

Zdanění příjmů z pronájmu či podnájmu bytu v osobním či družstevním vlastnictví aneb jak ušetřit na daních co nejvíce

Ing. Petr Koubovský, daňový poradce, č. osv. 3891 – Rödl & Partner Tax, k. s.

V současnosti není výjimečné, že se lidé své úspory ve formě finančních prostředků snaží co nejlépe zúročit nebo alespoň zajistit proti znehodnocení. Jednou ze stále nejvíce využívaných možností je investice do nemovité věci. Osobně shledávám toto rozhodnutí jako velmi rozumné a domnívám se, že i nadále zůstane koupě nemovité věci dle mého názoru velmi dobrou investiční volbou se stabilní výnosností pro jakékoli investory. Zdanění realizovaných příjmů však celkem logicky může a většinou i ovlivní celkovou efektivnost takto vynaložených finančních úspor. Cílem tohoto článku je nalézt odpovědi na správné zdanění příjmů (zde konkrétně příjmů z pronájmu/podnájmu, nikoli z následného prodeje nemovité věci), ale dále, a to především identifikovat možnosti optimalizace takového zdanění v maximální možné míře, samozřejmě v rámci mezí zákonných ustanovení.

Pronájem, nájem či podnájem z právního hlediska

Úvodem bych již zde z právního hlediska upozornil na zásadní rozdílnost mezi bytem v osobním a družstevním vlastnictví. Jedním z nejčastějších právních titulů pro užívání cizího majetku je uzavření nájemní smlouvy podle § 2201 NOZ, event. podnájemní smlouvy dle § 2215 NOZ.¹ Podle § 2215 NOZ může nájemce zřídit třetí osobě k věci užívací právo (podnájem) pouze v případě souhlasu pronajímatele. Nový občanský zákoník přitom pro zřízení užívacího práva třetí osobě předepisuje stejnou formu, jakou má souhlas k užívání mezi pronajímatelem a nájemcem. To znamená, že pokud je nájemní smlouva uzavřena v písemné podobě, musí být i podnájemní smlouva uzavřena rovněž v písemné formě. Ustanovení § 2205 NOZ pronajímatele zavazuje přenechat věc nájemci tak, aby ji mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu a udržovat věc v takovém stavu, aby mohla sloužit k užívání, pro které byla najata, zároveň však také uvádí,² že po dobu nájmu provádí:

- běžnou údržbu věci nájemce, ledaže se k ní zavázal pronajímatel,
- ostatní údržbu věci a její nezbytné opravy provádí pronajímatel, ledaže se k některému způsobu nebo druhu údržby a k opravě některých vad zavázal nájemce.

Problematika běžné údržby a drobných oprav souvisejících s užíváním bytu je upravena s účinností od 1. 1. 2016 nařízením vlády č. 308/2015 Sb. Byt v osobním vlastnictví představuje vlastnické právo k předmětné nemovité věci

samotné, kdežto družstevním bytem se rozumí byt, který je ve vlastnictví nebo ve spoluvlastnictví bytového družstva. Bytové družstvo poskytuje takový byt do nájmu členovi bytového družstva, který se sám nebo prostřednictvím jeho právního předchůdce podílel na jeho pořízení členským vkladem. Mezi bytovým družstvem a členem bytového družstva se uzavírá nájemní smlouva ohledně konkrétního družstevního bytu. Člen bytového družstva se tedy nestává vlastníkem bytu jako takového, ale je pouze nájemcem bytu. V rámci uzavřené smlouvy o nájmu družstevního bytu je stanoveno nájemné spojené s užíváním tohoto družstevního bytu, přičemž výše hrazeného nájemného musí odpovídat pouze účelně vynaloženým nákladům bytového družstva vzniklým při správě tohoto družstevního bytu, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domu, ve kterém se nachází, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice daného družstevního bytu. Předpis nájemného tedy zpravidla obsahuje položky zahrnující provozní náklady na bydlení (podíl na pojištění a daň z nemovitých věcí, správní poplatky, zálohy na teplo, vodu, osvětlení a úklid spol. prostor, provoz domu). Člen bytového družstva sice není vlastníkem bytu samotného, ale vlastní družstevní podíl, pokud splní nebo převezme vkladovou povinnost určenou stanovami bytového družstva. Členem družstva se může stát i právnická osoba, ale v praxi se setkáváme většinou s fyzickou osobou. Samotný družstevní podíl je věcí movitou, kterou lze volně převést, pokud nabyvatel splňuje podmínky pro nabytí družstevního podílu stanovené stanovami bytového

¹ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „NOZ“).

