

Obsah

Úvodní slovo autora	7
O autorovi	7
Úvod	8
1. Daň z příjmů fyzických osob	9
1.1. Podmínky osvobození příjmů z prodeje nemovité věci od daně	9
1.1.1. Jak posoudit den nabytí a den prodeje	9
1.1.2. Byty, jednotky a rodinné domy	9
1.1.3. Ostatní nemovité věci	11
1.1.4. „Restituované“ nemovité věci	12
1.2. Podmínky osvobození příjmů z převodu členských práv a majetkových podílů	12
1.3. Odstupné za uvolnění jednotky, náhradní byt	14
1.4. Nemovité věci pro podnikání a nemovité věci soukromé	15
1.4.1. Nemovité věci pro podnikání	15
1.4.2. Soukromé nemovité věci	17
1.5. Smlouvy o smlouvě budoucí	17
1.6. Přehled podle vlastnických vztahů	17
1.6.1. Výlučné vlastnictví	17
1.6.2. Podílové spoluvlastnictví	17
1.6.3. Společné jmění manželů	18
1.6.4. Reálné rozdělení nemovité věci	18
1.6.5. Vymezení jednotek podle zákona o vlastnictví bytů	18
1.7. Prodej movitých věcí v prodávané nemovité věci	18
1.8. Kdy se podává daňové přiznání	19
1.9. Oznamování osvobozených příjmů	19
1.10. Výpočet základu daně	20
1.10.1. Výpočet základu daně z účetnictví a daňové evidence	20
1.10.2. Výpočet základu daně u ostatních příjmů	20
1.11. Úvěry na financování bytových potřeb	21
1.12. Na co dále upozornit klienta	22
1.12.1. Omezení plateb v hotovosti	22
1.12.2. Příjmy v cizí měně, nepeněžní příjmy	22
1.12.3. Zdanění pohledávek z nájmu	23
1.12.4. Zrušení rezerv na opravy hmotného majetku	23
1.12.5. Odstupné za uvolnění bytu	23
1.12.6. Kdy nastává příjem, kauce, smluvní pokuty	23
2. Daň z příjmů právnických osob	24
3. Daň z přidané hodnoty	24
3.1. Uplatňování DPH při prodeji nemovitých věcí	24
3.2. Uplatňování DPH u nájmu	26
3.3. Uplatňování DPH u služeb realitních kanceláří	27

4.	Daň z nabytí nemovitých věcí	28
5.	Daň z nemovitých věcí	30
6.	Pohled kupujícího	30
6.1.	Úhrada rezervační zálohy	30
6.2.	Úhrada zálohy na kupní cenu	31
6.3.	Úhrada kupní ceny	31
6.4.	Odpočet úroků z úvěru od základu daně	31
6.5.	Daň z nabytí nemovitých věcí	31
6.6.	Ocenění pro účely odpisování	31
7.	Dědictví	32
8.	Darování	33
9.	Něco z daňového řádu	34
9.1.	Daňová přiznání	34
9.2.	Placení daně	34
9.3.	Sankce	35
	Příloha č. 1	36
	Příloha č. 2	38