

Obsah

Zkratky a úplné názvy předpisů používaných v publikaci	8
Úvod	10
1 Základní pojmy a obecná právní úprava nemovitostí	11
1 Mobilní buňka tvořící zařízení staveniště	14
2 Umístění světelného reklamního zařízení na budově	14
3 Tenisový kurt na najatém pozemku	14
2 Vlastnictví a spoluvlastnictví nemovitostí (nemovitosti ve společném jmění manželů)	15
4 Vklad koupené nemovitosti do katastru nemovitostí	17
5 Nakládání s nemovitostí spoluvlastníky v rámci sdružení podnikatelů	17
3 Nabývání nemovitostí do obchodního majetku podnikatele	19
6 Používání zemědělských pozemků k podnikání a k pronájmu	20
7 Používání nebytových prostor v rodinném domku k podnikání a jejich odpisování	21
8 Uplatňování některých výdajů při podnikání v rodinném domě, nezahrnutém do obchodního majetku	22
9 Používání vlastní nemovitosti fyzické osoby zčásti k podnikání a zčásti k pronájmu	23
10 Výdaje podnikatele vynaložené na modernizaci části rodinného domku používané k podnikání	24
11 Nabytí pozemku do společnosti s ručením omezeným darováním od občanského sdružení	25
12 Darování nemovitosti matkou synovi k jeho podnikání	26
13 Přijatá náhrada škody na nemovitosti zahrnuté do obchodního majetku	27
4 Nemovitosti v účetnictví a daňové evidenci podnikatele	28
14 Zaúčtování koupeného pozemku pod bytovým domem	30
15 Pořízení nemovitosti s převzetím závazku nesplaceného úvěru	30
16 Výstavba administrativní budovy včetně oplocení na cizím pozemku, zakoupeném až po kolaudaci stavby	31
17 Zaúčtování nákupu nemovitosti a její rekonstrukce	32
18 Vybudování zpevněné plochy na pozemku nezahrnutém do obchodního majetku podnikatele	33
19 Koupě stavby s pozemkem a následná demolice koupené stavby s výstavbou nové stavby na pozemku	34

20	Terénní úprava pozemku s vytvořením „tankodromu“ v účetnictví podnikatele	35
21	Zařazení nemovitosti do dlouhodobého hmotného majetku v rámci plnění podmínek pro udělení investiční pobídky	36
22	Zařazení síťových přepínačů pro internetové propojení v panelových domech do dlouhodobého hmotného majetku	37
23	Vysazení a oplocení vinice	38
24	Účtování inventarizačních rozdílů, vznikajících úpravou velikosti pozemků v důsledku jejich digitalizace	38
5	Oceňování nemovitostí pro účetní a daňové účely	40
25	Ocenění jednotlivých nemovitostí při nákupu budov a pozemků za souhrnnou kupní cenu	43
26	Ocenění jednotlivých nemovitostí při nabytí souboru nemovitostí ve veřejné dražbě	44
27	Ocenění nemovitosti, pořízené ve vlastní režii, při vložení do obchodního majetku	46
28	Ocenění nemovitosti, rekonstruované ve vlastní režii, při vložení do obchodního majetku	46
29	Výdaje osoby samostatně výdělečně činné související s budoucím pořízením nemovitosti	47
30	Úroky z úvěru před a po uvedení nově pořízené nemovitosti do užívání	48
31	Uplatnění úroků z úvěru a poplatků za poskytnutí úvěru na stavbu výrobní haly v daňových nákladech podnikatele	49
32	Uplatnění úroků z úvěru na nákup pozemku v daňových nákladech podnikatele	49
33	Náklady na nákup materiálu pro stavbu, která bude zahájena až v příštím roce	50
34	Zařazení, ocenění a zahájení odpisování nové stavby postupně kolaudované po částech	51
35	Přestavba a vložení objektu stodoly do obchodního majetku podnikatele, který je fyzickou osobou	52
36	Daňový dopad předem zaplaceného nájemného u nového majitele nemovitosti	53
37	Vstupní cena nemovitosti nabyté děděním při jejím vložení do obchodního majetku podnikatele	54
38	Jak postupovat při zjištění, že byla v minulosti chybně stanovena pořizovací cena nemovitostí	54
6	Účetní a daňové odpisování nemovitostí	57
39	Odpisování nemovitostí zahrnutých i nezahrnutých do obchodního majetku	58
40	Daňové odpisování přístavby truhlárny, zkolaudované na konci kalendářního roku	59
41	Zvýšení odpisu o 10 % v prvním roce daňového odpisování	61
42	Odpisování ložiska šterkopísku na nakoupených pozemcích	61
43	Přerušování odpisování rekonstruované nemovitosti	62
44	Účetní a daňové odpisování nemovitých kulturních památek	62
45	Daňové odpisování dočasných stavby	63
46	Zařazení administrativní budovy do odpisové skupiny	63
47	Odpisování nemovitosti manželkou po ukončení podnikání manžela	64
48	Odpisy technického zhodnocení uhrazeného podnájemcem nemovitosti	64

