

OBSAH

Část I. Úvod	13
I.1. Nemovitosti v ČR	13
I.2. Daňová soustava v ČR	13
I.3. Daňové povinnosti	14
I.4. Předmět a cíle publikace	17
I.5. K obsahu publikace	18
Část II. Nemovitosti	22
II.1. Předměty občanskoprávních vztahů	22
II.1.1. Věci, práva, jiné majetkové hodnoty	22
II.1.1.1. Věci	22
II.1.1.2. Práva	23
II.1.1.3. Jiné majetkové hodnoty	23
II.1.1.4. Jiné právní kategorie	24
II.1.2. Věci movité a věci nemovité	24
II.2. Stavby a pozemky	26
II.2.1. Stavby	26
II.2.1.1. Stavba podle občanského zákoníku	26
II.2.1.2. Stavba podle stavebního zákona	27
II.2.1.3. Stavba v daňových předpisech	30
II.2.2. Pozemky	31
II.3. Součást nemovitosti	32
II.3.1. Podstata součásti věci	32
II.3.2. Součást stavby	32
II.3.3. Součást pozemku	34
II.4. Příslušenství nemovitosti	36
II.4.1. Podstata příslušenství věci	36
II.4.2. Příslušenství pozemku	37
II.4.3. Příslušenství stavby	38
II.5. Vlastnické právo	39
II.5.1. Podstata vlastnického práva	39
II.5.2. Nabývání vlastnického práva	41
II.5.2.1. Alternativy nabytí vlastnického práva	41
II.5.2.2. Nabytí výstavbou	43
II.5.2.3. Nabytí kupní smlouvou	44
II.5.2.4. Nabytí směnnou smlouvou	45

	II.5.2.5.	Nabytí společenskou smlouvou	46
	II.5.2.6.	Nabytí darováním	48
	II.5.2.7.	Nabytí děděním	49
	II.5.2.8.	Nabytí rozhodnutím státního orgánu	50
	II.5.2.9.	Nabytí ze zákona	50
	II.5.3.	Okamžik nabytí vlastnického práva	51
	II.5.4.	Zánik vlastnického práva	52
II.6.		Byty a nebytové prostory	53
	II.6.1.	Byty	53
	II.6.2.	Nebytové prostory	54
	II.6.3.	Vlastnictví bytů a nebytových prostorů	55
		II.6.3.1. Vznik jednotek	56
		II.6.3.2. Nabytí jednotek	57
		II.6.3.3. Správce	58
II.7.		Spoluvlastnictví nemovitostí	58
	II.7.1.	Podstata spoluvlastnictví	58
	II.7.2.	Spoluvlastnictví podílové	59
	II.7.3.	Společné jmění manželů	60
II.8.		Užívání cizí nemovitosti	62
	II.8.1.	Nájem	62
		II.8.1.1. Nájemní smlouva	62
		II.8.1.2. Změny prováděné nájemcem	63
		II.8.1.3. Opravy prováděné nájemcem	65
		II.8.1.4. Zvláštní úprava pro nájem bytů	65
		II.8.1.5. Zvláštní úprava pro nájem nebytových prostor	66
	II.8.2.	Podnájem	67
	II.8.3.	Pronájem	67
	II.8.4.	Smlouva o koupi najaté věci	68
	II.8.5.	Finanční pronájem s následnou koupí najaté věci	68
	II.8.6.	Výpůjčka	69
	II.8.7.	Věcné břemeno	70
	II.8.8.	Užívání ve sdružení	71
	II.8.9.	Tiché společenství	72
	II.8.10.	Držba	73
	II.8.11.	Právo hospodaření	74
	II.8.12.	Jiné důvody	74
II.9.		Ceny a nemovitosti	75

