

200 OTÁZEK & ODPOVĚDÍ Z PRAXE

Jiří Vychopeň

Nemovitě věci v podnikání

- účetní a daňové odpisování a uplatňování dalších nákladů
- zdaňování příjmů z prodeje a nájmu nemovitých věcí
- daň z přidané hodnoty při dodání, nájmu a při poskytování souvisejících služeb
- daň z nemovitých věcí a daň z nabytí nemovitých věcí v nákladech
- vlastnická a spoluvlastnická práva a evidence v katastru nemovitostí
- nabývání, účetní a daňové důsledky vyřazení z obchodního majetku

2. aktualizované
a rozšířené vydání



Wolters Kluwer

Vzor citace: Vychopeň, J. *Nemovitě věci v podnikání*. 2. aktualizované a rozšířené vydání. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2015, 216 s.

KATALOGIZACE V KNIZE - NÁRODNÍ KNIHOVNA ČR

Vychopeň, Jiří

Nemovitě věci v podnikání / Jiří Vychopeň. -- 2., aktualiz. a rozš. vyd. -- Praha: Wolters Kluwer, 2014. -- 216 s.

„Publikace je zpracována dle právního stavu k 31. 12. 2014 a obsahuje dílčí změny k 1. 1. 2015“

ISBN 978-80-7478-634-1 (brož.)

347.214.2 * 347.72 * 657 * 336.22 * (437.3)

- nemovitosti -- Česko
- podnikání -- Česko
- účetnictví -- Česko
- daně -- Česko
- příručky

347 - Soukromé právo [16]

Publikace je zpracována ke dni 31. 12. 2014 a obsahuje dílčí změny k 1. 1. 2015

© Jiří Vychopeň, 2015

ISBN 978-80-7478-634-1 (brož.)

ISBN 978-80-7478-635-8 (e-pub)

ISBN 978-80-7478-636-5 (mobi)

ISBN 978-80-7478-637-2 (pdf)

Seznam autorů

Odpovědi publikované v této knize zpracovali tito autoři

autorský kolektiv HBH	117, 133, 141, 168
Ing. Milan Blatný	12, 18, 20, 27, 33, 34, 35, 37, 52, 53, 55, 62, 63, 64, 65, 66, 68, 70, 71, 72, 82, 112, 113, 172, 194
Ing. Martin Děrgel	10, 48, 59, 60, 81, 93, 104
RNDr. Libor Fiala	3
Ing. Zdeňka Hušáková	73, 118, 120, 121, 122, 128, 137, 145, 150, 162, 166
Ing. Antonín Jeřábek	22, 43, 85, 176
Bc. Ing. Martina Jeřábková	16
František Kocour	80, 87, 90, 101, 108, 115, 140, 153
Ing. Miroslava Kočová	96, 173
Ing. Petra Konderlová	77, 89, 100, 123, 124, 138, 155, 160, 169, 196
JUDr. Alena Koutná	177, 178, 180, 181, 182, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 192, 193, 195, 197, 198, 200
Ing. Vladimíra Kraftová	119
Ing. Barbora Krížová	125
Ing. Kateřina Kurková	109, 136, 142, 164
Ing. Martina Matějková	6, 73, 118, 137, 147, 151, 162, 166, 175
Ing. Zdeněk Morávek	199
Ing. Jiří Nigrin	8, 28, 29, 69, 94, 98, 116, 129, 134, 148, 149, 161, 163, 167, 179
Ing. Ivana Pilařová	4, 5, 57, 84, 105, 106, 127, 159
Ing. Ladislav Pitner	74, 126, 130, 131, 132, 135, 139, 157, 165
Bc. Ing. Marcel Pitterling, Ph.D.	11, 41, 54, 79, 88
Ing. Jan Ployer	23, 24, 25, 30, 42, 44, 45, 46, 47, 92, 97, 102, 103, 107, 143, 146, 156, 183
Ing. Zuzana Pšeničková	14, 15, 26, 50, 95, 110, 170
Ing. Vlasta Ptáčková	9, 83, 91, 111
Josef Rajdl	31, 49, 76
JUDr. Vlasta Víghová	75
Ing. Jiří Vychopeň	1, 2, 7, 13, 17, 19, 21, 32, 36, 38, 39, 40, 51, 56, 58, 61, 67, 78, 86, 99, 114, 144, 152, 154, 158, 171, 174, 190, 191

Obsah

Seznam autorů	3
Zkratky a úplné názvy předpisů použitých v publikaci	12
Úvod	15
1 Základní pojmy a právní úprava nemovitých věcí	17
1 Umístění světelného reklamního zařízení na budově	21
2 Vlastnická práva k nemovitým věcem a evidence nemovitých věcí v katastru nemovitostí	22
2 Vklad koupené nemovité věci do katastru nemovitostí	25
3 Nemovité věci v obchodním majetku podnikatelů	26
3 Zařazení rodinného domu do obchodního majetku	29
4 Vklad budovy do obchodního majetku fyzické osoby	29
5 Používání nemovité věci ve společném jmění manželů pro podnikání manželky	30
6 Vyřazení nemovitých věcí z obchodního majetku fyzické osoby	31
7 Vrácení nemovité věci vložené do s. r. o. zpět do majetku vkladatelů	32
8 Podnikání v budově nezahrnuté do obchodního majetku	33
9 Používání zemědělských pozemků k podnikání a k pronájmu	34
10 Používání vlastní budovy fyzickou osobou zčásti k podnikání a zčásti k pronájmu	35
11 Uplatňování některých výdajů při podnikání v rodinném domě nezahrnutém do obchodního majetku	36
12 Výdaje podnikatele na modernizaci části rodinného domu používaného k podnikání	37
13 Přijatá náhrada škody na budově zahrnuté do obchodního majetku	38
4 Nemovité věci v účetnictví a daňové evidenci podnikatelů	39
14 Nákup budovy a pozemku do s. r. o.	41
15 Účtování nepeněžního vkladu nemovitých věcí do a. s.	42
16 Zaúčtování koupeného pozemku pod bytovým domem	43
17 Pořízení nemovité věci s převzetím závazku nesplaceného úvěru	44
18 Účetní postup při pořízení budovy a její následné rekonstrukci	44
19 Vybudování zpevněné plochy na pozemku nezahrnutém do obchodního majetku podnikatele	45

