

PENÍZE RADĚJI MÍT NEŽ ODEVZDAT

NOVINKY V OSVOBOZENÍ PŘÍJMŮ Z PRODEJE NEMOVITÉ VĚCI FYZICKÝCH OSOB

Dnešní doba je hektická a turbulentní, čemuž rozhodně nenapomáhá ani energetická krize a už vůbec ne covidové šílenství. Otázka úspory jakýchkoli finančních prostředků je tak více než aktuální a v případě transakcí s nemovitými věcmi o to významnější. Právě proto bych rád zaměřil pozornost na změny (zprísnění) podmínek pro možnost uplatnění osvobození příjmů z prodeje nemovitých věcí (konkrétně rodinného domu nebo jednotky).

Text: Petr Koubovský, daňový poradce, Associate Partner společnosti Rödl & Partner

Foto: Archiv Rödl & Partner

I přes rostoucí inflaci a úrokové sazby hypotečních úvěrů koupě nemovitostí zaujímá na trhu tradičně jedno z předních míst v případě investičních příležitostí, která je zároveň jednou z nejbezpečnějších a zároveň z hlediska výnosu i relativně stálých. Nikoli bezvýznamnou, ba právě naopak, je pak z hlediska konečné profitability investice otázka zdanění příjmů z prodeje nemovité věci.

POKUD NENÍ VYHNUTÍ PLATIT DAŇ Z PŘÍJMŮ

Jestliže už není, jak se říká „cesty ven...“, je příjem z prodeje nemovité věci (odmýšlím od prodeje nemovité věci v obchodním majetku poplatníka určeném pro výkon podnikatelské činnosti) předmětem daně z příjmů a podléhá zdanění jako tzv. ostatní příjem. Konkrétní výše daně se bude odvíjet logicky od celkových realizovaných příjmů z prodeje v daném roce, uplatnění daňových slev, odpočtů a dalších okolností.

Základem daně však není jen samotný příjem, nýbrž tento lze snížit o výdaje prokazatelně vynaložené na jeho dosažení, kterými se rozumí mimo jiné cena, za kterou jste věc prokazatelně nabyli (při bezúplatném nabytí, pak cena určená podle zákona o oceňování). Dále i výdaje vynaložené na technické zhodnocení, opravy a údržbu nemovité věci, včetně dalších výdajů souvisejících s uskutečněním prodeje (například provize realitní kanceláři, právní poradenství apod.).

DANÍM SE VŠAK LZE I VYHNOUT...

Kdo by chtěl platit daně? Obzvláště český národ je velmi vynalézavý a daňové povinnosti se snaží všemožně vyhnout. Neplatit daně však

lze zcela legitimně a v rámci zákonných mezí, neboť tyto nám dávají řadu možností jak své příjmy od daně osvobodit. Stačí jen vědět...

Na druhou stranu i zde je na místě obezřetnost, neboť i zde na nás mohou čekat různá úskalí a ne zcela zřejmé podmínky. Pojďme se tedy na některé možnosti osvobození příjmů z prodeje v následujícím textu podívat blíže. Zákonné předpisy nám umožňují tato osvobození příjmů při prodeji nemovité věci.

1. OSVOBOZENÍ NA ZÁKLADĚ SPLNĚNÍ PODMÍNKY DISPOZICE BYDLIŠTĚM

Asi nejjednodušším případem, kdy lze předmětný příjem z prodeje rodinného domu a souvisejícího pozemku nebo jednotky, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep či komoru, osvobodit, je pouhé a jednoduché splnění podmínky, že v něm prodávající měl bydliště nejméně po dobu dvou let bezprostředně před prodejem.

Jen pro forma, ale přesto upozorňuji, a je to celkem logické, že toto osvobození od daně z příjmů nelze aplikovat při prodeji toliko prostého pozemku, například orné půdy.

