

# ZDAŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ V ROCE 2024 – FYZICKÉ OSOBY

Ing. Kristián Červinka  
Daňový poradce ev. č. 5815  
15.5.2024



DĚLÁME VŠE PRO TO, ABYSTE VY NEMUSELI.

## Přednášející



**Kristián Červinka**

Senior Tax Consultant



+420 778 462 712



kristian.cervinka@pkfapogeo.cz

Kristián je součástí skupiny je od roku 2020 a v roce 2023 se stal Senior Tax Consultantem. Má na starosti poskytování odborného daňového poradenství v oblastech daně z příjmů, daně z přidané hodnoty a zastupování daňových subjektů před správcem daně při daňových řízeních.

Kristián je absolventem Ekonomicko – správní fakulty Masarykovy univerzity v Brně, kde vystudoval obor Finance a nyní je certifikovaným daňovým poradcem.

Aktivně přednáší na odborných konferencích, seminářích a vysokých ekonomických školách.

## Obsah

- Osvobození – časové testy, bytová potřeba, dokazování před správcem daně.
- Srovnání daňových dopadů: koupě, dědictví, dar (oznámení 38v).
- Role znaleckých posudků, postřehy z daňových řízení, jaké informace má FÚ.
- Srovnání daňových povinností: airbnb vs. pronájem.

## Princip zdanění nemovitých věcí u fyzických osob a právnických osob – prodej

	<b>Fyzická osoba</b>	<b>Právnická osoba</b>
<b>Princip</b>	Faktický příjem	Výnos v rámci výsledku hospodaření
<b>Základ daně</b>	Prostřednictvím dílčího základu daně § 10 ZDP (alt. § 7 ZDP)	Obecný základ daně, který vychází z účetnictví
<b>Co snižuje základ daně</b>	Výdaje fakticky vynaložené	Náklady v rámci výsledku hospodaření
<b>Sazba daně</b>	15 % (alt. 23 %)	21 % (do konce roku 2023 19 %)
<b>Možné osvobození</b>	Ano	Ne
<b>Oznamovací povinnosti</b>	Ano	Ne

## Fyzické osoby – zdanění prodeje, dvě právní úpravy

Nemovitě věci nabyté	Do 31. 12. 2020	Od 1. 1. 2021
Časový test (§ 4 odst. 1 písm. b) ZDP)	5 let od nabytí vlastnického práva	10 let od nabytí vlastnického práva
Osvobození bydliště (§ 4 odst. 1 písm. a) ZDP)	<b>Bydliště 2 roky bezprostředně před prodejem</b> (vztahuje se pro prodej rodinného domu a souvisejícího pozemku, nebo jednotky, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru, a souvisejícího pozemku.	
Osvobození bydliště méně než 2 roky před prodejem ( § 4 odst. 1 písm. a) ZDP)	<b>Bydliště před prodejem po dobu kratší 2 let</b> za podmínky použití peněžních prostředků získaných prodeje na uspokojení vlastní bytové potřeby.	
Výdaj	Cena za kterou byla nemovitá věc prokazatelně nabyta.	

## Fyzické osoby – bydliště, bytová potřeba, podmínky

- Bydliště – místo, kde má poplatník stálý byt. Nemusí se shodovat s adresou trvalého pobytu.
- Důkazní břemeno nese poplatník.
  - Mohu mít více stálých bytů?
  - Jak prokážu správci daně bydliště?

