

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 |