II.9.1.	Druhy cen	75
II.9.2.	Zákon o cenách	75
II.9.3.	Zákon o oceňování majetku	76
II.9.4.	Hodnota	79
II.9.5.	Znalci a odhadci	79
II.10.	Zajištění závazku nemovitostí	80
II.10.1.	Zajišťovací právní prostředky	80
II.10.2.	Zástavní právo	80
II.10.3.	Zajišťovací převod práva	82
II.11.	Vlastnictví nemovitosti v jiném státě	82
II.12.	Stavební předpisy	83
II.12.1.	Stavební povolení	84
II.12.2.	Kolaudační rozhodnutí	85
II.12.3.	Drobné stavby	86
II.12.4.	Dočasné stavby	87
II.12.5.	Změny staveb	87
II.12.6.	Část stavby	88
II.12.7.	Účel stavby	88
II.12.8.	Terénní úpravy a propagační zařízení	89
II.12.9.	Další odborné pojmy	89
II.13.	Katastrální předpisy	90
II.13.1.	Katastr nemovitostí	90
II.13.2.	Zápis vlastnických a jiných práv k nemovitostem	92
II.13.2.1.	Vklad	92
II.13.2.2.	Záznam	93
II.13.2.3.	Poznámka	93
II.14.	Další související předpisy	94
II.14.1.	Horní zákon	94
II.14.2.	Lesní zákon	96
II.14.3.	Předpisy památkové péče	97
II.14.4.	Standardní klasifikace produkce	98
II.14.5.	Správní řád	99
Část III. Daně z příjmů		100
III.1.	Základní principy zákona o daních z příjmů	100
III.1.1.	Podstata zákona	100
III.1.2.	Příjmy a výnosy	101
III.1.2.1.	Příjmy, které nejsou předmětem daně	101
III.1.2.2.	Příjmy od daně osvobozené	104

	III.1.2.3.	Příjmy nezahrnované do základu daně.	105
	III.1.2.4.	Příjmy, které se zdaňují daněmi z příjmů. . .	105
	III.1.3.	Výdaje a náklady	105
	III.1.4.	Základ daně	107
III.2.		Výdaje na dosažení, zajištění a udržení příjmů	108
	III.2.1.	Daňově uznatelnými výdaji jsou také	108
	III.2.2.	Daňově uznatelnými výdaji nejsou zejména	119
III.3.		Hmotný majetek	122
	III.3.1.	Podstata hmotného a nehmotného majetku.	122
	III.3.2.	Samostatné movité věci.	123
	III.3.3.	Budovy, domy, byty, nebytové prostory.	126
	III.3.4.	Stavby	127
	III.3.5.	Pěstitelské celky trvalých porostů	130
	III.3.6.	Technické zhodnocení	131
	III.3.7.	Výdaje na otvírky nových lomů, pískoven a hlinišť . . .	131
	III.3.8.	Technické rekultivace	132
III.4.		Vstupní cena	132
	III.4.1.	Požizovací cena	133
	III.4.2.	Vlastní náklady	135
	III.4.3.	Hodnota nesplacené pohledávky.	136
	III.4.4.	Reprodukční pořizovací cena.	136
	III.4.5.	Cena stanovená pro účely daně dědické a darovací. . .	139
III.5.		Jiná ocenění	140
	III.5.1.	Cena sjednaná	140
	III.5.2.	Cena zjištěná	141
	III.5.3.	Cena běžná.	142
	III.5.4.	Nabývací cena podílu	143
	III.5.5.	Další způsoby ocenění.	144
	III.5.6.	Pokyn D-190 ke vstupní ceně	145
III.6.		Odpisování	146
	III.6.1.	Podstata odpisování	146
	III.6.2.	Co je to odpisování	147
	III.6.3.	Kdo odpisuje	147
	III.6.4.	Zatřídění majetku do odpisových skupin	149
	III.6.5.	Způsoby odpisování	151
	III.6.6.	Rovnoměrné odpisování.	151
	III.6.7.	Zrychlené odpisování	152
	III.6.8.	Jiné odpisování	153

III.6.9.	Snížené odpisy	154
III.6.10.	Hmotný majetek vyloučený z odpisování	157
III.7.	Technické zhodnocení	158
III.7.1.	Podstata technického zhodnocení	158
III.7.2.	Výdaje do 40 000 korun	159
III.7.3.	Nástavby	160
III.7.4.	Přístavby	161
III.7.5.	Stavební úpravy	161
III.7.6.	Stavební povolení	162
III.7.7.	Rekonstrukce	163
III.7.8.	Modernizace	166
III.7.9.	Technické zhodnocení pozemků	167
III.7.10.	Opravy	169
III.7.11.	Technické zhodnocení a součást stavby	170
III.8.	Opravy a technické zhodnocení pronajatého majetku	172
III.8.1.	Reparace peněžní úhradou	173
III.8.1.1.	Reparace za technické zhodnocení	174
III.8.1.2.	Reparace za opravy	174
III.8.2.	Reparace nepeněžním plněním nájemného	175
III.8.2.1.	Reparace za technické zhodnocení	175
III.8.2.2.	Reparace za opravy	176
III.8.3.	Reparace poneháním stavu	177
III.8.3.1.	Technické zhodnocení	177
III.8.4.	Reparace uvedením do původního stavu	180
III.8.4.1.	Technické zhodnocení	180
III.8.5.	Změna nájemce	180
III.9.	Zákonné rezervy na opravu hmotného majetku	181
III.9.1.	Podstata rezerv	181
III.9.2.	Rezervy na opravy hmotného majetku	184
III.9.3.	Rezerva na pěstební činnost	189
III.9.4.	Ostatní rezervy	190
III.9.5.	Přechodná ustanovení	191
III.9.6.	Rezervy u právního nástupce	191
III.10.	Příjmy ze zdrojů na území ČR	192
III.10.1.	Ustanovení § 22 zákona o daních z příjmů	192
III.10.2.	Zvláštní sazba daně	193
III.10.3.	Zajištění daně	194
III.11.	Zvláštní ustanovení pro právnické osoby	195

