

KAPITOLA 2

Příjmy osvobozené od daně z příjmů fyzických osob

2.1 Osvobození úplatných příjmů

2.1.1 Osvobození příjmů z prodeje nemovitých věcí

K nejvíce uplatňovaným titulům pro osvobození od daně z příjmů fyzických osob patří osvobození u úplatného prodeje nemovitých věcí. Základní rozdělení odděluje případy, kdy zde měl prodávající bydliště nejméně po dobu dvou let.

§ 4 odst. 1 písm. a)
ZDP

Osvobození **příjmů z prodeje rodinného domu a souvisejícího pozemku, nebo jednotky, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru, včetně souvisejícího pozemku**, lze uplatnit, pokud v něm prodávající měl bydliště:

- nejméně po dobu dvou let bezprostředně před prodejem anebo
- kratší dobu (teoreticky i jediný den!), pokud použije prodejem získané prostředky na uspokojení vlastní bytové potřeby (§ 15 odst. 3 ZDP).

Pro osvobození příjmu plynoucího manželům z jejich společného jmění postačí, aby podmínky pro jeho osvobození splnil jen jeden z manželů, pokud majetek, kterého se osvobození týká, není nebo nebyl zařazen do obchodního majetku jednoho z manželů.

PŘÍKLAD

V roce 2015 si manželé koupili do společného jmění manželů byt. Od nabytí bytu v něm ale má bydliště pouze manželka, manžel má bydliště v místě svého podnikání. V roce 2019 manželé byt prodají. Jelikož manželka splňuje podmínku bydliště v bytě nejméně dva roky bezprostředně před prodejem a byt nikdy nebyl u žádného z manželů zahrnut do obchodního majetku, bude příjem z prodeje bytu osvobozen od daně podle ustanovení § 4 odst. 1 písm. a) ZDP.

Jestliže poplatník použije prostředky získané prodejem rodinného domu nebo bytu na uspokojení své bytové potřeby jen zčásti, je od daně z příjmů osvobozena jen ta část příjmu z prodeje, která byla použita na uspokojení vlastní bytové potřeby poplatníka.

PŘÍKLAD

V měsíci lednu 2019 si poplatník koupil byt v Brně a začal v něm bydlet. V měsíci březnu 2019 ale byt prodal za 4 000 000 Kč a z těchto peněz použije do konce tohoto roku částku 3 500 000 Kč na koupi rodinného domu v Olomouci, kde bude mít nové bydliště, a za zbývajících 500 000 Kč si koupí nové auto. Z příjmu z prodeje bytu bude osvobozena od daně podle ustanovení § 4 odst. 1 písm. a) ZDP jen částka 3 500 000 Kč, kterou poplatník použil na uspokojení své bytové potřeby, a zbývajících částku 500 000 Kč poplatník uvede v přiznání k dani z příjmů fyzických osob za rok 2019 jako příjem podle § 10 ZDP.

Osvobození od daně podle § 4 odst. 1 písm. a) ZDP se nevztahuje na příjem:

- z prodeje těchto nemovitých věcí, pokud jsou nebo byly zahrnuty do obchodního majetku, a to do dvou let od jejich vyřazení z obchodního majetku,
- z budoucího prodeje těchto nemovitých věcí uskutečněného v době do dvou let od nabytí vlastnického práva k těmto nemovitým věcem,
- z budoucího prodeje těchto nemovitých věcí uskutečněného v době do dvou let od jejich vyřazení z obchodního majetku, i když kupní smlouva bude uzavřena až po dvou letech od nabytí nebo po dvou letech od vyřazení z obchodního majetku.

Osvobození **příjmů z prodeje nemovitých věcí v ostatních případech** je možné uplatnit pouze za podmínky, že doba mezi nabytím a prodejem přesáhne dobu pěti let. Od zdaňovacího období roku 2018 je za obdobných podmínek osvobozen od daně i **příjem z vypořádání spoluvlastnictví k nemovitým věcem**.

