

# Daň z příjmu pro obyčejné lidi:

Kdy platíte, kolik a z čeho?

**UOL**<sup>®</sup>  
ÚČETNICTVÍ



Všichni víme, že příjmy z podnikání nebo ze zaměstnání musíme zdanit. Ale co když pronajmete sousedovi sekačku, zdědíte dům nebo prodáte letošní várku meruňkových kompotů?

Pojďte si s námi udělat v daních pořádek. V tomto e-booku spolu projdeme daň z příjmů fyzických osob a všechno, co o ní potřebujete vědět.

E-book pro vás připravili daňoví a účetní specialisté z UOL. Kdyby vás při čtení napadla jakákoliv otázka, napište nám. Rádi poradíme.



**[www.uol.cz](http://www.uol.cz)**

**+420 910 190 008**

**[info@uol.cz](mailto:info@uol.cz)**

E-book je pro všechny zdarma.  
Sdílejte ho se všemi, koho by mohl zajímat.  
V případě citací, prosím uveďte zdroj.

## Obsah

|                                                                       |          |
|-----------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>Daň z příjmů fyzických osob v kostce .....</b>                     | <b>4</b> |
| <b>U kterých příjmů daň vůbec neřešíte? .....</b>                     | <b>5</b> |
| <b>Které příjmy jsou od daně osvobozené? .....</b>                    | <b>6</b> |
| <b>Jaké příjmy zdaníte? Seznamte se s paragrafy .....</b>             | <b>7</b> |
| Příjmy ze závislé činnosti .....                                      | 8        |
| Příjmy ze samostatné činnosti.....                                    | 12       |
| Příjmy z kapitálového majetku .....                                   | 18       |
| Příjmy z nájmu .....                                                  | 20       |
| Ostatní příjmy .....                                                  | 21       |
| Příležitostné příjmy .....                                            | 27       |
| Dodanění dříve uplatněných nezdaniitelných částí<br>základu daně..... | 29       |
| Bezúplatné příjmy .....                                               | 30       |

## Daň z příjmů fyzických osob v kostce

Daň z příjmů se týká nás všech. Upravuje ji [zákon o daních z příjmů](#).

V Česku daníme jak příjmy, které **získáme tady** (například výplatu od českého zaměstnavatele), tak ty **ze zahraničí** (například fakturu za služby pro rakouského klienta).

Jako fyzická osoba odvádíte z příjmů **15% daň**. Pokud za rok vyděláte 36násobek průměrné mzdy, daníte částku nad tento limit 23% sazbou.

### i

#### Dobré vědět:

Za rok 2024 byly sazbou 23 % daněny roční příjmy nad 1 582 812 Kč,  
v roce 2025 to budou příjmy nad 1 676 052 Kč  
a v roce 2026 to budou příjmy nad 1 762 812 Kč.

U řady příjmů ale daň platit nemusíte. Buď nejsou předmětem daně (zákon je neřeší), nebo jsou od daně osvobozené.



## U kterých příjmů daň vůbec neřešíte?

V [§ 3 zákona o daních z příjmu](#) se dočtete, kterých příjmů se týká daň z příjmů. Dozvíte se tu, že předmětem daně **nejsou** tyto příjmy:

- příjmy, které získáte **nabytím akcií nebo podílových listů** podle zákona upravujícího podmínky převodu majetku státu na jiné osoby
- příjmy, které získáte **vydáním akcií a podílových listů** podle zákonů o **restituci majetku**
- **úvěry a zápůjčky** s touto výjimkou:
  - 1) Jste věřitel a nezaplacenou pohledávku jste postoupili za úplatu někomu jinému.
  - 2) Vedete daňovou evidenci a máte příjem z eskontního úvěru ze směnky, kterou je hrazena pohledávka.
- příjmy z **rozšíření nebo vypořádání společného jmění manželů**
- příjem **au-pair**
- příjem z **vypořádání spoluvlastnictví** rozdělením podle podílů
- příjem z **výměny pozemků** při pozemkových úpravách podle zákona upravujícího pozemkové úpravy, s výjimkou části pozemku, který je stavbou
- příjmy z **převodu majetku mezi osobami blízkými**, když podnikatel ukončuje zemědělskou činnost a osoba blízká v činnosti pokračuje
- částka **od zdravotní pojišťovny**, o kterou jste překročili limit regulačních poplatků a doplatků
- některé **příjmy z odškodnění** nebo zadostiučinění přiznané mezinárodními soudy

### Co je to eskontní úvěr?

Je to krátkodobý úvěr především pro podnikatele.



## Které příjmy jsou od daně osvobozené?

Osvobozené příjmy upravuje [§ 4 zákona o daních z příjmů](#). Patří sem například tyto příjmy:

- náhrada majetkové nebo nemajetkové **újm**y
- **plnění z pojištění** majetku, pojištění odpovědnosti za škodu, cestovního pojištění
- některá **plnění z pojištění osob**
- většina **sociálních dávek**, důchody jen do výše 36násobku minimální mzdy
- náhrada **výdajů spojených s darováním krve**, tkání, buněk nebo orgánů
- plnění z **vyživovací povinnosti**
- **dotace** z veřejných rozpočtů na pořízení majetku
- **příspěvky** na pořízení hmotného majetku, na jeho technické zhodnocení nebo na odstranění následků živelní pohromy (pokud je neúčtujete do příjmů a výnosů)
- finanční **náhrada za uvolnění bytu**, kterou použijete na obstarání vlastní bytové potřeby
- **vlastnictví bytu** jako náhrada za uvolnění jiného
- náhrada **za služebnost** vzniklou ze zákona nebo rozhodnutím státního orgánu
- náhrada **za vyvlastnění**

Většina sociálních dávek je osvobozená. Odměna pěstouna ale není, jde o příjem ze závislé činnosti.



