

Nelze-li takovou cenu určit, použije se cena určená podle ZOM.

§ 2 ZOM

Zákon o oceňování majetku chápe jako obvyklou cenu takovou cenu, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají:

- vlivy mimořádných okolností trhu (např. stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit),
- vlivy osobních poměrů mezi prodávajícím nebo kupujícím (zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy) ani
- vliv zvláštní obliby (tj. zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim).

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

1.7 Úpravy základu daně v ostatních speciálních případech

Ostatní případy úpravy základu daně se vážou ke speciálním, většinou jednotlivým případům, které se nemusejí vyskytnout u každého poplatníka, ale vždy pouze u úzké skupiny. Proto je i ZDP upravuje samostatně. Jde např. o:

§ 5 odst. 7 ZDP

- ustanovení umožňující u poplatníka daně z příjmů fyzických osob přihlídnout v roce zahájení samostatné činnosti i k zásobám pořízeným v kalendářním roce předcházejícího roku, případně i k jiným nezbytně vynaloženým výdajům spojeným se zahájením činnosti,

POZNÁMKA

Podle pokynu GFŘ D-22 se rokem, v němž poplatník s příjmy podle § 7 ZDP zahájil činnost, rozumí rok, ve kterém poplatník začal samostatnou činnost skutečně provozovat; obdobně to platí i pro poplatníka s příjmy z nájmu podle § 9 ZDP.

§ 5 odst. 10 ZDP

- ustanovení, které poplatníkům daně z příjmů fyzických osob ukládá ve stanovených případech zvýšit rozdíl mezi příjmy a výdaji (např. o výši dluhu zaniklého prominutím, o částku ve výši rozdílu mezi dosavadním dluhem a dluhem novým nižší hodnoty vzniklou na základě dohody o narovnání),

§ 23 odst. 8 ZDP

- ustanovení upravující zvýšení nebo snížení daňového základu v návaznosti na ukončení samostatné činnosti, ukončení nájmu nebo zahájení likvidace; obdobně se také postupuje při změně vykazování výdajů (nákladů) u fyzických osob,

POZNÁMKA

Podle pokynu GFŘ D-22 se za přerušeni činnosti podle § 23 odst. 8 ZDP pro účely tohoto zákona považují i případy, kdy poplatník přerušil činnost podle § 7 odst. 1 písm. a) až c) ZDP a podle § 7 odst. 2 ZDP a má příjmy pouze podle § 7 odst. 1 písm. d) ZDP, a dále případy, kdy je poplatník na mateřské dovolené a činnost nevykonává, a to ani prostřednictvím svých zaměstnanců.

§ 23 odst. 9 ZDP

- ustanovení pro subjekty, které účtovaly o oceňovacím rozdílu plynoucím ze změny reálné hodnoty (účtované v souladu s účetními předpisy), které jim nedovoluje upravit výsledek hospodaření o tento rozdíl v případě:

- a) cenného papíru s výjimkou směnek, kmenových listů a s výjimkou oceňovacího rozdílu u osvobozeného podílu při prodeji [§ 23 odst. 4 písm. k) ZDP]; s účinností od 1. 4. 2019 se v § 23 odst. 9 písm. a) ZDP slova „kmenových listů“ zrušují, !
 - b) derivátu a části majetku a dluhu zajištěného derivátem,
 - c) povinnosti vrátit cenný papír, který poplatník zcizil a do okamžiku ocenění jej ne získal zpět,
 - d) finančního umístění a technických rezerv u poplatníků, kteří mají povolení k provozování pojišťovací nebo zajišťovací činnosti podle z. č. 277/2009 Sb., o pojišťovnictví,
- úpravu základu daně u stálé provozovny (§ 22 odst. 2 ZDP), § 23 odst. 11 ZDP
 - ustanovení řešící úpravu základu daně poplatníků, kteří nevedou účetnictví, v případě pohledávek při vkladu pohledávek do obchodních korporací, § 23 odst. 13 ZDP
 - postup umožňující snížit dopady při přechodu z daňové evidence na vedení účetnictví, § 23 odst. 14 ZDP
 - ustanovení specifikující, jak v základu daně zohlednit oceňovací rozdíl a goodwill při koupi obchodního závodu, § 23 odst. 15 ZDP
 - aplikaci úpravy základu daně v případě prodeje obchodního závodu poplatníkem, který nevede účetnictví. § 23 odst. 16 ZDP

Novelou ZDP s účinností od 1. 4. 2019 (viz tzv. daňový balíček) byl § 23 ZDP rozšířen o dvě nová ustanovení, a to: !

