

STRUČNÝ DAŇOVÝ PRŮVODCE PRONAJÍMATELE NEMOVITOSTI

Co se v průvodci dozvíte

Jaké jsou daňové povinnosti pronajímatelů nemovitostí?

Co podléhá zdanění a co ne?

Jaké jsou možnosti úspory?

Ing. Pavel Síč



Obsah

1. Úvod.....	2
2. Daň z příjmů.....	3
i. Principy zdanění.....	3
ii. Co je základ daně a jeho výpočet.....	3
iii. Daňové odepisování nemovitostí	5
iv. Úroky z hypotéky a stavebního spoření.....	6
v. Jsou platby do fondu oprav daňově uznatelné výdaje?	6
vi. Jak má vypadat daňová evidence pronajímatele bytu	7
vii. Uplatnění ztráty z pronájmu	8
3. DPH	9
i. Vztah pronájmu k DPH.....	9
ii. Kdy se pronajímatel stane plátcem DPH.....	10
iii. Co je předmětem DPH	10
4. Daň z nemovitých věcí	10
5. Daň z nabytí nemovitých věcí	11
6. Důležité poznámky / Časté chyby	11
i. Pozor na krátkodobé pronájmy	11
ii. Technické zhodnocení	11
iii. Prodej nemovitosti osvobozený od daně z příjmů	12
iv. Fyzická osoba vždy zdaňuje všechny své příjmy v jednom přiznání	12
v. Zdanění příjmů z nájmu u manželů	12
vi. Cestovní výdaje.....	12
vii. Elektronická archivace dokladů	12
viii. Přejít z paušálních výdajů na skutečné a obráceně	13
ix. Volba způsobu výpočtu daňových odpisů	13

1. Úvod

Vážený čtenáři,

Tento průvodce pronajímatele nemovitosti je určen těm, kteří pronajímají anebo jen zamýšlí pronajímat nemovitost. Cílem publikace je provést investora nejdůležitějšími pasážemi zejména daňových zákonů a to formou, aby problematice na této úrovni porozuměl i neodborník. Průvodce zachycuje ty nejdůležitější a zároveň nejčastější otázky, se kterými jsem se jako daňový poradce a statutární auditor setkal. Nejedná se o komplexní rozbor všech možných situací, které Vás při pronajímání Vašich nemovitostí mohou potkat. Průvodce by Vám ale měl poskytnout nutné základní informace o tom, co byste měli z legislativního hlediska znát. Každá situace je jiná a doporučené postupy nelze aplikovat zcela univerzálně. Daňové zákony uplatňované v České republice jsou považovány za jedny z nejkomplicovanějších a nejčastěji upravovaných. Bohužel ani znalost „pouze“ zákona nepostačuje. V řadě případů je třeba znát kromě samotného znění zákona i jeho výklad a doplňující informace a pokyny, které vydává Generální finanční ředitelství. Po přečtení tohoto průvodce byste však měli mít dostatečné povědomí o Vašich daňových povinnostech. Pokud se dané problematice nebudete věnovat profesionálně, vždy lze však doporučit konzultaci s daňovým poradcem. Publikace je sepsána pro aktuální znění zákonů, případně s přihlédnutím k již schváleným změnám.

Ing. Pavel Síč

Autor

2. Daň z příjmů

i. Principy zdanění

Příjmy obecně podléhají zákonu 586/1992 Sb. o daních z příjmů. Zákon rozlišuje zejména zdanění právnických a fyzických osob. Samozřejmě, že pronájem nemovitostí může být (a často i bývá) předmětem podnikatelské činnosti, nicméně tímto se zde nebudeme příliš zabývat.

Pozn.:

Definice podnikatelské činnosti dle nového občanského zákoníku:

„Kdo samostatně vykonává na vlastní účet a odpovědnost výdělečnou činnost živnostenským nebo obdobným způsobem se záměrem činit tak soustavně za účelem dosažení zisku, je považován se zřetelem k této činnosti za podnikatele.“

Zabývejme se tedy fyzickou osobou, která nemá živnostenské či jiné oprávnění v oblasti správy a pronájmu nemovitostí a ani toto oprávnění mít nemusí. Pak se na tuto osobu nevztahuje významná část zákona o daních z příjmů, ale i například zákon o účetnictví. Situace se tedy značně zjednoduší a my se můžeme více věnovat tomu, co je důležité pro typického investora do nemovitostí.

ii. Co je základ daně a jeho výpočet

V běžných případech se budeme bavit o fyzické osobě, která může mít více zdrojů příjmů. Příjem z nájmu pak vnímáme jako jednu z částí příjmů, které podléhá §9 zákona o daních z příjmů. Hovoříme zde tedy o tzv. dílčím základu daně, pro jehož určení postačuje znalost základní matematiky. Základ daně je definován jako rozdíl mezi příjmy a výdaji. Složitější však je správně definovat, co se pojmy příjmy a výdaje rozumí.

