Opodatkowanie najmu nieruchomości

Nowe obowiązki związane z KSeF i PKPiR

Rafał Styczyński

wydanie — 3

Wolters Kluwer

Opodatkowanie najmu nieruchomości

Nowe obowiązki związane z KSeF i PKPiR

Rafał Styczyński

wydanie — 3

Zamów książkę w księgarni internetowej
profinfo.pl
księgarnia internetowa

Wolters Kluwer

WARSZAWA 2026

Stan prawny na 1 sierpnia 2026 r.

Wydawca
Grzegorz Jarecki

Redaktorka prowadząca
Joanna Cybulska

Opracowanie redakcyjne
JustLuk

Projekt okładek serii
Wojtek Janikowski

Ta książka jest wspólnym dziełem twórcy i wydawcy. Prosimy, byś przestrzegał przysługujących im praw. Książkę możesz udostępnić osobom bliskim lub osobiście znanym, ale nie publikuj jej w internecie. Jeśli cytujesz fragmenty, nie zmieniaj ich treści i koniecznie zaznacz, czyje to dzieło. A jeśli musisz skopiować część, rób to jedynie na użytek osobisty.

Szanujmy prawo i własność
Więcej na www.legalnakultura.pl
Polska Izba Książki

© Copyright by Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o., 2026

ISBN 978-83-8438-478-7
3. wydanie

Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o.
Dział Zarządzania Prawami Autorskimi i Treściami
01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33
tel. +48 692 477 076
e-mail: PL-ksiazki@wolterskluwer.com

księgarnia internetowa www.profinfo.pl

SPIS TREŚCI

Wykaz skrótów 13

Wstęp 15

Część I
Podatek dochodowy – nieruchomości prywatne

Rozdział 1
Najem prywatny – wybór formy opodatkowania 19
1.1. Uwagi ogólne 19
1.2. Ryczałt 24
1.2.1. Opodatkowanie najmu prywatnego 24
1.2.2. Moment rozpoznania przychodu w przypadku najmu prywatnego 26
1.2.3. Opodatkowanie przez jednego z małżonków 27
1.2.4. Sposób rozliczania zaliczek 29
1.3. Przepisy ustawy o podatku od towarów i usług a najem prywatny 29
1.4. Pytania i odpowiedzi 30

Rozdział 2
Sprzedaż nieruchomości 56
2.1. Uwagi ogólne 56
2.2. Zbycie nieruchomości a źródło przychodu 57
2.3. Pytania i odpowiedzi 60

Część II
Podatek dochodowy – nieruchomości w działalności gospodarczej

Rozdział 3
Założenie działalności gospodarczej 91
3.1. Założenie działalności 91
3.2. Składki ZUS 93
3.2.1. Ulga na start 93
3.2.2. Obniżone składki ZUS 94
3.2.3. „Mały ZUS" 96
3.2.4. Składka zdrowotna 98

Rozdział 4
Wybór formy opodatkowania 100
4.1. Uwagi ogólne 100
4.2. Zwolnienie z podatku 101
4.3. Opodatkowanie według skali 102
4.4. Podatek liniowy 103
4.5. Ryczałt 105
4.6. Karta podatkowa 105
4.6.1. Uwagi ogólne 105
4.6.2. Utrata prawa do karty 107
4.7. Pytania i odpowiedzi 109

Rozdział 5
Księgowość 128
5.1. Uwagi ogólne 128
5.2. Księgi rachunkowe 128
5.3. Podatkowa księga przychodów i rozchodów 130
5.4. Rzetelność i niewadliwość księgi 132
5.5. Sposób prowadzenia PKPiR 134
5.6. Miejsce przechowywania PKPiR 136
5.7. Numerowanie dokumentów przy prowadzeniu PKPiR 137
5.8. KSeF a prowadzenie PKPiR 138
5.9. Ewidencja przychodów 141

Rozdział 6
Przychody 142
6.1. Przychody z pozarolniczej działalności gospodarczej na gruncie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych 142
6.2. Moment powstania przychodu 144
6.3. Nieodpłatne świadczenia jako przychód 144
6.4. Pytania i odpowiedzi 145

Rozdział 7
Formy wpłacania zaliczek 164
7.1. Szczególne formy poboru zaliczek. Zaliczki kwartalne oraz uproszczone 164
7.2. Uproszczenie w rozliczaniu podatku dochodowego 166
7.3. Kredyt podatkowy 168

Rozdział 8
Koszty uzyskania przychodu 170
8.1. Definicja 170
8.2. Dzień poniesienia kosztu 171
8.3. Koszty bezpośrednie 172
8.4. Koszty pośrednie 173
8.5. Wydatki niezaliczane do kosztów uzyskania przychodów 173
8.6. Reprezentacja i reklama 174
8.7. Remont a modernizacja 179
8.8. Pytania i odpowiedzi 183

Rozdział 9
Amortyzacja 199
9.1. Uwagi ogólne 199
9.2. Przedmiot amortyzacji 199
9.3. Wartości niematerialne i prawne 200
9.4. Składniki majątkowe o wartości poniżej 10 000 zł 202
9.5. Ujawnienie środków trwałych 202
9.6. Ustalenie wartości początkowej środków trwałych 203
9.7. Odpisy amortyzacyjne 205
9.8. Metoda amortyzacji 206

9.8.1. Uwagi ogólne ... 206
9.8.2. Metoda liniowa ... 206
9.8.3. Metoda degresywna ... 207
9.8.4. Metoda indywidualna ... 207
9.9. Amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych ... 209
9.10. Działalność sezonowa a amortyzacja ... 210
9.11. Amortyzacja ekspresowa ... 212
9.12. Amortyzacja apartamentów i lokali mieszkalnych w ramach działalności gospodarczej ... 214
9.12.1. Uwagi ogólne ... 214
9.12.2. Amortyzacja lokalu niebędącego lokalem mieszkalnym ... 216
9.12.3. Ujęcie lokali w ewidencji środków trwałych ... 218
9.12.4. Problem z ustaleniem statusu budynku ... 219
9.13. Pytania i odpowiedzi ... 220

