

OBSAH

Přehled použitých právních předpisů	7
V textu použité zkratky	8
Autoři.....	8
Úvodem.....	9
I. Z HISTORIE BYTOVÉ PROBLEMATIKY	12
1. Právní úprava privatizace bytového fondu	12
2. Právnícké osoby – noví vlastníci domů s byty	13
2.1 Právní postavení vlastníků domů s byty a nebytovými prostory	14
2.1.1 Bytové družstvo	14
2.1.2 Společnost s ručením omezeným.....	15
II. ÚČETNICTVÍ VLASTNÍKŮ BYTOVÝCH DOMŮ	17
1. Účetní předpisy	17
2. Účetní metody	19
2.1 Založení a vznik právnícké osoby	19
2.2 Zřizovací výdaje.....	19
3. Účtování vzniku bytového družstva (s. r. o.)	20
4. Účtování změny základního kapitálu	21
5. Pořízení domu, pozemku a ostatních nemovitých věcí	21
6. Hospodaření vlastníka bytového domu	23
6.1 Technicko-organizační stránka správy bytového domu	23
6.2 Ekonomická stránka správy bytového domu	24
6.3 K jednotlivým položkám nákladů.....	25
7. Účtování nákladů a výnosů bytového družstva (s. r. o.)	30
7.1 Náklady vlastníka bytového domu	31
7.2 Výnosy vlastníka bytového domu.....	33
7.2.1 Zálohové nájemné.....	34
7.2.2 Věcná a časová souvislost nákladů a výnosů	37
8. Financování oprav bytového domu	40
9. Financování rekonstrukcí a modernizací	43

III. DAŇOVÁ PROBLEMATIKA BYTOVÝCH DRUŽSTEV	49
1. Registrace daňového subjektu.....	49
2. Daň z příjmů právnických osob.....	49
2.1 Nájemné v případě bytových družstev zřízených po roce 1958, na jejichž výstavbu byla poskytnuta finanční, úvěrová a jiná pomoc podle zvláštních právních předpisů (tzv. stavební bytová družstva)	51
2.2 Nájemné v případě ostatních typů bytových družstev (lidových bytových družstev a tzv. nových bytových družstev) a dále v případech společností s ručením omezeným (tzv. bytových s. r. o.)	52
2.3 Daňové posouzení nákladů	54
2.4 Poznámka k daňovým odpisům, rezervám a technickému zhodnocení	59
3. Daň z přidané hodnoty	60
4. Daň z nemovitých věcí	62
IV. ÚČETNÍ POSTUPY V ZÁVĚRU ÚČETNÍHO OBDOBÍ	64
1. Inventarizace	64
2. Účetní postupy před konečným uzavřením účetních knih	66
2.1 Uzavření účetních knih	67
2.2 Účetní závěrka	69
2.3 Výsledek hospodaření	70
2.4 Zveřejnění účetní závěrky	71
V. ÚČETNICTVÍ SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ	74
1. Právní postavení	74
2. Vznik společenství vlastníků - právnické osoby	74
3. Společenství vlastníků - účetní jednotka	75
4. Účetní předpisy	76
5. Účetní metody	77
6. Základní princip účtování o hospodaření společenství vlastníků	77
6.1 Náklady na správu společenství vlastníků (Účtová třída 5-Náklady)	78
6.2 Výnosy společenství vlastníků (Účtová třída 6-Výnosy)	80
6.2.1 Příspěvek na náklady vlastní správní činnosti	81
6.2.2 Další výnosy společenství vlastníků	82
6.2.3 Příjmy vlastníků jednotek	83
6.3 Vyúčtování nákladů na vlastní správní činnost	84
6.3.1 K výsledku hospodaření	85

7. Majetek společenství vlastníků	86
7.1 Pořízení drobného dlouhodobého majetku	86
7.2 Pořízení dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	87
7.3 Technické zhodnocení společných částí domu	89
7.4 Finanční majetek	90
8. Účetní postupy v závěru účetního období	91
VI. DAŇOVÁ PROBLEMATIKA SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ	95
1. Registrace daňového subjektu k dani z příjmů	95
2. Daň z příjmů právnických osob	95
3. Daň z přidané hodnoty	107
4. Daň z nemovitých věcí	109
VII. SPOLEČNÁ PROBLEMATIKA BYTOVÝCH DRUŽSTEV A SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ	110
1. Převody jednotek z majetku bytových družstev	110
1.1 Převody jednotek z majetku stavebních bytových družstev	110
1.1.1 Účtování	111
1.1.2 Daňová problematika	112
1.2 Převody jednotek z vlastnictví všech ostatních typů bytových družstev	112
1.2.1 Daňová problematika - daň z příjmů právnických osob	113
1.2.2 Daňová problematika - daň z nabytí nemovitých věcí	115
2. Problematika odvodů z různých druhů odměn vyplácených bytovými družstvy, společnostmi s ručením omezeným a společenstvími vlastníků	116
2.1 Dohody o provedení práce	117
2.1.1 Odvody	118
2.2 Pracovní smlouvy a dohody o pracovní činnosti	124
2.2.1 Odvody	125
2.3 Odměny vyplácené za činnost v orgánech právnických osob	127
2.3.1 Odvody	128
3. Bytové družstvo jako člen společenství vlastníků	132
4. Daňové aspekty vzniku nové jednotky v budově formou nástavby, přístavby nebo stavební úpravy	136
4.1 Vznik nové jednotky v budově formou nástavby, přístavby nebo stavební úpravy, kde nejsou osud vymezeny jednotky	136
4.2 Vznik nové jednotky v budově formou nástavby, přístavby nebo stavební úpravy, kde již jsou jednotky ve vlastnictví jednotlivých vlastníků	138

5. Daňová problematika nájmu, pachtu a prodeje bytů ve vlastnictví fyzických osob	141
5.1 Zdanění příjmů plynoucích z nájmu, pachtu a prodeje nemovitých věcí zařazených do obchodního majetku	141
5.2 Zdanění příjmů plynoucích z nájmu či pachtu nemovitých věcí nezařazených do obchodního majetku	143
5.3 Zdanění příjmů z prodeje nemovitých věcí nezařazených do obchodního majetku	145
5.4 Zdanění příjmů plynoucích z podílového spoluvlastnictví nemovitých věcí.....	151
6. Plnění poskytovaná s užíváním bytů a nebytových prostorů v domech s byty	152
PRÍLOHOVÁ ČÁST	157
Vyhláška č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví	158
Návrh účtového rozvrhu pro účetní jednotky, které jsou vlastníky bytových domů	219
České účetní standardy pro podnikatele (vybrané standardy pro bytová družstva a společnosti s ručením omezeným)	224
Vyhláška č. 504/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, u kterých hlavním předmětem činnosti není podnikání, pokud účtují v soustavě podvojného účetnictví.....	304
Návrh účtového rozvrhu pro účetní jednotky, u kterých hlavním předmětem činnosti není podnikání	349
České účetní standardy pro účetní jednotky, které účtují podle vyhlášky č. 504/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů (vybrané standardy pro společenství vlastníků)	354