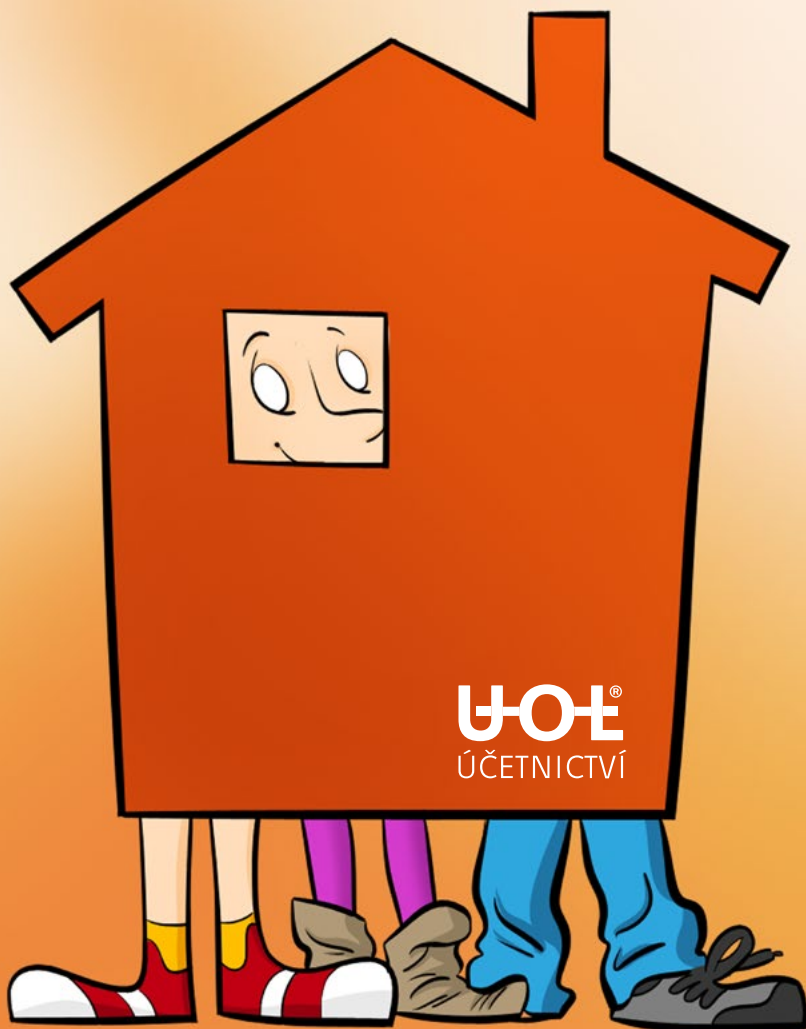


Nemovitosti v daních a účetnictví



Dokážete si představit své podnikání bez nemovitosti?

Vlastní i pronajaté nemovitosti jsou z hlediska daní a účetnictví velmi rozsáhlá oblast. V našem e-booku jsme proto shrnuli základní informace, které byste měli znát.

E-book pro vás připravili daňoví a účetní specialisté z UOL.

Máte na nás otázku? Ozvěte se nám:



Nezapomeňte náš e-book poslat všem, komu by se mohl hodit.
Děkujeme!

Obsah

Nemovitosti a právo	4
Pozemek	4
Právo stavby.....	4
Jednotka	5
Pronájem, pacht.....	5
Vlastnictví nemovitosti vs. držba členských práv družstva (družstevní podíl)	5
Nemovitosti a účetnictví.....	6
Nemovitosti v zákoně o dani z příjmů.....	7
Nemovitosti v DPH.....	13
Dodání (prodej) nemovitostí	14
Daň z nemovitých věcí.....	21
Daň z nabytí nemovitých věcí	23

Nemovitosti a právo

Zdanění nemovitostí aktuálně najdete v těchto daňových zákonech:

- v zákoně o dani z příjmů
- v zákoně o DPH
- v zákoně o dani z nemovitostí

Další úpravy týkající se nemovitostí najdete v předpisech upravujících účetnictví.

Podstatné změny do našeho právního systému zavedl nový občanský zákoník účinný od roku 2014 (dále NOZ, zákon 89/2012 Sb.) a na něj navazující zákony. Zrekapitulujme si proto některé základní pojmy:

Pozemek

Pozemek definuje katastrální zákon č. 256/2013 v § 2 jako **část zemského povrchu oddělenou od sousedních částí určitou hranicí**, např. hranicí vlastnickou, stanovenou územním rozhodnutím, apod.

NOZ v § 506 stanoví, že součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem a stavby zřízené na pozemku, s výjimkou staveb dočasných.

To je zásadní změna oproti starému občanskému zákoníku, který výslovně stanovil, že stavba není součástí pozemku.

Právo stavby

NOZ také zavedl pojem práva stavby. Právem stavby je **právo osoby mít na pozemku jiné osoby stavbu**. V případě zřízení práva stavby není stavba součástí pozemku, ale součástí tohoto práva. Na jeho základě má pak osoba ke stavbě stejná práva jako vlastník.

Právo stavby je možné nabýt smlouvou a dalšími právními akty. Je dočasné, zřizuje se **maximálně na 99 let** a zapisuje se do katastru nemovitostí. Právo stavby je nemovitou věcí.