## Co se rozumí bytovou potřebou?

**a) výstavba** bytového domu, rodinného domu, jednotky, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru, a změna stavby

**b) úplné nabytí pozemku**

- 1. za předpokladu, že na pozemku bude zahájena výstavba bytové potřeby podle písmene a) do 4 let od okamžiku nabytí pozemku, nebo
- 2. v souvislosti s pořízením bytové potřeby uvedené v písmenu c)

**c) úplné nabytí**

- 1. bytového domu,
- 2. rodinného domu,
- 3. rozestavěné stavby bytového domu nebo rodinného domu,
- 4. jednotky, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru

## Co se rozumí bytovou potřebou?

**d) splacení vkladu** právnické osobě jejím členem za účelem získání práva nájmu nebo jiného užívání bytu nebo rodinného domu

**e) údržba a změna stavby** bytového domu, rodinného domu, bytu v nájmu nebo v užívání nebo jednotky, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru

**f) vypořádání společného jmění** manželů nebo vypořádání spoludědiců v případě, že předmětem vypořádání je úhrada podílu spojeného se získáním jednotky, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru, rodinného domu nebo bytového domu

**g) úhrada za převod podílu v obchodní korporaci** jejím členem uskutečněná v souvislosti s převodem práva nájmu nebo jiného užívání bytu

**h) splacení úvěru nebo zápůjčky** použitých poplatníkem na financování bytových potřeb uvedených v písmenech a) až g), pokud jsou splněny podmínky pro tyto bytové potřeby



## Bytová potřeba – podmíněné osvobození

- Osvobození příjmů z prodeje nemovitých věcí s podmínkou vynaložení peněžních prostředků na uspokojení bytové potřeby – splněno podáním oznámením.
- Oznámení do konce lhůty pro podání daňového přiznání (1.4 / 2.5 / 1.7.) - (dle Novely bude možné splnit i po lhůtě, „pouze“ se sankcí).
- Jakou formou oznámení podat? Volnou formou, nepovinný formulářem, strukturovaně.
- Jak oznámit, když nemám povinnost podat daňové přiznání?
- Jaké jsou sankce, když nebude oznámení podáno nebo bude podáno pozdě?
- Kdy musím peněžní prostředky na uspokojení vlastní bytové potřeby použít?
  - do konce zdaňovacího období po roce získání peněžních prostředků z prodeje,
  - v roce získání,
  - rok předcházející získání.
- Nesplnění podmínek, podmíněného osvobození.
  - Podmínečně osvobodím, oznámím, ale peníze nevynaložím? Příjem 10 ZDP.

## Bytová potřeba – vynaložení prostředků

- Je nutné ve stanovené lhůtě peníze fakticky vynaložit. Přijatá faktura nestačí.
- Důkazní břemeno nese daňový subjekt
  - faktury,
  - potvrzení o úhradách,
  - fotografie,
  - firmy, které realizují by měl být kontaktní.

## Fyzické osoby – dědictví, dar, koupě a následný prodej

Nabývací titul	Nabytí	Prodej	Výdaj
Dar	Dle § 10 odst. 3 ZDP <b>Osvobozeno v případě přímé linii, linii vedlejší</b> (sourozenec, strýc, teta, synovec, neteř manžela, manžela dítěte, dítě manžela, rodiče manžela nebo manžela rodičů); osoba, se kterou žijeme ve společné domácnosti rok před nabytím; obmyšlený SF.	Využití jedné z možností osvobození.	Znalecký posudek na cenu zjištěnou.
Dědictví	Dle § 4a písm. a) ZDP osvobozeno vždy.	Využití jedné z možností osvobození. <b>Pokud byl zůstavitel s dědicem v řadě přímé nebo manžel, tak časový test 10let/5let se zkracuje o dobu vlastnictví zůstavitele.</b>	Znalecký posudek na cenu zjištěnou.
Koupě	N/A	Využití jedné z možností osvobození.	Nabývací cena.

## Fyzické osoby – oznámení o osvobozených příjmech

- Osvobozený příjem nad 5 000 000 Kč je nutné oznámit dle § 38v ZDP správci daně.
- Oznámení se podává do konce lhůty pro podání daňového přiznání.
- Oznámení zahrnuje:
  - výše příjmu,
  - okolnosti nabytí,
  - datum vzniku příjmu.
- „...se nevztahuje na příjem, o němž může údaje podle odstavce 2 správce daně zjistit z rejstříků či evidencí, do kterých má přístup a které zveřejní na úřední desce a způsobem umožňujícím dálkový přístup.“
  - Vztahuje se na prodej na základě kupní smlouvy, kde je uvedena cena, tj. hodnota příjmu.
  - Nevztahuje se na dar, kde hodnota obvykle v dědické smlouvě nebývá.