Příjmy

Příjmem z nájmu rozumíme příjmy za pronájem nemovitých věcí a bytů. V obecné rovině ale musíme do příjmů započítat nejen samotné nájemné, ale i úhrady služeb, které poskytuje sám pronajímatel (např. úklid bytu či internet). Do příjmů se však nezapočítávají zálohy na služby, které může zajišťovat pronajímatel, ale jsou po uplynutí roku zúčtovány. Typicky se jedná o zálohy na vytápění, dodávku teplé vody, úklid společných prostor v domě, užívání výtahu, odvádění odpadních vod kanalizacemi, osvětlení společných prostor, kontrolu a čištění komínů, odvoz smetí, odvoz splašků a čištění žump, vybavení bytu televizní a rozhlasovou anténou. Příjmem zde rozumíme skutečně přijaté finanční prostředky v daném kalendářním roce, nikoliv tedy například nájemné za prosinec, které bylo nájemníkem uhrazeno až v lednu následujícího roku.

Výdaje

Výdaji se oproti tomu rozumí výdaje prostředků v souvislosti s poskytnutým pronájmem nemovité věci. Zákon umožňuje dva způsoby kalkulace výdajů a je pouze na poplatníkovi, který způsob kalkulace výdajů v daném roce zvolí.

a) Uplatnění paušálních výdajů

Obecně se jedná o jednodušší způsob kalkulace výdajů. Základním předpokladem je řádně vedená evidence příjmů. Zákon zde umožňuje uplatnit výdaje ve výši 30 % z příjmů z nájmu.

Výdaje takto uplatněné nesmějí přesáhnout částku 600 000 Kč. Výdajový paušál je tedy možné počítat maximálně z částky 2 000 000 Kč ($2\,000\,000\text{ Kč} \times 30\% = 600\,000\text{ Kč}$). Výdaje stanovené paušálem je možné použít i pro příjmy z nájmu ve výši například 3 000 000 Kč, částka výdajů je v takovém případě ale stejně pouze 600 000 Kč.

. Pokud se poplatník rozhodne pro uplatnění paušálních výdajů, pak se spočtenou částkou rozumí všechny výdaje a dílčí základ daně již nelze snižovat o jakékoliv další položky (např. daňové odpisy či daň z nemovitých věcí).

b) Uplatnění skutečných výdajů

Princip uplatnění skutečných výdajů je o poznání složitější nežli paušální výdaje. Je zde kladen důraz zejména na relevanci výdajů k daným příjmům a také na vedení jejich správné evidence a na archivaci příslušných dokladů. Co se myslí „relevantním výdajem“? Pokud bychom měli pojem srozumitelně popsat, tak to jsou veškeré výdaje, které souvisí s příjmy z pronájmu a zároveň je zákon umožňuje uplatnit. V případě typického investora se tak jedná o náklady na pořízení a údržbu nemovitosti a výdaje, které musí vynaložit, aby plnil své zákonné povinnosti a nemovitost mohla sloužit svému účelu.

Nejvýznamnější položkou výdajů tak mohou být daňové odpisy a jiné náklady spojené s pořízením bytu, tedy například poplatky katastrálnímu úřadu, právní poradenství, provize realitní kanceláři apod. Tomuto druhu výdajů se budeme více věnovat v další části.

Dalšími výdajovými položkami, které lze uplatnit v průběhu nájmu, mohou být náklady na opravy a údržbu nemovitosti, dovybavení nábytkem nebo spotřebiči (pokud se pronajímatel zaváže pronajímat nemovitost včetně vybavení), pojištění nemovitosti či úroky z hypotéky na pořízení nemovitosti. Opodstatněným výdajem je i daň z nemovitých věcí, kterou je vlastník nemovitosti povinen každoročně uhradit. Zde zákon o daních z příjmů uvádí podmínku, že daň z nemovitých věcí lze uplatnit pro účely snížení základu daně, ale pouze v případě její úhrady.

Výdajem jsou také Vaše náklady spojené s provozem domu, které platíte do SVJ v rámci svého předpisu, jako např. pojištění domu, správa domu, mzdy funkcionářů SVJ, odečty vodoměrů apod. Pozor, nákladem nejsou zálohy na úhradu služeb - zálohy na vytápění, dodávku teplé vody, úklid společných prostor v domě, užívání výtahu, odvádění odpadních vod kanalizacími, osvětlení společných prostor, kontrolu a čištění komínů, odvoz smetí, odvoz splašků a čištění žump, vybavení bytu televizní a rozhlasovou anténou.