Jednotka

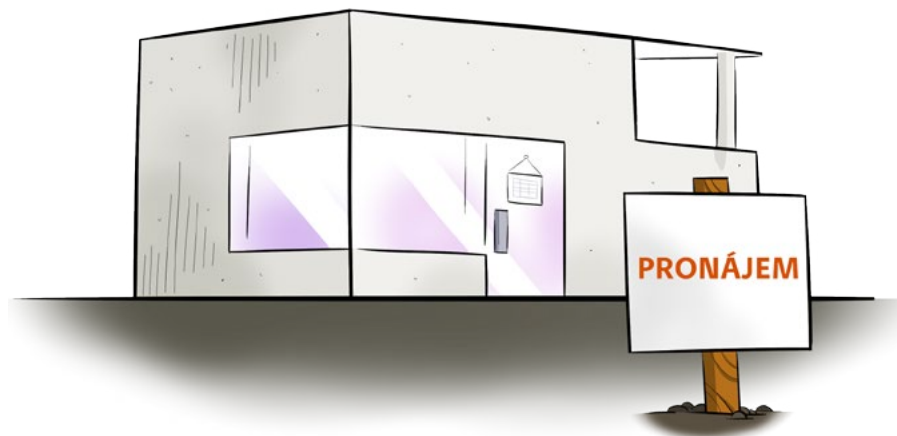
Jednotka zahrnuje **byt nebo nebytový prostor** spolu s podílem na společných částech domu a pozemku. Jednotka se zapisuje do katastru nemovitostí.

Pronájem, pacht

NOZ přináší kromě běžného pojmu pronájem i pojem pacht. V čem je rozdíl? Zatímco nájem znamená, že vlastník umožňuje jinému subjektu věc užívat, **pacht mu umožňuje věc i požívat**. To znamená, že z něj může brát i užitky. Specificky pak nájem definuje zákon o DPH („ZDPH“).

Vlastnictví nemovitosti vs. držba členských práv družstva (družstevní podíl)

Tyto dva pojmy je třeba odlišit. V případě vlastnictví nemovitosti jsme vlastníky daného nemovitého majetku. V případě „vlastnictví“ družstevního bytu nejsme vlastníky dané nemovitosti, ale držíme podíl v družstvu, který nás opravňuje k užívání družstevního bytu. Tyto rozdílné právní tituly mají v daňové oblasti vliv na možnost osvobození při prodeji, odepisování apod.



Nemovitosti a účetnictví

Účetní předpisy považují nemovitosti za dlouhodobý hmotný majetek, bez ohledu na výši jejich ocenění. Do nákladů se opotřebení nemovitostí dostává prostřednictvím účetních odpisů, které si účetní jednotka nastaví sama **podle předpokládané doby použitelnosti majetku**. Pozemky se neodepisují.



Účetní odpisy se obvykle nastavují rovnoměrné, počítají se měsíčně a odepisovat se začíná od měsíce následujícího po zařazení majetku do používání.

Příklad nastavení účetních odpisů:

Společnost A vybudovala a do majetku 30. 6. 2022 zařadila betonovou plochu na parkování malých letadel ultralight za 4 800 000 Kč. Vzhledem k malé zátěži plánuje dobu životnosti na 40 let.

Účetní odpisy za rok 2022 tedy budou:
 $4\,800\,000 : 40 \times 6 = 720\,000 \text{ Kč}$

Společnost B vybudovala obdobnou plochu na skladování štěrku za 4.800.000 Kč a zařadila ji do majetku také 30. 6. 2022. Vzhledem k velké zátěži a opotřebení odhaduje životnost na 5 let.

Účetní odpis této plochy za rok 2022 bude:
 $4\,800\,000 : 5 \times 6 = 576\,000 \text{ Kč}$

Nemovitosti v zákoně o dani z příjmů

V zákoně o dani z příjmů („ZDP“) se nejčastěji setkáváme se **zdaněním při prodeji nemovitosti** a se **zdaněním příjmů z pronájmu nemovitosti**. ZDP přistupuje odlišně ke zdanění příjmů z nemovitostí u fyzických a u právnických osob, proto se s nimi seznámíme samostatně.

Prodej nemovitosti a daň z příjmů fyzických osob („DPFO“)

Základem daně z příjmů fyzických osob při prodeji nemovitostí je **rozdíl mezi jejich pořizovací cenou a daňovou zůstatkovou cenou**.

Daňová zůstatková cena je pak rozdíl mezi pořizovací cenou a historicky uplatněnými daňovými odpisy. Jako daňové můžete uplatnit i další výdaje, například technické zhodnocení, opravy, notářské poplatky apod.

Zákon nicméně umožňuje v určitých případech fyzickým osobám **prodej nemovitosti osvobodit**. Nejprve budeme uvažovat, že vlastník neměl nemovitost zahrnutou ve svém obchodním majetku.

Existují tři základní situace, kdy je příjem z prodeje nemovitostí od daně osvobozen:

- 1) Prodávající v nemovitosti** (kterou se rozumí byt nebo rodinný dům se souvisejícím pozemkem) **měl bydliště před prodejem alespoň 2 roky**. Příjem je osvobozen, neuvádí se do daňového přiznání. V tomto případě nerozhoduje údaj o trvalém bydlišti, ale skutečné využití nemovitosti pro bydlení.
- 2) Prodávající vlastní nemovitost** (jakoukoli) **více než 10 let** (5 let v případě nemovitosti nabyté před 1. 1. 2021). Potom je příjem z prodeje nemovitosti osvobozen od daně, do daňového přiznání se neuvádí. Pokud se jedná o nemovitosti zděděné, do časového testu doby vlastnictví se započítává i doba, po kterou byly tyto nemovitosti ve vlastnictví zůstavitele, který byl příbuzným v řadě přímé nebo manželem.

