

Obsah

SEZNAM AUTORŮ	3
ZKRATKY A ÚPLNÉ NÁZVY PŘEDPISŮ POUŽITÝCH V PUBLIKACI	12
ÚVOD	15

1 Základní pojmy a právní úprava nemovitých věcí 17

1 Umístění světelného reklamního zařízení na budově.	21
---	----

2 Vlastnická práva k nemovitým věcem a evidence nemovitých věcí v katastru nemovitostí 22

2 Vklad koupené nemovité věci do katastru nemovitostí.	25
---	----

3 Nemovité věci v obchodním majetku podnikatelů 26

3 Zařazení rodinného domu do obchodního majetku	29
4 Vklad budovy do obchodního majetku fyzické osoby	29
5 Používání nemovité věci ve společném jmění manželů pro podnikání manželky	30
6 Vyřazení nemovitých věcí z obchodního majetku fyzické osoby	31
7 Vrácení nemovité věci vložené do s. r. o. zpět do majetku vkladatelů	32
8 Podnikání v budově nezahrnuté do obchodního majetku	33
9 Používání zemědělských pozemků k podnikání a k pronájmu	34
10 Používání vlastní budovy fyzickou osobou zčásti k podnikání a zčásti k pronájmu	35
11 Uplatňování některých výdajů při podnikání v rodinném domě nezahrnutém do obchodního majetku	36
12 Výdaje podnikatele na modernizaci části rodinného domu používaného k podnikání	37
13 Přijatá náhrada škody na budově zahrnuté do obchodního majetku	38

4 Nemovité věci v účetnictví a daňové evidenci podnikatelů. 39

14 Nákup budovy a pozemku do s. r. o.	41
15 Účtování nepeněžního vkladu nemovitých věcí do a. s.	42
16 Zaúčtování koupeného pozemku pod bytovým domem	43
17 Pořízení nemovité věci s převzetím závazku nesplaceného úvěru.	44
18 Účetní postup při pořízení budovy a její následné rekonstrukci	44
19 Vybudování zpevněné plochy na pozemku nezahrnutém do obchodního majetku podnikatele	45

20	Zařazení síťových směrovačů pro internetové propojení v panelových domech do dlouhodobého hmotného majetku	46
21	Vysazení a oplocení vinice	46
22	Účtování inventarizačních rozdílů, vznikajících úpravou velikosti pozemků v důsledku jejich digitalizace	47

5 Oceňování nemovitých věcí pro účetní a daňové účely. 48

23	Vstupní cena nemovitě věci vložené do obchodního majetku	52
24	Náklady na stavbu a odpisy	52
25	Požizovací cena pozemku	53
26	Požizovací cena nemovitě věci koupené i s movitými věcmi	53
27	Vstupní cena budovy vložené do obchodního majetku fyzické osoby	54
28	Vklad nemovitě věci nabyté darováním do obchodního majetku fyzické osoby	54
29	Vstupní cena pro daňové odpisování nemovitě věci vložené do s. r. o.	55
30	Vložení nemovitě věci do obchodního majetku za symbolickou 1 Kč	56
31	Vklad nemovitě věci do základního kapitálu s. r. o.	56
32	Dodání pamětní desky	57
33	Ocenění jednotlivých nemovitostí při nabytí souboru nemovitostí ve veřejné dražbě	57
34	Ocenění budovy pořízené podnikatelem ve vlastní režii pro daňové účely	58
35	Ocenění budovy rekonstruované ve vlastní režii pro daňové účely	59
36	Úroky z úvěru před a po uvedení nově pořízené nemovitě věci do užívání	59
37	Uplatnění úroků z úvěru a poplatků za poskytnutí úvěru na stavbu výrobní haly v daňových nákladech podnikatele	60
38	Uplatnění úroků z úvěru na nákup pozemku v daňových nákladech podnikatele	61
39	Přestavba a vložení objektu stodoly do obchodního majetku podnikatele	62
40	Vstupní cena budovy nabyté zděděním pro daňové účely	62

6 Účetní a daňové odpisování nemovitých věcí 64

41	Podnikání v rodinném domě	66
42	Odpisy budovy používané k podnikání jen zčásti	66
43	Odpisy rodinného domu vloženého fyzickou osobou do obchodního majetku	67
44	Odpisování nemovitě věci nabyté darem od rodičů	68
45	Odpisování nemovitě věci nabyté darem v roce 2005	68
46	Odpisy částečně darované nemovitosti	68
47	Odpisování technického zhodnocení darované budovy	69
48	Vložení nemovitě věci do základního kapitálu a. s.	70
49	Odpisování nemovitě věci vložené do obchodní společnosti jinou společností	71
50	Odpisování stavby a trvalých porostů	72
51	Zařazení administrativní budovy do odpisové skupiny	73
52	Odpisování parkoviště	73