² V § 2207 NOZ.

družstva. Stanovy družstva jsou veřejně dostupné ve Sbírce listin obchodního rejstříku a lze jen doporučit jejich revizi před nabytím družstevního podílu. Před uzavřením smlouvy o převodu družstevního podílu bych si osobně vyžádal od převodce potvrzení o úhradě všech jeho závazků vůči bytovému družstvu, stejně jako i prokazatelné provedení včasné úhrady stanoveného nájemného a dalších plateb. Podmínky převodu vlastnického práva, a to pro družstevní byty, budovy s družstevními byty i zastavěné pozemky, jsou zpravidla stanoveny i podmíněny souhlasem samotného družstva (udělení souhlasu všech členů družstva, písemná forma, úředně ověřené podpisy).

Zdanění příjmů z pronájmu, nájmu či podnájmu

Daňové předpisy, konkrétně zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů (dále jen „ZDP“), v rámci zdanění předmětných příjmů nerozlišuje mezi pronájmem, nájmem či podnájmem (dále jednotně „pronájem“). Zdanění příjmů z pronájmu nemovitých věcí má svůj vlastní režim, který je upraven § 9 ZDP. Takto získané příjmy je povinen pronajímatel – příjemce zdanit v rámci svého daňového přiznání, a to i s přispěním vyplnění přílohy přiznání k dani z příjmů podle § 9. Částka dílčího základu daně v rámci § 9 ZDP podléhá dani z příjmů ve výši 15 %, přičemž příspěvky na sociální a zdravotní pojištění se u dlouhodobého pronájmu neodvádí. Princip zdanění je zřejmý a v podstatě se neodlišuje od základní myšlenky ZDP. Základem daně je totiž rozdíl mezi příjmy a výdaji. Strana příjmů, které v rámci základu daně podléhají dani z příjmů, je dána relativně na jisto, avšak strana výdajů je mnohem zajímavější.

Příjmy z pronájmu

Mezi příjmy z pronájmu předurčené ke zdanění celkem logicky patří nájemné, přesněji řečeno jen čisté nájemné bez souvisejících služeb spojených s jejich užíváním.³ Jde především o zálohy na služby (za vytápění, za dodávku teplé vody, úklid společných prostor v domě, užívání výtahu, dodávku vody, odvádění odpadních vod kanalizacemi, osvětlení společných prostor v domě, kontrolu a čištění komínů, odvoz odpadů, odvoz popela a smetí, odvoz splašků a čištění žump, vybavení bytu společnou televizní a rozhlasovou anténou apod.), tedy de facto o úhrady za ceny služeb spojených s užíváním bytu, které zajišťuje pronajímatel a které po uplynutí roku zúčtuje se skutečnými výdaji za tyto služby. Do příjmů se také nezahrnují zálohy a kauce od nájemníků. Na druhou stranu je nutno poznamenat, že za příjem se považuje příjem jak peněžní, tak i nepeněžní.

Výdaje k pronájmu

Co se týče výdajů, umožňuje ZDP jejich stanovení dvěma způsoby:

- výdaje ve skutečné výši,
- tzv. výdaje v paušální výši, zde ve výši 30 % příjmů.

Skutečnými výdaji se rozumí takové výdaje, které byly skutečně poplatníkem vynaloženy a které také prokazuje. Samozřejmě tato případná volba výdajů s sebou pronajímateli přináší pracnější způsob jak samotného výpočtu daně, tak dále adekvátní prokazování takovýchto skutečných výdajů před finančním úřadem, zejména pak doložení, že finanční prostředky pronajímatel skutečně vynaložil/vyplatil a tyto souvisejí s příjmy z pronájmu. To znamená nutnost vedení záznamů (kdy, na co a v jaké výši byly vynaloženy), uchovávání veškerých dokladů a zároveň i dokladů prokazujících jejich úhrady, evidenci odepisovaného majetku (tj. odpisové karty majetku a doklady k jejich vstupní ceně), evidenci o tvorbě a použití rezervy na opravy (pokud je tvořena) a evidenci o pohledávkách a dlužích. V praxi je možná papírová či elektronická evidence, např. v excelovské tabulce; doklady je doporučením vhodné uchovávat i v elektronické podobě, aby nehrozila jejich ztráta nebo znehodnocení (některé účtenky například časem vyblednou a přestanou být čitelné). Naopak tzv. paušální výdaje se stanoví celkem jednoduše – toliko procentem z příjmů. Zákon o daních z příjmů kromě procentuálního limitu dále stanovuje jejich výši i absolutní částkou 600 000 Kč. Jakékoli vyšší výdaje již tedy nejsou uplatnitelné, jinak řečeno pronajímatel nemůže oproti příjmům z pronájmu ve výši 2 000 000 Kč uplatnit žádné výdaje, a tak se podrobí dani z příjmů v celé výši.

