

NIERUCHOMOŚCI W PRAWIE CYWILNYM, ADMINISTRACYJNYM I PODATKOWYM

Tom II

Umowy obciążające i o korzystanie z nieruchomości
Orzeczenia spadkowe
Wywłaszczenie nieruchomości

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 II

**Umowy obciążające i o korzystanie z nieruchomości
Orzeczenia spadkowe
Wywłaszczenie nieruchomości**

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 1 marca 2017 r.

Recenzent

zagadnienia podatkowe – prof. dr hab. Jerzy Małecki

zagadnienia cywilistyczne - prof. dr hab. Adam Jedliński

Wydawca

Grzegorz Jarecki

Redaktor prowadzący

Kinga Zajęc

Opracowanie redakcyjne i łamanie

JustLuk

Zdjęcie na okładce

iStock/chat9780

Poszczególne części książki napisali:

Stefan Babiarczy – rozdz. V pkt 3, rozdz. VI pkt 4 i 5, rozdz. VII pkt 4, rozdz. VIII pkt 5,
rozdz. IX pkt 2 i 4, rozdz. X pkt 5 i 6, rozdz. XI pkt 4, 5, 8, rozdz. XII pkt 4.1–4.6 i pkt 8,
Podsumowanie

Adam Bieranowski – rozdz. V pkt 1 i 2, rozdz. IX pkt 1 i 3

Maciej Jaśniewicz – rozdz. VI pkt 2, rozdz. VIII pkt 1–4 i 6, rozdz. XI pkt 2, rozdz. XII pkt 1–3

Tomasz Kolanowski – rozdz. VI pkt 3, rozdz. X pkt 3 i 4, rozdz. XI pkt 7, rozdz. XII pkt 5–7

Ryszard Pęk – rozdz. VI pkt 1 i 6, rozdz. X pkt 1, 2 i 7, rozdz. XII pkt 4.7

Ewa Stefańska – rozdz. VII pkt 1–3, rozdz. XI pkt 1, 3, 6

© Copyright by

Wolters Kluwer Polska SA, 2017

ISBN: 978-83-8092-831-2

Dział Praw Autorskich

01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33

tel. 22 535 82 19

e-mail: ksiazki@wolterskluwer.pl

www.wolterskluwer.pl

księgarnia internetowa www.profinfo.pl

2. Użytkowanie	88
2.1. Pojęcie użytkowania	88
2.2. Użytkowanie w systemie praw rzeczowych	90
2.2.1. Koncepcja uznająca użytkowanie za typ służebności osobistej ...	90
2.2.1.1. Perspektywa komparatystyczna	90
2.2.1.2. Projekt prawa rzeczowego z 1937 r.	92
2.2.2. Koncepcja użytkowania jako samodzielny typ prawa	93
2.3. Niezbywalność	93
2.4. Przeniesienie wykonywania	98
2.5. Niedziedziczność	100
2.6. Praktyczne znaczenie użytkowania nieruchomości	101
2.7. Powstanie użytkowania	101
2.7.1. Wprowadzenie	101
2.7.2. Umowa o ustanowienie użytkowania	102
2.7.2.1. Strony umowy	102
2.7.2.2. Wielość podmiotów	102
2.7.2.3. Treść umowy	104
2.7.2.4. Forma	106
2.7.2.5. Charakter prawny umowy o ustanowienie użytkowania	107
2.7.3. Inne zdarzenia prawne	109
2.7.3.1. Problematyka zasiedzenia użytkowania	109
2.7.3.2. Orzeczenie sądowe	109
2.7.3.3. Decyzja administracyjna	110
2.8. Atrybuty użytkowania	110
2.8.1. Uprawnienie do używania	110
2.8.2. Uprawnienie do pobierania pożytków	110
2.8.3. Wyłączenie oznaczonych pożytków	111
2.8.4. Ograniczenie wykonywania użytkowania do części nieruchomości	111
2.9. Obowiązki i uprawnienia względne	113
2.10. Wygaśnięcie użytkowania	120
2.10.1. Konsolidacja	120
2.10.2. Zrzeczenie się prawa	121
2.10.3. Śmierć uprawnionego	123
2.10.4. Niewykonywanie	123
2.10.5. Inne przyczyny	124
3. Służebności gruntowe, osobiste i służebności przyszłe	125
3.1. Służebności gruntowe	125
3.1.1. Funkcja i charakterystyka ogólna służebności gruntowych	125
3.1.2. Treść służebności gruntowych	130
3.1.3. Wykonywanie służebności gruntowych	131

3.1.4.	Zmiana treści służebności gruntowych. Podział nieruchomości władnącej lub obciążonej	135
3.1.5.	Wygaśnięcie służebności gruntowych	141
3.2.	Służebności osobiste	145
3.2.1.	Ogólna charakterystyka i sposób powstania służebności osobistych	145
3.2.2.	Treść służebności osobistych i jej zmiana. Wygaśnięcie służebności osobistej	147
3.2.3.	Służebność mieszkania	148
3.3.	Ochrona służebności gruntowych i osobistych	150
3.4.	Służebność przesyłu	150
3.4.1.	Ogólna charakterystyka	150
3.4.2.	Treść służebności przesyłu	156
3.4.3.	Wygaśnięcie służebności przesyłu	160
3.4.4.	Odpowiednie stosowanie przepisów o służebnościach gruntowych	161
Rozdział VI.	Skutki podatkowe obciążenia nieruchomości	165
1.	Podatek od towarów i usług	165
1.1.	Wprowadzenie	165
1.2.	Podatek od towarów i usług a ustanowienie hipoteki	166
1.2.1.	Ustanowienie hipoteki a podatek od towarów i usług	166
1.2.2.	Odpłatność ustanowienia hipoteki jako warunek opodatkowania podatkiem od towarów i usług	168
1.2.3.	Świadczenie usług w zakresie udzielania kredytów hipotecznych a opodatkowanie podatkiem od towarów i usług	171
1.2.4.	Zwolnienie z opodatkowania usług w zakresie udzielania poręczeń, gwarancji i wszelkich innych zabezpieczeń transakcji finansowych oraz usług pośrednictwa w świadczeniu tych usług (art. 43 ust. 1 pkt 39 u.p.t.u.)	173
1.3.	Podatek od towarów i usług a ustanowienie odpłatnego użytkowania ...	175
1.3.1.	Opodatkowanie podatkiem od towarów i usług ustanowienia odpłatnego użytkowania	175
1.3.2.	Opodatkowanie podatkiem od towarów i usług ustanowienia <i>timeshare</i>	177
1.3.3.	Opodatkowanie podatkiem od towarów i usług ustanowienia odpłatnej służebności	177
1.3.4.	Opodatkowanie podatkiem od towarów i usług ustanowienia służebności drogi koniecznej	179
1.4.	Podsumowanie	180
2.	Podatek od czynności cywilnoprawnych	181
2.1.	Wprowadzenie	181

2.2.	Podatek od czynności cywilnoprawnych a ustanowienie hipoteki	181
2.2.1.	Opodatkowanie ustanowienia hipoteki	181
2.2.2.	Opodatkowanie hipoteki łącznej	183
2.2.3.	Powstanie obowiązku podatkowego z tytułu ustanowienia hipoteki	184
2.2.4.	Podmiot podlegający obowiązkowi podatkowemu oraz obowiązkowi zapłaty podatku	186
2.2.5.	Podstawa opodatkowania i stawka podatku	186
2.2.6.	Wyłączenia z opodatkowania	189
2.2.7.	Zwolnienia z opodatkowania	190
2.2.8.	Notariusz jako płatnik podatku od ustanowienia hipoteki. Obowiązek samoobliczenia obciążający podatnika	192
2.3.	Podatek od czynności cywilnoprawnych a ustanowienie odpłatnego użytkownika	194
2.3.1.	Opodatkowanie ustanowienia odpłatnego użytkownika	194
2.3.2.	Powstanie obowiązku podatkowego z tytułu ustanowienia odpłatnego użytkownika	195
2.3.3.	Podmiot podlegający obowiązkowi podatkowemu oraz obowiązkowi zapłaty podatku	196
2.3.4.	Podstawa opodatkowania i stawka podatku	197
2.3.5.	Wyłączenia i zwolnienia z opodatkowania oraz zwrot podatku	199
2.3.6.	Notariusz jako płatnik podatku od ustanowienia odpłatnego użytkownika. Obowiązek samoobliczenia obciążający podatnika	202
2.4.	Podatek od czynności cywilnoprawnych a ustanowienie odpłatnej służebności	203
2.4.1.	Opodatkowanie ustanowienia odpłatnej służebności	203
2.4.2.	Powstanie obowiązku podatkowego z tytułu ustanowienia odpłatnej służebności	203
2.4.3.	Podmiot podlegający obowiązkowi podatkowemu oraz obowiązkowi zapłaty podatku	204
2.4.4.	Podstawa opodatkowania i stawka podatku	205
2.4.5.	Wyłączenia i zwolnienia z opodatkowania oraz zwrot podatku	205
2.4.6.	Notariusz jako płatnik podatku od ustanowienia odpłatnej służebności. Obowiązek samoobliczenia obciążający podatnika	205
2.4.7.	Opodatkowanie odpłatnego ustanowienia służebności przesyłu	206
3.	Podatek dochodowy od osób fizycznych i podatek dochodowy od osób prawnych	207
3.1.	Uwagi wprowadzające	207

