

## 9 Zdaňování příjmů podnikatele z nájmu a pachtu nemovitých věcí

Z právní úpravy nájemní smlouvy podle § 2201 a násl. občanského zákoníku vyplývá, že nájem nemovité věci je vždy úplatný, tj. za užívání nemovité věci na základě nájemní smlouvy platí nájemce pronajímateli sjednané nájemné. Tím se nájem zásadně odlišuje od výpůjčky a výprosy, které umožňují bezúplatné užívání nemovitých věcí.

Z § 3 odst. 3 písm. ah) živnostenského zákona vyplývá, že nájem nemovitých věcí není živností. Nájem nemovité věci je ale nutno odlišit od ubytovací služby, která je obohem volně živností (viz příloha č. 4 k živnostenskému zákonu).

Příjmy podnikatelů z nájmu nemovitých věcí podléhají vždy dani z příjmů. U podnikatelů, kteří vedou účetnictví, je nutno při účtování o nájemném uplatňovat časové rozlišení výnosů. Obdobně to platí i pro náklady vynaložené pronajímatelem v souvislosti s nájmem nemovitých věcí.

Zákon o daních z příjmů upravuje výslovně zdaňování příjmů z nájmu, ale podle § 21c odst. 4 zákona o daních z příjmů se ustanovení tohoto zákona upravující nájem použijí i pro pacht.

**Při nájmu nemovitých věcí právnickou osobou** postupuje pronajímatel podle účetních předpisů. Postup podle účetních předpisů se promítá i do základu daně z příjmů právnických osob.

**Při nájmu nemovitých věcí fyzickou osobou** je z hlediska zákona o daních z příjmů především nutno rozlišovat, zda pronajímaná nemovitá věc je, či není zahrnuta v obchodním majetku poplatníka, který je pronajímatelem. Podle tohoto kritéria se příjmy z nájmu nemovitých věcí zdaňují:

- jako **příjmy ze samostatné činnosti podle § 7 zákona o daních z příjmů** (to platí, pokud pronajímaná nemovitá věc je u pronajímatele zahrnuta do obchodního majetku pro účely zákona o daních z příjmů), nebo
- jako **příjmy z nájmu podle § 9 zákona o daních z příjmů** (to platí, pokud pronajímaná nemovitá věc není u pronajímatele zahrnuta do obchodního majetku pro účely zákona o daních z příjmů).

Nemovitou věcí zahrnutou v obchodním majetku poplatníka daně z příjmů fyzických osob se podle § 4 odst. 4 zákona o daních z příjmů rozumí nemovitá věc ve vlastnictví poplatníka, o které poplatník s příjmy podle § 7 zákona o daních z příjmů účtuje nebo ji eviduje v daňové evidenci. Podle pokynu GFR D-22 k jednotnému postupu při uplatňování některých ustanovení zákona o daních z příjmů se zahrnutím nemovité věci do obchodního majetku poplatníka rozumí zahrnutí celé nemovité věci a u podílového spoluvlastnictví nemovité věci zahrnutí její části ve výši spoluvlastnického podílu, přičemž není rozhodující, zda je tato nemovitá věc používána pro samostatnou činnost poplatníka celá nebo jen zčásti.

Stejně tak jako se může poplatník daně z příjmů fyzických osob rozhodnout, že pronajímanou nemovitou věc zahrne do obchodního majetku, může se také kdykoliv sám

rozhodnout, že ji z obchodního majetku vyřadí. Podle § 4 odst. 4 zákona o daních z příjmů se dnem vyřazení nemovité věci z obchodního majetku poplatníka rozumí den, kdy poplatník o této nemovité věci naposledy účtoval nebo ji naposledy uváděl v daňové evidenci.

Jde-li o nemovitou věc ve společném jmění manželů, která je využívána pro činnost, ze které plyne příjem ze samostatné činnosti, jedním z manželů nebo oběma manžely, vkládá tuto nemovitou věc do obchodního majetku jeden z manželů a tento manžel pak také přiznává ke zdanění případné příjmy z pronájmu této nemovité věci.

