

Optimalizace daňové povinnosti plynoucí z nájmu ve vybrané nemovitosti.

Mariana Kazíková

Bakalářská práce
2024



Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky
Ústav financí a účetnictví

Akademický rok: 2023/2024

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(projektu, uměleckého díla, uměleckého výkonu)

Jméno a příjmení: Ing. Mariana Kazíková
Osobní číslo: M21736
Studijní program: B0411P050002 Účetnictví a daně
Forma studia: Kombinovaná
Téma práce: Optimalizace daňové povinnosti plynoucí z nájmu ve vybrané nemovitosti

Zásady pro vypracování

Úvod

Definujte cíle práce a použité metody práce.

I. Teoretická část

- Zpracujte literární rešerši z dané oblasti a formulujte teoretické východisko ke zpracování analýzy.

II. Praktická část

- Charakterizujte vybranou nemovitost.
- Analyzujte a porovnejte různé varianty daňové povinnosti vyplývající z nájmu vybrané nemovitosti.
- Na základě analýzy proveďte výběr optimální varianty daňové povinnosti.

Závěr

Rozsah bakalářské práce: **cca 40 stran**
Forma zpracování bakalářské práce: **tištěná/elektronická**

Seznam doporučené literatury:

- BERÁNEK, Petr. *Průvodce zákonem o daních z příjmů pro OSVČ a další poplatníky s dílčím základem v § 7*. Olomouc: ANAG, 2021. ISBN 978-80-7554-318-9.
- BERNARDI, Luigi; CHANDLER, Mark W.S. a GANDULIA, Luca. *Tax Systems and Tax Reforms in New EU Members*. New York: Taylor a Francis, 2017. ISBN 978-0-415-34988-8
- HNÁTEK, Miloslav. *Nemovitě věci v daních: prodej, koupě, nájem, ubytování, nemovitě věci v podnikání, darování, dědění*. Praha: ESAP, 2023. ISBN 978-80-907398-9-5.
- KUBÁTOVÁ, Květa. *Daňová teorie a politika*. 7. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2018. ISBN 9788075981653.
- SKÁLA, Milan. *Zvláštnosti zdaňování nemovitých věcí*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. ISBN 9788074788208.

Vedoucí bakalářské práce: **Mgr. Eva Kolářová, Ph.D.**
Ústav financí a účetnictví

Datum zadání bakalářské práce: **5. února 2024**
Termín odevzdání bakalářské práce: **17. května 2024**

L.S.

prof. Ing. David Tuček, Ph.D.
děkan

Ing. Milana Otrusinová, Ph.D.
garant studijního programu

Ve Zlíně dne 5. února 2024

PROHLÁŠENÍ AUTORA BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Prohlašuji, že

- beru na vědomí, že odevzdáním bakalářské práce souhlasím se zveřejněním své práce podle zákona č. 111/1998 Sb. o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších právních předpisů, bez ohledu na výsledek obhajoby;
- beru na vědomí, že bakalářská práce bude uložena v elektronické podobě v univerzitním informačním systému dostupná k prezenčnímu nahlédnutí, že jeden výtisk bakalářské práce bude uložen na elektronickém nosiči v příruční knihovně Fakulty managementu a ekonomiky Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně;
- byla jsem seznámena/a s tím, že na moji bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, zejm. § 35 odst. 3;
- beru na vědomí, že podle § 60 odst. 1 autorského zákona má UTB ve Zlíně právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- beru na vědomí, že podle § 60 odst. 2 a 3 autorského zákona mohu užít své dílo – bakalářskou práci nebo poskytnout licenci k jejímu využití jen s příjmem, pokud licenční smlouva uzavřená mezi mnou a Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně s tím, že vyrovnání případného přiměřeného příspěvku na úhradu nákladů, které byly Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše) bude rovněž předmětem této licenční smlouvy;
- beru na vědomí, že pokud bylo k vypracování bakalářské práce využito softwaru poskytnutého Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně nebo jinými subjekty pouze ke studijním a výzkumným účelům (tedy pouze k nekomerčnímu využití), nelze výsledky bakalářské práce využít ke komerčním účelům;
- beru na vědomí, že pokud je výstupem bakalářské práce jakýkoliv softwarový produkt, považují se za součást práce rovněž i zdrojové kódy, popř. soubory, ze kterých se projekt skládá. Neodevzdání této součásti může být důvodem k neobhájení práce.

Prohlašuji,

1. že jsem na bakalářské práci pracovala samostatně a použitou literaturu jsem citoval. V případě publikace výsledků budu uveden jako spoluautor.
2. že odevzdaná verze bakalářské práce a verze elektronická nahraná do IS/STAG jsou totožné.

Ve Zlíně

Jméno a příjmení: Mariana Kazíková

.....
podpis diplomanta

ABSTRAKT

Fyzická osoba mající v současné době příjmy ze živnostenského podnikání se rozhodla pronajmout nemovitost, kterou má ve svém vlastnictví. Cílem práce je zvolit optimální způsob zdanění příjmů z nájmu vybrané nemovitosti, při zohlednění současných příjmů poplatníka, které mu plynou ze samostatné činnosti. Zákon o dani z příjmu nabízí několik možností zdanění příjmů z nájmu fyzických osob a rovněž uplatnění výdajů. Pomocí literární rešerše jsou získány teoretické poznatky sloužící jako podklad k výpočtům analýzy možných variant daňových základů, ale i odvodů sociálního nebo zdravotního pojištění, stanovených na základě aplikace povinností odpovídajících jednotlivým daňovým režimům. Na základě komparativní analýzy bylo zjištěno, že nejvýhodnější je zdanit příjmy z nájmu vybraného poplatníka dle § 9 zákona o dani z příjmu, kdy nemusí být nemovitost zahrnuta v obchodním majetku podnikatele, čímž není negativně ovlivněna možnost osvobozených příjmů z případného prodeje. Navíc takto zdaňované příjmy nejsou podnikáním, a proto nepodléhají odvodům na sociální a zdravotní pojištění. V závěru jsou nastíněny další povinnosti související s uplatněním skutečných výdajů a vedením daňové evidence.

Klíčová slova: nájem, nemovitost, paušální výdaje, skutečné výdaje, příjmy z nájmu, optimalizace, daň z příjmů fyzických osob, sociální pojištění, zdravotní pojištění

ABSTRACT

A natural person currently earning income from a business has decided to rent out a property he owns. The aim of the thesis is to choose the optimal taxation method of rental income from the selected property, taking into account the taxpayer's current income from self-employment. The Income Tax Act offers several options for taxing rental income of individuals as well as for claiming expenses. A literature search is used to obtain the theoretical knowledge used as a basis for calculating the analysis of possible variations of tax bases, as well as social or health insurance contributions, determined on the basis of the application of the obligations corresponding to the individual tax regimes. On the basis of a comparative analysis, it was found that the most advantageous is to tax the rental income of

the selected taxpayer according to § 9 of the Income Tax Act, where the real estate does not have to be included in the business assets of the entrepreneur, which does not negatively affect the possibility of exempt income from the eventual sale. In addition, income taxed in this way is not a business and is therefore not subject to social security and health insurance contributions. Finally, other obligations related to the claiming of actual expenses and the keeping of tax records are outlined.

Keywords: rent, real estate, flat-rate expenses, actual expenses, rental income, optimization, personal income tax, social insurance, health insurance

Děkuji paní Mgr. Evě Kolářové, Ph.D. za cenné rady a laskavé vedení při tvorbě této bakalářské práce. Děkuji také všem vyučujícím, kteří nám předávali své vědomosti a zkušenosti v průběhu celého bakalářského studia na Fakultě managementu a ekonomiky.

Prohlašuji, že odevzdaná verze bakalářské práce a verze elektronická nahraná do IS/STAG jsou totožné.

OBSAH

ÚVOD.....	10
CÍLE A METODY ZPRACOVÁNÍ PRÁCE.....	11
I TEORETICKÁ ČÁST.....	12
1 VYMEZENÍ ZÁKLADNÍCH POJMŮ.....	13
1.1 NEMOVITOST.....	13
1.2 NÁJEM.....	13
2 NÁJEM V ZÁKLADU DANĚ Z PŘÍJMŮ FO.....	14
2.1 VSTUPNÍ CENA.....	14
2.2 DAŇOVÉ ODPISY NEMOVITÝCH VĚCÍ.....	15
2.2.1 Rovnoměrné daňové odpisy.....	17
2.2.2 Zrychlené daňové odpisy.....	18
2.3 VÝDAJE NA OPRAVY NEMOVITÝCH VĚCÍ A TECHNICKÉ ZHODNOCENÍ.....	18
2.4 DAŇ Z NEMOVITÝCH VĚCÍ.....	19
2.4.1 Daň z pozemků.....	20
2.4.2 Daň ze staveb a jednotek.....	21
2.5 ZDAŇOVÁNÍ PŘÍJMŮ Z NÁJMU NEMOVITOSTI.....	22
2.5.1 Zdaňováním příjmů z nájmu podle §9.....	22
2.5.2 Zdaňování příjmů z nájmu nemovité věci podle §7.....	23
2.5.3 Paušální daň.....	25
3 KONSTRUKČNÍ PRVKY DANĚ Z PŘÍJMŮ FYZICKÝCH OSOB.....	27
3.1 OSVOBOZENÍ.....	27
3.2 ZÁKLAD DANĚ.....	29
3.2.1 Příjmy ze samostatné činnosti.....	30
3.2.2 Nezdánitelné části základu daně a odčitatelné položky.....	31
3.2.3 Slevy na dani.....	31
3.2.4 Sazba daně.....	32
3.2.5 Daňové zvýhodnění.....	32
3.3 ZÁLOHY.....	33
4 SOCIÁLNÍ A ZDRAVOTNÍ POJIŠTĚNÍ.....	34
4.1 ZDRAVOTNÍ POJIŠTĚNÍ.....	34
4.2 SOCIÁLNÍ POJIŠTĚNÍ.....	35
II PRAKTICKÁ ČÁST.....	36
5 PŘEDSTAVENÍ VYBRANÉ NEMOVITÉ VĚCI A VLASTNÍKA.....	37
5.1 CHARAKTERISTIKA NEMOVITOSTI.....	37
5.1.1 Daň z nemovitých věcí.....	37
5.1.2 Daňové odpisy.....	38

5.2	CHARAKTERISTIKA VLASTNÍKA.....	40
6	ANALÝZA DAŇOVÉ POVINNOSTI PŘI ZDANĚNÍ PŘÍJMŮ Z NÁJMU VYBRANÉ NEMOVITOSTI PODLE §9 ZDP	42
6.1	PŘEDPOKLÁDANÉ PŘÍJMY	42
6.2	PAUŠÁLNÍ VÝDAJE.....	43
6.2.1	Základ daně a zálohy na ZP a SP při uplatnění paušálních výdajů.....	43
6.3	PROKÁZANÉ VÝDAJE	44
6.3.1	Základ daně a zálohy při uplatnění skutečných výdajů z příjmů z nájmu	46
7	ANALÝZA DAŇOVÉ POVINNOSTI ZDANĚNÍ PŘÍJMŮ Z NÁJMU VYBRANÉ NEMOVITOSTI ZAŘAZENÉ V OBCHODNÍM MAJETKU VYBRANÉ FYZICKÉ OSOBY	48
7.1	PAUŠÁLNÍ VÝDAJE.....	48
7.1.1	Základ daně a zálohy na ZP a SP při uplatnění paušálních výdajů.....	49
7.2	PROKÁZANÉ VÝDAJE	49
7.3	PAUŠÁLNÍ DAŇ	51
8	ZÁKLAD DANĚ, DAŇOVÁ A ODVODOVÁ POVINNOST OPTIMÁLNÍ VARIANTY ZDANĚNÍ PŘÍJMŮ Z NÁJMU VYBRANÉ NEMOVITOSTI.....	52
8.1	DAŇOVÝ DOPAD V PRVNÍM ROCE OPTIMÁLNÍ VARIANTY	53
8.2	DAŇOVÝ DOPAD V DALŠÍM OBDOBÍ.....	53
9	ZÁVĚREČNÁ DOPORUČENÍ	55
	ZÁVĚR	58
	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY.....	60
	SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK.....	63
	SEZNAM OBRÁZKŮ	64
	SEZNAM TABULEK.....	65
	SEZNAM PŘÍLOH.....	66

ÚVOD

Vlastnictví nemovité věci přináší majiteli řadu povinností, ale také znamená zhodnocení finančních prostředků, nebo příležitost dosahování zisků. A právě příjmy jsou předmětem daňových nebo odvodových povinností fyzické osoby.

Obsah této práce je zaměřen na zdanění příjmu z nájmu nemovitosti, která je ve vlastnictví podnikatele majícího příjmy pouze ze živnostenského podnikání zdaňované v paušálním režimu. Nemovitost má dvě nadzemní podlaží, sklep, garáž a nachází se v zastavěné části obce.

V návaznosti na situaci a zdanění současných příjmů vybraného podnikatele se nabízí několik variant zdanění předpokládaných příjmů z nájmu. Zákon o dani z příjmu umožňuje fyzické osobě zdanit tyto příjmy podle §9 jako příjmy z nájmu, nebo dle §7 jako příjmy z nájmu majetku zařazeného v obchodním majetku. Jak už samotné pojmenování napovídá, u druhé varianty bude podmínkou zařazení nemovitosti do obchodního majetku. Poplatník má tedy na výběr, zahrne-li nemovitost do obchodního majetku, nebo nikoliv. Takové rozhodnutí se projeví zejména při prodeji vybrané nemovitosti, protože bude mít vliv na osvobození zdanění zisku z prodeje.

Různé režimy zdanění ovlivňují především celkovou daňovou povinnost, ale i výši povinných odvodů sociálního a zdravotního pojištění. Zákon o dani z příjmu nabízí možnost uplatnit při výpočtu základu daně skutečné nebo paušální výdaje vynaložené na dosažení, zajištění a udržení příjmů. Od této skutečnosti se odvíjí evidenční a administrativní povinnosti daňového subjektu pro účely stanovení základu daně.

Vybrané aspekty analyzovaných variant zdanění příjmů fyzické osoby je potřeba zvážit a porovnat, aby mohla být zvolena optimální varianta zdanění plánovaných příjmů z nájmu nemovitého majetku. K možným výpočtům základů daně a odvodových povinností konkrétního poplatníka by měl posloužit teoretický podklad získaný studiem nejdůležitějších poznatků z dané oblasti. Následné poznatky jsou aplikovány, vyhodnoceny a srovnány tak, aby došlo k výběru nejvhodnějšího řešení daňové a odvodové povinnosti z celkových příjmů vlastníka vybrané nemovitosti.