V rámci předpisu od SVJ platíte také tzv. „příspěvky do fondu oprav“. Pokud nevedete účetnictví, jsou příspěvky do fondu oprav Vaším daňově uznatelným výdajem v okamžiku jejich úhrady, ale zároveň musíte sledovat, na co SVJ fond oprav využil. Pokud SVJ použilo fond oprav na technické zhodnocení, má to pro Vás daňové důsledky. Podrobněji se tomuto tématu budeme věnovat ještě dále.

V případě uplatnění výdajů ve skutečné výši musíte tedy vést záznamy o příjmech a výdajích vynaložených na dosažení, zajištění a udržení příjmů v časovém sledu.

Dále je pak nutné vést evidenci hmotného majetku, který lze odpisovat, evidenci o tvorbě a použití rezervy na opravy hmotného majetku, pokud ji vytváříte, evidenci o pohledávkách a

závazcích ve zdaňovacím období, ve kterém dochází k ukončení pronájmu, a mzdové listy, pokud vyplácíte mzdy.

Sazba daně z příjmů pro fyzické osoby je v současné době 15 %. Zjednodušeně lze říci, že investor zaplatí 15 % daň z rozdílu mezi příjmy a výdaji z nájmu. Skutečnost však může být jiná, protože je třeba vždy hledět na příjmy fyzické osoby v kontextu ostatních příjmů a uplatnitelných daňových výhod ve formě slevy na dani či jiných prostředků pro snížení daňového základu.

iii. Daňové odepisování nemovitostí

Jak již bylo uvedeno, jedním z významných výdajů uplatnitelných pro snížení základu daně je daňové odepisování. Základní předpoklady, abychom o daňovém odepisování nemovitosti mohli uvažovat jsou tři:

- 1) Daňový poplatník je skutečným vlastníkem nemovitosti (případně spoluvlastníkem v rámci společného jmění manželů)
- 2) Daňový poplatník se rozhodne pro uplatnění skutečných výdajů
- 3) Lze spolehlivě určit a prokázat nabývací hodnotu nemovitosti

Z první podmínky vyplývá, že nelze odepisovat nemovitost, kterou poplatník nevlastní. Typickým případem vyloučení odepisování je tedy nemovitost nabytá formou podílu v bytovém družstvu, kdy je předmětem vlastnictví onen podíl, nikoliv nemovitost jako taková. Pozn.: Problematiku daňového odepisování při pachtu, půjčky s výhradou vlastnictví či jiných forem umožňující daňové odepisování zde záměrně vynecháváme, jelikož se toto nebude týkat běžného investora do nemovitostí.

Druhá podmínka zdůrazňuje, že nelze kombinovat výdajový paušál a navíc uplatnit jakékoliv jiné výdaje, tedy ani daňové odpisy. V jistém smyslu by tak došlo ke zdvojení výdajů, což by jistě správcem daně bylo hodnoceno jako neoprávněné snížení základu daně.

Nabývací hodnota nemovitosti

Nabývací hodnota nemovitosti slouží jako základ pro výpočet daňových odpisů. Jako první každého napadne, že se musí jednat o cenu, za kterou jsme danou nemovitost pořídili. Tato úvaha je správná, ale...

- i. Musíme připočítat i ostatní náklady spojené s pořízením nemovitosti, tedy poplatky katastru nemovitostí či provize realitní kanceláři. Pokud zde proběhne větší rekonstrukce, tak i hodnota této rekonstrukce se započítává do nabývací hodnoty, jelikož lze toto vnímat jako náklady spojené s uvedením nemovitosti do stavu připraveného pro pronájem. Pozitivní je, že tyto náklady pak promítneme do daňových odpisů. Špatná zpráva je, že je nelze uplatnit do daňového příznání formou výdajů daného roku jednorázově.
- ii. Z kupní ceny lze vycházet pouze v případě, že k prvnímu pronájmu dojde nejpozději během prvních pěti let od pořízení nemovitosti. Pokud k prvnímu pronájmu dojde později, tak je třeba oslovit znalce a nechat si zpracovat znalecký posudek s určením tzv. reprodukční hodnoty nemovitosti.
- iii. Ve specifických případech se bez znalce neobejdete. To může nastat například v případech bezúplatného nabytí nemovitosti děděním či darem.

