

**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 příznání. V českém příznání 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 příznání k dani z příjmů fyzických osob, kde zdaní příjmy z pronájmu. Tuto daň si započte proti dani z příjmů uhrazenou na Slovensku. Tam bude příznávat i příjmy z pronájmu v ČR. Příjmy z pronájmu skladových prostor bude příznávat 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 příznání k dani z příjmu fyzických osob v ČR a také do příznání 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 se věnovali ve dvou kapitolách. Dozvíte se v nich, jaké povinnosti se s DPH pojí, jak se k dani přihlásit a kdy se můžete odhlásit.

**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.