### Co je to služebnost?

Služebnost je typ věcného břemena. Říká, že vlastník musí strpět nějaké jednání. Třeba to, že mu bude někdo chodit přes pozemek.

## Jaké příjmy zdaníte? Seznamte se s paragrafy

Někdy je těžké určit, jak který příjem zdanit. Tady vám pomůže vědět, který paragraf se vás týká.

Zdanitelné příjmy jsou rozdělené do **5 kategorií** a každá má samostatný paragraf v zákoně o daních z příjmů:

- příjmy ze závislé činnosti – [§ 6](#)
- příjmy ze samostatné činnosti – [§ 7](#)
- příjmy z kapitálového majetku – [§ 8](#)
- příjmy z nájmu – [§ 9](#)
- ostatní příjmy – [§ 10](#)



### Dobré vědět:

Může jít o peněžní i nepeněžní příjmy.



Pojďme si postupně projít jednotlivé kategorie.

## Příjmy ze závislé činnosti

Možná je znáte jako **příjmy ze zaměstnání**. Věnuje se jim [§ 6 zákona o daních z příjmu](#).

Spadají sem:

- příjmy z **pracovněprávního, služebního nebo členského poměru**
- příjmy z funkčních požitků (odměny členů družstev nebo statutárních orgánů, členů volebních komisí apod.)
- příjmy za práci člena družstva, společníka s. r. o. a komanditisty
- odměny členů orgánů právnických osob
- odměny likvidátora

Patří sem také **nepeněžní příjmy**.

Jedním z nejznámějších a nejoblíbenějších zdanitelných nepeněžních příjmů je **použití služebního auta pro soukromé účely**. V takovém případě daníte měsíčně 1 % vstupní ceny vozu včetně DPH (nejméně 1 000 Kč). U nízkoemisních vozidel jde o 0,5 % vstupní ceny. Od roku 2024 dojde u bezemisních k dalšímu snížení na 0,25 %.

Jako zaměstnanci máte ale i příjmy, které **nedaníte**. Jde například o **cestovní náhrady** do výše, kterou stanovuje vyhláška, náhrady za opotřebení vlastního náradí, hodnotu ochranných pracovních prostředků nebo úhradu výdajů, které jste uhradili jménem zaměstnavatele.

Potom existují příjmy, které jsou **osvobozené**:

- náhrada nákladů spojených s výkonem práce na tzv. „home office“ do výše paušální částky, kterou lze poskytnout zaměstnancům odměňovaným platem

- příjmy plynoucí z účasti zaměstnance nebo jeho rodinného příslušníka na sportovní nebo kulturní akci pořádané zaměstnavatelem pro omezený okruh účastníků
- vzdělávání zaměstnanců, které souvisí s činností zaměstnavatele
- stravování, stravenky nebo stravenkový paušál (od roku 2024 stejné omezení u peněžního i nepeněžního plnění do výše 70 % stravného při služební cestě na 5–12 hodin)
- nealkoholické nápoje na pracovišti
- příspěvek na nepeněžní benefity v rámci vzdělávacího nebo rekreačního charakteru (poskytnutí rekreace, zájezdu, školka, knihovna, tělovýchovné a kulturní zařízení, příspěvek na tištěné knihy)
- od 1. 1. 2025 je nový limit ve výši celé průměrné mzdy. Ten se použije pro zdravotní benefity (zboží / služby zdravotního, léčebného, hygienického a obdobného charakteru od zdravotnických zařízení, poskytnutí zdrav. prostředků na lékařský předpis)
- bezplatné nebo zlevněné jízdenky pro zaměstnance dopravních společností a jejich rodiny
- zvláštní požitky a náhrada majetkové újmy pro příslušníky bezpečnostních sborů a ozbrojených sil
- výstrojní, proviantní a naturální náležitosti
- náhrada za ztrátu na služebním příjmu
- přechodné ubytování do 3 500 měsíčně (mimo služební cesty)
- příjmy za práci žáků a studentů z praktického vyučování
- platba do 50 000 Kč ročně na životní připojištění nebo pojištění
- náhrada mzdy, platu nebo odměny za dobu neschopenky nebo karantény do určité výše
- majetkový prospěch z bezúročné půjčky do 300 000 Kč


**Dobré vědět:**

Osvobozené jsou také příjmy cizinců od zahraničních zaměstnavatelů. Výkon činnosti ale nesmí přesáhnout 183 dní celkem ve 12 měsících po sobě. Pozor, toto osvobození neplatí pro cizince, kteří pracují ve stálé provozovně, umělce a sportovce.