Rozdział 10
Leasing ... 231
10.1. Skutki zawarcia umowy leasingu ... 231
10.2. Pojęcia związane z leasingiem ... 233
10.3. Leasing operacyjny ... 234
10.3.1. Uwagi ogólne ... 234
10.3.2. Przedłużenie umowy ... 236
10.3.3. Sprzedaż rzeczy leasingobiorcy po zakończeniu umowy ... 237
10.3.4. Sprzedaż osobie trzeciej ... 238
10.3.5. Rozliczanie kosztów ... 238
10.4. Leasing finansowy ... 239
10.4.1. Uwagi ogólne ... 239
10.4.2. Przedłużenie umowy ... 240
10.4.3. Sprzedaż rzeczy leasingobiorcy po zakończeniu umowy ... 240
10.4.4. Sprzedaż osobie trzeciej ... 241
10.4.5. Ustalenie wartości początkowej wykupionego przedmiotu leasingu finansowego ... 241
10.5. Pytania i odpowiedzi ... 242

Rozdział 11
Zawieszenie działalności 249
11.1. Uwagi ogólne 249
11.2. Zawieszenie działalności a podatki 251
11.3. Zakład Ubezpieczeń Społecznych a zawieszenie działalności 252
11.4. Pytania i odpowiedzi 254

Część III
Podatek od towarów i usług

Rozdział 12
Rejestracja VAT 267
12.1. Uwagi ogólne 267
12.2. Moment rejestracji 268
12.3. Rejestracja do VAT cudzoziemców 271

Rozdział 13
Plik JPK 277
13.1. Rodzaje plików JPK 277
13.2. Pytania i odpowiedzi 278

Rozdział 14
Obowiązek podatkowy 283
14.1. Obowiązek podatkowy 283
14.2. Pytania i odpowiedzi 284

Rozdział 15
Czynności związane z nieruchomościami a VAT 288
15.1. Zakres opodatkowania 288
15.2. Odpłatna dostawa towarów 289
15.3. Nieodpłatna dostawa towarów 289
15.3.1. Uwagi ogólne 289
15.3.2. Podstawa opodatkowania nieodpłatnego przekazania 291
15.3.3. Dokumentowanie nieodpłatnego przekazania 294
15.4. Świadczenie usług 296

15.5. Nieodpłatne świadczenie usług 297
15.6. Stawka VAT 298
15.7. Pytania i odpowiedzi 302

Rozdział 16
Odliczenie VAT 317
16.1. Uwagi ogólne 317
16.2. Termin odliczenia VAT 318
16.3. Brak NIP na fakturach za zakupiony apartament 319
16.4. Małżonkowie na fakturze a odliczenie VAT 320
16.5. Proporcja 321
16.6. Pytania i odpowiedzi 321

Rozdział 17
Kasy fiskalne 335
17.1. Uwagi ogólne 335
17.2. Obowiązek stosowania kas 335
17.3. Najem a zwolnienie 339
17.4. Paragon fiskalny 341
17.5. Pytania i odpowiedzi 344

Rozdział 18
Zbycie nieruchomości 349
18.1. Uwagi ogólne 349
18.2. Ulepszenie a pierwsze zasiedlenie 350
18.3. Skutki skorzystania ze zwolnienia 352
18.4. Podatek od czynności cywilnoprawnych 353
18.5. Rezygnacja ze zwolnienia 354
18.6. Krajowy System e-Faktur a najem prywatny i najem w ramach działalności gospodarczej 355
18.6.1. Uwagi ogólne 355
18.6.2. Faktura ustrukturyzowana w najmie 356
18.6.3. KSeF a najem prywatny 356
18.6.4. KSeF a najem w ramach działalności gospodarczej 357
18.6.5. Terminy wejścia w życie obowiązkowego KSeF 358
18.6.6. Czy wynajmujący prywatnie musi posiadać NIP 359
18.6.7. Najem lokalu mieszkalnego na cele mieszkaniowe 360

18.6.8. Najem lokalu użytkowego 360
18.6.9. KSeF a refakturowanie mediów 361
18.6.10. Praktyczne przygotowanie wynajmującego do KSeF 361
18.7. Pytania i odpowiedzi 363

Rozdział 19
Refakturowanie 371
19.1. Uwagi ogólne 371
19.2. Refakturowanie a obowiązek podatkowy 372
19.3. Pytania i odpowiedzi 373

Rozdział 20
Miejsce świadczenia 378
20.1. Zasady ogólne 378
20.2. Usługi związane z nieruchomościami 379
20.3. Import usług 379
20.4. Obowiązek podatkowy dla importu usług 381
20.5. Pytania i odpowiedzi 381

Część IV
Podatek od czynności cywilnoprawnych

Rozdział 21
Podatek od czynności cywilnoprawnych 389
21.1. Uwagi ogólne 389
21.2. Podstawa opodatkowania 389
21.3. Obowiązek podatkowy 391
21.4. Niektóre wyłączenia podmiotowe z podatku od czynności cywilnoprawnych 391
21.5. Pytania i odpowiedzi 392

Część V
Podatek od nieruchomości

Rozdział 22
Podatek od nieruchomości 397
22.1. Uwagi ogólne 397

22.2. Podatnicy podatku od nieruchomości 400
22.3. Podstawa opodatkowania 401
22.4. Stawki podatku 403
22.5. Obowiązek podatkowy 405
22.6. Podatek od nieruchomości w przypadku osób fizycznych dokonujących wynajmu prywatnego 406
22.7. Zwolnienia od podatku 406
22.8. Ewidencja nieruchomości 411
22.9. Pytania i odpowiedzi 412

Bibliografia 421

Do źródeł przychodów wymienionych w art. 10 ust. 1 ustawy o PIT zalicza się m.in.:

1) pozarolniczą działalność gospodarczą;
2) najem, podnajem, dzierżawę oraz inne umowy o podobnym charakterze, z wyjątkiem składników majątku związanych z działalnością gospodarczą.

Zaliczenie otrzymanych przychodów z najmu do przychodów z działalności gospodarczej może nastąpić, gdy najem stanowi wyłączny przedmiot lub jest jednym z rodzajów prowadzonej działalności gospodarczej. Jak wynika z treści pytania, nie ma Pani zarejestrowanej działalności w zakresie wynajmu, a zatem nie ma obowiązku, aby przychody z tego tytułu zaliczyć do działalności gospodarczej. Również gdy najem dotyczy składnika majątku związanego z prowadzoną działalnością gospodarczą, uzyskane przychody z tego tytułu stanowią także przychody z działalności gospodarczej.

Przychód uzyskany z najmu lokali, które nie stanowią majątku związanego z działalnością gospodarczą, stanowi przychód z najmu, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 6 ustawy o PIT. Dochód osiągany z tego źródła może być opodatkowany obecnie jedynie ryczałtem.