53	Odpisová skupina u elektropřípojky	74
54	Odpisování ložiska šterkopísku na nakoupených pozemcích	75
55	Účetní a daňové odpisování nemovité kulturní památky	75
56	Daňové odpisování dočasné stavby	76
57	Zvýšení odpisu o 10 % v prvním roce daňového odpisování	77
58	Odpisování nemovité věci manželkou po ukončení podnikání manžela	77
59	Změna odpisování nemovité věci po technickém zhodnocení	77
60	Přerušování odpisování rekonstruované budovy	79
61	Odpisování technického zhodnocení uhrazeného podnájemcem nemovité věci	79

7 Výdaje (náklady) podnikatele na opravy nemovitých věcí a technické zhodnocení 80

62	Technické zhodnocení nebo náklady	81
63	Výměna dveří v budově	82
64	Oprava zpevněné plochy	83
65	Výměna střešní krytiny a střešních oken včetně úpravy obložení oken a vymalování	84
66	Oprava kotle a vnitřních rozvodů vody a topení včetně provedení revize	85
67	Vytváření rezervy na výměnu oken v budově	85
68	Vodárenská sestava	86
69	Technické zhodnocení vytvořené vlastní činností	86
70	Výdaje za znalecký posudek pro ocenění nemovité věci, kterou se ručí za úvěr na financování technického zhodnocení	88
71	Změna účelu užívání nemovité věci	88
72	Výdaje podnikatele za fasádu na budově provozovny po zřízení půdního bytu	89
73	Odpočet DPH u technického zhodnocení a oprav	90
74	Úprava odpočtu DPH u technického zhodnocení	91

8 Používání cizích nemovitých věcí při podnikání 92

75	Provozovna v najaté nemovité věci	94
76	Nájem části budovy mezi společníkem a s. r. o.	95
77	Nájem nebytových prostor mezi společníkem (jednatelem) a s. r. o.	95
78	Bezplatný nájem nemovité věci jediným společníkem s. r. o.	96
79	Nájemné za pozemek ve výdajích podnikatele	97
80	Výměna oken v kanceláři podnikatele, umístěné v rodinném domě jeho otce	97
81	Opravy a úpravy najaté nemovité věci provedené nájemcem	97
82	Stavební úpravy a opravy na najaté nemovité věci hrazené nájemcem nad rámec nájemného	98
83	Kauce zaplacená pronajímateli nemovité věci ve výdajích nájemce	100
84	Technické zhodnocení na najaté nemovité věci	101
85	Účtování ukončení nájmu při technickém zhodnocení nemovité věci nájemcem	102
86	Odpisování věcného práva (služebnosti cesty)	102

9 Zdaňování příjmů podnikatele z nájmu a pachtu nemovitých věcí 104

87	Zdaňování příjmů z nájmu nemovitě věci podle § 7 nebo 9 zákona o daních z příjmů	106
88	Pronájem části rodinného domu zahrnutého do obchodního majetku podnikatele	107
89	Pronájem budovy restaurace v podílovém spoluvlastnictví	108
90	Nájem budovy včetně poskytování ubytování	109
91	Zdaňování příjmů z užívání a nájmu zemědělských pozemků	109
92	Vyřazení nemovitě věci z obchodního majetku a její následný nájem	110
93	Nájem nemovitě věci mezi manželi	110
94	Nájem nemovitě věci českou právnickou osobou v jiném státě EU	112
95	Přefakturace vodného nájemci	112
96	Účtování nájmu placeného technickým zhodnocením nájemce	113

10 Zdaňování příjmů podnikatele z prodeje nemovitých věcí 114

97	Prodej budovy podnikatelem vedoucím daňovou evidenci	116
98	Prodej nemovitě věci vyřazené z obchodního majetku	117
99	Prodej nemovitě věci pořízené podnikatelem na úvěr	117
100	Prodej budovy pronajímané po vyřazení z obchodního majetku podnikatele	118
101	Prodej nemovitě věci po pěti letech od vyřazení z obchodního majetku	118
102	Prodej budovy na splátky	119
103	Prodej budovy v majetku s. r. o.	119
104	Prodej pozemku v majetku s. r. o. dceři společníka	120
105	Prodej nemovitě věci vložené do s. r. o.	121
106	Prodej nemovitě věci nebo převod podílu v s. r. o.	121
107	Stanovení ceny při prodeji budovy s pozemkem	122
108	Provize za zprostředkování prodeje pozemku v nákladech podnikatele	123