**Zdanění příjmů ze závislé činnosti**

Tyto příjmy za vás **daní zaměstnavatel** už při výplatě. Použije buď daň ze závislé činnosti, nebo srážkovou daň.

**Kdo daní srážkovou daní?**

Zaměstnanec, který nepodepíše prohlášení poplatníka („růžové prohlášení“) a má:

- 1) odměnu z dohody o provedení práce (DPP) do výše rozhodné pro účast zaměstnanců činných na základě DPP na nemocenském pojištění u jednoho zaměstnavatele. Tato částka je k 1. 1. 2026 12 000 Kč měsíčně. Tedy do částky 11 999 Kč včetně bude odměna zdaněna srážkovou daní.
- 2) příjmy, které nepřesahují u jednoho zaměstnavatele za měsíc částku rozhodnou pro účast zaměstnanců na nemocenském pojištění


**Dobré vědět:**

Rozhodná částka je 4 500 Kč pro rok 2026.

Pokud se vás toto týká, můžete své už zdaněné příjmy zahrnout do daňového přiznání a daň započítat. Je to výhodné pro toho, kdo má celkové příjmy nižší. Typicky student, který střídá více brigád.

V ostatních případech se příjmy daní **zálohovou daní**. Můžete (ale nemusíte) u jednoho zaměstnavatele podepsat „růžové prohlášení“ (celým jménem „prohlášení poplatníka

daně z příjmů fyzických osob ze závislé činnosti pro zdaňovací období"). Na základě něj si každý měsíc uplatníte **slevu na poplatníka**, daňové zvýhodnění na děti, případně na invaliditu.

## Roční zúčtování a daňové přiznání

Víte, že ne každý musí podávat daňové přiznání?

**Nemusíte**, pokud:

- Máte u všech zaměstnavatelů podepsané **prohlášení poplatníka**. Buď tedy máte jen 1 zaměstnavatele, nebo víc po sobě.
- Máte příjmy zdaněné srážkovou daní a nemáte žádné další zdanitelné příjmy nad 20 000 Kč.

V takovém případě můžete zaměstnavatele požádat o **roční zúčtování daní**.

### Dobré vědět:

Požádejte a dodejte podklady do 15. února.



Výsledek ročního zúčtování je vždy **přeplatek**, případně nula. Vyplácí se nejpozději s březnovou výplatou.

A co když vyjde **nedoplatek**?

To se může stát, když zaměstnavateli dodáte špatné podklady. Třeba po ukončení studia dál uplatňujete slevu na studenta. Potom vyjde nedoplatek a vy (zaměstnanec) musíte podat přiznání.

### Dobré vědět:

Když vyjde nedoplatek zaměstnanci s nízkými příjmy, který v průběhu roku čerpal daňové zvýhodnění na dítě, roční zúčtování daně se nedělá.



Proti příjmům ze závislé činnosti **nemůžete uplatnit žádné výdaje**. Nemůžete si je snížit ani o ztrátu z jiných základů daně. Když tedy například vedle zaměstnání podnikáte a v podnikání vám vyšla ztráta, nemůžete si ji odečíst od základu daně z příjmů ze zaměstnání.

## Příjmy ze samostatné činnosti

Příjmy ze samostatné činnosti budete možná znát spíš jako **příjmy z podnikání**. Upravuje je [§ 7 zákona o daních z příjmů](#).

Patří sem **všechny příjmy z těchto činností**, které nespadají pod příjmy ze zaměstnání:

- zemědělská výroba, lesní a vodní hospodářství
- živnostenské podnikání
- podnikání, ke kterému je třeba oprávnění podle zvláštních předpisů – např. činnost lékařů, advokátů, daňových poradců, auditorů, nutričních terapeutů, znalců aj.
- podíl na zisku společníka veřejné obchodní společnosti a komplementáře komanditní společnosti
- příjem z užití nebo poskytnutí práv z průmyslového vlastnictví nebo autorských práv
- nájem majetku zařazeného v obchodním majetku
- příjem z nezávislého povolání

### Co je nezávislé povolání?

Například sportovci, spisovatelé, herci, hudebníci a další umělci. Pro takové povolání nepotřebujete živnostenské oprávnění.

Příjmy ze samostatné činnosti před zdaněním **snížíte o výdaje vynaložené** na jejich dosažení, zajištění a udržení. Základ daně ze samostatné činnosti může být kladný i záporný (daňová ztráta).

**Dobré vědět:**

Náklady si nemůžete odečíst od podílu na zisku komanditní nebo veřejné obchodní společnosti.



Existují **tři způsoby, jak vypočítat základ daně:**

- 1) vedení účetnictví
- 2) daňová evidence
- 3) uplatnění výdajů procentem z příjmů (paušální výdaje)

Dál můžete využít **paušální režim**, pokud splníte jeho podmínky. Potom platíte každý měsíc jednu částku, která zahrnuje daň, sociální a zdravotní.

**Dobré vědět:**

Máte několik samostatných činností? Použijte u všech stejný typ uplatňování výdajů. Výjimku má jen podíl na zisku veřejné obchodní nebo komanditní společnosti. Podíl se vždy přejímá z účetnictví společnosti, u ostatních příjmů si uplatnění výdajů volíte.