- **odstavec 19**, podle kterého se výsledek hospodaření poplatníka, který na základě právních předpisů upravujících účetnictví využil možnost oceňovat finanční nástroj reálnou hodnotou do vlastního kapitálu bez ovlivnění výsledku hospodaření, při realizaci tohoto finančního nástroje upraví o částku odpovídající změnám vlastního kapitálu souvisejícím s tímto finančním nástrojem od jeho pořízení do jeho realizace, pokud neovlivnily základ daně; to neplatí pro finanční nástroj, u kterého by byl příjem z jeho převodu osvobozen; podle přechodného ustanovení se nové ustanovení § 23 odst. 19 použije ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona, přičemž podle vyjádření MF je zřejmé, že tato nová právní úprava bude použita v případě realizace (prodeje) dotčeného finančního nástroje po nabytí účinnosti novely ZDP, tj. po 1. 4. 2019;
- **odstavec 20**, podle kterého se v případech, kdy poplatník na základě právních předpisů upravujících účetnictví postupuje podle přímo použitelného předpisu Evropské unie upravujícího účetní výkaznictví leasingů [nařízení Komise 2017/1986 ze dne 31. října 2017, kterým se mění nařízení (ES) č. 1126/2008, kterým se přijímají některé mezinárodní účetní standardy v souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 1606/2002, pokud jde o mezinárodní standard účetního výkaznictví 16], pro zjištění základu daně vychází z výsledku hospodaření, který by byl zjištěn, kdyby poplatník v těchto případech postupoval podle právních předpisů upravujících účetnictví účinných před 1. 1. 2018.

Podle přechodného ustanovení novely ZDP lze nové ustanovení § 23 odst. 20 ZDP použít již pro zdaňovací období započaté v roce 2019 přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona.

KAPITOLA 2

Snížení základu daně u fyzických osob (mimo dary)

2.1 Obecně ke snížení základu daně

§ 15 ZDP

Fyzická osoba si může za každý kalendářní rok snížit svůj daňový základ o určité položky, které jsou také označovány jako **nezdanitelná část základu daně z příjmů**.

Po splnění zákonných podmínek lze snížit základ daně o:

- poskytnutá bezúplatná plnění (dary), rozebíraná samostatně v kapitole 4,
- úroky z úvěru na bytové potřeby,
- pojistné na spoření na penzi,
- pojistné na soukromé životní pojištění,
- příspěvek uhrazený odborovému svazu a
- úhrady za zkoušky ověřující výsledky dalšího vzdělávání.

§ 15 odst. 9 ZDP

Pro **uplatnění odpočtu nerezidentem** v České republice je podmínkou, že úhrn jeho příjmů ze zdrojů na území České republiky činí nejméně 90 % všech jeho celosvětových příjmů v daném roce, s výjimkou příjmů, které nejsou předmětem daně nebo jsou od daně osvobozeny, nebo příjmů, z nichž je daň vybírána srážkou podle zvláštní sazby daně (§ 36 ZDP). Toto snížení daně může uplatnit pouze rezident členského státu EU nebo státu EHP.

Jde o stejné omezení jako u osobních slev na dani (část III, díl 4, kapitola 3) a daňového zvýhodnění (část III, díl 4, kapitola 4).

Snížení základu daně, je-li na ně nárok, se uplatní:

- v rámci daňového přiznání k dani z příjmů fyzických osob (viz též schéma zdanění v části I, díl 1, kapitola 4.1) anebo
- při ročním zúčtování závislé činnosti u zaměstnanců, pokud zaměstnanec není povinen podat přiznání sám a o roční zúčtování požádá svého zaměstnavatele.

Nárok na nezdanitelné částky základu daně je třeba doložit. To se týká nejen zaměstnanců, kteří to musejí prokázat svým zaměstnavatelům jakožto plátcům daně, ale i fyzických osob uplatňujících snížení základu daně v rámci daňového přiznání – v takovém případě se „zповídají“ přímo správci daně (některé doklady prokazující nárok jsou povinnou přílohou přiznání, jiné se předkládají až při případné daňové kontrole).

