

Obsah

Seznam autorů	3
Zkratky a úplné názvy předpisů použitých v publikaci	15
Úvod	19
1 Základní pojmy a právní úprava nemovitých věcí	21
1 Umístění světelného reklamního zařízení na budově	26
2 Umístění reklamního a informačního panelu před sídlem firmy	26
2 Vlastnická práva k nemovitým věcem a evidence nemovitých věcí v katastru nemovitostí	28
3 Vklad koupené nemovité věci do katastru nemovitostí	31
4 Výpočet podlahové plochy bytu a vymezení společných částí domu v prohlášení vlastníka jednotky	32
5 Rozšíření společného jmění manželů	32
6 Přefakturace telefonních poplatků na společenství vlastníků jednotek	33
3 Nemovité věci v obchodním majetku podnikatelů	34
7 Možnost podnikatele vložit do obchodního majetku pouze budovu bez pozemku	37
8 Pozemky využívané zemědělským podnikatelem nezahrnuté do obchodního majetku	37
9 Uvádění hodnoty pořízené nemovité věci plátcem v řádku 47 příznání k DPH	38
10 Zařazení rodinného domu do obchodního majetku	38
11 Vklad budovy do obchodního majetku fyzické osoby	39
12 Podnikání v budově nezahrnuté do obchodního majetku	40
13 Uplatnění výdajů v procentní výši, pokud je pro podnikání používána nemovitá věc evidovaná u podnikatele jako součást obchodního majetku pro účely DPH	41
14 Výdaje spojené s opravou domu nezahrnutého do obchodního majetku podnikatele	42
15 Výdaje podnikatele na modernizaci části rodinného domu používaného k podnikání	42
16 Používání nemovité věci ve společném jmění manželů pro podnikání manželky	43
17 Odpočet daně na vstupu u nemovité věci vložené plátcem do majetku s. r. o. před její registrací k DPH	43
18 Vrácení nemovité věci vložené do s. r. o. zpět do majetku vkladatelů	44

19	Používání zemědělských pozemků k podnikání a k pronájmu	45
20	Používání vlastní budovy fyzickou osobou zčásti k podnikání a zčásti k pronájmu	46
21	Uplatňování některých výdajů při podnikání v rodinném domě nezahrnutém do obchodního majetku	47
22	Přijatá náhrada škody na budově zahrnuté do obchodního majetku	48

4 Nemovitě věci v účetnictví a daňové evidenci podnikatelů. 49

23	Nákup budovy a pozemku do s. r. o.	51
24	Zaúčtování koupeného pozemku pod bytovým domem	52
25	Zařazení nové stavby do užívání již v průběhu zkušebního provozu	52
26	Přeložka vodovodu a kanalizace bezúplatně nabytá vlastníkem liniové stavby	53
27	Byt v majetku s. r. o. využívaný pro přechodné ubytování jednatele.	54
28	Pořízení nemovité věci s převzetím závazku nesplaceného úvěru.	55
29	Účtování nepeněžního vkladu nemovitých věcí do a. s.	56
30	Účetní postup při pořízení budovy a její následné rekonstrukci	57
31	Vybudování zpevněné plochy na pozemku nezahrnutém do obchodního majetku podnikatele.	58
32	Vysazení a oplocení vinice	59
33	Uplatňování odpočtu DPH v částečné výši u nemovité věci vytvořené vlastní činností	59
34	Úroky z úvěru na koupi nemovité věci v Holandsku ve výdajích podnikatele	60
35	Zaúčtování přefakturace služeb a energií nájemci nemovité věci	61
36	Příspěvek vlastníka pozemku na náklady investora spojené s vybudováním liniových staveb	61

