



Prodej nemovitosti nekončí inkasem příjmu kupní ceny aneb jak na osvobození od daně z příjmů a případné podání daňových tvrzení

Prodej nemovitosti nepředstavuje v životech nás všech zpravidla standardní věc. Naopak, jedná se spíše o ojedinělou a výjimečnou situaci, která si však určitě zaslouží svou pozornost. Potěšení z realizace dosaženého příjmu však může pěkně zhořknout. Získaný příjem obvykle podléhá dani z příjmů, nicméně existuje i řada případů, kdy může prodávající, resp. tento jeho příjem, být od daně z příjmů osvobozen. Na tyto a mnohé další otázky zejména právě z hlediska daně z příjmů se snažím níže v tomto příspěvku nalézt odpovědi, stejně jako i na co dalšího důležitého si dát pozor...



**Petr Koubovský**

*Daňový poradce, č. o. 3891,
Associate Partner při Rödl
& Partner Tax, k.s., vedoucí
sekce majetkových daní při
KDP ČR*

Při svém posouzení jsem primárně vycházel z těchto níže uvedených právních předpisů:

- /** zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZDP“)
- /** pokyn GFŘ D-59 k jednotnému postupu při uplatňování některých ustanovení ZDP (dále „pokyn D-59“)
- /** zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZodZNV“)
- /** zákon č. 280/2009 Sb., daňový řád (dále jen „DŘ“)
- /** zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (dále jen „ZoOM“)
- /** zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“)

Při prodeji nemovitosti se nabízí primárně se zamýšlet nad otázkou podrobení získaných příjmů dani z příjmů. Nejenom daň z příjmů je ovšem nutné brát v potaz.

Daň z nabytí nemovitých věcí

Daň z nabytí nemovitých věcí byla zrušena zákonem č. 386/2020 Sb., který zrušil zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů, včetně dalších souvisejících právních předpisů. Z účinného nabytí vlastnického práva k nemovité věci se tedy již daň z nabytí nemovitých věcí nehradí.

Daň z nemovitých věcí

Vlastnictví nemovitosti je spojeno s platbou daně z nemovitých věcí (každoročně). Daň z nemovitých věcí je upravena ZoDzNV a zahrnuje daň z pozemků a daň ze zdanitelných staveb a zdanitelných jednotek. Daň z nemovitých věcí se stanovuje na zdaňovací období („dopředu“) dle stavu k 1. lednu roku, na který se stanovuje. Zdanitelným obdobím je kalendářní rok, přičemž ke změnám, které se stanou v průběhu zdaňovacího období, se nepřihlíží, neberou se v potaz. Jestliže pak po lednu 2024 koupíte či jinak získáte nemovitost anebo naopak ji prodáte, budete muset podat daňové přiznání k dani z nemovitých věcí do 31. ledna 2025.

Daň z přidané hodnoty

Otázku daně z přidané hodnoty přichází v úvahu řešit, pouze pokud je prodávající plátcem daně z přidané hodnoty a jedná se celkem o komplexní otázku posouzení, které však nebude předmětem našeho dalšího zkoumání a rozboru. Pokud se prodej nemovitosti uskuteční podnikatelem neplátcem daně z přidané hodnoty anebo občanem, transakce není předmětem daně z přidané hodnoty.

Daň z příjmů

A nyní již konečně blíže ke kýženému – tj. zdanění či osvobození příjmů od daně z příjmů.

1. Zdanění příjmů z prodeje nemovitosti

Hned úvodem je nutno opakovaně poznamenat, že daň z příjmů z prodeje nemovitosti rozhodně není to samé jako daň z nemovitých věcí. V obecné rovině platí, že v případě nemovitosti by každý finanční příjem měl vstoupit do přiznání k dani z příjmů za minulý rok, a tudíž by měl podléhat dani z příjmů. Zásadními zákonnými ustanoveními jsou pak § 4, § 7 a § 10 ZDP, kde jsou řešeny podmínky zdanění, stejně jako různé možnosti osvobození předmětných příjmů od daně. Velmi obecně a stručně lze nastínit možnosti osvobození následovně při:

- /** splnění časového testu vlastnictví nemovitosti minimálně 5 let
- /** splnění časového testu minimálně dvouletého bydliště v prodávané nemovitosti
- /** splnění časového testu 5 let při převodu členských práv k družstevnímu bytu
- /** splnění testu použití získaných peněz pro uspokojení vlastní bytové potřeby
- /** splnění časového testu v případě dědictví ze strany zůstavitele

Při posouzení zdanění příjmů z prodeje nemovitosti je však třeba zohlednit a posoudit také několik dalších skutečností, které mohou a zpravidla mají zcela zásadní význam pro jejich následné zdanění či osvobození.

- a) nemovitost je v obchodním majetku fyzické osoby či mimo něj
- b) stanovení dne nabytí vlastnického práva k nemovitosti
- c) posouzení užívání nemovitosti k bydlení
- d) užití získaných finančních prostředků pro účely vlastní bytové potřeby

2. Právní úpravy pojmů a definice

Než přistoupíme k posouzení jednotlivých případů, se kterými jsem se během své praxe setkal, je namístě si vyjasnit, lépe řečeno, vymezit zákonnými předpisy některé termíny a definice pojmů, ►►

kteří budou mít zásadní význam při případné aplikaci u osvobození předmětných příjmů realizovaných prodejem nemovitosti.