Natomiast zgodnie z art. 2 ust. 1a u.z.p.d. osoby fizyczne osiągające przychody z tytułu umowy najmu, podnajmu, dzierżawy, poddzierżawy lub innych umów o podobnym charakterze, jeżeli umowy te nie są zawierane w ramach prowadzonej działalności gospodarczej, mogą opłacać ryczałt od przychodów ewidencjonowanych.

Podstawa prawna: art. 10 ust. 1 pkt 6 ustawy o PIT.

5. Wynajmuję pięć mieszkań. Nie prowadzę działalności gospodarczej, jestem tylko zatrudniony na podstawie umowy o pracę. Czy możliwe jest zakwalifikowanie uzyskiwanych przeze mnie przychodów z najmu tych mieszkań jako przychodów z najmu prywatnego oraz dalsze rozliczanie go w formie ryczałtu 8,5%, bez konieczności rejestrowania działalności gospodarczej?

Odpowiedź: Nie ma przeszkód, aby najem w opisanej sytuacji był opodatkowany w formie ryczałtu.

Kwestią budzącą od wielu lat wątpliwości jest odpowiedź na pytanie, czy najem powinien być rozliczany jako działalność gospodarcza, czy też jako odrębne źródło przychodu.

Na gruncie przepisów ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych przychody z wynajmu mogą stanowić bowiem przychody z dwóch źródeł, tj.:

1) z pozarolniczej działalności gospodarczej, tj. źródła przychodów, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 3 ustawy o PIT;
2) ze źródła przychodów, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 6 ustawy o PIT, czyli z najmu, podnajmu, dzierżawy, poddzierżawy oraz innych umów o podobnym charakterze.

Artykuł 5a pkt 6 ustawy o PIT zawiera definicję, w myśl której na gruncie podatku dochodowego od osób fizycznych działalnością gospodarczą jest zarobkowa działalność wytwórcza, budowlana, handlowa lub usługowa, prowadzona we własnym imieniu, bez względu na jej rezultat, w sposób zorganizowany i ciągły, z której uzyskane przychody nie są zaliczane do innych przychodów.

Tym samym aby daną działalność uznać za działalność gospodarczą, musi ona być prowadzona we własnym imieniu i łącznie spełniać warunki:

- celu zarobkowego,
- ciągłości,
- zorganizowanego charakteru.

Działalność zarobkowa to działalność, która daje możliwość wygenerowania zysku i ma na celu zapewnienie określonego dochodu. Jednak nawet ewentualna strata będąca wynikiem działalności nastawionej na zysk nie pozbawia jej takiego charakteru, gdyż istotny jest tu sam zamiar osiągnięcia dochodu. Zarobkowego charakteru nie mają natomiast czynności nastawione wyłącznie na zaspokojenie własnych potrzeb osoby, która je podejmuje.

Ciągłość w wykonywaniu działalności gospodarczej oznacza względnie stały zamiar jej wykonywania. Wiąże się z planowym charakterem działań i realizacją w sposób ciągły zamierzeń ukierunkowanych na osiąganie i zwiększanie zysków. Przesłanki ciągłości nie należy rozumieć jako konieczności wykonywania działalności bez przerwy – do jej zachowania wystarczające jest, aby z całokształtu okoliczności sprawy wynikała intencja powtarzania określonego zespołu konkretnych czynności w celu osiągnięcia efektu w postaci zarobku.

Prowadzenie działalności w sposób zorganizowany oznacza działanie metodyczne, systematyczne, uporządkowane, przebiegające według planu, przy udziale specjalnie dobranych środków, służących uzyskaniu dochodu. Na takie zorganizowanie w odniesieniu do najmu mogą wskazywać (chociaż nie są decydujące) zwłaszcza niektóre okoliczności, takie jak: dopełnienie obowiązków formalnych w zakresie zarejestrowania przedsiębiorcy, współpraca z podmiotami profesjonalnymi, świadczenie dodatkowych usług czy znaczna liczba wynajmowanych nieruchomości lub podpisywanych umów.

Z uwagi na powyższe moim zdaniem nie ma przeszkód, aby dochody z najmu krótkoterminowego rozliczać jako odrębne źródło przychodu, jako najem prywatny lub też traktować jako przychody z działalności gospodarczej.

Również takie wnioski wypływają z uchwały NSA (7) z 24.05.2021 r., II FPS 1/21, LEX nr 3208194, w której sąd stwierdził jednoznacznie, że przychody z najmu, podnajmu, dzierżawy, poddzierżawy oraz innych umów o podobnym charakterze są zaliczane bez ograniczeń do źródła przychodów z najmu (wymienionego w art. 10 ust. 1 pkt 6 ustawy o PIT), chyba że stanowią składnik majątkowy mienia osoby fizycznej, który został przez nią wprowadzony do majątku związanego z wykonywaniem działalności gospodarczej.

Również takie stanowisko potwierdzają organy podatkowe, czego przykładem jest pismo Dyrektora Izby Skarbowej w Bydgoszczy z 27.10.2014 r., ITPB1/415-792/14/MP, w którym czytamy:

„Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych wyraźnie rozróżnia źródła przychodów oraz sposób opodatkowania dochodów z poszczególnych źródeł. Zgodnie z treścią art. 10 ust. 1 ww. ustawy odrębnym źródłem przychodów są określone w pkt 3 i 6 tego przepisu:

1) pozarolnicza działalność gospodarcza (pkt 3),
2) najem, podnajem, dzierżawa, poddzierżawa oraz inne umowy o podobnym charakterze, w tym również dzierżawa, poddzierżawa działów specjalnych produkcji rolnej oraz gospodarstwa rolnego lub jego składników na cele nierolnicze albo na prowadzenie działów specjalnych produkcji rolnej, z wyjątkiem składników majątku związanych z działalnością gospodarczą (pkt 6).

Pojęcie działalności gospodarczej zostało zdefiniowane w art. 5a pkt 6 ww. ustawy. Zgodnie z tym przepisem za pozarolniczą działalność gospodarczą uważa się działalność zarobkową wytwórczą, budowlaną, handlową, usługową, polegającą na poszukiwaniu, rozpoznawaniu i wydobywaniu kopalin ze złóż, polegającą na wykorzystywaniu rzeczy oraz wartości niematerialnych i prawnych – prowadzoną we własnym imieniu bez względu na jej rezultat, w sposób zorganizowany i ciągły, z której uzyskane przychody nie są zaliczane do innych przychodów ze źródeł wymienionych w art. 10 ust. 1 pkt 1, 2 i 4–9.

