

**Obec může pro nemovitosti na svém území určit ještě místní koeficient**, kterým se pak daň násobí (vyjma daně z pozemků zemědělských). Tyto koeficienty zjistí poplatník na příslušném obecním úřadě, územním pracovišti finančního úřadu nebo na webu Finanční správy ČR, resp. daňovém portálu EPO (dále jen „aplikace EPO“).



**Pro správný výpočet konečné daně je nezbytné použít koeficienty dle velikosti obce a místní koeficienty upravené obcí.**

**Aplikace EPO.** Doporučuji přiznání k dani z nemovitostí vyplnit a daň z nemovitostí spočítat na daňovém portálu v aplikaci EPO, kde jsou dle katastrálního území a obce přímo příslušné sazby daně a koeficienty nastaveny a přiřazeny automaticky po zadání příslušného katastrálního území. Poplatník tak případnou chybu snadno eliminuje, po vyplnění formuláře ho závěr aplikace na případné chyby upozorní.

## 15.2 DAŇ Z PŘÍJMŮ FYZICKÝCH OSOB

Zákon o dani z příjmů, co se týká nemovitostí, některé definice přejímá z občanského zákoníku, katastrálního zákona, stavebního zákona, některé vymezuje pro potřeby ZDP.

Pro další použití v textu uvádím jejich plné nebo zkrácené, zjednodušené verze, které jsou v souladu s plným zněním, takto:

**Obchodní majetek** – u fyzické osoby majetek, o kterém bylo nebo je účtováno anebo je nebo byl uveden v daňové evidenci, zkráceně OM.



Daňová evidence existuje pouze u příjmů dle § 7 ZDP (zkráceně příjmy z podnikání, viz dále), nikoliv u příjmů z pronájmu dle § 9 ZDP (příjmy z pronájmu, viz dále) – zde se jedná o evidenci příjmů a výdajů na jejich dosažení, zajištění a udržení. V příjmech z nájmu dle § 9 ZDP obchodní majetek neexistuje, ani když se poplatník rozhodne dobrovolně vést účetnictví. V příjmech ze samostatné činnosti dle § 7 ZDP pak obchodní majetek neexistuje rovněž, pokud poplatník nevede účetnictví a v daňové evidenci uplatňuje výdaje paušálním procentem z příjmů, stejně tak pokud uplatňuje paušální daň – obojí viz dále.

**Den vyřazení z OM** je den, kdy bylo o majetku naposledy účtováno nebo byl naposledy uveden v daňové evidenci.

**Opravy a údržba** – tyto pojmy v ZDP nijak nedefinované jsou v zásadě pro praxi převzaty z předpisů účetních pro podvojně účetnictví – opravou se odstraňuje fyzické opotřebení nebo poškození za účelem uvedení do předchozího

nebo provozuschopného stavu – to lze i celkovou výměnou prvku stavby a za užití jiných než původních materiálů, technologií – pokud tím nedojde k technickému zhodnocení dle ZDP (viz dále); údržbou se předchází poruchám, zpomaluje se fyzické opotřebení, odstraňují se drobnější závady. Občanský zákoník pak v § 2207 stanoví obecný princip – běžnou údržbu věci provádí nájemce, pokud se k ní nezaváže pronajímatel, ostatní údržbu a nezbytné opravy pronajímatel, pokud se k některému způsobu nebo druhu údržby a opravě některých vad nezaváže nájemce.

**Opravy a údržba v souvislosti s užíváním bytů** – vymezuje je výše uvedené prováděcí nařízení vlády č. 308/2015 Sb., které je uvádí jednak výčtem – věcné vymezení, jednak výší nákladů a ročním finančním limitem, ve vztahu k tomu, co při užívání bytu hradí nájemce a co pronajímatel.

**Byt, bytová jednotka** – dále je tímto pojmem označena zkráceně jednak bytová jednotka vymezená v budově dle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů (tzv. stará jednotka, se kterou je spojen spoluvlastnický podíl na pozemku, pokud je ve vlastnictví vlastníka bytu), zákon již je zrušen, jednak jednotka vymezená v budově dle OZ („nová jednotka“) – vše jako jednotka, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru.

**Bytový dům** – stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena.

**Rodinný dům** – stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena, s max. 2 nadzemními podlažími, 1 podzemním podlažím a podkrovím, s max. 3 samostatnými byty.

