



UOL[®]
ÚČETNICTVÍ

PŘÍRUČKA PRO INVESTORY DO NEMOVITOSTÍ

Jak rozumně investovat a ochránit své peníze před inflací? Moudří už vědí: Investice do nemovitostí je stále dobrá volba. I když média mluví o poklesu zájmu o nemovitosti, podle Českého statistického úřadu se v roce 2022 nabízely byty za 214 % cen z roku 2010.

Dobrá zpráva je, že nemusíte své finance vložit přímo do nemovitosti. Řada investorů volí podíly ve firmách a organizacích, které nemovitosti vlastní.

A protože o peníze jde dnes až na prvním místě, podíváme se spolu v tomto e-booku na to, jak ty vaše ochránit. Probereme spolu, na co si dát pozor z hlediska práva i daní, ať investujete v Česku, nebo v zahraničí.

Přejeme příjemné počtení – a ještě příjemnější zhodnocení vašich investic.

*Napadly vás při čtení otázky? Napište nám.
Účetní a daňoví specialisté z UOL vám rádi poradí.*



www.uol.cz
+420 910 190 008
info@uol.cz

PS: E-book jsme napsali, aby pomáhal.
Zdarma.
Sdílejte ho volně všem, komu by se mohl hodit.

Obsah

Právní základ investora do nemovitostí	4
Katastr nemovitostí	5
Formy vlastnictví nemovitostí	5
Podílové spoluvlastnictví	5
Společné jmění manželů	6
Nemovitosti a rizika	7
Historie nemovitosti	7
Nemovitosti s nevyřešeným právním vztahem.....	7
Vydržení	7
Podíly v obchodních korporacích a právo	8
Rizika podílů v obchodní korporaci.....	9
Družstevní byty.....	9
Podíly ve společnosti.....	9
Nemovitosti a daň z příjmů	10
Vlastnictví nemovitosti.....	11
Fyzické osoby – soukromí investoři	11
Fyzické osoby – podnikatelé.....	17
Právnícké osoby	18
Podíl v korporaci	19
Prodej podílu	19
Příjmy z pronájmu	20
Družstevní podíl	20
Podíl na obchodní společnosti.....	20
Zahraniční nemovitost a investor cizinec	22
Co je to daňová rezidence?	22
Čech investuje do nemovitosti v zahraničí	23
Cizinec investuje do nemovitosti v Česku	24
DPH	25
Pronájem.....	25
Prodej nemovitosti	26

Právní základ investora do nemovitostí

Co jsou podle zákona nemovitosti? V Česku je definuje „nový“ [občanský zákoník v § 498](#). Říká, že jde o **pozemky a podzemní stavby**, ale také **věcná práva** k nim a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Sem spadá například právo stavby.

Pokud zákon říká, že určitá věc není součástí pozemku, a vy ji nemůžete přenést z místa na místo, je i tato věc nemovitá.



Co jsou věcná práva?

Například právo vlastnické, zástavní nebo věcná břemena. Může jít i o právo předkupní.

Co je součástí pozemku?

Nový občanský zákoník znovu zavedl zásadu „povrch ustupuje půdě“. To znamená, že jsou **všechny stavby kromě dočasných součástí pozemku**. Patří sem i všechno, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.



Dobré vědět:

Jako investory vás budou nejčastěji zajímat pozemky, stavby na nich a jednotky.

Podle [§ 1105 občanského zákoníku](#) získáváte vlastnické právo k nemovitosti v momentě, kdy dojde k **zápisu do katastru nemovitostí**.

V praxi nejdřív podepíšete kupní smlouvu, potom podáte návrh na vklad do katastru. Vlastníkem jste až ve chvíli, kdy je vaše vlastnické právo zapsané v katastru.

Katastr nemovitostí

Nemovitosti v Česku eviduje katastr nemovitostí. Katastr je veřejný seznam a **údaje v něm se považují za správné**. Všechny převody vlastnictví, zřízení věcných břemen, zástavní práva a další změny vždy předkládáte příslušnému katastrálnímu úřadu. Ten provede řízení o změně.

Formy vlastnictví nemovitostí

Nemovitost můžete nabýt do:

- výlučného vlastnictví
- podílového spoluvlastnictví
- společného jmění manželů (SJM)

Podílové spoluvlastnictví a společné jmění manželů mají společné jen to, že **nemáte majetek ve výlučném vlastnictví**.