Kalkulace odpisů

Předpokladem správného výpočtu daňových odpisů je tedy určení nabývací hodnoty, ale pak i správné zařazení do odpisové skupiny, která určuje dobu odepisování nemovitosti. Pro nemovitosti připadají v úvahu tyto tři odpisové skupiny:

4. odpisová skupina – byty a budovy ze dřeva a plastu
5. odpisová skupina – všechny ostatní byty a bytové domy nezařazené ve 4. či 6. odpisové skupině
6. odpisová skupina – hotely, administrativní budovy, historické nebo kulturní památky

Početnou skupinou investorů do nemovitostí jsou vlastníci bytových jednotek či rodinných domů, které tedy budou spadat do 5. odpisové skupiny, která určuje, že daňové odpisy je třeba rozpočítat na 30 let.

Aby to nebylo tak jednoduché, tak zákon umožňuje dva způsoby daňového odepisování, a to rovnoměrné a zrychlené. Oba způsoby rozpočítají odpisy pro stejný počet období. Rozdíl však je v rozložení odpisované částky v jednotlivých letech. Zjednodušeně lze říci, že při zrychleném odepisování si daňový poplatník „užije“ daňových výhod hlavně v počátku odepisování, zatímco s postupem času se daňový odpis snižuje a dá se tedy očekávat i vyšší daňová zátěž. Volba způsobu odepisování je následně již nezměnitelná, proto je potřeba se správné volbě věnovat již na začátku a s ohledem na dlouhodobější vyhlídky a záměry investora.

iv. Úroky z hypotéky a stavebního spoření

Většina daňových poplatníků ví, že v daňovém přiznání k dani z příjmů mohou uplatnit úroky plynoucí z hypotečního úvěru či stavebního spoření. Banka či stavební spořitelna Vám každoročně poskytne potvrzení o výši úroku zaplaceného v daném roce. Pokud tak banka neučiní, potvrzení si u ní vyžádejte. Úroky z těchto finančních produktů může uplatnit kdokoli, například i osoba s příjmy pouze ze zaměstnání. Podmínkou však je, že je hypotéka či úvěr ze stavebního spoření použit za účelem pořízení nemovitosti k trvalému bydlení svému, bydlení druhého z manželů, potomků, rodičů nebo prarodičů. Pokud je tato podmínka splněna, pak v souladu s §15 zákona o daních z příjmů lze snížit základ daně o výši úroků dle potvrzení banky.

Jak je to ale u investičních bytů, které neslouží pro řešení bytové potřeby vlastníka a rodinných příslušníků? Daňové zákony jsou velice komplikované, ale v některých případech nabízejí i různé možnosti. V případě financování investiční nemovitosti formou hypotečního úvěru nebo úvěru ze stavebního spoření lze úroky uplatnit i podle §9 zákona. Když bychom si to vysvětlili laicky, tak říkáme, že úroky považujeme za výdaje nutné pro zajištění a udržení příjmů s tím souvisejícími. Takovéto výdaje zákon umožňuje uplatnit ke snížení základu daně.

Opět připomeneme, co již bylo zmíněno... Pokud uplatňujete výdaje formou výdajového paušálu, pak i úroky jsou v tomto paušálu promítnuty a nelze je k výdajům přičítat.

v. Jsou platby do fondu oprav daňově uznatelné výdaje?

Příspěvky do fondu oprav, které každý měsíc posíláte na účet společenství vlastníků, jsou daňovým výdajem v okamžiku jejich úhrady (pokud nevedete účetnictví).

Podle pokynu GFŘ D-22 mohou totiž pronajímatelé platby do fondu oprav uplatnit jako výdaj již v době úhrady a snížit si tím daňový základ.

Týká se to ale jen části příspěvků, které společenství vlastníků použilo na provozní výdaje. Pokud bylo z příspěvků uhrazeno technické zhodnocení, musí na něm pronajímatel vyčíslit svůj podíl (podle spoluvlastnického podílu na společných prostorech) a tuto částku si odečte od výdajů ve zdaňovacím období, ve kterém bylo technické zhodnocení dokončeno. Jinými slovy o tuto částku se sníží v daném roce jeho výdaje spojené s pronájmem bytu). Částku pak postupně odepisuje společně s jednotkou.

Je proto nutné sledovat, na co společenství vlastníků peníze z fondu oprav vynakládá.

Podle pokynu Generálního finančního ředitelství D-22 platí následující:

- Platby vlastníka jednotky na provozní výdaje (do tzv. fondu oprav a na účet společenství vlastníků) jsou na straně poplatníka, který nevede účetnictví, daňovým výdajem v okamžiku jejich úhrady.

- Jsou-li platby (jejich část) určeny na technické zhodnocení společných částí, jsou daňovým výdajem po dokončení technického zhodnocení, a to formou odpisů.