W myśl art. 14 ust. 2 pkt 11 ww. ustawy, przychodem z działalności gospodarczej są również przychody z najmu, podnajmu, dzierżawy, poddzierżawy oraz z innych umów o podobnym charakterze, składników majątku związanych z działalnością gospodarczą.

Wyżej wymieniony przepis koreluje z brzmieniem art. 10 ust. 1 pkt 6 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, dotyczącym źródła przychodu, jakim jest najem, wykluczając z tego katalogu składniki majątku związane z działalnością gospodarczą.

Na tle przedstawionych regulacji prawnych stwierdzić należy, że najem stanowi odrębne od działalności gospodarczej źródło przychodu (art. 10 ust. 1 pkt 6 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycz-

4. Sprzedałem mieszkanie przed upływem 5 lat od nabycia. Jednocześnie postanowiłem skorzystać z ulgi mieszkaniowej. Czy wydatki poniesione na:

a) kuchenkę gazową w zabudowie,
b) szafkę stanowiącą element mocowania umywalki,
c) oświetlenie sufitowe i ścienne wewnętrzne,
d) okap kuchenny,
e) meble na wymiar,
f) meble w zabudowie kuchennej,

można rozliczyć w ramach ulgi?

Odpowiedź: Moim zdaniem nie ma przeszkód do tego, aby rozliczyć wskazane wydatki w ramach ulgi mieszkaniowej.

Jednym ze źródeł przychodów jest odpłatne zbycie:
1) nieruchomości lub ich części oraz udziału w nieruchomości,
2) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego oraz prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej,
3) prawa wieczystego użytkowania gruntów,
4) innych rzeczy

– jeżeli odpłatne zbycie nie następuje w wykonaniu działalności gospodarczej i zostało dokonane w przypadku odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych określonych w pkt 1–3 powyżej przed upływem 5 lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie, a innych rzeczy przed upływem pół roku, licząc od końca miesiąca, w którym nastąpiło nabycie.

Podatnicy mają możliwość skorzystania z ulgi podatkowej przy sprzedaży nieruchomości – ulgi mieszkaniowej. Zgodnie z przepisami o tej uldze dochody uzyskane ze sprzedaży nieruchomości mogą być zwolnione z podatku, pod warunkiem że w ciągu 3 lat zostaną przeznaczone na inne cele mieszkaniowe. Te cele są ściśle określone w ustawie o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Ze zwolnienia w pełni skorzystają tylko podatnicy, którzy przychód ze sprzedaży nieruchomości w całości przeznaczą na własne cele miesz-

kaniowe. Pozostali będą zobowiązani do zapłaty podatku zgodnie z następującą formułą: dochód ze sprzedaży – (dochód ze sprzedaży × wydatki na cele mieszkaniowe ÷ przychód ze sprzedaży) = kwota zwolniona; dochód – kwota zwolniona × 19% = podatek. Podatek będzie zatem tym wyższy, im wyższy będzie dochód ze sprzedaży nieruchomości, a wydatki na cele mieszkaniowe niższe w relacji do przychodu.

Zatem podatnik, który nie wyda wszystkich zarobionych pieniędzy w ciągu 3 lat na inne cele mieszkaniowe, będzie musiał złożyć korektę zeznania podatkowego wraz z pisemnym uzasadnieniem przyczyn korekty oraz zapłacić 19-procentowy podatek dochodowy wraz z odsetkami.

Za wydatki poniesione na cele mieszkaniowe uważa się m.in.:

1) wydatki poniesione na:
   a) nabycie budynku mieszkalnego, jego części lub udziału w takim budynku, lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub udziału w takim lokalu, a także nabycie gruntu lub udziału w gruncie albo prawa użytkowania wieczystego gruntu lub udziału w takim prawie, związanych z tym budynkiem lub lokalem,
   b) nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub udziału w takim prawie, prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej lub udziału w takim prawie,
   c) nabycie gruntu pod budowę budynku mieszkalnego lub udziału w takim gruncie, prawa użytkowania wieczystego takiego gruntu lub udziału w takim prawie, w tym również z rozpoczętą budową budynku mieszkalnego, oraz nabycie innego gruntu lub udziału w gruncie, prawa użytkowania wieczystego gruntu lub udziału w takim prawie, jeżeli w okresie, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o PIT, grunt ten zmieni przeznaczenie na grunt pod budowę budynku mieszkalnego,
   d) budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub remont własnego budynku mieszkalnego, jego części lub własnego lokalu mieszkalnego,

e) rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub adaptację na cele mieszkalne własnego budynku niemieszkalnego, jego części, własnego lokalu niemieszkalnego lub własnego pomieszczenia niemieszkalnego

– położonych w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej;

2) wydatki poniesione na:
   a) spłatę kredytu (pożyczki) oraz odsetek od tego kredytu (pożyczki) zaciągniętego przez podatnika przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a–c ustawy o PIT, na cele określone w art. 21 ust. 25 pkt 1 ustawy o PIT,
   b) spłatę kredytu (pożyczki) oraz odsetek od tego kredytu (pożyczki) zaciągniętego przez podatnika przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a–c ustawy o PIT, spłatę kredytu (pożyczki), o którym mowa w art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a ustawy o PIT,
   c) spłatę każdego kolejnego kredytu (pożyczki) oraz odsetek od tego kredytu (pożyczki) zaciągniętego przez podatnika przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a–c ustawy o PIT, spłatę kredytu (pożyczki), o których mowa w art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a lub b ustawy o PIT

   – w banku lub w spółdzielczej kasie oszczędnościowo-kredytowej, mających siedzibę w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej, z zastrzeżeniem art. 21 ust. 29 i 30 ustawy o PIT;

3) wartość otrzymanego w ramach odpłatnego zbycia w drodze zamiany znajdującego się w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej:
   a) budynku mieszkalnego, jego części lub udziału w takim budynku, lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub udziału w takim lokalu, lub

b) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej lub udziału w tych prawach, lub
c) gruntu lub udziału w gruncie, prawa użytkowania wieczystego gruntu lub udziału w takim prawie przeznaczonych pod budowę budynku mieszkalnego, w tym również gruntu lub udziału w gruncie albo prawa wieczystego użytkowania gruntu lub udziału w takim prawie z rozpoczętą budową budynku mieszkalnego, lub
d) gruntu, udziału w gruncie albo prawa użytkowania wieczystego gruntu lub udziału w takim prawie, związanych z budynkiem lub lokalem wymienionym w lit. a.