Podílové spoluvlastnictví

Každý ze spoluvlastníků má **ideální podíl na nemovitosti**. To znamená, že vám nepatří například celé patro domu ani ho nemůžete využívat výhradně vy. Naopak, **spoluvlastníci mohou užívat celou nemovitost**, pokud se nedohodnou jinak.

Dobré vědět:

Doporučujeme uzavřít dohodu o užívání společné věci, kde si dohodnete nakládání s nemovitostí. Další možností je rozdělení budovy na jednotky.



Společné jmění manželů

Společné jmění manželů vzniká **ze zákona při uzavření manželství**. Patří do něj vše, co získá jeden nebo oba z manželů během manželství. Existují ale i výjimky, například majetek, který jste získali darem nebo dědictvím, nebo náhrada nemajetkové újmy.



Dobré vědět:

Do společného jmění patří nemovité a movité věci, účasti v obchodních korporacích i zisk z toho, co výlučně náleží jednomu z manželů (např. příjmy z pronájmu).

Jako manželé se můžete **dohodnout na zúžení nebo rozšíření společného jmění**. To je vhodné například v těchto případech:

- Jeden z vás podniká s rizikem ztráty.
- Stavíte dům na pozemku, který výlučně patří jen jednomu z vás.
- Stavíte na pozemku, který jeden z vás nabyl do podílového spoluvlastnictví ještě před svatbou.



Dobré vědět:

Když prodáváte nemovitost ve společném jmění manželů, musí smlouvu podepsat oba manželé. Případně jen jeden, ale s písemným souhlasem druhého.

Pokud žádáte o hypotéku, musí se zastavením nemovitosti souhlasit oba manželé. U podílového spoluvlastnictví musí souhlasit všichni spoluvlastníci.

Nemovitosti a rizika

Co zvážit, než nemovitost pořídíte?

Historie nemovitosti

Je možné, že prodávající nemovitost získal na základě **neplatného právního titulu**. Skutečným vlastníkem tedy může být někdo jiný.

Nemovitosti s nevyřešeným právním vztahem

Doporučujeme si nemovitost **důkladně právně prověřit**. Nejasnosti by prodávající měl zohlednit v ceně.

Podle [§ 984 občanského zákoníku](#) je důležité, **co stojí v katastru**. Pokud není skutečný stav stejný jako ten v katastru a vy nemovitost získáte v dobré víře od osoby, která je uvedena v katastru, měli byste k ní získat vlastnické právo. Podle [rozhodnutí Nejvyššího soudu](#) je ale nutné prozkoumat okolnosti případu a právní stav nemovitosti.

Vydržení

Vydržením můžete **nabýt vlastnické právo k nemovitosti**.

Může se stát, že máte za to, že jste vlastníkem nemovitosti, a jako vlastník se k ní chováte, i když jím ve skutečnosti nejste. Nejčastější jsou případy špatně vytyčených plotů.

Podle institutu vydržení se **po 10 letech stáváte majitelem takové nemovitosti**.

Dobré vědět:

Jak zjistit, jak se věci opravdu mají? Můžete si nechat hranice pozemku znovu vytyčit nebo podat žalobu na určení vlastnictví.



Podíly v obchodních korporacích a právo

Do nemovitostí můžete investovat i prostřednictvím podílu v obchodní korporaci. V takovém případě **nemovitost přímo nevlastníte**, vlastní ji korporace. Při prodeji neprodáváte samotnou nemovitost, prodáváte svůj podíl. Je ale možné, aby nemovitost prodala sama korporace.



Dobré vědět:

Problematiku obchodních korporací řeší [zákon č. 90/2012 Sb. o obchodních korporacích](#).

Říkáte si, že se vás podíly v obchodních korporacích netýkají? Možná vás překvapíme. Spadá sem i **koupě družstevního bytu**. Ve skutečnosti nekupujete byt, ale podíl v družstvu s právem užívání konkrétního bytu. **Byt samotný vám nepatří.**



Dobré vědět:

Družstevního byt může mít výhodu v tom, že není evidovaný v katastru nemovitostí.

Počítejte s tím, že koupě nemovitosti a koupě podílu na obchodní korporaci s sebou nesou **jiné daňové podmínky**. Ty si spolu probereme později.

V souvislosti s družstevními byty se setkáte s pojmem **anuita**. Anuita je nesplacená částka, kterou družstvo dluží původnímu majiteli. Tím je obvykle obec.

Rizika podílů v obchodní korporaci

Žádná investice není bez rizika. Při koupi podílu na družstvu se výjimečně stává, že **družstvo špatně hospodaří**, někdy i nezákonně. Může se dostat do insolvence a vy o svůj družstevní byt přijdete.

