

Příjmy z nájmu u FO

Právnícké osoby zdaňují příjmy z nájmu v rámci svého obecného základu daně.

U fyzických osob se postupuje podle § 9 ZDP a v případě tzv. příležitostného pronájmu také podle § 10 odst. 1 písm.

a) ZDP (ovšem pokud je pronajat majetek zahrnutý do obchodního majetku, potom je použit § 7 ZDP),

Příjmy z pronájmu podle § 9 ZDP se rozumí:

- příjmy z nájmu nemovitých věcí nebo bytů,
- příjmy z nájmu movitých věcí, kromě příležitostného nájmu podle § 10 odst. 1 písm. a) ZDP.

Pokud výše uvedené příjmy plynou manželům z jejich společného jmění, zdaňují se jen u jednoho z nich (je libovolné u kterého).

Základ daně

- Základem daně (dílčím základem daně) jsou uvedené příjmy snížené o výdaje vynaložené na jejich dosažení, zajištění a udržení (§ 5 odst. 2 ZDP). Pro zjištění základu daně (dílčího základu daně) se použijí ustanovení § 23 až 33 ZDP. Příjem z nájmu plynoucí poplatníkům uvedeným v § 2 odst. 3 ZDP (daňoví nerezidenti) je, s výjimkou příjmů z nájmu nemovitých věcí nebo bytů, samostatným základem daně pro zdanění zvláštní sazbou daně (§ 36 ZDP, tj. 15 %).

Uplatnění výdajů u příjmů z pronájmu

- Lze uplatnit výdaje buď skutečně vynaložené (zejména podle § 24 a 26 – 33 ZDP),
- Nebo výdaje paušální podle § 9 odst. 4 ZDP (počínaje rokem 2005 ve výši 30 % příjmů, ale s omezením od roku 2013 do max. výše 600 000 Kč),
- Uplatní-li se paušální výdaje, je nutno vést podle § 9 odst. 5 ZDP evidenci příjmů a evidenci pohledávek vzniklých v souvislosti s nájmem.
- Při uplatnění paušálních výdajů již nelze snižovat základ daně o skutečně vynaložené výdaje.

Povinná evidence při uplatnění skutečných výdajů

- Řídí se § 9 odst. 6 ZDP, je nutno vést záznamy o:
 - ◆ příjmech a výdajích vynaložených na dosažení, zajištění a udržení příjmů v časovém sledu,
 - ◆ evidenci hmotného majetku, který lze odpisovat,
 - ◆ evidenci o tvorbě a použití rezervy na opravy hmotného majetku, pokud je vytvářena,
 - ◆ evidenci o pohledávkách a dlužích ve zdaňovacím období, ve kterém dochází k ukončení nájmu,
 - ◆ mzdové listy, pokud jsou vypláceny mzdy.
- Pokud se však poplatníci rozhodnou vést účetnictví, přestože k tomu nejsou podle účetních předpisů povinni, pak postupují podle těchto předpisů, budou-li takto postupovat po celé zdaňovací období, přitom se movitý i nemovitý majetek, o kterém je účtováno, nepovažuje za obchodní majetek ve smyslu daně z příjmů fyzických osob.