Z uwagi na powyższe moim zdaniem nie ma przeszkód, aby skorzystać ze zwolnienia. Podobne stanowisko wynika z interpretacji ogólnej Ministra Finansów, Funduszy i Polityki Regionalnej z 13.10.2021 r., DD2.8202.4.2020, w której możemy przeczytać:
„(…) z uwagi na funkcję społeczną zwolnienia podatkowego, zabudowę kuchenną «pod wymiar» i zabudowę kuchenną wolnostojącą, dla celów rozpatrywania przesłanki «własnego celu mieszkaniowego», należy traktować w sposób tożsamy. Obie zabudowy kuchenne mają bowiem na celu realizację podstawowych potrzeb życiowych człowieka, a tym samym w pośredni sposób przyczyniają się do pełnej realizacji własnego celu mieszkaniowego. Odmienna interpretacja prowadziłaby do różnicowania sytuacji podatników wypełniających ten sam cel, a dysponujących zróżnicowanym kapitałem. Należy bowiem wskazać, że wybór stałej zabudowy kuchennej nie zawsze podyktowany jest niewymiarową przestrzenią pomieszczenia, a często decydujący charakter mają względy estetyczne.

Analogicznie w przypadku wydatków na zakup szafki stanowiącej element mocowania umywalki będącej kompletem z tą umywalką, często zakup taki wynika z faktu, że jest to rozwiązanie tańsze, niż np. trwała zabudowa łazienkowa utworzona z płyt kartonowo-gipsowych. W tym przypadku również brak jest podstaw do różnicowania sytuacji podatników wypełniających ten sam cel dotyczący funkcjonalności łazienki.

niu opłaty abonamentowej nalicza się odsetki za zwłokę jak od zaległości podatkowych.

Jak wynika z przytoczonych przepisów, niewątpliwie spoczywa na Państwu obowiązek zapłaty abonamentu RTV. Możliwość korzystania z telewizora jest uzależniona od uiszczenia opłat abonamentowych. Dlatego z uwagi na fakt, iż wydatek na telewizor nie jest kwestionowany, analogicznie nie powinny być kwestionowane wydatki na abonament, które niewątpliwie są związane z użytkowaniem telewizora.

Podstawa prawna: art. 22 ustawy o PIT.

2. Podczas świąt i innych okoliczności dekorujemy nasz lokal. Czy wydatki na świąteczne udekorowanie apartamentów stanowią koszt?

Odpowiedź: Nie ma przeszkód, aby wskazane w pytaniu wydatki zaliczyć do kosztów.

Zgodnie z ogólnymi zasadami zaliczania wydatków do kosztów uzyskania przychodów podatnik ma możliwość zaliczania do kosztów podatkowych wszelkich wydatków (z wyjątkiem wymienionych w art. 23 ustawy o PIT), pod warunkiem że wykaże ich związek z prowadzoną działalnością gospodarczą. Wydatki ponoszone przez podatnika powinny być celowe, a zatem uzasadnione. Jako że to podatnik korzysta ze zmniejszenia podstawy opodatkowania podatkiem dochodowym poprzez zaliczenie danych wydatków do kosztów uzyskania przychodów, na nim spoczywa ciężar udowodnienia, że wydatki te stanowią faktycznie koszty uzyskania przychodów. Musi wykazać, że w momencie podejmowania decyzji o obciążeniu kosztów podatkowych przedmiotowym wydatkiem obiektywnie zakładał, że wpłynie on na osiągnięcie przychodów.

Nieodzownym elementem wystroju lokalu są także różnego rodzaju ozdoby świąteczne. Radosna atmosfera świąt, jaka udziela się konsumentom (szczególnie w święta Bożego Narodzenia), powoduje,

że wydają oni pieniądze częściej i chętniej. W budowaniu takiej wspomagającej sprzedaż atmosfery, a tym samym w zwiększaniu przychodów przedsiębiorców wykorzystujących tę prawidłowość, zasadniczą rolę odgrywają właśnie nawiązujące do motywów świąt gadżety, w tym choinki, girlandy, serpentyny, kwiaty, stroiki, bombki lub inne zabawki choinkowe, czy też muzyka świąteczna, stosowana m.in. w sklepach.

Do tego katalogu wydatków świątecznych należy zaliczyć również zakup kostiumu Świętego Mikołaja oraz wynagrodzenie dla pracownika przebranego w ten kostium, a także wydatki na kartki świąteczne wysyłane kontrahentom. Wszystkie te zabiegi mają bowiem spowodować u klienta odwołanie do jego pozytywnych wspomnień i wrażeń, jakie zwykle towarzyszą świętom Bożego Narodzenia, i poprzez to skłonić go do dokonania zakupu lub wzbudzić sympatię do firmy.

Mając na uwadze powyższe, stwierdzić należy, iż wydatki na świąteczny wystrój spełniają omówione warunki, a więc mogą być zaliczone do kosztów uzyskania przychodów.

Powyższe stanowisko uzyskało również akceptację organów podatkowych. Tytułem przykładu można przytoczyć pismo Dyrektora KIS z 28.09.2021 r., 0111-KDIB1-1.4010.301.2021.3.EJ, w którym czytamy:
„Odnosząc cytowane powyżej przepisy do przedstawionego we wniosku opisu stanu faktycznego należy uznać, że wszystkie wskazane we wniosku działania Spółki w zakresie CSR wpisują się w definicję społecznej odpowiedzialności biznesu i mogą przyczynić się do budowania długoterminowego zaufania pracowników i społeczności lokalnej. Większe zaufanie z kolei jest fundamentem tworzenia otoczenia, w którym Wnioskodawca podejmuje i może podejmować inicjatywy innowacyjne i rozwijać się.

Wobec tego zakup kwiatów, flag, girland i ozdób świetlnych oraz multimedialnych dekoracji okolicznościowych związanych z uroczystościami państwowymi, lokalnymi, religijnymi jako działania związane z realizacją CSR spełniają wymogi art. 15 ust. 1 updop i mogą stano-

wić koszty uzyskania przychodów. Ponadto nie znajdują się również w negatywnym katalogu zawartym w art. 16 updop.

