

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	16
Vlastnická práva a věcná břemena	17
1.4 Právní úprava nájmu podle občanského zákoníku	18
Nájemní smlouva	18
Skončení nájmu	21
Postoupení nájemní smlouvy	21
Podnájem.	22
Nájem nemovitých věcí obecně	22
Nájem bytu nebo domu k zajištění bytových potřeb nájemce.	24
Nájem prostor sloužících podnikání	27
Pacht nemovité věci	29
Placení nájemného za užívání nemovité věci	30
Energie a služby spojené s nájmem nemovité věci.	30
2. Nájem nemovitých věcí v účetnictví pronajímatele.	33
2.1 Nájem nemovité věci v podvojném účetnictví	33
2.2 Nájem nemovité věci v jednoduchém účetnictví.	37
3. Nájem nemovitých věcí dle zákona o daních z příjmů	39
3.1 Zdanění příjmů z nájmu u fyzických a právnických osob	39
Příjmy z nájmu nemovitých věcí u poplatníků daně z příjmů právnických osob.	39
Příjmy z nájmu nemovitých věcí u poplatníků daně z příjmů fyzických osob.	42
Příjmy z poskytování ubytovacích služeb	43
Příjmy z nájmu podle § 7 zákona o daních z příjmů	44
Příjmy z nájmu podle § 9 zákona o daních z příjmů	47
Příjmy z nájmu nemovitých věcí ve společném jmění manželů	48
Příjmy z nájmu nemovitých věcí ve spoluvlastnictví více fyzických osob.	49

Evidenční a záznamní povinnosti poplatníka s příjmy z nájmu nemovitých věcí nezahrnutých v obchodním majetku	50
3.2 Výdaje pronajímatele	51
Výdaje skutečné	51
Výdaje v procentní výši z dosažených příjmů	54
Odpisování pronajímaných nemovitých věcí	57
3.3 Nepeněžní příjmy pronajímatele nemovitých věcí	62
3.4 Další specifické případy příjmů z nájmu nemovitých věcí	63
Příjmy daňových nerezidentů z nájmu nemovitých věcí	63
Příjmy z nájmu nemovitých věcí plynoucí ze zahraničí	64
Příjmy z pachtu obchodního závodu.	65
4. Nájem nemovitých věcí z pohledu DPH	67
4.1 Úprava nájmu v zákoně o DPH	67
4.2 Odpočet daně na vstupu při nájmu nemovitých věcí	71
4.3 Uplatňování DPH na výstupu u nájmu nemovitých věcí	73
4.4 Uskutečnění plnění při nájmu nemovité věci	73
4.5 Přeúčtování energií a služeb spojených s nájmem nájemci	75
4.6 Nájem nemovité věci v obratu podle zákona o DPH	77
5. Řešené dotazy z praxe	81