§ 4 odst. 1 písm. b)
ZDP

I toto ustanovení [§ 4 odst. 1 písm. b) ZDP] má výjimky, a to jak ve prospěch, tak v neprospěch fyzické osoby – poplatníka daně z příjmů. Výjimkou ve prospěch poplatníka jsou případy, kdy jde o prodej nemovité věci nabyté děděním od zůstavitele, který byl příbuzným v řadě přímé nebo manželem (manželkou), nebo o vypořádání spoluvlastnictví k nemovitým věcem nabytým děděním od takového zůstavitele – zde se zkracuje doba pěti let od dobu, po kterou byla nemovitá věc prokazatelně ve vlastnictví zůstavitele.

PŘÍKLAD

Chatu (kde nikdo z rodiny trvale nebydlí) pořídil dědeček v roce 2012, po jeho smrti přešlo vlastnictví v roce 2018 na vnuka, ten chatu v roce 2019 prodává. Vzhledem k dědění v řadě přímé je na osvobození příjmů z prodeje v roce 2019 nárok, neboť se započítá doba od roku 2012.

Podle ustanovení § 4 odst. 1 písm. b) ZDP se postupuje také při prodeji rodinného domu nebo jednotky, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru, nejsou-li splněny podmínky pro vznik nároku na osvobození od daně podle § 4 odst. 1 písm. a) ZDP, např. v případě prodeje bytu, ve kterém poplatník neměl bezprostředně před jeho prodejem bydliště.

PŘÍKLAD

Poplatník je od roku 2012 vlastníkem bytu, ve kterém ale nikdy nebydlel. V bytě má od roku 2013 bydliště syn poplatníka. V roce 2019 poplatník synovi byt prodá. Jelikož k prodeji bytu dojde po uplynutí více než pěti let od jeho nabytí, bude příjem z prodeje bytu osvobozen od daně podle ustanovení § 4 odst. 1 písm. b) ZDP.

Osvobození od daně podle § 4 odst. 1 písm. b) ZDP se nevztahuje na příjmy:

- a) z prodeje těchto nemovitých věcí, pokud jsou nebo v období pěti let před prodejem byly zahrnuty do obchodního majetku, nebo z vypořádání spoluvlastnictví k takovým nemovitým věcem,
- b) z budoucího prodeje těchto nemovitých věcí uskutečněného v době do pěti let:
 - od nabytí nebo
 - od jejich vyřazení z obchodního majetku (§ 4 odst. 4 ZDP), i když kupní smlouva bude uzavřena až po pěti letech od nabytí nebo po pěti letech od vyřazení z obchodního majetku,
- c) z prodeje práva stavby, není-li zřízena stavba vyhovující právu stavby nebo vypořádání spoluvlastnictví k právu stavby.

PŘÍKLAD

Poplatník má od roku 2012 bydliště v bytě, který zdědil po rodičích. Od roku 2018 poplatník užívá část bytu pro své podnikání, ale nevložil byt do obchodního majetku (tj. nevede jej v daňové evidenci). V roce 2019 poplatník byt prodá. Příjem z prodeje bytu bude osvobozen od daně podle ustanovení § 4 odst. 1 písm. a) ZDP.

POZNÁMKA

Občanský zákoník řeší od roku 2014 prostřednictvím institutu práva stavby (§ 1240 a násl. OZ) věcné právo jiné osoby než vlastníka pozemku mít na povrchu nebo pod povrchem pozemku stavbu. **Právo stavby** lze udělit na omezenou dobu maximálně 99 let. Jelikož je právo stavby vždy považováno za věc nemovitou (i když stavba nemusí být ještě realizována) a je také převoditelné, řeší se osvobození jen v situaci, kdy je již stavba odpovídající právu stavby zřízena.