CÍLE A METODY ZPRACOVÁNÍ PRÁCE

Příjmy z nájmu nemovitosti fyzických osob, podléhají různým povinnostem vymezeným zákonem o dani z příjmu. Tyto povinnosti jsou rozdílné a specifické v návaznosti na okolnosti i náležitosti konkrétního poplatníka nebo nemovitosti.

Cílem této práce je výběr optimální varianty zdanění příjmů z nájmu předmětné nemovitosti při zohlednění dalších příjmů vybraného vlastníka a zároveň plnění povinných odvodů na sociální a zdravotní pojištění.

Pomocí literární rešerše jsou získány teoretické poznatky daňových souvislostí, zejména z odborné literatury a zákonů týkajících se příjmů z nájmu nemovitosti. Získané informace jsou použity jako podklad pro komparativní analýzu různých modelových variant zdanění těchto příjmů. Identifikací rozdílů, souvislostí, výhod i nevýhod počítaných situací je následně vybrána optimální možnost daňové povinnosti a s ní související platby sociálního a zdravotního pojištění.

I. TEORETICKÁ ČÁST

1 VYMEZENÍ ZÁKLADNÍCH POJMŮ

1.1 Nemovitost

Daňové předpisy nevymezují pojem nemovitost, a proto ho přebírají z občanského zákoníku, který rozlišuje věci movité a nemovité. Nemovitými věcmi jsou pozemky, podzemní stavby, věcná práva k pozemkům a podzemním stavbám, práva, která za nemovité věci prohlásí zákon (např. právo stavby), věci, o kterých jiný právní předpis stanoví, že nejsou součástí pozemku, ale nelze je bez porušení přemístit, dále pak jsou to jednotky, které zahrnují prostorově oddělitelnou část domu, tedy byt a podíl na společných částech domu. Vymezení nemovité věci v zákoně je pozitivní, to znamená, pokud věc do něj nespadá, je věcí movitou. Hlavním znakem nemovitých věcí je, že jsou pevně spojeny s pozemkem a jsou jeho součástí. (Hnátek, 2023)

1.2 Nájem

Jeden z nejznámějších smluvních typů je nájem. Nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje hradit pronajímateli nájemné. Předmětem nájmu může být věc movitá i nemovitá nebo její část. Nájemní smlouva nájmu bytu a domu za účelem zajištění bytových potřeb má povinnou písemnou formu a je možno ji ujednat na dobu určitou nebo neurčitou. Zásadním rozdílem je, že nájem sjednaný na dobu neurčitou, končí výpovědí jedné ze stran. Nájem sjednaný na dobu určitou mohou strany vypovědět z důvodů ujednaných ve smlouvě. V případě neuvedení doby nájmu se má za to, že je sjednán na dobu neurčitou. Základní náležitosti nájemní smlouvy je popis předmětu, termín předání, stav při převzetí, účel nájmu, doba, na kterou se uzavírá, výše nájemného, práva a povinnosti stran. (Novotný et al., 2017):

Občanský zákoník předepisuje pronajímateli povinnost přenechat věc nájemci k užívání ujednanému nebo obvyklému, udržovat věc v takovém stavu, aby mohla sloužit účelu pro který byla pronajata a zajistit nájemci nerušené užívání po dobu nájmu. Pronajímatel odevzdá věc nájemci tak, aby ji mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu a se vším co je třeba k řádnému užívání. (Česko, 2024 a)

Hnátek (2023) doporučuje daňovým subjektům, aby si pro účely daně z příjmu, v nájemní smlouvě vymezily pojmy běžná údržba, ostatní údržba, oprava, aby podle toho bylo zřejmé k čemu se zavázaly a co budou daňově účinné náklady. Variantou je i ujednání odlišné, když nájemce provádí opravu a údržbu do určité částky měsíčně, např. 20 tis. Kč.

2 NÁJEM V ZÁKLADU DANĚ Z PŘÍJMŮ FYZICKÉ OSOBY

Příjmy z nájmu nemovitosti u fyzické osoby mohou být zdaňovány podle § 9 zákona o daních z příjmů, nebo jako příjmy ze samostatné činnosti podle § 7 zákona o daních z příjmů, když je nemovitá věc zahrnuta v obchodním majetku. (Hnátek, 2023)

2.1 Vstupní cena

Jednou z možností, jak optimalizovat daňovou povinnost z příjmů z nájmu je kromě evidence výdajů nezbytných na jejich dosažení, uplatňování daňových odpisů. Základem pro výpočet daňových odpisů je vstupní cena (dále VC) nemovitosti. Nemovitost lze odepisovat na základě skutečně vynaložených nákladů na její pořízení, tzn. kupní ceny a dalších výdajů s pořízením spojených. V této hodnotě ji lze zařadit k odepisování, nejpozději 5 let po jejím pořízení, nebo zahájení pronájmu. V případě pořízení dříve je možné ke zjištění vstupní ceny využít ocenění odhadcem, místo pořizovací ceny se použije reprodukční pořizovací cena. (Jak odepisovat pronajímanou nemovitost, 2020)

Zákon o dani z příjmu v § 26 říká, že hmotným majetkem se rozumí:

- a) Samostatné hmotné movité věci, popřípadě soubory hmotných movitých věcí jejichž vstupní cena je vyšší než 80 000 Kč s dobou použitelnosti delší než jeden rok
- b) Budovy, domy a jednoty
- c) Stavby s výjimkou provozních důlních děl, drobných staveb (lesní školky), oplocení
- d) Pěstitelské celky
- e) Dospělá zvířata
- f) Jiný majetek (technické zhodnocení, technická rekultivace, právo stavby) (Česko, 2024 b)

Podle zákona o daních z příjmu (dále ZDP) pozemky nejsou hmotným majetkem a neodepisují se, proto se rozlišuje zvlášť pozemek a zvlášť budova jako majetkové aktivum a odepisovaný majetek. V případě, že je sjednána jednotná cena za budovu a pozemek, je nutné ji rozdělit na cenu za pozemek a budovu, přičemž se vychází z kvalifikovaného nebo znaleckého odhadu. Pořizovaný majetek se stává hmotným majetkem, když je uveden do stavu způsobilého obvyklému užívání, a je dokončen. (Hnátek, 2023)

Vstupní cenou může být:

- a) Pořizovací cena
- b) Vlastní náklady
- c) Hodnota nesplacené pohledávky
- d) Reprodukční pořizovací cena
- e) Při nabytí majetku bezúplatně, cena určená podle zvláštního právního předpisu
- f) Hodnota technického zhodnocení (Česko, 2024 b)

Reprodukční pořizovací cena je ta, za kterou by byl majetek pořízen v době kdy se o ní účtuje a použije se v případech kdy ji nelze stanovit jiným způsobem uvedeným v zákoně o dani z příjmu. Přičemž se určuje podle zákona o oceňování majetku, který používá pojem obvyklé ceny, kterou definuje jako cenu pravděpodobnou při prodeji obdobného majetku v tuzemsku ke dni ocenění. (Nigirin, 2020)

Technické zhodnocení může být za jistých podmínek součástí vstupní ceny, nejpozději však v prvním roce odpisování. Naproti tomu dotace, příspěvky, granty z veřejných rozpočtů poskytnuté na pořízení nebo technické zhodnocení, hmotného majetku, snižují jeho vstupní cenu. (Vančurová a Zídková, 2019)

2.2 Daňové odpisy nemovitých věcí

Podle zákona o dani z příjmu § 24 odst. 2 jsou odpisy hmotného majetku důležitým výdajem uznaným poplatníkovi na zajištění příjmů. Odepisováním se rozumí, zahrnování odpisů z hmotného majetku evidovaného u poplatníka, který se vztahuje k zajištění zdanitelného příjmu, do výdajů (nákladů) k zajištění tohoto příjmu. (Česko, 2024)

Pro odepisování majetku platí následující zásady:

- Způsob odepisování si pro každý nově pořízený nebo oceněný majetek stanoví odpisovatel, kterým je zpravidla vlastník majetku, s výjimkou případů, kdy je nutno pokračovat v odepisování původního vlastníka.
- Způsob odepisování konkrétního majetku se po dobu odepisování nemění.
- Majetek se odepisuje nejvýše do vstupní nebo do zvýšené vstupní ceny. (Hnátek, 2023)

Hmotný majetek odpisuje poplatník, který má k hmotnému majetku vlastnické právo, a oprávnění odpisovat má pouze jeden odpisovatel. (Vychopeň, 2023)

Poplatník není povinen uplatnit odpisy a odepisování může i přerušit, ale při dalším odepisování je nutné pokračovat, jako by odepisování nebylo přerušeno, za podmínky, že poplatník neuplatní paušální výdaje z příjmu z nájmu nebo ze závislé činnosti. Pokud vlastník nebo nájemce uplatní výdaje paušální částkou, nebo je jeho daň rovna paušální dani, nemůže za dané zdaňovací období uplatnit odpisy ani prodloužit dobu odepisování pro daňové účely, poplatník je vede pouze evidenčně. (Česko, 2024 b)

Při odepisování hmotného majetku, který je pouze z části využíván k zajištění zdanitelného příjmu, se do výdajů zahrne pouze poměrná část odpisů. Toto ustanovení se použije, když poplatník používá svůj hmotný majetek, kromě zajištění zdanitelného příjmu i pro soukromé účely. Vhodným kritériem pro krácení odpisů u nemovitostí je například podlahová plocha užívána k zajištění příjmu vůči celkové ploše. Pokud však daňový poplatník nepoužívá nemovitost k soukromým účelům, ale její část je z technických důvodů dočasně nevyužívána, mohou být daňové odpisy majetku uplatněny v plné výši. Zákon vylučuje z odepisování hmotný majetek nabytý darováním a umělecké dílo. (Hnátek, 2023)

Pokud je určena vstupní cena a jsou splněny podmínky pro odepisování majetku lze přistoupit k určení metody daňového odepisování. Vlastníci mají podle zákona o dani z příjmu na výběr rovnoměrné odpisy, zrychlené, popřípadě časové. Před stanovením rovnoměrných nebo zrychlených odpisů je majetek nutno zařadit do odpisových skupin podle přílohy č. 1 k zákonu o daních z příjmu, kde je vymezeno 6 odpisových skupin. Zatřídění provede poplatník v prvním roce daňového odepisování. (Hnátek, 2023)

Budovy a stavby jsou zpravidla zařazeny do 5. odpisové skupiny, pokud se nejedná o administrativní budovy, hotely, budovy pro kulturní a společenské účely, které již spadají do 6. odpisové skupiny. Nemovitost se do příslušné odpisové skupiny zařadí podle jejího hlavního, popřípadě převažujícího podílu účelu užívání. (Vychopenš, 2023)

Tabulka 1 Odpisové skupiny majetku

Odpisová skupina	Doba odepisování	Příklady majetku
1	3 roky	počítače, televizní kamery, stroje, vozíky, kola
2	5 let	montované stavby ze dřeva, plastů, automobily, antény, monitory
3	10 let	montované stavby z betonu, motory turbíny
4	20 let	budovy ze dřeva a plastů, oplocení, koupaliště
5	30 let	budovy neuvedeny v jiné položce přílohy, silnice, přístavy
6	50 let	budovy administrativní, obchodní domy, hotely, muzea

Zdroj: Vlastní zpracování dle (Česko, 2024 b)

Některé nemovitosti, které jsou hmotným majetkem mohou být vyloučeny z daňového odpisování, jedná se o hmotný majetek nabytý darováním, plněním ze svěřenského fondu, rodinné fundace, jehož nabytí bylo od daně z příjmů osvobozeno, nebo nebylo předmětem daně. (Vychopeň, 2023)

U hmotného majetku se nejčastěji používají rovnoměrné nebo zrychlené odpisy s případným urychlením v prvním roce odpisování. (Vančurová a Zídková, 2019)

2.2.1 Rovnoměrné daňové odpisy

Pro rovnoměrné odepisování platí pro každou odpisovou skupinu tři sazby:

- Sazba v prvním roce se použije jenom jednou, a to při zahájení odpisování nezávisle na tom kdy je majetek uveden do užívání. Sazba je stejná při zařazení majetku v kterémkoliv měsíci daného kalendářního roku.
- Od druhého roku odepisování se použije sazba v dalších letech až do ukončení odpisování za podmínky, že nebylo provedeno technické zhodnocení.
- Bylo-li provedeno technické zhodnocení, použije se sazba pro zvýšenou vstupní cenu, od roku, ve kterém bylo dokončeno a uvedeno do užívání. (Hnátek, 2023)

Tabulka 2 Roční odpisové sazby při rovnoměrném odpisování

Odpisová skupina	V prvním roce odpisování	V dalších letech odpisování	Pro zvýšenou vstupní cenu
1	20	40	33,3
2	11	22,25	20
3	5,5	10,5	10
4	2,15	5,15	5,0
5	1,4	3,4	3,4
6	1,02	2,02	2

Zdroj: Vlastní zpracování dle (Česko, 2024 b)

Výpočet rovnoměrného odpisování hmotného majetku za dané zdaňovací období:

$$\frac{VC \cdot sazba}{100}$$

Kde, VC je vstupní cena hmotného majetku a sazba je přiřazená roční odpisová sazba.

Výpočet rovnoměrného odpisování ze zvýšené vstupní ceny:

$$\frac{ZVC \cdot sazba \cdot ZVC}{100}$$

Kde sazba ZVC je přiřazená roční sazba platná pro zvýšenou vstupní cenu. Odpisy se zaokrouhlují na celé koruny nahoru. (Zákon o dani z příjmu §31)

2.2.2 Zrychlené daňové odpisy

Při zrychleném odpisování, se pro výpočet odpisů použijí koeficienty, přiřazené odpisovým skupinám.