20	Zařazení síťových směrovačů pro internetové propojení v panelových domech do dlouhodobého hmotného majetku	46
21	Vysazení a oplocení vinice	46
22	Účtování inventarizačních rozdílů, vznikajících úpravou velikosti pozemků v důsledku jejich digitalizace	47

5 Oceňování nemovitých věcí pro účetní a daňové účely. 48

23	Vstupní cena nemovité věci vložené do obchodního majetku	52
24	Náklady na stavbu a odpisy	52
25	Pořizovací cena pozemku.	53
26	Pořizovací cena nemovité věci koupené i s movitými věcmi.	53
27	Vstupní cena budovy vložené do obchodního majetku fyzické osoby	54
28	Vklad nemovité věci nabyté darováním do obchodního majetku fyzické osoby	54
29	Vstupní cena pro daňové odpisování nemovité věci vložené do s. r. o.	55
30	Vložení nemovité věci do obchodního majetku za symbolickou 1 Kč	56
31	Vklad nemovité věci do základního kapitálu s. r. o.	56
32	Dodání pamětní desky	57
33	Ocenění jednotlivých nemovitých věcí při nabytí souboru nemovitostí ve veřejné dražbě	57
34	Ocenění budovy pořízené podnikatelem ve vlastní režii pro daňové účely	58
35	Ocenění budovy rekonstruované ve vlastní režii pro daňové účely	59
36	Úroky z úvěru před a po uvedení nově pořízené nemovité věci do užívání.	59
37	Uplatnění úroků z úvěru a poplatků za poskytnutí úvěru na stavbu výrobní haly v daňových nákladech podnikatele	60
38	Uplatnění úroků z úvěru na nákup pozemku v daňových nákladech podnikatele.	61
39	Přestavba a vložení objektu stodoly do obchodního majetku podnikatele	62
40	Vstupní cena budovy nabyté zděděním pro daňové účely	62

6 Účetní a daňové odpisování nemovitých věcí 64

41	Podnikání v rodinném domě.	66
42	Odpisy budovy používané k podnikání jen zčásti.	66
43	Odpisy rodinného domu vloženého fyzickou osobou do obchodního majetku	67
44	Odpisování nemovité věci nabyté darem od rodičů	68
45	Odpisování nemovité věci nabyté darem v roce 2005	68
46	Odpisy částečně darované nemovitosti	68
47	Odpisování technického zhodnocení darované budovy	69
48	Vložení nemovité věci do základního kapitálu a. s.	70
49	Odpisování nemovité věci vložené do obchodní společnosti jinou společností.	71
50	Odpisování stavby a trvalých porostů.	72
51	Zařazení administrativní budovy do odpisové skupiny	73
52	Odpisování parkoviště	73

53	Odpisová skupina u elektropřípojky	74
54	Odpisování ložiska štěrkopísku na nakoupených pozemcích	75
55	Účetní a daňové odpisování nemovité kulturní památky	75
56	Daňové odpisování dočasné stavby	76
57	Zvýšení odpisu o 10 % v prvním roce daňového odpisování	77
58	Odpisování nemovité věci manželkou po ukončení podnikání manžela.	77
59	Změna odpisování nemovité věci po technickém zhodnocení	77
60	Přerušování odpisování rekonstruované budovy	79
61	Odpisování technického zhodnocení uhrazeného podnájemcem nemovité věci	79

7 Výdaje (náklady) podnikatele na opravy nemovitých věcí a technické zhodnocení 80

62	Technické zhodnocení nebo náklady	81
63	Výměna dveří v budově	82
64	Oprava zpevněné plochy	83
65	Výměna střešní krytiny a střešních oken včetně úpravy obložení oken a vymalování	84
66	Oprava kotle a vnitřních rozvodů vody a topení včetně provedení revize.	85
67	Vytváření rezervy na výměnu oken v budově.	85
68	Vodárenská sestava	86
69	Technické zhodnocení vytvořené vlastní činností.	86
70	Výdaje za znalecký posudek pro ocenění nemovité věci, kterou se ručí za úvěr na financování technického zhodnocení	88
71	Změna účelu užívání nemovité věci	88
72	Výdaje podnikatele za fasádu na budově provozovny po zřízení půdního bytu.	89
73	Odpočet DPH u technického zhodnocení a oprav	90
74	Úprava odpočtu DPH u technického zhodnocení	91

8 Používání cizích nemovitých věcí při podnikání. 92

75	Provozovna v najaté nemovité věci	94
76	Nájem části budovy mezi společníkem a s. r. o.	95
77	Nájem nebytových prostor mezi společníkem (jednatelem) a s. r. o.	95
78	Bezplatný nájem nemovité věci jediným společníkem s. r. o.	96
79	Nájemné za pozemek ve výdajích podnikatele	97
80	Výměna oken v kanceláři podnikatele, umístěné v rodinném domě jeho otce.	97
81	Opravy a úpravy najaté nemovité věci provedené nájemcem	97
82	Stavební úpravy a opravy na najaté nemovité věci hrazené nájemcem nad rámec nájemného	98
83	Kauce zaplacená pronajímateli nemovité věci ve výdajích nájemce	100
84	Technické zhodnocení na najaté nemovité věci	101
85	Účtování ukončení nájmu při technickém zhodnocení nemovité věci nájemcem.	102
86	Odpisování věcného práva (služebnosti cesty)	102

