

# Obsah

Předmluva .....	VII
Seznam použitých zkratk .....	XV
<b>Část první. Obecná část .....</b>	<b>1</b>
<b>Kapitola 1. Vymezení základních pojmů .....</b>	<b>1</b>
Oddíl 1. Úvod .....	1
Oddíl 2. Vymezení některých pojmů .....	2
2.1 Byt a družstevní byt .....	2
2.2 Nebytové prostory .....	3
2.3 Budova .....	4
2.4 Bytový dům .....	5
2.5 Dům s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví .....	5
2.6 Rodinný dům .....	6
2.7 Věci movité .....	6
2.8 Součást věci a příslušenství věci nebo bytu .....	6
2.9 Osoba blízká (ve smyslu občanského zákoníku) .....	6
Oddíl 3. Smluvní formy převodu .....	7
3.1 Kupní smlouva .....	7
3.2 Darovací smlouva .....	7
3.3 Smlouva o převodu vlastnictví jednotky .....	8
3.4 Dohoda o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví .....	9
3.5 Smlouva ve prospěch třetí osoby .....	9
Oddíl 4. Právní tituly užívání bytů a nebytových prostorů ..	10
4.1 Titul vlastnický .....	10
4.1.1 Vlastnictví fyzických osob .....	12
4.1.2 Vlastnictví právnických osob .....	13
A. <i>Bytové družstvo</i> .....	14
B. <i>Stavební bytové družstvo</i> .....	15
C. <i>Lidové bytové družstvo</i> .....	15
D. <i>Bytové družstvo vzniklé za účelem koupě                     obytné budovy</i> .....	16
E. <i>Nebytové družstvo</i> .....	16
F. <i>Ostatní právnické osoby</i> .....	16
G. <i>Obce a stát</i> .....	16
H. <i>Společenství vlastníků jednotek</i> .....	17

4.2	Titul nájemní	19
4.2.1	Nájem bytu	19
4.2.2	Nájem nebytových prostor	20
4.3	Ostatní tituly	20
4.3.1	Smlouva o smlouvě budoucí	21
4.3.2	Smlouva o zřízení věcného břemene	21
4.3.3	Zástavní smlouva	22
Oddíl 5.	Odstupné	23
Oddíl 6.	Dědění	23
Oddíl 7.	Výkon rozhodnutí pro peněžitou pohledávku	25
7.1	Výše členského nebo vypořádacího podílu	26
Oddíl 8.	Přechod spoluvlastnictví společných částí domu podle bytového zákona	27
Oddíl 9.	Nařízení prodeje jednotky soudem podle bytového zákona	27
Oddíl 10.	Převody členských práv a povinností podle § 230 ObchZ	27
Oddíl 11.	Zánik členství a vypořádací podíl v byt. družstvu	28
11.1	Přechod členství	29
<b>Kapitola 2.</b>	<b>Vymezení základních pojmů v oblasti daní</b>	<b>29</b>
Oddíl 1.	Obecné pojmy	29
1.1	Soustava daní	29
1.2	Povinnost (daňové) registrace	31
1.3	Výnos a příjem	34
1.4	Náklad a výdaj	34
Oddíl 2.	Daň z příjmů	35
2.1	Obecně o dani z příjmů	35
2.2	Bydliště	36
2.3	Nájemné, technické zhodnocení stavby, opravy najatého majetku	37
2.3.1	Technické zhodnocení	40
2.3.2	Opravy	42
2.3.3	Nájemné	44
	<i>A. Nepeněžní forma úhrady nájemného a nepeněžní příjem</i>	45
	<i>B. Oprava započítávaná na úhradu nájemného</i>	45
	<i>C. Technické zhodnocení započítávané na úhradu nájemného</i>	47
	<i>D. Technické zhodnocení na majetku v nájmu nad rámec smluveného nájemného</i>	48