5 Oceňování nemovitých věcí pro účetní a daňové účely . . . 63

37	Vstupní cena nemovité věci vložené do obchodního majetku poplatníka daně z příjmů fyzických osob	68
38	Vstupní cena budovy vložené do obchodního majetku fyzické osoby	68
39	Vložení nemovité věci do obchodního majetku za symbolickou 1 Kč	69
40	Vstupní cena budovy pořízené podnikatelem ve vlastní režii	69
41	Přestavba a vložení objektu stodoly do obchodního majetku podnikatele	70
42	Ocenění budovy rekonstruované ve vlastní režii při vložení do obchodního majetku	71
43	Vstupní cena budovy nabyté podnikatelem zděděním po otci	71
44	Ocenění budovy pořízené s. r. o. ve vlastní režii.	72
45	Vstupní cena nemovité věci vložené do s. r. o. poplatníkem, který nemovitou věc pronajímal a neměl ji zahrnutou v obchodním majetku	72
46	Ocenění nemovité věci vložené společníkem do základního kapitálu s. r. o.	73
47	Ocenění nemovitých věcí v případě pořízení nebytového prostoru včetně poměrné části pozemku za jednu celkovou kupní cenu	74
48	Pořizovací cena nemovité věci koupené i s movitými věcmi.	74

49	Ocenění nemovitých věcí v případě pořízení stavby včetně pozemků a trvalých porostů za jednu celkovou cenu	75
50	Ocenění jednotlivých nemovitých věcí při nabytí souboru nemovitých věcí ve veřejné dražbě	76
51	Vstupní cena stavby baru s venkovní terasou a venkovním schodištěm	77
52	Zaúčtování daně z nabytí nemovitých věcí zaplacené při koupi nemovitých věcí v roce 2017	77
53	Zaúčtování nákladů na znalecký posudek ke zjištění ceny pro účely daně z nabytí nemovitých věcí	78
54	Doplnění další pamětní desky na budovu po uvedení budovy do užívání	78
55	Úroky z úvěru před a po uvedení nově pořízené nemovité věci do užívání	79
56	Uplatnění úroků z úvěru a poplatků za poskytnutí úvěru na stavbu výrobní haly v daňových nákladech podnikatele	79

6 Účetní a daňové odpisování nemovitých věcí 81

57	Podnikání v rodinném domě	83
58	Odpisy budovy používané k podnikání jen zčásti	84
59	Budova pro podnikání nabytá podnikatelem darováním od otce	84
60	Odpisy částečně darované nemovité věci	84
61	Zatřídění kovové montované haly do odpisové skupiny	85
62	Budova kovové konstrukce používaná jako vrátnice a vážní domek	85
63	Odpisování vrátnice postavené z mobilních kovových kontejnerů s oplocením	86
64	Odpisování nově vybudovaného rybníku pro chov ryb	86
65	Zařazení administrativní budovy do odpisové skupiny	87
66	Odpisová skupina u elektropřípojky	87
67	Odpisování parkoviště	88
68	Odpisování nemovité kulturní památky	89
69	Odpisování památkově chráněné nemovité věci zahrnuté do obchodního majetku podnikatele	89
70	Odpisování nemovité věci vložené do obchodní společnosti jinou společností	90
71	Daňové odpisování dočasné stavby	90
72	Pokračování v odpisování nemovité věci manželkou po ukončení podnikání manžela	91
73	Přerušování odpisování u rekonstruované budovy z důvodu dosažení daňové ztráty	91
74	Odpisování pronajímaných nemovitých věcí po jejich vyřazení z obchodního majetku	92

7 Výdaje (náklady) podnikatele na opravy nemovitých věcí a technické zhodnocení 93

75	Nahrazení kovových oken v budově plastovými okny	95
76	Výměna dveří v budově	95
77	Oprava nebo technické zhodnocení zpevněné plochy	96
78	Výměna střešní krytiny a střešních oken včetně úpravy obložení oken a vymalování	97

79	Oprava kotle a vnitřních rozvodů vody a topení včetně provedení revize.	98
80	Vytváření rezervy na výměnu oken v budově.	98
81	Instalace odsávání ke strojům ve výrobní hale.	99
82	Přístavba skladu náradí k truhlářské dílně.	99
83	Výstavba vlastní kotelny v bytovém domě.	100
84	Demontáž vrat výrobní haly.	100
85	Stavební úpravy na najaté nemovité věci.	101
86	Výměna oken a opravy omítek prováděné v souvislosti se změnou účelu užívání nemovité věci.	101
87	Zhotovení fasády na budově provozovny po zřízení půdního bytu.	102
88	Náklady spojené s připojením najaté budovy ke zdroji vysokého napětí.	103
89	Výdaje za znalecký posudek pro ocenění nemovité věci, kterou se ručí za úvěr na financování technického zhodnocení.	104
90	Zahájení užívání u dosud nezkolaudovaného technického zhodnocení.	104
91	Rozšíření budovy začleněním dalších objektů v rámci technického zhodnocení.	105
92	Odpčet DPH u technického zhodnocení a oprav na nemovité věci.	105