9	Zdaňování příjmů podnikatele z nájmu a pachtu nemovitých věcí	104
87	Zdaňování příjmů z nájmu nemovité věci podle § 7 nebo 9 zákona o daních z příjmů	106
88	Pronájem části rodinného domu zahrnutého do obchodního majetku podnikatele	107
89	Pronájem budovy restaurace v podílovém spoluvlastnictví	108
90	Nájem budovy včetně poskytování ubytování.	109
91	Zdaňování příjmů z užívání a nájmu zemědělských pozemků	109
92	Vyřazení nemovité věci z obchodního majetku a její následný nájem	110
93	Nájem nemovité věci mezi manželi	110
94	Nájem nemovité věci českou právnickou osobou v jiném státě EU	112
95	Přefakturace vodného nájemci	112
96	Účtování nájmu placeného technickým zhodnocením nájemce.	113
10	Zdaňování příjmů podnikatele z prodeje nemovitých věcí	114
97	Prodej budovy podnikatelem vedoucím daňovou evidenci.	116
98	Prodej nemovité věci vyřazené z obchodního majetku	117
99	Prodej nemovité věci pořízené podnikatelem na úvěr	117
100	Prodej budovy pronajímané po vyřazení z obchodního majetku podnikatele	118
101	Prodej nemovité věci po pěti letech od vyřazení z obchodního majetku	118
102	Prodej budovy na splátky	119
103	Prodej budovy v majetku s. r. o.	119
104	Prodej pozemku v majetku s. r. o. dceři společníka	120
105	Prodej nemovité věci vložené do s. r. o.	121
106	Prodej nemovité věci nebo převod podílu v s. r. o.	121
107	Stanovení ceny při prodeji budovy s pozemkem	122
108	Provize za zprostředkování prodeje pozemku v nákladech podnikatele	123
11	Účetní a daňový postup při vyřazení nemovitých věcí z obchodního majetku podnikatele	124
109	Prodej části budovy v majetku s. r. o.	126
110	Vyřazení nemovité věci z důvodu zpětného vrácení pro vady	126
111	Vyřazení budovy z obchodního majetku na konci roku nebo na počátku příštího roku	127
112	Vyřazení nemovité věci z obchodního majetku do osobního užívání v souvislosti s pořízením jiné nemovité věci.	128
113	Zbourání budovy zahrnuté v obchodním majetku v souvislosti s vybudováním jiné stavby	128
114	Uplatňování výdajů na opravy a údržbu budovy po jejím vyřazení z obchodního majetku	129

12 DPH u služeb vztahujících se k nemovitým věcem . . . 130

115	DPH u projekčních prací na nemovité věci umístěné v České republice pro subjekt registrovaný v Německu.	131
116	Práce na nemovitých věcech v ČR prováděné slovenskou firmou s českým DIČ.	131
117	Stavební práce na nemovité věci v Polsku.	131
118	Služby na nemovité věci na Slovensku.	132
119	Stavební práce na nemovité věci v Německu.	133
120	Práce na nemovité věci v Německu poskytnutá českým neplátcem českému plátcí.	134
121	Práce na nemovité věci v Německu pro českého plátce.	135
122	Práce na nemovité věci v Bulharsku pro českého neplátce.	136
123	Ostraha nemovité věci v Rumunsku pro českého plátce.	137
124	Montáž klimatizace na nemovité věci v Německu.	137
125	DPH u stavebních prací ve třetí zemi.	138
126	Montážní práce na nemovité věci v Rusku.	138
127	Vypracování projektové dokumentace k nemovité věci umístěné ve Švýcarsku.	139
128	Úklidové práce na čínské ambasádě umístěné v České republice.	139
129	Sazba DPH u ubytovací služby poskytované v najaté nemovité věci.	140

13 DPH u stavebních a montážních prací na nemovitých věcech 141

130	Režim přenesení daňové povinnosti u správce nemovité věci.	143
131	Režim přenesení daňové povinnosti u pronajímatele nemovité věci.	143
132	Přenesení daňové povinnosti u oprav pronajímané nemovité věci a u výstavby nové nemovité věci.	144
133	Režim přenesení daňové povinnosti u pokládky dlažeb, obložení stěn a schodů.	144
134	Režim přenesení daňové povinnosti při drobných opravách nemovité věci.	145
135	Vykázání zdanitelného plnění v režimu přenesení daňové povinnosti v daňovém přiznání.	146
136	Sazba DPH u nástavby nebytových prostor v bytovém domě.	146
137	DPH u nové výstavby rodinného domu pro neplátce.	148
138	DPH při dodání mříží českému plátcí, který je instaluje na nemovité věci v Rakousku.	149
139	Sazba DPH při opravě budovy nemocnice.	149
140	Sazba DPH při výstavbě samostatné garáže u rodinného domku.	149

14 DPH při dodání nemovitých věcí 151

141	DPH u stavby vytvořené vlastní činností podnikatele.	152
142	Úprava odpočtu daně při prodeji budovy.	153
143	Prodej budovy obchodu prostřednictvím realitní kanceláře.	153
144	Výstavba haly vlastní činností plátce.	154

145	Prodej nemovité věci v souvislosti s uplatněním zajišťovacího převodu práva	154
146	Prodej nemovité věci nabyté v exekučním řízení	156
147	DPH při prodeji nemovité věci společníkovi s. r. o.	156
148	DPH při trvalém vyřazení nemovité věci z obchodního majetku plátce	158
149	DPH při prodeji domu s pozemkem společníkovi v. o. s.	158
150	DPH při nepeněžním vkladu budovy do základního kapitálu s. r. o.	159
151	DPH při vyřazení nemovité věci z obchodního majetku pro účely daně z příjmů	160
152	DPH při prodeji budovy, která byla pořízena od neplátce daně	161
153	Započítání prodeje nemovitých věcí osvobozeného od DPH do výpočtu koeficientu pro krácení odpočtu daně u realitní kanceláře	162
154	DPH při prodeji zasíťovaných pozemků	162

15 DPH při nájmu a pachtu nemovitých věcí 163

155	Nájem služebního bytu v sídle plátce jeho zaměstnancům	164
156	DPH při pronájmu bytových a nebytových prostor včetně nábytku	165
157	Uplatňování DPH u nájmu nemovité věci zdaňovaného podle § 7 a podle § 9 zákona o daních z příjmů	166
158	Uplatňování DPH u nájmu nemovité věci po jejím vyřazení z podnikání	166
159	Nájem nemovitých věcí ve společném jmění manželů	167
160	DPH u nájmu nebytových prostor k bydlení	167
161	Nájem bytů v rekonstruovaném bytovém domě neplátcům	168
162	Nájem nemovité věci poskytovaný plátcem neplátci	168
163	DPH u ubytovacích služeb poskytovaných provozovatelem penzionu	169
164	Úprava odpočtu daně u nemovité věci pronajímané plátcům i neplátcům	170
165	DPH při pronájmu najaté nemovité věci studentům	171
166	Nájem nemovité věci na Slovensku	171
167	Poskytování nájmu nemovité věci českým plátcem v Rakousku	172
168	Pronájem skladových prostor českým plátcem v Kostarice	172
169	Odpočet daně u energií a služeb zčásti přeúčtovaných nájemcům	173
170	DPH při přefakturaci vodného nájemci	174
171	DPH u finančního leasingu nemovité věci	174

