

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.	„Restitované“ nemovité věci	12
1.2.	Podmínky osvobození příjmů z převodu členských práv a majetkových podílů	12
1.3.	Odstupné za uvolnění jednotky, 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	18
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 podle zákona o vlastnictví bytů	19
1.7.	Prodej movitých věcí v prodávané nemovité věci	19
1.8.	Kdy se podává daňové přiznání	19
1.9.	Oznamování osvobozených příjmů	20
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	21
1.11.	Úvěry na financování bytových potřeb	22
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	23
1.12.5.	Kdy nastává příjem, kauce, smluvní pokuty	24

2.	Daň z příjmů právnických osob	24
3.	Daň z přidané hodnoty	25
3.1.	Uplatňování DPH při prodeji nemovitých věcí	25
3.2.	Uplatňování DPH u nájmu	27
3.3.	Uplatňování DPH u služeb realitních kanceláří	28
4.	Daň z nabytí nemovitých věcí	30
5.	Daň z nemovitých věcí	30
6.	Pohled kupujícího	31
6.1.	Úhrada rezervační zálohy	31
6.2.	Úhrada zálohy na kupní cenu	31
6.3.	Úhrada kupní ceny	31
6.4.	Odpočet úroků z úvěru od základu daně z příjmů	32
6.5.	Ocenění pro účely odpisování	32
7.	Dědictví	32
8.	Darování	34
9.	Něco z daňového řádu	35
9.1.	Daňová přiznání	35
9.2.	Placení daně	35
9.3.	Sankce	36
10.	Evidence tržeb	37
	Příloha č. 1	38
	Příloha č. 2	40
	Poznámky:	41