- Pokud byly platby na provozní výdaje použity na technické zhodnocení společných částí, poplatník podle § 5 odst. 6 zákona (o daních z příjmů) o výdaje zahrnuté do základu daně v předchozích zdaňovacích obdobích sníží výdaje ve zdaňovacím období, ve kterém bylo technické zhodnocení dokončeno.

- O výdaje na technické zhodnocení se zvýší vstupní cena jednotky a do daňových výdajů se tyto výdaje promítnou formou odpisů.

Technickým zhodnocením se přitom rozumí výdaje na dokončené nástavby, přístavby a stavební úpravy, rekonstrukce a modernizace majetku, pokud převýšili u jednotlivého majetku v úhrnu ve zdaňovacím období částku 40 000 Kč.

vi. Jak má vypadat daňová evidence pronajímatele bytu

Investor – fyzická osoba, který pronajímá nemovitosti dle §9 zákona o daních z příjmů, nemá povinnost vést účetnictví. To povinnosti investora značně zjednodušuje. Nicméně i tak je potřeba na přehlednost a zejména průkaznost evidence dbát. Kontroly finančního úřadu mohou sahat až několik let zpětně.

Příjmy a výdaje vykázané v daňovém přiznání musíte být schopni doložit čitelnými a nezpochybnitelnými doklady. Tím se myslí bankovní výpisy, pokladní doklady, faktury, účtenky, smlouvy, vyúčtování a jiné dokumenty.

Pro vedení evidence o příjmech a výdajích nepotřebujete nutně zvláštní software, postačí Vám i chytrě připravená tabulka v MS Excel. Příklad takové evidence může být následující:

Datum	Číslo dokladu	Popis	Nájem	Platby SVJ	Záloha krátkodobá	Záloha dlouhodobá

Toto je zřejmě nejjednodušší forma evidence, kterou bychom doporučovali. Nicméně forma může být i více detailní, a to dle potřeb každého investora.

Ke každému řádku v evidenci by se měl vztahovat konkrétní doklad mající své evidenční číslo. Při archivaci dokladů dbejte na to, aby byla zajištěna jejich čitelnost i po delší době. Například text

z paragonů tištěných na termopapír se může vytratit již po několika měsících, proto je praktické tyto doklady buď kopírovat nebo archivovat elektronicky.

vii. Uplatnění ztráty z pronájmu

Daňová ztráta fyzické osobě může vzniknout pouze z titulu provozování podnikatelské činnosti (§7 zákona o daních z příjmů) nebo z nájmu (§9 zákona o daních z příjmů). Daňová ztráta nemusí vznikat pouze v souvislosti s neúspěšným rokem investora či podnikatele. Ztráta typicky vzniká například v prvním roce při zahájení pronájmu nemovitosti, kdy investor s příjmy z nájmu pouze za několik málo měsíců uplatní celoroční daňový odpis nemovitosti.

A co s daňovou ztrátou z nájmu? Dobrá zpráva je, že ji lze využít. Daňovou ztrátu z nájmu konkrétní nemovitosti můžeme uplatnit proti ziskům z nájmu jiných nemovitostí, ale i proti zisku z podnikatelské činnosti (§7 zákona o daních z příjmů), z kapitálového majetku (§8 zákona o daních z příjmů) nebo ziskům z ostatních příjmů (§10 zákona o daních z příjmů).

Při uplatňování ztráty je však třeba myslet na dvě důležité věci:

a) Čas

Na uplatnění daňové ztráty není nutno úplně spěchat. Ztráta nevyužitá v daném roce se převádí do let následujících. Pro uplatnění daňové ztráty máte lhůtu pět let od roku, kdy ztráta vznikla. Jinými slovy máte možnost ztrátu využít v pěti dalších daňových obdobích. Vyměření ztráty, případně její uplatnění v některém z dalších let, však má i jeden nepříjemný efekt, a to prodloužení lhůty, kdy k Vám může správce daně přijít na kontrolu.

b) Potřebnost

Vždy je třeba dobře zvážit a propočítat, zda je třeba daňovou ztrátu využít. Uvědomme si, že fyzická osoba má možnost snížit základ daně z příjmů nebo samotnou daň i jinými způsoby. Těmi nejčastěji používanými jsou uplatnění:

- Úroků z hypotéky či stavebního spoření
- Darování krve či krevní plazmy
- Penzijní a životní pojištění
- Sleva na poplatníka
- Sleva na manžela (manželku) bez zdanitelných příjmů
- Slevy na děti
- Školkovné

Všechny tyto vyjmenované položky ve výsledku vedou ke snížení placené daně z příjmů. Mají ale jedno společné, a to, že je můžete využít jen v tom daném roce. Oproti tomu daňovou ztrátu můžete odložit až na pět let.