Definice obchodního majetku

Pro účely daně z příjmů fyzických osob se obchodním majetkem rozumí souhrn majetkových hodnot (věcí, pohledávek a jiných práv a peněží ocenitelných hodnot), které jsou ve vlastnictví poplatníka a o kterých bylo nebo je účtováno anebo jsou nebo byly uvedeny v evidenci majetku a závazků pro účely stanovení základu daně, konkrétní definici lze nalézt v ustanovení § 4 odst. 4 ZDP anebo i dále v § 7b odst. 1 ZDP.

„Obchodním majetkem poplatníka daně z příjmů fyzických osob se pro účely daní z příjmů rozumí část majetku poplatníka, o které bylo nebo je účtováno anebo je nebo byla uvedena v daňové evidenci. Dnem vyřazení určité složky majetku z obchodního majetku poplatníka se rozumí den, kdy poplatník o této složce majetku naposledy účtoval nebo ji naposledy uváděl v daňové evidenci.“

„Daňovou evidenci se pro účely daní z příjmů rozumí evidence pro účely stanovení základu daně a daně z příjmů. Tato evidence obsahuje údaje o příjmech a výdajích, v členění potřebném pro zjištění základu daně a o majetku a dlužích.“

Výše uvedené je jednou z prvních skutečností, kterou je třeba vzít v potaz při následném posouzení zdanění či osvobození od daně z příjmů.

Den nabytí vlastnického práva k nemovitosti

Proč právě definice dne nabytí? To je celkem jednoduché, z důvodu následného počítání časového osvobozovacího testu. U nemovitostí, tedy i mimo jiné například bytů se dnem nabytí rozumí den převodu nebo přechodu vlastnictví k nemovitostem.¹ Konkrétně to je:

- u převodu nemovitosti, bytu na základě kupní, darovací či jiné smlouvy se nabyvá vlastnictví vkladem do katastru nemovitostí, přičemž dle zákona o zápisech vlastnických a jiných práv k nemovitostem se považuje za den nabytí den, kdy došel katastrálnímu úřadu návrh na zápis vkladu,
- u nabytí děděním se za den nabytí považuje den smrti zůstavitele,
- u nemovitostí nabytých rozhodnutím státního orgánu den uvedený v rozhodnutí, a není-li určen, pak den právní moci rozhodnutí.

Je také důležité, že doba mezi nabytím a prodejem podle odstavce se nepřerušuje, pokud v době mezi nabytím a prodejem došlo k vypořádání podílovými spoluvlastníky domu, včetně příslušné části společných prostor nebo rodinného domu včetně souvisejících pozemků, rozdělení podle velikosti jejich podílů anebo došlo k zániku nebo vypořádání společného jmění manželů.

¹ § 132, 133 a 460 NOZ.

² Bližší definici stálého bytu potom doplňuje pokyn GŘ D-59.

Vlastní bydliště

Bydlištěm se dle § 2 odst. 4 ZDP rozumí místo na území České republiky, kde má poplatník stálý byt za okolností, z nichž lze usuzovat na jeho úmysl trvale se v tomto bytě zdržovat. Stálým bytem se pak rozumí takový byt, který má poplatník kdykoliv k dispozici podle své potřeby, ať již je jeho vlastní či pronajatý. Ano, dokonce může být takový byt poplatníkem pronajat jině osobě, avšak takovou formou, která umožňuje dle potřeby poplatníka jeho užívání bez prodlevy.²

Úmysl poplatníka zdržovat se trvale ve stálém bytě se posuzuje vzhledem k okolnostem jeho osobního a rodinného stavu, má-li zde rovněž např. manželku (manžela), děti, rodiče nebo zda je byt využíván v návaznosti na jeho ekonomické aktivity (podnikání, zaměstnání apod.). Nelze popřít, že v praxi to nejčastěji bude místo i trvalého pobytu, který dle zákona o evidenci obyvatel má význam pro podání příznání k dani z příjmů fyzických osob, protože příznání se podává místně příslušnému správci daně v místě bydliště poplatníka.

Bytová potřeba

Pro účely ZDP se bytovou potřebou rozumí případy, které jsou vyjmenovány v § 15 odst. 7 ZDP. Mimo jiné se jedná např. o výstavbu bytového domu, rodinného domu, pořízení bytu, splacení členského vkladu nebo vkladu právnické osobě jejím členem nebo společníkem za účelem získání práva nájmu nebo jiného užívání bytu nebo rodinného domu, úhradu za převod členských práv a povinností družstva, splacení úvěru nebo půjčky použitých poplatníkem na financování v ustanovení uvedených bytových potřeb písm. a) až g).

3. Nemovitost v obchodním majetku ano, či ne?

3.1. Prodej nemovitosti zahrnuté v obchodním majetku

Prodej nemovitosti z obchodního majetku fyzické osoby, resp. příjem realizovaný z prodeje takového majetku, je předmětem daně, a tudíž jej musíme zdanit jako příjem ze samostatné činnosti dle § 7 ZDP jako jakýkoli jiný příjem z podnikání, osvobození v tomto případě nepřichází v úvahu. Navíc takové zdanění s sebou dále přináší i související povinnost odvodu pojistného na sociální a zdravotní pojištění.

Za nemovitost v obchodním majetku se považuje i případ, kdy byl rodinný dům nebo byt vložen do obchodního majetku i jen jednoho z manželů. O obchodním majetku hovoříme u fyzické osoby jen v souvislosti s příjmy dle § 7, a to jen tehdy, pokud poplatník uplatňuje skutečné výdaje, resp. vede daňovou evidenci nebo podvojný účetnictví. Pakliže totiž uplatňuje výdaje procentem nebo má paušální daň, nemá obchodní majetek, v němž by mohl předmětný dům či byt být evidován, ▶▶

resp. zařazen. O obchodním majetku nelze hovořit také u příjmů z pro- a podnájmu podle § 9 ZDP. Pronajímá-li proto poplatník např. část domu podle § 9, dvouletá lhůta bydlení se nepřerušuje v situaci, kdy majitel sice používá dům nebo byt zčásti pro podnikání či nájem, ale současně tam má i bydliště.