- 3) Prodávající v nemovitosti bezprostředně před prodejem měl bydliště méně než 2 roky a nebo v případě prodeje nemovitostí, ve kterých nebydlel a které vlastnil méně jak 10 let (platí pro nemovitosti nabyté po 1. 1. 2021)** příjem z prodeje použije v daném roce nebo v roce následujícím **k uspokojení vlastní bytové potřeby**. (U nemovitostí pořízených před 1. 1. 2021 lze použít toto osvobození jen v případě bydliště vlastníka bezprostředně před prodejem.) Opět je příjem osvobozen, neuvádí se do daňového přiznání. Obdobně můžete osvobození uplatnit a to do výše hodnoty nově pořízeného bydlení, pokud byla bytová potřeba obstarána 1 rok před obdržení příjmu z prodeje nemovitosti. Podmínkou osvobození je, že poplatník oznámí správci daně získání těchto prostředků do konce lhůty pro podání daňového přiznání za zdaňovací období, ve kterém k jejich získání došlo. Správci daně je třeba obecně oznámit přijetí osvobozeného příjmu převyšujícího 5 000 000 Kč za rok do konce roku, ve kterém byl přijat. To se nicméně nevztahuje na transakce, které si může FÚ ověřit ve veřejně přístupných databázích (např. katastr nemovitostí).

V případě zahrnutí nemovitostí do obchodního majetku je jejich prodej obvykle **osvobozen až po 5 letech po vyřazení z obchodního majetku** (po 10 letech u nemovitostí nabytých po 1. 1. 2021).

V ostatních případech prodej nemovitosti osvobozen není a musíte ho uvést v daňovém přiznání. Pokud nemovitost nebyla zařazena v obchodním majetku vlastníka (tj. neúčtoval o ní nebo ji neuváděl v daňové evidenci), je příjem z jejího prodeje ostatním příjmem dle § 10 ZDP.

Pokud je v obchodním majetku zařazena, je prodej příjmem z podnikání dle § 7 ZDP.

V případě § 10 není možné, aby byla výsledkem prodeje daňová ztráta, základ daně je v takovém případě nula. U příjmů z podnikání je možné dosáhnout daňové ztráty. Ztráta z prodeje pozemku však u fyzických osob daňově uznatelná není.

Příklad na prodej nemovitosti fyzickou osobou:

Pan Novák zdědil po svém otci byt v hodnotě 6 000 000 Kč. Dědické řízení bylo ukončeno 31. 3. 2022 a pan Novák obratem byt prodal za 7 000 000 Kč. Otec pana Nováka byt vlastnil od roku 1995. Vzhledem k tomu, že doba, po kterou otec byt vlastnil, je delší než 10 let, je prodej bytu osvobozen. Pan Novák má povinnost podat oznámení o osvobozeném příjmu nad 5 mil. - dědictví.

Převod členských práv družstva

V případě převodu členských práv družstva se nejedná o převod nemovitosti, ale o **převod podílu na obchodní korporaci**.

Příjem z převodu členských práv družstva je možné **osvobodit po uplynutí 5 let od nabytí těchto práv**.

I v tomto případě ale můžete dosáhnout osvobození před uplynutím 5leté lhůty, a to pokud prostředky získané prodejem využijete na uspokojení vlastní bytové potřeby v době 1 roku před přijetím daného příjmu a nejpozději do 1 roku následujícího po roce, ve kterém jste příjem přijali. I zde je podmínkou osvobození, že poplatník oznámí správci daně získání těchto prostředků do konce lhůty pro podání daňového přiznání za zdaňovací období, ve kterém k jejich získání došlo. **Pokud osvobozený prodej členského podílu převýší částku 5 mil., musíte ho oznámit do termínu pro podání přiznání správci daně.** Do samotného přiznání se tento osvobozený prodej neuvádí.



Výdajem uplatnitelným k tomuto příjmu (není li osvobozen) je nabývací cena členského podílu, a to jen do výše tohoto příjmu.

Příklad:

Pan Musil pořídil družstevní podíl za 2 000 000 Kč. Družstevní podíl pořídil půl roku před prodejem podílu, který se uskutečnil 31. 3. 2022. Podíl prodal za 8 000 000 Kč. Už 30. 11. 2021 si koupil byt, ve kterém bude bydlet, za 5 500 000 Kč.

Částka 5 500 000 Kč je osvobozená od daně z příjmů fyzických osob. Částku 1 875 000 Kč zahrne pan Musil do svého přiznání k DPFO za rok 2022 (částka ke zdanění je 2 500 000, poměrná část nabývací ceny podílu související se zdaňovanou částí prodejní ceny je $2\,500\,000 / 8\,000\,000 = 0,3125 \times 2\,000\,000 = 625\,000$, ke zdanění je neosvobozená část příjmu z prodeje podílu snižená o poměrnou část nabývací ceny, tj. $2\,500\,000 - 625\,000 = 1\,875\,000$ Kč).

Pan Musil musí do 1. 4. 2023 (nemá-li termín pro podání přiznání k 1. 7.) oznámit správci daně přijetí částky 5 500 000 Kč a podat oznámení o přijetí osvobozeného příjmu na částku 5 500 000 Kč.

Osvobozené příjmy: Na co si dát pozor?

ZDP vyžaduje, aby byl osvobozený příjem, který ve zdaňovacím období přesáhl 5 milionů Kč, oznámen do termínu pro podání přiznání k DPFO správci daně. Tato povinnost nevzniká v případech, kdy si správce daně může informace o prodeji zjistit z veřejných rejstříků, tj. např. z katastru nemovitostí.

Tady **pozor na prodej např. družstevních bytů** (tj. podílů v družstvu), jejichž vlastnictví nikde evidováno není.

Za neoznámení hrozí vysoké sankce až do 15 % hodnoty osvobozeného příjmu.

Prodej nemovitosti a daň z příjmů právnických osob („DPPO“)

U právnických osob žádné obdobné osvobození příjmu **z prodeje nemovitosti neexistuje**. Příjem je předmětem daně stejně jako další příjmy právnické osoby.