Poplatník s příjmy z nájmu nemovitých věcí může uplatňovat buď **výdaje prokazatelně vynaložené na dosažení, zajištění a udržení příjmů z nájmu nemovité věci podle § 24 zákona o daních z příjmů** (např. odpisy hmotného majetku, výdaje na opravy a údržbu, výdaje na pojištění, daň z nemovitých věcí), nebo **výdaje ve stanovené procentní výši vypočtené z dosažených příjmů**, a to

- podle § 7 odst. 7 písm. c) zákona o daních z příjmů **ve výši 30%** z příjmů z nájmu majetku zařazeného v obchodním majetku; nejvýše lze však uplatnit výdaje do částky 600 000 Kč,
- podle § 9 odst. 4 zákona o daních z příjmů **ve výši 30%** z příjmů z nájmu majetku nezařazeného v obchodním majetku; také v tomto případě lze nejvýše uplatnit výdaje do částky 600 000 Kč.

Jestliže je nemovitá věc ve společném jmění manželů zahrnuta u jednoho z manželů v obchodním majetku, avšak je pro činnost, ze které plyne příjem ze samostatné činnosti, využívána také druhým z manželů, lze podle § 7 odst. 9 zákona o daních z příjmů výdaje (náklady) související s touto nemovitou věcí, které připadají na část nemovité věci využívané pro činnost, ze které plyne příjem ze samostatné činnosti, oběma manžely, rozdělit mezi oba manžele v poměru, v jakém ji využívají při své činnosti podle odstavců 1 a 2.

V případě, že poplatník s příjmy z nájmu nemovitých věcí nezahrnutých do obchodního majetku uplatňuje u těchto příjmů skutečně vynaložené výdaje na jejich dosažení, zajištění a udržení podle § 24 zákona o daních z příjmů, je podle § 9 odst. 6 zákona o daních z příjmů povinen vést:

- záznamy o příjmech a výdajích vynaložených na dosažení, zajištění a udržení příjmů v časovém sledu,
- evidenci hmotného majetku, který lze odpisovat,
- evidenci o tvorbě a použití rezervy na opravy hmotného majetku, pokud ji vytváří,
- evidenci o pohledávkách a dlužích ve zdaňovacím období, ve kterém dochází k ukončení nájmu, a
- mzdové listy, pokud vyplácí mzdy.

Jestliže poplatník s příjmy z nájmu podle § 9 zákona o daních z příjmů uplatní výdaje v procentní výši z dosažených příjmů podle odst. 4, jsou v částkách výdajů zahrnuty veškeré daňové výdaje poplatníka vynaložené v souvislosti s dosahováním příjmů z nájmu, tedy i odpisy hmotného majetku, jehož odpisování bylo v minulosti zahájeno (viz pokyn GFŘ D-22 k § 9 odst. 5). Poplatník, který uplatňuje výdaje uvedeným způsobem, je podle § 9 odst. 5 zákona o daních z příjmů povinen vést záznamy o příjmech a evidenci pohledávek vzniklých v souvislosti s nájmem.

V pokynu GFŘ D-22 je k § 9 odst. 5 zákona o daních z příjmů dále uvedeno, že pokud poplatník uplatní daňové výdaje procentem z příjmů, uplatní takto výdaje ze všech příjmů, které má podle § 9 odst. 1 zákona o daních z příjmů a které tvoří jeden dílčí základ daně.

Podle § 26 odst. 8 zákona o daních z příjmů nelze ve zdaňovacím období, ve kterém poplatník uplatňuje výdaje v procentní výši z dosažených příjmů podle § 7 odst. 7 nebo

§ 9 odst. 4 zákona o daních z příjmů, uplatnit odpisy pronajímaného hmotného majetku v prokázané výši ani o tuto dobu prodloužit odpisování tohoto majetku pro daňové účely. Po dobu uplatňování výdajů v procentní výši z dosažených příjmů vede poplatník odpisy hmotného majetku pouze evidenčně.

Poplatník s příjmy z nájmu podle § 9 zákona o daních z příjmů se podle § 9 odst. 6 zákona o daních z příjmů může rozhodnout vést účetnictví, přestože k tomu není podle účetních předpisů povinen. V tomto případě se ale movitý i nemovitý majetek, o kterém je účtováno, nepovažuje za obchodní majetek poplatníka ve smyslu daně z příjmů fyzických osob. Poplatník s příjmy z nájmu podle § 9 zákona o daních z příjmů postupuje při přechodu z evidence příjmů a výdajů na vedení účetnictví podle přílohy č. 3 k zákonu o daních z příjmů a při přechodu z vedení účetnictví na evidenci příjmů a výdajů podle přílohy č. 2 k zákonu o daních z příjmů.

