

#### **Příklad**

*Ve zdaňovacím období roku 2025 bude mít pan Pokorný kromě příjmů ze závislé činnosti od jednoho zaměstnavatele, u kterého učinil prohlášení k dani, jen příjmy z nájmu pozemku ve výši 19 000 Kč. Podle § 38g odst. 2 ZDP nebude pan Pokorný povinen podat za rok 2025 přiznání k dani z příjmů fyzických osob a v důsledku toho u něj nebude příjem z nájmu pozemku za toto zdaňovací období zdaněn.*

#### **Příjmy z nájmu nemovitých věcí ve společném jmění manželů**

Podle § 9 odst. 2 ZDP platí, že **pokud příjmy z nájmu majetku nezahrnu-tého do obchodního majetku plynou ze společného jmění manželů, zdaňují se jen u jednoho z nich.**

#### **Příklad**

*Manželé mají ve společném jmění manželů rodinný dům. Kromě toho má manžel ve svém výlučném vlastnictví garáž, kterou si koupil ještě před uzavřením manželství, a tuto garáž pronajímá rodičům manželky. Jelikož se jedná o nájem nemovité věci, která není ve společném jmění manželů, musí příjmy z tohoto nájmu uvádět ve svém přiznání k dani z příjmů fyzických osob vždy jen manžel.*

Podle pokynu GFŘ D-59 se příjmy z nájmu plynoucí manželům ze společného jmění manželů zdaňují jen u jednoho z manželů i v případě, že plynou z více pronajatých nemovitých věcí nebo movitých věcí, a to i rozdílného charakteru (např. dům, byt, chata, garáž, pozemek).

V praxi jsou běžné i případy, kdy manželé mají příjem z nájmu nejen společného majetku, ale i každý ze svého majetku, tj. majetku, který nepatří do jejich společného jmění. V takovém případě každý z manželů zdaní příjem z nájmu svého výlučného majetku a u příjmů z nájmu majetku ve společném jmění manželů se můžou v každém zdaňovacím období rozhodnout, zda je v daném zdaňovacím období uvede ve svém daňovém přiznání manželka, nebo manžel; tato volba závisí na posouzení celkového daňového zatížení a může vést k legální optimalizaci daňového výsledku (např. v jednom zdaňovacím období zdaní příjem z nájmu společného majetku manžel, v dalším zdaňovacím období může příjem z tohoto nájmu zdanit manželka). V tomto ohledu zákon o daních z příjmů nestanoví žádné omezení.

### Příklad

Manželé mají ve společném jmění dva byty, které od 1. 1. 2025 pronajímají. Manželka od uvedeného data pronajímá zemědělskému podnikateli pozemek, který zdělila po svých rodičích. Byty ani pozemek nejsou zahrnuty u žádného z manželů v obchodním majetku. Příjmy z nájmu bytů bude v jednotlivých zdaňovacích obdobích zdaňovat manžel nebo manželka podle toho, jak se dohodnou (např. za rok 2025 zdaní příjmy z nájmu bytů manželka, za rok 2026 tyto příjmy zdaní manžel). Příjmy z nájmu pozemku, který není ve společném jmění manželů, bude ale zdaňovat vždy jen manželka.

### Příjmy z nájmu nemovitých věcí ve spoluvlastnictví více fyzických osob

Pro příjmy z nájmu nemovité věci dosažené společně dvěma nebo více poplatníky z titulu spoluvlastnictví k nemovité věci platí, že se **rozdělují mezi poplatníky podle jejich spoluvlastnických podílů**; obdobně to platí i pro společné výdaje vynaložené na dosažení, zajištění a udržení těchto příjmů. To vyplývá z občanskoprávní úpravy spoluvlastnictví, podle níž platí, že:

- plody a užitky ze společné věci se dělí podle poměru podílů, a
- jak se naloží s plody a užitky ze společné věci, které nelze podle podílů rozdělit, určí dohoda spoluvlastníků (nedohodnou-li se, prodají se tyto plody a užitky vhodným způsobem a výnos se rozdělí podle podílů).

### Příklad

Dvoupodlažní bytový dům spoluvlastní dva bratři, přičemž každý má podíl ve výši 50 %. V případě, že bude celý dům pronajímán, se pak příjmy z nájmu rozdělí mezi oba bratry v poměru 50 : 50 a ve stejném poměru se mezi bratry rozdělí i společné výdaje na dosažení, zajištění a udržení příjmů z nájmu.

Pokud se ale bratři dohodnou, že jeden z nich bude v domě využívat přízemí, kde bude bydlet, zatímco druhý bude využívat první patro k pronajímání jiným osobám, pak příjmy z nájmu budou patřit jen tomuto druhému bratrovi, který je bude zdaňovat.

Podle § 12 ZDP platí, že pokud nejsou příjmy a výdaje rozděleny mezi spoluvlastníky podle spoluvlastnických podílů, mohou spoluvlastníci uplatnit výdaje pouze v prokázané výši.

