

Obsah

1. Nájem nemovitých věcí podle občanského zákoníku	7
1.1 Právní úprava nemovitých věcí	7
1.2 Nemovité věci z účetního a daňového pohledu.	9
1.3 Vlastnictví a spoluvlastnictví nemovité věci	15
Vlastnická práva a věcná břemena	16
1.4 Právní úprava nájmu podle občanského zákoníku	17
Nájemní smlouva	18
Skončení nájmu	20
Postoupení nájemní smlouvy	21
Podnájem.	21
Nájem nemovitých věcí obecně	21
Nájem bytu nebo domu k zajištění bytových potřeb nájemce. . .	23
Nájem prostor sloužících podnikání	26
Pacht nemovité věci	27
Placení nájemného za užívání nemovité věci	28
Energie a služby spojené s nájmem nemovité věci	29
2. Nájem nemovitých věcí v účetnictví pronajímatele.	31
2.1 Nájem nemovité věci v podvojném účetnictví	31
2.2 Nájem nemovité věci v jednoduchém účetnictví	35
3. Nájem nemovitých věcí podle zákona o daních z příjmů	37
3.1 Zdanění příjmů z nájmu u fyzických a právnických osob	37
Příjmy z nájmu nemovitých věcí u poplatníků daně z příjmů právnických osob.	37
Příjmy z nájmu nemovitých věcí u poplatníků daně z příjmů fyzických osob.	39
Příjmy z poskytování ubytovacích služeb.	40
Příjmy z nájmu podle § 7 zákona o daních z příjmů	40
Příjmy z nájmu podle § 9 zákona o daních z příjmů	43
Příjmy z nájmu nemovitých věcí ve společném jmění manželů . .	45
Příjmy z nájmu nemovitých věcí ve spoluvlastnictví více fyzických osob.	46

Evidenční a záznamní povinnosti poplatníka s příjmy z nájmu nemovitých věcí nezahrnutých v obchodním majetku 46

3.2 Výdaje pronajímatele 47

Výdaje skutečné 47

Výdaje v procentní výši z dosažených příjmů 49

Odpisování pronajímaných nemovitých věcí 52

3.3 Nepeněžní příjmy pronajímatele nemovitých věcí 56

3.4 Další specifické případy příjmů z nájmu nemovitých věcí 58

Příjmy daňových nerezidentů z nájmu nemovitých věcí 58

Příjmy z nájmu nemovitých věcí plynoucí ze zahraničí 59

Příjmy z pachtu obchodního závodu. 60

4. Nájem nemovitých věcí z pohledu DPH 63

4.1 Úprava nájmu v zákoně o DPH 63

4.2 Odpočet daně na vstupu při nájmu nemovitých věcí 66

4.3 Uplatňování DPH na výstupu u nájmu nemovitých věcí 67

4.4 Uskutečnění plnění při nájmu nemovité věci 68

4.5 Přeučtování energií a služeb spojených s nájmem nájemci 69

4.6 Nájem nemovité věci v obratu podle zákona o DPH 70