

Využíváme cookies pro zajištění snadnějšího použití našich webových stránek. Pokračováním v prohlížení webu předpokládáme, že s tím souhlasíte.

Rozumím

[Více informací](#)

Účtování o spotřebě energií

Bc. Zuzana Bartůšková

6. 1. 2014



V případě podnikání v pronajaté nemovitosti je nutné v nájemní smlouvě konkretizovat, jak bude probíhat přeúčtování spotřebované energie.

Foto: Fotolia

Většina podnikatelů potřebuje ke své činnosti nějakou nemovitost. A s provozem nemovitosti souvisí také nutnost platit za spotřebované energie. V článku si ukážeme, jak účtovat o spotřebě energií z pohledu nájemce i pronajímatele.

Většina podnikatelů potřebuje ke své činnosti nějakou nemovitost. Ať už pronajatou, či vlastní. A s provozem nemovitosti souvisí i nutnost platit za spotřebované energie – elektrickou energii, vodu, plyn, teplo atd. V článku si ukážeme, jak účtovat o spotřebě energií z pohledu nájemce i pronajímatele.

V případě podnikání v pronajaté nemovitosti je nutné **v nájemní smlouvě konkretizovat, jak bude probíhat přeúčtování spotřebované energie.**

V praxi jsou nejčastější tyto dva přístupy:

1. Spotřeba energie je přímo **zahrnuta v ceně nájmu** (pro účely účtování by mělo být ve smlouvě rozepsáno, kolik činí nájemné a kolik energie). Je placena spolu s nájmem (většinou měsíčně) a je dána **pevnou částkou**. Nedoplatky ani přeplatky se **nevyúčtávají**.
2. Nájemce **platí zálohy na energie**, které jsou následně **vyúčtovány podle skutečné spotřeby** (obvykle jednou ročně) a přeplatek je nájemci vrácen, nedoplatek zaplatí pronajímateli.

Energie zahrnutá v nájmu

Jedná se o jednodušší případ, protože se neplatí zálohy a nedělá vyúčtování spotřeby. **Dokladem pro účtování** o daňovém nákladu u nájemce/zdanitelném výnosu u pronajímatele **je nájemní smlouva**.

Pro účely DPH je třeba vystavit daňový doklad, kterým může být **běžný daňový doklad** (faktura), nebo **platební kalendář** vystavený na celý rok. Spotřeba energie je **účtována během roku rovnou do nákladů/výnosů** podle nájemní smlouvy zpravidla měsíčně.

Účtování u nájemce:

| Datum | Text | MD | D |
|-------|---------------------------------------|-----|-----|
| | Faktura přijatá za nájemné + energii: | | 321 |
| 31.1. | - nájemné | 518 | |
| | - energie | 502 | |
| | - DPH | 343 | |
| 10.2. | Úhrada faktury přijaté | 321 | 221 |

Účtování u pronajímatele:

| Datum | Text | MD | D |
|-------|---------------------------------------|-----|-------|
| 31.1. | Faktura přijatá za nájemné + energii: | 311 | |
| | - nájemné | | 602.1 |
| | - energie | | 602.2 |
| | - DPH | | 343 |
| 10.2. | Úhrada faktury přijaté | 221 | 311 |

Zálohy na energie

V průběhu roku platí nájemce nájemné na základě daňového dokladu, které je účtováno do nákladů/do výnosů u pronajímatele. Zaplacené zálohy jsou **účtovány na účet 314/324** a pronajímatel má **povinnost vystavovat daňový doklad k přijaté záloze**. Nájemce má právo si na základě tohoto daňového dokladu **uplatnit nárok na DPH**. Spotřeba energie je účtována do nákladů/výnosů až **na základě faktury** za vyúčtování skutečné spotřeby energií.

Na konci účetního období je třeba **vytvořit dohadnou položku ve výši předpokládané spotřeby energie za dané období**.

V praxi se často chybí v tom, že pronajímatel slučuje do jednoho daňového dokladu (faktury) nájemné a zálohu na energie. Ovšem v případě zálohy na energie se nevystavuje daňový doklad na zálohu. Zálohová faktura není daňový doklad. **Daňový doklad se vystavuje až po úhradě zálohy**, a to daňový doklad k přijaté záloze.

Dalším častým omylem je, že pronajímatel (plátce DPH) nevystavuje daňový doklad k přijaté záloze a neodvádí DPH. DPH pak přiznává až v okamžiku vyúčtování spotřeby energií.

A v neposlední řadě občas dochází, tentokrát spíše na straně nájemce, k té chybě, že zaplacené zálohy na energie účtuje rovnou do nákladů a při obdržení faktury – daňového dokladu za vyúčtování účtuje pouze o nedoplatku na energiích.