16 Nemovité věci jako zboží pořizované za účelem prodeje 176

172	Nákup pozemku za účelem prodeje, jeho následné oplocení a prodej pozemku i s oplocením	176
173	Rezervační poplatek při zprostředkování prodeje nemovitých věcí	177
174	Zprostředkování prodeje nemovitých věcí	178
175	DPH u provize za zprostředkování koupě nemovité věci	179
176	Zaučtování pojištění nemovité věci určené k prodeji	180

17	Daň z nemovitých věcí u pozemků a staveb používaných pro podnikání	181
177	Daň z nemovitých věcí u tenisového kurtu	183
178	Daň z nemovitých věcí u asfaltové plochy používané nájemcem k podnikání	184
179	Daň z nemovitých věcí u budov s jedním nadzemním podlažím	185
180	Daň z nemovitých věcí u spoluvlastnického podílu na nemovité věci nabytého darem od rodičů	185
181	Daň ze staveb sloužících k uskladnění slámy a palet	186
182	Daň z nemovitých věcí u bytové jednotky používané nájemcem k podnikání	187
183	Daň ze staveb u rozestavěné budovy	188
184	Daň z nemovitých věcí u budovy využívané nájemci k různým účelům	188
185	Daň z nemovitých věcí u vlečky	189
186	Daň z nemovitých věcí u bytu, ve kterém vlastník používá jednu místnost k podnikání	190
187	Daň z nemovitých věcí u pozemků veřejně přístupných prostor a sportovišť	190
188	Daň z nemovitých věcí zvláště u pozemku a u jednotky	191
189	Daň z nemovitých věcí u manipulační plochy a účelové komunikace	192
190	Daň ze samostatných nebytových prostor užívaných v rodinném domě k podnikání	193
191	Uplatnění dodatečně zaplacené daně z nemovitostí v nákladech podnikatele	194
18	Daň z nabytí nemovitých věcí ve výdajích (nákladech) podnikatele	195
192	Stanovení základu daně z nabytí nemovitých věcí při prodeji obytného domu s pozemkem	197
193	Daň z nabytí nemovitých věcí při prodeji venkovní parkovací plochy	198
194	Daň z nabytí nemovitých věcí při odkoupení čerpací stanice na vlastním pozemku	199
195	Postup v případech, kdy poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí je kupující	200
196	Daň z nabytí nemovitých věcí a znalecký posudek v nákladech kupujícího, který je poplatníkem této daně	201
197	Daň z nabytí nemovitých věcí při směně stejných pozemků	201
198	Použitelnost znaleckého posudku pro účely daně z nabytí nemovitých věcí	202
199	Daň z nabytí nemovitých věcí při vkladu nemovité věci do základního kapitálu obchodní společnosti	203
200	Daň z nabytí nemovitých věcí při převodu nemovitých věcí do nově vzniklé odštěpené společnosti	203
19	Znalostní test – nemovité věci v podnikání	205
	Rejstřík	209

Zkratky a úplné názvy předpisů použitých v publikaci

ČÚS pro podnikatele	České účetní standardy pro účetní jednotky, které účtují podle vyhlášky č. 500/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů
daňový řád	Zákon č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů
energetický zákon	Zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů
katastrální zákon	Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů
katastrální vyhláška	Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), ve znění pozdějších předpisů
klasifikace stavebních děl	Sdělení Českého statistického úřadu č. 321/2003 Sb., k zavedení Klasifikace stavebních děl CZ–CC
občanský zákoník	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
pokyn GFŘ č. D-6	Pokyn GFŘ č. D-6 čj. 32320/11-31, k jednotnému postupu při uplatňování některých ustanovení zákona č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů
Směrnice Rady 2006/112/ES	Směrnice Rady 2006/112/ES o společném systému daně z přidané hodnoty
stavební zákon	Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů
vyhláška č. 500/2002 Sb.	Vyhláška č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
vyhláška č. 526/2006 Sb.	Vyhláška č. 526/2006 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů

vyhláška č. 441/2013 Sb.	Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů
zákon o daních z příjmů	Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů
zákon o dani z přidané hodnoty	Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů
zákon o dani z nemovitých věcí	Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů
zákon o obchodních korporacích	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích)
zákon o oceňování majetku	Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů
zákon o pohonných hmotách	Zákon č. 311/2006 Sb., o pohonných hmotách a čerpacích stanicích pohonných hmot a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o pohonných hmotách), ve znění pozdějších předpisů
zákon o pozemních komunikacích	Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů
zákon o přeměnách	Zákon č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, ve znění pozdějších předpisů
zákon o rezervách	Zákon č. 593/1992 Sb., o rezervách pro zjištění základu daně z příjmů, ve znění pozdějších předpisů
zákon o státní památkové péči	Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů
zákon o účetnictví	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
zákon o vlastnictví bytů	Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony, ve znění pozdějších předpisů
zákon o vodovodech a kanalizacích	Zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu kanalizací a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů
zákon o znalcích a tlumočnících	Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů

zákonné opatření Senátu
o dani z nabytí nemovitých
věcí

Zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani
z nabytí nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů

živnostenský zákon

Zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání
(živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů

a. s.

akciová společnost

DIČ

daňové identifikační číslo

D

dal

DPH

daň z přidané hodnoty

EU

Evropská unie

IČO

identifikační číslo osoby

MD

má dáti

OSVČ

osoba samostatně výdělečně činná

s. r. o.

společnost s ručením omezeným

v. o. s.