3.2. Prodej nemovitosti nezahrnuté v obchodním majetku

Eliminací majetku z takové evidence přestává být tento majetek součástí obchodního majetku. Jde tedy o formální akt, kdy není rozhodující, zdali je nemovitost v katastru nemovitostí zapsána na rodné číslo či na identifikační číslo podnikající fyzické osoby. Mnohem zajímavější je pak situace u prodeje nemovitostí, které nikdy nebyly součástí obchodního majetku fyzické osoby, protože zde se již nabízí určité možnosti osvobození od daně z příjmů, konkrétně dle § 4 odst. 1 ZDP.

Pokud bychom přece jen na osvobození nedosáhli, primárně je příjem realizovaný prodejem nemovitosti klasifikován jako tzv. ostatní příjem dle § 10 ZDP, který však lze ponížít o cenu, za kterou poplatník nemovitost prokazatelně nabyt (pořídil). Pokud byla nemovitost nabyta bezúplatně, výdajem je pak cena určená podle ZoOM. Typickým případem bezúplatného nabytí je dědění či darování.

Výše uvedené platí, pokud daňový poplatník nedosáhne na některou ze zákonných možností osvobození od daně. Které si rozebereme detailněji v následující části textu tohoto příspěvku.

4. Možnosti osvobození, resp. podmínky nutné pro jeho aplikaci

Jak si dále ukážeme, ZDP nabízí celou řadu možností, jak případné zdanění příjmů z prodeje nemovitosti eliminovat ve smyslu aplikace osvobození od daně, a to zcela nebo i jen částečně.

4.1. Osvobození při splnění podmínky časového testu vlastnictví nemovitosti minimálně 5/10 let

První možností osvobození příjmů z prodeje nemovitosti od daně z příjmů fyzických osob je splnění doby držby/dispozice vlastnickým právem k předmětné nemovitosti. Tzv. časový test držby vlastnického práva k nemovitosti byl stanoven na 5 let od data nabytí.³ Pokud tedy pozemek byl nabyt před 1. lednem 2021, pak platí pro osvobození právě tento 5letý časový test.

Jestliže však bude předmětem nemovitost nabytá 1. ledna 2021 a později, pak platí pro osvobození již nový 10letý časový test, opět dle § 4 odst. 1 písm. b) ZDP, zde však ve znění k 1. lednu 2021 a později. Rozdíl ve lhůtě pro osvobození příjmů z prodeje nemovitých věcí je stanoven přechodnými ustanoveními zákona č. 386/2020 Sb.

Komplikaci může představovat skutečnost zařazení předmětné nemovitosti do obchodního majetku. Osvobození se pak nevztahuje na příjem z:

Neznalost daní neomlouvá, není tedy záhodno usnout na vavřínech a jen se těšit ze získaných peněz z prodeje nemovitosti, neboť se to může prodávajícímu vymstít.

1. prodeje těchto nemovitých věcí, které jsou nebo v období 5/10 let před prodejem byly zahrnuty do obchodního majetku, nebo vypořádání spoluvlastnictví k takovým nemovitým věcem,
2. budoucího prodeje těchto nemovitých věcí uskutečněného do 5/10 let od nabytí vlastnického práva k těmto nemovitým věcem, i když kupní smlouva bude uzavřena až po 5/10 letech od tohoto nabytí,
3. budoucího prodeje těchto nemovitých věcí uskutečněného do 5/10 let od jejich vyřazení z obchodního majetku, i když kupní smlouva bude uzavřena až po 5/10 letech od takového vyřazení.

Za den nabytí se u nemovitostí považuje den zápisu vlastnického práva do katastru nemovitostí, přičemž právní účinky zápisu nastávají k okamžiku, kdy je/byl návrh na zápis doručen příslušnému katastrálnímu úřadu. Pro určení dne nabytí vlastnického práva k nemovitosti evidované v katastru nemovitostí není podstatné, kdy byla uzavřena kupní smlouva nebo kdy byla uhrazena kupní cena. Tyto skutečnosti naopak hrají zásadní roli u nabytí vlastnického práva u nemovitostí v katastru nemovitostí neevidovaných.

V této souvislosti je namístě podotknout, že lhůta pro osvobození příjmu z prodeje nemovitosti 10 let (resp. 5 let) se krátí o dobu, po kterou byla nemovitost prokazatelně ve vlastnictví zůstavitele, který byl příbuzným v řadě přímé nebo manželem (k danému však blíže až dále).

³ § 4 odst. 1 písm. b) ZDP ve znění účinném do 31. prosince 2020.

4.2. Osvobození při splnění podmínky časového testu minimálně dvouletého bydliště v prodávané nemovitosti

Příjmy z prodeje nemovitosti, v praxi třeba rodinného domu a souvisejícího pozemku nebo jednotky, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru, a souvisejícího pozemku, lze osvobodit, pakliže v něm prodávající měl bydliště nejméně po dobu 2 let bezprostředně před prodejem anebo i kratší dobu, ale pokud použije takto získané prostředky na obstarání vlastní bytové potřeby.