3.1.1.	Wartość nieruchomości obciążonej hipoteką	207
3.1.2.	Zbycie nieruchomości obciążonej hipoteką a podatki dochodowe	211
3.1.3.	Zbycie nieruchomości obciążonej hipoteką a podatek dochodowy od osób fizycznych (źródło – sprzedaż nieruchomości)	213
3.2.	Służebność a podatki dochodowe	215
3.2.1.	Uwagi wstępne	215
3.2.2.	Służebność osobista a podatek dochodowy	215
3.2.3.	Przychód ze zrzeczenia się służebności	218
3.2.4.	Służebność gruntowa	219
3.2.5.	Służebność przesyłu	222
3.2.6.	Nabycie służebności	223
3.3.	Użytkowanie	224
4.	Podatek od spadków i darowizn a hipoteka, użytkowanie i służebność	227
5.	Skutki podatkowe obciążenia nieruchomości w podatkach lokalnych	236
6.	Amortyzacja podatkowa	237
6.1.	Uwagi ogólne	237
6.2.	Wartość początkowa nieruchomości obciążonej hipoteką, użytkowaniem lub służebnością	238
6.3.	Ustanowienie służebności gruntowej a amortyzacja	242
6.4.	Ustanowienie służebności przesyłu a amortyzacja	243
Rozdział VII.	Umowy o korzystanie z nieruchomości	248
1.	Najem	248
1.1.	Najem według kodeksu cywilnego	248
1.1.1.	Obowiązki wynajmującego i najemcy	254
1.1.2.	Obowiązki wynajmujących i najemców lokali	266
1.2.	Najem według ustawy o ochronie praw lokatorów	272
1.2.1.	Ochrona najemców według ustawy o ochronie praw lokatorów	274
1.2.1.1.	Ochrona trwałości stosunku najmu	276
1.2.1.2.	Ochrona przed nieuzasadnionym podwyższaniem czynszu	280
1.2.1.3.	Ochrona najemcy przed eksmisją	286
1.2.2.	Obowiązki wynajmujących i najemców według ustawy o ochronie praw lokatorów	288
1.3.	Najem lokali z zasobu mieszkaniowego gminy	293
1.3.1.	Najem lokali na zasadach ogólnych	293
1.3.2.	Najem lokali socjalnych	295
1.3.3.	Najem pomieszczeń tymczasowych	298
1.4.	Najem okazjonalny	299

2. Dzierżawa	305
2.1. Przedmiot i treść umowy dzierżawy	305
2.2. Obowiązki wydierżawiającego i dzierżawcy	310
2.3. Żądanie dzierżawcy obniżenia czynszu	318
2.4. Czas trwania dzierżawy	319
2.5. Ustawowe prawo pierwokupu nieruchomości rolnych	324
2.6. Bezczynszowe korzystanie z gruntu rolnego	325
2.7. Dzierżawa nieruchomości wchodzących w skład zasobów publicznych	326
3. Użyczenie	327
3.1. Przedmiot i treść umowy użyczenia	327
3.2. Obowiązki użyczającego i biorącego	329
3.3. Czas trwania użyczenia	333
4. Umowa leasingu	335
4.1. Uwagi ogólne	335
4.2. Pojęcie i charakter umowy leasingu	338
4.3. Przedmiot umowy	341
4.4. Forma umowy leasingu finansowego	345
4.5. Prawa i obowiązki stron umowy leasingu finansowego	347
4.6. Inne umowy leasingu (umowy nienazwane)	352
4.7. Leasing operacyjny i finansowy w prawie podatkowym	354
Rozdział VIII. Skutki podatkowe umów o korzystanie z nieruchomości	355
1. Wprowadzenie	355
2. Podatek od towarów i usług	355
2.1. Umowa najmu	355
2.2. Umowa najmu jako świadczenie usług na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej	355
2.3. Status podatnika VAT z tytułu umowy najmu	357
2.3.1. Wynajmujący podatnikiem VAT	357
2.3.2. Miejsce zarządcy sądowego i kuratora spadku jako podatników z tytułu umowy najmu	359
2.3.3. Najem nieruchomości wchodzących w skład wspólności majątkowej małżeńskiej	361
2.3.4. Podstawa opodatkowania w najmie nieruchomości	363
2.3.4.1. Czynsz najmu i inne wzajemne świadczenia stron umowy najmu	363
2.3.4.2. Kaucja gwarancyjna	368
2.3.5. Świadczenia dodatkowe i problematyka usługi złożonej	369
2.3.5.1. Orzecznictwo Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej	369
2.3.5.2. Orzecznictwo sądów krajowych	373
2.3.5.3. Poglądy piśmiennictwa i ocena prawna świadczenia kompleksowego przy najmie	375

2.3.6.	Warunki refakturowania świadczeń dodatkowych przy umowie najmu	377
2.3.6.1.	Wyraźne postanowienia umowy	377
2.3.6.2.	Podatki i należności publicznoprawne jako niepodlegające refakturowaniu	377
2.3.6.3.	Korzystanie ze świadczeń podmiotów trzecich (dostawców towarów i usługodawców) przez najemcę	378
2.3.6.4.	Dokonywanie odsprzedaży (refakturowania) świadczeń po cenie zakupu, bez doliczania jakiegokolwiek marży lub innego wynagrodzenia z tego tytułu	378
2.3.6.5.	Dokonywanie odsprzedaży (refakturowania) świadczeń według stawek podatku lub zwolnień stosowanych przez pierwotnego dostawcę lub usługodawcę	378
2.3.7.	Chwila powstania obowiązku podatkowego	379
2.3.8.	Faktura VAT przy najmie, obowiązki ewidencyjne i kasy rejestrujące, deklaracje	381
2.3.8.1.	Fakturowanie usługi najmu	381
2.3.8.2.	Obowiązki ewidencyjne przy świadczeniu usługi najmu i ewidencja uproszczona prowadzona przez podatników zwolnionych podmiotowo	382
2.3.9.	Pełna ewidencja podatników czynnych VAT	384
2.3.10.	Obowiązek ewidencjonowania sprzedaży usług najmu przy zastosowaniu kas rejestrujących	385
2.3.10.1.	Uwagi wstępne	385
2.3.10.2.	Obowiązek ewidencjonowania sprzedaży usług najmu lokali mieszkalnych przy zastosowaniu kas rejestrujących	387
2.3.10.3.	Zwolnienia z obowiązku ewidencjonowania usług najmu przy zastosowaniu kas rejestrujących	388
2.3.11.	Deklaracje	389
2.3.12.	Stawka podatku i zwolnienia, usługi zakwaterowania	390
2.4.	Umowa dzierżawy	392
2.4.1.	Podobieństwa pomiędzy świadczeniem usługi najmu i dzierżawy	392
2.4.2.	Dzierżawa gruntów przeznaczonych na cele rolnicze	393
2.5.	Umowa użyczenia	394
2.5.1.	Nieodpłatny charakter użyczenia. Świadczenia dodatkowe	394
2.5.2.	Opodatkowanie nieodpłatnego świadczenia usług użyczenia nieruchomości	395
2.5.3.	Stawka podatku przy opodatkowaniu nieodpłatnego świadczenia usług użyczenia nieruchomości	396

2.6.	Umowa leasingu	396
2.6.1.	Leasing kapitałowy nieruchomości jako dostawa towarów	396
2.6.2.	Leasing operacyjny nieruchomości jako świadczenie usług	398
2.6.3.	Refakturowanie usług dodatkowych przy umowie leasingu nieruchomości	399
2.6.4.	Stawka podatku i zwolnienia	400
3.	Podatek dochodowy od osób fizycznych	401
3.1.	Umowa najmu	401
3.1.1.	Klasyfikowanie przychodów z tytułu umowy najmu do określonego źródła	401
3.1.1.1.	Najem jako odrębne źródło przychodów i jako przychód z pozarolniczej działalności gospodarczej	401
3.1.1.2.	Trudności w prawidłowym kwalifikowaniu źródła przychodów	405
3.1.2.	Zasady i formy opodatkowania dochodów i przychodów z najmu	407
3.1.2.1.	Możliwość wyboru formy opodatkowania	407
3.1.2.2.	Oświadczenie o wyborze formy opodatkowania	408
3.1.2.3.	Przychody z najmu uzyskiwane w ramach współwłasności ułamkowej	409
3.1.2.4.	Przychody z najmu uzyskiwane przez małżonków w ramach współwłasności łącznej	413
3.1.2.5.	Wybór małżonka dokonującego rozliczenia podatkowego przychodów z tytułu najmu i wybór formy opodatkowania	414
3.1.2.6.	Materialnoprawny charakter terminów co do wyboru formy opodatkowania przez małżonków	416
3.1.2.7.	Konsekwencje wyboru opodatkowania ryczałtowego przez małżonków	418
3.1.2.8.	Przychody uzyskiwane przez małżonków w ramach współwłasności łącznej z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej i amortyzacja nieruchomości	418
3.1.3.	Rodzaje przychodów z najmu	420
3.1.3.1.	Czynsz	420
3.1.3.2.	Obowiązki ewidencyjne	421
3.1.3.3.	Kaucja i jej waloryzacja	423
3.1.3.4.	Rozliczanie mediów dostarczanych do lokalu przez osoby trzecie jako składnik przychodów	424
3.1.3.5.	Podatki i opłaty publicznoprawne obciążające nieruchomość a przychód	426

3.1.3.6.	Rozliczenie jako przychodu kosztów remontu i adaptacji dokonanej przez najemcę	427
3.1.3.7.	Drobne nakłady ponoszone przez najemcę	429
3.1.3.8.	Wartość umorzonego czynszu jako przychód najemcy	430
3.1.4.	Podatkowe koszty uzyskania przychodu z najmu	430
3.1.4.1.	Powiązanie ze źródłem przychodu i warunki uznania wydatku za koszt podatkowy	430
3.1.4.2.	Koszty pośrednie i bezpośrednie	431
3.1.4.3.	Katalog typowych kosztów uzyskania przychodów z tytułu najmu	432
3.1.4.4.	Cesja wierzytelności z tytułu czynszu na osobę trzecią	433
3.1.4.5.	Zwolnienia od podatku dochodów z najmu	434
3.1.4.6.	Opodatkowanie przychodów z najmu kartą podatkową	437
3.1.4.7.	Opodatkowanie przychodów z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości	438
3.1.4.8.	Stawka podatku na zasadach ogólnych	439
3.1.4.9.	Opodatkowanie ryczałtem	439
3.1.4.10.	Stawka podatku przy opodatkowaniu najmu wykonywanego w ramach działalności gospodarczej	440
3.2.	Umowa dzierżawy	440
3.2.1.	Klasyfikowanie przychodów z tytułu umowy dzierżawy do określonego źródła	440
3.2.2.	Określenie znaczenia „celu rolniczego” dzierżawy i związanego z nim zwolnienia	441
3.2.3.	Podobieństwa i różnice przychodów z najmu i dzierżawy	441
3.2.4.	Moment powstania przychodu	441
3.2.5.	Najem i dzierżawa jako jedno źródło przychodów	442
3.2.6.	Zapłacone przez dzierżawcę podatki jako przychód wydzierżawiającego	443
3.2.7.	Stawka podatku	444
3.2.8.	Kwalifikowanie przychodu do określonego źródła z tytułu ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego w postaci użytkowania nieruchomości	444
3.3.	Umowa użyczenia	446
3.3.1.	Umowa użyczenia jako źródło przychodów	446
3.3.2.	Ustalanie wartości przychodu z tytułu umowy użyczenia	447
3.3.3.	Ustalanie wartości przychodu z tytułu umowy użyczenia w przypadku częściowej odpłatności	448