Tabulka 3 Koeficienty pro zrychlené odpisování

Odpisová skupina	V prvním roce odpisování	V dalších letech odpisování	Pro zvýšenou zůstatkovou cenu
1	3	4	3
2	5	6	5
3	10	11	10
4	20	21	20
5	30	31	30
6	50	51	50

Zdroj: Vlastní zpracování dle (Skálová et al., 2023)

V prvním roce se odpis vypočte jako podíl vstupní ceny a platného koeficientu:

$$\frac{VC}{\text{koeficient pro zrychlené odpisování}}$$

V dalších zdaňovacích obdobích bude výpočet zrychlených odpisů následovně:

$$\frac{2 \cdot \text{zůstatková cena}}{\text{platný koeficient} - \text{počet let po která byl již majetek odpisován}}$$

(Vlastní zpracování dle Skálová et al., 2023)

V některých případech lze uplatnit pouze polovinu ročního odpisu a to dojde-li v průběhu zdaňovacího období k vyřazení majetku, k ukončení pronájmu nebo samostatně výdělečné činnosti, k přerušení podnikatelské činnosti, zrušení, zániku daňového subjektu, ukončení nájemního vztahu. (Hnátek, 2023)

2.3 Výdaje na opravy nemovitých věcí a technické zhodnocení

V praxi se poplatníci často setkávají s potížemi při odlišení oprav nemovitých věcí od technického zhodnocení, které se nemusí shodovat s posouzením správce daně. Ve sporných případech je možné využít opravných prostředků podle daňového řádu. Při rozhodování, zda se jedná o opravu nebo technické zhodnocení je nutné se řídit vymezením pojmů v daňových a účetních předpisech a zejména při provádění rozsáhlých rekonstrukcí, kdy dochází k prolínání oprav a technického zhodnocení, je nutné jejich důsledné oddělení, v účetnictví,

daňové evidenci, dokladech, smlouvách, v technické a projektové dokumentaci. (Vychopeň, 2023)

Opravou se rozumí odstranění účinků částečného fyzického opotřebení nebo poškození věci, za účelem uvedení do původního stavu, a to i za použití jiného než původního materiálu, nebo technologií, pokud tím nedojde k technickému zhodnocení. (Hnátek, 2023)

Výdaje, které zpomalují proces stárnutí, opotřebení, nebo znehodnocení jsou považovány za údržbu. Údržbou může být například, výmalba, oprava omítek, broušení parket, a je daňově uznatelná. (Vančurová a Zídková, 2019)

Technické zhodnocení mění parametry věci, na které je prováděno, jedná se například o stavební úpravy, přístavby, nástavby, vestavby, rekonstrukce a jiné. Pokud je technické zhodnocení dokončeno v roce uvedení věci do užívání, jsou výdaje na něj součástí vstupní ceny. (Vančurová a Zídková, 2019)

Technické zhodnocení zvyšuje hodnotu hmotného majetku a mění jeho vstupní cenu odepisování, přičemž v úhrnu překročí hodnotu 80 000 Kč. (Technické zhodnocení hmotného majetku v příkladech, 2023)

Rekonstrukcí se rozumí zásah do majetku, které mají za následek změnu jeho účelu nebo technických parametrů a modernizace představuje rozšíření vybavenosti nebo použitelnosti majetku. Pro rozlišení se posuzují zejména kvalitativní změny majetku a vždy je nutné nejdříve vyloučit, že se nejedná o technické zhodnocení. Oprava je považována za jednorázový daňový náklad na rozdíl od technického zhodnocení, které se daňově odepisuje. (Hnátek, 2023)

Na opravy nemovitých věcí mohou podnikatelé vytvářet rezervy, které jsou za stanovených podmínek nákladem na zajištění, dosažení a udržení příjmu, nelze je však tvořit na technické zhodnocení. (Vychopeň, 2023)

2.4 Daň z nemovitých věcí

Jedním z výdajů, které lze při pronájmu nemovité věci uplatnit v rámci příjmů z nájmu je daň z nemovitých věcí. Je přímou daní, která postihuje konkrétní nemovitou věc a dělí se na:

- a) Daň z pozemků
- b) Daň ze staveb a jednotek

Aby se zamezilo dvojímu zdanění, platí, že pokud je něco předmětem daně ze staveb a jednotek, již se to nezdaňuje jako pozemek. (Suchan, 2024 c)

Tato daň se stanoví na zdaňovací období podle stavu k 1. lednu roku, na který je daň stanovena, tzn., že se platí dopředu. Zdaňovacím obdobím je kalendářní rok a ke změnám rozhodných skutečností, které nastanou v průběhu zdaňovacího období se nepřihlíží. Příjemcem výnosů z daně z nemovitých věcí jsou obce a města, ačkoliv jejich správu a výběr zajišťuje stát prostřednictvím finančních úřadů. (Daňová kalkulačka: výpočet daně z nemovitých věcí 2024, 2024)

2.4.1 Daň z pozemků

Pro druh pozemku a způsob využití nemovitých věcí, je zásadní stav evidovaný na katastru nemovitých věcí, bez ohledu na to, zda odpovídá skutečnému stavu, a když není evidován použije se nejbližší odpovídající stav tomu skutečnému. (Česko, 2024 c)

Katastrální zákon ukládá ohlašovací povinnost vlastníkům nemovitých věcí, tak aby zajistil rovnost mezi stavem skutečným a evidovaným na v katastru nemovitých věcí. Údaje o výměře pozemku se pro účely daně z pozemků zjišťují z evidence katastru nemovitých věcí podle stavu k 1. lednu zdaňovacího období. (Suchan, 2024)

Podle § 2 odst. 1 zákona o dani z nemovitých věcí jsou předmětem daně z pozemků, pozemky na území České republiky, evidované v katastru nemovitostí. Dále pak v § 2 odst. 2 jsou taxativně vymezeny pozemky, které nejsou předmětem daně z pozemků, jako pozemky zastavěné zdánitelnými stavbami, v rozsahu zastavěné plochy těchto staveb, lesní pozemky, vodní plochy a pozemky určené pro obranu České republiky. (Vychopeň, 2023)

Obecně platí, že pozemky, které nejsou předmětem daně, se v daňovém přiznání neuvádějí. (Suchan, 2024)

Poplatníkem daně je ve většině případů vlastník, ale existují i výjimky, kdy jím může být svěrenský fond nebo podílový fond. (Česko, 2024 c)

Základem daně, podle § 5 zákona o dani z nemovitých věcí (dále ZDNM) u ostatní plochy, zastavěné plochy a nádvoří, stavebního pozemku a zpevněné plochy, je skutečná výměra pozemku v m², zjištěná k 1. lednu zdaňovacího období. Sazba daně za každý m² u pozemků zařazených ve skupině zastavěné plochy a nádvoří činí 0,35 Kč. Obec může obecně závaznou vyhláškou stanovit koeficient ve výši 0,5 až 5,0 pro všechny nemovité věci s výjimkou vybraných zemědělských pozemků, trvalých travních porostů, nebo nevyužitelných

ostatních ploch. Místní koeficient se aplikuje až na konci výpočtu daně z pozemků. (Česko, 2024 c)

2.4.2 Daň ze staveb a jednotek

Předmětem daně ze staveb a jednotek je zdanitelná stavba, nebo zdanitelná jednotka nacházející se na území ČR. Zdanitelnou stavbou se rozumí budova podle katastrálního území a inženýrská stavba. Poplatníkem daně je ve velké většině vlastník, ale může jím být i organizační složka státu, právnická osoba, fond, nájemce, pachtýř, nebo uživatel. (Suchan, 2024)

Základ daně, který je upraven v § 10 ZDNM, je výměra zastavěné plochy v m² podle stavu k 1. lednu zdaňovacího období, přičemž zastavěná plocha, je podle stavebního zákona nadzemní části zastavěné plochy. U jednotek je výměra podlahové plochy upravena koeficientem 1,22 nebo 1,20 podle zákonem stanovených podmínek. Při výpočtu se vychází z podlahové plochy, evidované v katastru nemovitostí nebo v prohlášení vlastníka, popřípadě, odpovídající skutečnému stavu. (Česko, 2024)

Zákon zavádí skupiny staveb a jednotek, od kterých se kromě sazby daně odvíjí i koeficienty. V rámci konsolidačního balíčku byl v roce 2024, kromě místního koeficientu a koeficientu podle počtu obyvatel, zaveden také inflační koeficient, jehož hodnota je prozatím 1. (Daňová kalkulačka: výpočet daně z nemovitých věcí 2024, 2024)

Sazba daně činí za každý m² u budovy obytného domu 3,50 Kč a u zdanitelné stavby i zdanitelné jednotky sloužící pro ostatní druhy podnikání 18,00 Kč. Pokud je zdanitelná stavba kolaudována jako obytný dům, ale je využívána k podnikání, aplikuje se ustanovení platné pro stavby a jednotky zařazené v obchodním majetku. (Suchan, 2024)

Sazba daně se zvyšuje o 1,4 Kč za každé další nadzemní podlaží, jestliže jeho zastavěná plocha přesahuje 2/3 zastavěné plochy u obytných budov, budov určených k rekreaci, nebo 1/3 u zdanitelných staveb určených k podnikání. Sazba daně se u budov zařazených ve skupině obytných budov a jednotky zařazené ve skupině ostatních zdanitelných jednotek, násobí koeficientem, stanoveným podle počtu obyvatel. Koeficient obce stanoven různě pro jednotlivé části obce. Pro rekreační objekty a objekty užívané k podnikání, je obec oprávněna zavést koeficient 1,5, který je aplikován na celé území obce. (Česko, 2024)

Nachází-li se v budově obytného domu nebytový prostor užívaný k podnikání, zvyšuje se daň navíc o výměru podlahové plochy nebytového prostoru vynásobenou 3,50 Kč. Toto

zvýšení se nepoužije na zdanitelné stavby a jednotky ve skupině pro podnikání (Suchan, 2024)

Na konci výpočtu daně z nemovitých věcí se aplikuje místní koeficient, který může stanovit obec obecně závaznou vyhláškou, ve výši v rozmezí 0,5 až 5,0. Obec může zvolit odlišný koeficient pro jednotlivé části obce, ale musí být stanoven s přesností na jedno desetinné místo. (Daň z nemovitých věcí – stavby a jednotky, 2024)

2.5 Zdaňování příjmů z nájmu nemovitosti

Příjmy z nájmu nemovitých věcí podléhají dani z příjmu a je potřeba rozlišovat, zda je, nebo není pronajímaná věc zahrnuta v obchodním majetku poplatníka, který je pronajímatelem. Podle toho kritéria se rozlišují:

- Příjmy ze samostatné činnosti podle § 7 zákona o dani z příjmů
- Příjmy z nájmu podle § 9 zákona o dani z příjmů

Nemovitou věcí zahrnutou v obchodním majetku se rozumí, nemovitá věc ve vlastnictví poplatníka s příjmy ze samostatné činnosti, o které účtuje nebo ji vede v daňové evidenci. (Vychopeň, 2023)

Poplatník - fyzická osoba, může kdykoliv nemovitou věc vyřadit z obchodního majetku. Vede-li poplatník daňovou evidenci, poznamená datum vyřazení majetku v příslušném dokumentu a ukončí jeho evidenci. (Macháček, 2021)

2.5.1 Zdaňování příjmů z nájmu podle §9

V režimu §9 ZDP se zdaňuje nájem nemovitých věcí a jednotek vždy za podmínky, že nejsou vloženy do obchodního majetku. (Skála, 2015)

Příjmy z nájmu podle § 9 ZDP nejsou podnikáním, nepodléhají odvodům na sociální a zdravotní pojištění a není nutný živnostenský list. Tento dílčí základ daně se vypočítá jako rozdíl mezi příjmy z nájmu a výdajů vynaložených na jejich dosažení, zajištění a udržení, ten pak vstupuje do celkového základu daně, od kterého lze odečíst nezdanitelné částky, odčitatelné položky, nebo uplatnit daňové úlevy. Případná ztráta může být zkompenzována ziskem z jiných příjmů daného roku, s výjimkou příjmu ze závislé činnosti. Poplatník se může rozhodnout, zda uplatní výdaje:

- a) ve skutečné výši nebo

b) paušální výdaje procentem z dosažených příjmů. (Hnátek, 2023)

Uplatní-li poplatník skutečné výdaje na dosažení, zajištění a udržení příjmů, vede záznamy o příjmech a výdajích v časovém sledu, evidenci hmotného majetku, který může odepisovat, evidenci o tvorbě, nebo použití rezervy na opravy hmotného majetku. Dále pak vede evidenci o pohledávkách a dlužích ve zdaňovacím období, ve kterém dochází k ukončení nájmu. Může vézt i účetnictví, když se pro to rozhodne dobrovolně, v tom případě postupuje podle účetních předpisů. (Česko, 2024)

V případě skutečných výdajů je povinná evidence a schopnost prokázání finančnímu úřadu oprávněnost nákladů zpětně 3 roky a při vykázání ztráty 8 let. (Jak ušetřit na daních z pronájmu? Skutečné vs. paušální výdaje, 2022)

Ve výdajích lze uplatnit například odpisy nemovité věci a jiného hmotného majetku, na opravu a běžnou údržbu, výdaje na daň z nemovitých věcí, výdaje na dopravu, pojistné, úroky z úvěru, nářadí k vlastnoručnímu provedení oprav v pronajímaném objektu, výdaje na pracovní cesty, smluvní pokuty a jiné sankce ze závazkových vztahů, pokud byly zaplacený. Uplatněním odpisů neztrácí poplatník nárok na osvobození příjmů z prodeje nemovité věci při splnění časového testu 5 nebo 10 let mezi nabytím a prodejem. (Hnátek, 2023)

Neuplatní-li poplatník výdaje prokazatelně vynaložené může je uplatnit paušální částkou ve výši 30 % z příjmů, nejvýše však do částky 600 000 Kč V paušální částce jsou zahrnuty veškeré výdaje vynaložené v souvislosti s dosahováním příjmů z nájmu podle § 9 a poplatník má povinnost vést evidenci příjmů a pohledávek, vzniklých v souvislosti s nájmem. Takto uplatní výdaje ze všech příjmů, které má podle § 9 (Česko, 2024)

2.5.2 Zdaňování příjmů z nájmu nemovité věci podle §7

Příjmem ze samostatné činnosti se kromě jiného rozumí příjem z nájmu majetku zařazeného v obchodním majetku. Účtováním, nebo vedením daňové evidence o nemovitost, poplatník deklaruje rozhodnutí o jejím zařazení do obchodního majetku. (Beránek, 2021)

Do obchodního majetku musí podnikatel zařadit celou nemovitost, přičemž není rozhodující, zda je používána pro samostatnou činnost celá, nebo jenom z části. (Vychopeň, 2023)

V případě prodeje nemovitosti zařazené v obchodním majetku, platí osvobození příjmů z prodeje po pěti až deseti letech od jejího vyřazení z obchodního majetku. (Česko, 2024)

Používá-li podnikatel obchodní majetek částečně i pro soukromé účely, krátí odpovídající výdaje a daňové odpisy v poměrné části odpovídající využití. Z uvedeného vyplývá, aby

mohla osoba s příjmy ze samostatné činnosti uplatňovat daňové odpisy, výdaje na opravy, údržbu, nebo technické zhodnocení, musí mít nemovitou věc zařazenou v obchodním majetku. Dílčí základ daně z příjmů ze samostatné činnosti je pak vypočten jako rozdíl příjmů a výdajů vynaložených na jejich dosažení zajištění a udržení. (Hnátek, 2023)