PRAKTICKÉ TIPY A POSTŘEHY PROKAZOVÁNÍ SPLNĚNÍ PODMÍNEK

Na základě mých zkušeností bych rád upozornil na tyto tipy a postřehy:

1. dispozice dostatečnými a přesvědčivými důkazními prostředky, že prodávající v nemovité věci (pozemku s domem či bytovou jednotku) před prodejem dva roky bydlel;
2. u nemovité věci ve vlastnictví formou společného jmění manželů je postaču-

jící fakt, že v něm bydlel pouze jeden z manželů;

3. „trvalé bydliště“ není to samé co „bydlení, resp. Bydliště“ – není tedy nutné mít v dané nemovité věci trvalé bydliště, prokazování je v úrovni skutečného zdržování se tamtéž, což lze doložit například korespondencí, zasíláním účtů za telefon, energie, výpisy z banky, internetu atd.;
4. dvouletá lhůta se neaplikuje ve vazbě na dobu vlastnictví, osvobodit lze tedy i příjem prodávajícího, který například koupil byt, kde byl v nájmu po dobu tří let, a dva měsíce po jeho nabytí do vlastnictví jej následně prodal;
5. ještě bych poukázal na důležitost „bezprostředně“, zejména v případech odstěhování se až následného prodeje nemovitosti.

2. OSVOBOZENÍ PŘI POUŽITÍ ZÍSKANÝCH PROSTŘEDKŮ NA USPOKOJENÍ BYTOVÉ POTŘEBY

Bez ohledu na splnění výše uvedené podmínky bydliště ve lhůtě dvou let, lze příjmy získané prodejem nemovitosti osvobodit, pokud tyto jsou/budou použity na uspokojení bytové potřeby. Její vymezení je také celkem velmi široké a rozumí se jí:

- výstavba bytového domu, rodinného domu, jednotky, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep či komoru, a změna stavby;
- úplatné nabytí pozemku, kde bude zahájena výstavba bytové potřeby podle prvního bodu do čtyř let od okamžiku nabytí pozemku, nebo v souvislosti s pořízením bytové potřeby uvedené v dalším bodu;

- úplné nabytí (bytového domu, rodinného domu, rozestavěné stavby bytového domu nebo rodinného domu, jednotky, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru);
- splacení vkladu právnické osobě jejím členem za účelem získání práva nájmu nebo jiného užívání bytu nebo rodinného domu;
- údržba a změna stavby bytového domu, rodinného domu, bytu v nájmu nebo v užívání nebo jednotky, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep či komoru;
- vypořádání společného jmění manželů nebo vypořádání spoludědiců v případě, že předmětem vypořádání je úhrada podílu společného se získáním jednotky, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep či komoru, rodinného domu nebo bytového domu;
- úhrada za převod podílu v obchodní korporaci jejím členem uskutečněná v souvislosti s převodem práva nájmu nebo jiného užívání bytu;
- splacení úvěru nebo zápůjčky použitých poplatníkem na financování bytových potřeb uvedených v předchozích bodech, pokud jsou splněny podmínky pro tyto bytové potřeby.
- S účinností od 1. ledna 2021 bych však v tomto ohledu rád upozornil na jedno úskalí, resp. nové související podmínky pro osvobození. Prodávající je totiž nově povinen tuto skutečnost/postup při osvobození oznámit správci daně, a to do konce lhůty pro podání daňového přiznání za zdaňovací období, ve kterém k získání předmětných příjmů došlo.

PRAKTICKÉ TIPY A POSTŘEHY PROKAZOVÁNÍ SPLNĚNÍ PODMÍNEK

Podmínky použití se považují za splněné, pokud jsou získané prostředky z prodeje použity:

1. na vymezené účely bytové potřeby do konce zdaňovacího období bezprostředně následujícího po zdaňovacím období, ve kterém poplatník tyto prostředky získal;
2. anebo naopak předmětné prostředky použil na vymezené účely bytové potřeby před jejich získáním, nejdříve však ve zdaňovacím období bezprostředně předcházejícím zdaňovacímu období, ve kterém poplatník tyto prostředky získal.

