

# Obsah

	Úvodní slovo autora	7
	O autorovi	7
	Úvod	8
1.	Daň z příjmů fyzických osob	9
1.1.	Podmínky osvobození příjmů z prodeje nemovité věci od daně	9
1.1.1.	Jak posoudit den nabytí a den prodeje	9
1.1.2.	Byty, jednotky a rodinné domy	9
1.1.3.	Ostatní nemovité věci	11
1.1.4.	„Restiturované“ nemovité věci	12
1.2.	Podmínky osvobození příjmů z převodu členských práv a majetkových podílů	12
1.3.	Odstupné za uvolnění bytu, náhradní byt	14
1.4.	Nemovité věci pro podnikání a nemovité věci soukromé	16
1.4.1.	Nemovité věci pro podnikání	16
1.4.2.	Soukromé nemovité věci	17
1.5.	Smlouvy o smlouvě budoucí	17
1.6.	Přehled podle vlastnických vztahů	17
1.6.1.	Výlučné vlastnictví	18
1.6.2.	Podílové spoluvlastnictví	18
1.6.3.	Společné jmění manželů	18
1.6.4.	Reálné rozdělení nemovité věci	18
1.6.5.	Vymezení jednotek	18
1.7.	Prodej movitých věcí v prodávané nemovité věci	18
1.8.	Kdy se podává daňové přiznání	19
1.9.	Oznamování osvobozených příjmů	19
1.10.	Výpočet základu daně	20
1.10.1.	Výpočet základu daně z účetnictví a daňové evidence	20
1.10.2.	Výpočet základu daně u ostatních příjmů	20
1.11.	Úvěry na financování bytových potřeb	21
1.12.	Na co dále upozornit klienta	22
1.12.1.	Omezení plateb v hotovosti	22
1.12.2.	Příjmy v cizí měně, nepeněžní příjmy	22
1.12.3.	Zdanění pohledávek z nájmu	23
1.12.4.	Odstupné za uvolnění bytu jako náklad	23
1.12.5.	Kdy nastává příjem, kauce, smluvní pokuty	23

2.	Daň z příjmů právnických osob	24
3.	Daň z přidané hodnoty	24
3.1.	Uplatňování DPH při prodeji nemovitých věcí	24
3.2.	Uplatňování DPH u nájmu	27
3.3.	Uplatňování DPH u služeb realitních kanceláří	28
4.	Daň z nemovitých věcí	29
5.	Pohled kupujícího	29
5.1.	Úhrada rezervační zálohy	29
5.2.	Úhrada zálohy na kupní cenu	30
5.3.	Úhrada kupní ceny	30
5.4.	Odpočet úroků z úvěru od základu daně z příjmů	30
5.5.	Ocenění pro účely odpisování	30
6.	Dědictví	31
7.	Darování	32
8.	Něco z daňového řádu	33
8.1.	Daňová přiznání	33
8.2.	Placení daně	33
8.3.	Sankce	33
	Příloha č. 1	35
	Příloha č. 2	37
	Přehled změn oproti předcházejícímu vydání	38