

> 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 daň 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 zdědili, 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 2025 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 jisti, 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 nezdanielných částí základu daně

Pod ostatní příjmy § 10 spadá také dodanění dříve uplatněných nezdanielných 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 nezdanielné 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 nezdanielnou část základu daně 12 000 Kč. V přiznání za rok 2025 zdaní v dílčím základu ostatní příjmy částku 108 000 Kč.

Bezúplatné příjmy

Bezúplatné příjmy jsou velká 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

Příklad 1:

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.