

## 4/2016 Prodej nemovitosti, která podléhá zápisu do katastru nemovitostí

**Klíčová slova:** prodej, prodej nemovitosti, katastr nemovitostí, zápis do katastru, předpis pohledávky, okamžik účetního případu, pohledávka, předpis pohledávky, datum účetního případu, 311, 553, 554, 645, 646, 647

### 4. 1 Předpis pohledávky

#### 4. 1. 1 Předpis pohledávky z titulu prodeje nemovitosti

SU	AU	§	položka	ZJ	UZ	MD	D
311	08xx					X	
645; 646; 647	03xx - 09xx						X

(1) Doporučujeme zaúčtování prostřednictvím účtu 311 - Odběratelé. Účet 315 je definován § 22 odst. 1 písm. e) vyhlášky č. 410/2009 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a obsahuje zejména pohledávky z titulu pokut, penále a jiných sankcí, místních, správních a soudních poplatků a jiné pohledávky vzniklé v rámci hlavní činnosti účetní jednotky nebo v souvislosti s ní, které nejsou vykázány v některé z položek krátkodobých pohledávek. Proto se na tento účet předpis pohledávky z titulu prodeje majetku nehodí a lépe je užití účtu 311 - Odběratelé.

### 4. 2 Datum účetního případu pohledávky

(1) Datum účetního případu vzniku pohledávky vychází z ustanovení ČSÚ č. 701 bod 6. 3. Datum účetního případu vzniku pohledávky v souladu se zákonem o účetnictví, vyhlášky č. 410/2009 Sb. a ČÚS č. 701 není shodný s DUZP v souladu ustanoveními § 21 odst. 3 zákona o DPH a neřeší problematiku § 56 zákona o DPH.

(2) Datum účetního případu pohledávky z titulu prodeje nemovitostí dle uzavřené kupní smlouvy, je datum nabytí účinnosti smlouvy, který bývá shodný s datem podpisu smlouvy obou smluvních stran. V praxi však existují specifická smluvní ujednání, kdy kupní smlouvy mohou obsahovat odkládací podmínky, např. že smlouva nabývá účinnosti dnem úplného zaplacení kupní ceny. V takovém případě je datum účetního případu vzniku pohledávky datum připsání prostředků na bankovní účet.

### 4. 3 Datum účetního případu vyřazení majetku z účetní evidence

(1) ČSÚ č. 701 bod. 6. 4 se věcně vztahuje pouze k zaúčtování vyřazení prodané nemovitosti z účetní evidence, kdy datum účetního případu je den doručení návrhu na zápis katastrálnímu úřadu.

#### 4. 3. 1 Vyřazení prodané nemovitosti z účetní evidence

SU	AU	§	položka	ZJ	UZ	MD	D
553; 554	03xx - 09xx					X	
021; 031	0xxx						X

(2) Problém, který by nastal, pokud by se takovýto účetní případ vyskytl ke konci roku a došlo by k situaci, že je předepsán výnos evidovaný na účtech 645, 646, 647 a chybí náklad evidovaný na účtech 553, 554, se řeší tak, že k 31. 12 se provede níže uvedený účetní zápis a tímto bude dodržen akruální princip.

#### 4. 3. 2 Předpis výnosů příštích období

SU	AU	§	položka	ZJ	UZ	MD	D
647	03xx - 09xx					X	
384	0xxx						X

#### 4. 4 Závěrem

Tento doporučený postup nevyjadřuje jediný možný způsob účtování v souladu s předpisy v oblasti účetnictví platnými a účinnými pro rok 2016 a není právně závazný, neboť k závazným výkladům (stanoviskům) právních předpisů je oprávněn pouze příslušný soud a zároveň tato informace není radou dle § 2950 občanského zákoníku.

**Dne: 26. 8. 2016**

**Vypracovala: Ing. Jitka Ročárková, vedoucí oddělení výkaznictví**

**S vyjádřením souhlasí Ing. Lubomír Bednář, vedoucí oddělení přezkumu a metodiky hospodaření obcí**

Vydáno na internetu na adrese: <http://metodikaucetnictvi.kraj-jihocesky.cz>