V pokynu GFR D-22 je k ustanovení § 4 odst. 1 písm. b) ZDP uvedeno, že pro osvobození příjmů z prodeje nemovitých věcí podle tohoto ustanovení, pokud příjem již není osvobozen podle § 4 odst. 1 písm. a) ZDP, je v případě pozemku se stavbou, jež je podle občanského zákoníku jeho součástí, rozhodující den nabytí pozemku, nikoliv stavby na pozemku. Podle uvedeného pokynu se u nemovitých věcí dnem nabytí rozumí zejména den zápisu vlastnického práva poplatníka do veřejného seznamu.

POZNÁMKA

V § 1105 OZ je stanoveno, že převádí-li se vlastnické právo k nemovité věci zapsané ve veřejném seznamu (tímto veřejným seznamem se rozumí katastr nemovitostí), nabyvá se věc do vlastnictví zápisem do takového seznamu (podle § 10 katastrálního zákona platí, že právní účinky zápisu nastávají k okamžiku, kdy návrh na zápis došel příslušnému katastrálnímu úřadu). To znamená, že k nabytí vlastnického práva k nemovité věci dochází od okamžiku doručení návrhu na vklad katastrálnímu úřadu.

§ 4 odst. 2 ZDP

Jak v případě osvobození podle § 4 odst. 1 písm. a), tak podle písm. b) ZDP platí, že se doba nutná pro osvobození nepřerušuje, pokud v době mezi nabytím a prodejem došlo:

- k vypořádání mezi spoluvlastníky nemovité věci rozdělením podle velikosti jejich podílů nebo
- k tomu, že v domě vznikly jednotky, nebo
- k vypořádání společného jmění manželů (§ 735 OZ) anebo
- k rozdělení pozemku.

Příjem z prodeje nemovité věci, která nebude osvobozena a ani v době prodeje zahrnuta v obchodním majetku, se zdaní v rámci ostatních příjmů [§ 10 odst. 1 písm. b) ZDP].

2.1.2 Osvobození příjmů z prodeje movitých věcí

Od daně z příjmů fyzických osob jsou obecně osvobozeny veškeré **příjmy z prodeje movitých věcí**, s výjimkou:

§ 4 odst. 1
písm. c) ZDP

- cenných papírů (podrobněji viz dále),
- příjmů z prodeje motorových vozidel, letadel a lodí, u kterých je nutnou podmínkou pro osvobození vlastnictví více než jeden rok, a
- movité věci, která je nebo v období pěti let před prodejem byla zahrnuta do obchodního majetku.

POZNÁMKA

K vyřazení z obchodního majetku dochází tím dnem, kdy poplatník o tomto majetku naposledy účtoval (pokud vedl účetnictví), případně jej naposledy uváděl v daňové evidenci (pokud vedl daňovou evidenci).

2.1.3 Osvobození příjmů z úplatného převodu cenných papírů a podílů

Příjmy z úplatného převodu cenných papírů a příjmy z podílů připadající na podílový list při zrušení podílového fondu mohou být osvobozeny, pokud budou splněny podmínky v některé z dále uvedených situací závislých:

- na výši příjmů nebo
- na době držby.

Osvobození podle výše příjmů se váže jen na situaci, kdy úhrn těchto příjmů u poplatníka nepřesáhne ve zdaňovacím období částku 100 000 Kč. Převyšší-li tyto příjmy 100 000 Kč, osvobození podle uvedeného ustanovení nelze aplikovat (ani u části z nich do 100 000 Kč), lze však ještě uvažovat o osvobození od daně podle § 4 odst. 1 písm. x) ZDP, které je závislé na délce držby cenného papíru.