Daň z příjmů fyzických osob tedy není nutné platit, resp. lze předmětné příjmy z prodeje nemovitosti osvobodit, pokud v prodávané nemovitosti měl prodávající minimálně dvouleté bydliště. Zde velmi důrazně podotýkám, že bydliště nemusí být vždy totožné s trvalým bydlištěm.

Pojem bydliště je definován přímo v ustanovení § 2 odst. 4 ZDP a rozumí se jím místo na území ČR, kde má poplatník stálý pobyt a lze usuzovat jeho úmysl trvale se v tomto bytě zdržovat. Bližší specifikaci a definování stálého bytu je dále doplněna v pokynu GŘ D-59. Úmysl poplatníka zdržovat se trvale ve stálém bytě je nutné vnímat s ohledem na okolnosti osobního a rodinného stavu poplatníka-proávajícího, tj. např. jestli v něm žije s manželkou, dětmi, rodiči či jestli je byt používán v návaznosti na jeho ekonomické aktivity (podnikatelskou činnost, zaměstnání atd.).⁴ Prokázat bydliště lze dle mého názoru i jiným způsobem než občanským průkazem, platbami za energie, poštou, svědeckou výpovědí sousedů apod. V praxi je již obecně přijatelné, že bydliště poplatník může mít i vícero, příkladem budiž dům v Praze a byt v Brně, kdy člověk bude mít v Praze rodinu a trvalé bydliště, kde se bude nicméně zdržovat prakticky přes víkend, a v brněnském bytě pak přes týden, protože zde pracuje. U obou nemovitostí je možné dovodit bydliště poplatníka a využít tak při jejich prodeji osvobození od daně dle § 4 písmene a) ZDP.

Rád bych také upozornil na výklad pojmu „bezprostředně před prodejem“, za který se považuje i případ, pokud bude dům vyklizený, čekající na kupce, tedy nějakou dobu neobývaný majitelem, který mezitím fakticky už bydlí jinde. Naopak problematická bude situace, kdy předmětný byt poplatník například na rok pronajme a následně prodá, neboť zde podmínka bezprostřednosti dva roky před prodejem splněna nebude.

V praxi se také často setkávám s prodejem rodinného domu či bytu ve společném jmění manželů. ZDP v daném ohledu pak co se týče osvobození uvádí, že pro osvobození příjmu plynoucího manželům z jejich společného jmění je postačující, jestliže podmínky pro jeho osvobození splnil jen jeden z manželů. Zde však

opět upozornění – toto se však netýká bytu v podílovém spoluvlastnictví (ani manželů), zde musí každý ze spoluvlastníků splnit podmínky samostatně.⁵

Uvedená problematika osvobození od daně z příjmů se zabývalo také jednání zástupců KDP ČR a státní správy na jednání Koordinačního výboru č. 517/21.03.18 – Výklad pojmu bydliště pro účely osvobození od daně z příjmů fyzických osob při prodeji vybraných nemovitých věcí z 21. 3. 2018.⁶

Opětovně upozorňuji, že pro podnikatele platí, že nemovitost po celou dobu trvání příslušných lhůt (tedy 2, 5 let, resp. 10 let) nesmí být zahrnuta v obchodním majetku poplatníka.

4.3. Osvobození při splnění podmínky časového testu 5 let při „prodeji“ družstevního bytu

V případě družstevního bytu se ve skutečnosti nejedná o převod vlastnického práva k předmětné nemovitosti (zde tedy bytu), nýbrž o převod členských práv družstva.

Takto získaný příjem dani z příjmů fyzických osob nepodléhá stejně jako tomu je u bytu v osobním vlastnictví, jestliže doba mezi nabytím členských práv a jejich úplatným převodem přesahuje dobu 5 let.⁷

Tento 5letý časový test mezi nabytím a úplatným převodem podílu se zkracuje o dobu, po kterou byl poplatník členem této obchodní korporace před přeměnou obchodní korporace, nebo o dobu, po kterou byl tento podíl prokazatelně ve vlastnictví zůstavitele, v případě, že jde o úplatný převod podílu nabytého děděním od zůstavitele, který byl příbuzným v řadě přímé nebo manželé.

Dnem „nabytí“ se rozumí v případě členských práv družstva:

- den vzniku družstva, tj. den zápisu do rejstříku v případě založení družstva (u zakládajících členů),
- den přijetí za člena již existujícího družstva na základě členské přihlášky,
- den úhrady vstupního vkladu do družstva, byl-li zaplacen po vzniku družstva nebo přijetí za člena,
- den rozhodnutí příslušného orgánu družstva o schválení dohody o převodu členských práv a povinností v případě jejich nabytí převodem. Nebude-li takového souhlasu v souladu se stanovami třeba, je dnem nabytí den určený stanovami, a není-li úprava ve stanovách družstva, považuje se za den nabytí den, kdy dohoda o převodu vstoupila v platnost. Při převodu členských práv bytového družstva je dnem nabytí den, předložení smlouvy o tomto převodu příslušnému družstvu nebo pozdější den uvedený v této smlouvě, příp. den, kdy družstvo obdrží písemné oznámení dosavadního člena a písemný souhlas nabyvatele členství,
- den úmrtí zůstavitele v případě zděděných členských práv,
- den vyhotovení dokumentu, kterým byla oprávněná osoba seznámena s výší majetkových podílů (§ 9 zákona č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání

4 Viz pokyn D-59 k § 2 odst. 4 ZDP.

5 § 4 odst. 1, písm. a) ZDP.

6 https://www.financnisprava.cz/assets/cs/prilohy/d-prispevky-kv-kdp/zapis_KV-KDP_201803.pdf.