III.11.1.	Poplatníci daně	195
III.11.2.	Předmět daně	195
III.11.3.	Nonprofitní organizace	196
III.11.4.	Osvobození od daně	196
III.12.	Zvláštní ustanovení pro fyzické osoby	199
III.12.1.	Poplatníci daně	199
III.12.2.	Předmět daně	200
III.12.3.	Osvobození od daně	200
III.12.3.1.	Příjmy z prodeje nemovitostí	201
III.12.3.2.	Příjmy z prodeje movitých věcí	207
III.12.3.3.	Přijatá náhrada škody	207
III.12.3.4.	Příjmy z provozu malých vodních elektráren	209
III.12.3.5.	Nemovitosti vydané podle zvláštních předpisů	209
III.12.3.6.	Příjmy z převodu členských práv družstva	210
III.12.3.7.	Dotace	211
III.12.3.8.	Odstupné za uvolnění bytu	211
III.12.4.	Příjmy ze závislé činnosti a funkční požitky (§ 6 ZDP)	213
III.12.5.	Příjmy z podnikání a z jiné samostatné výdělečné činnosti (§ 7 ZDP)	213
III.12.5.1.	Stavby jako zboží	215
III.12.5.2.	Zařazení stavby do užívání	216
III.12.6.	Příjmy z pronájmu (§ 9 ZDP)	219
III.12.7.	Ostatní příjmy (§ 10 ZDP)	222
III.12.8.	Výpočet příjmu spoluvlastníka	225
III.12.8.1.	Podílové spoluvlastnictví	225
III.12.8.2.	Bezpodílové spoluvlastnictví	228
Část IV.	Účetnictví	231
IV.1.	Účetní jednotky	231
IV.2.	Vztah účetnictví a daní	231
IV.3.	Zákon o účetnictví	232
IV.4.	Postupy účtování pro podvojný účetnictví	232
IV.4.1.	Investiční majetek	232
IV.4.2.	Investice	234
IV.4.3.	Pozemky	235
IV.4.4.	Uskutečnění účetního případu	237

IV.5.	Jednoduché účetnictví	238
IV.5.1.	Hmotný investiční majetek	238
IV.5.2.	Investice	238
IV.5.3.	Zboží	239
Část V.	Daň z přidané hodnoty	240
V.1.	Základní principy daně z přidané hodnoty	240
V.2.	Obecné pojmy	242
V.2.1.	Zdanitelná plnění	242
V.2.1.1.	Vymezení z § 2 zákona o dani z přidané hodnoty	242
V.2.1.2.	Vymezení z § 7 zákona o dani z přidané hodnoty	244
V.2.1.3.	Vklad do obchodní společnosti	246
V.2.2.	Uskutečnění zdanitelného plnění	247
V.2.2.1.	Dílčí plnění	248
V.2.2.2.	Opakovaná plnění	251
V.2.3.	Plátcí daně	251
V.2.4.	Sazby daně	252
V.3.	Převod staveb, bytů a nebytových prostor	256
V.4.	Pronájem pozemků a staveb	258
V.4.1.	Osvobození pronájmu	259
V.4.2.	Opravy a technické zhodnocení u pronájmu	260
V.5.	Daň z přidané hodnoty ve výstavbě	262
V.5.1.	Sazba daně	263
V.5.2.	Subjekty v zahraničí	265
V.6.	Správa nemovitostí a bytů pro jiné osoby	266
Část VI.	Daň z nemovitostí	269
VI.1.	Základní principy daně z nemovitostí	269
VI.2.	Daň z pozemků	270
VI.2.1.	Předmět daně	270
VI.2.2.	Poplatníci daně	272
VI.2.3.	Osvobození od daně	273
VI.2.4.	Základ daně	280
VI.2.5.	Sazba daně	281
VI.3.	Daň ze staveb	283
VI.3.1.	Předmět daně	283
VI.3.2.	Poplatníci daně	286
VI.3.3.	Osvobození od daně ze staveb	286