Nesplnění výše uvedených podmínek má za následek povinnost předmětný příjem podrobit zdanění, a to ve zdaňovacím období bezprostředně následujícím po zdaňovacím období, ve kterém poplatník prostředky získal. Jestliže výstavba (například rodinného domu) není zahájena včas, podléhají získané finanční prostředky zdanění ve zdaňovacím období, v němž marně uplynula lhůta pro zahájení výstavby.

V případě příjmu plynoucího manželům z jejich společného jmění je postačující, aby podmínku pro jeho osvobození splnil jen jeden z manželů.

3. OSVOBOZENÍ ANEB POSLEDNÍ ŠANCE

Jestliže nejsme schopni dosáhnout a splnit některou z výše uvedených podmínek pro osvobození od daně z příjmů, lze příjem z prodeje

Neplatit daně však lze zcela legitimně a v rámci zákonných mezí. Stačí jen vědět...

▼ Petr Koubovský, daňový poradce, Associate Partner společnosti Rödl & Partner



Petr Koubovský daňový poradce, Associate Partner společnosti Rödl & Partner

Petr Koubovský je daňovým poradcem zapsaným v seznamu Komory daňových poradců a zároveň je dlouholetým členem sekce Komory v oblasti nemovitostních daní. Ve společnosti Rödl & Partner působí od roku 2014 jako daňový poradce na pozici Associate Partner.

Ve své praxi se kromě daňových aspektů prověrky due diligence specializuje zejména na problematiku týkající se nemovitých věcí. Jeho doménou je tak posouzení veškerých aspektů výstavby jakýchkoli stavebních objektů, otázky nájemních vztahů, problematika technických zhodnocení nebytových prostor a v neposlední řadě i případný prodej nemovitých věcí zejména s ohledem na daň z příjmů právnických osob, daň z přidané hodnoty a daň z nemovitých věcí. Své komplexní daňové-poradenské služby poskytuje celé šíři klientů, od mezinárodních korporací, rodinných firem z různých odvětví (nemovitosti, automotive, energetika) až po jednotlivé fyzické osoby.

Petr Koubovský je autorem řady odborných článků a zároveň je činný i jako přednášející a lektor odborných seminářů a školení právě se zaměřením na daňové implikace ve vztahu k nemovitostem.

nemovité věci jako takzvanou poslední záchranu využít osvobodovacího časového testu. Konkrétně pokud totiž přesáhne doba mezi nabytím vlastnického práva k nemovité věci (například jen pozemku) a jejím prodejem dobu 10 let (dříve do 31. prosince 2020 byl časový test roven jen pěti letům), lze získané příjmy od daně z příjmů osvobodit.

Při prokazatelném nabytí nemovité věci v rámci dědického řízení, která byla ve vlastnictví zůstavitele, jenž byl příbuzným v řadě přímé nebo manželem, lze 10letou dobu zkrátit. Prakticky se tedy do délky časového testu započte i doba, po kterou byla předmětná nemovitá věc ve vlastnictví zůstavitele. Přechodná ustanovení novely zákona o daních z příjmů povolují pro-

dávajícím, kteří nabyli předmětnou nemovitou věc do 31. prosince 2020 (tj. podali do tohoto data návrh na vklad do katastru nemovitostí) ponechat si pouze původní lhůtu pěti let.

PRAKTICKÉ TIPY A POSTŘEHY PRO-KAZOVÁNÍ SPLNĚNÍ PODMÍNEK

Na základě mých praktických zkušeností bych rád upozornil na tyto zajímavé postřehy:

1. pro běh lhůty rozhodující den nabytí pozemku, nikoli případné stavby na tomto pozemku;
2. při prodeji nemovité věci ve spoluvlastnictví (nebo části podílu) nemovité věci, které byly nabyty postupně, se osvobození příjmu uplatní v poměru, v jakém jsou splněny podmínky pro osvobození jednotlivých částí takto nabyté nemovité věci;
3. dnem „nabytí“ se rozumí zejména:
 - u nemovitých věcí den zápisu vlastnického práva poplatníka do veřejného seznamu, právní účinky zápisu nastávají k okamžiku, kdy návrh na zápis došel příslušnému katastrálnímu úřadu, tj. nikoli den uzavření kupní smlouvy nebo úhrady kupní ceny;
 - pro nabytí nemovité věci u jednotky, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep či komoru, pořízené ve vlastní režii, je rozhodující, že byla zapsána do katastru nemovitostí jako rozestavěná jednotka (§ 8 písm. f) KZ), přičemž právě tento den je současně dnem „nabytí“ nemovité věci.