7 § 4 odst. 1, písm. q) ZDP.

majetkových podílů v případě družstva vzniklého podle transformačního projektu v rámci transformace družstev (zákon č. 42/1992 Sb.).

S účinností od 1. 1. 2001 se osvobození příjmů z převodu členských práv družstva ještě rozšířilo na další případy, u kterých není vyžadováno splnění 5leté lhůty.⁸ Jedná se o případy, kdy příjem z úplatného převodu práv a povinností spojených s členstvím v družstvu, pokud v souvislosti s tímto převodem bude zrušena nájemní smlouva k bytu, poplatník použije na obstarání vlastní bytové potřeby (blíže viz část 4.4.).

Jestliže poplatník na žádné z uvedených možností osvobození nedosáhne, příjmy z převodu členských práv družstva se posoudí jako „ostatní příjmy“ podle § 10 odst. 1 písm. c) ZDP a zahrnou se jako zdanitelné příjmy do daňového přiznání. Základem daně (dílčím základem daně) je příjem snížený o výdaje prokazatelně vynaložené na jeho dosažení, kterými dle § 10 odst. 5 zákona je v tomto případě nabývací cena podílu.⁹ Nabývací cenou podílu družstva ZDP se rozumí hodnota splaceného peněžního vkladu člena družstva hodnota nepeněžního vkladu člena družstva, nebo pořizovací cena majetkové účasti v případě nabytí podílu koupí anebo cena stanovená pro účely daně dědické a darovací.

4.4. Osvobození při splnění podmínky použití získaných peněz pro uspokojení vlastní bytové potřeby

Jak je výše uvedeno, časový test pro osvobození příjmu z prodeje nemovitých věcí se nám prodloužil z 5 let na 10 let. V této souvislosti však došlo i k novelizaci znění § 4 odst. 1 písm. b) ZDP, na jehož základě lze příjem z prodeje nemovitosti (pozemku) osvobodit za podmínky, že jsou inkasované peněžní prostředky použity na uspokojení vlastní bytové potřeby.

Ihned si dovoluji upozornit na fakt, že se musí jednat o uspokojení vlastní bytové potřeby poplatníka, nikoliv například příbuzných. Toto osvobození je možné uplatnit na příjem z prodeje nemovité věci, která byla nabyta 1. ledna 2021 a později.

Tuto formu osvobození je nutné chápat jako podmíněnou. K osvobození je totiž nutné splnit i další podmínky uvedené v daném ustanovení ZDP, a to konkrétně provést oznámení správci daně ve smyslu záměru použít tyto získané prostředky na obstarání vlastní bytové potřeby. Takovéto oznámení nemá formalizovaný tiskopis, je nutné jej však doručit správci daně ve lhůtě pro podání přiznání k dani z příjmů, tedy variantně v základní 3měsíční lhůtě, 4měsíční lhůtě, pokud přiznání k dani z příjmů bylo podáno elektronickou formou, anebo i 6měsíční, kdy je předmětné daňové přiznání předloženo správci daně zplnomocněným daňovým poradcem.

Samotné využití uvedeného příjmu získaného z prodeje je nutné použít na obstarání vlastní bytové potřeby do konce zdaňovacího období bezprostředně následujícího po zdaňovacím období, kdy byly peněžní prostředky získány, resp. i zpětným směrem, tj. za podmínky, že tyto finanční prostředky byly již na vlastní bytovou potřebu vynaloženy, konkrétně i v kalendářním roce bez-

prostředně předcházejícím. Výjimku představuje pouze případ pořízení samotného pozemku, který nesplňuje význam pojmu „obstarání vlastní bytové potřeby“, nicméně ZDP stanoví sekundární lhůtu a povinnost – do 4 let od okamžiku nabytí tohoto pozemku zahájit výstavbu.¹⁰

Jestliže poplatník uplatní osvobození uvedeného příjmu, nicméně následně tuto úplatu nepoužije na získání vlastních bytových potřeb ve stanovené lhůtě, stane se tento příjem zdanitelným ve zdaňovacím období, ve kterém tato lhůta uplynula. Při použití pouze části úplaty na uspokojení vlastní bytové potřeby, osvobozena je právě a jen tato část.

Co se pro účely daně z příjmů fyzických osob rozumí bytovou potřebou, je upraveno ustanovením § 15 odst. 7 písm. a) až h) ZDP. Kromě dalšího se jedná o:

- a) koupi bytového domu, rodinného domu, rozestavěné stavby těchto domů nebo bytu podle zvláštního právního předpisu (zákon č. 72/1999 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům, „zákon o vlastnictví bytů“ ve znění pozdějších předpisů),
- b) složení členského vkladu nebo vkladu právnické osobě, jejímž členem nebo společníkem se stal za účelem získání práva nájmu nebo užívání bytu nebo rodinného domu,
- c) údržbu a změnu stavby bytového domu, rodinného domu nebo bytu ve vlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů a bytu v nájmu nebo v užívání,
- d) splacení úvěru nebo půjčky použitých poplatníkem na financování bytových potřeb
- e) úhradu za převod členských práv a povinností družstva nebo podílu na obchodní společnosti uskutečněná v souvislosti s převodem práva nájmu nebo jiného užívání bytu,
- f) potřeby uvedené v § 15 odst. 1 písm. a) až g) zákona.