3.3.4.	Dochód stanowiący podstawę opodatkowania i zwolnienie od podatku przychodu z tytułu umowy użyczenia	449
3.3.5.	Stawka podatku	451
3.4.	Umowa leasingu	451
3.4.1.	Umowa leasingu jako źródło przychodów z działalności gospodarczej	451
3.4.2.	Stawka podatku	452
4.	Podatek dochodowy od osób prawnych	452
4.1.	Przychody z tytułu umowy najmu i dzierżawy	452
4.1.1.	Otwarty katalog przychodów	452
4.1.2.	Niektóre aspekty przychodów wynikających z najmu i dzierżawy	453
4.1.2.1.	Czynsz jako przychód wynajmującego i wydzierżawiającego	453
4.1.2.2.	Czynsz a różnice kursowe	453
4.1.2.3.	Oplaty eksploatacyjne i podatki przekazywane na rzecz wynajmującego i wydzierżawiającego	454
4.1.2.4.	Wartość nakładów poczynionych przez najemcę jako przychód wynajmującego	455
4.1.2.5.	Data uzyskania przychodu	456
4.1.2.6.	Cesja wierzytelności z tytułu czynszu na osobę trzecią	457
4.1.3.	Przychody najemcy i dzierżawcy	457
4.1.3.1.	Wynagrodzenie za zawarcie umowy najmu	457
4.1.3.2.	„Odstępne” na rzecz najemcy	458
4.1.3.3.	Zwolnienie z zapłaty czynszu jako przychód najemcy i dzierżawcy a bonifikata i upust	458
4.1.3.4.	Przedawnienie zobowiązania z tytułu zapłaty czynszu jako przychód najemcy i dzierżawcy	460
4.1.4.	Przysporzenia niestanowiące przychodu	460
4.1.4.1.	Kaucja jako należność z tytułu umowy najmu niestanowiąca przychodu	460
4.1.4.2.	Umorzenie wierzytelności z tytułu najmu przez potrącenie	461
4.1.4.3.	Umorzenie wierzytelności z tytułu najmu przez odnowienie	462
4.1.4.4.	Przychody zarządcy sądowego nieruchomości będącego osobą prawną	463
4.1.5.	Koszty uzyskania przychodów z tytułu najmu i dzierżawy oraz koszty najemców i dzierżawców	464
4.1.5.1.	Katalog typowych kosztów uzyskania	464
4.1.5.2.	Koszty w przypadku braku przychodu z nieruchomości	465

4.1.5.3.	Zasady rozliczania kosztów bezpośrednich i pośrednich w czasie	465
4.1.5.4.	Koszt wynajmującego z tytułu wypłaconego przez niego odszkodowania za wcześniejsze rozwiązanie umowy	468
4.1.5.5.	Odstępne i inne należności najemcy i dzierżawcy z tytułu rozwiązania umowy najmu i dzierżawy przed terminem jej zakończenia jako koszt uzyskania przychodów	468
4.1.5.6.	Koszty likwidacji przez najemcę i dzierżawcę środka trwałego w postaci nakładów w obcym środku trwałym	470
4.1.5.7.	Koszty najemcy z tytułu nakładów na remont i adaptację lokalu rozliczane w czynszu	472
4.1.6.	Stawka podatku	473
4.2.	Umowa użyczenia i przychody z tytułu nieodpłatnych lub częściowo odpłatnych świadczeń	473
4.2.1.	Przychody wynikające z umowy użyczenia	473
4.2.2.	Przychody częściowo nieodpłatne wynikające z umów najmu i dzierżawy	475
4.2.3.	Stawka podatku	478
4.3.	Umowa leasingu w ustawach o podatkach dochodowych	478
4.3.1.	Uwagi ogólne	478
4.3.2.	Podstawowe pojęcia leasingu podatkowego	479
4.3.2.1.	Umowa leasingu podatkowego	479
4.3.2.2.	Podstawowy okres umowy leasingu podatkowego ...	480
4.3.2.3.	Normatywny okres amortyzacji środków trwałych ..	481
4.3.2.4.	Rzeczywista wartość netto środków trwałych	481
4.3.2.5.	Hipotetyczna wartość netto środków trwałych i wartości prawnych	482
4.3.2.6.	Splata wartości początkowej	483
4.3.2.7.	Leasing operacyjny	484
4.3.2.8.	Rozliczanie w czasie wstępnej opłaty leasingowej w leasingu operacyjnym	485
4.3.2.9.	Przeniesienie własności przedmiotu leasingu na korzystającego w leasingu operacyjnym	487
4.3.2.10.	Przeniesienie własności przedmiotu leasingu na osobę trzecią w leasingu operacyjnym	488
4.3.2.11.	Dalsze używanie przez korzystającego w leasingu operacyjnym	489
4.3.3.	Podatki dochodowe a leasing finansowy	490
4.3.3.1.	Leasing finansowy	490
4.3.3.2.	Leasing finansowy na rzecz osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej	492

4.3.3.3.	Sprzedaż korzystającemu oraz dalsze korzystanie z przedmiotu leasingu po upływie okresu umowy leasingu finansowego	492
4.3.3.4.	Przeniesienie własności przedmiotu leasingu na osobę trzecią po upływie okresu umowy leasingu finansowego	494
4.3.3.5.	Leasing nieruchomości w postaci gruntów i prawa wieczystego użytkowania gruntów	495
4.3.3.6.	Leasing zwrotny nieruchomości	496
4.3.4.	Stawka podatku przy umowach leasingu nieruchomości	497
4.3.5.	Następstwo prawne w trakcie obowiązywania umów leasingu	497
5.	Podatek od spadków i darowizn oraz podatek od czynności cywilnoprawnych a umowa dzierżawy, najmu, użyczenia i leasingu	498
6.	Amortyzacja podatkowa środków trwałych oddanych do używania na podstawie umów o korzystanie z nieruchomości	501
6.1.	Uwagi ogólne	501
6.2.	Odpisy amortyzacyjne jako koszty uzyskania przychodów uzyskiwanych z tytułu wynajmowania lub wydzierżawiania budynków i lokali mieszkalnych	503
6.3.	Odpisy amortyzacyjne jako koszty uzyskania przychodów uzyskiwanych z tytułu przekazania do używania budowli, budynków lub lokali stanowiących odrębną własność na podstawie umów leasingu	506
6.4.	Amortyzacja środka trwałego oddanego do bezpłatnego używania na podstawie umowy użyczenia	508
Rozdział IX. Czynności prawne i orzeczenia z zakresu prawa spadkowego ...		510
1.	Zapis windykacyjny	510
1.1.	Konstrukcja prawna	510
1.2.	Własność nieruchomości i użytkowanie wieczyste jako przedmiot zapisu windykacyjnego oraz obciążenie nieruchomości tytułem takiego legatu	512
1.2.1.	Nieruchomości a prawo zbywalne	512
1.2.2.	Oznaczenie nieruchomości	512
1.2.3.	Użytkowanie wieczyste	513
1.2.4.	Zapis windykacyjny udziału we współwłasności nieruchomości	514
1.2.5.	Zapis windykacyjny części fizycznej nieruchomości gruntowej	514
1.2.6.	Zapis windykacyjny własności nieruchomości rolnej	515
1.2.7.	Zapis windykacyjny przyszłej nieruchomości lokalowej	517
1.2.8.	Zapis windykacyjny a wspólność majątkowa małżeńska	520
1.2.9.	Ustanowienie służebności lub użytkowania	523

1.2.10. Problem wielości zapisów	526
1.2.11. Zastrzeżenie kontynuacji służebności mieszkania	527
1.3. Bezskuteczność zapisu windykacyjnego	529
1.4. Forma	530
1.5. Substytucyjny (pospolity) zapis windykacyjny	531
2. Cywilnoprawna regulacja zapisu zwykłego i dalszego zapisu zwykłego	532
2.1. Zapis zwykły i dalszy zapis zwykły	532
2.1.1. Zapis zwykły	532
2.1.1.1. Przedmiot zapisu. Zapisobierca	532
2.1.1.2. Wykonanie (wymagalność) zapisu	534
2.1.1.3. Odpowiednie stosowanie przepisów do zapisu zwykłego	536
2.2. Dalszy zapis zwykły	536
3. Sposoby ustalenia nabycia spadku lub przedmiotu zapisu windykacyjnego ...	537
3.1. Rys komparatystyczny	537
3.2. Model polski – alternatywność sposobów poświadczenia dziedziczenia	545
3.3. Postanowienie sądu o stwierdzeniu nabycia spadku lub przedmiotu zapisu windykacyjnego	546
3.3.1. Krąg wnioskodawców i uczestników	546
3.3.2. Właściwość, tryb postępowania oraz kognicja sądu	547
3.3.3. Treść postanowienia	550
3.4. Akt poświadczenia dziedziczenia lub nabycia przedmiotu zapisu windykacyjnego	552
3.4.1. Geneza instytucji notarialnego poświadczenia dziedziczenia ..	552
3.4.2. Norma kompetencyjna	553
3.4.3. Postępowanie w sprawie wydania aktu poświadczenia dziedziczenia	554
3.4.3.1. Tryb jednoczesny i sekwencyjny	554
3.4.3.2. Status zainteresowanego	556
3.4.3.3. Struktura protokołu dziedziczenia	558
3.4.3.4. Wydanie i treść aktu poświadczenia dziedziczenia ...	559
3.4.3.5. Rejestracja aktu poświadczenia dziedziczenia	567
3.4.4. Stwierdzenie nabycia spadku oraz akt poświadczenia dziedziczenia jako środek ochrony prawa podmiotowego spadkobiercy i zapisobiercy windykacyjnego oraz bezpieczeństwa obrotu prawnego	568
3.5. Europejskie poświadczenie spadkowe	571
3.5.1. Motywy i koncepcja rozporządzenia spadkowego oraz jego wdrożenie do porządku prawnego krajowego	571
3.5.2. Cel i charakter prawny EPS	574
3.5.3. Postępowanie w sprawie wydania EPS	575
3.5.3.1. Wnioskodawcy	575