Družstevní byty

Na družstevní byt je **těžší získat hypotéku**. Byt nevlastníte, proto jím nemůžete ručit. Hypotéku můžete získat tak, že ručíte jinou nemovitostí nebo družstevní byt převedete do osobního vlastnictví.

Počítejte také se **schvalováním pronájmu**. Družstvo může podle svých stanov vyžadovat schválení budoucího nájemce.

Podíly ve společnosti

Pokud koupíte podíl na s. r. o. s nemovitostí, počítejte s tím, že společnosti nemusí **správně evidovat všechny dluhy**.

Obchodní podíl se **prodává hůř než nemovitost**.

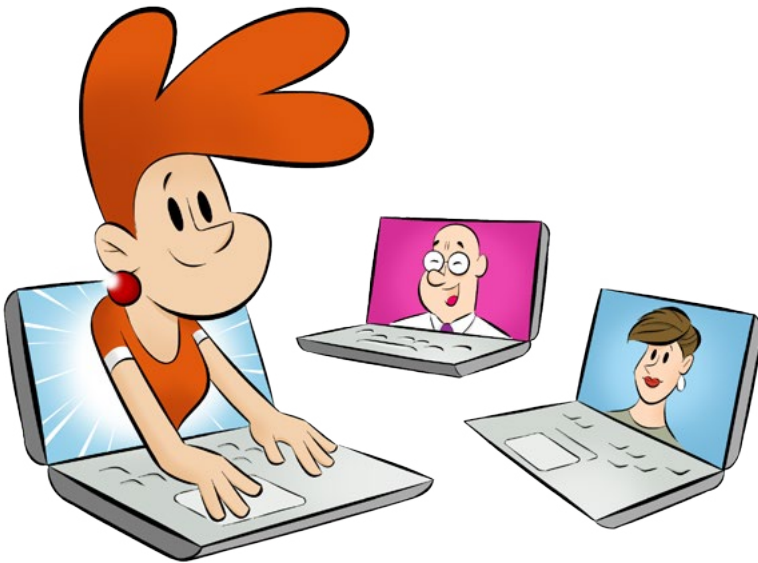
Běžní kupující nechtějí koupit místo nemovitosti podíl v s. r. o., protože společnost může mít závazky neuvedené v účetnictví, musí vést účetnictví a podávat přiznání.

Nemovitosti a daň z příjmů

Z hlediska daní a účetnictví záleží na tom, jak investujete. Máte tři možnosti:

1. Fyzická osoba investuje jako **soukromý investor**.
2. Fyzická osoba investuje v **rámci svého podnikání**.
3. Investuje **právnícká osoba**.

Pojďme se podívat na to, čím se tyto možnosti liší. Probereme si zvláště vlastnictví nemovitosti a zvláště podíly v obchodních korporacích.



Vlastnictví nemovitosti

V této části e-booku rozebereme **nemovitosti v ČR, které vlastní čeští daňoví rezidenti**. O nemovitostech v zahraničí nebo nemovitostech v ČR, které vlastní cizinci, si povíme později.

Fyzické osoby – soukromí investoři

Kupujete dům pro svou rodinu? Pak spadáte do této kategorie. Tedy mezi fyzické osoby, které investují své soukromé prostředky a nemovitost **nezahrnují do obchodního majetku**.

Zisky z prodeje nebo pronájmu takové nemovitosti daníte **dvěma sazbami daně**:

- Částku do 36násobku průměrné mzdy (v roce 2026 je to 1 762 812 ročně) **daníte 15 %**.
- Nad tuto částku daníte **sazbou 23 %**.

Do základu daně se zahrnují všechny vaše příjmy:

- ze zaměstnání
- z podnikání
- z kapitálového majetku (podíly na zisku, úroky)
- z pronájmu
- z prodeje dalších nemovitostí, akcií, kryptoměn apod.

Dobré vědět:

Když překročíte hranici 36násobku průměrné mzdy, neznamená to, že celou částku zdaníte 23% daní. Tuto sazbu použijete jen na část nad hranicí. Pokud je tedy hranice 1 676 052 Kč a vy ročně vyděláte 1 776 052 Kč, daníte 23% sazbou jen 100 000 Kč.