## Vedení účetnictví

Jako podnikatel-fyzická osoba **nemusíte vést podvojně účetnictví**, ale můžete. Existují však i případy, kdy ho vést **musíte**:

- Jste zapsaní v obchodním rejstříku.
- Máte obrát nad 25 milionů Kč.
- Jste sdružení ve společnosti s osobou, která vede účetnictví.
- Stanovuje vám to zvláštní právní předpis.

Při vedení účetnictví postupujete podobně jako firmy. Základ daně stanovujete na tzv. **akruální bázi**. Co to znamená? Že záleží na tom, kdy náklady a výnosy reálně vznikly. Ne na tom, kdy jste je vy nebo vaši klienti uhradili.

Podnikatel, který má ze zákona povinnost vést účetnictví, může (ale nemusí) pro výpočet základu daně v daňovém přiznání využít paušální výdaje. Ovšem povinnost sestavení účetních výkazů zůstává zachována.

## Daňová evidence

Daňová evidence je způsob, jak uplatnit skutečné výdaje. Rozhodující jsou příjmy a výdaje. Věnuje se jí § 7b zákona o daních z příjmů. Daňová evidence **musí obsahovat údaje o příjmech a výdajích, majetku a dlužích**.

## Uplatnění výdajů procentem z příjmů

Jak uplatnit výdaje, když nevedete účetnictví nebo daňovou evidenci? Použijte **výdaje paušální**. To znamená, že od příjmů, které vám zákazníci skutečně uhradili, odečtete určité **procento**. Jeho výši stanovuje zákon podle typu činnosti.



### Dobré vědět:

Máte příjmy z více typů samotné činnosti? Rozdělte je podle sazeb paušálních výdajů.

**Jak vysoké paušální výdaje můžete uplatnit?**

- 80 % příjmů ze zemědělské výroby, lesního a vodního hospodářství a z příjmů z živnostenského podnikání řemeslného (max. 1 600 000 Kč)
- 60 % příjmů z ostatního živnostenského podnikání (max. 1 200 000 Kč)
- 30 % příjmů z nájmu majetku zařazeného v obchodním majetku (max. 600 000 Kč)
- 40 % příjmů z jiné samostatné činnosti (max. 800 000 Kč)

**Dobré vědět:**

Paušální výdaje mají svůj limit.

Například účetní-živnostník může uplatnit maximální výdaje ve výši 1 200 000 Kč. To odpovídá 2 000 000 Kč příjmů. Co když vydělá víc? Potom zbytek příjmů (nad 2 miliony) daní celý.

**Příklad:**

*Pan Karel vlastní autoservis (řemeslná živnost) a obchod s autodíly. Zároveň pronajímá ochrannou známku své společnosti.*

*Příjmy z autoservisu jsou 1 500 000 Kč, z obchodu 1 000 000 Kč a z ochranné známky 200 000 Kč.*

*Jaké může uplatnit výdaje?*

$$1\,500\,000 \times 0,8 + 1\,000\,000 \times 0,6 + 200\,000 \times 0,4 = 1\,880\,000 \text{ Kč.}$$

*Pan Josef je právník a má stejné příjmy jako pan Karel, tedy 2 700 000 Kč. U něj ale jde jen o jeden typ činnosti a jeho paušální výdaje budou 800 000 Kč.*

V paušálních výdajích jsou **zahrnuté veškeré výdaje**. Nemůžete tedy uplatnit navíc například odpisy majetku k podnikání. Můžete ale uplatnit nezdanitelné části základu daně a slevy na dani.

Pokud použijete paušální výdaje, **nemůžete ve stejném roce změnit výdaje na skutečné**. Můžete změnit uplatnění výdajů v dalším roce, ale pozor na tato omezení:

- Důvodem změny by neměla být jen daňová úspora.
- Při přechodu musíte provést úpravy podle zákona o daních z příjmů. Například dodanit pohledávky a zásoby.

Zdánlivě výhodná změna někdy vůbec výhodná není, protože při dodanění pohledávek nemůžete uplatnit paušální výdaj.

### **Příklad:**

*Pan Jiří je truhlář. V roce 2025 vyfakturoval 1 300 000 Kč, poslední zakázku v hodnotě 200 000 Kč mu ale zákazník do konce roku nezaplatil.*

*Pan Jiří používá 80% paušální výdaje, v dalším roce chce přejít na daňovou evidenci.*

*Jeho příjmy jsou 1 100 000 Kč, paušální výdaje 880 000 Kč. Základ daně zvýší o 200 000 Kč. Celkem má tedy základ daně 420 000 Kč. Kdyby měl všechny faktury zaplacené, měl by základ daně 260 000 Kč.*

## Příjmy ze samostatné činnosti zdaněné srážkovou daní

Přispíváte **do novin, časopisu, rozhlasu nebo televize**? Když tyto příjmy od jednoho plátce nepřesáhnou 10 000 Kč za měsíc, daní se srážkovou daní. To znamená, že vám zadavatel částku vyplatí už bez 15% daně. Vy už ji potom nepřiznáváte ani z ní neodvádíte pojistné.

### Pozor!

I tyto příjmy se počítají do obrátu pro DPH. Pokud jste plátce, musíte z nich DPH odvést.