8 Používání cizích nemovitých věcí při podnikání. 107

93	Provozovna v najaté nemovité věci.	110
94	Smlouva o nájmu nebytových prostor mezi společníkem (jednatelem) a s. r. o.	110
95	Nájemné za pozemek ve výdajích podnikatele.	111
96	Bezplatné užívání nemovité věci ve vlastnictví společníka (jednatele) pro podnikání s. r. o.	111
97	Prominutí dluhu s. r. o. na nájemném za budovu najatou od jediného společníka.	112
98	Výměna oken v kanceláři podnikatele umístěné v rodinném domě jeho otce.	113
99	Opravy a úpravy najaté nemovité věci provedené nájemcem.	113
100	Stavební úpravy a opravy na najaté nemovité věci hrazené nájemcem nad rámec nájemného.	114
101	Stavební úpravy provedené nájemcem na najaté budově jako protiplnění za neplacení nájemného.	116
102	Úprava stěny najaté budovy provedená nájemcem za účelem umístění reklamy.	117
103	Odpisování technického zhodnocení provedeného nájemcem na najaté budově.	118
104	Kauce zaplacená pronajímateli nemovité věci ve výdajích nájemce.	119
105	Účtování o technickém zhodnocení, které bylo provedeno nájemcem na najaté nemovité věci, při ukončení nájmu.	119
106	Uplatnění zůstatkové ceny technického zhodnocení u nájemce při vypořádání technického zhodnocení po ukončení nájmu.	120
107	DPH u náhrady za odstranění stavby na cizím pozemku.	121

9	Zdaňování příjmů podnikatele z nájmu a pachtu nemovitých věcí	122
108	Zdaňování příjmů z nájmu nemovité věci podle § 7 nebo 9 zákona o daních z příjmů	124
109	Zdaňování příjmů z podnájmu nemovité věci	125
110	Pronájem části rodinného domu zahrnutého do obchodního majetku podnikatele	126
111	Pronájem budovy restaurace v podílovém spoluvlastnictví	126
112	Nájem budovy a poskytování ubytování v této budově	127
113	Podnájem sídla s. r. o. v najatém bytě společníka	128
114	Odpisování nemovité věci pronajímané po jejím vyřazení z obchodního majetku poplatníka	128
115	Nájem nemovité věci mezi manželi	129
116	Nájem nemovité věci českou právnickou osobou v jiném státě EU	130
117	Přefakturace vodného nájemci	130
118	Účtování nájmu placeného technickým zhodnocením nájemce	131
119	Nepeňěžní příjem pronajímatele při ukončení nájmu	132
120	Prominutí nájemného jako kompenzace za přestěhování do jiných prostor	132
10	Zdaňování příjmů podnikatele z prodeje nemovitých věcí	134
121	Prodej budovy podnikatelem vedoucím daňovou evidenci	136
122	Prodej spoluvlastnického podílu na nemovité věci jinému podnikateli po vyřazení z obchodního majetku	137
123	Úplatný nebo bezúplatný převod spoluvlastnického podílu na nemovité věci z otce na syna	137
124	Prodej budovy zahrnuté v obchodním majetku podnikatele, který část budovy používal ke svému bydlení	139
125	Prodej nemovité věci manželkou po úmrtí podnikatele, který měl nemovitou věc zahrnutou v obchodním majetku a zčásti ji k podnikání používala i manželka	139
126	Prodej nemovité věci podnikatelem uplatňujícím výdaje v procentní výši	139
127	Prodej nemovité věci po ukončení podnikání	140
128	Prodej nemovité věci pořízené podnikatelem na úvěr	141
129	Prodej nemovité věci nabyté podnikatelem v dražbě	141
130	Prodej budovy pronajímané po vyřazení z obchodního majetku podnikatele	142
131	Prodej nemovité věci po uplynutí 5 let od jejího vyřazení z obchodního majetku	142
132	Prodej budovy na splátky	143
133	Prodej nemovité věci podnikatelem, který nemovitou věc užíval pro podnikání, ale nezahrnul ji do obchodního majetku	143
134	Prodej budovy v majetku s. r. o.	144
135	Prodej pozemku v majetku s. r. o. dceři společníka	144
136	Prodej nemovité věci vložené do základního kapitálu s. r. o.	145