11 Účetní a daňový postup při vyřazení nemovitých věcí z obchodního majetku podnikatele 124

109	Prodej části budovy v majetku s. r. o.	126
110	Vyřazení nemovitě věci z důvodu zpětného vrácení pro vady	126
111	Vyřazení budovy z obchodního majetku na konci roku nebo na počátku příštího roku	127
112	Vyřazení nemovitě věci z obchodního majetku do osobního užívání v souvislosti s pořízením jiné nemovitě věci	128
113	Zbourání budovy zahrnuté v obchodním majetku v souvislosti s vybudováním jiné stavby	128
114	Uplatňování výdajů na opravy a údržbu budovy po jejím vyřazení z obchodního majetku	129

12 DPH u služeb vztahujících se k nemovitým věcem . . . 130

115	DPH u projekčních prací na nemovité věci umístěné v České republice pro subjekt registrovaný v Německu.	131
116	Práce na nemovitých věcech v ČR prováděné slovenskou firmou s českým DIČ	131
117	Stavební práce na nemovité věci v Polsku	131
118	Služby na nemovité věci na Slovensku	132
119	Stavební práce na nemovité věci v Německu.	133
120	Práce na nemovité věci v Německu poskytnutá českým neplátcem českému plátcí	134
121	Práce na nemovité věci v Německu pro českého plátce	135
122	Práce na nemovité věci v Bulharsku pro českého neplátce	136
123	Ostraha nemovité věci v Rumunsku pro českého plátce	137
124	Montáž klimatizace na nemovité věci v Německu	137
125	DPH u stavebních prací ve třetí zemi	138
126	Montážní práce na nemovité věci v Rusku.	138
127	Vypracování projektové dokumentace k nemovité věci umístěné ve Švýcarsku	139
128	Úklidové práce na čínské ambasádě umístěné v České republice	139
129	Sazba DPH u ubytovací služby poskytované v najaté nemovité věci.	140

13 DPH u stavebních a montážních prací na nemovitých věcech 141

130	Režim přenesení daňové povinnosti u správce nemovité věci	143
131	Režim přenesení daňové povinnosti u pronajímatele nemovité věci	143
132	Přenesení daňové povinnosti u oprav pronajímané nemovité věci a u výstavby nové nemovité věci	144
133	Režim přenesení daňové povinnosti u pokládky dlažeb, obložení stěn a schodů.	144
134	Režim přenesení daňové povinnosti při drobných opravách nemovité věci	145
135	Vykázání zdanitelného plnění v režimu přenesení daňové povinnosti v daňovém přiznání	146
136	Sazba DPH u nástavby nebytových prostor v bytovém domě	146
137	DPH u nové výstavby rodinného domu pro neplátce	148
138	DPH při dodání mříží českému plátcí, který je instaluje na nemovité věci v Rakousku	149
139	Sazba DPH při opravě budovy nemocnice	149
140	Sazba DPH při výstavbě samostatné garáže u rodinného domku	149

14 DPH při dodání nemovitých věcí 151

141	DPH u stavby vytvořené vlastní činností podnikatele.	152
142	Úprava odpočtu daně při prodeji budovy	153
143	Prodej budovy obchodu prostřednictvím realitní kanceláře	153
144	Výstavba haly vlastní činností plátce	154

145	Prodej nemovitě věci v souvislosti s uplatněním zajišťovacího převodu práva	154
146	Prodej nemovitě věci nabyté v exekučním řízení	156
147	DPH při prodeji nemovitě věci společníkovi s. r. o.	156
148	DPH při trvalém vyřazení nemovitě věci z obchodního majetku plátce	158
149	DPH při prodeji domu s pozemkem společníkovi v. o. s.	158
150	DPH při nepeněžním vkladu budovy do základního kapitálu s. r. o.	159
151	DPH při vyřazení nemovitě věci z obchodního majetku pro účely daně z příjmů	160
152	DPH při prodeji budovy, která byla pořízena od neplátce daně	161
153	Započítání prodeje nemovitých věcí osvobozeného od DPH do výpočtu koeficientu pro krácení odpočtu daně u realitní kanceláře	162
154	DPH při prodeji zasíťovaných pozemků	162