Zatímco příjmy z nájmu majetku zahrnutého do obchodního majetku lze pro účely jejich zdanění rozdělit se spolupracující osobou (spolupracujícími osobami) podle § 13 zákona o daních z příjmů, u příjmů z nájmu majetku nezahrnutého do obchodního majetku ale takto postupovat nelze. Tyto příjmy nelze pro účely daně z příjmů rozdělovat ani mezi manžele, kterým plynou ze společného jmění.

Podle § 9 odst. 2 zákona o daních z příjmů platí, že pokud příjmy z nájmu majetku nezahrnutého do obchodního majetku plynou ze společného jmění manželů, zdaňují se jen u jednoho z nich. Příjmy z nájmu majetku, který není součástí společného jmění manželů, se zdaňují vždy jen u toho manžela, který je vlastníkem tohoto majetku.

Podle § 23 odst. 6 zákona o daních z příjmů jsou **nepeněžním příjmem vlastníka (pronajímatele)** výdaje (náklady) vynaložené nájemcem na najatém majetku se souhlasem pronajímatele nad rámec smlouveného nájemného a nehrazené vlastníkem (pronajímatelem), a to:

- a) ve zdaňovacím období, kdy došlo k ukončení nájmu, pokud nepeněžním plněním jsou výdaje (náklady) uvedené v § 24 odst. 2 písm. zb) zákona o daních z příjmů a výdaje na dokončené technické zhodnocení za podmínky, že o hodnotu technického zhodnocení nezvýšil vlastník (pronajímatel) vstupní cenu, ani nebylo v průběhu nájmu odpisováno nájemcem; toto nepeněžní plnění se ocení zůstatkovou cenou, kterou by měl majetek při rovnoměrném odpisování podle § 31 odst. 1 písm. a) zákona o daních z příjmů, nebo znaleckým posudkem,
- b) ve zdaňovacím období, kdy došlo k ukončení nájmu nebo k písemnému zrušení souhlasu vlastníka s odpisováním doručenému nájemci, pokud nepeněžním plněním jsou výdaje na dokončené technické zhodnocení, které odpisoval nájemce se souhlasem vlastníka (pronajímatele); toto nepeněžní plnění se ocení zůstatkovou cenou, kterou by měl majetek při rovnoměrném odpisování podle § 31 odst. 1 písm. a) zákona o daních z příjmů, nebo znaleckým posudkem,
- c) ve zdaňovacím období, ve kterém bylo technické zhodnocení uvedeno do užívání, pokud o hodnotu technického zhodnocení vlastníka (pronajímatel) zvýší vstupní (zůstatkovou) cenu; toto nepeněžní plnění se ocení ve výši výdajů (nákladů) vynaložených nájemcem.

### ■ 136

#### **Zdaňování příjmů z nájmu nemovité věci podle § 7 nebo § 9 zákona o daních z příjmů**

*Fyzická osoba vede účetnictví, zabývá se projekční činností. Do podnikání vložila i budovu. V roce 2009 byla založena právnická osoba (s. r. o.), jejímž jediným*

*společníkem je uvedená fyzická osoba. Na právnickou osobu se postupně převedly všechny projekční aktivity, nové projekty i zaměstnanci. Společnost s ručením omezeným podniká v najaté budově právě od společníka, od kterého dostává faktury za nájem a spotřebu elektřiny a plynu.*

*V roce 2020 budou společníkovi plynout výnosy jen z tohoto nájmu. Do roku 2019 vykazovala fyzická osoba příjmy z nájmu budovy dle § 7 zákona o daních z příjmů. Existuje způsob, jak přejít ke zdaňování příjmů z nájmu budovy dle § 9 zákona o daních z příjmů?*

### Odpověď:

Aby mohly být příjmy z nájmu nemovité věci zdaňovány podle § 9 zákona o daních z příjmů, nemůže být nemovitá věc u pronajímatele zahrnuta do obchodního majetku podle § 4 odst. 4 zákona o daních z příjmů. Pokud tedy fyzická osoba nevyřadí budovu ze svého obchodního majetku, budou příjmy z nájmu této nemovité věci nadále posuzovány jako příjmy ze samostatné činnosti podle § 7 zákona o daních z příjmů. Tyto příjmy podléhají také sociálnímu a zdravotnímu pojištění.