7 Opravy a technické zhodnocení nemovitostí	65
49 Rekonstrukce a opravy budovy v majetku společnosti s ručením omezeným za účelem pronájmu jinému podnikatelskému subjektu	66
50 Výdaje podnikatele za fasádu na budově provozovny po zřízení půdního bytu ...	67
51 Provedení nové fasády se zateplením stavby z pohledu daně z příjmů	68
52 Výměna střešní krytiny a střešních oken včetně úpravy obložení oken a vymalování	69
53 Výměna dveří v budově	70
54 Faktura za opravu kanalizační a vodovodní přípojky	71
55 Provedení opravy ve vlastní režii při čerpání rezervy na opravu nemovitosti ...	72
56 Vybudování prodejny v koupené nemovitosti	73
8 Používání cizích nemovitostí při podnikání	75
57 Uplatnění nájemného včetně výdajů za služby související s nájmem v nákladech podnikatele	76
58 Nájemné za pozemek ve výdajích podnikatele	77
59 Výměna oken v kanceláři podnikatele, umístěné v rodinném domě jeho otce ...	77
60 Bezplatné užívání matčiny nemovitosti synem k podnikání z pohledu daně z příjmů	78
61 Opravy a úpravy najaté nemovitosti provedené nájemcem	78
62 Uplatnění nákladů na opravy a údržbu nájemcem nemovitosti	79
63 Stavební úpravy a opravy na pronajaté nemovitosti hrazené nájemcem nad rámec nájemného	80
64 Zaplacená kauce při nájmu nemovitosti v nákladech podnikatele	81
65 Odstupné uhrazené předchozímu nájemci nemovitosti	82
66 Odpisování věcného břemene	83
9 Nemovitosti jako zboží v zásobách	85
67 Nákup pozemku za účelem prodeje, jeho následné oplocení a prodej pozemku i s oplocením	85
10 Uplatňování daně z příjmů při pronájmu nemovitostí	87
68 Zdaňování příjmů z pronájmu nemovitosti dle § 7 nebo § 9 zákona o daních z příjmů	88
69 Pronájem části rodinného domu, zahrnutého do obchodního majetku podnikatele	88
70 Uplatňování paušálních výdajů u příjmů z pronájmu budovy a pozemků	89
71 Zdanění příjmu z pronájmu nemovitosti při zaplacení nájemného dopředu na příští rok	89
72 Pronájem budovy včetně poskytování ubytování	90
73 Uplatňování úroků z hypotečního úvěru na pořízení nemovitosti, která je zčásti pronajímána pro podnikání	90
74 Příspěvky do fondu oprav přijaté pronajímatelem nemovitosti od nájemců bytů ...	91
11 Uplatňování daně z příjmů při prodeji nemovitosti	93
75 Prodej nemovitostí na konci kalendářního roku z hlediska daně z příjmů	94
76 Prodej nemovitosti po pěti letech od vyřazení z obchodního majetku	95
77 Zdanění příjmů z prodeje budovy používané k podnikání	96

78	Prodej parcel na stavbu rodinných domků a bezplatné předání komunikací a inženýrských sítí	97
79	Prodej části nemovitosti zahrnuté do obchodního majetku jednomu z nájemníků z pohledu daně z příjmů	98
80	Jistina přijatá realitním makléřem od zájemce o koupi nemovitosti	99
81	Provize za zprostředkování prodeje pozemku v nákladech podnikatele	99

12 Postup z hlediska daně z příjmů v některých ostatních případech vyřazení nemovitosti

82	Vyřazení budovy z obchodního majetku na konci roku nebo na počátku příštího roku	101
83	Vyřazení nemovitosti z obchodního majetku do osobního užívání v souvislosti s pořízením jiné nemovitosti	101
84	Zbourání budovy zahrnuté v obchodním majetku v souvislosti s vybudováním jiné stavby	102
85	Uplatňování výdajů na opravy a údržbu nemovitosti po jejím vyřazení z obchodního majetku	102
86	Přechod vlastnických práv k nemovitosti na kupujícího při prodeji podniku ..	103
87	Zajišťovací převod vlastnického práva k nemovitosti z hlediska daně z příjmů ..	104