Mezi skutečné výdaje uplatnitelné oproti příjmům z pronájmu lze v obecné rovině zahrnout např. tyto výdaje:

- roční daňové odpisy nemovité věci (např. bytu) – nejvýše odpis na dobu 30 let,
- úroky z hypotéky či úvěru ze stavebního spoření, kterou/ý byl na pořízení nemovité věci vzat a čerpán (pouze za dobu pronájmu),
- poplatky za vedení účtu k hypotečnímu úvěru (pouze za dobu pronájmu),
- náklady na vnitřní vybavení nemovité věci (např. nábytek, spotřebiče apod., pokud nepřesáhne částku 80 000 Kč jednotlivě), jinak se musí odepisovat,
- náklady na opravy a údržbu nemovité věci včetně veškerého použitého materiálu bezlimitně (nesmí se však jednat o technické zhodnocení),
- stavební úpravy s hodnotou převyšující 80 000 Kč se projeví až prostřednictvím odpisů,
- příspěvky do fondu oprav u bytů (platby vlastníka jednotky na provozní výdaje do tzv. fondu oprav a na účet společenství vlastníků) jsou na straně poplatníka, který nevede účetnictví, daňovým výdajem v okamžiku jejich úhrady,⁴
- správcovský poplatek,
- odměny výboru SVJ / družstva,
- pojištění nemovité věci,
- výdaje za zpracování daňového přiznání daňovým poradcem,
- zaplacené podnájemné bez služeb (u družstevního bytu), nebo příspěvky na správu domu a pozemku bez služeb (u bytu v osobním vlastnictví) – provozní výdaje,

³ Viz také pokyn GFŘ D-22.

⁴ Viz k § 9 odst. 3 bod 2 pokynu GFŘ D-22.

- platby vlastníka jednotky do fondu oprav určené na technické zhodnocení společných částí jsou podle finanční správy daňovým výdajem až ve formě odpisů po dokončení technického zhodnocení,
- provize realitní kanceláři za nalezení pod/nájemce, náklady na inzerci,
- odpisy nemovité věci (pouze u bytu v osobním vlastnictví),
- daň z nemovitých věcí (u bytu v osobním vlastnictví).

Jako výdaje lze tedy zahrnout veškeré výdaje prokazatelně vynaložené na dosažení, zajištění a udržení příjmů.⁵ Úhrady za služby (teplo, voda, elektřina apod.) nejsou podle § 686 NOZ součástí úhrady nájemného, a tudíž se do příjmů z pronájmu/výdajů nezahrnují. Příspěvek do fondu oprav nelze považovat za daňový výdaj, neboť se jedná v podstatě o dlouhodobou zálohu na financování případných aktivit typu oprav či technických zhodnocení apod. v budoucnu. Ze všech výše uvedených výdajů zaměříme naši pozornost na tu nejvýznamnější položku – daňové odpisy samotné nemovité věci (bytu). Ke správnému stanovení daňového odpisu je nutné nejdříve správně identifikovat základnu pro výpočet odpisu, tj. vstupní cenu.⁶ Základním parametrem kromě dalších je v tomto ohledu určení doby, která uběhla mezi pořízením nemovité věci a počátkem pronájmu. Dle ZDP přichází v úvahu:

a) doba je delší než 5 let:

- V těchto případech je základnou pro výpočet odpisů tzv. reprodukční cena, tj. cena, za kterou by byla daná nemovitá věc pořízena v okamžiku počátku pronájmu, a proto je nezbytné vypracování znaleckého posudku na hodnotu nemovité věci právě k datu počátku pronájmu. Postačující je opravdu ocenění jen stavby (např. bytu, domu, apod.), neboť jen stavby lze daňově odepisovat (nikoli související pozemek, tj. nikoli podíl na pozemku pod bytovým domem, případně podíl na příslušejícím dvoře nebo zahradě).

b) doba je kratší než 5 let:

- V těchto případech je důležitý nabývací titul k nemovité věci:
 - 1) v případě nabytí dědictvím bez předchozího pronájmu této nemovité věci je nutné vypracování znaleckého posudku k datu jejího pořízení,
 - 2) v případě nabytí dědictvím, avšak s předchozím pronájemem a odpisováním jen nutné pokračovat v odpisování tak, jak bylo v době před dědictvím (nový znalecký posudek se nezpracovává),

- 3) v případě nabytí koupí budeme odepisovat z kupní ceny nemovité věci vč. všech souvisejících výdajů, jako byla (nyní již není) např. daň z nabytí nemovitých věcí, náklady na převod atp., tedy z pořizovací ceny; pokud by v kupní smlouvě nebyla kupní cena rozdělena na stavbu a pozemek, i zde bude třeba zpracovat znalecký posudek,
- 4) v případě bytu v osobním vlastnictví převedeného z družstevního vlastnictví zpravidla za minimální poplatek je právě tento poplatek uvedený v kupní smlouvě s družstvem považován za vstupní cenu pro odepisování, a nikoli skutečná hodnota bytu (je proto doporučeníhodné s následným pronájemem takového bytu posečkat 5 let a následně jej nechat ocenit soudním znalcem k datu zahájení nájmu).