137	Prodej budovy s pozemkem za jednu celkovou cenu	146
138	Provize za zprostředkování prodeje pozemku v nákladech podnikatele . .	147
139	Směna pozemků mezi podnikateli	147
140	Prodej nemovité věci českou s. r. o. na Slovensku	148
11	Účetní a daňový postup při vyřazení nemovitých věcí z obchodního majetku podnikatele	149
141	Vyřazení prodávané části budovy z majetku s. r. o.	151
142	Vyřazení nemovité věci z důvodu zpětného vrácení pro vady	151
143	Vyřazení budovy z obchodního majetku na konci roku nebo na počátku příštího roku	152
144	Vyřazení budovy z obchodního majetku v důsledku živelní pohromy	153
145	Vyřazení budovy z obchodního majetku v důsledku její likvidace provedené v souvislosti s pořízením nové budovy	153
146	Vyřazení nemovité věci z obchodního majetku do osobního užívání v souvislosti s pořízením jiné nemovité věci.	154
147	Vyřazení nemovité věci z obchodního majetku podnikatele do osobního užívání	154
148	Vyřazení nemovité věci z obchodního majetku podnikatele a následné darování nebo prodej nemovité věci synovi	155
149	Vyřazení budovy z obchodního majetku podnikatele a následné vložení této budovy do základního kapitálu s. r. o.	156
150	Vyřazení nemovitých věcí z obchodního majetku podnikatele při ukončení podnikání	156
151	Náklady spojené s likvidací stavebního díla	157
152	Uplatňování výdajů na opravy a údržbu budovy po jejím vyřazení z obchodního majetku	158
153	Bezúplatný převod stavby postavené s. r. o. na základě práva stavby na pozemku společníka do majetku společníka.	158
154	Úprava odpočtu DPH u budovy vyřazované z obchodního majetku při zrušení registrace plátce v souvislosti s ukončením podnikání.	159
155	Převod nemovité věci na společníka při likvidaci s. r. o.	160
156	Převod nemovitých věcí z majetku v. o. s. do majetku společníků	161
12	DPH u služeb vztahujících se k nemovitým věcem . . .	162
157	Práce na nemovitých věcech v ČR prováděné slovenskou firmou s českým DIČ	163
158	Přijetí služby stavebního dozoru od neplátce DPH	163
159	Stavební práce na nemovité věci v Německu.	164
160	Práce na nemovité věci v Německu pro českého plátce	165
161	Ostraha nemovité věci v Rumunsku pro českého plátce	166
162	Montáž klimatizace na nemovité věci v Německu	166
163	Stavební práce a montáž kuchyňské linky na nemovitých věcech v jiných členských státech pro českého plátce.	167
164	Lešenářské práce na stavbách v Rakousku	167
165	Práce bagrem pro slovenského majitele nemovité věci umístěné v České republice.	168

166	Zpracování studie proveditelnosti úpravy vodního toku na Slovensku	168
167	Zprostředkování opravy elektroniky na nemovité věci na Slovensku pro českého podnikatele	169
168	Subdodávka stavebních prací na nemovité věci na Slovensku	170
169	Architektonické služby poskytované českým plátcem osobám z jiných členských států	170
170	Montážní práce na nemovité věci v Rusku	171
171	Úklidové práce na čínské ambasádě umístěné v České republice	172
172	Přijátá faktura za nájem výstavní plochy v Číně	172
173	Uvádění služby na nemovité věci poskytnuté českému plátc slovenským neplátcem v kontrolním hlášení	173
174	Sazba DPH u ubytovací služby poskytované v najaté nemovité věci	173