Jako fyzická osoba využijete řadu **snížení základu daně a slev na dani**, například:

- dary
- úroky z úvěrů na bydlení
- životní a penzijní připojištění
- slevu na poplatníka
- slevu na děti
- slevu na manžela/manželku

Prodej nemovitosti a výdaje

Příjmy z prodeje se zahrnují do [§ 10 zákona o daních z příjmů](#), pod ostatní příjmy.

Od příjmu můžete **odečíst související výdaje**, například daňovou zůstatkovou cenu nemovitosti. Pokud majetek neodepisujete (například v souvislosti s pronájmem), je daňovou zůstatkovou cenou cena pořizovací. Pokud jste nemovitost zdědili nebo získali darem, uplatníte jako výdaj tzv. vyhláškovou cenu. To je cena podle zákona o oceňování majetku. Můžete uplatnit také prokázané výdaje na **technické zhodnocení, opravu nebo údržbu nemovitosti**.

Příklad:

Pan Novák si v lednu 2025 pořídil byt v Praze.
Koupil ho za 10 milionů Kč.

V průběhu roku 2025 se mu naskytla lepší investiční příležitost, a tak byt prodal za 12 milionů Kč. Jiné příjmy v roce 2025 nemá.

Vykáže tedy základ daně 2 miliony Kč. Do 1 676 052 Kč platí 15% daň, nad tuto částku 23%.

Daň tedy činí

$1\,676\,052 \times 15\% + (2\,000\,000 - 1\,676\,052) \times 23\% = \mathbf{325\,916\,Kč}$.

Od této částky odečte slevu na poplatníka 30 840 Kč, slevu na nepracující manželku 24 840 Kč, poté 15 204 Kč na první dítě, 22 320 Kč na druhé a 27 840 Kč na třetí a další slevy.

Prodej nemovitosti a osvobození

V řadě případů daň z příjmů při prodeji neplatíte vůbec.

Takové příjmy jsou osvobozené podle [§ 4 zákona o daních z příjmů](#).

Kdy se vás to týká?

1. Prodáváte rodinný dům nebo byt, kde jste **bydleli více než 2 roky před prodejem**.
2. V domě nebo bytě jste bydleli méně než 2 roky, ale **za získané peníze si koupíte nové bydlení**. A to buď v roce před prodejem, nebo do konce roku následujícího po obdržení příjmu. Obdržení prostředků za prodej oznamte finančnímu úřadu ve lhůtě pro podání přiznání.
3. Prodáváte jinou nemovitost **po 10 letech od pořízení**. (U nemovitostí pořízených do konce roku 2020 je to 5 let.)
4. Prodáváte jinou nemovitost, kterou jste získali **po 1. lednu 2021**. Peníze z ní použijete na své bydlení.

**Pozor!**

Pokud jste nabyli nemovitost před 1. lednem 2021, nesplňujete podmínku bydlení a také jste nemovitost nevlastnili 5 let, nelze využít osvobození, kdy prostředky využijete na svou bytovou potřebu.

**Pozor!**

Máte osvobozené příjmy nad 5 000 000 Kč za rok? Musíte je oznámit finančnímu úřadu. Máte na to čas do lhůty pro podání přiznání za rok, kdy jste příjem získali. Pokud to neuděláte, hrozí pokuta až do 15 % obdrženého příjmu.

Oznamovat nemusíte příjmy, o kterých úřad může zjistit údaje z veřejných rejstříků a které zveřejní na úřední desce. Např. převod podílu v obchodní korporaci oznámit musíte.

Pronájem a výdaje

Tyto příjmy se zahrnují do [§ 9 zákona o daních z příjmů](#). Jako výdaje uplatníte **skutečné výdaje**, jako jsou odpisy nemovitosti, úroky z hypotéky, opravy, paušál na auto apod.

Pokud skutečné výdaje nemáte, uplatníte **výdajový paušál 30 % z příjmů** až do částky 600 000 Kč.

**Dobré vědět:**

Doba daňového odpisování nemovitostí k bydlení je standardně 30 let. Hotely, ubytovacích zařízení apod. se odepisují 50 let.

Odpisy můžete, ale nemusíte uplatnit. Pokud je uplatníte, bude při prodeji výdajem daňová zůstatková cena, tedy pořizovací cena mínus uplatněné odpisy.

Příklad

Pan Novák si v lednu 2023 pořídil byt v Praze. Koupil ho za 10 milionů Kč.

V průběhu roku 2025 se mu naskytla lepší investiční příležitost, a tak byt prodal za 12 milionů Kč.

Byt po celou dobu pronajímal, v roce 2025 měl příjmy z pronájmu 120 tisíc Kč. Jiné příjmy neměl.