veřejná obchodní společnost

Úvod

Tato publikace se zaměřuje na problematiku nemovitých věcí v podnikání po rekodifikaci soukromého práva od 1. 1. 2014, a to zejména z účetního a daňového hlediska. Změny, které přinesla nová právní úprava nemovitých věcí v novém občanském zákoníku, se nutně musely projevit v celém našem právním řádu, včetně účetních a daňových předpisů. Nejde přitom zdaleka jenom o novou terminologii (např. přechod od pojmu „nemovitost“ k pojmu „nemovitá věc“, nové pojmy jako „právo stavby“, „služebnosti“ apod.), ale změnilo se i celkové pojetí nemovitých věcí. S účinností od 1. 1. 2014 platí zásada „povrch ustupuje půdě“, podle které se stavba stává automaticky součástí pozemku, na kterém je zřízena, pokud je vlastníkem stavby a pozemku stejná osoba. To znamená, že stavba nově již není samostatnou věcí a i v katastru nemovitostí se stavby již nově evidují pouze jako součásti pozemků. Pro vlastníky staveb umístěných na cizích pozemcích a vlastníky těchto pozemků je v přechodných ustanoveních občanského zákoníku zavedeno vzájemné předkupní právo, které by mělo trvat do té doby, než nedojde k úplnému sjednocení vlastnického práva k pozemkům a stavbám na nich umístěným. Podle nových pravidel soukromého práva již kupující nenabývá „pozemek a stavbu“, ale předmětem koupě je „pozemek, jehož součástí je stavba“. Obdobně to platí i při bezúplatném nabytí nemovitých věcí. Z účetního a daňového pohledu jsou ale stavby nadále samostatným hmotným majetkem bez ohledu na to, zda jsou či nejsou soukromoprávně součástí pozemku.

Publikace vychází z právního stavu v roce 2014, ale v některých kapitolách jsou zmíněny i změny od 1. 1. 2015.

O složitosti a důležitosti dané problematiky svědčí trvale velké množství dotazů čtenářů, týkajících se účetních a daňových souvislostí nemovitých věcí v podnikání. Nový výběr celkem 200 nejzajímavějších a nejčastějších dotazů na toto téma je v publikaci rozdělen do jednotlivých kapitol, zvláště pro oblast účetnictví a daně z příjmů, daně z přidané hodnoty, daně z nemovitých věcí a daně z nabytí nemovitých věcí. Úvodní kapitoly se věnují novému vymezení nemovitých věcí v občanském zákoníku, jejich evidenci v katastru nemovitostí a v obchodním majetku podnikatelů. V publikaci je opět obsažena i kapitola zabývající se používáním cizích nemovitých věcí při podnikání.

Cílem publikace je poskytnout co nejvíce praktických informací o účetních a daňových souvislostech používání nemovitých věcí při podnikání a při uskutečňování různých činností podnikatelů vztahujících se k nemovitým věcem. V odpovědích na dotazy, na kterých se podílela řada renomovaných účetních a daňových odborníků, naleznou čtenáři návod na řešení různých konkrétních situací a praktických problémů týkajících se nemovitých věcí, se kterými se podnikatelé při své činnosti běžně setkávají nebo mohou setkat.

Na závěr publikace autor opět sestavil malý test znalostí na téma nemovitých věcí v podnikání.

1 Základní pojmy a právní úprava nemovitých věcí

Nemovitými věcmi jsou podle ustanovení § 489 odst. 1 občanského zákoníku:

- a) pozemky,
- b) podzemní stavby se samostatným účelovým určením,
- c) věcná práva k pozemkům a podzemním stavbám se samostatným účelovým určením a
- d) práva, která za nemovité věci prohlásí zákon (např. právo stavby podle § 1240 a násl. občanského zákoníku).

Podle ustanovení § 489 odst. 2 občanského zákoníku jsou veškeré další věci věcmi movitými.

Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i taková věc nemovitá.

Pozemkem se podle ustanovení § 2 písm. a) katastrálního zákona rozumí část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem.

Pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem, se podle ustanovení § 2 písm. b) katastrálního zákona nazývá **parcelou**. Pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, se podle ustanovení § 2 písm. c) katastrálního zákona nazývá **stavební parcelou**. Pozemek, který není stavební parcelou, se podle ustanovení § 2 písm. d) katastrálního zákona nazývá **pozemkovou parcelou**. V katastru nemovitostí se pozemky evidují v podobě parcel.

Podle § 3 odst. 2 katastrálního zákona se pozemky člení podle druhů na:

- **zemědělské pozemky**, kterými jsou:
 - a) orná půda,
 - b) chmelnice,
 - c) vinice,
 - d) zahrady,
 - e) ovocné sady a
 - f) trvalé travní porosty,
- **lesní pozemky**,
- **vodní plochy**,
- **zastavěné plochy a nádvoří** a
- **ostatní plochy**.

Pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem, je podle ustanovení § 2 odst. 1 písm. b) stavebního zákona **stavebním pozemkem**. Pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami, je podle ustanovení § 2 odst. 1 písm. b) stavebního zákona **zastavěným stavebním pozemkem**.

Zemní práce a změny terénu, jimiž se podstatně mění vzhled prostředí nebo odtokové poměry, těžební a jim podobné a s nimi související práce, nejedná-li se o hornickou činnost nebo činnost prováděnou hornickým způsobem, jsou podle § 3 stavebního zákona **terénní úpravou**.

PŘÍKLADY TERÉNNÍCH ÚPRAV:

- *skladovací plochy,*
- *odstavné plochy,*
- *úpravy pozemků pro zřízení hřišť a sportovišť,*
- *těžební práce na povrchu.*

Podle § 506 občanského zákoníku je **součástí pozemku** prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech. Podle § 509 občanského zákoníku ale součástí pozemku nejsou inženýrské sítě, zejména vodovody, kanalizace nebo energetické či jiné vedení; přitom se má za to, že stavby a technická zařízení, která s inženýrskými sítěmi provozně souvisí, jsou součástí inženýrských sítí.

Stavba, která nebyla do konce roku 2013 podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž byla zřízena, přestala být podle § 3054 občanského zákoníku dnem 1. 1. 2014 samostatnou věcí a stala se součástí pozemku, měla-li v uvedený den vlastnické právo ke stavbě i vlastnické právo k pozemku táž osoba. Stavba spojená se zemí pevným základem, která nebyla do konce roku 2013 podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž byla zřízena, a byla k 1. 1. 2014 ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku, se podle § 3055 občanského zákoníku od uvedeného dne nestala součástí pozemku a je od uvedeného dne nemovitou věcí.