13 DPH u stavebních a montážních prací na nemovitých věcech 174

175	Stavební a montážní práce v režimu přenesené daňové povinnosti	176
176	Režim přenesení daňové povinnosti při drobných opravách nemovité věci	177
177	Ostraha a úklid rozestavěných staveb	177
178	Odklizení sněhu a ledu ze střech a okapů	178
179	Režim přenesení daňové povinnosti u správce nemovité věci	178
180	Uvádění zdanitelného plnění v režimu přenesení daňové povinnosti v daňovém přiznání	178
181	Uplatňování DPH u zálohy na stavební práce	179
182	DPH u výstavby rodinného domu, ve kterém bude část prostor využívána pro podnikání	179
183	DPH u výstavby polyfunkčního domu a u rekonstrukce rodinného domu	181
184	DPH při opravě budovy nemocnice	182
185	DPH u stavebních prací na rodinném domě, ve kterém je provozována restaurace	182
186	DPH u různých montážních prací na rodinných domech	183
187	DPH u stavebních prací na stavbě, která je v katastru nemovitostí vedena jako bytový dům	183
188	DPH u stavebních a montážních prací na stavbě vedené v katastru nemovitostí jako objekt k bydlení	184
189	DPH u oprav a stavebních prací v bytě v majetku s. r. o., který je pronajímán	184
190	DPH u výstavby samostatné garáže	185
191	DPH u zemních a výkopových prací a u terénních úprav	185
192	DPH u zhotovení střešní zahrady na rodinném domě	186
193	DPH u servisních prací na bazénu	186
194	DPH u stavebních prací při výstavbě, opravách a úpravách plotu	186

14 DPH při dodání nemovitých věcí 188

195	Uskutečnění zdanitelného plnění při prodeji pozemku	189
196	Prodej nezastavěného pozemku, který je zapsán v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost	190
197	Prodej pozemku, na kterém je více než 5 let umístěna stavba	190

198	Počítání pětileté lhůty pro osvobození od DPH při prodeji stavby koupené do majetku s. r. o.	191
199	Počítání pětileté lhůty pro osvobození od daně při dodání stavby po provedení podstatné změny	191
200	DPH při prodeji pozemků určených k zastavění stavbami pro sociální bydlení	192
201	Prodej pozemků a staveb z majetku s. r. o. jiné s. r. o.	192
202	Prodej stavby včetně přípojek	193
203	Prodej budovy dílny pořízené do majetku s. r. o. od fyzické osoby, neplátce DPH	194
204	Prodej rodinného domu z majetku s. r. o. fyzické osobě	194
205	DPH při prodeji nedokončené stavby rodinného domu	194
206	DPH při prodeji bytových a nebytových prostor a parkovacích stání	195
207	Prodej bytů v bytovém domě v majetku v. o. s.	197
208	Prodej budovy z majetku a. s. fyzické osobě, která zdaňuje příjmy z pronájmu dle § 9 zákona o daních z příjmů a je plátcem DPH	197
209	Prodej stavby postavené na pozemku ve Francii ve vlastnictví české s. r. o.	199
210	Prodej nemovité věci vlastněné českým plátcem na Slovensku.	200
211	Prodej bytů v bytovém domě v majetku s. r. o., která není registrována k DPH.	201
212	Úprava uplatněného odpočtu DPH při darování nemovité věci po vyřazení z obchodního majetku plátce jeho synovi	201
213	Základ daně z přidané hodnoty při směně bytové jednotky a pozemku. . .	201
214	Výstavba haly vlastní činností plátce	202

15 DPH při nájmu a pachtu nemovitých věcí 203

215	Nájem služebního bytu v sídle plátce jeho zaměstnancům	204
216	Nájem bytových a nebytových prostor včetně nábytku neplátcům DPH ..	204
217	Nájem nebytových prostor včetně vybavení neplátcí DPH k provozování zubní ordinace	205
218	DPH u nájmu nemovitých věcí, kdy příjmy z nájmu jsou zdaňovány podle § 7 i podle § 9 zákona o daních z příjmů	206
219	DPH při pokračování nájmu nemovité věci po jejím vyřazení z obchodního majetku	206
220	Nájem nemovitých věcí ve společném jmění manželů, kdy oba jsou plátcí DPH	207
221	Sazba DPH u nájmu nebytových prostor k bydlení	207
222	Nájem bytů v rekonstruovaném bytovém domě neplátcům	208
223	Nájem nemovité věci poskytovaný plátcem neplátcí	208
224	Úprava odpočtu daně u nemovité věci pronajímané plátcům i neplátcům ..	209
225	Podnájem najaté nemovité věci studentům	210
226	Nájem místa k parkování vozidla	211
227	Pronájem nemovité věci v České republice slovenskému podnikateli, kdy pronajímatel i nájemce nejsou registrováni k DPH	211
228	Nájem nebytových prostor slovenským podnikatelům na Slovensku	211
229	Poskytování nájmu nemovité věci českým plátcem v Rakousku	212
230	Odpočet daně u energií a služeb zčásti přeúčtovávaných nájemcům	212
231	Kauce přijatá od nájemce nemovité věci	213