Doporučujeme tedy se vždy zamyslet nad daňovou optimalizací v širším kontextu a dlouhodobějším horizontu. Neexistuje zde univerzální pravidlo, které by platilo pro všechny a vedlo by ke stejným úsporám. Je potřeba vždy zpracovat dobrou kalkulaci, provést daňové plánování do dalších let a v neposlední řadě mít přehled o současném stavu zákonů a o jejich předpokládaném vývoji v dalších letech.

3. DPH

i. Vztah pronájmu k DPH

Daň z přidané hodnoty (DPH) je třeba vnímat jako zvláštní kategorii daní. I proto má svůj vlastní zákon a vztahují se na ni tedy jiná pravidla než na daň z příjmů. Povinnosti vztahující se na plátce DPH se mohou většinou investorů vyhnout, a to je možná dobře. Plátce DPH si již určitě nevystačí se základní evidencí příjmů a výdajů, ale vede mnohem komplexnější záznamy a s měsíční či kvartální frekvencí musí na finanční úřad podávat DPH přiznání a kontrolní hlášení. Nehledě na to, že daň z přidané hodnoty je jedna z nejživějších daní z hlediska změn a správce daně (finanční úřad) v souvislosti s ní provádí i relativně časté dotazování. Reagovat správci daně na jeho výzvu je pak potřeba v řádu jednotek dní. Navíc, plátcem DPH se můžete stát za určitých okolností velmi snadno i Vy a každý investor by si měl být vědom okamžiku, kdy má povinnost se registrovat.

ii. Kdy se pronajímatel stane plátcem DPH

Důvodů pro povinnou registraci k plátcovství daně z přidané hodnoty je více. Nicméně ta, která investora potká asi nejčastěji, je překročení obratu 1 milion Kč za posledních 12 měsíců. Asi si teď řeknete, že to bude asi hodně dlouho trvat, než budete inkasovat nájemné přesahující jeden milion korun. Jenže zde je třeba si uvědomit, že fyzická osoba nemusí mít pouze příjmy z pronájmu. Při srovnávání s uvedeným limitem je třeba uvažovat nejen příjmy z pronájmu, ale například i přijaté úplaty v rámci podnikatelské činnosti. Na fyzickou osobu se tedy nahlíží jako na celek a pro účely zákona o dani z přidané hodnoty se počítají příjmy z pronájmu a příjmy z podnikání, případně i jiné příjmy definované zákonem o DPH. A rázem se významně rozšiřuje okruh investorů, kterých se mohou týkat povinnosti v rámci plátcovství DPH. Je tedy potřeba sledovat Váš obrat a průběžně jej vyhodnocovat.

Pamatujte, jedná se o 12 po sobě jdoucích měsíců. Nestačí tedy obrat zkontrolovat jednou za kalendářní rok!

iii. Co je předmětem DPH

V obecné rovině patří pronájem nemovité věci k tzv. „plnění osvobozenému od daně“. To ani zdaleka neznamená, že se na nájem nevztahuje zákon o DPH! Zjednodušeně lze říci, že z nájemného nemusíte odvádět DPH státu, ale pokud jste plátce DPH, je třeba tyto příjmy evidovat a prostřednictvím DPH přiznání hlásit finančnímu úřadu.

Představte si tu situaci, kdy jako podnikatel bedlivě sledujete každý měsíc výši obratu za předchozích 12 měsíců, zda nepřekračujete hranici 1 milion Kč. Radujete se, že jste těsně pod touto hranicí a ještě nějakou dobu si ušetříte starosti plátce DPH. V tu chvíli opomenete přičíst příjmy z nájmu. Správce daně se o Vašich příjmech z nájmu dozví z Vašeho přiznání k dani z příjmů. Zpětně Vám pak doměří DPH z příjmů z Vaší podnikatelské činnosti a vystaví platební příkaz na pokutu za neregistraci a nepřiznání DPH a penále za pozdní odvod DPH.

Na problematiku se můžeme podívat i z jiného úhlu. Podnikatel je plátce DPH a řádně si plní své povinnosti jakožto plátce této daně. Zahájí pronájem nemovitosti a neuvědomí si, že i tato jeho činnost má vliv na jeho DPH přiznání. Nevykazování nájmu v DPH přiznání může mít vliv mimo jiné i na krácení odpočtu DPH, jinými slovy si v tuto chvíli možná podnikatel nárokuje příliš DPH z jeho nákupů. I v tomto případě hrozí sankce ze strany správce daně.

Uvedené případy jsou typické ukázkou situací, kdy neznalost zákona neomlouvá.