15 DPH při nájmu a pachtu nemovitých věcí 163

155	Nájem služebního bytu v sídle plátce jeho zaměstnancům	164
156	DPH při pronájmu bytových a nebytových prostor včetně nábytku	165
157	Uplatňování DPH u nájmu nemovitě věci zdaňovaného podle § 7 a podle § 9 zákona o daních z příjmů	166
158	Uplatňování DPH u nájmu nemovitě věci po jejím vyřazení z podnikání	166
159	Nájem nemovitých věcí ve společném jmění manželů	167
160	DPH u nájmu nebytových prostor k bydlení	167
161	Nájem bytů v rekonstruovaném bytovém domě neplátcům	168
162	Nájem nemovitě věci poskytovaný plátcem neplátci	168
163	DPH u ubytovacích služeb poskytovaných provozovatelem penzionu	169
164	Úprava odpočtu daně u nemovitě věci pronajímané plátcům i neplátcům	170
165	DPH při pronájmu najaté nemovitě věci studentům	171
166	Nájem nemovitě věci na Slovensku	171
167	Poskytování nájmu nemovitě věci českým plátcem v Rakousku	172
168	Pronájem skladových prostor českým plátcem v Kostarice	172
169	Odpočet daně u energií a služeb zčásti přeúčtovaných nájemcům	173
170	DPH při přefakturaci vodného nájemci	174
171	DPH u finančního leasingu nemovitě věci	174

16 Nemovitě věci jako zboží pořizované za účelem prodeje 176

172	Nákup pozemku za účelem prodeje, jeho následné oplocení a prodej pozemku i s oplocením	176
173	Rezervační poplatek při zprostředkování prodeje nemovitých věcí	177
174	Zprostředkování prodeje nemovitých věcí	178
175	DPH u provize za zprostředkování koupě nemovitě věci	179
176	Zaučtování pojištění nemovitě věci určené k prodeji	180

17 Daň z nemovitých věcí u pozemků a staveb používaných pro podnikání	181
177 Daň z nemovitých věcí u tenisového kurtu	183
178 Daň z nemovitých věcí u asfaltové plochy používané nájemcem k podnikání	184
179 Daň z nemovitých věcí u budov s jedním nadzemním podlažím	185
180 Daň z nemovitých věcí u spoluvlastnického podílu na nemovité věci nabyté darem od rodičů	185
181 Daň ze staveb sloužících k uskladnění slámy a palet	186
182 Daň z nemovitých věcí u bytové jednotky používané nájemcem k podnikání	187
183 Daň ze staveb u rozestavěné budovy	188
184 Daň z nemovitých věcí u budovy využívané nájemci k různým účelům	188
185 Daň z nemovitých věcí u vlečky	189
186 Daň z nemovitých věcí u bytu, ve kterém vlastník používá jednu místnost k podnikání	190
187 Daň z nemovitých věcí u pozemků veřejně přístupných prostor a sportovišť	190
188 Daň z nemovitých věcí zvláště u pozemku a u jednotky	191
189 Daň z nemovitých věcí u manipulační plochy a účelové komunikace	192
190 Daň ze samostatných nebytových prostor užívaných v rodinném domě k podnikání	193
191 Uplatnění dodatečně zaplacené daně z nemovitostí v nákladech podnikatele	194
18 Daň z nabytí nemovitých věcí ve výdajích (nákladech) podnikatele	195
192 Stanovení základu daně z nabytí nemovitých věcí při prodeji obytného domu s pozemkem	197
193 Daň z nabytí nemovitých věcí při prodeji venkovní parkovací plochy	198
194 Daň z nabytí nemovitých věcí při odkoupení čerpací stanice na vlastním pozemku	199
195 Postup v případě, kdy poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí je kupující	200
196 Daň z nabytí nemovitých věcí a znalecký posudek v nákladech kupujícího, který je poplatníkem této daně	201
197 Daň z nabytí nemovitých věcí při směně stejných pozemků	201
198 Použitelnost znaleckého posudku pro účely daně z nabytí nemovitých věcí	202
199 Daň z nabytí nemovitých věcí při vkladu nemovité věci do základního kapitálu obchodní společnosti	203
200 Daň z nabytí nemovitých věcí při převodu nemovitých věcí do nově vzniklé odštěpené společnosti	203
19 Znalostní test – nemovité věci v podnikání	205
REJSTŘÍK	209