Fyzická osoba s příjmy z nájmu podle §7 může uplatnit výdaje:

- a) ve skutečné výši
- b) paušální výdaje procentem z dosažených příjmů

Poplatník s příjmy z nájmu nemovité věci zařazené v obchodním majetku, pokud nevede účetnictví, a chce uplatňovat skutečné výdaje musí vést daňovou evidenci podle § 7b ZDP. Daňová evidence obsahuje všechny údaje potřebné pro stanovení základu daně. Kromě zdaňovaných příjmů a daňově uznatelných výdajů, eviduje informace o majetku, dlužích a jiných skutečnostech důležitých pro výpočet daně. Pro obsahové vymezení majetku se použijí zvláštní předpisy o účetnictví. (Beránek, 2021)

Obsahové vymezení složek majetku v daňové evidenci je stanoveno zákonem, a použijí se proto předpisy účetnictví, ale formu a způsob jejího vedení si poplatník zvolí sám. (Hnátek, 2023)

Zákon o dani z příjmu definuje způsob ocenění majetku, dluhů a pohledávek pro účely daňové evidence, a předepisuje poplatníkovi povinnost uschovávat daňovou evidenci za všechna zdaňovací období, pro která neuplynula lhůta pro stanovení daně. (Česko, 2024)

Pronajímatel nemovité věci zařazené v obchodním majetku může také uplatnit paušální výdaje ve výši 30 % dosažených příjmů, nejvýše však do částky 600 000 Kč. V paušální částce jsou zahrnuty veškeré výdaje poplatníka vynaložené v souvislosti s dosahováním příjmů ze samostatné činnosti. Při uplatňování paušálních výdajů nelze uplatnit daňové odpisy majetku, a protože není povoleno přerušování odpisování hmotného majetku, vede poplatník odpisy pouze evidenčně. I v tomto případě poplatník uplatňující paušální výdaje, musí vézt záznamy o příjmech a evidenci pohledávek vzniklých v souvislosti s činností, ze které plyne příjem ze samostatné činnosti a na všechny druhy příjmu, ze samostatné činnosti uplatní daňové výdaje procentem. (Hnátek, 2023)

Před prodejem věci nemovité může poplatník věc vyřadit z obchodního majetku a prodávat ji v režimu ostatního majetku, zisk z prodeje se tím nepromítne do vyměřovacího základu sociálního a zdravotního pojištění. (Skála, 2015)

2.5.3 Paušální daň

Hlavním cílem paušálního režimu je zjednodušení administrativní náročnosti na evidenci ekonomické činnosti fyzické osoby podnikatele, který hradí v jedné měsíční platbě zálohu na daň z příjmů, pojistné na sociální zabezpečení a pojistné na veřejné a zdravotní pojištění.

Paušální daň je určena pro osoby samostatně výdělečně činné (OSVČ) s příjmy ze samostatné činnosti dle § 7 s příjmy do 2 milionů Kč za kalendářní rok. Od roku 2023 jsou zavedeny 3 pásma paušální daně a od roku 2024 došlo ke zvýšení paušálních záloh a ke změně v oznámení o vstupu do paušálního režimu, které musí být podáno elektronicky přes datovou schránku. (Paušální daň, 2024)

Paušální záloha pro 1. pásmo činí 7 498 Kč a zahrnuje:

- Zálohu na daň z příjmů fyzických osob 100 Kč
- Zálohu na důchodové pojištění 4 430 Kč tedy o 15 % více než minimální záloha
- Záloha na zdravotní pojištění odpovídá minimální záloze

Paušální záloha pro 2. pásmo v roce 2024 činí 16 745 Kč a zahrnuje

- Zálohu na DPFO 4 963 Kč
- Zálohu na důchodové pojištění 8 191 Kč
- Zálohu na zdravotní pojištění 3 591 Kč

Paušální zálohy pro 3. pásmo v roce 2024 činí 27 139 Kč a zahrnuje:

- Zálohu na DPFO 9 320 Kč
- Zálohu na důchodové pojištění 12 527 Kč
- Zálohu na zdravotní pojištění (Paušální daň, 2024)

Poplatníkem v paušálním režimu je osoba samostatně výdělečně činná, která není plátcem DPH a nemá registrační povinnost, není společníkem veřejné obchodní společnosti ani komplementářem komanditní společnosti, není dlužníkem, vůči němuž bylo zahájeno insolvenční řízení, nepřesáhl rozhodné příjmy, s výjimkou příjmů osvobozených, které nejsou předmětem daně a příjmů ze kterých je daň vybírána srážkou, nemá příjmy ze závislé činnosti s výjimkou příjmů, z nichž je daň vybírána srážkou. Fyzická osoba podá správci oznámení o vstupu do paušálního režimu, nejpozději v poslední den lhůty pro podání daňového priznání. (Obecné informace, 2024)

Rozhodnými příjmy jsou pro:

1. pásmo paušálního režimu

- 1 milion Kč z jakékoliv samostatné činnosti
- 1,5 milionů Kč, když alespoň 75 % příjmů jsou příjmy k nimž lze uplatnit výdaje ve výši 80 % nebo 60 %
- 2 miliony, jestliže alespoň 75 % jsou příjmy k nimž lze uplatnit výdaje ve výši 80 %

2. pásmo paušálního režimu

- 1,5 milionů Kč z jakékoliv samostatné činnosti
- 2 miliony alespoň 75 % jsou příjmy k nimž lze uplatnit výdaje ve výši 80 % nebo 60 %

3. pásmo paušálního režimu

- příjmy do 2 milionů ze samostatné činnosti (Hnátek, 2024)

Změnu paušálního režimu je nutné provést do 10. ledna následujícího roku. Využitím paušálního režimu odpadá povinnost podání daňového přiznání, ale také možnost uplatnění slev na dani a nezdanitelných částek. Poplatník je povinen provést úpravy rozdílu mezi příjmy a výdaji při přechodu ze zdaňovacího období, za které je daň poplatníka rovna paušální dani, do zdaňovacího období, ve kterém poplatník vede účetnictví nebo uplatňuje výdaje procentem a stejně tak při přechodu opačném. (Hnátek, 2024)

3 KONSTRUKČNÍ PRVKY DANĚ Z PŘÍJMŮ FYZICKÝCH OSOB

Poplatníkem daně z příjmů fyzických osob je fyzická osoba (dále FO) tzv. rezident, mající bydliště nebo zdržující se na území ČR alespoň 183 dnů v kalendářním roce. Daňová povinnost se vztahuje i na příjmy ze zahraničí. Nemá-li fyzická osoba, tzv. nerezident, bydliště na území ČR, ani se zde obvykle nezdržuje, vztahuje se daňová povinnost pouze na příjmy ze zdrojů na území ČR. (Daň z příjmů fyzických osob – poplatník, předmět daně, základ daně a osvobození od daně, 2024)

Tabulka 4 Konstrukční prvky daně

Základní konstrukční prvek	Přidružené konstrukční prvky
Předmět daně	Vynětí z předmětu daně
Základ daně	Osvobození od daně Položky dotvářející ZD Odpočty od ZD
Sazba daně	+ přílepek k dani -slevy na dani

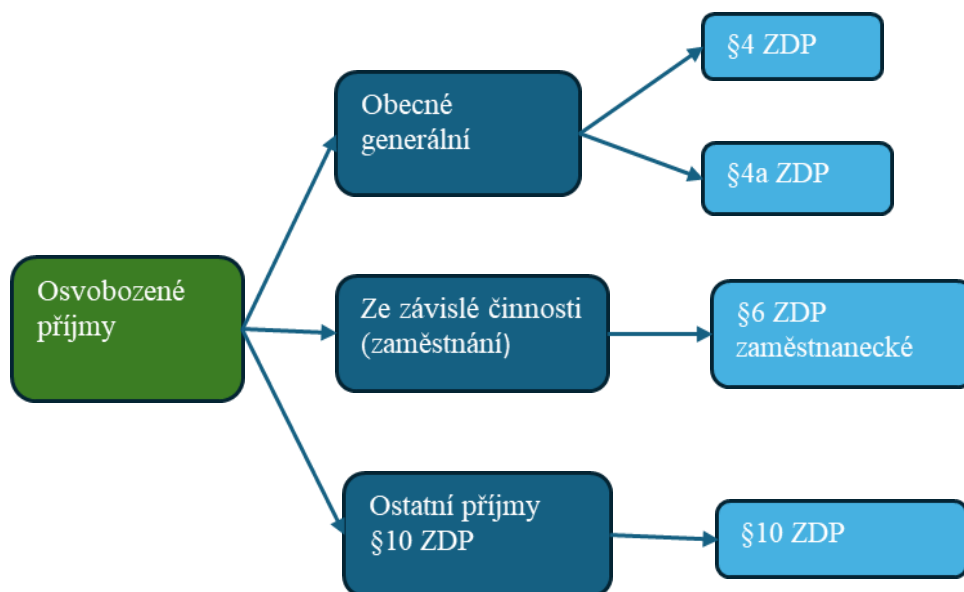
Zdroj: (Vančurová a Zídková, 2021)

V tabulce jsou uvedeny základní konstrukční prvky daně a prvky, které snižují daňové zatížení. Předmět daně u FO je stanoven výčtem základních druhů příjmů. (Vančurová a Zídková, 2021)

Existuje celá řada příjmů, které nejsou předmětem daně, protože nezvyšují majetek, například přijaté úvěry a zápůjčky, příjmy plynoucí z titulu odškodnění přiznaného mezinárodním trestním soudem a další. (Vančurová a Zídková, 2021)

3.1 Osvobození

Příjmy, které se v daňovém přiznání neuvádí, jsou příjmy osvobozené od daně z příjmu a jejich výčet je uveden v §4, 4a, 4b, § 6 odst. 9 a § 10 odst. 3 ZDP.



Obrázek 1 Osvobozené příjmy FO

Zdroj: Vlastní zpracování dle (Osvobozené příjmy fyzických osob v příkladech, 2019)

Nejčastěji se vyskytující osvobozené příjmy jsou:

- Dary - bezúplatné příjmy
- Dědictví
- Výhry nepřesahující 1 000 000 Kč
- Příjem z prodeje rodinného domu, souvisejícího pozemku, jednotky, pokud v něm prodávající měl 2 roky bezprostředně před prodejem bydliště, nebo po dobu kratší, ale získané prostředky použije na obstarání vlastní bytové potřeby
- Příjem z prodeje nemovitých věcí, přesáhne-li doba mezi nabytím a prodejem 10 let (tato doba se zkracuje na 5 let, nabyli-li, poplatník nemovitost do 31.12.2020). Osvobození se nevztahuje na nemovitosti, zahrnuté v obchodním majetku 10 let před prodejem
- Příjem z prodeje hmotné movité věci s výjimkou cenného papíru nebo auta, když doba mezi nabytím a prodejem nepřesáhne 1 rok, a movité věci zařazené 5 let před prodejem v obchodním majetku

- Přijatá náhrada újmy, plnění z pojištění, ale nevztahuje se na náhradu škody na majetku sloužícímu v době vzniku škody k nájmu, nebo zařazeného do obchodního majetku pro výkon samostatné činnosti
- Důchody, dávky nebo služby z nemocenského pojištění nejvýše v částce 36- násobku minimální mzdy.
- Další osvobozené příjmy jsou penze, dávky sociální podpory, plnění vyživovací povinnosti, dotace, daňové bonusy, stipendia, příspěvky z prostředků fundace. (Finanční správa, 2024)

Pokud je příjem vyšší než 5 000 000 Kč je poplatník povinen oznámit správci daně tuto skutečnost do konce lhůty pro podání daňového přiznání za zdaňovací období, ve kterém příjem obdržel. Oznamovací povinnost se nevztahuje na osvobozený příjem z rodinného domu a souvisejícího pozemku, nebo jednotky, která nezahrnuje jiný nebytový prostor, než je garáž, sklep nebo komora zapsané v katastru nemovitých, nebo příjem z prodeje nemovitých věcí zapsaných v katastru, za splnění podmínek uvedených v zákoně o dani z příjmu. (Finanční správa, 2024)

3.2 Základ daně

„Základ daně je částka, o kterou příjmy plynoucí poplatníkovi ve zdaňovacím období přesahují výdaje prokazatelně vynaložené na jejich dosažení, zajištění a udržení. U poplatníka, kterému plynou souběžně dva nebo více druhů příjmů uvedených v §6 až 10, je základem daně součet dílčích základů daně, zjištěných podle jednotlivých druhů příjmů“ (Česko, 2024).

Základ daně (dále ZD) je tvořen pěti dílčími základy daně. Příjmy z nájmu mohou být zahrnuty v dílčím základu daně podle §9, příjmy z nájmu, nebo podle §7 příjmy ze samostatné činnosti. Z běžného základu daně se vylučují samostatné základy. (Vančurová a Zídková, 2019)

Dílčí základy daně jsou podle § 3 ZDP

- Příjmy ze závislé činnosti (§6)
- Příjmy ze samostatné činnosti (§7)
- Příjmy z kapitálového majetku (§8)
- Příjmy z nájmu (§9)

- Ostatní příjmy (§10)

Příjem může být peněžitý i nepeněžitý. (Macháček, 2021)

Vyčíslení ZD je nezbytné pro výpočet celkové daňové povinnosti, jejíž postup je uveden v tabulce č.5.

Tabulka 5 Konstrukční prvky daně

	Základ daně
-	nezdanitelné části základu daně a odčitatelné položky
=	upravený základ daně (zaokrouhlený na 100 Kč)
X	sazba daně 15 % a 23 %
=	daň z příjmů fyzických osob
-	slevy na dani
=	daň po uplatnění slev
-	daňové zvýhodnění
=	daňová povinnost/ daňový bonus

Zdroj: Zpracování dle přednášek Ing. Kirchnerové, Ph.D.