Podle § 3056 občanského zákoníku má vlastník pozemku, na němž je zřízena stavba, která nebyla podle dřívějších právních předpisů součástí pozemku a nestala se součástí pozemku k 1. 1. 2014, k této stavbě předkupní právo a vlastník stavby má předkupní právo k pozemku. Stanou-li se po 1. 1. 2014 pozemek i stavba vlastnictvím téhož vlastníka, pak podle § 3058 občanského zákoníku přestane být stavba samostatnou věcí a stane se součástí pozemku, na němž je zřízena; to neplatí, jedná-li se o stavbu, která není součástí pozemku podle občanského zákoníku.

Podle § 507 občanského zákoníku je součástí pozemku veškeré rostlinstvo na něm vzešlé, tj. dočasné i trvalé porosty. Pro účetní a daňové účely se ale některé trvalé porosty (konkrétně se jedná o pěstitelské celky trvalých porostů) posuzují samostatně a jinak než příslušný pozemek.

Stavbou se podle ustanovení § 2 odst. 3 stavebního zákona rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Nestanoví-li stavební zákon nebo zvláštní právní předpis jinak, vyžaduje se u staveb všeho druhu a bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, účel a dobu trvání, **stavební povolení**. V § 103 stavebního zákona je vymezen okruh staveb, které nevyžadují stavební povolení, a v § 104 stavebního zákona je vymezen okruh staveb, které vyžadují ohlášení stavebnímu úřadu.

Stavby, jejichž vlastnosti nemohou budoucí uživatelé ovlivnit (*např. nemocnice, školy, nájemní bytové domy, stavby pro obchod a průmysl, stavby pro shromažďování většího počtu osob, stavby dopravní a občanské infrastruktury*), dále stavby, u kterých bylo stanoveno provedení zkušebního provozu, a změny staveb, které jsou kulturní památkou,

mohou být podle § 122 odst. 1 stavebního zákona užívány pouze na základě **kolaudačního souhlasu** vydaného na žádost stavebníka (tj. investora či objednatele stavby) příslušným stavebním úřadem.

Podle § 123 stavebního zákona může stavební úřad na žádost stavebníka vydat časově omezené povolení k **předčasnému užívání stavby** před jejím úplným dokončením, pokud to nemá podstatný vliv na užitelnost stavby a neohrozí to bezpečnost a zdraví osob nebo zvířat anebo životní prostředí.

Podle § 124 stavebního zákona se **zkušebním provozem stavby** ověřuje funkčnost a vlastnosti provedené stavby podle dokumentace či projektové dokumentace. Zkušební provoz povolí stavební úřad na odůvodněnou žádost stavebníka nebo nařídí na základě požadavku dotčeného orgánu nebo v jiném odůvodněném případě. V rozhodnutí o povolení zkušebního provozu uvede stavební úřad zejména dobu trvání zkušebního provozu stavby, a je-li to nutné, stanoví pro něj podmínky, popřípadě podmínky pro plynulý přechod zkušebního provozu do užívání stavby.

Podle § 160 stavebního zákona může stavbu provádět jako zhotovitel jen stavební podnikatel, který při její realizaci zabezpečí odborné vedení provádění stavby stavbyvedoucím, pokud není v zákoně stanoveno jinak, přičemž je povinen provádět stavbu v souladu s rozhodnutím nebo jiným opatřením stavebního úřadu a s ověřenou projektovou dokumentací, dodržet obecné požadavky na výstavbu, popřípadě jiné technické předpisy a technické normy a zajistit dodržování povinností k ochraně života, zdraví, životního prostředí a bezpečnosti práce vyplývající ze zvláštních právních předpisů. Stavby, terénní úpravy, zařízení a udržovací práce uvedené v § 103 a 104 stavebního zákona může provádět stavebník (osoba, která pro sebe žádá vydání stavebního povolení nebo ohlašuje provedení stavby, terénní úpravy nebo zařízení, anebo osoba, která stavbu, terénní úpravu nebo zařízení provádí, pokud nejde o stavebního podnikatele realizujícího stavbu v rámci své podnikatelské činnosti) svépomocí sám pro sebe.

Podle § 2 odst. 3 stavebního zákona je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání, **dočasnou stavbou**, a stavba, která slouží reklamním účelům, **stavbou pro reklamu**.

Nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí, je podle ustanovení § 2 písm. l) katastrálního zákona **budovou**.

Stavby s jedním nadzemním podlažím, pokud jejich zastavěná plocha nepřesahuje 16 m² a výška 4,5 m, které plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní, a stavby na pozemcích určených k plnění funkcí lesa, sloužící k zajišťování provozu lesních školek nebo k provozování myslivosti, pokud jejich zastavěná plocha nepřesahuje 30 m² a výška 5 m, jsou podle ustanovení § 2 písm. m) katastrálního zákona **drobnými stavbami**; za drobnou stavbu se ale nepovažuje např. stavba garáže, skladu hořlavín a výbušnin, stavba pro požární ochranu, sklad a skládka nebezpečných odpadů, stavba vodního díla.

Pro účetní a daňové účely se stavby a pozemky posuzují odděleně. Při posuzování staveb pro účetní a daňové účely je třeba vycházet zejména z Klasifikace stavebních děl CZ-CC vydané Českým statistickým úřadem, která obsahově vychází z mezinárodního standardu Klasifikace stavebních děl, vydaného Eurostatem v roce 1997.

Poměrně častým výkladovým problémem je také určení **příslušenství stavby nebo pozemku**. Podle ustanovení § 510 odst. 1 občanského zákoníku je příslušenství věci vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení; byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odlučena, nepřestává být příslušenstvím. Podle § 512 občanského zákoníku platí, že je-li stavba součástí pozemku, jsou vedlejší věci vlastníka u stavby příslušenstvím

pozemku, je-li jejich účelem, aby se jich se stavbou nebo pozemkem v rámci jejich hospodářského účelu trvale užívalo.