Proti tomuto příjmu je jako daňový náklad možné uplatnit obdobně jako u fyzických osob daňovou zůstatkovou cenu nemovitosti a další související výdaje, pokud už v daňových nákladech uplatněny nebyly (např. opravy, které jsou samostatným nákladem). Z prodeje je možné dosáhnout i ztráty, která je daňově účinná.



Mám nemovitost kupovat jako fyzická, nebo právnická osoba? Poměrně častou otázkou je, jestli nemovitost koupit „na fyzickou, nebo na právnickou osobu“.

Při rozhodování bude hrát roli **možnost osvobození u fyzických osob**, ale také třeba oddělení vlastnictví nemovitosti z důvodu **snížení podnikatelského rizika**.

To znamená, že např. jedna s. r. o. má rizikové podnikání, druhá s. r. o. bude vlastnit nemovitost určenou k podnikání a první s. r. o. ji bude pronajímat.

Pronájem nemovitosti a daň z příjmů fyzických osob

Příjmy z pronájmu nemovitosti u fyzických osob jsou předmětem daně z příjmů. Můžete k nim uplatnit výdaje dvěma různými způsoby: výdaje skutečné nebo výdaje paušální.

Skutečné výdaje

Kromě běžných výdajů, jako jsou opravy nemovitosti, úroky z úvěrů na pořízení nemovitosti, elektřina, plyn, voda, daň z nemovitostí, poplatky SVJ a podobně, můžete do základu daně uplatnit také **daňové odpisy nemovitosti**.

Nemovitosti se odepisují obvykle 30 let. Sazby daňových odpisů jsou pevně stanoveny v ZDP. Můžete uplatnit tzv. **rovnoměrné nebo zrychlené odpisy**. Podle našich zkušeností bývá vhodnější u nemovitostí uplatňovat odpisy rovnoměrné.

Daňové odpisy se standardně uplatňují jako roční, i když je majetek zařazen jen po část roku.

Paušální výdaje

Pokud nemáte evidenci skutečných výdajů, otázkou výdajů se nechcete vůbec zabývat nebo jsou skutečné výdaje související s nemovitostí malé, můžete uplatnit **paušální náklady ve výši 30 % příjmů**, a to až do částky 600 000 Kč ročně.

Pronájem nemovitosti a daň z příjmů právnických osob

Předmětem daně z příjmů jsou i příjmy z pronájmu nemovitosti. Na rozdíl od fyzických osob k nim lze **uplatnit pouze skutečné (prokázané) náklady**. Možnost paušálních nákladů u právnických osob zákon nenabízí.



Příklad na výpočet daňových odpisů:

Výpočet si ukážeme na společnostech A a B z příkladu k účetním odpisům. Společnost A zařadí betonovou plochu do 5. odpisové skupiny dle ZDP. Doba odepisování je 30 let. Společnost se může rozhodnout, jestli použije rovnoměrné, nebo zrychlené odpisy.

Rovnoměrný odpis:

V prvním roce je odpisová sazba 1,4 %.

Daňový odpis v roce 2021 činí:

$$4\,800\,000 \times 1,4\% = 67\,200 \text{ Kč}$$

V přiznání k DPPO za rok 2022 je třeba porovnat účetní a daňový odpis. Daňový odpis činí 67 200 Kč, účetní odpis 60 000 Kč.

V přiznání uvedeme rozdíl 7 200 Kč jako položku snižující výsledek hospodaření. Je to proto, že účetní odpisy jsou nastaveny pomaleji než daňové odpisy.

V dalších letech je odpisová sazba 3,4 %.

Daňový odpis tedy bude činit:

$$4\,800\,000 \times 3,4\% = 163\,200 \text{ Kč}$$

Roční účetní odpis bude 120 000 Kč.

V přiznání bude rozdíl 43 200 Kč opět uveden jako snižující položka.

Zrychlený odpis:

V prvním roce odepisování se daňový zrychlený odpis vypočte jako poměr pořizovací ceny a přiřazeného koeficientu pro zrychlené odepisování, který je v 5. odpisové skupině 30.

Zrychlený daňový odpis v roce 2022 tedy bude:

$$4\,800\,000 : 30 = 160\,000 \text{ Kč}$$

V daňovém přiznání za rok 2022 opět porovnáme hodnotu účetních a daňových odpisů. Vychází nám rozdíl 100 000 Kč, který bude v přiznání opět vykázán jako snižující položka.

Pokud bychom ale vzali Společnost B, která má účetní odpisy nastaveny rychleji, a srovnali je např. se zrychleným daňovým odpisem, vychází nám v roce 2022 tento rozdíl:

Účetní odpis 480 000 Kč

Daňový zrychlený odpis v prvním roce odepisování 160 000 Kč

Rozdíl činí 320 000 Kč a je třeba ho v přiznání k DPPO uvést jako položku zvyšující výsledek hospodaření.

V dalších letech odepisování se zrychlené odpisy počítají jako dvojnásobek daňové zůstatkové ceny a rozdílu mezi přiřazeným koeficientem pro zrychlené odepisování a počtem let, po které byl již odepisován.

Příklad:

Daňová zůstatková cena z předchozího případu činí:

$$4\,800\,000 - 160\,000 = 4\,640\,000 \text{ Kč}$$

Koeficient v 5. odpisové skupině pro zrychlené odepisování činí 31.

Zrychlený daňový odpis v roce 2023 tedy bude:

$$2 \times 4\,640\,000 : (31 - 1) = 309\,334 \text{ Kč.}$$

Je vidět, že v počátku odepisování zrychlené odpisy rostou, a pak se pomalu v průběhu času snižují, zatímco rovnoměrný odpis je (s výjimkou prvního roku) konstantní.

V praxi se často nastavují účetní odpisy stejně jako odpisy daňové, a proto není třeba řešit jejich rozdíl v daňovém přiznání.