V dílčím základu daně ze samostatné činnosti a příjmu z nájmu může vyjít záporné číslo, když výdaje převyšují příjmy. Toto záporné číslo je možné zkompenzovat vůči dalším dílčím základům daně s výjimkou příjmů ze závislé činnosti. Poplatník tak může vykazat i daňovou ztrátu. (Vančurová a Zídková, 2019)

Největší rozdíly v daňových základech mohou vzniknout z důvodu uplatnění daňově uznatelných nákladů, daňových odpisů, úlev, nebo započtení ztrát. (Kubátová, 2018)

3.2.1 Příjmy ze samostatné činnosti

Individuální podnikatel má několik možností, jak stanovit základ daně z příjmů ze samostatné činnosti. Rozhodne-li se uplatňovat výdaje v prokázané výši, musí vést daňovou evidenci, nebo účetnictví. Pokud se rozhodne výdaje na dosažení, zajištění a udržení neprokazovat, může využít paušálních výdajů. (Vančurová a Zídková, 2019)

Paušální výdaje jsou formou výdajů, kdy je od ročních příjmů odečtena fixní procentuální část od reálných ročních příjmů. Paušál lze uplatnit do příjmů ve výši 2 milionů korun. Výše paušálních výdajů se odvíjí od druhu podnikání:

- 80 % z příjmů ze zemědělské výroby, lesního a vodního hospodářství, řemeslné živnosti (rolník, zedník, instalatér, pekař, rybář), nevyšší do částky 1 600 000 Kč.
- 60 % z příjmů ze živnostenského podnikání (účetní, lektor, finanční poradce) nejvyšší do částky 1 200 000 Kč.
- 30 % z příjmů z nájmu zařazeného v obchodním majetku, nejvyšší do 600 000 Kč.
- 40 % z příjmů ze svobodného povolání, autorských práv, podnikání podle zvláštních předpisů (advokáti, lékaři, architekti, umělci) maximálně do částky 800 000 Kč. (Paušální výdaje, 2024)

3.2.2 Nezdánitelné části základu daně a odčitatelné položky

Od základu daně lze odečíst:

- Bezúplatná plnění, pokud úhrnná hodnota přesáhne 2 % anebo činí alespoň 1000 Kč, nejvyšší 15 % ze základu daně
- Hodnotu odběru krve v částce 3 000 Kč, odběru orgánů v částce 20 000 Kč a krvetvorných buněk 20 000 Kč
- Částku rovnou úrokům z úvěru ze stavebního spoření, hypotečního úvěru nebo ze stavebního úvěru, na financování bytových potřeb, maximálně 300 000 Kč
- Příspěvky na daňově podporované produkty spoření na stáří, nebo pojištění dlouhodobé péče v celkovém úhrnu 48 000 Kč
- Daňovou ztrátu
- Odpočet na podporu výzkumu a vývoje. (Česko, 2024)

3.2.3 Slevy na dani

U daně z příjmů fyzických osob jsou slevy významným konstrukčním prvkem daně. V ČR je možné za určitých podmínek uplatnit následující slevy na dani:

- na poplatníka 30 840 Kč

- na manžela 24 840 Kč s příjmy maximálně do 68 000 Kč ročně, žijícím v domácnosti s dítětem do tří let
- na invaliditu prvního a druhého stupně 2 520 Kč
- invalidita třetího stupně 5 040 Kč
- držitele průkazu ZTP/P 16 140 Kč

Kromě slevy na poplatníka, lze slevy uplatnit pouze pokud je poplatník rezidentem členského státu EU a úhrn příjmů ze zdrojů v ČR je nejméně 90 %. V těchto případech uplatňuje poplatník slevy ve výši 1/12 za každý měsíc na jehož počátku byli splněny podmínky. (Česko, 2024)

3.2.4 Sazba daně

Aby mohla být aplikována sazba daně ve výši 15 % popřípadě 23 %, je nutné upravit základ daně o nezdanitelné části a odečitatelné položky a následně zaokrouhlit na celé stokoruny dolů. Daň je vypočtena jako součet součinů příslušné části upraveného základu daně a odpovídající sazby. V roce 2024 dochází k výrazné změně limitů pro výměru 23 % daně, který již nebude 48 násobek průměrné mzdy, ale 36 násobek. Změna se dotkne měsíčních příjmů vyšších než 131 901 Kč tzn. ročních nad 1 5812 812 Kč. (Kdo musí letos odvádět vyšší 23% daň z příjmů?, 2024)

3.2.5 Daňové zvýhodnění

Daňové zvýhodnění může poplatník uplatnit ve formě slevy na dani, daňového bonusu nebo obojí. Daňové zvýhodnění může být uplatněno na:

- Vyživované dítě první ve výši 15 204 Kč ročně, na druhé 22 320 Kč, na třetí a každé další 27 840 Kč
- Vyživované dítě první, pokud má ZTP/P 30 408 Kč, druhé 44 640 Kč, třetí a další dítě 55 680 Kč ročně.

Je-li nárok poplatníka na daňové zvýhodnění vyšší než vypočtená daň snižená o slevy, vzniká daňový bonus, který může poplatník uplatnit, pokud je jeho výše alespoň 100 Kč, a také jeho příjmy ve zdaňovacím období musí dosáhnout alespoň šestinásobku minimální mzdy. (Česko, 2024)

3.3 Zálohy

Placení záloh se týká podnikatelů, OSVČ, pronajímatelů, kteří ročně zaplatí na daních více než 30 000 Kč. Z toho vyplývá, že zálohy na daň z příjmů nemusí platit ani poplatníci, kteří podnikání nebo jinou samostatně výdělečnou činnost provozují prvním rokem, nebo zaměstnanci, za které odvádí zálohy zaměstnavatel, za předpokladu, že dílčí základ daně ze závislé činnosti je nižší než polovina základu daně. (Zálohy na daň z příjmu v roce 2024: kdo, kdy a jak je musí platit, 2024)

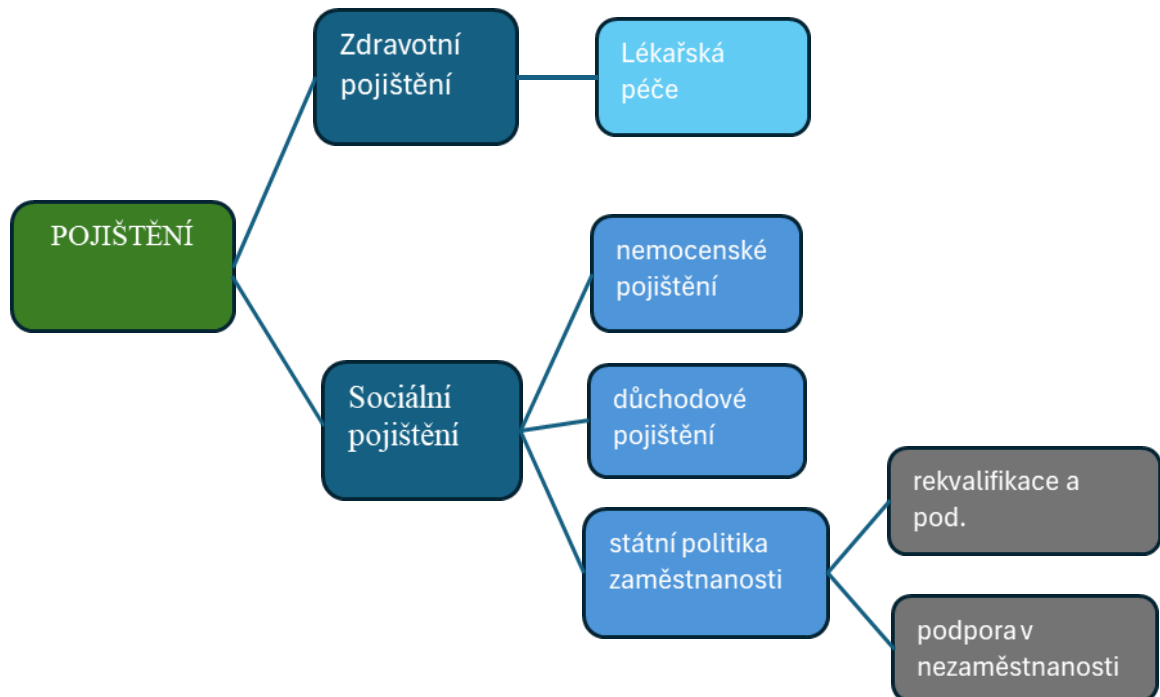
Záloha se tedy vypočítává ze všech dílčích základů daně, kromě ostatních příjmů podle § 10 ZDP. Poslední známá daňová povinnost, podle které je vypočítaná záloha, se odvíjí od období, za které již bylo podáno daňové přiznání, nebo z již vyměřené daňové povinnosti. (Beránek, 2021)

Dle této částky se zálohy dělí do dvou kategorií:

- 1) Pololetní zálohy platí poplatníci, kteří v předchozím období zaplatili daň z příjmu více než 30 000 Kč, ale méně než 150 000 Kč. Roční výše záloh je 40 % z poslední známé daňové povinnosti, splatná ve dvou splátkách, první do 15. června a druhá do 15. prosince.
- 2) Čtvrtletní zálohy ve výši 25 % z poslední známé daňové povinnosti, se týkají poplatníků, kteří v předchozím roce zaplatili daň z příjmů vyšší než 150 000 Kč. Tyto zálohy jsou splatné 15. března, 15. června, 15. září a 15. prosince. (Zálohy na daň z příjmu v roce 2024: kdo, kdy a jak je musí platit, 2024)

4 SOCIÁLNÍ A ZDRAVOTNÍ POJIŠTĚNÍ

Každý zaměstnanec a osoba samostatně výdělečně činná je povinna platit sociální a zdravotní pojištění, formou srážky z platu nebo povinných odvodů. (Sociální a zdravotní pojištění, 2024)



Obrázek 2 Schéma struktury sociálního a zdravotního pojištění

Zdroj: Vlastní zpracování dle (Zdravotní a sociální pojištění 2024 - schéma, 2024)

Celkové příspěvky na sociální a zdravotní pojištění v ČR, vyjádřené jako podíl na HDP jsou výrazně nad průměrem ostatních členských států EU. V poměru k celkovým fiskálním příjmům, jsou české příspěvky o 9 % vyšší, než jsou průměrné příspěvky států EU. (Bernardi et al., 2017)

4.1 Zdravotní pojištění

Zdravotní pojištění je forma daně určená ke krytí výdajů spojených s úhradou zdravotní péče, je povinné pro všechny občany České republiky, dále pak pro všechny osoby s trvalým pobytem na území ČR, ale také osoby, které nemají trvalý pobyt na území ČR, ale jejichž zaměstnavatel podniká a má sídlo na území ČR. Osoby samostatně výdělečně činné, ale také osoby bez zdanitelných příjmů si musí pojištění hradit sami. Vyměřovacím základem zdravotního pojištění OSVČ je 50 % z částky rozdílu mezi příjmy a výdaji potřebnými k dosažení, zajištění a udržení příjmů, přičemž minimálním základem je polovina aktuální

průměrné mzdy. Pojistné pak činí 13,5 % vyměřovacího základu. Pojistné je hrazeno formou měsíčních záloh, a minimální výše zálohy pro rok 2024 je 2 968 Kč. (Sociální a zdravotní pojištění, 2024)

4.2 Sociální pojištění

Sociální pojištění je také druhem daně skládajícím se ze tří druhů odvodů, jehož hlavním účelem je zajištění sociální stability státu. Osoby samostatně výdělečně činné odvádí povinně pouze důchodové pojištění a příspěvek na státní politiku zaměstnanosti, nemocenské pojištění je dobrovolné. Při výpočtu minimálních záloh na sociální pojištění se vychází z průměrné mzdy, která pro rok 2024 činí 43 967 Kč, kdy minimálním základem je 30 % průměrné mzdy, tedy 13 191 Kč, z čeho minimální záloha je 29,2 %, což je 3 852 Kč. V roce 2024 také došlo ke zvýšení maximálního vyměřovacího základu na 2 110 416 Kč (48 - násobek průměrné mzdy). (Sociální a zdravotní pojištění, 2024)

Záloha na sociální pojištění u OSVČ je odvozena od daňového základu a vyměřovací základ je stanoven jako jedna polovina jeho dvanáctiny, za předpokladu, že činnost vykonává celý rok. Sazba pojistného je 29,2 %. Pokud je takhle vypočítaný vyměřovací základ nižší než stanovený minimální, platí ten minimální. (Zdravotní a sociální pojištění 2024: O kolik se zvýší minimální zálohy pro OSVČ?, 2024)

PRAKTICKÁ ČÁST

5 PŘEDSTAVENÍ VYBRANÉ NEMOVITÉ VĚCI A VLASTNÍKA

Praktická část této práce se věnuje charakteristice vybrané nemovitosti a představení vlastníka. Je zaměřena na využití vlastní nemovitosti v podnikání při poskytování nájmu, s cílem optimalizace daňové povinnosti s ohledem na různé možnosti uplatnění výdajů.

Uvedená fyzická osoba dlouhodobě uvažuje o možnostech zisků z nájmu vybrané nemovitosti a uplatnění nákladů z pohledu optimalizace daňové povinnosti. Nabízí se několik variant, o kterých může daná FO uvažovat, srovnávat je a vyhodnotit. Tyto alternativy se mění v závislosti na způsobu zdanění příjmů z nájmu podle ZDP, uplatnění výdajů při podnikání a následně se od různě stanoveného základu daně odvíjí i povinné odvody na sociální a zdravotní pojištění.

5.1 Charakteristika nemovitosti

Nemovitost určená k podnikání je samostatně stojící budovou v zastavěné části obce. Má dvě nadzemní podlaží, sklep a garáž. Pozemek, na kterém budova stojí má 372 m². V prvním nadzemním podlaží se nachází prostory k podnikání, využívané společností ABC s.r.o. Druhé nadzemní podlaží je byt, který je v současné době nevyužíván, ale může sloužit k nájmu. Zastavěná plocha je 253 m², z čeho 60 m² je garáž. Ve sklepech jsou k dispozici prostory o rozloze 30 m².

Nemovitost je ve vlastnictví fyzické osoby, která si neuplatňuje náklady a nemá ani příjmy z nájmu. Celá budova v uplynulých letech prošla kompletní rekonstrukcí, bylo provedeno zateplení, výměna oken, střechy, instalován nový kotel, a využívá obnovitelné zdroje energie z vlastní fotovoltaické elektrárny, která je instalována na střeše. Byla zakoupena v roce 2007 v hodnotě 4 mil. Kč, na hypoteční úvěr a ten je v současné době zcela uhrazen. Na rekonstrukce byla v průběhu minulých letů čerpána dotace ve výši zhruba 1 milion Kč.

Současná reprodukční hodnota budovy stanovena znalcem je 15 860 000 Kč. Pro účely zařazení nemovitosti do obchodního majetku je nutno odečíst cenu pozemku a čerpaných dotací. Cena pozemku podle metrů čtverečních je 932 500 Kč. Po odečtení dotací a hodnoty pozemku je vstupní cena nemovitosti 13 927 500 Kč.

5.1.1 Daň z nemovitých věcí

Jedním z výdajů, které lze uplatnit u nájmu, je i daň z nemovitých věcí. Proto je zde uveden její výpočet pro konkrétní nemovitost.

