

## 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.**<sup>1</sup>

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.



<sup>1</sup> [https://1url.cz/@ZDP\\_paragraf\\_10](https://1url.cz/@ZDP_paragraf_10)

## 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.<sup>1</sup> 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**.

<sup>1</sup> [https://1url.cz/@ZDP\\_paragraf\\_9](https://1url.cz/@ZDP_paragraf_9)

## 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 priznání 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.