**Poznámka**

Platební kalendář nemusí obsahovat den uskutečnění plnění nebo den přijetí úplaty.

## 4.6 Nájem nemovité věci v obratu podle zákona o DPH

Podle ustanovení § 4a odst. 1 písm. c) ZDPH se úplaty za nájem pozemků, staveb, bytů a nebytových prostor osvobozený od daně bez nároku na odpočet daně **zahrnují do obratu v tuzemsku pro účely tohoto zákona**; to ale neplatí v případě, kdy je nájem osvobozený od daně podle § 56a ZDPH doplňkovou činností osoby povinné k dani uskutečňovanou touto osobou příležitostně.

**Poznámka**

Dle § 4a ZDPH se pro účely daně z přidané hodnoty obratem v tuzemsku rozumí souhrn úplat bez daně, které osobě povinné k dani náleží za uskutečnění plnění s místem plnění v tuzemsku, jde-li o úplaty za:

- a) zdanitelné plnění a plnění, které by bylo zdanitelné, pokud by v tuzemsku nebylo osvobozeno v režimu pro malé podniky,
- b) plnění osvobozené od daně s nárokem na odpočet daně, nebo
- c) plnění osvobozené od daně bez nároku na odpočet daně podle § 54 až 56a nebo dodání nemovité věci osvobozené od daně bez nároku na odpočet daně podle § 62, jestliže nejsou doplňkovou činností uskutečňovanou příležitostně.

Do obratu v tuzemsku se nezahrnuje úplata za dodání nebo poskytnutí dlouhodobého majetku, není-li toto uskutečněné plnění nedílnou součástí obvyklé ekonomické činnosti osoby povinné k dani.

Od 1. 1. 2025 již není pro účely registrace plátce rozhodující obrat za nejvýše 12 bezprostředně předcházejících po sobě jdoucích kalendářních měsíců, ale od uvedeného data je pro tento účel rozhodující **obrat v tuzemsku za kalendářní rok**.

Od 1. 1. 2025 nově podle § 6 ZDPH platí, že pokud obrat v tuzemsku dosažený osobou povinnou k dani překročí v kalendářním roce částku 2 000 000 Kč, pak se tato osoba povinná k dani stane plátcem od prvního dne následujícího kalendářního roku, pokud nesdělí správci daně, že se chce stát plátcem ode

dne následujícího po překročení obratu v tuzemsku. Jestliže ale obrat v tuzemsku dosažený osobou povinnou k dani překročí v daném kalendářním roce částku 2 536 500 Kč, stane se tato osoba povinná k dani plátcem DPH již ode dne následujícího po dni překročení tohoto limitu obratu v tuzemsku. V obou uvedených případech je osoba povinná k dani povinná podat přihlášku k registraci do 10 pracovních dnů ode dne překročení stanovené částky.

Podle § 6 odst. 3 ZDPH se osoba povinná k dani **nestane plátcem** (ani při překročení stanovené částky obratu v tuzemsku), **pokud uskutečňuje pouze plnění, u kterých by neměla nárok na odpočet daně, pokud by byla plátcem** (např. nájem nemovitých věcí osvobozených od daně bez nároku na odpočet daně).

### **Příklad**

*Pan Petr, který je od 1. 1. 2025 vlastníkem bytového domu, pronajímá v tomto domě byty občanům. Z tohoto titulu je pro účely DPH osobou povinnou k dani. Žádnou jinou činnost v roce 2025 nevykonává. I když souhrn úplat za nájem bytů přesáhne za tento kalendářní rok stanovený limit obratu v tuzemsku ve výši 2 000 000 Kč (případně i ve výši 2 536 500 Kč), pan Petr se nestane plátcem DPH, jelikož uskutečňuje pouze plnění, které je podle § 56a ZDPH osvobozeno od daně bez nároku na odpočet daně.*

*Pokud by ale pan Petr v bytovém domě poskytoval kromě uvedeného nájmu bytů také ubytovací služby, které nejsou osvobozeny od DPH, stal by se při překročení stanoveného limitu obratu podle § 6 ZDPH plátcem daně a byl by povinen podat přihlášku k registraci do 10 dnů ode dne, ve kterém by jeho obrat v tuzemsku překročil částku 2 000 000 Kč.*

Při nájmu majetku ve spoluvlastnictví podle § 1115 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, se do obratu v tuzemsku podle § 4a ZDPH zahrnuje každému spoluvlastníkovi pronajímané věci taková částka ze sjednané celkové úplaty za nájem společné věci (nájemné), která odpovídá míře, kterou se daný spoluvlastník podílí na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví ke společné věci.