Daň z nemovitých věcí zahrnuje daň z pozemku a daň ze staveb a jednotek. Uvedená nemovitost je zdanitelnou stavbou, protože je dokončená a užívána podle katastrálního zákona. Poplatníkem daně je zmiňovaná FO. Stavba má dvě nadzemní podlaží. První nadzemní podlaží je v rozsahu 146 m², využíváno k podnikání, druhé nadzemní podlaží je byt rozlohou 193 m², který může být v budoucnu pronajímán. Rozměr garáže, která je součástí stavby a byla kolaudována společně s domem je 60 m². Ve výpočtu je aplikován místní koeficient, který stanovila obec závaznou vyhláškou ve výši 2.

Daň ze staveb:	$(193 \text{ m}^2 \cdot (3,5 + 1,4) \cdot 2 + (146 \cdot 3,5)) \cdot 2$	4 806 Kč
Garáž:	$60 \text{ m}^2 \cdot 14,5 \cdot 1,5 \cdot 2$	2 610 Kč
Pozemek:	$117 \text{ m}^2 \cdot 0,35 \cdot 2$	82 Kč

V případě že by vybraný vlastník využíval celou nemovitost k podnikání, byla by sazba daně ve výši 18 Kč za m² a výpočet by byl následující:

Daň ze staveb:	$193 \text{ m}^2 \cdot (18 + 1,4) \cdot 2$	7 490 Kč
Garáž:	$60 \text{ m}^2 \cdot 18 \cdot 2$	2 160 Kč

Vlastník tedy může ve vybraných případech uplatnit daň ze staveb ve výši 9 650 Kč jako daňový náklad.

5.1.2 Daňové odpisy

Pro účely výpočtu základu daně, zejména z důvodu uplatnění skutečných výdajů, nebo zařazení nemovitosti do obchodního majetku, je nezbytná kalkulace daňových odpisů vybraného hmotného majetku. Podle zákona o dani z příjmu je konkrétní nemovitost zařazena do 5. odpisové skupiny, a tedy doba odepisování je 30 let. Poplatník má na výběr rovnoměrné nebo zrychlené daňové odpisy.

Při výběru rovnoměrných odpisů je v prvním roce odepisování stanoven odpis jako vstupní cena $13\,927\,500 \text{ Kč} \cdot (\text{koeficient } 1,4) / 100$. Od následujícího roku je částka daňového odpisu vyšší než v prvním roce, ale její hodnota se za stávajících podmínek, až do konce celkové doby odepisování nemění. Rovnoměrný odpis vypočítán jako: $13\,927\,500 \text{ Kč} \cdot \text{roční sazba } 3,4 / 100$ je 473 535 Kč.

Přehledy částek rovnoměrných odpisů v jednotlivých letech a jim odpovídající hodnoty celkových odpisů jsou uvedeny v tabulce č. 6.

Tabulka 6 Rovnoměrné daňové odpisy vybrané nemovitosti v Kč

Rok	Odpis	Odpis celkem	Rok	Odpis	Odpis celkem
1. rok	195 650	195 650	16. rok	473 535	7 298 675
2. rok	473 535	669 185	17. rok	473 535	7 772 210
3. rok	473 535	1 142 720	18. rok	473 535	8 245 745
4. rok	473 535	1 616 255	19. rok	473 535	8 719 280
5. rok	473 535	2 089 790	20. rok	473 535	9 192 815
6. rok	473 535	2 563 325	21. rok	473 535	9 666 350
7. rok	473 535	3 036 860	22. rok	473 535	10 139 885
8. rok	473 535	3 510 395	23. rok	473 535	10 613 420
9. rok	473 535	3 983 930	24. rok	473 535	11 086 955
10. rok	473 535	4 457 465	25. rok	473 535	11 560 490
11. rok	473 535	4 931 000	26. rok	473 535	12 034 025
12. rok	473 535	5 404 535	27. rok	473 535	12 507 560
13. rok	473 535	5 878 070	28. rok	473 535	12 981 095
14. rok	473 535	6 351 605	29. rok	473 535	13 454 630
15. rok	473 535	6 825 140	30. rok	4728 70	13 927 500

Zdroj: Vlastní zpracování

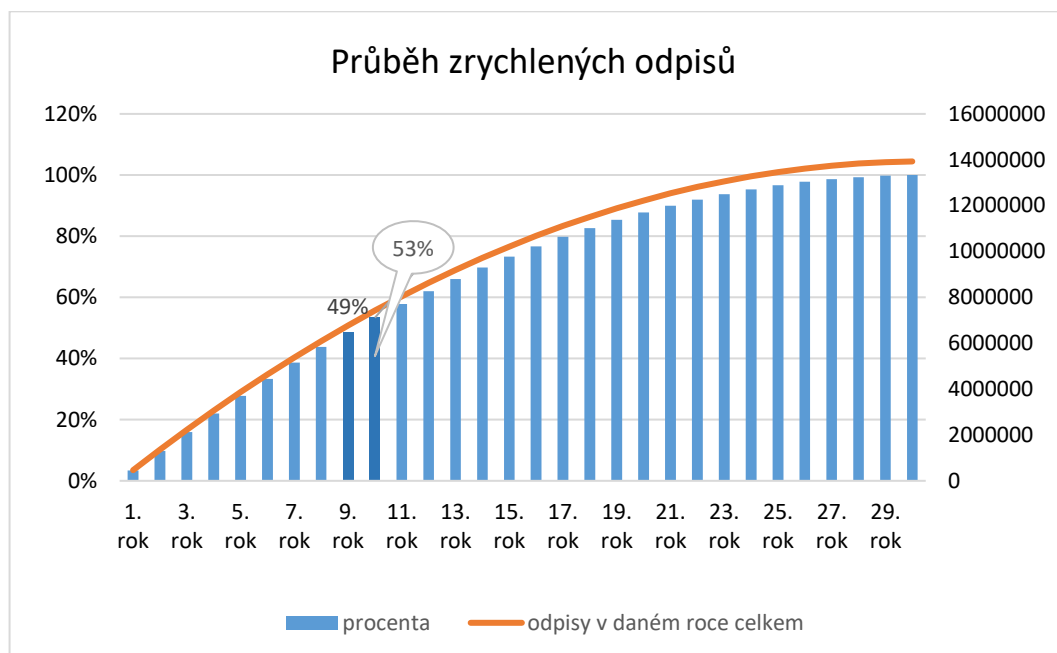
Pro porovnání je vhodné uvést i přehled ročních odpisů zrychleného odepisování a jejich vliv na celkovou odepsanou částku v průběhu celé doby odepisování nemovitosti.

Tabulka 7 Zrychlené daňové odpisy vybrané nemovitosti v Kč

Rok	Odpis	Odpis celkem	Rok	Odpis	Odpis celkem
1. rok	464 250	464 250	16. rok	464 250	10 677 750
2. rok	897 550	1 361 800	17. rok	433 300	11 111 050
3. rok	866 600	2 228 400	18. rok	402 350	11 513 400
4. rok	835 650	3 064 050	19. rok	371 400	11 884 800
5. rok	804 700	3 868 750	20. rok	340 450	12 225 250
6. rok	773 750	4 642 500	21. rok	309 500	12 534 750
7. rok	742 800	5 385 300	22. rok	278 550	12 813 300
8. rok	711 850	6 097 150	23. rok	247 600	13 060 900
9. rok	680 900	6 778 050	24. rok	216 650	13 277 550
10. rok	649 950	7 428 000	25. rok	185 700	13 463 250
11. rok	619 000	8 047 000	26. rok	154 750	13 618 000
12. rok	588 050	8 635 050	27. rok	123 800	13 741 800
13. rok	557 100	9 192 150	28. rok	92 850	13 834 650
14. rok	526 150	9 718 300	29. rok	61 900	13 896 550
15. rok	495 200	10 213 500	30. rok	30 950	13 927 500

Zdroj: Vlastní zpracování

Na rozdíl od rovnoměrných odpisů, kdy je 50 % vstupní ceny nemovitosti odepsaných přesně v polovině celkové doby odepisování, je u zrychlených odpisů stejná část vstupní ceny odepsaná v 10. roce.



Obrázek 3 Graf průběhu zrychlených odpisů u vybrané nemovitosti

Zdroj: Vlastní zpracování

Pro vybraného daňového poplatníka, který nemá vysoké příjmy, je vhodné, aby odpisy vstupovali do nákladů rovnoměrně, proto je zvolen rovnoměrný způsob odepisování.

5.2 Charakteristika vlastníka

Vlastník zvažující zajištění příjmů z vybrané nemovitosti je fyzickou osobou podnikající dle živnostenského zákona, vykonávající ekonomickou činnost spadající do živnosti řemeslné. Podnikání vykonává v režimu hlavní činnosti. Kromě toho je poplatníkem paušální daně, tzn. jeho celkové náklady na zdravotní, sociální pojištění a daň jsou 89 976 Kč ročně, dále si platí dobrovolné nemocenské pojištění ve výši 2 412 Kč. Žije v domácnosti s manželem, třemi vyživovanými dětmi ve věku 16, 9 a 7 let, slevy na děti uplatňuje manžel.

Živnostník nevede účetnictví ani daňovou evidenci, pouze eviduje příjmy ze samostatné činnosti pro účely prokázání výše rozhodných příjmů pro zvolené 1. pásmo paušálního režimu. Příjmy ze samostatné činnosti činí ročně zpravidla 420 000 Kč. Podnikatel si nehradí penzijní spoření ani životní pojištění, neposkytl dary veřejně prospěšným organizacím, nedaroval krev, neplatí členské příspěvky odborovým organizacím. Podnikatel nemá v současné době možnost uplatnit nezdanitelné části základu daně. Ke svojí podnikatelské

činnosti využívá vozidlo, ale jenom z části, a tedy smí uplatnit krácený paušální výdaj na dopravu ve výši maximálně 4 000 Kč, celkem 48 000 Kč ročně.

Vlastník plánuje v budoucnu provést na předmětné nemovitosti stavební úpravy, opravy rekonstrukce v hodnotě vyšší než 80 tisíc Kč. Podle toho, jestli je nemovitost zařazena do obchodního majetku nebo jaký režim zdanění použije, budou ovlivněny daňové výdaje, popřípadě celková odpisovaná hodnota majetku. Další náležitostí, kterou je nutné zohlednit při výpočtu daňové povinnosti je, že nájemce zvažuje i možnost využívání druhého nadzemního patra pro soukromé účely, v takovém případě dochází ke krácení uplatňovaných výdajů. Nemůže například uplatnit celý daňový odpis, ale jenom část odpovídající poměru podlahové plochy, té části nemovitosti, která je pronajímána.

Kromě toho majitel zvažuje i prodej zmiňované nemovitosti. K nabytí vlastnických práv došlo v roce 2007, a do této doby nebyla zahrnuta v obchodním majetku, splňuje tedy časový test 5 let mezi koupí a prodejem, pro osvobození příjmů z prodeje. Případnou vydělanou částku nemusí poplatník zahrnout do daňového přiznání, ale jestliže přesáhne 5 mil. Kč nesmí zapomenout na oznamovací povinnost ohledně osvobozených příjmů vůči finančnímu úřadu.

Rozhodne-li se vlastník zahrnout nemovitost do obchodního majetku (dále OM), nebudou příjmy z prodeje osvobozeny dříve než po deseti letech od jejího vyřazení z OM. Nemovitost prodaná dříve než před uplynutím uvedené lhůty, bude zdaněna 15 % až 23 % sazbou ze zisku z prodeje. Majitel koupil budovu za 4 mil. Kč, prodá-li ji za 10 mil. Kč, zdaní částku 6 mil., přičemž první část do 36násobku průměrné mzdy (pro rok 2024 je to 1 582 812 Kč) je zdaněna sazbou 15 %, a co ji přesáhne je zdaněno 23 %.

6 ANALÝZA DAŇOVÉ POVINNOSTI PŘI ZDANĚNÍ PŘÍJMŮ Z NÁJMU VYBRANÉ NEMOVITOSTI PODLE §9 ZDP

Vlastník předpokládá, že by nájem nemovité věci mohl znamenat zajímavé ekonomické využití. V případě, že se vybraná FO, rozhodne realizovat příjmy z nájmu majetku, který není zařazen v obchodním majetku, nemá povinnost vést účetnictví, pouze jednoduché účetnictví, a tyto příjmy jsou zdaňovány podle § 9 zákona o daních z příjmu.

Dílčí základ daně z příjmu z nájmu vybrané FO je tedy vypočten podle §9 zákona o daních z příjmů. Pronajímatel zdaňuje rozdíl mezi příjmy a výdaji vynaloženými na jejich dosažení, zajištění a udržení, a to za období od 1. ledna do 31. prosince kalendářního roku. Takto zdaňované příjmy nejsou podnikáním, a proto nepodléhají odvodům na sociální a zdravotní pojištění, a poplatník nemá registrační povinnost k dani z příjmů FO u místně příslušného správce daně.

6.1 Předpokládané příjmy

Na základě předběžné kalkulace lze vypočítat příjmy plynoucí z nájmu vybrané nemovitosti. Kalkulace ročních příjmů vychází z průměrných cen za nájem nemovitosti na m², v dané oblasti, v současném období. Cena energie je 3 Kč za kW/h a průměrná roční spotřeba vybrané nemovitosti je 12 MGW/h. celá budova je zateplená, energeticky nenáročná a využívá alternativní energetické zdroje z vlastní fotovoltaické elektrárny.

Tabulka 8 Předpokládané příjmy v následujícím období v Kč

Předpokládané příjmy za období od 1. ledna do 31. prosince.	
Garáž a sklepní prostory	72 000
První nadzemní patro	180 000
Druhé nadzemní patro	300 000
Celkem	552 000

Zdroj: Vlastní zpracování

Pronajímatel se může každý rok rozhodnout, zda uplatní paušální, nebo skutečné výdaje.

6.2 Paušální výdaje

V případě, že se vybraný daňový poplatník rozhodne podle §9 ZDP uplatnit paušální výdaje, ve výši 30 % z příjmů z nájmu, maximálně však do výše 600 000 Kč, neuplatní již žádné další daňově uznatelné výdaje, to znamená ani daňové odpisy, nebo náklady na opravy. Poplatník v tomto případě vede záznamy o příjmech a evidenci pohledávek, které mu vzniknou v souvislosti s nájmem a daňové odpisy povede pouze evidenčně. Výpočet paušálních výdajů je uveden v následující tabulce.