**Součást věci (včetně věci nemovité)** – vše, co k ní dle její povahy náleží a jejím oddělením by došlo k znehodnocení věci – dle OZ, součást stavby, hmotného majetku dle ZDP (tedy ne, pokud jde o zásoby), je to, co je s ní pevně spojeno a umožňuje její funkci a účel užívání.

**Příslušenství věci (včetně věci nemovité)** – doplňuje užívání věci, je k trvalému užívání společně s ní určeno a sleduje její osud (např. osvobození věci od daně týká se i příslušenství).

### 15.2.1 PŘÍJMY OD DANĚ OSVOBOZENÉ, OSVOBOZENÝ PRODEJ NEMOVITOSTÍ

Nejprve k některým základním pojmům, na které je pak dále odkazováno:

**Druhy vlastnictví nemovitostí:**

**Výlučné** – jeden vlastník, který rozhoduje o nakládání s nemovitostí.

**Podílové spoluvlastnictví** – dva a více spoluvlastníků, o nakládání s nemovitostí rozhoduje majorita, daně se ale týkají každého spoluvlastníka individuálně ve vztahu k jeho spoluvlastnickému podílu. Pokud se **jedná o příjem z prodeje spoluvlastnického podílu na nemovitosti**, platí pro něj podmínky osvobození (a naopak i zdanění) **shodně jako pro celou nemovitost**.

Při **postupném nabytí nemovitosti po podílech** se případné osvobození uplatní dle toho, jak podmínky osvobození splňují jednotlivé podíly.

*Poznámka: Pro jiné účely daňové může být i jiné danění než po podílech – např. jeden zástupce u daně z nemovitých věcí, možnost zdanění příjmu z nájmu odlišně od spoluvlastnických podílů – viz dále.*

**Společné jmění manželů** – s nemovitostí nakládají ve shodě jako jeden vlastník, pro daňové účely vystupuje za manžele **jeden za oba**, splnění lhůt pro osvobození příjmu z prodeje nemovitosti v SJM postačí u jednoho z nich; výjimkou je, pokud jeden z manželů má nebo měl **nemovitost v obchodním majetku** – příjem z prodeje zdaňuje (případně podmínky pro osvobození splní) za manžele on.

### Zařazení do obchodního majetku

Dle druhu vlastnictví: u výlučného vlastnictví a SJM lze zařadit nemovitost pouze jako celek, u spoluvlastnictví lze zařadit pouze celý spoluvlastnický podíl (nezávisle na tom, zda ostatní spoluvlastníci svůj podíl do jejich OM zařazují, nebo ne, případně OM nemají).

### Nabytí nemovitostí

Koupě, směna, dědictví a odkaz, dar, rozhodnutí státního orgánu (např. restituce), vydražení, vydržení, nabytí jinou smlouvou.

U nabytí smlouvou kupní, směnnou, darovací, případně jinou smlouvou se vlastnictví nabývá právními účinky vkladu vlastnického práva ze smlouvy do katastru nemovitostí (den doručení návrhu na vklad katastrálního úřadu).

U vydražení se vlastnictví nabývá uplynutím zákonné desetileté lhůty držení nemovitosti dle OZ.

U veřejné dražby se vlastnictví nabývá okamžikem udělení příklepu.

U dědění se vlastnické právo nabývá smrtí zůstavitele (i když pro daně zůstavitel „žije“ až do právní moci usnesení o dědictví).

U nabytí rozhodnutím státního orgánu se vlastnictví nabývá buď dnem v něm uvedeným, nebo právní mocí rozhodnutí.

### Osvobozený příjem z prodeje nemovitosti

Nejprve si řekněme, **kdy dále uvedené osvobození nelze uplatnit:**

- Pokud se jedná o nemovitost, která je **zařazena v obchodním majetku** (viz úvodní definice) poplatníka, nebo v něm zařazena byla, ale při prodeji dosud **od vyřazení neuplynula lhůta pro osvobození příjmu** z prodeje dané nemovitosti – tyto lhůty jsou uvedeny dále.
- Pokud se jedná o **příjem z budoucího prodeje** nemovitostí, který bude uskutečněn před uplynutím dále uvedených lhůt pro osvobození.
- Pokud se jedná o **příjem z budoucího prodeje** nemovitostí, který sice bude uskutečněn po uplynutí dále uvedených lhůt pro osvobození, ale příjem z tohoto prodeje plyne již před uplynutím uvedených lhůt pro osvobození.