Zákon o daních z příjmů dále umožňuje poplatníkovi vybrat si mezi dvěma způsoby odepisování:

- a) zrychlené odepisování,
- b) rovnoměrné odepisování.

Jakýkoli z výše uvedených způsobů neovlivní dobu, po kterou se bude předmětný majetek odepisovat. Rozdíl je především v metodice výpočtu daňového odpisu, přičemž při volbě zrychlené formy se pořizovací/vstupní cena promítne do výše odpisů v prvních letech rychleji, kdežto rovnoměrné odpisy zůstávají kromě prvního roku odepisování po následující roky již stále stejné. Většina nemovitých věcí (byty a nebytové prostory nevýmáhají) jsou zařazeny do odpisové skupiny č. 5. Zde se pro první rok rovnoměrného odepisování může uplatnit 1,4 % pořizovací/vstupní ceny majetku, další roky pak 3,4 %. Odpis jinými slovy reprezentuje opotřebení nemovité věci. Protože se každým rokem nemovitá věc opotřebovává, lze si tak o částku opotřebení (odpis) snížit daň z pronájmu.

Nyní prosím však o zpozornění, neboť ne všechny nemovité věci lze odepisovat. Bohužel není možné odepisovat:

- **družstevní byty** (jak již bylo výše uvedeno, není splněna podmínka vlastnictví bytu; členové družstva toliko pouze disponují právem užívání k bytu, a to odepisovat nelze),
- **pozemky**,
- nemovité věci **pořízené bezúplatně darem osvobozeným od daně z příjmů**.⁷

Naopak lze tedy odepisovat např. bytové a nebytové jednotky, rodinné domy, bytové domy, rekreační objekty, komerční nemovité věci atd.

⁵ § 24 odst. 1 ZDP.

⁶ § 29 odst. 1 ZDP.

⁷ § 27 písm. j) ZDP.

Závěrečné porovnání zdanění příjmů z pronájmu bytu v osobním a družstevním vlastnictví

Porovnání zdanění příjmů z pronájmu bytu

	Osobní vlastnictví	Družstevní vlastnictví
Příjem z pronájmu	stejně pro obě varianty	
Výdaje k příjmům z pronájmu		
paušální ve výši 30 % z příjmů	stejně pro obě varianty	
skutečné výdaje	● daňové odpisy ● daň z nemovitých věcí ● odměny výboru SVJ / družstva – NEJSOU ● příspěvky do fondu oprav u bytů – NEJSOU	● NELZE daňové odpisy ● NELZE daň z nemovitých věcí ● odměny výboru SVJ / družstva ● NELZE příspěvky do fondu oprav u bytů (svojí podstatou jde o dlouhodobou zálohu)

Na základě praktických zkušeností v drtivé většině případů při aplikaci skutečných výdajů bude uhrazen nižší konečná daň než při použití tzv. 30% výdajového paušálu. Ovšem nic není zadarmo a to platí i zde, neboť nižší daň je vynucena vyšší pracností, která u paušálních výdajů odpadá. Z daňového hlediska se paušální výdaje pronajímateli vyplatí pouze v případech, kdy nelze uplatnit ve výdajích daňové odpisy nemovité věci vůbec, např. právě u družstevního bytu, resp. bytu nabytého bezúplatně darováním. Anebo jsou daňové odpisy

velmi nízké a pracnost by pak neodpovídala vynaloženému úsilí ve srovnání s 30% výdajovým paušálem. V kontextu s výše uvedeným není od věci si také uvědomit skutečnost, že při dosažení daňové ztráty se prodlužuje lhůta finančního úřadu pro provedení kontroly až o 8 let nazpět. Je tedy na zvážení pronajímatele, zdali uplatnit všechny výdajové položky, resp. raději některé z nich nezahrnout (např. odložit odpis o rok apod.) a vyhnout se tím delší promlčecí době.



Wolters Kluwer

DAUC
 VŠE PRO DAŇÁŘE & ÚČETNÍ

*Nasloucháme
Vašim přáním*

Začněte využívat novou **osobní sekci Můj DAUČ**
a přizpůsobte si DAUČ na míru!

- označte si oblíbené dokumenty a mějte je vždy po ruce
- sledujte konkrétního autora, téma nebo předpis
- urychlete si práci díky historii naposledy přečtených textů
- vkládejte vlastní poznámky k článkům a najdete je právě v Můj DAUČ

Více na www.dauc.cz