## Příjmy z kapitálového majetku

Příjmy z kapitálového majetku řeší [§ 8 zákona o daních z příjmů](#). **Co sem patří?**

- podíly na zisku obchodní korporace nebo podílového fondu
- úrokové příjmy
- výnosy z dluhopisů
- podíl na zisku tichého společníka
- plnění ze zisku svěřenského fondu nebo rodinné fundace
- výnosy z držby směn
- dávky penzijního připojištění se státním příspěvkem
- dávky doplňkového penzijního spoření a z penzijního pojištění (snížené o zaplacené příspěvky a o státní příspěvky)
- plnění ze soukromého životního pojištění (snížené o zaplacené pojistné)
- jiný příjem z pojištění osob, který není pojistným plněním a nezakládá zánik pojistné smlouvy (snížený o zaplacené pojistné)

Příjmy z kapitálového majetku jsou většinou samostatný základ daně a daní se zvláštní sazbou. To znamená, že se většinou **vyplácí už zdaněné** a vy je **nemusíte uvádět do přiznání**.

To ale neplatí například pro tyto příjmy:

- úroky a jiné výnosy z úvěrů nebo zápůjček
- úroky z prodlení
- úroky z vkladů na účtech určených k podnikání
- výnosy z držby směnek
- kladný rozdíl mezi jmenovitou hodnotou dluhopisu vyplacenou při jeho splacení a cenou, za kterou jste dluhopis koupili

V přiznání uvedete také **příjmy z kapitálového majetku ze zdrojů v zahraničí**. To upravují smlouvy o zamezení dvojího zdanění, které mezi sebou uzavírají jednotlivé státy. Příjmy ze zdrojů v zahraničí jsou často už zdaněné a provádí se u nich zápočet.

U příjmů z kapitálového majetku většinou **nemůžete uplatnit výdaje**. U úroků ze zápůjčky nebo úvěru můžete jako výdaj uplatit úrok z částky, kterou jste použili na poskytnutí zápůjčky, a to až do výše příjmu.

### **Dobré vědět:**

U příjmů z kapitálového majetku nemůže vzniknout ztráta.



## Příjmy z nájmu

Příjmy z nájmu řeší [§ 9 zákona o daních z příjmů](#). Patří sem příjmy z nájmu movitých i nemovitých věcí **kromě příležitostného nájmu movitých věcí**. A také příjmy z pachtu, pokud nejde o příjem z podnikání. Nepatří sem příjmy z nájmu věcí zařazených do obchodního majetku.



### Co je to pacht?

Pacht je podobný vztah jako nájem, ale s jedním rozdílem. Pachtýř může nemovitost nejen užívat, může z ní mít i výnos. Pachtuje se typicky zemědělská půda: Pachtýř ji může obdělávat a prodávat plodiny, které vypěstuje.

Základ daně jsou **příjmy z nájmu snižené o výdaje**. Výsledek může být kladný i záporný.

Můžete se rozhodnout, jestli povedete účetnictví, daňovou evidenci nebo využijete paušální výdaje. Paušální výdaje u příjmů z nájmu jsou ve výši **30 % příjmů**, maximálně 600 000 Kč.



### Dobré vědět:

Pronajímáte a zároveň podnikáte? Způsob uplatnění výdajů se nemusí shodovat. Pokud ale najímáte víc věcí, nemůžete u nich kombinovat různé způsoby uplatnění výdajů.

### Příklad:

*Paní Kateřina pronajímá dva byty. Jeden dostala darem od rodičů, druhý koupila na hypotéku. Z každého bytu má příjem 150 000 Kč, provozní výdaje (poplatky za každý byt) jsou 30 000 Kč.*

*U darovaného bytu nemůže uplatnit odpisy, u koupeného bytu jsou odpisy 50 000 Kč a úroky 20 000 Kč.*

*U prvního bytu by tedy vyšly lépe paušální výdaje 45 000 Kč, u druhého skutečné 100 000 Kč. U obou bytů musí ale použít stejný způsob, a proto zvolí skutečné výdaje 130 000 Kč, které jsou výhodnější než paušální výdaje 90 000 Kč.*

### **Příklad 2:**

*Stejná situace, ale tentokrát má paní Kateřina druhý byt ve společném jmění s manželem Josefem.*

*Josef žádnou další nemovitost k pronájmu nemá. Paní Kateřina tedy může zdanit jen pronájem bytu ve výhradním vlastnictví, kde použije paušální výdaje, a pan Josef zdaní nájem druhého bytu a uplatní výdaje skutečné.*

## **Ostatní příjmy**

Když v zákoně o daních z příjmů nalistujete [§ 10](#), dostanete se k nejpestřejší kategorii příjmů. Ta se schovává pod nálepkou „**ostatní příjmy**“.

Na tyto příjmy se nejčastěji zapomíná při zpracování daňového priznání, protože většinou nesouvisí s vaším podnikáním nebo zaměstnáním. Do 31. 12. 2023 zákon obsahuje demonstrativní výčet příjmů, které sem spadají. Od roku 2024 je výčet taxativní, zákon jmenuje všechny typy příjmů, je zde však zbytková položka pod písmenem q): ostatní příjem, při kterém dochází ke zvýšení majetku, který není příjmem uvedeným v písmenech a) až p)

### **Dobré vědět:**

V rámci ostatních příjmů můžete uplatnit skutečné výdaje, a to až do výše příjmu.