### **Příklad**

*Pronajímaná budova je v podílovém spoluvlastnictví dvou fyzických osob (žádný z nich není dosud plátcem DPH), jejichž spoluvlastnické podíly jsou podle zápisu v katastru nemovitostí následující:*

- 2/3 spoluvlastník A
- 1/3 spoluvlastník B

- ⇨ **Dotaz č. 27: DPH na výstupu a na vstupech při pronájmu bytů v domě ve vlastnictví s. r. o.**

*Jsem jediným společníkem s. r. o., kde je v majetku dům v katastru zapsáný jako „stavba občanského vybavení“. Jelikož bych tento dům chtěl prodat a vím, jak vysoké by bylo zdanění, přemýšlím o pronajímání dvou bytů, které bych z toho udělal. Chci se zeptat, zdali budu z pronájmu odvádět DPH?*

**Odpověď** (Ing. Martin Veselý):

Nájem bytů (nikoli však ubytovací služby) je podle § 56a ZDPH osvobozen od daně z přidané hodnoty bez nároku na odpočet. DPH tedy odváděna nebude, na druhé straně odpočet daně u přímo souvisejících vstupů nelze uplatnit vůbec a u všeobecných vstupů (např. poradenské služby, vedení účetnictví, telefon a internet) bude podle § 72 odst. 9 ZDPH nárok na odpočet DPH krácen koeficientem podle poměru výstupů s nárokem na odpočet na úhrnných výstupech.

- ⇨ **Dotaz č. 28: Pronájem nebytových prostor neplátcí DPH i plátcům DPH**

*Právnícká osoba – plátce DPH pronajala fyzické osobě – neplátcí DPH pro její podnikatelskou činnost sklad v nemovitosti, který je obchodním majetkem. Celá nemovitost má jen nebytové prostory, přičemž zbývající prostory jsou pronajaté plátcům DPH jako zdanitelné plnění.*

*Může se pronájem nebytového prostoru neplátcí považovat za zdanitelné plnění s obvodem DPH, takže se pak na vstupu při opravách nemovitosti nemusí krátit odpočet?*

**Odpověď** (Ing. Dana Langerová):

Nájem nemovité věci je dle § 56a odst. 1 ZDPH osvobozen od daně, s výjimkou krátkodobého nájmu, poskytnutí ubytovacích služeb, nájmu prostor a míst k parkování vozidel, nájmu bezpečnostních schránek a nájmu strojů nebo jiných upevněných zařízení.

Podle § 56a odst. 3 ZDPH se plátce může rozhodnout, že se u nájmu nemovité věci jinému plátcí pro účely uskutečňování jeho ekonomické činnosti bude jednat o zdanitelné plnění, tj. uplatní se DPH v základní sazbě (to neplatí pro nájem vymezených staveb pro bydlení).

Z výše uvedeného je zřejmé, že u nájmu nebytového prostoru neplátci DPH nelze uplatnit daň na výstupu. Jedná se tedy o plnění osvobozené od daně bez nároku na odpočet daně. Ani v případě, že by plátce pronájem zdanil, se nebude dle ZDPH jednat o plnění zdanitelné.

Pokud je opravována nemovitost, ve které plátce poskytuje nájmy jiným plátcům s uplatňováním daně na výstupu a neplátci jako plnění osvobozené od daně bez nároku na odpočet daně, je plátce oprávněn dle § 76 ZDPH u přijatých zdanitelných plnění k odpočtu daně pouze v krácené výši.

❖ **Dotaz č. 29: Krácení DPH na vstupu ve vazbě na osvobozený nájem bytu**

***Právník osoba (plátce DPH) vlastní byt, který částečně používá pro ubytování svých zaměstnanců, část pronajímá fyzické osobě neplátci na bydlení a část pronajímá právnické osobě (plátci DPH) na kancelář. V celém bytě proběhla oprava – výměna podlahy, fakturováno je s přenesenou daňovou povinností. Může si plátce uplatnit částečně DPH z faktury za opravu podlah, tj. z části, kterou používá pro ubytování svých zaměstnanců, a z části, kterou pronajímá na kancelář? S jakou sazbou DPH se bude provádět výpočet?***

**Odpověď** (Ing. Dana Langerová):

Byt jako obytný prostor (definován v § 48 odst. 5 ZDPH) je dle ustanovení § 48 odst. 1 písm. d) ZDPH pro účely daně z přidané hodnoty stavbou pro bydlení. Při poskytnutí stavebních nebo montážních prací provedených na dokončené stavbě, pokud se jedná o stavbu pro bydlení, se dle ustanovení § 49 odst. 4 ZDPH uplatní snížená sazba daně, tedy 12 %.

Co se týče možnosti odpočtu této daně, pak podstatné je, zda budou naplněny podmínky ustanovení § 72 odst. 1 ZDPH. Tedy že plátce přijaté zdanitelné plnění použije v rámci svých ekonomických činností vymezených pod písm. a) až e) tohoto ustanovení.

Nájem nemovité věci je dle ustanovení § 56a odst. 1 ZDPH osvobozen od daně s výjimkou krátkodobého nájmu nemovité věci a poskytnutí ubytovacích služeb, které odpovídají kódu klasifikace produkce CZ-CPA 55 ve znění platném k 1. 1. 2015. Jelikož plátce se nemůže rozhodnout o uplatňování daně při nájmu bytu (§ 56a odst. 5 ZDPH toto v žádném případě neumožňuje), pak pokud je daný byt pronajímán