## Fyzické osoby – oznámení o osvobozených příjmech

- Nesplnění oznamovací povinnosti má za následek sankce:
  - 0,1 % z částky neoznámeného příjmu, pokud tuto povinnost splní, aniž by k tomu byl vyzván,
  - 10 % z částky neoznámeného příjmu, pokud poplatník tuto povinnost splní v náhradní lhůtě poté, co byl k tomu vyzván, nebo
  - 15 % z částky neoznámeného příjmu, pokud poplatník nesplní tuto povinnost ani v náhradní lhůtě.

## Fyzické osoby – dlouhodobý vs. krátkodobý pronájem

	Dlouhodobý pronájem	Krátkodobý pronájem/ubytovací služba
<b>Charakter</b>	Účel nájmu je uspokojování bytové potřeby nájemce.	Účelem je krátkodobý pobyt, relaxace, rekreace, dočasné ubytování. Zásadním znakem je poskytování doplňkových služeb (úklid, výměna prádla, stravování apod.).
<b>Povolení</b>	n/a	Živnostenské oprávnění.
<b>Zdanění</b>	Příjem z nájmu § 9 ZDP	Příjem z podnikání § 7 ZDP.
<b>Možnosti výdajů</b>	Paušální výdaje (30 %), výdaje skutečné	Paušální výdaje (60 %), výdaje skutečné.
<b>Výdaje</b>	Odpisy, poplatky, úroky, paušální výdaje na automobil, služby apod.	
<b>Sazba daně</b>	15 % (alt. 23 %)	15 % (alt. 23 %)
<b>Odvody</b>	n/a	Odvody sociálního a zdravotního pojištění pro OSVČ.
<b>DPH</b>	Plnění osvobozené bez nároku na odpočet DPH. Započítává se do obratu.	Plnění podléhající dani (12 % sazba) s nárokem na odpočet.
<b>Identifikovaná osoba</b>	n/a	Povinnost registrace a odvod DPH z hostitelských poplatků. Není nárok na odpočet.
<b>Daň z nemovitých věcí</b>	Sazba pro obytný dům/byt 3,50 Kč za m2 zastavěné plochy.	Nemovitost sloužící k podnikání sazba 18 Kč za m2 zastavěné plochy.

## Právnícké osoby – jak se mohou prodávat nemovitosti?


- Prodej nemovité věci ve vlastnictví PO je součástí obecného základu daně
  - do nákladů vstupuje daňová zůstatková cena,
  - zdanění 21 % (pro ZO započatá 1. 1. 2024).
- Možnost využití prodeje obchodního podílu:
  - FO osvobozeno po 3 letech u a.s., po 5 letech u s.r.o. - > od 1. 1. 2025 limitace 40 mil. Kč,
  - PO osvobozeno po 12 měsících, pokud držím alespoň 10 % na ZK a splňuji podmínky dle 19 ZDP.
- Možnost využití podnikových přeměn – např. rozdělení odštěpením sloučením dle zákona o přeměnách.
- Nemovitostní společnosti/fondy využívají SPV a investují prostřednictvím úvěrů a zápůjček.




**DĚKUJI VÁM ZA POZORNOST**

**PKF APOGEO Tax, s.r.o.**

ROHAN BUSINESS CENTRE, Recepce B  
Rohanské nábřeží 671/15, 180 00 Praha 8



IČ 171 42 504  
DIČ CZ 171 42 504



T +420 267 997 700  
W [www.pkfapogeo.cz](http://www.pkfapogeo.cz)

