

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 | 19 |
| Skončení nájmu | 21 |
| Postoupení nájemní smlouvy | 22 |
| Podnájem | 22 |
| Nájem nemovitých věcí obecně | 22 |
| Nájem bytu nebo domu k zajištění bytových potřeb nájemce | 24 |
| 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 pronájematele | 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 | 45 |
| Příjmy z nájmu podle § 9 zákona o daních z příjmů | 47 |
| Příjmy z nájmu nemovitých věcí ve společném jmění manželů | 49 |
| Příjmy z nájmu nemovitých věcí ve spoluvlastnictví více fyzických osob | 50 |

| | |
|--|-----------|
| Evidenční a záznamní povinnosti poplatníka s příjmy z nájmu nemovitých věcí nezahrnutých v obchodním majetku | 51 |
| 3.2 Výdaje pronajímatele | 51 |
| Výdaje skutečné | 51 |
| Výdaje v procentní výši z dosažených příjmů | 55 |
| Odpisování pronajímaných nemovitých věcí | 57 |
| 3.3 Nepeněžní příjmy pronajímatele nemovitých věcí | 63 |
| 3.4 Další specifické případy příjmů z nájmu nemovitých věcí | 65 |
| Příjmy daňových nerezidentů z nájmu nemovitých věcí | 65 |
| Příjmy z nájmu nemovitých věcí plynoucí ze zahraničí | 66 |
| Příjmy z pachtu obchodního závodu | 66 |
| 4. Nájem nemovitých věcí z pohledu DPH | 69 |
| 4.1 Úprava nájmu v zákoně o DPH | 69 |
| 4.2 Odpočet daně na vstupu při nájmu nemovitých věcí | 74 |
| 4.3 Uplatňování DPH na výstupu u nájmu nemovitých věcí | 75 |
| 4.4 Uskutečnění plnění při nájmu nemovité věci | 76 |
| 4.5 Přeúčtování energií a služeb spojených s nájmem nájemci | 77 |
| 4.6 Nájem nemovité věci v obratu podle zákona o DPH | 80 |
| 5. Řešené dotazy z praxe | 83 |