### Co lhůty pro osvobození nepřerušuje

Dojde-li v době mezi nabytím a prodejem:

- k vypořádání mezi spoluvlastníky rozdělením nemovité věci podle velikosti jejich podílů,
- k tomu, že v domě vznikly jednotky,
- k vypořádání společného jmění manželů, k zúžení i rozšíření SJM, nebo
- k rozdělení pozemku.

### Co se do lhůt k vlastnictví nemovitosti (případy uvedené dále pod písm. b) pro osvobození započte:

Do dále uvedeného časového testu 5/10 let pro osvobození příjmu z prodeje bytu – jednotky zapsané v KN – poplatníka, který nesplňuje podmínky uvedené pod písm. a), a tedy se posuzuje lhůta vlastnictví ad b), byl dosud možný zápočet doby, po kterou byl poplatník nájemcem družstevního bytu před jeho převodem do vlastnictví. Zákon toto neřeší, byl ale akceptován postup na základě rozsudku Nejvyššího správního soudu čj. 2 Afs 20/2011-77, že lze do doby vlastnictví započít i dobu **trvání družstevního nájmu bytu** před jeho převodem do vlastnictví.

Nicméně v dubnu 2021 byl ve stejném předmětu posuzování, tedy zápočtu doby trvání družstevního nájmu bytu do doby vlastnictví bytu před jeho převodem do vlastnictví, vydán jiný rozsudek Nejvyššího správního soudu čj. 2 Afs 211/2020-29, s opačným závěrem.

Nelze tak předjímat, jak by v konkrétním případě postupoval příslušný finanční úřad a dále pak případný soud.

V případě **nabytí nemovité věci dědictvím** do dále uvedeného časového testu 5/10 let pro osvobození příjmu z prodeje zděděné nemovitosti lze započít dobu vlastnictví zůstavitele, pokud jde o příbuzného v řadě přímé (prarodič, rodič, dítě) nebo manžela (manželku).

### Osvobození příjmu z prodeje částečné

Pokud podmínky osvobození jsou splněny jen u části (podílu) nemovitosti, příjmem z prodeje je osvobozen jen v příslušném poměru a ke zdaněné části lze pak uplatnit shodný poměr výdajů jako výdaje daňové.

### Vztah stavby a pozemku ve funkčním celku se stavbou

V prováděcím pokynu k zákonu o dani z příjmů, pokynu GFŘ D-22 zveřejněném na webu Finanční správy, je výslovně uvedeno, že při osvobození příjmu při prodeji pozemku se stavbou, která je dle OZ jeho součástí (shodné vlastnictví), resp. pozemek s ní souvisí, rozhodující je den nabytí pozemku, ne stavby – tedy např. **příjem z prodeje pozemku s novostavbou bytového domu je osvobozen od daně celý, pokud lhůtu pro osvobození splňuje pozemek.**



**O osvobození příjmu z prodeje pozemku se stavbou, která je jeho součástí, pozemku ve funkčním celku se stavbou na něm postavenou, včetně pozemku souvisejícího, stačí splnění lhůty pro osvobození pouze u pozemku – vládne pozemek (u DPH je tomu opačně, vládne stavba, viz oddíl DPH).**

**Související pozemek** – takový, se kterým je nemovitost běžně užívána k jejímu účelu – bydlení, tedy např. zahrada u rodinného domu, kde se pěstuje ovoce a zelenina pro potřeby rodiny, takovým pozemkem bude, pozemek se stavbou truhlářské dílny – provozovny k podnikání, přestavěné z původní stodoly, kolny, takový pozemek by správce daně za související pro osvobození od daně z příjmů z prodeje s vysokou pravděpodobností nepovažoval.

### Osvobozený příjem z prodeje nemovitosti lze rozdělit na 2 kategorie nemovitostí:

- a) nemovitosti pro bydlení poplatníka, dále zkráceně **nemovitosti pro bydlení**, které nejsou součástí jeho obchodního majetku (jeho podnikání), případně byly, ale jsou již z něj minimálně dva roky vyřazeny, a to:
  - a1) **jednotka** vymezená v budově dle OZ (do roku 2013 dle zákona o vlastnictví bytů), tzv. prohlášením vlastníka, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru – **zjednodušeně byt**,
  - a2) **rodinný dům** – tj. stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na bydlení a je k tomu určena, obsahuje max. 3 byty, má 1 podzemní podlaží a max. 2 nadzemní podlaží + podkroví.
- b) ostatní nemovitosti – tj. nemovitosti ad a) při nesplnění podmínek osvobození a všechny ostatní nemovitosti.