Pan Novák po dobu, kdy byt vlastnil, odepisoval vstupní cenu 10 000 000 Kč.

Uplatnil rovnoměrné daňové odpisy takto:

Rok	Procento odpisu	Odpis Kč	Daňová zůstatková cena Kč	Pozn.
2023	1,4 %	140 000	9 860 000	
2024	3,4 %	340 000	9 520 000	
2025	3,4 %	170 000	9 350 000	V roce prodeje může uplatnit poloviční odpis.

Pan Novák vykáže v roce 2025 základ daně
 $12\,000\,000 + 120\,000 - 170\,000 - 9\,350\,000 = 2\,600\,000$ Kč.
 Uplatní poloviční odpis nemovitosti plus její daňovou zůstatkovou cenu.

Daň bude ve výši

$1\,676\,052 \times 15\% + (2\,600\,000 - 1\,676\,052) \times 23\% = 463\,916$ Kč.
 Vycházíme z legislativy a průměrné mzdy roku 2025.

Pan Novák může uplatnit i zrychlené odpisy. Ty se počítají v prvním roce jako podíl vstupní ceny a koeficientu (ten je pro nemovitosti v 5. odpisové skupině 30). V dalších letech je to podíl dvojnásobku zůstatkové ceny a rozdílu mezi koeficientem pro zrychlené odpisování a počtem let, po které pan Novák už odepisoval. Zrychlené odpisy jsou v prvních letech vyšší než odpisy rovnoměrné, pak postupně klesají.

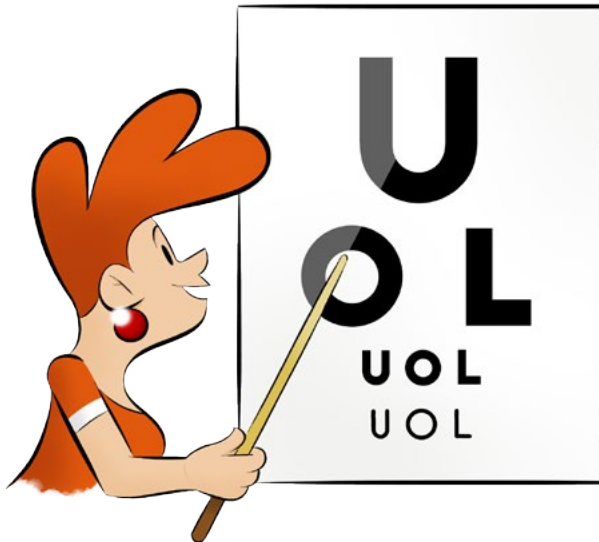
Zrychlené daňové odpisy by vypadaly takto:

Rok	Koeficient	Odpis Kč	Daňová zůstatková cena Kč	Pozn.
2023	30	333 334	9 666 666	
2024	31	644 445	9 022 221	
2025	31	311 112	8 711 109	V roce prodeje může uplatnit poloviční odpis.

Pan Novák v tomto případě vykáže v roce 2025 základ daně $12\,000\,000 + 120\,000 - 311\,112 - 8\,711\,109 = 3\,097\,779$ Kč.

Daň bude ve výši

$1\,676\,052 \times 15\% + (3\,097\,779 - 1\,676\,052) \times 23\% = 578\,405$ Kč.



Fyzické osoby – podnikatelé

Daňové dopady jsou obdobné jako u nepodnikajících fyzických osob. Je tu ale jeden důležitý rozdíl: platí **jiné podmínky pro osvobození**.

Čím se liší nemovitosti zařazené v obchodním majetku?

- U nemovitostí, kde jste bydleli alespoň 2 roky před prodejem, je příjem z prodeje osvobozený až **po 2 letech od vyřazení z obchodního majetku**.
- U ostatních nemovitostí až **po 10 letech od vyřazení z obchodního majetku**.



Právnícké osoby

Právnícká osoba (obvykle s. r. o., a. s., družstvo) vede nemovitost ve svém účetnictví jako **dlouhodobý majetek**. Může podobně jako fyzická osoba uplatňovat daňové odpisy, ale nemusí.

Při prodeji daníte **výnos z prodeje** snížený o **daňovou zůstatkovou cenu nemovitosti**.

Při pronájmu vstupují do základu daně z příjmů **výnosy z nájemného**. Proti nim si právnícká osoba může uplatnit **jen skutečné výdaje** (odpisy, úroky, opravy, režie apod.). Výdajový paušál využít nemůže.