3.5.3.2.	Treść i forma wniosku	577
3.5.3.3.	Jurysdykcja	579
3.5.3.4.	Rozpatrzenie wniosku	581
3.5.3.5.	Treść EPS	583
3.5.3.6.	Skutki	586
3.5.4.	Wydanie i moc odpisu EPS	595
3.5.5.	Sprostowanie, zmiana lub uchylenie EPS	596
4.	Umowy dotyczące spadku	598
4.1.	Uwagi ogólne	598
4.2.	Umowa zrzeczenia się dziedziczenia	599
4.2.1.	Pojęcie i prawny charakter umowy zrzeczenia się dziedziczenia	599
4.2.2.	Forma i skutki umowy o zrzeczenie się dziedziczenia	602
4.3.	Umowa zbycia spadku	605
4.3.1.	Uwagi ogólne	605
4.3.2.	Strony, przedmiot i forma umowy	607
4.3.3.	Skutki umowy zbycia spadku	608
Rozdział X.	Skutki podatkowe umów (orzeczeń) dotyczących spadku	611
1.	Uwagi wprowadzające	611
2.	Skutki podatkowe umów (orzeczeń) dotyczących spadku w podatku od towarów i usług	611
2.1.	Wprowadzenie	611
2.2.	Umowa zrzeczenia się dziedziczenia oraz umowa zbycia spadku a podatek od towarów i usług	614
2.3.	Kurator spadku a podatek od towarów i usług	616
3.	W podatku dochodowym od osób fizycznych	618
3.1.	Przychody z tytułu nabycia spadku	618
3.2.	Przychód ze sprzedaży nieruchomości nabytych w drodze spadku	619
3.3.	Skutki w podatku dochodowym wynikające z zapisu zwykłego	622
3.4.	Przychody z tytułu umowy zbycia spadku	625
3.5.	Przychody ze zbycia spadku – zasady opodatkowania podatkiem dochodowym	625
3.6.	Sposób ustalenia dochodu z tytułu zbycia spadku	627
3.7.	Zrzeczenie się dziedziczenia	629
3.8.	Zapis windykacyjny	629
3.9.	Stwierdzenie nabycia spadku i notarialne poświadczenie dziedziczenia	632
3.10.	Europejskie poświadczenie spadkowe	632
4.	W podatku dochodowym od osób prawnych	633
4.1.	Przychód	633
4.2.	Zwolnienia podmiotowe	633
4.3.	Zbycie przedmiotu spadku	634

5. Podatek od spadków i darowizn. Podatek od czynności cywilnoprawnych a czynności dotyczące spadku	634
5.1. Podatek od spadków i darowizn	634
5.2. Podatek od czynności cywilnoprawnych	638
6. Czynności dotyczące spadku w podatku od nieruchomości, podatku rolnym i podatku leśnym	639
6.1. Uwagi ogólne	639
6.2. Zapis windykacyjny a obowiązek podatkowy w podatkach lokalnych ...	639
6.3. Postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku, akt poświadczenia dziedziczenia i ich skutki w podatku od nieruchomości, podatku rolnym i leśnym	642
6.4. Europejskie poświadczenie spadku a jego skutki w podatku od nieruchomości, podatku rolnym i leśnym	642
6.5. Zrzeczenie się dziedziczenia a obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości, podatku rolnym i leśnym	643
6.6. Umowa zbycia spadku a obowiązek podatkowy	643
7. Amortyzacja podatkowa a umowy i orzeczenia spadkowe	644
7.1. Uwagi ogólne	644
7.2. Nabycie środka trwałego w drodze spadku jako warunek zaliczenia odpisów amortyzacyjnych do kosztów uzyskania przychodów	645
7.3. Wartość początkowa środka trwałego nabytego w drodze spadku	648
7.4. Ustalenie wartości początkowej w razie nabycia w drodze spadku przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części	649
7.5. Nabycie nieruchomości jako środka trwałego w drodze zapisu windykacyjnego	651

Rozdział XI. Niektóre inne instytucje prawa cywilnego i administracyjnego dotyczące nieruchomości	653
1. Gospodarstwo rolne i przedsiębiorstwo	653
1.1. Gospodarstwo rolne	653
1.2. Przedsiębiorstwo	657
1.3. Odpowiedzialność nabywcy przedsiębiorstwa lub gospodarstwa	662
2. Posiadanie nieruchomości	664
2.1. Uwagi ogólne	664
2.2. Pojęcie i prawny charakter posiadania	665
2.3. Istota i przedmiot posiadania nieruchomości	666
2.3.1. Posiadanie prawa użytkowania wieczystego	668
2.3.2. Służebność jako przedmiot posiadania	671
2.4. Podział posiadania na samoistne i zależne	673
2.4.1. Posiadanie samoistne	673
2.4.2. Posiadanie zależne	676
2.4.3. Dzierżenie	678
2.4.4. Zmiana woli władania	680

2.5. Posiadanie w dobrej i złej wierze	681
2.6. Współposiadanie	684
2.6.1. Istota współposiadania	684
2.6.2. Zakres współposiadania i wzajemne relacje pomiędzy współposiadaczami	686
2.6.3. Szczególne przypadki współposiadania	690
2.7. Posiadanie przez Skarb Państwa	690
2.7.1. Posiadanie przez Skarb Państwa w zakresie <i>dominium</i>	691
2.7.2. Władanie przez Skarb Państwa nieruchomościami nabytymi w ramach sprawowania władztwa publicznego i kontrowersje dotyczące okresu zawieszenia biegu terminu zawieszenia	692
2.8. Domniemania związane z posiadaniem	699
2.9. Posiadanie przez małżonków, pomiędzy którymi istnieje ustrój wspólności majątkowej	702
3. Umowa przedwstępna i zadatek	703
3.1. Umowa przedwstępna	703
3.1.1. Pojęcie umowy przedwstępnej	703
3.1.2. Elementy umowy przedwstępnej	710
3.1.3. Skutki zawarcia umowy przedwstępnej	715
3.2. Pojęcie i funkcja zadatku	723
4. Zasiedzenie	727
4.1. Uwagi ogólne: przemilczenie, zawłaszczenie, zasiedzenie	727
4.2. Przedmiot i przesłanki zasiedzenia rzeczy. Zasiedzenie nieruchomości	728
4.3. Samoistne posiadanie rzeczy	732
4.4. Upływ terminu	735
4.5. Dobra wiara posiadacza	743
4.6. Zasiedzenie służebności	744
4.6.1. Zasada odpowiedniego stosowania przepisów o przeniesieniu własności	744
4.6.2. Przesłanki nabycia służebności przez zasiedzenie	745
4.6.2.1. Przesłanka posiadania służebności	745
4.6.2.2. Przesłanka dobrej wiary	748
4.6.2.3. Upływ terminu	748
4.6.2.4. Trwałe i widoczne urządzenie	748
4.6.3. Nabycie przez zasiedzenie służebności przesyłu	750
4.6.4. Skutki zasiedzenia rzeczy i służebności	754
4.6.4.1. Uwagi ogólne	754
4.6.4.2. Skutki nabycia służebności przez zasiedzenie	754
4.6.5. Postępowanie o stwierdzenie zasiedzenia rzeczy i służebności ...	755
5. Wkłady niepieniężne (aporty) do spółki kapitałowej	758
5.1. Pojęcie wkładu i udziału	758
5.2. Zdolność aportowa	760

5.3. Rodzaje i postacie wkładów niepieniężnych	762
5.4. Wycena i wnoszenie aportu	764
5.5. Wnoszenie wkładów i ich wycena w spółce akcyjnej	770
5.6. Wkłady niepieniężne w europejskim prawie spółek	771
6. Wywłaszczenie nieruchomości	773
6.1. Pojęcie wywłaszczenia	773
6.2. Postępowanie w sprawie wywłaszczenia	775
6.3. Odszkodowanie	777
6.4. Zwrot wywłaszczonej nieruchomości	779
6.5. Wywłaszczenie na podstawie ustaw szczególnych	784
7. Usługi związane z nieruchomościami	789
7.1. Rzeczoznawcy	789
7.1.1. Uwagi ogólne	789
7.1.2. Rzeczoznawstwo jako działalność zawodowa	790
7.1.3. Zakres działalności, tryb uzyskiwania uprawnień oraz zasady wykonywania zawodu rzeczoznawcy	793
7.1.4. Utrata uprawnień	797
7.1.5. Czynności szacowania wartości nieruchomości dokonywane przez inne podmioty niż rzeczoznawcy majątkowi	801
7.2. Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	802
7.2.1. Zawód pośrednika w obrocie nieruchomościami	802
7.2.2. Umowa pośrednictwa	803
7.2.3. Umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami jako umowa konsumencka	806
7.2.4. Umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, obowiązki pośrednika i prawa konsumenta	816
7.3. Zarządzanie nieruchomościami	821
7.3.1. Uwagi ogólne	821
7.3.2. Umowa o zarządzanie nieruchomością	823
8. Bezumowne korzystanie z nieruchomości	826
8.1. Uwagi ogólne	826
8.2. Bezumowne korzystanie z gruntów rolnych Skarbu Państwa	829
8.3. Istota prawnego charakteru bezumownego korzystania z nieruchomości. Zakres regulacji	830
8.4. Legitymacja czynna i bierna	834
8.5. Rodzaje roszczeń właściciela i posiadaczy	839
8.5.1. Roszczenia właściciela wobec posiadacza samoistnego w dobrej wierze	839
8.5.2. Roszczenia właściciela wobec posiadacza samoistnego od chwili, gdy ten dowiedział się o wytoczeniu powództwa	841
8.5.3. Roszczenia właściciela nieruchomości przeciwko samoistnemu posiadaczowi w złej wierze	843