4. OSVOBOZENÍ PŘI PRODEJI DRUŽSTEVNÍHO BYTU

V případě prodeje družstevního bytu se nejedná, jak by laik mohl předpokládat, o prodej nemovité věci samotné, tedy vlastnického práva k ní, nýbrž o prodej/převod členského podílu v družstvu, k němuž se váže právo na užívání předmětného bytu.

I v tomto případě podléhá získaný příjem dani z příjmů, přičemž i tento lze od daně při splnění určitých podmínek osvobodit. Časový osvobodovací test při převodu členských práv družstevního bytu činí pět let. Pokud tedy doba mezi nabytím takovýchto práv a následně jejich převod na někoho dalšího přesahuje pět let, získaný příjem lze od daně z příjmů osvobodit.

POVINNOST OZNÁMENÍ ZÍSKÁNÍ OSVOBOZENÝCH PŘÍJMŮ

I přes výše uvedené splnění všech podmínek tím povinnosti vůči správci daně tzv. „nekončí“. S účinností od 1. ledna 2015 je totiž nutno vzít v potaz nové ustanovení ZDP, které zavádí povinnost předložit správci daně oznámení o osvobozených příjmech fyzických osob, a to právě v souvislosti s aplikací výše uvedených osvobození.

Oznamovací povinnost se však vztahuje pouze na osvobozené příjmy vyšší než 5 mil. Kč. Oznámení je nutné provést do konce lhůty pro podání daňového přiznání za zdaňovací období, ve kterém příjem obdržel. Součástí

tohoto oznámení jsou kromě výše příjmu i popis okolností nabytí příjmu a datum, kdy příjem vznikl. Oznámení lze učinit písemně, ústně do protokolu nebo datovou zprávou, nejde však o standardní daňové tvrzení a neuplatní se tedy pravidlo, které předepisuje povinnou formu prostřednictvím tiskopisu či obdobného formuláře. Této oznamovací povinnosti je pak poplatník zproštěn, pokud jsou požadované údaje zjistitelné správcem daně z rejstříků či evidencí, do nichž má přístup a které zveřejní na úřední desce a způsobem umožňujícím dálkový přístup.

Limitní výše příjmu 5 mil. Kč se u poplatníka posuzuje vždy za jednotlivý příjem samostatně. V případě dědictví je limitu 5 mil. Kč pro oznamovací povinnost podroben jednotlivý osvobozený příjem z dědictví, nikoli výsledná výše, o kterou se zvýšilo jmění dědice (tj. bezúplatné příjmy získané z dědictví po zohlednění dluhů zůstavitele).

MOŽNOSTI APLIKACE OSVOBOZENÍ O DANĚ Z PŘÍJMŮ

Závěrem tedy jen přehledně shrnuji jednotlivé možnosti aplikace osvobození o daně z příjmů:

1. příjem z prodeje rodinného domu a souvisejícího pozemku, nebo jednotky, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep či komoru, pokud v něm prodávající měl bydliště nejméně po dobu dvou let bezprostředně před prodejem;
2. příjem z prodeje rodinného domu a souvisejícího pozemku nebo jednotky, pokud příjmy získané prodejem jsou/budou použity na uspokojení bytové potřeby, včetně oznámení správci daně o aplikaci tohoto osvobození;
3. příjem z prodeje nemovité věci, pokud přesáhne doba mezi nabytím vlastnického práva k nemovité věci (například jen pozemku) a jejím prodejem dobu 10 let (dříve do 31. prosince 2020 jen pěti let). ■

*Nikoli
bezvýznamnou,
ba právě naopak,
je z hlediska konečné
profitability investice
otázka zdanění
příjmů z prodeje
nemovité věci.*