#### Související právní předpisy:

- § 4 odst. 4 zákona o daních z příjmů
- § 7 zákona o daních z příjmů
- § 9 zákona o daních z příjmů

## ■ 137

### Zdaňování příjmů z podnájmu nemovité věci

*Společnost s ručením omezeným zabývající se realitní činností (zprostředkování pronájmu nemovitých věcí) si sama najala objekt, který dále pronajímá, z čehož jí plyne příjem. Je správný názor, že tento příjem z podnájmu nemovité věci se u s. r. o. daní stejně jako její příjmy plynoucí ze zprostředkování, a to daní z příjmů právnických osob?*

*Jak to bude v případě, kdy se jedná o stejnou situaci, ale u fyzické osoby? Bude se příjem plynoucí z podnájmu nemovité věci danit podle § 7, nebo § 10 zákona o daních z příjmů?*

### Odpověď:

Základ daně z příjmů právnických osob se dále nedělí na dílčí základy daně dle kategorií příjmů, tak jako je známe u fyzických osob. Základem daně právnické osoby budou jak příjmy ze zprostředkování, tak i příjmy z nájmu i podnájmu nemovité věci.

Příjmy z nájmu nemovitých věcí a příjmy z nájmu movitých věcí se u fyzických osob zahrnují do příjmů z nájmu podle § 9 zákona o daních z příjmů (pokud pronajímaná věc je u pronajímatele vložena do obchodního majetku pro účely zákona o daních z příjmů), nebo do příjmů ze samostatné činnosti podle § 7 zákona o daních z příjmů (pokud pronajímaná věc není u pronajímatele vložena do obchodního majetku).

Dle pokynu GFR D-22 se příjmy z nájmu rozumějí i příjmy plynoucí poplatníkovi v případě, kdy pronajímá nemovité věci (jejich části) nebo byty (jejich části) anebo movité věci, které má sám v nájmu či podnájmu. Proto i příjmy z podnájmu nemovité věci nebo movité věci jsou u fyzické osoby zdaňovány v kategorii příjmů z nájmu dle § 9 zákona o daních z příjmů. Výjimku tvoří příjmy z příležitostného nájmu a podnájmu věci movité, které se zdaňují podle § 10 odst. 1 písm. a) zákona o daních z příjmů.

#### Související právní předpisy:

- § 7 a § 9 zákona o daních z příjmů
- § 18 odst. 1 zákona o daních z příjmů
- pokyn GFR D-22

■ 138

### Pronájem části rodinného domu zahrnutého do obchodního majetku podnikatele

*Fyzická osoba (podnikatel) má zahrnutý rodinný dům v obchodním majetku. Část tohoto domu využívá ke svému podnikání (cca 40% podlahové plochy), část pronajímá jinému podnikateli (cca 40% podlahové plochy) a zbývající část domu využívá ke svému bydlení (cca 20% celkové podlahové plochy). Jak má správně vyúčtovat příjem z nájemného? Do nákladů své podnikatelské činnosti zahrnuje odpisy z domu i veškeré výdaje týkající se chodu domu (teplo, energie, běžná údržba apod.) ve výši 80% těchto nákladů. Je příjem z nájmu součástí příjmů z podnikání podle § 7 zákona o daních z příjmů, anebo je to příjem z nájmu podle § 9 zákona o daních z příjmů?*

#### Odpověď:

Vzhledem k tomu, že předmětná nemovitá věc je součástí obchodního majetku podnikatele, jsou i příjmy z nájmu části této nemovité věci posuzovány jako příjmy ze samostatné činnosti podle § 7 zákona o daních z příjmů.

Lze potvrdit, že je nutné výdaje spojené s nemovitou věcí poměrně krátit, a to v poměru, v jakém je nemovitá věc používána k osobní spotřebě poplatníka, tj. výdaje týkající se bydlení podnikatele se posuzují podle § 25 odst. 1 písm. u) zákona o daních z příjmů.