4. Daň z nemovitých věcí

K dani z nemovitých věcí nebo zkráceně dani z nemovitostí je povinen každý vlastník nemovité věci, pokud se na něj nevztahuje některá z osvobozujících okolností. Nepředpokládáme, že naši investoři budou obcemi či diplomatickými zástupci, proto tyto spíše výjimečné případy opomineme.

Pro investora do nemovitostí je důležité vědět, že daň z nemovitostí je jedinou daní, která se platí dopředu. Tuto daň platí vždy osoba, která je zapsána v katastru nemovitostí jako vlastník k 1.1. daného roku a to na celý rok dopředu. Přiznání k dani z nemovitých věcí se podává vždy pouze v případě změny vlastníka nebo pokud je k tomu jiný důvod (např. rekolaudace, rozšíření prostor). Pokud k žádné takové situaci nedojde, pak se přiznání pro daný rok nemusí podávat a stačí daň jednoduše uhradit na správný účet místně příslušného finančního úřadu.

Řádný termín pro podání daňového přiznání je do 31.1. a samotná daň je splatná do konce

května. V případě, že daň z nemovitostí přesahuje částku 5000 Kč, pak úhradu můžete provést ve dvou stejně velkých splátkách, a to do 31.5. a do 30.11.

Pozn. rozhodující pro nabytí nemovitostí jsou právní účinky vkladu na katastru nemovitostí (KN), tedy datum, kdy byl podán návrh na vklad do KN. Tzn. že v roce 2021 (do 31.1.2021) je třeba podat i daňové přiznání k bytům, u kterých byl podán návrh na vklad do 31.12.2020 včetně.

5. Daň z nabytí nemovitých věcí

S účinností zákona o zrušení daně z nabytí nemovitých věcí došlo ke dni 26. září 2020 ke zrušení daně z nabytí nemovitých věcí, a to se zpětnou účinností pro případy, kdy byl vklad práva do katastru nemovitostí proveden v prosinci 2019 a později. Daň z nabytí nemovitých věcí se na Vás při nákupu Vašich investičních nemovitostí tedy již nebude vztahovat!

6. Důležité poznámky / Časté chyby

i. Pozor na krátkodobé pronájmy

Není pronájem jako pronájem. Je třeba rozlišovat:

- a) Pronájem dlouhodobého majetku
- b) Krátkodobý pronájem

Pronájemem dlouhodobého majetku rozumíme takový pronájem, který je poskytnut za účelem řešení bytové potřeby jiné osoby. Součástí takového pronájmu může být poskytnutí pouze základních služeb. Příkladem je například dodávka teplé a studené vody, poplatky za odvoz odpadu či spotřeba elektrické energie ve společných prostorách.

Oproti tomu krátkodobým pronájemem je myšleno jakékoliv jiné ubytování, které není za účelem řešení bytové potřeby. Tím jsou například hotely, penziony či jiné druhy ubytování. Zde jsou typicky poskytovány i další doprovodné služby (úklid, bezdrátový internet, minibar, apod.). Do této kategorie patří i ubytovací služby nabízené prostřednictvím AirBnB či Booking.com.

Proč je důležité rozlišovat tyto dva druhy pronájmu? První případ diskutuje tato publikace a jedná se tedy o pronájem ve smyslu §9 zákona o daních z příjmů. Krátkodobé pronájmy jsou již podnikatelskou činností ve smyslu §7 zákona o daních z příjmů a podléhá i odvodům na sociální a zdravotní pojištění. Na krátkodobé pronájmy se nevztahuje ani možnost osvobození od DPH, takže jsou touto daní zdaňovány v každém případě. Za účelem poskytování krátkodobého pronájmu je nutno mít živnostenské oprávnění, jinak se jedná o nezákonné podnikání.

ii. Technické zhodnocení

Zákon o daních z příjmů definuje pojem technické zhodnocení. Technickým zhodnocením se rozumí výdaje na dokončené nástavby, přístavby a stavební úpravy, rekonstrukce a modernizace majetku, pokud převýšili u jednotlivého majetku v úhrnu ve zdaňovacím období částku 40 000 Kč.