Zatem stanowisko Wnioskodawcy w zakresie zaliczenie do kosztów uzyskania przychodów wydatków na zakupu kwiatów, flag, girland i ozdób świetlnych oraz multimedialnych dekoracji okolicznościowych na obchody uroczystości o charakterze państwowym, lokalnym, religijnym w ramach realizacji CSR należało uznać za prawidłowe".

Jednocześnie należy pamiętać, iż ustawodawca wyłączył z kosztów uzyskania przychodów koszty reprezentacji, w szczególności poniesione na usługi gastronomiczne, zakup żywności oraz napoje, w tym alkoholowe.

W mojej opinii istnieje ograniczone ryzyko, że w niektórych sytuacjach wydatki na zakup materiałów dekoracyjnych mogą być uznane za koszty reprezentacji albo za ogólne koszty firmy, w zależności od tego, w jakim celu zostały poniesione. Jeżeli akcesoria świąteczne zostały zakupione w celach dekoracyjnych, wydatek ten należy traktować jak pozostałe koszty związane z funkcjonowaniem firmy i można go w całości zaliczyć do kosztów uzyskania przychodów. Jeżeli jednak zakup ten będzie miał charakter reprezentacyjny, tj. podkreślający wytworność i okazałość siedziby firmy podatnika, to wydatki te mogą zostać zaliczone przez organ podatkowy do kosztów reprezentacji.

Podstawa prawna: art. 22 ustawy o PIT.

3. W budynku, który wynajmujemy, musieliśmy wymienić piec. Zakupiony piec jest nowocześniejszy od poprzedniego, co pozwoli na znaczne oszczędności. Czy w takiej sytuacji można poniesione wydatki potraktować jako remontowe i zaliczyć bezpośrednio w koszty?

Odpowiedź: Wydatki takie należy potraktować jako remont.

Często z upływem lat opłaca się wymienić przestarzałe urządzenia na nowocześniejsze, może to bowiem przynieść znaczne oszczędności.

Niewątpliwie takim urządzeniem jest piec, jednak powstaje wówczas problem, jak zakwalifikować poniesione wydatki – jako remont czy modernizację.

Różnica pomiędzy nakładami ponoszonymi na remont a nakładami ponoszonymi na ulepszenie środków trwałych polega na tym, że remont zmierza do podtrzymania, odtworzenia wartości użytkowej środków trwałych i jest rodzajem naprawy, wymiany zużytych elementów, natomiast w wyniku ulepszenia środek trwały zostaje unowocześniony lub przystosowany do spełnienia innych, nowych funkcji, zyskuje istotną zmianę cech użytkowych.

W przypadku gdy podatnik decyduje się na wymianę pieca grzewczego stanowiącego element środka trwałego, którym jest budynek, wymianę pieca należy uznać za remont tego środka trwałego i zaliczyć koszt jego wymiany oraz wartość nowego pieca do kosztów uzyskania przychodów w dacie poniesienia tych wydatków, naturalnie o ile nie została przekroczona kwota 10 000 zł. Gdy ten limit został przekroczony, wówczas należy piec rozliczyć jako samodzielny środek trwały poprzez odpisy amortyzacyjne.

Stanowisko takie akceptują również organy podatkowe, czego przykładem może być pismo Dyrektora KIS z 3.04.2024 r., 0111-KDIB1-1.4010.42.2024.2.SH, w którym czytamy:
„Istotą remontu są zatem wszystkie działania przywracające pierwotny stan techniczny i użytkowy środka trwałego, w tym również polegające na wymianie zużytych składników technicznych następujące w toku eksploatacji środka trwałego i będące wynikiem tej eksploatacji, niezwiększające jego wartości początkowej. Podkreślenia wymaga fakt, że przy remoncie mogą być stosowane materiały odpowiadające aktualnym standardom technologicznym. Remont następuje w toku eksploatacji środka trwałego przez podatnika i jest wynikiem tej eksploatacji (zużycia). Wymiana zużytych elementów środka trwałego na nowe ma charakter odtworzeniowy, przywracający jedynie jego pierwotną wartość użytkową i niezmieniający jego charakteru. Różnica pomiędzy nakładami ponoszonymi na remont a nakładami ponoszonymi na ulepszenie środków trwałych polega

na tym, że remont zmierza do podtrzymania, odtworzenia wartości użytkowej środka trwałego i jest rodzajem naprawy, wymiany zużytych elementów, natomiast w wyniku ulepszenia środek trwały zostaje unowocześniony lub przystosowany do spełniania innych, nowych funkcji, zyskuje istotną zmianę cech użytkowych.

Przed zakwalifikowaniem określonych wydatków do inwestycji lub remontów należy każdorazowo w stosunku do konkretnego środka trwałego szczegółowo przeanalizować zakres rzeczowy wykonywanych robót, porównując je do stanu istniejącego na podstawie dokumentacji technicznej, a w przypadku wątpliwości co do prawidłowej kwalifikacji poniesionych wydatków oprzeć się na opinii biegłego, który w oparciu o stosowną dokumentację i oględziny wypowie się co do charakteru poniesionych nakładów. Przy ocenie wydatków – czy są to wydatki na remont – należy brać pod uwagę zmieniającą się rzeczywistość gospodarczą i postęp techniczny, mające wpływ na sposób i środki realizowania robót tym pojęciem objętych.

Mając powyższe na względzie, wskazać należy, że z wniosku wynika, iż kocioł gazowy (…) lata temu w trakcie sezonu grzewczego się zepsuł, a ponieważ nie można go było naprawić, wymieniono go na nowy. Do wykonanej usługi wymiany kotła sprzedawca wystawił fakturę VAT, w opisie było «wykonanie usługi wymiany kotła gazowego». Faktura opiewała na kwotę (…) zł brutto. Zakupiony kocioł grzewczy nie jest samodzielnym środkiem trwałym, bo nie będzie funkcjonował bez instalacji grzewczej. Przeznaczenie wymienionego kotła również się nie zmieniło, w dalszym ciągu służy on do ogrzewania pomieszczeń".

Podstawa prawna: art. 22 ustawy o PIT.

4. Postanowiliśmy zamieścić w magazynach branżowych artykuły dotyczące naszych apartamentów. Czy takie wydatki stanowią koszt?

Odpowiedź: Wydatki takie mogą stanowić koszt.

świadczonej usługi lub dokonania dostawy, ponieważ do tego dnia zgodnie z art. 106i ust. 1 ustawy o VAT najpóźniej należy wystawić fakturę.

