

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	10
1.3 Vlastnictví a spoluvlastnictví nemovité věci	17
Vlastnická práva a věcná břemena	18
1.4 Právní úprava nájmu podle občanského zákoníku	19
Nájemní smlouva	19
Skončení nájmu	21
Postoupení nájemní smlouvy	22
Podnájem	23
Nájem nemovitých věcí obecně	23
Nájem bytu nebo domu k zajištění bytových potřeb nájemce	25
Nájem prostor sloužících podnikání	28
Pacht nemovité věci	29
Placení nájemného za užívání nemovité věci	30
Energie a služby spojené s nájmem nemovité věci	31
2. Nájem nemovitých věcí v účetnictví pronajímatele	32
2.1 Nájem nemovité věci v podvojném účetnictví	32
2.2 Nájem nemovité věci v jednoduchém účetnictví	36
3. Nájem nemovitých věcí dle 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	41
Příjmy z nájmu podle § 9 zákona o daních z příjmů	44
Příjmy z nájmu nemovitých věcí ve společném jmění manželů	46
Příjmy z nájmu nemovitých věcí ve spoluvlastnictví více fyzických osob	47

	Evidenční a záznamní povinnosti poplatníka s příjmy z nájmu nemovitých věcí nezahrnutých v obchodním majetku	47
3.2	Výdaje pronajímatele	48
	Výdaje skutečné	48
	Výdaje v procentní výši z dosažených příjmů	50
	Odpisování pronajímaných nemovitých věcí	53
3.3	Nepeněžní příjmy pronajímatele nemovitých věcí	58
3.4	Další specifické případy příjmů z nájmu nemovitých věcí	60
	Příjmy daňových nerezidentů z nájmu nemovitých věcí	60
	Příjmy z nájmu nemovitých věcí plynoucí ze zahraničí	60
	Příjmy z pachtu obchodního závodu	61
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	67
4.3	Uplatňování DPH na výstupu u nájmu nemovitých věcí	68
4.4	Uskutečnění plnění při nájmu nemovité věci	69
4.5	Přeúčtování energií a služeb spojených s nájmem nájemci	70
4.6	Nájem nemovité věci v obratu podle zákona o DPH	72
5.	Řešené dotazy z praxe	73