2.2 Úroky ze stavebního spoření, hypotečních úvěrů a jim podobných produktů

§ 15 odst. 3 ZDP

Snížit základ daně fyzických osob lze i o částku, která se rovná **úrokům z úvěru na bytové potřeby** zaplaceným v kalendářním roce:

- **z úvěru ze stavebního spoření** (podle zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření),
- **z hypotečního úvěru** (vymezeného v § 28 odst. 3 zákona č. 190/2004 Sb.) poskytnutého bankou, sníženým o státní příspěvek poskytnutý podle příslušného nařízení

- vlády (v minulosti se jednalo o nařízení č. 244/1995 Sb., na jehož základě ještě dobíhají podpory v řádu několika málo desítek případů),
- z úvěru poskytnutého stavební spořitelnou nebo bankou v souvislosti s úvěrem ze stavebního spoření nebo s hypotečním úvěrem.

Předpokladem je, že byl úvěr poplatníkem použit na financování bytových potřeb, ne však v rámci jeho samostatné činnosti nebo pro účely nájmu.

POZNÁMKA

Podle pokynu GFR D-22 se za jiné úvěry poskytnuté stavební spořitelnou podle § 15 odst. 3 ZDP v souvislosti s úvěrem ze stavebního spoření považují např. tzv. překlenovací úvěry (meziúvěry). Za jiné úvěry podle § 15 odst. 3 ZDP poskytnuté v souvislosti s hypotečním úvěrem lze považovat takové úvěry, které jsou poskytnuty na bytové potřeby, a to bez ohledu na to, zda jsou poskytnuty před poskytnutím hypotečního úvěru (tzv. předhypoteční úvěr), nebo současně, příp. následně s hypotečním úvěrem (tzv. doplňkové úvěry k hypotečním úvěrům). Vždy však musí být z uzavřených smluv zřejmá souvislost s hypotečním úvěrem a s předmětnou bytovou potřebou.

Poplatník může mít pro zajištění bytové potřeby i více uvedených úvěrů, snížení však nesmí překročit v úhrnu 300 000 Kč ročně. Tento limit je třeba dodržet i v součtu s úvěry jiných osob, které žijí v téže společně hospodařící domácnosti.

§ 15 odst. 4 ZDP

Při placení úroků jen po část roku nesmí uplatňovaná částka překročit jednu dvanáctinu této maximální částky za každý měsíc placení úroků.

Pokud je účastníkem smlouvy o úvěru na financování bytové potřeby více zletilých osob, uplatní odpočet buď jedna z nich, nebo každá z nich, a to rovným dílem.

POZNÁMKA

Podle pokynu GFR D-22 se za účastníky smlouvy o úvěru považují osoby, které jako dlužníci přejímají práva a povinnosti uvedené ve smlouvě o úvěru, jakož i osoby, které, i když nejsou uvedeny ve smlouvě o úvěru, závazek z úvěru převzaly nebo k závazku z úvěru přistoupily na základě následně uzavřené smlouvy o převzetí dluhu nebo o převzetí závazku. Ve smluvní praxi jsou dlužníci jako strany v úvěrové smlouvě označováni např. též jako spoludlužníci nebo klienti. Nepatří sem ručitelé.

Bytovými potřebami se pro účely ZDP rozumí:

- výstavba bytového domu, rodinného domu, bytové jednotky nebo změna stavby,
- koupě pozemku, pokud na něm bude zahájena výstavba bytového domu, rodinného domu nebo bytové jednotky do 4 let od okamžiku uzavření úvěrové smlouvy,
- koupě bytového nebo rodinného domu včetně rozestavěné stavby těchto domů nebo bytové jednotky,
- splacení vkladu právnické osobě jejím členem za účelem získání práva nájmu nebo jiného užívání bytu nebo rodinného domu,
- údržba nebo změna stavby bytového domu, rodinného domu, bytu v nájmu nebo v užívání nebo bytové jednotky,
- vypořádání společného jmění manželů nebo vypořádání spoludědiců v případě, že předmětem vypořádání je úhrada podílu spojeného se získáním bytové jednotky, rodinného domu nebo bytového domu,
- úhrada za převod podílu na obchodní korporaci jejím členem uskutečněnou v souvislosti s převodem práva nájmu nebo jiného užívání bytu,

§ 15 odst. 3
písm. a) ZDP

§ 15 odst. 3
písm. b) ZDP

§ 15 odst. 3
písm. c) ZDP

§ 15 odst. 3
písm. d) ZDP

§ 15 odst. 3
písm. e) ZDP

§ 15 odst. 3
písm. f) ZDP

§ 15 odst. 3
písm. g) ZDP

§ 15 odst. 3
písm. g) ZDP

§ 15 odst. 3
písm. g) ZDP

§ 15 odst. 3
písm. h) ZDP

- splacení úvěru nebo zápůjčky použitých poplatníkem na financování bytových potřeb uvedených v předchozím, jsou-li splněny podmínky pro tyto bytové potřeby.