V pokynu GFŘ č. D-6 je uveden demonstrativní výčet příkladů výrobních zařízení, zařízení a předmětů k provozování služeb (výkonů), účelových zařízení a předmětů, které se pro účely zákona o daních z příjmů považují s přihlédnutím ke stavebně-technickým parametrům, funkci a účelu budovy nebo stavby za samostatné věci i přesto, že jsou pevně spojeny s budovou nebo se stavbou, např.:

- *strojní zařízení dílen, laboratoří a zkušeben,*
- *technologické výtahy, zdvihadla, eskalátory a pohyblivé chodníky,*
- *přístroje a zařízení pro klimatizaci a vzduchotechniku,*
- *informační, reklamní a propagační zařízení (světelná i nesvětelná), kromě trvale zabudovaných nosných konstrukcí a elektroinstalace,*
- *nábytek určený k výrobním účelům a provozování služeb,*
- *technologická zařízení na výrobu elektrické energie.*

V pokynu GFŘ č. D-6 je ale také uveden demonstrativní výčet příkladů technického vybavení stavebních děl, které se pro účely zákona o daních z příjmů považují za nedílnou součást stavebních děl, např.:

- *vnitřní rozvody elektroinstalace včetně nástropních a nástěnných svítidel a příslušných rozvodných skříní a rozvaděčů,*
- *rozvody datových sítí,*
- *základní armatury a vybavení spojené se stavebním dílem (klozety, vany, umyvadla, bojler),*
- *osobní výtahy a nákladní výtahy, kromě technologických nákladních výtahů,*
- *zabudované konstrukce sloužící k upevňování účelových zařízení a předmětů*
- *vestavný nábytek,*
- *okenice, mříže, rolety, žaluzie.*

V § 2 odst. 5 stavebního zákona jsou definovány tři typy **změny dokončené stavby**:

- a) *nástavba, kterou se stavba zvyšuje,*
- b) *přístavba, kterou se stavba půdorysně rozšiřuje a která je vzájemně provozně propojena s dosavadní stavbou,*
- c) *stavební úprava, při které se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby; za stavební úpravu se považuje též zateplení pláště stavby.*

Něco jiného je **změna stavby před jejím dokončením**, kterou se podle ustanovení § 2 odst. 6 stavebního zákona rozumí změna v provádění stavby oproti jejímu povolení nebo dokumentaci stavby ověřené stavebním úřadem, nebo autorizovaným inspektorem.

Podle § 1159 občanského zákoníku je nemovitou věcí i **jednotka**, která zahrnuje byt (nebo nebytový prostor) jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Vznik jednotky upravuje § 1163 až 1169 občanského zákoníku.

Podle § 420 občanského zákoníku je za **podnikatele** považován ten, kdo samostatně vykonává na vlastní účet a odpovědnost výdělečnou činnost živnostenským nebo obdobným způsobem se záměrem činit tak soustavně za účelem dosažení zisku, a to se zřetelem k této činnosti. Pro účely ochrany spotřebitele a pro účely § 1963 občanského

zákoníku se za podnikatele považuje také každá osoba, která uzavírá smlouvy související s vlastní obchodní, výrobní nebo obdobnou činností či při samostatném výkonu svého povolání, popřípadě osoba, která jedná jménem nebo na účet podnikatele.

Podle § 421 odst. 1 občanského zákoníku se za podnikatele považuje každá osoba, která je zapsaná v obchodním rejstříku.

V § 421 odst. 2 občanského zákoníku je zakotven zákonný předpoklad, že podnikatel má k podnikání živnostenské nebo jiné oprávnění podle jiného zákona. Avšak z ustanovení § 420 občanského zákoníku vyplývá, že se zřetelem k výdělečné činnosti je za podnikatele považován i ten, kdo vykonává podnikatelskou činnost bez příslušného oprávnění.

Pro účely zákona o daních z příjmů je podnikání považováno za samostatnou činnost, ale za příjmy ze samostatné činnosti (tj. příjmy zdaňované podle § 7 zákona o daních z příjmů) se podle pokynu GFR č. D-6 nepovažují příjmy z činností vykazujících znaky podnikání, které lze vykonávat pouze na základě povolení, registrace nebo jiného souhlasu příslušného orgánu a poplatník toto povolení, registraci nebo jiný souhlas příslušného orgánu nemá (tyto příjmy se zdaňují jako ostatní příjmy podle § 10 zákona o daních z příjmů).

Pro účely zákona o dani z přidané hodnoty je podnikání vykonávané podle zvláštních právních předpisů považováno za ekonomickou činnost (viz § 5 odst. 2 zákona o dani z přidané hodnoty).

■ 1

Umístění světelného reklamního zařízení na budově

Nad vchodem do budovy, ve které je sídlo naší firmy, chceme nechat zabudovat světelný reklamní panel. Bude se jednat o součást budovy nebo o samostatnou movitou věc?

Odpověď:

Z pohledu soukromého práva se v daném případě jedná o příslušenství budovy. Podle ustanovení § 510 odst. 1 občanského zákoníku je příslušenstvím věci vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem této vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení.

Pro účetní a daňové účely je ale světelné reklamní zařízení umístěné na budově považováno za samostatnou movitou věc, a to na základě stanoviska Generálního finančního ředitelství, uvedeného v pokynu č. D-6. Trvale zabudovaná konstrukce, na kterou bylo toto reklamní zařízení zřejmě umístěno, a elektroinstalace k tomuto světelnému zařízení však podle uvedeného pokynu nepatří k samostatné věci, ale k budově.

Související právní předpisy:

- § 510 odst. 1 občanského zákoníku
- pokyn GFR č. D-6

2 Vlastnická práva k nemovitým věcem a evidence nemovitých věcí v katastru nemovitostí

Vlastník nemovité věci má podle ustanovení § 1012 občanského zákoníku právo se svou nemovitou věcí v mezích právního řádu libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit. Nakládáním s nemovitou věcí se rozumí zejména její využívání pro vlastní potřeby (např. bydlení, podnikání), nebo pro potřeby jeho rodinných příslušníků a dalších blízkých osob, zaměstnanců, společníků apod. Vlastnická práva k nemovité věci také umožňují vlastníkovvi poskytovat nemovitou věc k užívání jiným osobám, a to buď za úplatu (nájem) nebo bezúplatně (výpůjčka nebo výprosa). Nakládáním s nemovitými věcmi se rozumí také provádění jejich oprav a udržování, provádění změn na nemovitých věcech, používání nemovitostí jako zástav, zcizování nemovitých věcí jejich prodejem nebo darováním, odstraňování staveb apod.