16	Nemovitě věci jako zboží pořizované za účelem prodeje	214
232	Nákup a prodej nemovitých věcí jako živnost.	214
233	Nákup pozemku za účelem prodeje, jeho následné oplocení a prodej pozemku i s oplocením.	215
234	Nákup a prodej nemovitých věcí v účetnictví realitní firmy.	216
235	Uplatňování DPH při nákupu a prodeji nemovitých věcí v realitní kanceláři.	217
236	DPH při nákupu a prodeji rodinného domu realitní firmou	218
237	Rezervační poplatek při zprostředkování prodeje nemovitých věcí	218
238	Provize realitní kanceláře za zprostředkování prodeje nemovitých věcí	219
239	DPH u provize realitní kanceláře za zprostředkování koupě nemovité věci v Chorvatsku pro českého občana	220
240	Započítání prodeje nemovitých věcí osvobozeného od DPH do výpočtu koeficientu pro krácení odpočtu daně u realitní kanceláře.	221
17	Daň z nemovitých věcí u pozemků a staveb používaných pro podnikání	222
241	Daň z nemovitých věcí u budov s jedním nadzemním podlažím	224
242	Daň ze samostatných nebytových prostor užívaných v rodinném domě k podnikání.	225
243	Daň z nemovitých věcí u pronajímané bytové jednotky používané nájemcem k podnikání	225
244	Daň z nemovitých věcí u nádrže užívané k podnikání	226
245	Daň z nemovitých věcí u stavební části kioskové trafostanice	227
246	Daň z nemovitých věcí u dřevěné stavby restaurace s nezastřešenou terasou	227
247	Daň z nemovitých věcí u části vlečky	228
248	Daň z nemovitých věcí u nově postavené budovy zkolaudované v průběhu kalendářního roku	228
249	Přiznání a placení daně z nemovitých věcí v případě více spoluvlastníků nemovité věci	230
250	Přiznání a placení daně z nemovitých věcí v případě nabytí spoluvlastnického podílu na nemovité věci darem od rodičů	231
251	Daň z nemovitých věcí u pozemku zděděného na základě dodatečného dědického řízení	232
252	Daň z nemovitých věcí zaplacená podnikatelem za nemovitou věc najatou od jiné osoby	233
253	Uplatnění dodatečně zaplacené daně z nemovitostí v nákladech podnikatele.	233
18	Daň z nabytí nemovitých věcí ve výdajích (nákladech) podnikatele	234
254	Daň z nabytí nemovitých věcí při převodu jednotek v bytovém domě ve vlastnictví s. r. o. na společníky	236
255	Bezúplatný převod stavby, kterou s. r. o. postavila na pozemku společníka na základě práva stavby, tomuto společníkovi	237

256	Daň z nabytí nemovitých věcí při vydražení pozemků do majetku a. s. . . .	238
257	Daň z nabytí nemovitých věcí při nabytí pozemků, na kterých je umístěna stavba	239
258	Daň z nabytí nemovitých věcí při nabytí pozemku se stavbou neevidovanou v katastru nemovitostí	240
259	Lhůta pro podání přiznání k dani z nabytí nemovité věci a k zaplacení daně prostřednictvím zálohy ve výši 4 % sjednané ceny pozemku.	241
260	Zaplacená daň z nabytí nemovitých věcí a úhrada za znalecký posudek pro stanovení základu daně ve výdajích podnikatele	241

**19 Znalostní test – nemovité věci v podnikání
v roce 2018. 242**