#### Související právní předpisy:

- § 7 zákona o daních z příjmů
- § 9 zákona o daních z příjmů
- § 24 odst. 1 zákona o daních z příjmů
- § 25 odst. 1 písm. u) zákona o daních z příjmů

■ 139

### Podnájem sídla s. r. o. v najatém bytě spolčnicka

*Společnost s ručením omezeným má sídlo v místě bydliště spolčnicka. Byt, ve kterém spolčnick bydlí a zároveň je používán jako sídlo pro s. r. o., vlastní dcera spolčnicka. Spolčnick účtuje společnosti s ručením omezeným pronájem sídla a tento příjem zdaňuje sám jako příjem dle § 9 zákona o daních z příjmů (jako podnájem). Dcera spolčnicka jako vlastník nemovité věci s tím souhlasí. Může být příjem z pronájmu sídla zdaňován u spolčnicka, přestože není vlastníkem nemovitosti, ale pouze nájemcem?*

#### Odpověď:

Podle § 2215 občanského zákoníku může nájemce se souhlasem vlastníka zříditi užívací právo (podnájem) k najaté věci třetí osobě (podnájemci); pokud byla nájemní smlouva uzavřena písemně, vyžaduje i souhlas vlastníka s podnájemem písemnou formou. Užívací právo k najaté věci lze třetí osobě zříditi jen na dobu nájmu věci.

V daném případě je v pořádku, že spolčnick zdaňuje příjmy z podnájem bytu jako příjmy podle § 9 zákona o daních z příjmů. Podle výkladového stanoviska GFŘ v pokynu D-22 se příjmy z nájmu nemovitých věcí nebo bytů podle § 9 odst. 1 písm. a) zákona o daních z příjmů rozumějí i příjmy plynoucí poplatníkovi v případě, kdy pronajímá nemovité věci (jejich části) nebo byty (jejich části), které má sám v nájmu.

#### Související právní předpisy:

- § 2215 občanského zákoníku
- § 9 odst. 1 písm. a) zákona o daních z příjmů

## ■ 140

**Odpisování nemovité věci pronajímané po jejím vyřazení z obchodního majetku poplatníka**

*Fyzická osoba vedoucí daňovou evidenci se rozhodla vyřadit nemovitou věc z obchodního majetku a následně ji pronajímat (příjem bude zdaněn podle § 9 zákona o daních z příjmů). Je možné pokračovat v dosavadním odpisování této nemovité věci a odpisy uplatnit jako skutečný výdaj, nebo je nutné dosavadní odpisování „ukončit“ a před započítáním nájmu nechat nemovitou věc nově ocenit pomocí znaleckého posudku a začít nové odpisování? Nájem bezprostředně navazuje na vyřazení z obchodního majetku. Nemovitá věc byla vyřazena z obchodního majetku poplatníka k 31. 3. 2020, nájem zahájen od 1. 4. 2020.*

**Odpověď:**

Fyzická osoba může po vyřazení nemovité věci z obchodního majetku pokračovat v již započatém odpisování. Odpisovat bude stejným způsobem, jakým uplatňovala odpisy dosud, a to z původní vstupní ceny. Toto pravidlo vychází z § 30 odst. 10 zákona o daních z příjmů, kde jsou vyjmenovány případy, za kterých se pokračuje v odpisování. V poslední větě § 30 odst. 10 zákona o daních z příjmů je uvedeno, že v odpisování pokračuje i poplatník, který je fyzickou osobou, u jím pronajímaného hmotného majetku vyřazeného z obchodního majetku.

**Související právní předpisy:**

- § 30 odst. 10 zákona o daních z příjmů

## ■ 141

**Nájem nemovité věci mezi manželi**

*Manželka, fyzická osoba, vede daňovou evidenci, provozuje v nemovité věci restauraci a ubytování (příjmy zdaňuje podle § 7 zákona o daních z příjmů). Nemovitá věc byla nabyta darem od otce za manželství (jediným vlastníkem je podle zápisu v katastru nemovitostí manželka), nikdy nebyla zahrnuta v obchodním majetku. Manžel je spolupracující osobou své manželky. Manželé se rozhodli rozdělit podnikání. Manželka bude dál provozovat restauraci ve své nemovité věci, která nebude zahrnuta v obchodním majetku. Zruší svou živnost na ubytování. Manžel si zřídí živnost na ubytování a bude manželce na základě smlouvy o nájmu platit nájem. Manželka tento nájem bude zdaňovat podle § 9 zákona o daních z příjmů, jelikož se nejedná o nemovitou věc zařazenou do obchodního majetku. Manžel má ještě chatu, kterou má ve svém vlastnictví, nabytou před manželstvím, kterou pronajímá. Jelikož se nejedná také o nemovitou věc zařazenou do obchodního majetku, bude příjmy z nájmu chaty zdaňovat dle § 9 zákona o daních z příjmů. Je tento postup správný? O jaké výdaje si může majitel nemovité věci snížit příjmy podle § 9 zákona o daních z příjmů (údržba, opravy, plyn, vodné, vybavení pokojů)? Musí mít manžel živnost na penzion, nebo může zdaňovat příjmy jen podle § 9 zákona o daních z příjmů?*