V § 1013 až 1023 občanského zákoníku je upravena řada dílčích omezení vlastnického práva, např.:

- zákaz imisí (tj. vnikání odpadu, vody, kouře, prachu, plynu, pachu, světla, stínu, hluku, otřesů a jiných podobných účinků na pozemek jiného vlastníka v míře nepřiměřené místním poměrům a omezujících obvyklé užívání pozemku),
- povinnost vydat cizí movitou věc nebo zvíře, které se ocitnou na pozemku vlastníka, jejich vlastníkovvi, popřípadě tomu, kdo je měl u sebe; jinak musí vlastník pozemku umožnit vlastníkovvi věci nebo zvířete vstoupit na pozemek, aby si svou věc nebo zvíře vyhledal a odnesl či odvedl (pokud cizí věc nebo zvíře způsobí na pozemku škodu, má vlastník pozemku právo na přiměřenou náhradu),
- povinnost snášet užívání prostoru nad pozemkem nebo pod pozemkem, je-li pro to důležitý důvod a děje-li se to takovým způsobem, že vlastník nemůže mít rozumný důvod tomu bránit.

Za určitých okolností může být vlastník nemovité věci ve svých právech omezen a v některých případech může být i zbaven vlastnického práva (tzv. vyvlastnění). Podle § 1037 občanského zákoníku lze ve stavu nouze nebo v naléhavém veřejném zájmu na nezbytnou dobu a v nezbytné míře použít vlastníkovvu nemovitou věc, nelze-li účelu dosáhnout jinak. Podle § 1038 občanského zákoníku lze vlastnické právo k nemovité věci omezit nebo nemovitou věc vyvlastnit, pokud je to ve veřejném zájmu, který nelze uspokojit jinak, avšak jen na základě zákona. Podle § 1039 občanského zákoníku náleží vlastníkovvi za omezení vlastnického práva nebo vyvlastnění věci plná náhrada odpovídající míře, v jaké byl jeho majetek těmito opatřeními dotčen.

Vlastnictví nemovité věci lze nabytí různými způsoby. Nejčastěji se nabyvá nemovité věc na základě kupní smlouvy nebo darovací smlouvy. Vlastnictví k nemovitosti lze ale nabytí také na základě jiných smluv, např. směnné smlouvy nebo smlouvy o dílo. Právní úpravu jednotlivých typů smluv lze nalézt v občanském zákoníku.

K nabytí nemovité věci může dojít také děděním nebo na základě rozhodnutí státního orgánu.

Nemovitou věc lze nabytí též přivlastněním podle § 1045 a násl. občanského zákoníku. Podle ustanovení § 1045 odst. 2 občanského zákoníku připadá opuštěná nemovitá věc

do vlastnictví státu. Podle ustanovení § 1050 odst. 2 občanského zákoníku se v případě, že vlastník nevykonává vlastnické právo k nemovité věci, má za to, že ji opustil.

Za stanovených podmínek lze nemovitou věc nabytí i vydržením podle § 1089 a násl. občanského zákoníku. Podle ustanovení § 1091 odst. 2 občanského zákoníku je k vydržení vlastnického práva k nemovité věci potřebná nepřerušená držba trvající deset let (do vydržecí doby se ve prospěch vydržitele započítává i doba řádné a poctivé držby jeho předchůdce).

V § 1105 občanského zákoníku je stanoveno, že převádí-li se vlastnické právo k nemovité věci zapsané ve veřejném seznamu, nabývá se nemovitá věc do vlastnictví zápisem do takového seznamu.

Veřejným seznamem, do kterého se zapisují vlastnická práva k nemovitým věcem, je **katastr nemovitostí** vedený podle katastrálního zákona. Jedná se o veřejný seznam, který obsahuje soubor údajů o nemovitých věcech vymezených katastrálním zákonem zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitým věcem.

Podle ustanovení § 3 odst. 1 katastrálního zákona se v katastru nemovitostí evidují:

- a) pozemky v podobě parcel,
- b) budovy, kterým se přiděluje číslo popisné nebo evidenční, pokud nejsou součástí pozemku nebo práva stavby,
- c) budovy, kterým se číslo popisné ani evidenční nepřiděluje, pokud nejsou součástí pozemku ani práva stavby, jsou hlavní stavbou na pozemku a nejde o drobné stavby,
- d) jednotky vymezené podle občanského zákoníku,
- e) jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů,
- f) právo stavby,
- g) nemovitosti, o nichž to stanoví jiný právní předpis.

Od 1. 1. 2014 se do katastru nemovitostí již nezapisují rozestavěné stavby.

K nemovitým věcem evidovaným v katastru nemovitostí se zapisují práva a další skutečnosti, o kterých to stanoví právní předpis. Zápisy týkající se práv se do katastru provádějí zejména vkladem, kterým se zapisují věcná práva (*např. vlastnické právo, právo stavby, věcné břemeno, zástavní právo, předkupní právo, výhrada vlastnického práva, přídatné spoluvlastnictví*), práva ujednaná jako věcná práva, nájem a pacht. Do katastru nemovitostí se zapisují i cenové údaje, údaje pro daňové účely a údaje umožňující propojení s jinými informačními systémy, které mají vztah k obsahu katastru. Vkladem se do katastru zapisuje také rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám. Vklad do katastru nemovitostí lze provést na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu o jeho povolení. Právní účinky zápisu do katastru nastávají k okamžiku, kdy návrh na zápis vkladu došel příslušnému katastrálnímu úřadu.

Je-li na základě smlouvy převáděna nemovitá věc, která není předmětem evidence v katastru nemovitostí, nabývá se vlastnictví k takové nemovité věci okamžikem účinnosti smlouvy. Z ustanovení § 3 odst. 1 písm. c) katastrálního zákona vyplývá, že v katastru nemovitostí se neevidují drobné stavby, které jsou pro účely tohoto zákona vymezeny v § 2 písm. m) katastrálního zákona.

Rozhodnutím soudu nebo jiného orgánu veřejné moci se vlastnické právo k nemovité věci nabývá dnem, který je v rozhodnutí určen. Není-li v rozhodnutí takový den určen, nabývá se vlastnického práva dnem právní moci rozhodnutí.