Podsumowując, obowiązek podatkowy z tytułu odsprzedaży usług w zakresie tzw. mediów powstawać będzie z chwilą wystawienia refaktury, nie później jednak niż z chwilą upływu terminu płatności.

19.3. Pytania i odpowiedzi

1. Wynajmuję lokal użytkowy. W jaki sposób powinniśmy refakturować koszty mediów i kiedy powstaje obowiązek podatkowy?

Odpowiedź: W takich sytuacjach należy wyróżnić dwie sytuacje. Pierwsza dotyczy przypadku, gdy opłaty są wliczane do czynszu. Wówczas podatnik powinien wliczać opłaty do podstawy opodatkowania VAT jako składniki czynszu z tytułu usługi najmu. Druga sytuacja dotyczy rozdzielenia opłat i czynszu. W takim przypadku – zdaniem sądu – należy uznać, że wynajmujący nie świadczy na rzecz najemców usługi kompleksowej i nie może opodatkować jedną stawką najmu i dostawy mediów. Musi więc wystawiać faktury (refaktury) z zastosowaniem odpowiednich stawek VAT, właściwych dla poszczególnych usług.

Obowiązek podatkowy z tytułu odsprzedaży usług w zakresie tzw. mediów powstawać będzie z chwilą wystawienia refaktury, nie później jednak niż z chwilą upływu terminu płatności.

Opodatkowaniu VAT podlegają odpłatna dostawa towarów i odpłatne świadczenie usług na terytorium kraju.

Zasada obowiązująca przy refakturowaniu jest taka, że stosuje się identyczne stawki za wykonaną usługę (bez marży) oraz identyczną stawkę opodatkowania VAT jak w fakturze pierwotnej, chyba że transakcja ta spowoduje konieczność ustalenia innego miejsca świadczenia usługi niż przy pierwotnej fakturze.

Przy świadczeniu usług najmu lokali często w umowie zastrzega się, że najemca oprócz ustalonej kwoty czynszu będzie również zwracał koszty zużycia przez niego energii cieplnej i elektrycznej, ciepłej i zimnej wody, wywozu śmieci itp. W takiej sytuacji wynajmujący refakturuje ponoszone koszty na najemcę według otrzymanych faktur za ich zużycie. Ustawodawca nie reguluje zasad refakturowania. Mogą one być wykazane w tej samej fakturze, w której podatnik dokumentuje czynsz za najem, ale albo w odrębnych pozycjach, albo w odrębnej fakturze VAT. Cechą charakterystyczną takiej faktury (refaktury) jest to, że odzwierciedla ona dokładnie wszystkie elementy faktury pierwotnej, a zatem cenę usługi oraz stawkę VAT, w części przypadającej na realne zużycie ich przez najemcę.

Sądy krajowe w większości orzeczeń dopuszczają prawo do odrębnego opodatkowania (i refakturowania) kosztów mediów w przypadku, gdy – zgodnie z wolą stron – były one ponoszone odrębnie od kosztów czynszu.

Stanowisko takie potwierdził Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w wyroku z 24.10.2012 r., I SA/Po 619/12, LEX nr 1225437. W uzasadnieniu wyroku możemy przeczytać:
„W związku z faktem, że opisane we wniosku umowy z najemcami przewidują odrębny sposób rozliczania za zużyte media, które nie są wkalkulowane w stawkę czynszu najmu, zastosowanie znajdą przepisy art. 8 ust. 2a i art. 30 ust. 3 ustawy o VAT, regulujące sytuację, w której podatnik zobowiązuje się na podstawie umowy do wykonania pewnego świadczenia, jednakże świadczenie to wykonywane jest faktycznie przez inny podmiot. W takiej sytuacji przyjmuje się, że podatnik sam otrzymał i wyświadczył usługę. W przypadku zatem, gdy podatnik działa we własnym imieniu, lecz na rzecz osoby trzeciej uważa się, że nabył on usługę świadczoną przez podmiot faktycznie ją wykonujący, a następnie odprzedał ją na rzecz jej rzeczywistego nabywcy.

Reasumując należy oddzielić dwie sytuacje, a mianowicie, że w przypadku usługi najmu, przepis art. 29 ust. 1 ustawy o VAT należy tak interpretować, że opłaty wynikające z eksploatacji lokalu przez na-

jemcę, tj.: za energię cieplną, dostawę wody, odbiór ścieków i wywóz nieczystości itp. powinny być ujmowane do podstawy opodatkowania jako składniki czynszu z tytułu usługi najmu. Natomiast druga sytuacja, która ma miejsce w niniejszej sprawie, zachodzi wówczas, gdy z umowy najmu zawartej pomiędzy wynajmującym a najemcą wynika jednoznacznie, że opłaty te (wszystkie lub niektóre) na podstawie art. 30 ust. 3 tej ustawy, są regulowane przez najemcę na rzecz wynajmującego w sposób odrębny od czynszu (por. wyrok NSA z dnia 31 maja 2011 r., sygn. akt I FSK 740/10, http://orzeczenia.nsa.gov.pl). Skoro zatem skarżący wskazał we wniosku, że refakturowanie dostawy mediów odbywa się na podstawie umów najmu, to oczywistym jest, że w tym zakresie decydująca jest treść umowy, zgodnie z zasadą swobody umów. Wobec powyższego, w ocenie Sądu brak jest przeszkód do traktowania odsprzedaży dostawy towarów i świadczenia usług związanych z udostępnieniem mediów najemcom lokali jako odrębnego od najmu świadczenia. Zakup przez skarżącego mediów, służących zaspokojeniu indywidualnych potrzeb najemców lokali, powinien być zatem refakturowany na najemców ze wszystkimi konsekwencjami wynikającymi z przepisów ustawy o VAT. Podstawą refakturowania usług (tj.: dostawa wody i odprowadzenie ścieków, dostawa energii cieplnej, wywóz nieczystości stałych, energia elektryczna związana z oświetleniem pomieszczeń wspólnych i otoczenia budynków, a także sprzątanie otoczenia i klatek schodowych) jest art. 8 ust. 2a ustawy o VAT, przy uwzględnieniu dostarczania tych towarów do wynajmowanych lokali za pośrednictwem wyspecjalizowanych w tym zakresie przedsiębiorstw. Zgodnie bowiem z art. 8 ust. 2a ustawy o VAT, odpowiednikiem art. 28 Dyrektywy 112, w przypadku gdy podatnik, działając we własnym imieniu, ale na rzecz osoby trzeciej, bierze udział w świadczeniu usług, przyjmuje się, że ten podatnik sam otrzymał i wyświadczył te usługi".