8.6. Charakterystyka roszczeń właściciela	844
8.6.1. Wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy	844
8.6.2. Charakterystyka roszczenia o zwrot pożytków lub zapłatę ich równowartości	846
8.6.3. Charakterystyka roszczenia właściciela o naprawienie szkody z powodu zużycia, pogorszenia lub utraty nieruchomości	846
8.7. Charakterystyka roszczeń posiadacza o zwrot nakładów na nieruchomość	847
8.8. Szczególne uprawnienia samoistnego posiadacza	851
8.9. Przedawnienie roszczeń właściciela i posiadacza samoistnego	852
8.10. Odpowiednie stosowanie przepisów do stosunków między właścicielem a posiadaczem zależnym	856
8.11. Roszczenia wynikające z budowy na cudzym gruncie	861
8.11.1. Uwagi ogólne	861
8.11.2. Przesłanki roszczenia samoistnego posiadacza o wykup gruntu	862
8.11.3. Przesłanka wzniesienia budynku lub innego urządzenia o wartości znacznie przekraczającej wartość zajętej na ten cel działki	869
8.11.4. Realizacja i zakres roszczenia o wykup gruntu przez samoistnego posiadacza w dobrej wierze	873
8.11.5. Roszczenie właściciela o wykup gruntu przez samoistnego posiadacza	875
8.11.6. Odpowiednie wynagrodzenie	876

Rozdział XII. Obowiązek podatkowy a inne instytucje prawa cywilnego i administracyjnego dotyczące nieruchomości

1. Obowiązek podatkowy a gospodarstwo rolne i przedsiębiorstwo – wprowadzenie	877
1.1. Uwagi wprowadzające	877
1.2. Sprzedaż przedsiębiorstwa na gruncie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych	878
1.3. Wniesienie przedsiębiorstwa aportem do spółki kapitałowej na gruncie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych	881
1.4. Wniesienie przedsiębiorstwa aportem do spółki osobowej na gruncie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych	882
1.5. Sprzedaż przedsiębiorstwa na gruncie ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych	885
1.6. Wniesienie przedsiębiorstwa aportem do spółki kapitałowej i spółki komandytowo-akcyjnej na gruncie ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych	886
1.7. Wniesienie przedsiębiorstwa aportem do spółki osobowej na gruncie ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych	887

1.8. Zbycie przedsiębiorstwa na gruncie ustawy o podatku od towarów i usług	889
1.9. Obowiązek podatkowy w przypadku sprzedaży przedsiębiorstwa na gruncie ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych	890
1.10. Obowiązek podatkowy w przypadku wniesienia przedsiębiorstwa aportem do spółki na gruncie ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych	893
1.11. Obowiązek podatkowy w przypadku dziedziczenia i darowizny przedsiębiorstwa przez osobę fizyczną	895
1.12. Obowiązek podatkowy w przypadku dziedziczenia i darowizny przedsiębiorstwa na rzecz osoby prawnej	897
1.13. Obowiązek podatkowy z tytułu sprzedaży gospodarstwa rolnego na gruncie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych	898
1.14. Dostawa gospodarstwa rolnego na gruncie ustawy o podatku od towarów i usług i wyłączenie spod opodatkowania	901
1.15. Obowiązek podatkowy wynikający z czynności cywilnoprawnych dotyczących gospodarstwa rolnego na gruncie ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych	903
1.16. Obowiązek podatkowy w przypadku darowizny lub dziedziczenia gospodarstwa rolnego na gruncie ustawy o podatku od spadków i darowizn	906
2. Obowiązek podatkowy związany z posiadaniem nieruchomości	909
2.1. Obowiązek podatkowy z tytułu posiadania samoistnego w podatku od nieruchomości	910
2.2. Obowiązek podatkowy z tytułu posiadania zależnego i samoistnego nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego	911
2.3. Obowiązek składania informacji i deklaracji przez posiadaczy	913
2.4. Posiadanie jako źródło obowiązku podatkowego w podatku rolnym ..	914
2.5. Obowiązek podatkowy w podatku leśnym związany z posiadaniem nieruchomości	915
2.6. Obowiązek podatkowy związany z nabyciem prawa własności nieruchomości tytułem zasiedzenia	918
3. Obowiązek podatkowy w przypadku umowy przedwstępnej i zadatku	921
3.1. Podatek dochodowy od osób fizycznych	921
3.2. Podatek dochodowy od osób prawnych	923
3.3. Podatek od towarów i usług	924
4. Skutki podatkowe nabycia nieruchomości w drodze zasiedzenia	927
4.1. Podatek od towarów i usług a nabycie nieruchomości przez zasiedzenie	927
4.2. Podatek od czynności cywilnoprawnych a nabycie nieruchomości w drodze zasiedzenia	931
4.3. Podatek dochodowy od osób fizycznych a nabycie nieruchomości w drodze zasiedzenia	931

4.4. Podatek dochodowy od osób prawnych a nabycie nieruchomości w drodze zasiedzenia	935
4.5. Podatek od spadków i darowizn a nabycie nieruchomości w drodze zasiedzenia	936
4.6. Podatki lokalne a nabycie własności nieruchomości w drodze zasiedzenia	942
4.6.1. Podatek od nieruchomości a nabycie własności nieruchomości w drodze zasiedzenia	942
4.6.2. Podatek rolny a nabycie własności nieruchomości w drodze zasiedzenia	944
4.6.3. Podatek leśny a nabycie własności nieruchomości w drodze zasiedzenia	944
4.7. Nabycie w drodze zasiedzenia a amortyzacja podatkowa	945
5. Obowiązek podatkowy a aport	949
5.1. Podatek dochodowy od osób fizycznych	949
5.1.1. Przychód z tytułu wniesienia aportu do spółek osobowych	949
5.1.2. Przychód z tytułu odpłatnego zbycia składników majątkowych	950
5.1.3. Dochód z tytułu sprzedaży składnika majątku trwałego związanego z działalnością gospodarczą	952
5.1.4. Koszty uzyskania przychodów przy sprzedaży składników majątkowych (nieruchomości) stanowiących część przedsiębiorstwa wniesionego aportem	954
5.1.5. Przychód z tytułu wniesienia aportu do spółek kapitałowych ..	954
5.1.6. Koszty uzyskania przychodów	957
5.1.7. Przychód z tytułu odpłatnego zbycia udziałów (akcji)	958
5.1.8. Koszty uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia udziałów (akcji)	958
5.1.9. Podatek z tytułu odpłatnego zbycia udziałów (akcji) oraz z tytułu objęcia udziałów (akcji) w zamian za wkład niepieniężny	960
5.1.10. Przepisy przejściowe 2016–2017 r.	961
5.2. Podatek dochodowy od osób prawnych	961
5.2.1. Przychód z tytułu wniesienia aportu do spółek osobowych	961
5.2.2. Przychód z tytułu objęcia udziałów (akcji) w spółce w zamian za wkład niepieniężny	962
5.2.3. Koszty uzyskania przychodu z tytułu objęcia udziałów (akcji) spółki w zamian za wkład niepieniężny	964
5.2.4. Przychody z tytułu odpłatnego zbycia udziałów (akcji) w spółce albo wkładów w spółdzielni	965
5.2.5. Koszty uzyskania przychodów uzyskanych z tytułu odpłatnego zbycia udziałów (akcji) objętych w zamian za wkład niepieniężny	965

5.2.6.	Przedsiębiorstwo i zorganizowana część przedsiębiorstwa	966
5.2.7.	Podatek z tytułu odpłatnego zbycia udziałów (akcji) oraz z tytułu objęcia udziałów (akcji) w zamian za wkład niepieniężny	967
5.2.8.	Przepisy przejściowe w zakresie opodatkowania objęcia udziałów (akcji) w spółce w zamian za wkład niepieniężny oraz ich zbycia	967
5.3.	Podatek od towarów i usług	969
5.3.1.	Uwagi ogólne	969
5.3.2.	Przedsiębiorstwo lub zorganizowana część przedsiębiorstwa jako aport	971
5.3.3.	Obowiązki dokumentacyjne	972
5.3.4.	Podstawa opodatkowania – wniesienie aportu do spółki kapitałowej i spółki komandytowo-akcyjnej	972
5.3.5.	Podstawa opodatkowania – wniesienie aportu do spółki osobowej	974
5.3.6.	Moment powstania obowiązku podatkowego, stawka podatku, korekty	976
5.4.	Podatek od czynności cywilnoprawnych	977
5.4.1.	Przedmiot opodatkowania	977
5.4.2.	Czynności niepodlegające podatkowi od czynności cywilnoprawnych	978
5.4.3.	Wniesienie aportu a ustawa o podatku od czynności cywilnoprawnych	981
5.4.4.	Podstawa opodatkowania umowy spółki (jej zmiany) kapitałowej	983
5.4.5.	Podstawa opodatkowania umowy spółki (jej zmiany) osobowej. Stawka podatku	988
5.4.6.	Zwrot podatku	989
5.4.7.	Wnioski końcowe	989
5.5.	Podatek od spadków i darowizn	990
5.6.	Podatki lokalne	991
5.6.1.	Regulacje ustawowe	991
5.6.2.	Zasady określania wartości początkowej środków trwałych	992
5.6.3.	Spory na przykładzie orzecznictwa sądowoadministracyjnego	994
6.	Obowiązek podatkowy a wyłączenie nieruchomości	997
6.1.	Podatek od towarów i usług	997
6.2.	Podatek od czynności cywilnoprawnych	999
6.3.	Skutki podatkowe zwrotu nieruchomości wyłączzonej	1002
6.3.1.	Podatek dochodowy od osób fizycznych – sprzedaż zwróconej nieruchomości	1002
6.3.2.	Podatek dochodowy od osób fizycznych – zwolnienie z art. 21 ust. 1 pkt 29 u.p.d.o.f.	1004