Tuto možnost nevylučujeme, nicméně účetní odpisy by měly vyjadřovat reálné opotřebení majetku, které daňové odpisy s pevně nastavenými sazbami nemusí zohlednit.

U společností s vyšší hodnotou majetku v aktivech by mohlo při nesprávném nastavení účetních odpisů dojít ke zkreslení hodnoty majetku v účetnictví.

Nemovitosti v DPH

Předmětem DPH je obecně poskytnutí zdanitelných plnění, mezi která patří dodání zboží a poskytnutí služby. Nemovitosti jsou pro účely ZDPH považovány za zboží, jejich nájem je službou, a proto je jejich **dodání a nájem předmětem DPH**. Při splnění podmínek stanovených ZDPH je jak dodání, tak nájem nemovitostí od DPH osvobozen.



Dodání (prodej) nemovitostí

Sazby DPH (do 1. 7. 2025)

Při dodání nemovitosti se standardně používá **základní sazba ve výši 21 %**. V určitých případech se při dodání použije 12 % sazba daně (od 1. 1. 2024). Jedná se o dodání staveb pro sociální bydlení, kterými jsou mimo jiné byty do 120 m², rodinné domy do 350 m², bytové domy s byty s plochou menší než 120 m² a další druhy staveb.

U **dodání pozemku** záleží na tom, jestli se jedná o pozemek **zastavěný, nebo nezastavěný**, případně o pozemek stavební. Dodání zastavěného pozemku z hlediska DPH sleduje osud stavby, která je na něm umístěna, a to jak z hlediska sazby daně, tak i případného osvobození. Pozemky nezastavěné, které zároveň nejsou stavebními pozemky, jsou od DPH osvobozeny.

Dodání stavebních pozemků podléhá 21% sazbě DPH.

Stavebními pozemky se rozumí pozemky určené k zastavění např. na základě územního plánu nebo pozemky, na kterých (nebo v jejichž okolí) byly prováděny stavební práce za účelem jejich zastavění.

Stavby pro sociální bydlení (od 1. 7. 2025)

Podstatnou změno v novele je nová definice staveb pro sociální bydlení. Hospice, dětské domovy nebo azylové domy jsou automaticky považovány za stavby pro sociální bydlení a bude zde uplatněna sazba 12 %. U ostatních staveb musí být více než 50 % jejich podlahové plochy využíváno k bydlení.



Osvobození (do 1. 7. 2025)

Osvobozen je prodej nemovitosti po uplynutí **5 let od vydání prvního kolaudačního souhlasu** nebo kolaudačního souhlasu po podstatné změně stavby. Podstatnou změnou stavby je nástavba o více než jedno patro, přístavba větší než 50 % původní podlahové plochy anebo stavební úpravy přesahující 50 % ceny nemovitosti. Osvobozen je také prodej nemovitosti po uplynutí 5 let ode dne, kdy bylo započato její první užívání, pokud pro danou nemovitost není vydáváno kolaudační rozhodnutí.

Jak jsme uvedli, prodej pozemku, na němž se nachází stavba, jejíž dodání bude od DPH osvobozeno, je osvobozen také. Stejně tak je osvobozeno **dodání nezastavěného nestavebního pozemku**.

Osvobození (od 1. 7. 2025)

Díky novele zákona o DPH je od 1. 7. 2025 dani podléhá pouze první dodání uskutečněné do konce 23. měsíce bezprostředně následujícího po kalendářním měsíci, v němž je nemovitost dokončena. Novela také zpřesňuje spojení „podstatná změna“. Pokud výdaje na úpravy přesáhnou 30 % ceny nemovitosti, je nutné DPH při prodeji uplatnit.

Příklad:

Ke kolaudaci dojde 31. 12. 2025 + 23 měsíců je 30. 11. 2027 a k prodeji dojde 1.12.2027, prodej je osvobozen od DPH.

Opce zdanění

Pokud je plnění od DPH osvobozeno, neuplatňuje se při jeho uskutečnění DPH na výstupu. Nicméně u souvisejících přijatých plnění **není nárok na odpočet**. V takovém případě je třeba počítat koeficient pro krácení DPH na vstupu u režijních nákladů souvisejících jak s osvobozenými, tak zdaňovanými plněními, což sebou přináší zvýšené administrativní nároky.

Existuje však **možnost ze zákona osvobozené dodání nemovitosti zdanit**. V případě dodání neplátcí plátce uplatní DPH na výstupu v příslušné sazbě standardním způsobem. Při dodání plátcí může režim zdanění dodavatel použít pouze se souhlasem svého zákazníka a uplatní režim přenesení daňové povinnosti.

Využití nemovitosti a DPH

Pokud jste při pořízení nemovitosti uplatnili nárok na odpočet, je třeba v průběhu dalších 10 let od jejího pořízení **sledovat způsob jejího využití**.

Pokud nemovitost využíváte k plněním osvobozeným od DPH bez nároku na odpočet (např. pronajímáte neplátcům, využíváte k finanční, pojišťovací, směnářské a další osvobozené činnosti) anebo ji využíváte pro nepodnikatelskou činnost (např. k bydlení jednatelů), je třeba na konci každého roku **stanovit poměr použití pro zdaňovanou a nezdaňovanou či nepodnikatelskou činnost**.

Uplatněný nárok na odpočet musíte poměrnou částí vrátit (případně si jej vynárokovat dodatečně od finančního úřadu, pokud byl původní odpočet uplatněn v menší výši, než na jakou je v aktuálním období nárok). Tento postup se nazývá **úprava odpočtu** a provádí se, pokud rozdíl mezi koeficienty pro jeho krácení v roce pořízení a v aktuálním roce činí více než 10 %, jak si uvedeme v příkladu dále.