V rámci jednoho druhu příjmu můžete **kompensovat zisky a ztráty**. Například můžete vyrovnat ziskové a ztrátové prodeje cenných papírů, ale ne zisk z prodeje nemovitosti proti ztrátě z cenných papírů.

### **Příklad:**

*Paní Milada v roce 2019 koupila chatu za 1 800 000 Kč a prodala ji v roce 2021 za 2 500 000 Kč. Prodala také za 200 000 Kč lesní pozemek, který koupila v roce 2018 za 250 000 Kč. Dál prodala za 150 000 Kč akcie, které koupila v roce 2020 za 200 000 Kč.*

*V daňovém přiznání tedy uvede do ostatních příjmů základ daně z prodeje nemovitostí 650 000 Kč a z prodeje cenných papírů 0.*

Pojďme se podívat blíže na příjmy, které patří do kolonky „ostatní“.

### **Příjmy z úplatného převodu majetku**

Sem patří příjmy z prodeje:

- 1) nemovitostí
- 2) hmotného movitého majetku
- 3) cenných papírů a majetkových podílů
- 4) nehmotného majetku

**Nespadají** sem příjmy z majetku **zahrnutého do obchodního majetku**, ty patří do příjmů ze samostatné činnosti. Patří sem ale příjmy z prodeje majetku, který byl v minulosti v obchodním majetku a nesplnil test daňové pro osvobození. O způsobech osvobození si povíme v další kapitole.

Řada příjmů z prodeje majetku je osvobozená. Ani to ale neznamená, že máte vyhráno. Když váš osvobozený příjem **přesáhne 5 milionů Kč**, musíte ho nahlásit u **finančního úřadu**. Termín je stejný jako pro podání daňového přiznání. Když příjem nenahlásíte, hrozí vám vysoké pokuty.

**Dobré vědět:**

Tato povinnost platí i pro jiné osvobozené příjmy ve výši nad 5 milionů, nejen pro prodej majetku



A když příjem osvobozený není, neházejte ještě flintu do žita. Od příjmu můžete odečíst výdaje na dosažení tohoto příjmu, a to až do výše příjmu.

**Příklad:**

*Pan Vlastimil prodal v roce 2025 akcie za 6 000 000 Kč. Koupil je za 6 500 000 Kč:*

*a) v roce 2024*

*b) v roce 2016*

*Pan Vlastimil je mnoho let zaměstnanec, nikdy nepodnikal, navíc na prodeji nic nevydělal. Žije tedy v přesvědčení, že jeho daně řeší zaměstnavatel a žádné přiznání ani oznámení na finanční úřad nemusí podávat. Ale nemá pravdu. Úřad se o prodeji dozví a pošle panu Vlastimilovi výzvu. Co to znamená pro pana Vlastimila?*

*a) Příjem je zdanitelný, pan Vlastimil podá přiznání, kde (mimo příjmů ze zaměstnání) uvede v § 10 příjem 6 000 000 Kč a výdaj ve stejný výši. Žádnou daň tedy nedoplácí. Při konzultaci s daňovým poradcem navíc objevil další možnosti, jak svou daň snížit, a ještě ušetřil.*

*b) Příjem je osvobozený, protože splnil časový test. Pan Vlastimil nemusí podávat daňové přiznání, ale musí podat oznámení. Protože svou povinnost splnil až po výzvě, musí zaplatit celých 10 % příjmu, tedy 600 000 Kč. Kdyby na svůj omyl přišel sám a podal oznámení pozdě, ale před výzvou, byla by pokuta jen 0,1 % příjmu, tedy 6 000 Kč.*

## Prodej nemovitostí

Existují tři základní situace, kdy je příjem z prodeje nemovitostí od daně osvobozený. Vždy jde o nemovitost, kterou nemáte a neměli jste v obchodním majetku:

- 1) Nemovitost vlastníte před prodejem více než 10 let** (5 let, pokud jste ji získali do 31. prosince 2020). Příjem z prodeje je osvobozený od daně, do daňového přiznání se neuvádí. Pokud jste nemovitost zdělili, počítá se do doby vlastnictví i vlastnictví zůstavitele.
- 2) V nemovitosti jste před prodejem alespoň 2 roky bydleli.** Opět je příjem osvobozený, neuvádí se do daňového přiznání.
- 3) Nesplnili jste časový test, ale příjem z prodeje použijete na obstarání vlastní bytové potřeby.** Musíte ho použít v roce prodeje, roce předcházejícím nebo následujícím. A musíte použití oznámit finančnímu úřadu do termínu pro podání daňového přiznání za rok, kdy příjem vznikl, jinak nárok na osvobození zaniká.



### Pozor!

Koupili jste nemovitost do konce roku 2020 a neměli jste v ní bydliště alespoň 2 roky a ani jste nemovitost nevlastnili 5 let? Nemůžete využít osvobození, kdy příjem použijete na obstarání bytové potřeby. Tento příjem budete danit!