6.3.3. Podatek dochodowy od osób fizycznych – zwolnienie z art. 21 ust. 1 pkt 29a u.p.d.o.f.	1008
6.4. Podatek dochodowy od osób prawnych	1010
6.5. Podatek od spadków i darowizn	1010
6.6. Podatek od nieruchomości	1013
6.7. Podatek rolny	1017
6.8. Podatek leśny	1017
7. Obowiązek podatkowy a usługi związane z nieruchomościami	1017
7.1. Usługi rzeczoznawców majątkowych	1017
7.1.1. Podatki dochodowe	1018
7.1.2. Podatek od towarów i usług	1021
7.2. Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	1025
7.2.1. Podatki dochodowe	1025
7.2.2. Podatek od towarów i usług	1027
7.3. Skutki podatkowe zarządzania nieruchomością	1029
7.3.1. Podatki dochodowe	1029
7.3.2. Podatek od towarów i usług	1030
8. Obowiązek podatkowy a bezumowne korzystanie z nieruchomości	1031
8.1. Bezumowne korzystanie z nieruchomości a podatek od towarów i usług	1031
8.2. Bezumowne korzystanie z nieruchomości a podatek dochodowy od osób fizycznych	1037
8.3. Bezumowne korzystanie z nieruchomości a podatek od spadków i darowizn i podatek od czynności cywilnoprawnych	1043
8.4. Bezumowne korzystanie z nieruchomości a obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości	1047
8.5. Bezumowne korzystanie z nieruchomości a obowiązek podatkowy w podatku rolnym	1048
8.6. Bezumowne korzystanie z nieruchomości a obowiązek podatkowy w podatku leśnym	1050
Podsumowanie	1053
Literatura	1061
Autorzy	1077

WYKAZ SKRÓTÓW

1. Akty prawne

- ABGB – kodeks cywilny austriacki (Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch vom 1. Juni 1811, JGS Nr 946/1811 z późn. zm.)
- BGB – kodeks cywilny niemiecki (Bürgerliches Gesetzbuch vom 18. August 1896, RGBl. S. 195; BGBl. I 2002 S. 42 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.)
- dyrektywa 2011/83/UE – dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2011/83/UE z dnia 25 października 2011 r. w sprawie praw konsumentów, zmieniająca dyrektywę Rady 93/13/EWG i dyrektywę 1999/44/WE Parlamentu Europejskiego i Rady oraz uchylająca dyrektywę Rady 85/577/EWG i dyrektywę 97/7/WE Parlamentu Europejskiego i Rady (Dz. Urz. UE L 304 z 22.11.2011, s. 64, z późn. zm.)
- GBO – niemiecka ustawa o księgach wieczystych (Grundbuchordnung vom 24. März 1897, RGBl. S. 139, BGBl. I S. 1114 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 2016 r. poz. 2137 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 2016 r. poz. 1822 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 2016 r. poz. 1578 z późn. zm.)
- o.p. – ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (tekst jedn.: Dz. U. z 2017 r. poz. 201 z późn. zm.)
- pr. bank. – ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 1988 z późn. zm.)
- 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 2016 r. poz. 1796 z późn. zm.)
- pr. rest. – ustawa z dnia 15 maja 2015 r. – Prawo restrukturyzacyjne (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 1574 z późn. zm.)
- pr. rzecz. – dekret z dnia 11 października 1946 r. – Prawo rzeczowe (Dz. U. Nr 57, poz. 319 z późn. zm.)
- pr. up. – ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe (tekst jedn.: Dz.U. z 2016 r. poz. 2171 z późn. zm.)
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 11 marca 2014 r. – rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 11 marca 2014 r. w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości (Dz. U. poz. 328 z późn. zm.)
- rozporządzenie nr 650/2012 (rozporządzenie spadkowe) – rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 650/2012 z dnia 4 lipca 2012 r. w sprawie jurysdykcji, prawa właściwego, uznawania i wykonywania orzeczeń, przyjmowania i wykonywania dokumentów urzędowych dotyczących dziedziczenia oraz w sprawie ustanowienia europejskiego poświadczenia spadkowego (Dz. Urz. UE L 201 z 27.07.2012, s. 107, 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: ujednoliconą podstawą 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, ze sprost.)
- 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 z późn. zm.)
- u.g.n. – ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 z późn. zm.)
- u.g.n.S.P. – ustawa z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 1491 z późn. zm.)

- u.k.s. – ustawa z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 623 z późn. zm.)
- u.k.u.r. – ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 2052 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.o. – ustawa z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz. U. poz. 238)
- u.o.k.i.k. – ustawa z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (tekst jedn.: Dz. U. z 2017 r. poz. 229)
- u.o.p.l. (ustawa o ochronie praw lokatorów) – ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 1610)
- 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 2016 r. poz. 2032 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 2016 r. poz. 1888 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.k. – ustawa z dnia 30 maja 2014 r. o prawach konsumenta (Dz. U. poz. 827 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 z późn. zm.)
- 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 z późn. zm.)
- u.p.r. – ustawa z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 617 z późn. zm.)
- 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.s.d.g. – ustawa z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 1829 z późn. zm.)
- 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.)
- ustawa zmieniająca z 2016 r. – ustawa z dnia 5 września 2016 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych oraz ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. poz. 1550)
- u.t.k. – ustawa z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 1727 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.z.p.d.	– ustawa z dnia 20 listopada 1998 r. o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 2180 z późn. zm.)
ZGB	– szwajcarski kodeks cywilny (Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907, SR 210)
ZPO	– niemiecki kodeks postępowania cywilnego (Zivilprozessordnung vom 30.1.1877, RGBl. S. 83, BGBl. I s. 3202, BER. 2006 I s. 431, 2007 I s. 1781 z późn. zm.)

2. Oficjalne publikatory i czasopisma

AUWr	– Acta Universitatis Wratislaviensis
Apel.-W-wa	– Apelacja. Orzecznictwo Sądu Apelacyjnego w Warszawie
BayOblGZ	– Entscheidungen des Bayerischen Obersten Landesgerichts in Zivilsachen
BGBL	– Bundesgesetzblatt
BGHZ	– Entscheidungen des Bundesgerichtshofs in Zivilsachen
Biul. SA/Ka	– Biuletyn Sądu Apelacyjnego w Katowicach
Biul. Skarb.	– Biuletyn Skarbowy Ministerstwa Finansów
Biul. SN	– Biuletyn Informacyjny Sądu Najwyższego
Dor. Pod.	– Doradztwo Podatkowe
Dz. Urz. UMiRM	– Dziennik Urzędowy Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast
FK	– Finanse Komunalne
GP	– Gazeta Prawna
KPP	– Kwartalnik Prawa Prywatnego
M. Pod.	– Monitor Podatkowy
M. Praw.	– Monitor Prawniczy
MittBayNot	– Mitteilungen des Bayerischen Notarvereins, der Notarkasse und der Landesnotarkammer Bayern
Mon. Pr. Bank.	– Monitor Prawa Bankowego
NJW	– Neue Juristische Wochenschrift
NP	– Nowe Prawo
NPN	– Nowy Przegląd Notarialny
ONSA WSA	– Orzecznictwo Naczelnego Sądu Administracyjnego i wojewódzkich sądów administracyjnych
OSAB	– Orzecznictwo Sądów Apelacji Białostockiej
OSN(C)	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego (Izba Cywilna)
OSNC	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna
OSNCK	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego Izby Cywilnej i Izby Karnej

OSNC-ZD	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna – Zbiór Dodatkowy
OSNP	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego Izba Pracy, Ubezpieczeń Społecznych i Spraw Publicznych
OSNPG	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego, Wydawnictwo Prokuratury Generalnej
OSP	– Orzecznictwo Sądów Polskich
OSPiKA	– Orzecznictwo Sądów Polskich i Komisji Arbitrażowych
OTK	– Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego
OTK-A	– Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego; zbiór urzędowy, Seria A
PiP	– Państwo i Prawo
PN	– Przegląd Notarialny
POP	– Przegląd Orzecznictwa Podatkowego
PPH	– Przegląd Prawa Handlowego
PPPubl.	– Przegląd Prawa Publicznego
Pr. Bank.	– Prawo Bankowe
Pr. Gosp.	– Prawo Gospodarcze
Pr. Spółek	– Prawo Spółek
Prok. i Pr.-wkl.	– Prokuratura i Prawo – wkładka
Prz. Pod.	– Przegląd Podatkowy
PS	– Przegląd Sądowy
PUG	– Przegląd Ustawodawstwa Gospodarczego
RPEiS	– Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny
SC	– Studia Cywilistyczne
SPP	– Studia Prawa Prywatnego
TPP	– Transformacje Prawa Prywatnego
ZEV	– Zeitschrift für Erbrecht und Vermögensnachfolge

3. Inne

BGH	– Bundesgerichtshof (Federalny Sąd Najwyższy)
EPS	– europejskie poświadczenie spadkowe
OLG	– Oberlandesgericht
SN	– Sąd Najwyższy
SO	– sąd okręgowy
SOKiK	– Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów
SW	– sąd wojewódzki
TSUE	– Trybunał Sprawiedliwości Unii Europejskiej

WPROWADZENIE

Tom 2 monografii *Nieruchomości w prawie cywilnym, administracyjnym i podatkowym* dotyczy zagadnień przedmiotowo znacznie szerszych niż opracowane w tomie 1. Obejmuje bowiem osiem zdarzeń faktyczno-prawnych, a mianowicie:

- umowy obciążające nieruchomości i skutki podatkowe tych umów (rozdziały V i VI);
- umowy o korzystanie z nieruchomości i skutki podatkowe tych umów (rozdziały VII i VIII);
- czynności prawne i orzeczenia z zakresu prawa spadkowego i ich skutki podatkowe (rozdziały IX i X);
- niektóre inne instytucje prawa cywilnego, administracyjnego dotyczące nieruchomości i ich skutki podatkowe.