Tabulka 9 Paušální výdaje podle §9 v Kč

Příjmy	552 000
Výdaje paušál 30 % §9 ZDP	165 600
ZD §9	386 400

Zdroj: Vlastní zpracování

6.2.1 Základ daně a zálohy na ZP a SP při uplatnění paušálních výdajů

Dalším významným výdajem, odvíjejícím se od základu daně poplatníka jsou povinné odvody na sociální a zdravotní pojištění (dále SP a ZP), které jsou v tomto případě vyměřeny pouze z příjmů ze samostatné činnosti. Poplatník pro účely paušální daně eviduje zejména příjmy ze živnostenského podnikání, které jsou ve sledovaném ročním období 420 000 Kč. Dílčí základ daně podle § 7 při odečtení paušálních výdajů ve výši 80 % z příjmů je tedy 84 000 Kč. Skutečný vyměřovací základ (dále VZ) pro výpočet záloh SP a ZP je 55 % a 50 % z 84 000 Kč.

Tabulka 10 Výpočet záloh na SP a ZP při uplatnění paušálních výdajů dle §9 ZDP v Kč

	Vyměřovací základ ročně	Měsíční VZ	% z VZ	Zálohy
Minimální VZ SP	158 292	13 191	29,2 %	3 852
Skutečný VZ SP	46 200 (55 % ZD)	3 850	29,2 %	1 124
Minimální VZ ZP	263 802	21 983	13,5 %	2 968
Skutečný VZ ZP	42 000 (50 % ZD)	3 500	13,5 %	472

Zdroj: Vlastní zpracování

Do výpočtu celkového ZD je tedy potřeba zahrnout i ZD vypočítaný z příjmů z řemeslné činnosti podle §7 ZDP. Následně je z celkového ZD, který je 470 400 Kč, vypočtena daňová povinnost.

Příjmy z §7	420 000 Kč
Výdaje z §7 (paušál 80 %)	336 000 Kč
ZD § 7	84 000 Kč
ZD §9	386 400 Kč
ZD §9 a §7	470 400 Kč
Daň 15 %	70 560 Kč
Zálohy na SP a ZP celkem	81 840 Kč

Měsíční zálohy na odvody vyčísleny z poloviny dílčího základu daně ze samostatné činnosti, nedosahují ani minimálních povinných měsíčních záloh, a tedy kromě roční daňové povinnosti 70 560 Kč, vybraný poplatník hradí měsíční zálohy sociálního a zdravotního pojištění v hodnotě 3 852 Kč a 2 968 Kč.

6.3 Prokázané výdaje

V případě uplatnění výdajů ve skutečné výši musí vést:

- Záznamy o příjmech a výdajích vynaložených na dosažení, zajištění a udržení příjmů v časovém sledu
- Evidenci hmotného majetku, který bude odepisovat
- Evidenci o pohledávkách a dlužích

Na základě záznamů prokazuje poplatník svému správci daně výdaje, které vynaložil a uhradil v souvislosti se svojí ekonomickou činností. K výdajům, které jsou zahrnuty ve výpočtu celkových prokázaných výdajů u vybrané FO při pronájmu, jsou odpisy, daň z nemovitých věcí, pojistné nemovité věci a výdaj na dopravu.

Tabulka 11 Složení prokázaných výdajů z nájmu dle §9 ZDP v Kč

Daň z nemovitostí	9 650
Pojistné nemovité věci	9 200
Výdaj na dopravu	48 000
Odpisy	195 650
Výdaje celkem	262 500

Zdroj: Vlastní zpracování

V prvním roce rovnoměrných odpisů je odepisovaná částka 195 650 Kč, tzn. výrazně nižší, než je tomu v letech následujících. Tuto skutečnost je nutné zohlednit při výběru optimální varianty zdanění příjmů z nájmu s dopadem do dalších let. Vliv na zvýšení celkových výdajů jenom v důsledku vyššího daňového odpisu je uveden v tabulce č. 12

Tabulka 12 Prokázané výdaje ve 2. roce odepisování nemovitosti v Kč

Daň z nemovitostí	9 650
Pojistné nemovité věci	9 200
Výdaj na dopravu	48 000
Odpisy	473 535
Výdaje celkem	540 385

Zdroj: Vlastní zpracování

Za předpokladu stávající výše příjmů a provozních výdajů dochází k výraznému poklesu dílčího základu daně ve druhém roce uplatnění daňových odpisů.

Tabulka 13 ZD podle §9 v 1. a 2. roce uplatnění prokázaných výdajů.

	1. rok	2. rok
Příjmy	552 000 Kč	552 000 Kč
Výdaje prokázané §9	262 500 Kč	540 385 Kč
ZD	289 500 Kč	11 615 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Základ daně při použití skutečných výdajů je v prvním roce nižší než při uplatnění paušálních výdajů, a v následujícím období je ještě nižší. Případná ztráta může být

zkompenzována s příjmy z řemeslné činnosti, nebo naopak. Navíc navzdory uplatnění daňových odpisů pro účely snížení základu daně, nepřichází poplatník o možnost osvobození příjmů z prodeje nemovitosti. Odvody na sociální a zdravotní pojištění jsou vypočteny pouze z řemeslné činnosti, kdy za předpokladu, že jsou z podnikání podle §7 uplatněny paušální výdaje ve výši 80 % je základ daně 84 000 Kč.

6.3.1 Základ daně a zálohy při uplatnění skutečných výdajů z příjmů z nájmu

Potenciální roční vyměřovací základ pro pojistné placené OSVČ pro rok 2024 je 55 % ze ZD 84 000 Kč a minimální měsíční VZ je 30 % průměrné mzdy (dále PM) pro rok 2024, ale v roce 2025 už to bude 35 % z PM. Potenciální vyměřovací základ pro stanovení zdravotního pojištění je 50 % z 84 000Kč, z příjmů ze samostatné činnosti a minimální VZ je 50 % z 527 604 Kč. Za předpokladu, že by PM zůstala stejná, by celkové náklady na odvody SP a ZP pro rok 2025 dosahovali hodnoty 89 544 Kč.

Tabulka 14 Výpočet záloh na SP a ZP pro rok 2024 a 2025

	Roční vyměřovací základ v Kč	Měsíční VZ v Kč	% z VZ	Zálohy v Kč
Min VZ SP 2024	158 292 (30 % z PM)	13 191	29,2 %	3 852
Min VZ SP 2025	184 661 (35 % z PM)	15 388	29,2 %	4 494
Potenciální VZ SP	46 200 (55 % ZD)	3 850	29,2 %	1 124
Min VZ ZP	263 802 (50 % PM)	21 984	13,5 %	2 968
Potenciální VZ ZP	42 000 (50 % ZD)	3 500	13,5 %	472

Zdroj: Vlastní zpracování

Vypočítané zálohy jsou nižší než povinné minimální zálohy, a tedy poplatník zaplatí zálohy ve výši aktuálních minimálních záloh na sociální pojištění a zdravotní pojištění. Výpočet vychází z předpokladu, že i v následujícím zdaňovacím období, vykáže podnikatel obdobné příjmy z řemeslné činnosti.

	1. Zdaňovací období	2. Zdaňovací období
ZD § 9	289 500 Kč	11 615 Kč
ZD § 7	84 000 Kč	84 000 Kč
ZD celkem §9 a §7	373 500 Kč	95 600 Kč

Daň 15 %	56 025 Kč	14 340 Kč
Zálohy na SP a ZP celkem	81 840 Kč	89 544 Kč

Jsou-li příjmy z nájmu poplatníka zdaňovány podle §9 ZDP, při uplatnění skutečných výdajů a příjmy ze samostatné činnosti podle §7, při uplatnění paušálních výdajů, je celkový základ daně nižší než při uplatnění paušálních výdajů v obou dílčích ZD.

7 ANALÝZA DAŇOVÉ POVINNOSTI ZDANĚNÍ PŘÍJMŮ Z NÁJMU VYBRANÉ NEMOVITOSTI ZAŘAZENÉ V OBCHODNÍM MAJETKU VYBRANÉ FYZICKÉ OSOBY

Rozhodne-li se poplatník pro příjmy z nájmu podle §7, je do podnikání zařazena celá nemovitost. V takovém případě musí být bráno v úvahu, že při případném prodeji nemovitosti, nebude příjem z jejího prodeje osvobozen dříve, než po 10 letech od jejího vyřazení z obchodního majetku. Aby mohl vybraný podnikatel uplatnit prokázané, nebo paušální výdaje musí splnit několik podmínek daných ZDP. Vybraná fyzická osoba nevede účetnictví, a proto je její daň v tomto případě vypočtena na základě daňové evidence.

7.1 Paušální výdaje

Výpočet paušálních výdajů z příjmu z nájmu nemovitosti zařazené v obchodním majetku podle § 7 ZDP je obdobný jako je tomu u §9 ZDP, a tedy daň 57 960 Kč je vypočtena ze základu daně 386 400 Kč, kde paušální výdaje jsou uplatněny částkou 30 % z příjmů ve výši 552 000 Kč.

Tabulka 15 Paušální výdaje u příjmů z nájmu majetku zařazeného v obchodním majetku

Příjmy z nájmu dle §7	552 000 Kč
Výdaje 30 % z nájmu	165 600 Kč
DZD z nájmu	386 400 Kč
DZD z řemeslné činnosti	84 000 Kč
DZD z §7 celkem	470 400 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Uplatní-li poplatník paušální výdaje na příjmy z nájmu nemovitosti zařazené v obchodním majetku, použije paušální výdaje i na činnost řemeslnou, ale ve výši 80 %. Kromě toho odvede zálohy na SP a ZP z poloviny ZD ze samostatné činnosti, jejíž součástí jsou v tomto případě i příjmy z nájmu nemovitosti.

7.1.1 Základ daně a zálohy na ZP a SP při uplatnění paušálních výdajů

Následné výpočty se odvíjí od současné hodnoty průměrné mzdy (dále PM), která je 527 604 Kč

Tabulka 16 Výpočet záloh na SP a ZP v Kč

	Roční VZ v Kč	Měsíční VZ v Kč	% z VZ	Zálohy
Min VZ SP 2024	158 292 (30 % PM)	13 191	29,2 %	3 852
Min VZ SP 2025	184 661 (35 % PM)	15 388	29,2 %	4 494
Potenciální VZ SP	258 720 (55 % ZD)	21 560	29,2 %	6 296
Min VZ ZP	263 802 (50 % PM)	21 984	13,5 %	2 968
Potenciální VZ ZP	235 200 (50 % ZD)	19 600	13,5 %	2 646

Zdroj: Vlastní zpracování

Odvody na SP a ZP při zdanění příjmů z nájmu vybrané nemovitosti podle §7 ZDP jsou vyšší než při jejím zdanění podle §9 ZDP.

Příjmy z nájmu §7	552 000 Kč
Výdaje 30 %	165 600 Kč
Příjmy z řemeslné činnosti §7	420 000 Kč
Výdaje 80 %	336 000 Kč
ZD §7 celkem	470 400 Kč
Daň 15 %	70 560 Kč
Zálohy SP a ZP celkem	111 168 Kč

Při výpočtu je vycházeno z předpokladu, že jsou příjmy z nájmu i řemesla stejné v obou sledovaných obdobích. Daňová povinnost u poplatníka uplatňujícího paušální výdaje, vypočtena z příjmů z nájmu majetku zařazeného v obchodním majetku je sice stejná jako je tomu u příjmů z nájmu a uplatnění paušálních výdajů podle §9 ZDP, ale celkové roční zálohy na sociální, zdravotní pojištění jsou vyšší o 29 328 Kč ročně.

7.2 Prokázané výdaje

Výpočet prokázaných výdajů je obdobný jako u příjmů z nájmu podle §9. Zákon neumožňuje poplatníkovi uplatnit skutečné výdaje z příjmů z nájmu a paušální z řemeslné

činnosti zároveň. Lze tedy předpokládat, že výsledný ZD z celkové samostatné činnosti je v tomto případě nejméně příznivý.

Tabulka 17 Prokázané výdaje v prvních dvou letech zdaňování příjmů z nájmu podle §7 v Kč

	1. Zdaňovací období	2. Zdaňovací období
Příjmy z nájmu	552 000	552 000
Výdaje prokázané	262 500	540 385
Příjmy z řemeslné činnosti	420 000	420 000
DZD z §7 ZDP celkem	709 500	431 600
Daň 15 %	106 425	64 740

Zdroj: Vlastní zpracování

7.2.1 Základ daně a zálohy na ZP a SP při uplatnění skutečných výdajů

Na rozdíl od příjmů z nájmu vykázaných podle § 9, vzniknou poplatníkovi, kromě daně z příjmů povinné odvody na zdravotní a sociální pojištění.

Tabulka 18 Výpočet záloh na SP a ZP v Kč

Potenciální VZ	Roční VZ v Kč	měsíční VZ v Kč	% z VZ	Zálohy
VZ SP 2024	390 225 (55 % ZD)	32 519	29,2 %	9 496
VZ SP 2025	237 380 (55 % ZD)	19 782	29,2 %	5 776
VZ ZP 2024	354 750 (50 % ZD)	29 563	13,5 %	3 990
VZ ZP 2025	215 800 (50 % ZD)	17 983	13,5 %	2 428

Zdroj: Vlastní zpracování

Potenciální vyměřovací základ pro výpočet záloh na sociální a zdravotní pojištění je v obou sledovaných obdobích vyšší, než je minimální VZ. Jinak je tomu jenom u zdravotního pojištění pro rok 2025, tzn. v tomto období hradí poplatník minimální zálohy na zdravotní pojištění v částce 2 646 Kč měsíčně.