### Příklad:

*Paní Jolana prodala v roce 2023 pozemek, který koupila v roce 2021. Peníze chce použít ke koupi bytu, kde bude bydlet. Do termínu daňového přiznání za rok 2023 musí na finančním úřadu oznámit získání prostředků, které použije na bydlení. Pokud v roce 2024 prostředky na obstarání vlastní bytové potřeby nepoužije, zdaní příjem v přiznání za rok 2024.*

V ostatních případech je prodej nemovitosti zdanitelný příjem. Můžete u něj uplatnit prokazatelné výdaje na pořízení, technické zhodnocení a opravy, případně výdaje spojené s prodejem.

**Dobré vědět:**

Pokud byla nemovitost v obchodním majetku, nemůžete osvobození použít. A to po dobu 10, resp. 5 let (osvobození z důvodu doby vlastnictví), případně 2 roky (osvobození z důvodu doby bydlení) po vyřazení z obchodního majetku.

**Prodej hmotného movitého majetku**

Příjmy z prodeje hmotného movitého majetku jsou obecně **osvobozené**, ale najde se několik výjimek:

**1) Prodej majetku, který byl v obchodním majetku.**

Je osvobozený až 5 let po vyřazení z obchodního majetku.

**2) Prodej motorového vozidla, letadla nebo lodě**

(nezařazeného v obchodním majetku). Je osvobozený až 1 rok po nabytí.

**3) Příjmy z (příležitostného) prodeje vlastních výrobků,**

plodin, odchovů. Nepovažují se za příjem z prodeje majetku, ale za příležitostnou činnost. Tyto příjmy byly do roku 2023 osvobozené jen do limitu 30 000 Kč za rok. Od roku 2024 platí osvobození až do výše 50 000 Kč za rok, ale mimo příležitostných činností se do tohoto limitu počítají i jiné než příležitostné příjmy.

## Prodej cenných papírů a majetkových podílů

I prodej cenných papírů může být osvobozený.

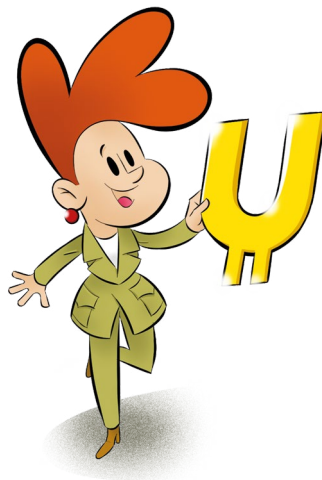
O jaké případy jde?

- 1) prodej cenných papírů do 100 000 Kč za zdaňovací období.** U cenných papírů v obchodním majetku můžete toto osvobození uplatnit až 3 roky po ukončení činnosti. Nestačí vyřazení z obchodního majetku jako u hmotného majetku.
- 2) V roce 2026 budou příjmy z prodeje cenných papírů osvobozeny od daně, pokud splní časový test a nepřesáhnou 40 milionů Kč.** Část nad tento limit bude zdaněna. Časový test je 3 roky, u kmenových listů 5 let.
- 3) Prodej podílu v obchodní korporaci po uplynutí 5 let od pořízení** nebo navýšení nabývací ceny majetkového podílu. U podílů v obchodním majetku nemůžete osvobození uplatnit ještě 5 let po ukončení činnosti. Platí zde stejný limit 40 milionů Kč.

Od ledna 2026 je limit pro osvobození cenných papírů a podílů v obchodních korporacích ve výši 40 milionů Kč zrušen. Omezení zůstává pouze u prodeje kryptoaktiv.

## Prodej nehmotného majetku

Od roku 2025 bude příjem z prodeje kryptoaktiv osvobozen od daně z příjmů, pokud investor držel kryptoměnu déle než tři roky a nebo byl příjem z prodeje do 100 000 Kč. Toto osvobození se vztahuje na částku až do výše 40 milionů Kč.



## Příležitostné příjmy

Příležitostné příjmy jsou od roku 2024 **osvobozené od daně**, pokud v úhrnu s dalšími vybranými příjmy v § 10 nepřekročí **50 000 Kč**.

Když například sousedovi ostrháváte živý plot nebo prodáte své domácí marmelády, jde o příležitostné příjmy. Nepatří sem ale činnosti, které provádíte soustavně za účelem zisku.

Možná si říkáte: Kde je tedy hranice? Tu je často těžké určit. Pokud si nejste jistí, jestli jde o příležitostný příjem, nebo podnikání, radši počítejte s podnikáním. To znamená, že budete potřebovat živnostenský list, musíte se přihlásit na finančním úřadu, zdravotní pojišťovně a ČSSZ.

### Dobré vědět:

Spadá sem také nájem, ale jen příležitostný nájem movitých věcí. Nájem nemovitostí patří v přiznání vždy do § 9, případně do § 7. Opět musí jít o náhodnou činnost typu půjčení sekačky sousedovi.



Mezi tyto příjmy patří také **příležitostná zemědělská činnost**, třeba prodej přebytků ze zahrádky, příležitostný odchov zvířat, prodej medu nebo odprodej dřeva.

### Dobré vědět:

Chováte včely? Pokud máte do 50 včelstev, můžete jako příležitostný počítat příjem do 1 000 Kč na jedno včelstvo.