13 DPH u stavebních a montážních prací na nemovitostech

88	Sazba DPH při opravě budovy nemocnice	106
89	Sazba DPH u instalatérských prací prováděných v rodinných domech	106
90	Sazba DPH při rekonstrukci rodinného domu včetně bazénu	107
91	Sazba DPH při výstavbě samostatné garáže u rodinného domku v roce 2008 ..	109
92	Sazba DPH při rekonstrukci nájezdu a chodníku k rodinnému domu	109
93	Sazba DPH při rekonstrukci výtahu a opravě podlahové krytiny v bytovém domě	110
94	Sazba DPH při výstavbě půdních bytů	110
95	Sazba DPH při vybavení bytů a nebytových prostor zabezpečovacím zařízením v letech 2007 a 2008	111

14 Uplatňování DPH u služeb vztahujících se k nemovitostem

96	Uplatnění odpočtu DPH při vybudování penzionu v rodinném domě vloženém do obchodního majetku fyzické osoby	113
97	DPH při poskytnutí služeb na nemovitosti českým podnikatelem v Slovenské republice	114
98	DPH u projekčních prací na nemovitosti umístěné v České republice pro subjekt registrovaný v Spolkové republice Německo	115

15 DPH při pronájmu nemovitostí

99	Uplatňování DPH při pronájmu nemovitosti po jejím vyřazení z podnikání ...	117
100	Sazba DPH při pronájmu místností k bydlení	118
101	Uplatňování DPH při pronájmu nemovitosti podle § 7 a § 9 zákona o daních z příjmů	118
102	DPH při pronájmu nemovitosti spoluvlastníky	119

103 Uplatňování DPH při pronájmu se zaplacením zálohy na nájemné na pět let dopředu	120
104 DPH při pronájmu najaté nemovitosti studentům	120
105 Odpočet DPH při přeúčtování energií podnájemcům	121
106 Odpočet DPH při rekonstrukci prodejny na byty, které budou pronajímány neplátcům daně	121
107 Uplatňování DPH při zřízení ubytovny v pronajímané nemovitosti	122
108 DPH při finančním pronájmu nemovitosti	123
16 DPH při převodu nemovitosti	124
109 Sazba DPH při převodu rodinného domu	125
110 DPH při prodeji nemovitosti, která byla pořízena od neplátce daně	126
111 Uskutečnění zdanitelného plnění při prodeji budovy včetně pozemků na konci kalendářního roku	126
112 Uplatňování DPH při prodeji rodinných domků nakupovaných v rámci realitní činnosti v dražbách	127
113 Započítání prodeje nemovitostí osvobozeného od DPH do výpočtu koeficientu pro krácení odpočtu daně u realitní kanceláře	128
114 DPH při prodeji části nemovitosti zahrnuté do obchodního majetku jednomu z nájemníků	129
115 DPH při prodeji pozemku, u kterého bylo vydáno stavební povolení na terénní úpravy	129
116 DPH při prodeji zasítovaných pozemků	130
117 Darování nemovitosti podnikatelem dceři z hlediska DPH	130
118 Zajišťovací převod vlastnického práva k nemovitosti z pohledu DPH	130
17 Daň z nemovitostí u pozemků a staveb používaných při podnikání	132
119 Daň ze staveb v případě užívání nebytového prostoru v rodinném domě k podnikání	133
120 Prodej části nemovitosti zahrnuté do obchodního majetku jednomu z nájemníků z hlediska daně z nemovitostí	134
121 Uplatnění dodatečně zaplacené daně z nemovitostí v nákladech podnikatele	134
18 Daň z převodu nemovitostí v nákladech podnikatele	135
122 Prodej části nemovitosti zahrnuté do obchodního majetku jednomu z nájemníků z hlediska daně z převodu nemovitostí	136
123 Zaplacení daně z převodu nemovitosti kupujícím jako ručitelem včetně úhrady nákladů na znalecký posudek	137
124 Zajišťovací převod vlastnického práva k nemovitosti z hlediska daně z převodu nemovitostí	138
125 Prodej nemovitosti získané ve veřejné dražbě a daň z převodu nemovitosti	138
Znalostní test	139
Rejstřík	142