VI.3.4.	Základ daně	294
VI.3.5.	Sazba daně	296
	VI.3.5.1. Základní sazba daně	297
	VI.3.5.2. Zvýšení základní sazby daně	300
	VI.3.5.3. Zvýšení daně	302
VI.4.	Společná ustanovení	302
	VI.4.1. Zdaňovací období	302
	VI.4.2. Daňové příznání	303
	VI.4.3. Vyměření daně	303
	VI.4.4. Zaokrouhlování	304
	VI.4.5. Placení daně	304
Část VII. Daň dědická, daň darovací a daň z převodu nemovitostí		305
VII.1.	Základní principy daně	305
VII.2.	Daň dědická	306
	VII.2.1. Předmět daně	306
	VII.2.2. Poplatník	307
	VII.2.3. Základ daně	307
VII.3.	Daň darovací	308
	VII.3.1. Předmět daně	308
	VII.3.2. Poplatník	311
	VII.3.3. Základ daně	311
VII.4.	Daň z převodu nemovitostí	312
	VII.4.1. Předmět daně	312
	VII.4.2. Poplatník	314
	VII.4.3. Základ daně	315
VII.5.	Společná ustanovení	315
	VII.5.1. Rozdělení osob do skupin	315
	VII.5.2. Sazba daně	316
	VII.5.3. Věcná břemena, opětuující se plnění	317
	VII.5.4. Správa daně	318
	VII.5.5. Osvobození od daně dědické, daně darovací a daně z převodu nemovitostí	318
	VII.5.6. Daňové příznání	321
	VII.5.7. Zmocňovací ustanovení	322
Část VIII. Správa daní a poplatků		323
VIII.1.	Podstata správy daní	323
VIII.2.	Místní příslušnost	323
VIII.3.	Vybraná ustanovení k nemovitostem	326

VIII.3.1.	Povinnost zachovávat mlčenlivost	326
VIII.3.2.	Registrační povinnost daňových subjektů	326
VIII.3.3.	Oznamovací povinnost	328
VIII.3.4.	Způsob placení daní	329
VIII.3.5.	Promlčení práva vymáhat daňové nedoplatky	331
VIII.4.	Daňové zástavní právo	331
VIII.5.	Vymáhání daňových nedoplatků	333
Část IX.	Smlouvy o zamezení dvojího zdanění	335
IX.1.	Podstata smluv	335
IX.2.	Smlouvy a nemovitosti	336
IX.2.1.	Příjmy z nemovitého majetku	336
IX.2.2.	Zisky ze zcizení majetku	336
IX.2.3.	Nezávislá povolání	337
IX.2.4.	Zdanění nemovitého majetku	337
IX.2.5.	Metody vyloučení dvojího zdanění	337
Část X.	Daňové povinnosti vlastníků nemovitostí	338
X.1.	K daním při nabývání vlastnického práva	338
X.2.	K daním při užívání nemovitosti	340
X.3.	K daním při zániku vlastnického práva	342
Příloha č. 1	Vybrané pojmy z oblasti nemovitostí	344
Příloha č. 2	Vybrané pojmy z oblasti daní a účetnictví	369
Příloha č. 3	Klasifikace děl podle Standardní klasifikace produkce	377
Příloha č. 4	Seznam organizací, které smluvně zajišťují zařazování podle Standardní klasifikace produkce	384
Příloha č. 5	Součást stavby podle Pokynu č. D-190 "K jednotnému postupu při uplatňování některých ustanovení zákona č. 586/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů	385
Příloha č. 6	Vybrané právní předpisy z oblasti nemovitostí	389
Příloha č. 7	Vybrané právní předpisy z oblasti daní a účetnictví	392
Příloha č. 8	Seznam smluv o zamezení dvojího zdanění	395
Příloha č. 9	Seznam zboží, u něhož musí být základ daně rozdělen při zabudování do stavby podle zákona o dani z přidané hodnoty	398
Příloha č. 10	Tabulka daně z pozemků	400
Příloha č. 11	Tabulka daně ze staveb	402
Příloha č. 12	Seznam použité literatury	404