Pokud překročíte výše uvedené limity, je třeba osvobozené příjmy zdanit. Zapišete je do přiznání do kolonky „ostatní příjmy“. U příležitostné zemědělské činnosti můžete uplatnit **paušální výdaje ve výši 80 %**. U jiných příležitostných příjmů paušál uplatnit nemůžete, můžete ale počítat se skutečnými výdaji.

### **Příklad:**

*Paní Jitka má soukromý les. V roce 2025 sklídila dřevo a prodala ho za 45 000 Kč. Také pomohla sousedce s údržbou pozemku a dostala za to 7 000 Kč. Celkem tedy příležitostné příjmy paní Jitky činily 52 000 Kč, což je nad limit. U příjmů z prodeje dřeva ale může uplatnit 80% paušální výdaj. Tím se sníží její základ daně v roce 2024 na 16 000 Kč.*



## Dodanění dříve uplatněných nezdaniitelných částí základu daně

Pod ostatní příjmy § 10 spadá také dodanění dříve uplatněných nezdaniitelných částí základu daně, u kterých **došlo k porušení pravidel**.

Kdy budete něco takového řešit? Například když **zrušíte penzijní připojištění** nebo životní pojištění nebo je částečně vyberete. V takové situaci dodaníte nezdaniitelné části, které jste si uplatnili za posledních 10 let, případně také příspěvky zaměstnavatele.

### Dobré vědět:

Uplatňujete si úroky z hypotéky? Pak se vás tato situace bude týkat například v případě, že na pozemku nezačnete do 4 let stavět nebo se nenastěhujete do dokončeného domu.



### Příklad:

*Pan Jaromír (50 let) vypověděl v roce 2025 smlouvu o životním pojištění. Smlouvu měl od roku 2016 a každý rok využil nezdaniitelnou část základu daně 12 000 Kč. V přiznání za rok 2025 zdání v dílčím základu ostatní příjmy částku 108 000 Kč.*

## Bezúplatné příjmy

Bezúplatné příjmy jsou velická skupina. Řada z nich je **osvobozená od daně**, například:

- příležitostné dary do 50 000 Kč (od roku 2024) od jednoho poplatníka za rok
- dědictví a odkaz
- nabytí pozemku na základě rozhodnutí pozemkového úřadu o pozemkových úpravách nebo podle zákona upravujícího majetek České republiky a její vystupování v právních vztazích, je-li organizační složka státu povinná je bezúplatně převést fyzické osobě
- zřízení věcného břemene na základě rozhodnutí pozemkového úřadu
- vznik služebnosti bytu podle zákona upravujícího převody vlastnického práva k jednotkám některých bytových družstev
- dar – reklamní předmět do 500 Kč, který jste dostali v souvislosti se svým podnikáním
- příjem na humanitární účel nebo z veřejné sbírky
- dar – pomůcka pro zdravotně postižené
- dar na provoz útulku nebo zoologické zahrady
- dar vlastníka bytu v podobě zaplacení nákladů na správu domu a pozemku nebo jiného bytu jednotky v tomtéž domě
- bezúplatné příjmy od příbuzného (typicky manžela, rodiče, sourozence nebo člověka, se kterým žijete), které jste vložili do svěřenského fondu nebo rodinné fundace



### Co je to služebnost?

Služebnost je typ věcného břemena. Říká, že vlastník musí strpět nějaké jednání. Třeba to, že mu bude někdo chodit přes pozemek.

**Příklad:**

*Pan František by si chtěl vystavět na půdě nový byt. Jako protihodnotu vybuduje v domě výtah, opraví fasádu a vloží částku 500 000 Kč do fondu oprav. Oprava výtahu a fasády je osvobozená od daně, částku 500 000 Kč musí vlastníci zdanit.*

**Příklad 2:**

*Paní Karla darovala své dceři Karolíně a jejímu příteli Davidovi každému 200 000 Kč na společné bydlení. Pro Karolínu je dar osvobozený, David ho musí zdanit. Pokud by dar proběhl v době, kdy Karolína a David budou již manželé, měli by osvobozeno oba.*

Pod § 10 spadají i další příjmy, například:

- příjmy ze zděděných práv průmyslového a jiného duševního vlastnictví
- výhry a ceny z různých soutěží (řada z nich je osvobozená)
- příjem z výměnku
- výživné, důchody a obdobné opakující se požitky

**Dobré vědět:**

Do této sekce patří i všechny ostatní příjmy, které nejde zařadit jinak.



U těchto příjmů **můžete uplatnit skutečné výdaje**.

Paušální výdaje můžete použít jen u příležitostné zemědělské činnosti. Nemůžete uplatnit výdaje na zajištění a udržení příjmu, jen výdaje bezprostředně související s konkrétním příjmem. Nemůžete dosáhnout daňové ztráty, protože výdaje uplatňujete jen do výše příjmu.

**Dobré vědět:**

Tyto příjmy jsou nepravdělné a náhodné, proto neovlivňují zálohy na další období. Pro výpočet záloh se počítají vaše příjmy bez kolonky „ostatní příjmy“.



## Hod'te daně za hlavu

Jde vám z toho všeho hlava kolem? Nejste na to sami. Hod'te daně za hlavu, účetní a daňoví specialisté z UOL se o ně rádi postarají.



**[www.uol.cz](http://www.uol.cz)**

**+420 910 190 008**

**[info@uol.cz](mailto:info@uol.cz)**