. spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji ma zdolność prawną, co przekłada się m.in. na możliwość nabywania przez nią praw we własnym imieniu. Z tego powodu nieuzasadnione jest stanowisko, że umowa przenosząca na tę spółkę prawo rzeczowe ma charakter warunkowy i może wywołać skutki prawne dopiero z chwilą zarejestrowania spółki z ograniczoną odpowiedzialnością jako osoby prawnej. Przysługiwanie spółce kapitałowej w organizacji zdolności prawnej przesądza, że czynność zobowiązująca do przeniesienia na jej rzecz tego prawa może stanowić równocześnie podstawę rozporządzenia tym prawem. Umowa spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, w której pokryciem udziałów wspólników jest wniesienie przez nich wkładu niepieniężnego w postaci współwłasności należącej do nich nieruchomości, stanowi co do zasady czynność prawną zobowiązująco-rozporządzającą, a więc zobowiązuje do przeniesienia i jednocześnie przenosi własność tej nieruchomości na powstałą spółkę z o.o. w organizacji<sup>15</sup>.

Zasada przyczynowości przewiduje, że jeżeli zawarcie umowy przenoszącej własność następuje w wykonaniu zobowiązania wynikającego z uprzednio zawartej umowy zobowiązującej do przeniesienia własności, z zapisu zwykłego, z bezpodstawnego wzbogacenia lub z innego zdarzenia, ważność umowy przenoszącej własność zależy od istnienia tego zobowiązania (art. 156 k.c.). Ważność przewłaszczenia (*causa solvendi*) zależy więc od ważności zobowiązania do odpłatnego zbycia nieruchomości (*causa obligandi*), mieszczącego się w umowie sprzedaży.

<sup>13</sup> Wyrok SN z dnia 3 września 2009 r., I CSK 6/09, LEX nr 528218.

<sup>14</sup> Wyrok SN z dnia 11 lutego 1999 r., III CKN 178/98, LEX nr 1213468.

<sup>15</sup> Wyrok SN z dnia 7 sierpnia 2014 r., II CSK 740/13, LEX nr 1506509.

W publikacji w sposób szczegółowy i kompleksowy zaprezentowano problematykę szeroko pojętego obrotu nieruchomościami i korzystania z nich zarówno w stosunkach gospodarczych, jak i rodzinnych. Poszczególne zagadnienia omówiono z punktu widzenia prawa cywilnego, administracyjnego i podatkowego. W książce zawarto ponadto szczegółową analizę, na gruncie prawa prywatnego i daninowego, wszystkich instytucji z zakresu prawa rzeczowego i obligacyjnego dotyczących nieruchomości. Ukazane instytucje prawne zostały obszernie zilustrowane aktualnymi orzeczeniami Trybunału Konstytucyjnego, Sądu Najwyższego, Naczelnego Sądu Administracyjnego i wojewódzkich sądów administracyjnych, które pozwalają na poznanie praktycznego aspektu ich funkcjonowania.

W tomie pierwszym przedstawiono zagadnienia dotyczące m.in.:

- nieruchomości w umowach obligacyjnych regulujących przeniesienie własności,
- odpowiedzialności podatkowej z tytułu przeniesienia własności nieruchomości,
- ważności (skuteczności) umowy przenoszącej własność nieruchomości w kontekście obowiązku podatkowego w podatku od towarów i usług,
- zwolnienia od podatku od towarów i usług dostawy terenów niezabudowanych innych niż tereny budowlane,
- wykorzystywania nieruchomości do prowadzenia działalności gospodarczej oraz do celów prywatnych,
- opodatkowania nieruchomości nabytych w spadku (dziedziczenie, polecenie testamentowe),
- opodatkowania przeniesienia własności nieruchomości,
- budynków i budowli wybudowanych na cudzym gruncie, jako odrębny środek trwały,
- konsekwencji podatkowych umów i orzeczeń działowych.

Publikacja przeznaczona jest przede wszystkim dla praktyków: sędziów, adwokatów, radców prawnych, notariuszy, doradców podatkowych, urzędników, a także zarządców i pośredników w obrocie nieruchomościami. Będzie również pomocna dla wszystkich osób, które chcą pogłębić wiedzę z zakresu korzystania z obrotu nieruchomościami.

„Praca ta może nie tylko wypełnić istniejącą lukę w piśmiennictwie, lecz może być także wykorzystana w pracach nad gruntowną nowelizacją istniejącego modelu opodatkowania szeroko rozumianych nieruchomości”.

*Prof. dr hab. Jadwiga Glumińska-Pawlic*

„Materia pracy jest niezwykle obszerna i wymagała od Autorów benedyktyńskiej wręcz pracy, która niewątpliwie zakończyła się pełnym sukcesem. Niezwykle rzadko w nauce prawa podejmowane są próby tak kompleksowych opracowań, przy czym w rozprawie zastosowano z powodzeniem koherencję rozwiązań cywilnoprawnych z regulacjami podatkowymi”.

*Dr hab. Adam Jedliński*



**ZAMÓWIENIA:**

INFOLINIA 801 04 45 45, FAX 22 535 80 01  
ZAMOWIENIA@WOLTERSKLUPER.PL  
WWW.PROFINFO.PL