§ 4 odst. 1
písm. w) ZDP

Osvobození od daně podle § 4 odst. 1 písm. w) ZDP se nevztahuje na příjmy z kapitálového majetku a na příjmy z úplatného převodu cenných papírů nebo z podílů připadajících na podílové listy při zrušení podílového fondu, které jsou nebo byly zahrnuty do obchodního majetku, a to do tří let od ukončení činnosti, ze které plyne příjem ze samostatné činnosti; jedná-li se o kmenový list, činí doba pět let. Znamená to, že osvobození od daně podle § 4 odst. 1 písm. w) ZDP se aplikuje tak, že z celkového úhrnu příjmů z úplatného převodu všech cenných papírů se vyloučí příjmy z prodeje cenných papírů, které jsou nebo byly zahrnuty do obchodního majetku poplatníka, a příjmy z prodeje cenných papírů, které se zdaňují jako příjmy z kapitálového majetku podle § 8 ZDP. Pokud po tomto vyloučení úhrn příjmů z úplatného převodu zbývajících cenných papírů nepřesáhne ve zdaňovacím období částku 100 000 Kč, jsou tyto příjmy osvobozeny od daně podle § 4 odst. 1 písm. w) ZDP.

Osvobození vázané na dobu držby lze uplatnit, přesáhne-li doba mezi nabytím a převodem cenného papíru při jeho prodeji dobu tří let.

§ 4 odst. 1
písm. x) ZDP

Od zdaňovacího období roku 2018 se doba tří let zkracuje o dobu, po kterou byl tento cenný papír nebo podíl připadající na podílový list při zrušení podílového fondu ve vlastnictví zůstavitele, v případě, že jde o úplatný převod cenného papíru nebo podílu připadajícího na podílový list při zrušení podílového fondu nabytého děděním od zůstavitele, který byl příbuzným v řadě přímé nebo manželem.

PŘÍKLAD

V roce 2019 prodá poplatník daně z příjmů fyzických osob za 250 000 Kč cenné papíry, které získal v roce 2017 děděním po svém otci, který tyto cenné papíry vlastnil od roku 2011. Příjem z prodeje cenných papírů bude v tomto případě osvobozen od daně podle § 4 odst. 1 písm. x) ZDP.

PŘÍKLAD

V roce 2019 prodá poplatník daně z příjmů fyzických osob za 150 000 Kč cenné papíry, které zdědil v roce 2018 po své matce, která tyto cenné papíry vlastnila od roku 2017. Na příjem z prodeje cenných papírů se v tomto případě nebude vztahovat osvobození od daně a bude se jednat o zdanitelný příjem podle § 10 ZDP.

POZNÁMKA

V případě kmenového listu je možné osvobození uplatnit až po pěti letech držby. Kmenovým listem může být vyjádřen pouze podíl v s. r. o. a pro osvobození takového podílu platí obecně pětiletá lhůta [viz § 4 odst. 1 písm. s) ZDP].

POZNÁMKA

- Pro testování dodržení doby držby platí, že doba držby se nepřerušuje:
- při sloučení nebo splynutí podílových fondů nebo při přeměně uzavřeného podílového fondu na otevřený podílový fond,
 - při výměně akcie emitentem za jinou akcii o celkové stejné jmenovité hodnotě a obdobně se postupuje i
 - při výměně podílů, fúzi společností nebo rozdělení společnosti, jsou-li splněny podmínky uvedené v § 23b nebo § 23c ZDP.

Zákon pro toto osvobození vázané na délku držby dále uvádí, kdy se doba držby nepřerušuje (např. při přeměnách), a obdobně jako v případě osvobození příjmů z nemovitých věcí i v tomto případě omezuje osvobození v situaci, kdy jde o majetek vložený do obchodního majetku (kdy se tříletá lhůta počítá až od ukončení samostatné činnosti).

§ 4 odst. 1 písm. s) ZDP

Od daně z příjmů je osvobozen příjem z úplatného převodu podílu v obchodní korporaci s výjimkou příjmu z úplatného převodu cenného papíru, přesahuje-li doba mezi nabytím a převodem dobu pěti let. I v tomto případě zákon uvádí případy, kdy se pětiletá doba držby nepřerušuje (při přeměnách, v případě rozdělení podílů v souvislosti s úplatným převodem).

Převodem podílu v obchodní korporaci se rozumí i převod družstevního podílu na jiného člena bytového družstva či osobu, která se v souvislosti s tímto převodem stane členem téhož bytového družstva (vazba na ustanovení § 601 a § 736 ZOK).