

OBSAH

1 ÚROKY Z ÚVĚRŮ HYPOTEČNÍHO A ZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ JAKO NEZDANITELNÁ ČÁST ZÁKLADU DANĚ	7
1.1. Přehled nezdanitelných částek základu daně	9
1.2. Zákonná úprava odpočtu úroků z úvěru použitého na financování bytových potřeb jako nezdanitelné částky základu daně	10
1.3. Z jakých úvěrů je možné uplatnit odpočet úroků pro účely snížení základu daně	11
1.3.1. Úvěr ze stavebního spoření	12
1.3.2. Překlenovací úvěr jako úvěr poskytnutý „v souvislosti“ s úvěrem ze stavebního spoření	12
1.3.3. Hypoteční úvěr	12
1.3.4. Jak státní příspěvek snižuje úroky z hypotečního úvěru	15
1.3.5. Předhypoteční a doplňkový úvěr jako úvěry poskytnuté „v souvislosti s hypotečním úvěrem“	15
1.4. Co se rozumí bytovými potřebami	16
1.4.1. Definice bytových potřeb	16
a. § 15 odst. 10 písm. a) zákona: Výstavba nebo změna stavby	16
b. § 15 odst. 10 písm. b) zákona: Koupě pozemku	17
c. § 15 odst. 10 písm. c) zákona: Koupě domu nebo bytu včetně rozestavěných staveb	17
d. § 15 odst. 10 písm. d) zákona: Splacení vkladu družstva nebo s. r. o. za účelem získání bytu	17
e. § 15 odst. 10 písm. e) zákona: Údržba a změna stavby	18
f. § 15 odst. 10 písm. f) zákona: Vypořádání bezpodílového spoluvlastnictví manželů nebo vypořádání spoludědiců na úhradu podílu k bytu, rodinného domu nebo bytového domu	19
g. § 15 odst. 10 písm. g) zákona: Úhrada za převod členských práv a povinností družstva nebo podílu na obchodní společnosti za převod práva nájmu	19
h. § 15 odst. 10 písm. h) zákona: Splacení úvěru nebo půjčky použitých poplatníkem na financování bytových potřeb uvedených v písmenech a) až g).	20
1.4.2. Co se rozumí pojmem byt, bytový a rodinný dům, změna stavby a údržba	21
1.4.3. Co se nepovažuje za financování bytové potřeby	22
1.4.4. Úvěr použitý na jiný účel, než na který byl poskytnut	22
1.5. Další podmínky pro uplatnění úroku jako nezdanitelné částky základu daně	22
1.5.1. Úroky z hypotečního úvěru použitého za účelem podnikání	22
1.5.2. Úroky z úvěru použitého na financování bytové potřeby po dobu jejího užívání k výdělečné činnosti	23
1.5.3. Podmínka nabytí vlastnictví pro uplatnění úroků u bytové potřeby definované v § 15 odst. 10 pod písm. a) až c) zákona	23
1.5.4. Podmínka užívání bytové potřeby k trvalému bydlení poplatníka nebo jeho nejbližších příbuzných	25
1.6. Definice účastníka smlouvy o úvěru	27
1.6.1. Poplatník daně z příjmu jako účastník smlouvy o úvěru	27
1.6.2. Definice přejímatele a přístupitele k dluhu	28
1.6.3. Daňový rezident ČR jako účastník smlouvy o úvěru	29
1.6.4. Postavení nezletilého účastníka smlouvy o úvěru	30
1.7. Způsob dělení úroků na účastníky smlouvy	30
1.7.1. Změna ve způsobu dělení úroků v průběhu zdaňovacího období	30
1.7.2. Uplatňování úroků při změně v počtu účastníků smlouvy v průběhu roku	31
1.8. Maximální limit pro odpočet úroků	34
1.9. Režim pro odpočet úroků prostřednictvím zaměstnavatele	35
1.9.1. Podmínky pro uplatnění nezdanitelných částek u tzv. hlavního zaměstnavatele	37
1.9.2. Lhůty pro podepsání Prohlášení k daní	37
1.10. Odpočet předpokládaného úroku při výpočtu zálohy na daň u zaměstnance s podepsaným Prohlášením k daní	38
1.10.1. Výpočet měsíční zálohy na daň	38
1.10.2. Jak postupovat, když zaměstnanec neplatí splátky úvěru	39
1.11. Způsob prokazování nároku na odpočet úroků u zaměstnavatele a předepsané průkazy	42
1.11.1. Prohlášení zaměstnance při uplatnění odpočtu úroků z úvěru na bytové potřeby u zaměstnavatele	42