Są to zagadnienia zróżnicowane, które wymagały od Autorów zwrócenia uwagi na różne szczegółowe zagadnienia tak cywilnoprawne, jak i podatkowe, tym bardziej że każdy z nich musiał się odnieść do uregulowań w znacznej ilości podatków.

Przedstawiona problematyka jest więc objęta szerokim wachlarzem omawianych zagadnień, spośród których na szczególną uwagę zasługują następujące kwestie:

- hipoteka i podział hipotek, przeniesienie wierzytelności hipotecznej, zakres obciążenia, wygaśnięcie hipoteki oraz rozporządzenie opróżnionym miejscem hipotecznym, a także skutki podatkowe tych zdarzeń;
- służebności gruntowe, osobiste i przesyłu oraz konsekwencje w podatkach obrotowych, dochodowych oraz od spadków i darowizn;
- najem a dzierżawa i ich skutki podatkowe;
- leasing w różnych ujęciach – cywilnoprawnym i podatkowym – ze skutkami podatkowymi;
- nowe uregulowania odnoszące się do notarialnego poświadczenia dziedziczenia, europejskiego poświadczenia spadkowego i ich konsekwencje podatkowe;
- wszelkiego rodzaju umowy dotyczące zbycia spadku i ich skutki podatkowe;
- aporty w prawie cywilnym i podatkowym;
- usługi związane z nieruchomościami (pośrednictwo, zarząd, rzeczoznawcy), regulacje prawa cywilnego, administracyjnego i podatkowego;

- bezumowne i beczynszowe korzystanie z nieruchomości, w tym rolnych;
- odpowiedzialność nabywcy przedsiębiorstwa lub gospodarstwa rolnego, w skład których wchodzi nieruchomości;
- świadczenie będące przedmiotem zobowiązania z umowy przedwstępnej a świadczenie będące przedmiotem umowy przyrzeczonej, a podatki;
- kształtowanie wysokości odszkodowania za wywłaszczoną nieruchomość i skutki podatkowe;
- zasady zwrotu wywłaszczonej nieruchomości i konsekwencje podatkowe;
- skutki i zasady zbycia spadków;
- niedozwolone klauzule umowne w umowach pośrednictwa i ich skutki podatkowe;
- umowa pośrednictwa a umowa konsumencka;
- rzeczoznawca majątkowy jako biegły w postępowaniu administracyjnym i podatkowym;
- skutki podatkowe bezumownego korzystania z nieruchomości;
- amortyzacja podatkowa w każdym z zagadnień cywilnoprawnych.

W każdym rozdziale poszczególne podrozdziały odnoszą się do skutków podatkowych przedstawionych instytucji prawa cywilnego, administracyjnego w poszczególnych podatkach, od podatków obrotowych (VAT, podatek od czynności cywilnoprawnych) po podatki dochodowe, od spadków i darowizn aż po szeroko rozumiane podatki samorządowe. W dodatku w każdym rozdziale zamieszczono podrozdział odnoszący się do podatkowych skutków, jakie dana instytucja wywołuje w amortyzacji podatkowej.

Autorzy, podobnie jak w tomie 1, przy omawianiu poszczególnych instytucji prawa cywilnego, administracyjnego i podatkowego wykorzystali bogate orzecznictwo TSUE, TK, SN, NSA, sądów apelacyjnych i wojewódzkich sądów administracyjnych, często poddając je krytycznej analizie. Przedstawiono także poglądy organów interpretacyjnych, w szczególności wówczas gdy dane zagadnienie nie było przedmiotem orzecznictwa sądów. Podobnie jak tom 1 także tom 2 monografii kierowany jest do sędziów sądów powszechnych i administracyjnych, notariuszy, adwokatów, radców prawnych, doradców podatkowych, aplikantów: sądowych, adwokackich, radcowskich, asystentów sędziów, a także podmiotów prowadzących działalność gospodarczą (rzeczoznawców, biur obrotów nieruchomościami itd.).

W pracy Autorzy wykorzystali metodę badawczą dogmatyczno-prawną, analizy krytycznej i intuicyjną.

Autorzy

Rozdział V

NIERUCHOMOŚĆ W UMOWACH OBCIĄŻAJĄCYCH

1. Hipoteka

1.1. Rozwój instytucji hipoteki i jej społeczno-gospodarcze przeznaczenie

We współczesnych ustawodawstwach przymus zmierzający do zaspokojenia wierzyciela kieruje się do majątku osoby odpowiedzialnej. Dłużnik odpowiada więc całym majątkiem teraźniejszym i przyszłym. Jednakże zanim dojdzie do egzekucji, występuje po stronie wierzyciela niebezpieczeństwo uszczuplenia majątku przez dłużnika. Ochronie wierzyciela służą rozmaite konstrukcje prawne. Wśród nich, oprócz instytucji zmierzających do ubezskutecznienia względnej czynności prawnej dokonanej z naruszeniem interesu wierzyciela (art. 59 k.c., akcja pauliańska), ważną rolę odgrywają tzw. zabezpieczenia rzeczowe, np. hipoteka, zastaw, przewłaszczenie na zabezpieczenie.

W Polsce hipoteka (zwana zastawem bezużytkowym) rozwinęła się u schyłku średniowiecza. Prawo hipoteczne było w tym okresie na wysokim poziomie¹. Dość powiedzieć, że ustawa z 1588 r. o ważności zapisów wymienia kilka podstawowych, znanych praktyce wcześniej zasad, na których opiera się obecnie obowiązująca regulacja hipoteki, a przede wszystkim zasadę pierwszeństwa², zasadę szczególności, zasadę jawności. Wylimitowano więc hipoteki tajne i generalne³. Prawo polskie w tej materii znacznie wyprzedziło ustawodawstwa zachodnioeuropejskie. Towarzyszyły temu wielofunkcyjność i wielopo-

¹ Na temat zalet i niedostatków dawnej polskiej hipoteki zob. W. Dutkiewicz, *Prawo hipoteczne w Królestwie Polskim*, Warszawa 1850, s. 8.

² Nie od razu zyskała ona dominujące znaczenie, początkowo współlistniała z regułą przyznającą priorytet wierzycielowi, który wcześniej wytoczył powództwo. Zasada *prior tempore potior iure* znana była już w XIV w., ale z jej wyraźnym sformułowaniem spotykamy się w 1470 r., bliżej zob. J.S. Matuszewski, *Zastaw nieruchomości w polskim prawie ziemskim do końca XV stulecia*, Acta Universitatis Lodziensis 1979, nr 53, s. 49.

³ Zob. W. Wójcikiewicz, *Prawo hipoteczne Królestwa Polskiego*, Ossolineum 1967, s. 67.

stacjowość zastawu nieruchomości. Znany był w szczególności zastaw bez dzierżenia pod utratą własności na upad lub na sprzedaż oraz zastaw z wwiązaniem (polegający na tym, że na wypadek braku zapłaty powstawał zastaw z dzierżeniem bezterminowy). Wśród zastawu praw na dobrach ziemskich wyróżniano np. zastaw czynszów chłopskich (na mocy którego zastawnik uzyskiwał wyłączne prawo do pobierania określonej wysokości czynszów od kmieci)⁴. Wraz z rozwojem gospodarki kapitalistycznej wzrosło zapotrzebowanie na kredyt i nowoczesne zabezpieczenia. W 1818 r. przyjęto prawo sejmowe o ustaleniu własności dóbr nieruchomości, przywilejach i hipotekach. Przeniknęły do niego wzory pruskie i francuskie, ale opierało się również na koncepcjach oryginalnych. Można więc skonstatować, że w okresie rozbiorów na kształt instytucji hipoteki istotny wpływ wywarły trzy główne systemy prawne obowiązujące na terenie Rzeczypospolitej: prawo niemieckie, prawo austriackie i prawo hipoteczne byłego Księstwa Polskiego⁵. Prace nad unifikacją prawa rzeczowego rozpoczęła Komisja Kodyfikacyjna RP w listopadzie 1929 r., a od 1933 r. postanowiono opracować całokształt prawa rzeczowego⁶. Pierwsze czytanie projektu podkomisja ukończyła dnia 5 maja 1937 r., po odbyciu 231 posiedzeń⁷. Został on niezwłocznie skierowany do druku (bez uzasadnienia, którego sporządzenie odłożono do czasu, gdy projekt przejdzie przez drugie czytania), w celu jak najszerszej dyskusji publicznej nad nim. Projekt prawa rzeczowego z 1937 r. ulokował przepisy o hipotece w tytule V, zatytułowanym „Prawa zastawnicze”⁸. Dział II tego tytułu o hipotece poprzedzono działem zawierającym przepisy ogólne (art. 183–193). Zgodnie z definicją prawa zastawniczego daje ono „możność zaspokojenia oznaczonej wierzytelności z przedmiotu obciążonego, z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi osoby, do której ten przedmiot należy (zastawcy)” (art. 183). Trafnie zauważano w doktrynie, że utworzenie jednolitego pojęcia praw zastawniczych było udanym zabiegiem legislacyjnym⁹. Następnie zamieszczono przepisy ogólne o hipotece. Po nich znalazła się regulacja przelewu wierzytelności hipotecznej (art. 204–209), zmiany treści hipoteki (art. 210–211). W kolejnych rozdziałach zamieszczono przepisy o zakresie (art. 212–217) i ochronie hipoteki (art. 218–223), które wyraźnie wzorowano na rozwiązaniach prawa niemieckiego (§ 1120 i n. oraz § 1133 i n. BGB). Dalej – w rozdziale VI – unormowano wygaśnięcie hipoteki (art. 224–230). Rozdział VII zawiera regulację prawa rozporządzenia opróżnionym miejscem hipotecznym i hipoteki właściciela (art. 231–243). Wskazywano, że przepisy te nawiązywały do III noweli austriackiego kodeksu cywilnego oraz do rozwiązań prawa niemieckiego¹⁰. Projekt

⁴ Bliżej zob. J.S. Matuszewski, *Zastaw...*, s. 55, 58, 66.