Pozor na rozdíl mezi **příjmy a výnosy, výdaji a náklady**. Zatímco fyzické osoby počítají základ daně podle příjmů a výdajů, které skutečně přijali a zaplatili, u právníckých osob to není tak jednoduché. Počítají s **výnosy a náklady**. Ty se řídí podle data, ke kterému platí.

Co to pro vás znamená?

- Fyzická osoba zdaní příjem z nájmu, až když peníze obdrží.
- **Právnícká osoba zdaní už částku na faktuře**, i když peníze ještě nedostala. Nákladem pro ni je například faktura za opravu, i když ji ještě nezaplatila.

Podíl v korporaci

V tomto případě **neprodáváte nemovitost**, ale podíl v subjektu, který ji vlastní. Pro zjednodušení si rozebereme jen situaci, kdy podíl v obchodní korporaci vlastní fyzická osoba.

Dobré vědět:

Samotné pořízení podílu pro fyzickou osobu nepřináší žádné daňové povinnosti.



Prodej podílu

Prodej podílu na obchodní korporaci se zahrnuje do [§ 10 zákona o daních z příjmů](#), pokud není od osvobozený.

Výdajem je jeho nabývací cena.

Kdy je příjem **osvobozený**?

- Prodáváte podíl na obchodní korporaci (např. družstevní podíl, podíl na s. r. o.) po uplynutí **5 let**.
- Prodáváte cenný papír (akciová společnost) po uplynutí **3 let**.
- Převádíte družstevní podíl a zároveň rušíte nájemní smlouvu k bytu. **Získané peníze použijete k pořízení nového bydlení** a oznámíte to finančnímu úřadu do lhůty pro podání daňového přiznání.

Od roku 2025 jsou příjmy z převodů cenných papírů a podílů, které splnily časový test (5 let od nabytí) osvobozeny jen do úhrnné výše 40 milionů Kč za rok. Příjem přesahující 40 milionů Kč bude zdaněn v poměrné výši.

Od roku 2026 byl limit 40 milionů zrušen.

Příjmy z pronájmu

Družstevní podíl

S družstevním podílem získáváte právo užívat družstevní byt. Může ho pronajímat, někdy se souhlasem družstva. Příjmy z pronájmu zahrnete do [§ 9 zákona o daních z příjmů](#). Proti nim uplatníte **skutečné výdaje**, případně 30% paušální výdaje.



Pozor!

Do skutečných výdajů v tomto případě nepatří odpisy. Podíl odepisovat nemůžete.

Podíl na obchodní společnosti

Příjmy z pronájmu jsou **výnosem obchodní společnosti**. Jako náklad si uplatní skutečné náklady. Ze základ daně odvede **21% daň z příjmů** právnických osob.

Vlastník společnosti může se společností uzavřít **pracovněprávní vztah**, např. dohodu o provedení práce. Ta se do částky 11 999 Kč daní 15% srážkovou daní. Když podepíšete prohlášení, může vám společnost měsíčně uplatnit slevu na poplatníka ve výši 2 570 Kč, daň tedy bude 0 Kč. Společnost ale musí prokázat, jaké činnosti vykonáváte.



Dobré vědět:

Nedoporučujeme, aby společník své činnosti společnosti fakturoval.

Vlastník může společnosti **poskytnout půjčku**, a to úročenou, nebo bezúročnou. V případě úročené půjčky dodržte obvyklou výši úroku.

Pozor na tzv. test nízké kapitalizace.

Daňovým nákladem jsou jen úroky z půjček do výše čtyřnásobku vlastního kapitálu společnosti. Společnost je může uvést jako náklad jen v případě, že už je opravdu zaplatila.



Zisk společnosti si jako vlastník vyplatíte formou dividendy, kterou zdaníte **15% srážkovou daní**.



Zahraniční nemovitost a investor cizinec

Doteď jsme rozebírali u nás nejčastější situaci: Čech investuje do nemovitosti v ČR. Pojdme se podívat, jak je to u zahraničních nemovitostí nebo v případě, že do české nemovitosti investuje cizinec.

Co je to daňová rezidence?

Ve světě daní nezáleží jen na tom, jaké máte občanství. Důležitější pojem je „daňová rezidence“.

Daňovým rezidentem jste v **zemi, ve které daníte své příjmy z různých zdrojů**. Jednotlivé země mají různá pravidla, obecně ale u fyzických osob záleží na místě pobytu, u právnických na tom, kde jsou registrované nebo kde sídlí vedení.