1.11.2. Druhy průkazů pro odpočet úroků na rok 2003	44
1.11.3. Potřeze s prokazováním vlastnictví k předmětu bytové potřeby u zaměstnance v roce 2003	47
1.11.4. Jak postupuje zaměstnavatel na počátku roku, nejsou-li předpokládáné úroky včas prokázány	48
1.11.5. Postup zaměstnavatele, uplatnili zaměstnanec předpokládáné úroky poprvé v průběhu roku	48
1.12. Postup zaměstnavatele při odpočtu úroků po skončení zdaňovacího období	49
1.12.1. Vypořádání celoroční daňové povinnosti u zaměstnance s hypotečním úvěrem	49
1.12.2. Vypořádání celoroční daňové povinnosti u zaměstnance s úvěrem od stavební spořitelny	49
2 PŘÍKLADY	51
2.1. Závěrečný příklad č. 1	53
2.1.1. Zadání	53
2.1.2. Provedení ročního zúčtování daňových záloh	54
Přílohy	55
2.2. Závěrečný příklad č. 2	65
2.2.1. Zadání	65
2.2.2. Podání daňového přiznání	65
Přílohy	65
3 ÚROKY Z ÚVĚRŮ POUŽITÝCH NA FINANCOVÁNÍ BYTOVÝCH POTŘEB V OTÁZKÁCH A ODPOVĚDÍCH	77
3.1. Z jakých úvěrů je možné uplatnit odpočet úroků pro účely snížení základu daně	79
3.1.1. Tzv. zaměstnanecký hypoteční úvěr použitý pracovník banky na financování půdní vestavby v rodinném domě, jehož vlastníkem je její manžel a jeho bratr	79
3.1.2. Hypoteční úvěr použitý na splacení dřívějšího spotřebitelského úvěru použitého na změnu stavby rodinného domu	79
3.1.3. Definice „jiného úvěru“ poskytnutého v souvislosti s úvěrem hypotečním	80
3.1.4. Úvěr hypoteční od zahraniční banky	80
3.1.5. Tzv. zaměstnanecký hypoteční úvěr, který byl zajištěn zástavním právem k nemovitosti až dodatečně	81
3.1.6. Odpočet úroků z hypotečního úvěru se zohledněním státního příspěvku doplaceného za roky zpětně	81
3.2. Financování bytových potřeb	82
3.2.1. Úhrada za převod členských práv realizovaná prostřednictvím realitní kanceláře	82
3.2.2. Úvěr použitý na úhradu za převod členských práv u druhá a družky	83
3.2.3. Úvěr použitý na převod členských práv k družstevnímu bytu, který poplatník později koupil do osobního vlastnictví	83
3.2.4. Úvěr použitý na rekonstrukci družstevního bytu, je-li poplatník pouze jeho spoluuživatelem, nikoliv nájemcem	84
3.2.5. Úvěr použitý jako finanční příspěvek majiteli bytu na základě smlouvy o budoucí nájemní smlouvě	84
3.2.6. Úvěr použitý na koupi části nemovitosti, když poplatník zatím není uveden ve výpisu z listu vlastnictví jako její vlastník či spoluvlastník	85
3.2.7. Hypoteční úvěr použitý na splacení půjčky od fyzické osoby, jež byla použita na koupi rodinného domu	85
3.2.8. Hypoteční úvěr použitý na koupi zděné chaty, která je celoročně obyvatelná (rok 2003)	85
3.2.9. Úroky z úvěru použitého na koupi bytu, který vlastní a užívá dcera poplatnice, je-li na smlouvě o úvěru uvedena matka jako dlužník a na úvěru matky dcera jako spoludlužník	86
3.2.10. Úvěr použitý na rekonstrukci nájemního domu ve vlastnictví obce vybudováním bytu v půdním prostoru	87
3.2.11. Úhrada podílu spojeného se získáním bytu při vypořádání bezpodílového vlastnictví manželů (společného jmění)	87
3.2.12. Uplatnění odpočtu úroků jako nezdanitelné částky ze základu daně před kolaudací družstevního bytu	88
3.2.13. Uplatnění odpočtu úroků ze dvou úvěrů použitých na splacení členského vkladu u družstva (dlužníky jsou rodiče, členem družstva jen dcera)	88

3.2.14. Uplatnění odpočtu úroků jako nezdanitelné částky ze základu daně u úvěru použitého na rekonstrukci družstevního bytu poplatníkem, který není členem družstva	89
3.2.15. Úroky z úvěru použitého na koupi bytu, který poplatnice prodala počátkem letošního roku	89
3.3. Další podmínky pro uplatnění úroku	90
3.3.1. Změna ve způsobu uplatňování úroků v průběhu zdaňovacího období	90
3.3.2. Úvěr použitý na jiný účel, než na který byl poskytnutý	90
3.3.3. Užívání bytové potřeby k trvalému bydlení	91
3.4. Definice účastníka smlouvy o úvěru	91
3.4.1. Úvěr, který bez souhlasu stavební spořitelny splácí syn za své rodiče	91
3.4.2. Úvěr od stavební spořitelny, který uzavřeli rodiče za své nezletilé dítě se souhlasem opatrovnického soudu	92
3.5. Způsob dělení úroků na účastníky smlouvy	93
3.5.1. Uplatňování odpočtu úroků z úvěru na pořízení nového rodinného domu po rozvodu manželství	93
3.5.2. Úvěr ze stavebního spoření, který poplatnice použila na stavební úpravy bytu své dcery a jejího druha	93
Test znalostí z problematiky úroků z úvěrů na financování bytových potřeb	95
Rejstřík pojmů	99