Příklad na úpravu odpočtu:

Společnost, která provozuje cestovní kancelář, si pořídila budovu, ve které má své sídlo a zároveň tam má umístěnu směnárnu. Služby cestovní kanceláře jsou zdaňovanou činností, případně činností od DPH osvobozenou s nárokem na odpočet, zatímco činnost směnárny je činností osvobozenou od DPH bez nároku na odpočet. Tržby ze směnárny činí v roce 2024 30 % z celkového obrátu firmy.

Přijatá plnění související s chodem firmy je třeba rozdělit na 3 části:

- 1. U vstupů souvisejících s chodem CK je plný nárok na odpočet*
- 2. U vstupů souvisejících s chodem směnárny (nákup počítače do směnárny, stroje na počítání bankovek, apod.) nárok na odpočet není*
- 3. U vstupů použitých pro chod obou činností (účetní služby, energie – společnost má jen jeden elektroměr –, vymalování celé nemovitosti, apod.) je třeba vypočítat koeficient, a to jako poměr tržeb z CK vůči všem tržbám společnosti, tj. z CK i ze směnárny.*

Koeficient za rok 2024 tedy bude 70 %. V roce 2021, kdy společnost budovu pořídila, činil podíl tržeb směnárny na celkových tržbách 15 %, tedy koeficient byl 85 %. DPH účtované prodávajícím při pořízení nemovitosti činilo 2 000 000 Kč.

V roce 2021 si tedy společnost uplatnila nárok na odpočet
 $2\,000\,000 \times 85\% = 1\,700\,000 \text{ Kč}$

V roce 2024 musí společnost provést úpravu odpočtu, protože se jí oproti roku 2021 koeficient změnil o více než 10 %.

Úprava se vypočte takto:

DPH při pořízení majetku $\times$ (koeficient v roce úpravy – koeficient v roce pořízení) : 10

Tj. konkrétně:

$2\,000\,000 \times (70\% - 85\%) : 10 = - 30\,000 \text{ Kč}$

Společnost musí ve svém přiznání za prosinec 2024 uvést částku 0 000 jako snížení uplatněného odpočtu a vrátit ji finančnímu úřadu.

Vypuštění majetku vytvořeného vlastní činností (od 1. 1. 2025)

Novela přinesla vítanou změnu. Podle pravidel pro majetek vytvořený vlastní činností museli plátcí, kteří budovali majetek, který měl být použit pro plnění s částečným nárokem na odpočet DPH postupovat tak, že byl uplatňován plný nárok na odpočet. V okamžiku uvedení do používání bylo nutné poměrově krátit nárok na odpočet dle předpokládaného využití majetku. Po novele se bude nárok na odpočet uplatňovat standardním způsobem. Tedy nárok na odpočet bude krácen již v průběhu. V okamžiku dokončení stavby pak dojde k vyrovnání dle skutečného využití.

Pronájem nemovitostí

Nájem nemovitostí chápe DPH jako **službu**, při které se nájemci na určitou dobu poskytuje za úplatu právo obývat nemovitý majetek, jako kdyby byl jeho vlastníkem, a vyloučit všechny další osoby z takového práva.

Pronájem nemovitosti na dobu **delší než 48 hodin** nepřetržitě je **osvobozen od DPH**. Pronajímatel se ale může rozhodnout, že nájem bude zdaňovat, pokud je nájemce plátcí DPH (tj. egistrovaný k české DPH) a pronajímanou nemovitost používá ke své ekonomické činnosti. V jiném případě zdanit DPH nájem nemovitostí nelze a vždy se jedná o osvobozené plnění bez nároku na odpočet.

Krátkodobý pronájem nemovitosti na dobu **kratší než 48 hodin** nepřetržitě **podléhá DPH v základní sazbě 21 %**. Základní sazba dále podléhá pronájmy parkovacích míst, bezpečnostních schránek a upevněných strojů.

Od roku 2021 je u možnosti zdanění nájmu změna. Nově nebude možné nájem nemovitostí určených pro bydlení danit. Takové pronájmy budou vždy osvobozeny, bez nároku na odpočet.

Služby související se nemovitostmi

Pokud jsou poskytnuty služby související s nemovitostí, tj. stavební práce, stavební dozor, oceňování nemovitostí, realitní činnost, ubytovací služby, nájem nemovitostí apod., je **místem plnění místo, kde se nemovitost nachází**.

Tuto skutečnost je třeba vzít v úvahu např. při poskytování stavebních prací na nemovitostech nacházejících se mimo tuzemsko a informovat se o nakládání z hlediska DPH, např. z důvodu možné registrace ve státě, kde se nemovitost nachází.

Stavební práce na nemovitosti

Stavební a montážní práce související s nemovitostmi mají **specifický režim DPH**.

V úvahu přichází následující varianty zdanění:

1. Dodavatel i odběratel jsou plátcí DPH

(tj. mají české DIČ a jsou registrováni k české DPH).

Potom jsou stavební práce fakturovány v režimu přenesení daňové povinnosti, faktura je dodavatelem vystavena bez DPH s textem „Daň odvede zákazník“. Daň přiznává příjemce těchto prací a při splnění podmínek ZDPH si uplatní odpočet DPH. Dodavatel i odběratel tuto službu uvedou v přiznání k DPH a v kontrolním hlášení.

2. Dodavatel je plátce a odběratel neplátce

V případě, kdy dodavatel poskytuje práce na nemovitosti neplátcí, případně plátcí, který však nevystupuje jako osoba povinná k dani (např. fyzická osoba podnikatel, který pořizuje stavební práce pro soukromou potřebu, nebo obec pořizující takové práce v souvislosti s výkonem její veřejnoprávní činnosti), uplatňuje standardní režim zdanění v příslušné sazbě DPH.