V této souvislosti bych rád také upozornil, že od roku 2021 se postupuje rozdílně při uplatnění úroků z úvěrů na bytové potřeby obstarané před 1. 1. 2021 (staré úvěry) a bytové potřeby obstarané od 1. 1. 2021 (nové úvěry). Pro „starou“ bytovou potřebu platí maximální limit pro uplatnění úroků z úvěrů, o které se snižuje základ daně ze všech úvěrů poplatníků v téže společně hospodařící domácnosti, 300 000 Kč, kdežto u „nové“ bytové potřeby již činí limit jen 150 000 Kč. Pro posouzení je pak rozhodující skutečnost, zda byla bytová potřeba na splacený úvěr nebo zápůjčku obstarána před 1. 1. 2021, nebo od 1. 1. 2021.¹¹

Vynaložením finančních prostředků, resp. „použitím prostředků“ se rozumí útrata předmětných peněz na uvedený účel. Důležité je datum odepsání finančních prostředků z bankovního účtu

⁸ § 4 odst. 1, písm. s) ZDP.

⁹ § 24 odst. 7 ZDP.

¹⁰ § 4b odst. 1, písm. b), bod 1. ZDP.

¹¹ https://www.financnisprava.cz/assets/cs/prilohy/d-sprava-dani-a-poplatku/Pokyn_GFR-D-59.pdf.



do konce lhůty dané zákonem, postačující tak není jen vystavená, nikoliv však uhrazená faktura. Zaplacená zálohová faktura by naopak dle mého názoru neměla být problémem. Důležité je použití prostředků správci daně prokázat a doložit, nejlépe tedy doklady.

V neposlední řadě je namístě chápat, že formou úplatného nabytí nemovitosti se rozumí den zápisu vlastnického práva poplatníka do veřejného seznamu (katastru nemovitostí), přičemž právní účinky zápisu nastávají k okamžiku, kdy návrh na zápis došel příslušnému katastrálnímu úřadu, nikoliv v den, kdy byla uzavřena kupní smlouva nebo nemovitou věc kupující zaplatil.

Pakliže prodávající použije na získání vlastní bytové potřeby jen část získaných prostředků, jsou osvobozeny pouze tyto získané prostředky a zbývající část je zdanitelným příjmem podle § 10 ZDP.

4.5. Osvobození při splnění časového testu v případě dědictví ze strany zůstavitele

Ne vždy si prodávající uvědomí, že v jeho prospěch z hlediska zdanění může hrát roli i doba vlastnictví dané nemovitosti zůstavitelem, který v rámci dědictví po příbuzném v přímé linii nebo po manželovi či manželce prodlužuje celkovou dobu držby vlastnického práva pro účely splnění časového testu.

Pokud tedy kupříkladu uskutečníte prodej zděděného bytu v roce 2024 po prarodiči, tento příjem nebude zvyšovat daňovou povinnost, jestliže zemřelý prarodič předmětnou nemovitost (např. byt) vlastnil déle než 10 let. V praxi se lze také poměrně často setkat s případy, kdy nemovitost dostaneme do vlastnictví bezúplatně, např. právě na základě dědického řízení, a zde je nutné pamatovat i na další možné daňové povinnosti související se vznikem bezúplatného příjmu.

S příchodem roku 2014 došlo ke zrušení zákona o dani dědické, darovací a dani z převodu nemovitostí, přičemž zdanění bezúplatných příjmů bylo přesunuto a nově je upraveno právě v rámci ZDP. V zásadě lze konstatovat, že veškeré bezúplatné příjmy z dědictví jsou osvobozeny od daně z příjmů na základě ustanovení § 4a ZDP. Přijaté dary se zdaňují v rámci ostatních příjmů dle § 10 ZDP, kde lze opět při splnění zákonných podmínek dosáhnout na osvobození od daně:¹²

1. od příbuzného v linii přímé a v linii vedlejší, pokud jde o sourozence, strýce, tetu, synovce nebo neteř, manžela, manžela dítěte, dítě manžela, rodiče manžela nebo manžela rodičů,
2. od osoby, se kterou poplatník žil nejméně po dobu jednoho roku bezprostředně před získáním bezúplatného příjmu ve společně hospodařící domácnosti, a z tohoto důvodu pečoval o domácnost nebo byl na tuto osobu odkázán výživou,
3. obmyšleného z jeho majetku, který do svěrenského

fondu vyčlenil nebo kterým zvýšil majetek tohoto fondu, nebo z majetku, který byl do svěrenského fondu vyčleněn nebo který zvýšil majetek tohoto fondu osobou uvedenou v bodě 1. nebo 2.,

4. poplatníka z jeho majetku, který vložil do rodinné fundace, nebo z majetku, který byl do rodinné fundace vložen osobou uvedenou v bodě 1. nebo 2.,
5. nabyté příležitostně, pokud jejich úhrn od téhož poplatníka ve zdaňovacím období nepřevyšuje částku 15 000 Kč.

Co ale dělat při realizaci příjmů z prodeje právě nemovitostí nabytých děděním nebo darem? Pokud není možné splnit žádnou z výše uvedených podmínek a dosáhnout na osvobození předmětných příjmů, nezbyvá než tyto příjmy podrobit dani z příjmů, a to konkrétně v rámci dílčího základu daně dle § 10 ZDP. Základem daně je rozdíl mezi příjmy a výdaji, ale jaké pak máme výdaje s nabytím nemovitosti, pokud to bylo v rámci dědického řízení či darem? Odpověď hledejme v inkriminovaném § 10, konkrétně odst. 5 ZDP.

V takovém případě se výdajem rozumí cena, za kterou poplatník věc prokazatelně nabyt, a jde-li o věc nabytou bezúplatně, cena určená podle zvláštního právního předpisu o oceňování majetku ke dni nabytí, přesněji řečeno ocenění cenou zjištěnou.