Účtování u nájemce:

| Datum | Text | Částka | MD | D |
|------------|--|-----------|------------|------------|
| 31.5.2013 | Faktura přijatá za nájemné: | 12 100 | | 321 |
| | - nájemné | 10 000 | 518 | |
| | - DPH | 1 210 | 343 | |
| 10.6.2013 | Úhrada faktury přijaté | 12 100 | 321 | 221 |
| 31.5.2013 | Přijatá zálohová faktura na energie | 3 000 | neúčtujeme | neúčtujeme |
| 10.6.2013 | Úhrada zálohové faktury na energie | 3 000 | 314 | 221 |
| 11.6.2013 | Přijetí daňového dokladu k zaplacené záloze: | | | |
| | - základ daně | 2 479,34 | 314 | 314 |
| | - daň | 520,66 | 343 | 314 |
| 31.12.2013 | Dohadná položka na spotřebovanou energii | 25 000 | 502 | 389 |
| | Faktura přijatá za spotřebovanou energii od 31.5.2013 do 1.6.2014: | | | |
| | - energie za období 31.5.2013 až 31.12.2013 | 20 000 | 389 | 321 |
| 1.6.2014 | - energie za období 1.1. až 1.6.2014 | 15 000 | 502 | 321 |
| | - DPH | 7 350 | 343 | 321 |
| | - odečet zaplacené zálohy základ daně | 29 752,08 | 321 | 314 |
| | - odečet zaplacené zálohy DPH | 6 247,92 | 321 | 343 |
| | - nedoplatek – základ daně | 5 247,92 | neúčtujeme | neúčtujeme |
| | - nedoplatek – DPH | 1 102,08 | neúčtujeme | neúčtujeme |
| 1.6.2014 | Zúčtování nevyčerpané dohadné položky na energie | -5 000 | 502 | 389 |

Účtování o placených zálohách a vyúčtování od dodavatele energií bude u pronajímatele **obdobné jako u nájemce**, a to včetně tvorby dohadné položky pasivní.

Účtování u pronajímatele:

| Datum | Text | Částka | MD | D |
|------------|--|-----------|------------|------------|
| 31.5.2013 | Faktura vydaná za nájemné: | 12 100 | 311 | |
| | - nájemné | 10 000 | | 602.1 |
| | - DPH | 1 210 | | 343 |
| 10.6.2013 | Úhrada faktury vydané | 12 100 | 221 | 311 |
| 31.5.2013 | Vydaná zálohová faktura na energie | 3 000 | neúčtujeme | neúčtujeme |
| 10.6.2013 | Úhrada zálohové faktury na energie | 3 000 | 221 | 324 |
| 12.6.2013 | Úhrada zálohové faktury dodavateli energií | 5 000 | 314 | 221 |
| 11.6.2013 | Vystavení daňového dokladu k přijaté záloze: | | | |
| | - základ daně | 2 479,34 | 324 | 324 |
| | - daň | 520,66 | 324 | 343 |
| 13.6.2013 | Přijetí daňového dokladu k zaplacené záloze: | | | |
| | - základ daně | 4 132,23 | 314 | 314 |
| | - daň | 867,77 | 343 | 314 |
| 31.12.2013 | Dohadná položka na spotřebovanou energii k přeúčtování nájemci | 25 000 | 388 | 602.2 |
| 31.12.2013 | Dohadná položka na spotřebovanou energii | 40 000 | 502 | 389 |
| 1.6.2014 | Faktura přijatá za spotřebovanou energii od 31.5.2013 do 1.6.2014 od dodavatele energií: | | | |
| | - energie za období 31.5.2013 až 31.12.2013 | 30 000 | 389 | 321 |
| | - energie za období 1.1. až 1.6.2014 | 20 000 | 502 | 321 |
| | - DPH | 7 350 | 343 | 321 |
| | - odečet zaplacené zálohy základ daně | 29 752,08 | 321 | 314 |
| | - odečet zaplacené zálohy DPH | 6 247,92 | 321 | 343 |
| | - nedoplatek – základ daně | 5 247,92 | neúčtujeme | neúčtujeme |
| | - nedoplatek – DPH | 1 102,08 | neúčtujeme | neúčtujeme |
| 1.6.2014 | Faktura vydaná za spotřebovanou energii od 31.5.2013 do 1.6.2014: | | | |
| | - energie za období 31.5.2013 až 31.12.2013 | 20 000 | 311 | 388 |
| | - energie za období 1.1. až 1.6.2014 | 15 000 | 311 | 602.2 |
| | - DPH | 7 350 | 311 | 343 |
| | - odečet zaplacené zálohy základ daně | 29 752,08 | 324 | 311 |
| | - odečet zaplacené zálohy DPH | 6 247,92 | 343 | 311 |
| | - nedoplatek – základ daně | 5 247,92 | neúčtujeme | neúčtujeme |
| | - nedoplatek – DPH | 1 102,08 | neúčtujeme | neúčtujeme |
| 1.6.2014 | Zúčtování nevyčerpané dohadné položky na energie | -10 000 | 502 | 389 |
| 1.6.2014 | Zúčtování nevyčerpané dohadné položky na energie | -5 000 | 388 | 602.2 |