Právo stavby

Právo stavby může být „zastavěné“ nebo „nezastavěné“. V prvním případě je právo stavby z hlediska DPH považováno za vybranou nemovitou věc. **Jeho zdanění sdílí osud stavby**, kterou obsahuje, tj. jeho dodání může být při splnění ZDPH od DPH osvobozeno.

V případě dodání „nezastavěného“ práva stavby se uplatní **DPH v základní sazbě**.

Zahrnování transakcí s nemovitostmi do obratu pro DPH

Plátcem se stává mimo jiné osoba povinná k dani, podnikatel, jehož obrat za kalendářní rok překročí 2 000 000 Kč. Obratem se rozumí součet přijatých úplat bez daně za plnění zdaňovaná, plnění osvobozená s nárokem na odpočet a dále za plnění osvobozená bez nároku na odpočet dle § 54–56a ZDPH, jestliže nejsou doplňkovou činností uskutečňovanou příležitostně, kam patří finanční, pojišťovací činnosti, dodání a pronájem nemovitostí.

Dodání nemovitostí

Při dodání nemovitostí je nejprve třeba zkoumat, jestli jsou **dodány v rámci ekonomické činnosti, nebo v rámci nakládání se soukromým majetkem.**

U právnických osob se v praxi bude až na výjimky obvykle jednat o ekonomickou činnost.

U fyzických osob však nastávají situace, kdy je tato osoba podnikatelem, ale nemovitost

bude dodávat v rámci nakládání se svým soukromým majetkem. Takové dodání pak nebude předmětem DPH.

Je třeba **zkoumat, jakým způsobem s majetkem nakládá.**

Pokud FO prodá ze svého soukromého majetku byt, dům, případně pozemek, který rozdělí na několik parcel a postupně ho prodá, nejedná se o ekonomickou činnost a dodání není předmětem DPH. Pokud však pozemek rozparceluje, zasítuje, vybuduje přístupové komunikace, může se jednat o výkon ekonomické činnosti, prodávající bude muset sledovat dosažený obrat a případně se zaregistrovat jako plátec DPH. Tyto případy vyžadují detailní posouzení, záleží na tom, jak osoba nemovitost nabyla, jestli je plátcem z jiného důvodu apod.

Za zmínku v této souvislosti stojí **zahrnování prodeje**

nemovitostí (dlouhodobého majetku obecně) **do obratu** a do výpočtu koeficientu pro krácení nároku na odpočet. Jednorázový prodej majetku sloužícího k výkonu ekonomické činnosti se do obratu ani do výpočtu koeficientu nezahrnuje, protože se jedná



o výjimečnou transakci, která by obrat a koeficient zkreslovala. Bude se jednat např. o situaci, kdy společnost prodává nemovitost, kde měla sídlo. Pokud však např. developer prodává pozemek, který mu nesloužil k podnikatelské činnosti (třeba jako skladovací plocha nebo parkoviště), bude se prodej zahrnovat do obratu i do výpočtu krátkého koeficientu.

Pronájem nemovitostí

Jak jsme už zmiňovali, nájem nemovitostí je standardně osvobozen od DPH, bez nároku na odpočet. Nicméně **příjmy dosažené prostřednictvím nájmu se zahrnují do obratu pro účely DPH.**

Pokud bude mít pronajímatel pouze osvobozené příjmy z nájmu, nestane se plátcem, byť by tyto jeho příjmy překročily 2 000 000 Kč. Pokud však k těmto příjmům bude mít další, byť minimální příjmy zdaňované, které dohromady s příjmy z nájmu překročí 2 000 000 Kč, stává se plátcem DPH.

Příklad 1:

Pan Novotný, neplátce, pracuje jako OSVČ - instalatér. K tomu začne pronajímat rodinný dům za 30 000 Kč měsíčně. V říjnu roku 2025 dosáhl příjmů z OSVČ 1 701 000 Kč a příjmů z pronájmu 300 000 Kč. Dohromady tyto příjmy překročily v říjnu 2 000 000 Kč. Panu Novotnému tak vznikla povinnost registrace k DPH a to to 10 dnů od překročení 2 000 000 Kč. Plátcem se může stát až 1. 1. 2025 nebo den následující po překročení obratu. Pokud by během roku překročil částku 2 536 500 Kč, stává se povinně plátcem dnem po překročení obratu.

Příklad 2:

Paní Svobodová, neplátce, má deset bytů. Do konce roku 2025 dosáhla příjmů z nájemného 2 200 000 Kč. Další příjmy zatím nemá.

Paní Svobodová se proto nestává plátcem DPH.

Na konci daného roku však začne pronajímat byty prostřednictvím platformy Airbnb a za prosinec dosáhne tržeb 3 000 Kč. Tyto tržby nejsou od DPH osvobozeny. Je třeba je sečíst s příjmy z nájmu. Paní Svobodová překročila v prosinci roku 2025 obrat 2 000 000 Kč. Plátcem se může stát až od 1. 1. 2026 nebo den následující po překročení obratu.

Daň z nemovitých věcí

Daní, kterou je třeba přiznat na daný rok hned na začátku roku, a to **do 31. ledna**, je daň z nemovitých věcí.

Důvodem pro vznik platby této daně je již samotná existence nemovité věci, nemusí s ní být nijak nakládáno např.

v souvislosti s podnikáním. Daň se skládá ze dvou samostatných daní, které jsou ale přiznávány a placeny najednou: **daně z pozemků a daně ze staveb**.

Poplatníkem daně je v naprosté většině případů vlastník, u pozemků zatížených právem stavby stavebník, v některých případech také např. uživatel, nájemce či pachtýř. V případě spoluvlastnictví nemovitosti více osobami může daň přiznávat a platit jen jeden spoluvlastník za všechny nebo každý za svůj podíl. Pokud některý ze spoluvlastníků podá přiznání v řádném termínu do konce ledna jen na svůj podíl, musí tak učinit všichni spoluvlastníci.