4.6. Osvobození při prodeji nemovitosti nabyté restitucí

Osvobození se také vztahuje na příjmy z prodeje nemovitostí vydaných podle zvláštních předpisů (např. 40/1990 Sb., o zmírnění následků některých majetkových křivd, zákon 119/1990 Sb., o soudní rehabilitaci, zákon 87/1001 Sb., o mimosoudních rehabilitacích, ve znění pozdějších předpisů).¹³

Příjmy z prodeje nemovitostí vydaných v souvislosti s nápravou majetkových křivd podle zvláštních předpisů jsou osvobozeny i v případě, jestliže v době mezi nabytím a prodejem došlo k vypořádání mezi podílovými spoluvlastníky rozdělením nemovitosti podle velikosti jejich podílů nebo jestliže byly byty nebo nebytové prostory vymezeny jako jednotky podle zvláštního právního předpisu.

Výše popsané osvobození se však nevztahuje na příjmy z prodeje nemovitostí, bytů nebo nebytových prostor, pokud jsou nebo byly v období 5 let před prodejem zahrnuty do obchodního majetku pro výkon podnikatelské nebo jiné samostatné výdělečné činnosti.

5. Jak na zdanění příjmů z prodeje nemovitostí, pokud na osvobození nedosáhneme

Pokud na osvobození daňový poplatník z důvodu nesplnění výše uvedených zákonných podmínek nedosáhne, není překvapením, že předmětné příjmy se považují za zdanitelné a prodávajícímu vzniká i povinnost podat přiznání k dani z příjmů fyzických osob a předmětné příjmy podrobit zdanění v rámci dílčího základu daně dle § 10 ZDP.

¹² § 10 odst. 3 písm. c) ZDP.

¹³ § 4 odst. 1 písm. f) ZDP.

Pro někoho by však mohlo být převapením, že základem daně je/bude rozdíl mezi realizovanými příjmy a případnými náklady s prodejem souvisejícími. Jinak řečeno se daň vypočítá ze zisku, tedy z kladného rozdílu mezi prodejní a pořizovací cenou a výdaji spojenými s jejím prodejem, přičemž samotná sazba daně z příjmů činí 15, resp. 23 %.

6. Jaké daňové formuláře je nutné vyplnit a podat správci daně

6.1. Formulář přiznání k dani z příjmů fyzických osob

Při zdanění čeká daňového poplatníka vyplnění přílohy číslo dva daňového přiznání, kde se takto vyplněné údaje přenášejí právě do části dílčího základu daně dle § 10 ZDP. Dokonce ani zaměstnanec v případech prodeje nemovitosti nemůže použít zjednodušené dvoustránkové daňové přiznání, nýbrž standardní čtyřstránkový daňový formulář.

Samotné předložení vyplněného formuláře daňového přiznání je OSVČ povinná ze zákona díky zřízení datové schránce podat právě jejím prostřednictvím, tedy jen elektronicky. Naopak, kdokoli, kdo vyplňuje daňové přiznání výjimečně například právě z důvodu příjmů z prodeje nemovitosti, může vyplnit formulář daňového přiznání ručně nebo i elektronicky, ale následně papírovou verzi doručit na místně příslušný finanční úřad.

6.2. Oznámení o osvobozených příjmech fyzických osob

Osvobozené příjmy fyzické osoby do svého přiznání k dani z příjmů na rozdíl od osob právnických neuvádějí. Čeká na ně však jiná povinnost, konkrétně podat „Oznámení o osvobozených příjmech fyzických osob“ (dále jen „Oznámení“), tato je stanovena ustanovením § 38v ZDP. Povinnost podat oznámení se vztahuje na fyzické osoby, které obdržely bezúplatný příjem osvobozený od daně z příjmů, který je vyšší než 5 000 000 Kč, přičemž lhůta pro podání je totožná jako při podání samotného daňového přiznání k dani z příjmů. Oznámení nemá předepsaný „povinný“ formulář, natožpak xml formát, ale je možné využít předpřipraveného formátu z databáze tiskopisů Finanční správy.

Povinnost podat oznámení nevzniká u osvobozených příjmů, které správce daně může zjistit z rejstříků a evidencí, do kterých má přístup, v případě nemovitostí jde o katastr nemovitostí.

6.3. Oznámení o osvobození příjmů v důsledku jejich použití na vlastní bytovou potřebu

Poplatník, který chce využít tohoto podmíněného osvobození, musí splnit podmínky uvedené v § 4b odst. 2 až odst. 5. Prvním je tento postup osvobození podmíněným vynaložením příjmu získaných prostředků na obstarání vlastní bytové potřeby oznámit

správci daně, a to do konce lhůty pro podání daňového přiznání za zdaňovací období, ve kterém k jejich získání došlo. Oznámení nemá předepsaný formát, nicméně by dle mých praktických zkušeností mělo obsahovat údaje o prodeji nemovitosti, u které nedošlo ke splnění lhůty pro osvobození, nicméně je zamýšleno získané prostředky použít na vlastní bytovou potřebu, a proto si poplatník (prodávající) hodlá nárokovat osvobození. Pozitivní zkušenosti mám například s následující formulací:

„Tímto si dovoluji oznámit, že jsem dne x. y. 2024 prodal nemovitost (pozemek, byt, dům atd.) parcelní číslo x/y/č. p., který jsem nabyl dne x. y. 20xy. Příjem z prodeje nemovitosti činí x mil. Kč. V souladu s § 4 (1) písm. b) ZDP a s § 4b odst. 2 ZDP vám tímto oznamuji, že získané prostředky hodlám v zákonné lhůtě využít na obstarání vlastní bytové potřeby dle § 4b odst. 1 ZDP. Z těchto důvodů se u mě jedná o příjem osvobozený od daně z příjmů fyzických osob.“

Od 11. 10. 2022 je na portálu Finanční správy zveřejněn také nepovinný formulář, oznámení lze tedy provést i prostřednictvím tohoto formuláře.¹⁴

Pokud by však oznámení nebylo podáno vůbec nebo podáno po lhůtě, nebude sice uložena ze strany správce daně žádná pokuta, ale také nebude možné si nárokovat jakékoliv osvobození od daně.