Dobré vědět:

Daňovou rezidenci definují lokální zákony o daních z příjmů a smlouvy o zamezení dvojímu zdanění, které mezi sebou jednotlivé země uzavírají. Ty jsou lokálním zákonům nadřazené.

Daně platíte:

1. v zemi, kde jste daňovým rezidentem.
2. v zemi, kde je **zdroj vašich příjmů**. Sem patří právě příjmy z nemovitostí.

Čech investuje do nemovitosti v zahraničí

Příjmy z převodu nebo pronájmu nemovitosti obvykle **daníte ve státě, kde nemovitost stojí**. V daném státě budete nejspíš podávat přiznání k dani z příjmů.

Ale pozor! Tyto příjmy **zdaníte i v Česku**. Daň, kterou jste zaplatili ve druhém státě, si započtete proti tuzemské dani z příjmů související s příjmy ze zahraničí.

Příklad

Pan Novák koupil investiční byt v slunné Dubaji, který pronajímá k bydlení. V Dubaji neexistuje pro daň z příjmu. Příjmy z pronájmu bytu zahrne v Česku do svého přiznání. V českém přiznání uplatní dle SZDZ (Smlouva o zamezení dvojího zdanění) metodu zápočtu. Tím, že daň v SAE byla nulová, tak se panu Novákovi vypočte daň česká, tedy 15 % (případně i 23 %).



Cizinec investuje do nemovitosti v Česku

Nejste český daňový rezident a investujete do nemovitosti nebo obchodní korporace v ČR? Počítejte s tím, že na zdanění příjmů z těchto investic si bude dělat **nároky český stát**.

Příklad

Slovenský rezident pan Kramár si koupil dům v Česku, který pronajímá k bydlení. Zároveň koupil 100% podíl v české s. r. o., která vlastní a pronajímá skladové prostory. Jak to bude vypadat z pohledu daně z příjmů?

Pan Kramár každoročně podá přiznání k dani z příjmů fyzických osob, kde zdaní příjmy z pronájmu. Tuto daň si započte proti dani z příjmů uhrazenou na Slovensku. Tam bude přiznávat i příjmy z pronájmu v ČR. Příjmy z pronájmu skladových prostor bude přiznávat a danit jeho české s. r. o.

Po čase pan Kramár prodá dům, který v Česku vlastní. Pokud nesplní žádnou podmínku pro osvobození, zahrne příjem do svého přiznání k dani z příjmu fyzických osob v ČR a také do přiznání na Slovensku.

Nakonec prodá i podíl v české s. r. o. Smlouva o zamezení dvojímu zdanění mezi Českem a Slovenskem říká, že tento příjem podléhá zdanění jen ve státě, kde je pan Kramár daňovým rezidentem. Zdaní tedy na Slovensku, v ČR žádnou daň platit nebude.

DPH

Investice do nemovitostí vám může přinést povinnosti související s DPH.

Trocha DPH teorie na úvod.

- Předmětem DPH je dodání zboží nebo služeb osobou povinnou k dani s místem plnění v tuzemsku.
- Osoba povinná k dani je osoba, která samostatně uskutečňuje ekonomické činnosti.
- Ekonomická činnost je výroba, prodej, poskytování služeb apod. A také využití majetku za účelem získávání pravidelného příjmu. Tím se vracíme zpátky k nemovitostem.



Pronájem

Pronájem nemovitostí je **od DPH osvobozený** bez nároku na odpočet. Zahrnuje se ale do obratu pro účely DPH. Co to pro vás znamená?

Pokud pronajímáte a zároveň například podnikáte například jako účetní-živnostník, **příjmy z obou činností se vám sčítají**. Jakmile za kalendářní rok v součtu překročí 2 miliony Kč, stáváte se plátcem DPH.

Dobré vědět:

DPH jsme věnovali samostatný e-book. Dozvíte se v něm, jaké povinnosti se s DPH pojí, jak se k dani přihlásit a kdy se můžete odhlásit. [Stáhněte si ho zdarma.](#)



Prodej nemovitosti

Jednorázový prodej nemovitosti **není předmětem DPH.**

Pokud ale opakovaně prodáváte a nakupujete nemovitosti, může jít o ekonomickou činnost, která podléhá DPH. Stejně by to bylo, kdybyste například nakoupili pozemky, zasítovali je a rozprodali.