A proč je potřeba znát definici technického zhodnocení. Technické zhodnocení se projeví ve výši daňových odpisů, které můžete ve svém daňovém přiznání uplatnit. Logicky se tedy

amortizace výše nákladů na technické zhodnocení projeví postupným snížením základu daně v několika letech. Oproti tomu výdaje na opravu jsou výdajem daného roku a lze je tedy uplatnit okamžitě v plné výši.

iii. Prodej nemovitosti osvobozený od daně z příjmů

Z vlastnictví nemovitostí mohou logicky vyplývat dva druhy příjmů – z pronájmu a z prodeje. V případě prodeje zákon o daních z příjmů nabízel možnost osvobodit příjem od této daně po uplynutí lhůty 5 let od jeho nabytí. V souvislosti s daňovými změnami roku 2020 se však prodlužuje lhůta pro osvobození na 10 let. Původní časový limit platí pro nemovitosti nabyté do konce roku 2020. Nabytím se v tomto případě počítá datum právních účinků vkladu, což by mělo být ve většině případů totožné datum jako datum návrhu na vklad na katastrální úřad (vyjma specifických případů zamítnutí, procesní překážky apod.). Jinými slovy při podání vkladu na katastr nemovitostí ještě 31.12.2020 platí 5ti letá lhůta pro osvobození.

I v případě osvobozených příjmů však máte jisté povinnosti vůči správci daně. Osvobozený příjem převyšující 5 milionů Kč ve zdaňovacím období máte povinnost správci daně oznámit na předepsaném formuláři, a to nejpozději ve lhůtě pro podání daňového přiznání. V případě nesplnění této povinnosti Vám hrozí pokuta ve výši 15 % z neoznámeného osvobozeného příjmu.

iv. Fyzická osoba vždy zdaňuje všechny své příjmy v jednom přiznání

Je potřeba nezapomínat na jednoduché pravidlo, že jedna fyzická osoba podává jedno daňové přiznání k daním z příjmů. Je tedy jedno kolik zdrojů a druhů příjmů máte, vždy podáváte jedno daňové přiznání. Pokud jste doposud měli příjmy pouze ze zaměstnání a vyúčtování za Vás vždy zařídil zaměstnavatel, pak s nástupem prvních příjmů z nájmu již toto nebude možné. Musíte si od zaměstnavatele vyžádat potvrzení o příjmech, obstarat potvrzení k veškerým slevám a úlevám na daních a daňové přiznání si individuálně zpracovat. V takovém přiznání vykážete příjmy ze všech Vašich činností.

v. Zdanění příjmů z nájmu u manželů

V případě příjmů z nemovitosti, která je spoluvlastnictví manželů, tyto příjmy zdaňuje jeden z manželů. V případě spoluvlastnictví více nemovitostí je otázkou optimálního rozvržení daňové zátěže, kdo a jak bude příjmy ze které nemovitosti zdaňovat.

vi. Cestovní výdaje

Slyšeli jste o možnosti uplatnit výdajový paušál na cestovní výdaje? Ano, zákon umožňuje uplatnit výdajový paušál na cestovní výdaje až 5 000 Kč za každý celý kalendářní měsíc. Vhodnost použití je však v každém případě jiná a je potřeba mít pro správce daně připravenou řádnou argumentaci pro využití tohoto výdajového paušálu a být schopen své tvrzení i dokázat.

vii. Elektronická archivace dokladů

Součástí řádně vedené dokumentace je i její archivace po dobu možné kontroly správcem daně. Ta může být v některých případech až 8 let zpětně (při vykazání daňové ztráty), proto

archivování dokladů nepodceňujte. V případě neprůkazné evidence může správce daně v krajním případě vyměřit i daň tzv. podle pomůcek. Tato forma vyměření daně se Vám může hodně prodražit a je těžké se proti tomuto odvolávat. Jako jedna z možností se nabízí elektronická archivace dokladů. Dle současné legislativy nestačí všechny doklady, faktury a paragony pouze naskenovat. Za účelem prokázání pravosti elektronického souboru v jeho původní nezměněné podobě je třeba soubory opatřit časovým razítkem nebo jinou pečetí.

viii. Přejchod z paušálních výdajů na skutečné a obráceně

V každém zdaňovacím období je možno uplatnit jeden ze způsobů vykazování výdajů, tedy buď paušální výdaje či výdaje skutečné. Způsoby je zakázáno v jednom období kombinovat. Zákon umožňuje přechod mezi těmito způsoby mezi jednotlivými lety. Nicméně je třeba upozornit, že v některých případech toto může znamenat povinnost podat dodatečné daňové přiznání za předcházející rok. Doporučujeme problematiku vždy konzultovat s daňovým poradcem.

ix. Volba způsobu výpočtu daňových odpisů

Jak již bylo popsáno, daňové odpisy mohou být kalkulovány buď rovnoměrně nebo zrychleně. Každá metoda má své výhody a nevýhody. Jakmile si jednu variantu vyberete, v dalších letech ji už nesmíte změnit. Nicméně je dovoleno mít pro každou nemovitost jiný způsob výpočtu daňových odpisů, což dává jistou míru volnosti pro daňovou optimalizaci.

Datum vydání: listopad 2020