Poplatník ale musí plnit další podmínky:

§ 15 odst. 4 ZDP

- Jde-li o předmět bytové potřeby spojený s koupí, výstavbou či změnou a údržbou vlastní nemovité věci [§ 15 odst. 3 písm. a) až c) a e) ZDP], může být základ daně snížen pouze v kalendářním roce, po jehož celou dobu poplatník předmět bytové potřeby vlastnil a užíval k vlastnímu trvalému bydlení nebo trvalému bydlení druhého z manželů, potomků, rodičů nebo prarodičů obou manželů (v případě výstavby, změny stavby nebo koupě rozestavěné stavby se užíváním rozumí užívání po splnění podmínek k užívání daných zákonem č. 183/2006 Sb., stavebním zákonem). V případě bytové potřeby v podobě opravy a údržby bytů v nájmu nebo v užívání pochopitelně podmínka vlastnictví splněna být nemusí a také v roce nabytí vlastnictví bude stačit, jestliže předmět bytové potřeby poplatník vlastnil ke konci kalendářního roku.
- Základ daně lze snížit u vybraných bytových potřeb – splacení členského vkladu nebo získání členských práv převodem nebo vypořádání dědiců nebo společného vlastnictví manželů [§ 15 odst. 3 písm. d), f), g) ZDP] pouze ve zdaňovacím období, kdy poplatník byt v nájmu nebo v užívání, bytovou jednotku, rodinný dům nebo bytový dům takto získaný užíval k vlastnímu trvalému bydlení nebo k trvalému bydlení druhého z manželů, potomků, rodičů nebo prarodičů obou manželů.

2.3 Spoření na penzi

§ 15 odst. 5 ZDP

Další možností snížení základu daně pro poplatníka-fyzickou osobu je uplatnění příspěvku zaplaceného poplatníkem **na spoření na penzi**, tj.:

- na jeho penzijní připojištění se státním příspěvkem nebo
- na jeho doplňkové penzijní spoření nebo
- na jeho penzijní pojištění u instituce penzijního pojištění z jiného členského státu EU nebo států EHP, maximálně však do výše 24 000 Kč ročně.

Příspěvek na penzijní připojištění musí být placen podle smlouvy o penzijním připojištění se státním příspěvkem uzavřené mezi poplatníkem a penzijní společností, v souladu se zákonem č. 42/1994 Sb. Smlouvy o penzijním připojištění však již nelze uzavírat, a tak pouze „dobíhají“. Tento produkt byl totiž nahrazen v rámci III. pilíře důchodové reformy tzv. doplňkovým penzijním spořením, které může přinést vyšší zhodnocení úspor, ale má i vyšší rizika.

Takto lze odečíst částku, která se rovná úhrnu částí měsíčních příspěvků nad 1 000 Kč (tj. nad částku, od které náleží maximální státní příspěvek). Obdobně platí i pro **příspěvky na doplňkové penzijní spoření**. I v tomto případě si může fyzická osoba odečíst úhrn částí měsíčních příspěvků nad 1 000 Kč.

PŘÍKLAD

Paní Marie si spoří v rámci doplňkového penzijního spoření v roce 2019 měsíčně částku 2 500 Kč. Za celý rok tak zaplatí 30 000 Kč, ale snížit základ daně si může pouze o 18 000 Kč [výpočet $12 \times (2\,000 - 1\,000)$]. Její manžel pan Josef uzavřel smlouvu o doplňkovém penzijním spoření až v červenci 2019, ale spoří si pravidelně dokonce 5 000 Kč měsíčně, a tak naspóří za rok 2019 také 30 000 Kč. Nicméně snížit základ daně si bude moci o celých 24 000 Kč [výpočet $6 \times (5\,000 - 1\,000)$]. Daňově je na tom pan Josef sice lépe, ale Marie získá státní příspěvek za celý rok, kdežto pan Josef jen za půl roku.