⁵ Szerzej zob. S. Szer, *Prawo hipoteczne*, Warszawa 1935, s. 45 i n.; F. Zoll (przy współudziale S. Kosińskiego i T. Sołtysika), *Prawo cywilne. Prawa zastawnicze według źródeł prawa obowiązującego w Małopolsce i na ziemi cieszyńskiej*, Kraków 1937, s. 3 i n.

⁶ Co do ewolucji kierunków prac zob. *Projekt prawa rzeczowego uchwalony w pierwszym czytaniu przez Komisję Kodyfikacyjną*, PN 1937, nr 15–16, s. 4.

⁷ Tamże.

⁸ *Komisja Kodyfikacyjna. Podkomisja Prawa Rzeczowego*, z. 1, Warszawa 1937, s. 3, 31 i n.

⁹ Zob. Z. Fenichel, *Hipoteka i księgi wieczyste w projekcie prawa rzeczowego*, PN 1937, nr 22, s. 12.

¹⁰ Zob. tamże, s. 14. Na marginesie należy uwypuklić istotne odmienności rozwiązań przyjętych w projekcie. Zgodnie z § 37 III noweli austriackiego kodeksu cywilnego wpis prawa zastawniczego w stopniu pierwszeństwa i wysokości wykreślonego prawa mógł nastąpić tylko w ciągu 3 lat. Natomiast omawiany projekt nie zakreślał właścicielowi żadnego terminu wykonania zachowanego prawa rozporządzenia

przewidywał także hipotekę kaucyjną (rozdział VIII), subintabulat (rozdział IX) oraz hipotekę listową (rozdział X). Inaczej niż w prawie niemieckim postać ta miała być jednak wyjątkiem w stosunku do hipoteki księgowej (art. 261)¹¹. Projekt ten – w odróżnieniu od prawa hipotecznego – nie wprowadza instytucji przywilejów hipotecznych¹². W literaturze pojawił nawet zarzut, że twórcy projektu zamiast wzorować się na prawie hipotecznym z 1818 r., natchnienie czerpali z prawa niemieckiego i prawa szwajcarskiego¹³. Kształt regulacji hipoteki został utrzymany w projekcie z 1939 r.¹⁴ Z istotniejszych zmian należy wymienić modyfikacje odnoszące się do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym (będzie o tym mowa w dalszych rozważaniach), a także rozbudowanie i ułożenie przepisów o hipotece przymusowej w odrębnym, ostatnim dziale (art. 272–277). Projekt z 1939 r. stał się podstawą do unifikacji prawa rzeczowego. Dekret z dnia 11 października 1946 r. – Prawo rzeczowe (Dz. U. Nr 57, poz. 319 z późn. zm.) regulował hipotekę w art. 190–249. Inaczej niż w projekcie z 1939 r. struktura prawa rzeczowego nie przewidywała przepisów ogólnych o prawach zastawniczych. W dziale I tytułu VII „Hipoteka w ogólności” umieszczono pięć rozdziałów: „Przepisy ogólne” (art. 190–204), „Przelew wierzytelności hipotecznej” (art. 205–209), „Zakres obciążenia hipoteką” (art. 210–217), „Ochrona hipoteki” (art. 218–220) i „Wygaśnięcie hipoteki” (art. 221–230). Brak przepisów ogólnych o prawach zastawniczych stanowił regres w stosunku do projektów przedwojennych. Hipotekę i zastaw łączy bowiem wiele cech, które można wspólnie ująć w przepisach ogólnych o prawach zastawniczych. Przykładowo, wskażmy możliwość zbudowania ogólnej definicji tej kategorii praw, jak również regulacji zakresu obciążenia, wykonania prawa, zabezpieczenia wielu wierzytelności i ich modyfikacji, zarzutów przysługujących właścicielowi czy przelew wierzytelności zabezpieczonej¹⁵. Taki zabieg pozwala także uniknąć nieuzasadnionych różnic między prawami zastawniczymi. Wyraźnie widać taką niespójność obecnie, np. w odniesieniu do regulacji administratora hipoteki i administratora zastawu. Kolejne trzy działy prawa rzeczowego obejmowały regulację hipoteki kaucyjnej (II), hipoteki na wierzytelności hipotecznej (III) oraz hipoteki przymusowej (IV). W odróżnieniu od przedwojennych projektów prawa rzeczowego prawo zunifikowane nie przewidy-

opróżnionym miejscem hipotecznym. Ponadto wskażmy przykładowo, że projekt, dopuszczając w art. 238 zobowiązanie właściciela do niewykonania prawa rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym, odstępuje od rozwiązań prawa niemieckiego, austriackiego i szwajcarskiego, co wypada ocenić jako rozstrzygnięcie nieuzasadnione (zob. bliżej pkt 1.7.3).

¹¹ Bliżej zob. H. Dernburg, *Das bürgerliche Recht des Deutschen Reiches und Preussens*, Bd 3, *Das Sachenrechts*, Halle 1904, s. 628; H. Weber, *Kreditsicherheiten Recht der Versicherungsgeschäfte*, München 1997, s. 206.

¹² Zob. na temat przywilejów na dobrach nieruchomości art. 40 i n. prawa hipotecznego z 1818 r., W. Dutkiewicz, *Prawo hipoteczne...*, s. 185.

¹³ L. Sumorok, *Hipoteka i księgi wieczyste w projekcie prawa rzeczowego*, Wileński Przegląd Prawniczy 1937, rok IX, s. 1.

¹⁴ S. Grzybowski, *Projekt prawa rzeczowego przygotowany przez Komisję Kodyfikacyjną w 1939 r.*, KPP 1993, z. 4, s. 541 i n.

¹⁵ Odmiennie J. Ignatowicz, J. Wasilkowski (w:) *System Prawa Cywilnego*, t. 2, *Prawo własności i inne prawa rzeczowe*, red. J. Ignatowicz, Ossolineum 1977, s. 748–747, którzy kwestionują praktyczną potrzebę ogólnej kategorii „praw zastawniczych” i uznają, że normy syntetyczne dotyczące tych praw mogłyby mieć za przedmiot tylko nieliczne kwestie i to przeważnie drugoplanowe.

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.

W tomie drugim przedstawiono zagadnienia dotyczące m.in.:

- nieruchomości w umowach obciążających,
- opodatkowania podatkiem od towarów i usług ustanowienia odpłatnego użytkowania, *timeshare*, odpłatnej służebności oraz służebności drogi koniecznej,
- skutków podatkowych obciążenia nieruchomości w podatkach lokalnych,
- umów o korzystanie z nieruchomości – umów najmu, dzierżawy, użyczenia, leasingu,
- fakturowania usług najmu, obowiązków ewidencjonowania, kas rejestrujących oraz deklaracji,
- beczynszowego korzystania z gruntu rolnego,
- obowiązków ewidencjonowania sprzedaży usług najmu przy zastosowaniu kas rejestrujących,
- skutków podatkowych umów o korzystanie z nieruchomości,
- refakturowania usług dodatkowych przy umowie leasingu nieruchomości,
- czynności dotyczących spadku w podatku od nieruchomości, podatku rolnym i leśnym,
- pośrednictwa w obrocie nieruchomościami,
- bezumownego korzystania z nieruchomości.

Publikacja przeznaczona jest dla praktyków: sędziów, adwokatów, radców prawnych, notariuszy, doradców podatkowych, urzędników, a także zarządców i pośredników w obrocie nieruchomościami.

„Recenzowana praca jest dziełem oryginalnym i unikatowym na polskim rynku wydawnictw prawniczych. Dotyczy wielce skomplikowanych relacji między szczegółowymi przepisami ustaw podatkowych dotyczącymi opodatkowania nieruchomości a przede wszystkim prawem cywilnym. Autorzy książki objaśniając skomplikowane oraz wielorakie podatkowe aspekty opodatkowania nieruchomości, w szerokim zakresie skorzystali z bogatego i inspirującego orzecznictwa polskich oraz europejskich sądów, a także uwzględnili dotychczasowe poglądy piśmiennictwa polskiego”.

Prof. dr hab. Jerzy Małecki

„Wywody naukowe Autorów pracy są na bardzo wysokim poziomie i często charakteryzują się nowatorskim spojrzeniem na rozstrzygane w dziele zagadnienia prawne. W opracowaniu nie brak również krytycznych analiz niektórych istniejących rozwiązań prawnych *de lege lata*, zawarto w nim także szereg interesujących postulatów *de lege ferenda*. Zachowanie zasady ścisłego powiązania rozwiązań cywilnoprawnych i administracyjnoprawnych z ich konsekwencjami podatkowymi czyni pracę dziełem kompleksowym, dającym pełen obraz normatywny przedstawianych instytucji i konstrukcji prawnych. Autorom udało się osiągnąć kompatybilność w przedstawianiu poszczególnych instytucji z różnych dziedzin prawa, co skutkuje efektem synergii naukowej całego dzieła. Dzięki wielostopniowej systematyce i logicznemu podziałowi materii praca jest bardzo przejrzysta, pomimo znacznej objętości”.

Prof. dr hab. Adam Jedliński



ZAMÓWIENIA:

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