**Odpověď:**

Především doporučuji ještě s právníkem zabývajícím se soukromým právem probrat otázku placení nájemného manželem jeho manželce. Potíž je totiž v tom, že budova restaurace a penzionu patří výhradně manželce, ovšem z jakého majetku jí bude manžel nájemné platit? Především z peněz ze společného jmění manželů – nabytých za trvání manželství – patřících tedy současně i manželce. To je ale právně nepřípustné, aby vám

někdo platil penězi, které vám již z právního hlediska patří. Fakturaci mezi manželi sice nic až tak nebrání, ovšem s proplacením faktur asi bude problém, pokud si manželé nerozdělí před notářem společné jmění.

Co se týče aktivit manžela, tak je třeba důsledně rozlišovat nájem alias nájem nemovitě věci nebo její části – což není živností – a poskytování ubytovací služby, která je volnou živností „Ubytovací služby“ ve smyslu nařízení vlády č. 278/2008 Sb., o obsahových náplních jednotlivých živností: 55. Ubytovací služby Poskytování ubytování ve všech ubytovacích zařízeních (např. hotel, motel, kemp, ubytovna) a v bytových domech, rodinných domech nebo ve stavbách pro rodinnou rekreaci. V případě ubytování v bytových domech, rodinných domech nebo ve stavbách pro rodinnou rekreaci s kapacitou do 10 lůžek (včetně přistýlek), podávání snídaní ubytovaným hostům. Je nutno podotknout, že otázkou právního vymezení nájmu (částí) nemovitých věcí se již zabývaly soudy – zejména ve vztahu k problematice DPH – takže v pochybnostech je třeba konzultovat splnění definičních podmínek nájmu s právníkem zabývajícím se danou problematikou. Pokud vše bude po právní stránce v pořádku, pak daňové nebude problém.

Manžel vykáže příjmy z poskytované ubytovací služby jako své příjmy z podnikání podle § 7 zákona o daních z příjmů a příjmy z nájmu (své) chaty nezahrnuté do obchodního majetku, jakož i z nájmu jejího movitého vybavení jako příjmy z nájmu podle § 9 zákona o daních z příjmů. Jako související daňové výdaje může – v obou případech samostatně – zvolit buď paušální výdaje ve výši 30 % z příjmů, nebo skutečné výdaje, které ale musí prokázat smlouvami, doklady, účelově apod. Obecně přitom může jít o veškeré výdaje na dosažení, zajištění a udržení zdanitelných příjmů, ledaže zákon o daních z příjmů stanoví speciálně jiná pravidla (jako např. ohledně samostatných movitých věcí nad 40 000 Kč, které se neuplatní přímo, ale až prostřednictvím odpisů, nebo u výloh za pracovní cesty, co se týče pojistného, krácení daňové účinnosti z důvodu částečné soukromé spotřeby apod.). Takže v rámci záznamů o příjmech a výdajích z nájmu podle § 9 zákona o daních z příjmů je možno uplatnit výdaje např. za údržbu a opravy pronajímané chaty i jejího vybavení, úhrady za plyn, vodu, nákupy vybavení pokojů – nejde-li o výše zmíněný hmotný majetek (nad 40 000 Kč) apod.

### Související právní předpisy:

- § 7 zákona o daních z příjmů
- § 9 zákona o daních z příjmů
- § 24 zákona o daních z příjmů

## ■ 142

### **Příjem s. r. o. z podnájmu části budovy užívané na základě pachtovní smlouvy uzavřené se společníkem**

*Fyzická osoba vlastní budovu včetně okolních zemědělských pozemků a tento majetek užívá na základě pachtovní smlouvy s. r. o., ve které je majitel nemovitostí 100% vlastníkem. Pokud by s. r. o. účtovala podnájem části budovy v ceně obvyklé manželce (SJM je rozděleno) vlastníka budovy, bude tento podnájem osvobozen od daně z příjmů dle § 19 odst. 1 písm. c) zákona o daních z příjmů?*

### **Odpověď:**

Podle mého názoru se v daném případě o osvobození ve smyslu tohoto ustanovení nejedná.

### Související předpisy:

- § 19 odst. 1 písm. c) zákona o daních z příjmů