I když včas správce daně obeznamíme s aplikací předmětného podmíněného osvobození, stále ještě nemáme zcela vyhráno. Může se totiž stát, že finanční prostředky nakonec z nějakých důvodů na bytovou potřebu nepoužijeme. Pokud se tak stane, stane se tento příjem příjmem podle § 10 ZDP ve zdaňovacím období bezprostředně následujícím po zdaňovacím období, ve kterém poplatník prostředky získal. ZDP tedy je vcelku benevolentní, neboť nevyžaduje dodanění do období, kdy došlo k příjmu, ale posouvá zdanění do roku následujícího, tj. roku, kdy uplyne lhůta pro použití prostředků.

V případě aplikace částečného splnění podmínek, tedy částečného osvobození, analogicky se v rámci dílčího základu daně dle §10 ZDP jako výdaj uplatní jen proporčně i nabývací cena nemovitosti odpovídající poměru zdaňovaného příjmu.

V této části ještě upozorňuji, že není záhodno zaměňovat toto oznámení s tím podávaným podle § 38v ZDP, které je naopak, jak si dále blíže ukážeme, spojeno s významnými sankcemi.

7. Sankce při nesplnění daňových povinností vůči správci daně

Jak bylo již uvedeno, během bezúplatně nabytých nemovitostí, které hodnotou přesahují 5 000 000 Kč, je nutné vždy splnit oznamovací povinnost.¹⁵ Pokud tak nabyvatel neučiní, hrozí mu nikoliv bezvýznamné sankce.¹⁶

¹⁴ https://www.financnisprava.cz/assets/tiskopisy/5259_1.pdf?202406101827.

¹⁵ § 38v ZDP.

¹⁶ § 38w ZDP.

- / 0,1 % z částky neoznámeného příjmu, pokud tuto povinnost splní, aniž by k tomu byl vyzván,
- / 10 % z částky neoznámeného příjmu, pokud poplatník tuto povinnost splní v náhradní lhůtě poté, co byl k tomu vyzván, nebo
- / 15 % z částky neoznámeného příjmu, pokud poplatník nesplní tuto povinnost ani v náhradní lhůtě.

V případě bezúplatného příjmu ale není na první pohled zřejmá výše bezúplatného příjmu. ZDP však v tomto ohledu celkem jednoznačně ve svém ustanovení § 3 odst. 3 stanoví, že nepeněžní příjmy se ocení:

- a) podle právního předpisu upravujícího oceňování majetku,
- b) jako pětinasobek hodnoty ročního plnění, pokud příjem spočívá v jiném majetkovém prospěchu, jehož obsahem je opakující se nebo trvající plnění na dobu
 1. neurčitou,
 2. života člověka nebo
 3. delší než 5 let.

Při dědictví či daru nemovitosti se hodnota stanoví oceněním dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, přičemž v případě dědictví nemovitosti lze využít rovněž ocenění uvedené v usnesení o pozůstalosti při ukončení dědického řízení.

17 § 250 a následující DŘ.

Pokud budeme v situaci, že na osvobození předmětných příjmů nedosáhneme, máme povinnost předmětné příjmy zahrnout do svého daňového přiznání. Při splnění této povinnosti nepeněžité povahy (nedodání daňového přiznání) vám finanční úřad má právo vyměřit sankce. Namísto je upozornit, že existuje tolerance ve zpoždění dodání daňového přiznání, a to 4 pracovních dnů po termínu.¹⁷ Pokud ani tuto lhůtu nestihnete, je nutné počítat s úhradou pokuty ve výši:

- i) 0,05 % za každý další den prodlení z vyměřené daně,
- ii) 0,01 % za každý další den prodlení z vyměřené daně, pokud jste ve ztrátě.

Pokuty se však nemohou vyšplhat do extrémních rozměrů, jejich maximální hodnota je stanovena na 5 % z daně, popřípadě částku 300 000 Kč.

Dalšími represivními nástroji, které má finanční úřad při správě daní ve svých rukách, je pak například po provedení daňové kontroly vyměření penále, a to z částky doměřené daně tak, jak byla stanovena oproti poslední známé dani. Jeho výše je 20 %, je-li daň zvyšována nebo snižován daňový odpočet, nebo 1 %, je-li snižována daňová ztráta.

V neposlední řadě je pak nutné také počítat se vznikem úroku z prodlení, a to pokud zaplatíte daň 5. pracovní den po její splatnosti. /

HLEDÁME SENIOR ASISTENTA/KU DAŇOVÉHO PORADCE

EKP, daňoví a účetní poradci

- ◀ Mzda 50 až 65.000 Kč
- ◀ Smlouva na HPP
- ◀ Kanceláře v centru Prahy
- ◀ Odborný osobní rozvoj - kurzy a školení
- ◀ Stravenkový paušál
- ◀ Firemní akce
- ◀ Příjemný kolektiv
- ◀ Příprava na zkoušky daňového poradce

Pošlete nám své CV a motivační dopis na email: martin.fryc@ekp.cz, www.ekp.cz.

↩ zpět na obsah