Místní příslušnost správce daně u daně z nemovitých věcí **závisí na místě, kde se nemovitost nachází**, nikoli na sídle vlastníka. Obec, kde se nemovitost nachází, má také poměrně velkou volnost ve stanovení výše daně, kterou může upravovat řadou koeficientů.

Základní sazby daně podle typů nemovitostí uvádí zákon a obec si může v určitém rozsahu volit koeficient. Daň z nemovitých věcí je nicméně v ČR ve srovnání s jinými státy nízká. Je to způsobeno tím, že po roce 1989 při privatizaci majetku nebyla vůle zatěžovat nově nabytý soukromý majetek touto daní a od té doby nebyla politická vůle tuto daň dramaticky zvyšovat.

V roce 2024 vstoupila v platnost rozsáhlá novela zákona o dani z nemovitých věcí. **Došlo k výraznému zvýšení daně z nemovitostí a zavedení inflačního koeficientu**, který bude v budoucnu zvyšovat daň o inflaci. **Inflační koeficient pro rok 2025 je 1,00.**

Nemovitosti v obchodním majetku jsou vždy vykazovány jako nemovitosti k podnikání, výjimkou jsou pouze byty, stavby k bydlení a nebytové jednotky sloužící jako garáže, pokud nejsou užívány k podnikání. V případě, že jsou tyto jednotky a stavby užívány k podnikání (např. v bytě je kancelář), daní se jako nemovitosti k podnikání.

Zde někdy může dojít ke sporu ve výkladu, co znamená užití k podnikání.

Daň se platí každý rok do konce května. Pokud je roční daňová povinnost vyšší než 5 000 Kč, potom se platí ve dvou stejných splátkách: do konce května a do konce listopadu. Vlastník platí daň vždy na daný rok za nemovitosti, které vlastní k 1. 1. toho roku (rozhodující jsou právní účinky vkladu do katastru), ke změnám během roku se nepřihlíží, budou v platbě zohledněny až v dalším roce.

Za nemovitost pořízenou v roce 2025 tedy vlastník platí poprvé za rok 2026, a to do 31. 5. 2026. Kdo nemovitost ve stejném roce koupí i prodá, daň neplatí vůbec.

Přestože splatnost daně je až v květnu, **přiznání musí být podáno již do 31. ledna běžného roku**, výjimkou jsou změny s právními účinky v běžném roce zapsané do katastru v následujícím roce, kde je lhůta delší. Přiznání se nepodává každoročně, ale jen tehdy, pokud proběhla změna povinnosti z důvodu věcných změn (nikoli změn sazby daně). V dalších letech správce daně vyměří daň podle přiznaných údajů z minulých období. Finanční úřad v současnosti posílá výměry nejčastěji do datové schránky a kdo ji nemá, může požádat o zaslání na e-mail.

Kdo má tedy povinnost podat daňové přiznání v lednu 2025?

Je to subjekt, který:

- zakoupil (zdědil, získal darem apod.) v roce 2024 novou nemovitost
- prodal (daroval) v roce 2024 nemovitost a zároveň vlastní ve stejném kraji další nemovitost; v případě změn v rámci spoluvlastnictví je nutné přiznání podávat jen v případech, kdy osoba, která přiznávala daň dosud, již žádný podíl na nemovitosti nevlastní

- provedl v roce 2024 změny na své nemovitosti, především v průběhu stavby (stavební povolení, zahájení výstavby, kolaudace stavby, apod.)
- provedl v roce 2024 změnu ve způsobu užití nemovitosti, např. začal danou nemovitost užívat k podnikání, pronajal ji podnikateli (a tato skutečnost je platná i k 1. 1. 2025)

Dále je třeba podat daňové přiznání v roce 2025 v některých situacích, které souvisí s novelou zákona, která mění mimo jiné kategorie pozemků a staveb v některých situacích, např.:

- podnikatel, který má zpevněné plochy a dosud je nepřiznal (od roku 2024 není zpevněná plocha omezena druhem pozemku)
- vlastník budovy evidované v katastru nemovitostí se způsobem využití garáž, pokud ji dosud přiznával s jinou sazbou daně než pro garáž
- vlastník pozemku, pokud na pozemku staví budovu na základě stavebního povolení a dosud nepřiznal stavební pozemek (v minulosti nevznikl stavební pozemek, pokud již na pozemku byla zdanitelná stavba).
- v některých specifických případech uživatelé staveb, jednotek a pozemků, u kterých není znám vlastník, je s nimi příslušný hospodařit Státní pozemkový úřad či Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových

Naopak není třeba přiznání podávat jen proto, že se změnily koeficienty ovlivňující výši daně. V takovém případě postačí změnit výši platby.

Je důležité si uvědomit, že ne všechny skutečnosti, které zakládají povinnost podat daňové přiznání, jsou zapsány v katastru nemovitostí.

Daň z nabytí nemovitých věcí

Tato daň byla v roce 2020 zrušena.



Jak je to ve vašem případě?

Rádi vám poradíme.

Do našeho e-booku se vešly jen základní principy účtování a zdanění nemovitostí. Oblast nemovitostí v daních a účetnictví je velmi komplexní a každý případ vyžaduje individuální posouzení.

Zajímá vás, jak postupovat ve vašem případě?

Ozvěte se nám. Účetní a daňoví specialisté z UOL rádi poradí.

www.uol.cz

+420 910 190 008

info@uol.cz

Víte, že jako zákazníkovi UOL je vám
zdarma k dispozici daňový poradce?



Zjistěte, proč si nás vybraly už stovky českých firem: uol.cz