Oddíl 3. Daň z příjmů fyzických osob .....	51
3.1 Osvobození od daně .....	52
3.2 Příjmy podle § 6 DPřij .....	56
3.3 Příjmy podle § 7 DPřij .....	57
3.4 Příjmy podle § 9 DPřij .....	58
Oddíl 4. Daň z příjmů právnických osob .....	61
4.1 Společenství vlastníků jednotek .....	62
4.2 Bytová družstva, obchodní bytové společnosti .....	66
4.3 Související účetnictví .....	68
4.4 Budova ve vlastnictví právnické osoby .....	68
4.5 Jednotky ve vlastnictví právnické osoby .....	69
4.6 Správa jednotek ve vlastnictví různých osob .....	70
Oddíl 5. Rezervy na opravu hmotného majetku .....	71
5.1 Tvorba rezerv .....	72
5.2 Změna výše rezerv .....	74
5.3 Čerpání rezerv .....	75
5.4 Rezervy a související účetnictví .....	77
Oddíl 6. Daň z přidané hodnoty .....	78
6.1 Obecná ustanovení související s nájmem a vlastnictvím bytů a nebytových prostor .....	78
6.2 Předmět daně .....	80
6.3 Zdanitelná plnění .....	81
6.4 Základ a sazba daně .....	85
6.5 Převod a pronájem nemovitostí .....	87
6.6 Osvobození od daně při převodu a nájmu nemovitostí, sazby daně .....	88
Oddíl 7. Daň dědická, daň darovací a daň z převodu nemovitostí .....	92
7.1 Daň dědická .....	92
7.1.1 Předmět daně .....	92
7.1.2 Poplatník daně .....	93
7.1.3 Skupiny poplatníků .....	93
7.1.4 Základ daně .....	94
7.1.5 Osvobození od daně .....	94
7.2 Daň darovací .....	95
7.2.1 Předmět daně .....	95
7.2.2 Poplatník daně .....	95
7.2.3 Problematika reálného rozdělení .....	95
7.3 Daň z převodu nemovitostí .....	96
7.3.1 Základ daně .....	97

## Obsah

7.3.2 Smluvní přenesení úhrady daně na nabyvatele (zákoného ručitele) .....	97
Oddíl 8. Společná ustanovení trojdaní .....	99
8.1 Místní příslušnost .....	99
8.2 Lhůty pro podání daňového přiznání a pro vyměření daně .....	100
8.3 Osvobození od daně dědické podle § 19 DDěDaPřNem .....	101
8.4 Osvobození od daně darovací a daně z převodu nemovitostí podle § 20 DDěDaPřNem .....	101
Oddíl 9. Problematika odkazů a poznámek pod čarou ...	103
Oddíl 10. Daň z nemovitostí .....	108
10.1 Daň z pozemků .....	108
10.2 Daň ze staveb .....	109
10.3 Společná ustanovení k dani z pozemků a k dani ze staveb .....	114
<b>Část druhá. Zvláštní část</b> .....	115
<b>Kapitola 1. Vybrané problémy</b> .....	115
Oddíl 1. Problematika převodů pozemků pod bytovými domy .....	115
1.1 Převody z vlastnictví státu nebo obcí do vlastnictví bytových družstev či jiných subjektů vlastníkům domů nebo jednotek .....	116
Oddíl 2. Problematika zastupování a doručování .....	117
2.1 Zastupování podle obecné úpravy .....	117
2.2 Zastupování před správcem daně .....	118
2.3 Forma a obsah plné moci v daňovém řízení .....	119
2.4 Zásady doručování .....	120
<b>Kapitola 2. Problematika harmonizace s právem Evropského společenství</b> .....	121
Oddíl 1. Kompatibilita s právem Evropského společenství .	121
1.1 Obecné zásady .....	121
1.2 Harmonizace české legislativy s právem Evropského společenství .....	122
Oddíl 2. Kompatibilita jednotlivých daní s daňovým systémem v Evropské unii .....	124
2.1 Kompatibilita daně dědické, daně darovací a daně z převodu nemovitostí .....	124
2.2 Kompatibilita daně z příjmů .....	125

## Obsah

2.3 Kompatibilita daně z nemovitostí .....	125
<b>Přílohy – Pokyny Ministerstva financí .....</b>	<b>127</b>
Pokyn č. D-114 .....	129
Pokyn č. D-171 .....	133
Pokyn č. D-181 .....	141
Pokyn č. D-190 .....	147
Pokyn č. D-214 .....	193
Pokyn č. D-219 .....	197
Pokyn č. D-225 .....	209
<b>Věcný rejstřík .....</b>	<b>211</b>