Podobnie w wyroku z 31.05.2011 r., I FSK 740/10, LEX nr 846658, orzekł Naczelny Sąd Administracyjny, który wskazał:
„1. Opłaty wynikające z eksploatacji lokalu przez najemcę: za energię cieplną, dostawę wody, odbiór ścieków i wywóz nieczystości powinny być ujmowane do podstawy opodatkowania jako składniki czynszu z tytułu usługi najmu na podstawie art. 29 ust. 1 ustawy o VAT, chyba

że z umowy najmu zawartej pomiędzy wynajmującym a najemcą wynika jednoznacznie, że opłaty te (wszystkie lub niektóre) na podstawie art. 30 ust. 3 tej ustawy są regulowane przez najemcę na rzecz wynajmującego w sposób odrębny od czynszu.

2. W sytuacji, gdy podstawa opodatkowania usługi najmu obejmuje powyższe opłaty, obowiązek podatkowy (wystawienia faktury) z tego tytułu powstaje na podstawie art. 19 ust. 13 pkt 4 ustawy o VAT tzn. z chwilą otrzymania całości lub części zapłaty czynszu, nie później jednak niż z upływem terminu płatności określonego w umowie lub fakturze. Nie wyklucza to jednak możliwości korygowania czynszowych rozliczeń okresowych w zależności od terminu płatności poszczególnych opłat eksploatacyjnych towarzyszących usłudze najmu.

3. Obowiązek podatkowy (wystawiania faktury) z tytułu opłat eksploatacyjnych towarzyszących usłudze najmu, rozliczanych odrębnie od czynszu najmu powstaje na podstawie art. 19 ust. 13 pkt 1 ustawy o VAT, tzn. z upływem terminu płatności określonego w umowie najmu właściwej dla rozliczeń z ich tytułu".

Podobnie orzekł Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu w wyroku z 25.05.2012 r., I SA/Wr 246/12, LEX nr 1164442, w którym stwierdził, że jeśli strony umowy jako odrębną podstawę traktują opłaty za media i czynsz najmu, nie można tych elementów traktować jako składowej usługi kompleksowej.

Zgodnie z art. 19a ust. 5 pkt 4 ustawy o VAT obowiązek podatkowy powstaje z chwilą wystawienia faktury z tytułu:

1) dostaw energii elektrycznej, cieplnej lub chłodniczej oraz gazu przewodowego;
2) świadczenia usług dystrybucji energii elektrycznej, cieplnej lub chłodniczej oraz gazu przewodowego.

Z kolei w myśl art. 19a ust. 7 ustawy o VAT gdy podatnik nie wystawił faktury lub wystawił ją z opóźnieniem, obowiązek podatkowy powstaje z chwilą upływu terminów wystawienia faktury określonych

w art. 106i ust. 3 i 4 ustawy o VAT, a w przypadku gdy nie określono takich terminów – z chwilą upływu terminu płatności.

Dla dostaw energii elektrycznej, cieplnej lub chłodniczej oraz gazu przewodowego obowiązek podatkowy powstaje w momencie wystawienia faktury z tytułu ich dostawy.

W przypadku niewystawienia refaktury w terminie płatności lub wystawienia jej po tym terminie obowiązek podatkowy powstaje najpóźniej 15. dnia miesiąca następującego po miesiącu wykonania świadczonej usługi lub dokonania dostawy, ponieważ do tego dnia zgodnie z art. 106i ust. 1 ustawy o VAT najpóźniej należy wystawić fakturę.

Podsumowując, obowiązek podatkowy z tytułu odsprzedaży usług w zakresie tzw. mediów powstawać będzie z chwilą wystawienia refaktury, nie później jednak niż z chwilą upływu terminu płatności.

Podstawa prawna: art. 8 ust. 2a ustawy o VAT.

W książce w sposób kompleksowy omówiono problematykę najmu krótkoterminowego i najmu długoterminowego nieruchomości oraz sposoby ich rozliczania na gruncie prawa podatkowego. Poruszono także kwestie dotyczące osób rozliczających przychody z najmu zarówno w działalności gospodarczej, jak i prywatnie. Opracowanie ma charakter przekrojowy i odnosi się do podatku dochodowego od osób fizycznych, podatku od towarów i usług oraz podatku od nieruchomości. Zaprezentowano również zagadnienia związane ze sprzedażą nieruchomości oraz obowiązki rachunkowo-podatkowe.

Obecne wydanie uwzględnia zagadnienia związane z Krajowym Systemem e-Faktur (KSeF), w tym obowiązki dotyczące wystawiania i otrzymywania faktur dokumentujących najem, a także najnowsze przepisy rozporządzenia w sprawie prowadzenia podatkowej księgi przychodów i rozchodów, istotne dla podatników rozliczających najem w ramach działalności gospodarczej. Dodano nowe praktyczne porady i odpowiedzi na najczęściej pojawiające się pytania podatników.

W opracowaniu znajdują się aktualne orzeczenia sądów administracyjnych oraz interpretacje podatkowe, które mogą być pomocne przy prawidłowym rozliczaniu najmu, a także w przypadku ewentualnego sporu z organami podatkowymi.

Rafał Styczyński – prawnik oraz doradca podatkowy z ponad dwudziestoletnim doświadczeniem zawodowym w obszarze prawa podatkowego; obecnie prowadzi kancelarię doradztwa podatkowego, świadcząc kompleksowe usługi doradcze oraz księgowe na rzecz przedsiębiorców. Od wielu lat współpracuje z największymi wydawnictwami oraz renomowanymi portalami prawno-podatkowymi zajmującymi się analizą i popularyzacją zagadnień związanych z prawem podatkowym. Jest autorem i współautorem książek, a także wielu publikacji i artykułów eksperckich poświęconych problematyce podatkowej skierowanych zarówno do praktyków, jak i do środowiska akademickiego.

Zamówienia
infolinia +48 801 044 545
zamówienia@wolterskluwer.pl
www.profinfo.pl

199 zł (w tym 5% VAT)

ISBN: 978-83-8438-478-7
9 788384 384787

9788384384787 W03P01

Zamów książkę w księgarni internetowej
profinfo.pl
księgarnia internetowa