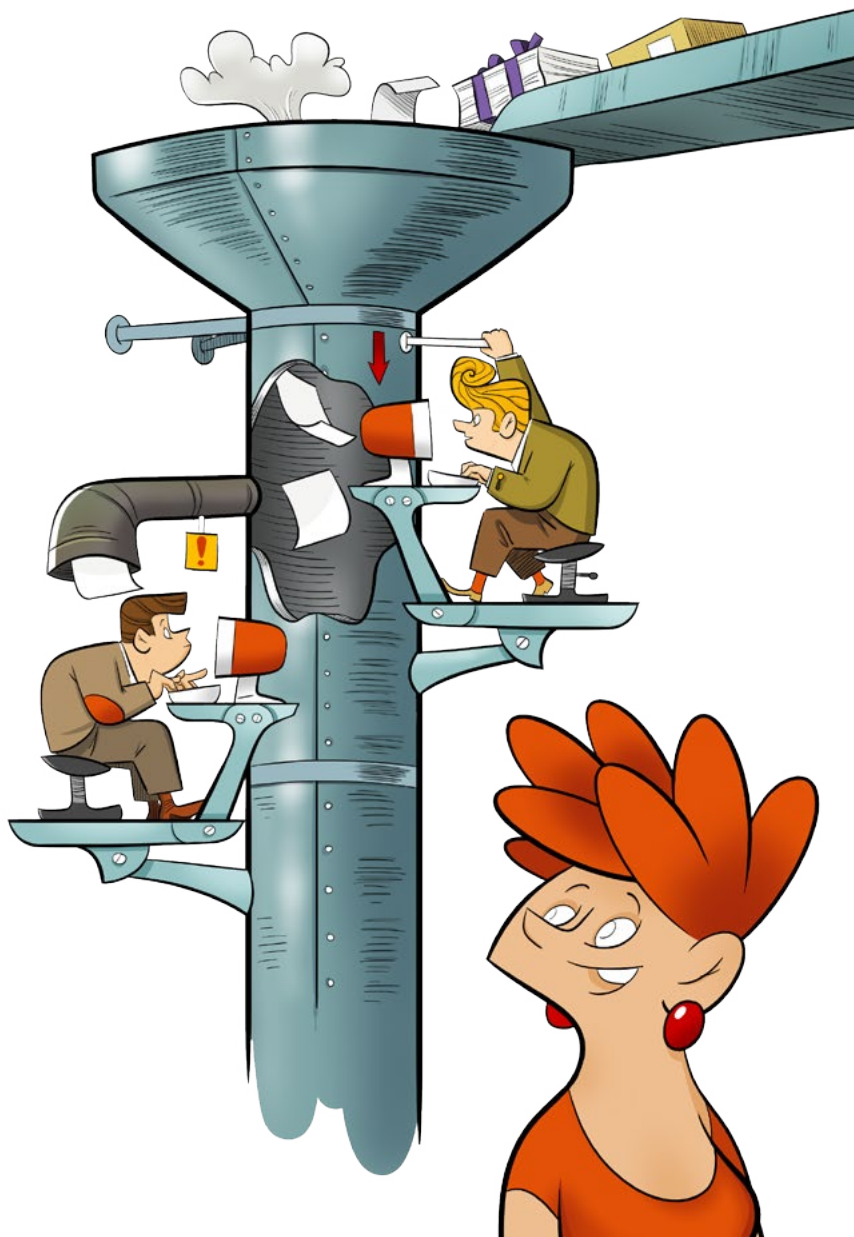
Jak je to s jednotlivými typy nemovitostí?

- Prodej nestavebních a nezastavěných pozemků je osvobozený od DPH.
- Prodej stavebních pozemků podléhá základní sazbě DPH.
- Prodej pozemku, který tvoří celek se stavbou, se řídí podle stavby, která na něm stojí.
- Od 1. 7. 2025 dani podléhá pouze první dodání uskutečněné do konce 23. měsíce bezprostředně následujícího po kalendářním měsíci, v němž je stavba dokončená.



Dobré vědět:

Jako majitelů nemovitostí se vás týká také daň z nemovitých věcí. Té jsme věnovali samostatný e-book. [Stáhněte si ho zdarma.](#)



Investujte chytře. Hod'te účetnictví za hlavu!

Brzdí vás daně a účetnictví v investování?
Dobrá zpráva: Náš účetnictví baví a rádi se
o něj postaráme za vás.
Věnujte se tomu, co vás baví.
Hod'te účetnictví za hlavu – chytáme.



www.uol.cz
+420 910 190 008
info@uol.cz