	1. Zdaňovací období	2. Zdaňovací období
ZD §7 celkem	709 500 Kč	431 600 Kč
Daň 15 %	106 425 Kč	64 740 Kč
Zálohy na SP a ZP celkem	161 928 Kč	101 064 Kč

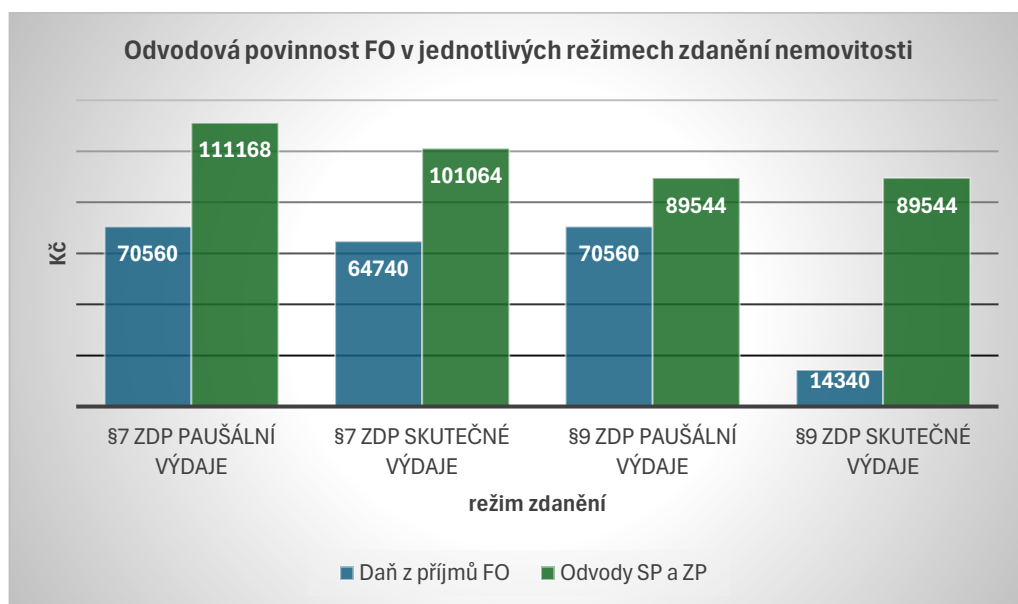
V prvním roce jsou zálohy vyšší než minimální, poplatník tedy odvede celkem na zálohách na sociální i zdravotní pojištění o 79 992 Kč víc, než je tomu při uplatnění skutečných výdajů a zdanění celkových příjmů podle §9 ZDP. Kromě povinných odvodů je v obou obdobích vyšší i daň z příjmů ve srovnání daňové povinnosti vypočítané podle §9, při uplatnění skutečných výdajů.

7.3 Paušální daň

Režim paušální daně znamená pro poplatníka řadu úlev v administrativní oblasti, evidence ekonomické činnosti. Vybraný podnikatel nemůže setrvat v paušálním režimu, navzdory tomu že výše příjmů spadá do prvního pásma paušální daně, protože jeho příjmy z nájmu přesáhnou 50 000 Kč ročně. Podnikatel platící paušální daň, nemůže uplatnit skutečné výdaje. V případě příjmů z nájmu podle §7 ZDP, je podmínkou zařazení nemovitosti do obchodního majetku, a tedy je potřeba vzít v úvahu neosvobození příjmů z prodeje 10 let po vyřazení. Další možnou komplikací může představovat sledování zařazení do správného pásma paušálního režimu, nebo nesplnění podmínek pro paušalizaci daně. Z toho vyplývá, že režim paušální daně není vhodným způsobem plnění daňové povinnosti vybraného poplatníka.

8 ZÁKLAD DANĚ, DAŇOVÁ A ODVODOVÁ POVINNOST OPTIMÁLNÍ VARIANTY ZDANĚNÍ PŘÍJMŮ Z NÁJMU VYBRANÉ NEMOVITOSTI

Na základě výpočtů z předchozích kapitol lze dovodit, že optimální variantou je zdanění příjmů z nájmu u vybraného poplatníka podle §9 ZDP. Následující graf srovnává daňové zatížení a náklady na SP, ZP odvíjející se od režimu zdanění příjmů z nájmu a uplatněných výdajů. Srovnání je provedeno za druhé sledované období, ve kterém se výrazněji projeví daňové odpisy. Ve všech srovnávaných případech je uplatnění paušálních výdajů méně výhodné než skutečných. Nejméně výhodnou variantou je zdanění všech příjmů podle §7 při uplatnění paušálních výdajů.



Obrázek 4 Graf srovnání odvodové povinnosti ve druhém sledovaném období

Zdroj: Vlastní zpracování

Z nabízených možností zdanění příjmů z nájmu vybrané nemovitosti u konkrétního poplatníka se jeví jako optimální zdanění podle §9, kdy podnikatel uplatní skutečné výdaje, a tedy i daňové odpisy, ale zároveň neztrácí možnost osvobození příjmů při prodeji nemovitosti. V návaznosti na to dochází k ukončení režimu paušální daně v oblasti řemeslné živnosti. Vzhledem k tomu, že u poplatníka jsou evidovány pouze příjmy ze samostatné činnosti, výdaje jsou uplatněny ve výši 80 %. S přihlédnutím k rozdílné výši daňových odpisů v prvním roce a následujících letech rovnoměrného daňového odepisování, je výsledný základ daně a daňová povinnost v prvních dvou letech sledovaného období popsána v následující podkapitole.

8.1 Daňový dopad v prvním roce optimální varianty

		1. Zdaňovací období
+	DZD řemeslná činnost §7 ZDP	84 000 Kč
+	DZD z nájmu §9 ZDP	289 500 Kč
=	Základ daně	373 500 Kč
-	nezdanitelné části základu daně a odčitatelné položky	0
=	upravený základ daně (zaokrouhlený na 100 Kč dolů)	373 500 Kč
x	sazba daně 15 %	
=	daň z příjmů fyzických osob	56 025 Kč
-	slevy na dani (30 840 poplatník)	30 840 Kč
=	daň po uplatnění slev	25 185 Kč
-	daňové zvýhodnění	
=	daňová povinnost	25 185 Kč

Daňová povinnost nájemce je v prvním roce 24 385 Kč, nemusí tedy hradit ani pololetní zálohy ve výši 40 % z poslední známe daňové povinnosti. Od základu daně je vyčíslena povinnost poplatníka hradit pravidelné měsíční zálohy na SP a ZP, které nejsou počítány z příjmů z nájmu podle §9 ZDP, ale pouze z příjmů z §7 ZDP. V návaznosti na uvedenou kombinaci zdaňovaných příjmů je vybraný poplatník povinen hradit minimální zálohy na povinné pojištění celkem v hodnotě 81 840 Kč ročně.

8.2 Daňový dopad v dalším období

V následujícím zdaňovacím období se na daňové povinnosti výrazně odrazí vyšší prokazatelné výdaje ve formě daňových odpisů pronajímané nemovitosti. Výsledná daňová povinnost je za daných okolností nulová, a jestliže, poplatník uhradil povinné pololetní zálohy, při vyplňování aktuálního daňového přiznání, vypíše zálohy uhrazené v roce, za které je daňové přiznání podáváno.

2. Zdaňovací období

+	DZD řemeslná činnost §7	84 000 Kč
+	DZD příjmy z nájmu §9	11 615 Kč
=	Základ daně	95 615 Kč
-	nezdanitelné části základu daně a odčitatelné položky	0
=	upravený základ daně (zaokrouhlený na 100 Kč dolů)	95 600 Kč
x	sazba daně 15 %	
=	daň z příjmů fyzických osob	14 340 Kč
-	slevy na dani (30 840 poplatník)	30 840 Kč
=	daň po uplatnění slev	0 Kč
-	daňové zvýhodnění	
=	daňová povinnost	0 Kč

I v následujícím období jsou zálohy na sociální a zdravotní pojištění počítány pouze ze stejných příjmů z řemeslné činnosti, a jejich celková hodnota je 89 544 Kč. Mírný nárůst je důsledkem zvýšeného procenta pro výpočet minimálního VZ, pro stanovení odvodů SP. Kromě toho je vhodné, aby poplatník hradil i nadále nemocenské pojištění ve výši 2 592 Kč

Pro větší názornost je v příloze doplněn vyplněný formulář priznání dani z příjmů fyzických osob, s údaji odpovídajícími zdaňovacímu období pro první rok vybrané optimální varianty zdanění příjmů z nájmu konkrétního poplatníka.

9 ZÁVĚREČNÁ DOPORUČENÍ

Kromě samotného doporučení optimální varianty, zdanění příjmů fyzické osoby, je nutné zmínit navazující povinnosti související s jejím výběrem.

Vybraný poplatník v návaznosti plánovaných změn příjmů oznámí svému správci daně, nejpozději do 10. ledna následujícího zdaňovacího období ukončení režimu paušální daně, tzn., když do 10.1. 2025 oznámí dobrovolné vystoupení z režimu paušální daně, přestane být jejím poplatníkem k 31. 12. 2024, a dál pokračuje v režimu podnikající fyzické osoby. Oznámí tuto skutečnost územní správě sociálního zabezpečení do 15 dnů zahájení podnikání a zdravotní pojišťovně do 8 dnů.

Vzniknou mu povinnosti s podáváním daňového přiznání k dani z příjmů fyzických osob a přehledů na sociální a zdravotní pojištění. Podnikatel může za rok 2025 využít příslušné možnosti snížení daňového základu. FO povede daňovou evidenci, obsahující údaje o příjmech a výdajích, majetku a dlužích. V rámci daňové evidence je v deníku vhodné vézt chronologické záznamy příjmů a výdajů podle toho, jestli ovlivňují základ daně, nebo nikoliv. V souvislosti s evidencí majetku je potřeba vézt kartu majetku kde je uveden název, datum pořízení, cena, využití, datum počátku používání a zejména odpisy. Evidence závazků a pohledávek by měla obsahovat údaje o částkách, nákupu, nebo prodeji, splatnosti a úhradě.

Další doporučení se týkají plánovaných rekonstrukcí nemovitosti. Je důležité, aby majitel odlišil různé opravy, údržbu a podobné náklady, které jsou uznatelnými daňovými výdaji od toho, co je považováno za technické zhodnocení. Provede-li vlastník technické zhodnocení, v prvním roce odpisování, vstupní cena již nebude 13 927 500, ale zvýšená o hodnotu technického zhodnocení. Uskuteční-li technické zhodnocení v dalších letech, odpisy jsou počítány ze zvýšené vstupní ceny od daného roku.

V případě že se FO rozhodne část vybrané nemovitosti, nepronajímat, ale využívat pro soukromé účely, znamená to krácení provozních výdajů i daňových odpisů. Kritériem pro krácení je zvolena podlahová plocha v m² využívána k nájmu, k celkové ploše budovy. Kdyby se poplatník rozhodl využívat druhé nadzemní patro pro soukromé účely, odepisuje pouze část odpovídající ploše prvního nadzemního patra, sklepu, a garáže, využívaných k nájmu. Celková plocha je 446 m² a plocha využívána k získání zdanitelných příjmů je 253 m² to znamená 57 %. Výpočet krácených výdajů je uveden v následující tabulce č. 18.

Tabulka 19 Výpočet krácených provozních výdajů a daňových odpisů v Kč

Rovnoměrné odepisování	1 rok	2. rok
Rovnoměrný odpis	195 650	473 535
Provozní výdaje	66 850	66 850
Celkem	262 500	540 385
Krácené odpisy	111 521	269 915
Krácené provozní výdaje	38 105	38 105
Celkem krácené výdaje	149 626	308 020

Zdroj: Vlastní zpracování

Využití nemovitosti pro soukromé účely znamená i nižší zisky z nájmu, to se odrazí na dílčím ZD z příjmů podle §9 a odhadované příjmy jsou sníženy o 300 000 Kč ročně. Celkové příjmy z nájmu jsou tedy 252 000 Kč.

	Rok 1	Rok 2
+ DZD řemeslná činnost §7	84 000 Kč	84 000 Kč
+ DZD příjmy z nájmu §9	106 934 Kč	-56 020 Kč
= Základ daně	145 066 Kč	27 980 Kč
- nezdanitelné části základu daně a odčitatelné položky	0	0
= upravený základ daně (zaokrouhlený na 100 Kč dolů)	145 000 Kč	27 900 Kč
x sazba daně 15 %		
= daň z příjmů fyzických osob	21 750 Kč	4 185 Kč
- slevy na dani (30 840 poplatník)	30 840 Kč	30 840 Kč
= daň po uplatnění slev	0 Kč	0 Kč
- daňové zvýhodnění		
= daňová povinnost	0 Kč	0 Kč

V důsledku krácení skutečných výdajů už není tak jednoznačná výhodnost využití daňových odpisů. Je zcela vhodné zvážit aplikaci výdajů paušálních, při kterých nedochází ke

spotřebovávání daňových odpisů nemovitosti, a odložit jejich použití pro případ vyšších příjmů.

Při výpočtu dílčího základu daně podle §9 ZDP, použitím paušálních výdajů v hodnotě 75 600 Kč tzn. 30 % z příjmů, je daňová povinnost následující:

+	DZD řemeslná činnost §7	84 000 Kč
+	DZD příjmy z nájmu §9	176 400 Kč
=	Základ daně	260 400 Kč
-	nezdanitelné části základu daně a odčitatelné položky	0
=	upravený základ daně (zaokrouhlený na 100 Kč dolů)	260 400 Kč
x	sazba daně 15 %	
=	daň z příjmů fyzických osob	39 060 Kč
-	slevy na dani (30 840 poplatník)	30 840 Kč
=	daň po uplatnění slev	8 220 Kč
-	daňové zvýhodnění	
=	daňová povinnost	8 220 Kč

Daňová povinnost je v obou případech taková, že poplatník neplatí zálohy na daň z příjmů. Sociální a zdravotní pojištění je hrazeno ve výši minimálních záloh SP a ZP.

ZÁVĚR

Hlavním účelem této práce je nabídnout majiteli nemovitosti optimální variantu zdanění příjmů z nájmu v souvislosti se zdaněním příjmů, které má z řemeslné činnosti. Pomocí metody literární rešerše jsou zjištěny relevantní teoretické informace nevyhnutné k výpočtům a k nalezení vyhovující možnosti. Dále je potřeba zvážit všechny individuální náležitosti, vztahující se jak k nemovitosti, tak k vlastníkovi. Majitel je fyzická osoba, podnikatel mající příjmy z řemeslné činnosti. Zatím vede jenom evidenci příjmů pro zjištění základu daně, protože ze současných příjmů odvádí pouze paušální daň. Nemusí tedy každý rok podávat daňové přiznání. Na příjmy, které má ze živnostenského podnikání, uplatňuje výdaje v hodnotě 80 % z příjmů. Nemovitost, kterou hodlá pronajímat, má ve svém vlastnictví od roku 2007. Budova se nachází v zastavěné části obce, má dvě nadzemní podlaží, v prvním se nachází prostory k podnikání a ve druhém je prostorný byt.

Zákon o dani z příjmu nabízí několik variant zdanění příjmů získaných nájmem vlastní nemovitosti, a to jako příjmy ze samostatné činnosti podle §7 nebo §9 jako příjmy z nájmu.

V obou případech jsou uvedeny výpočty základu daně s uplatněním výdajů v prokázané výši, anebo paušální v hodnotě 30 % z příjmů. Následně jsou srovnávány různé kombinace uplatněných výdajů v souvislosti s jednotlivými příjmy a výslednými hodnotami základu daně z příjmu fyzických osob v návaznosti na odvody sociálního a zdravotního pojištění.

Ve variantě dle §7 ZDP je nutnou podmínkou zařazení nemovitosti do obchodního majetku. Tento faktor se nejvýrazněji projeví při jejím prodeji, kdy zisk z prodeje není osvobozen, popřípadě až 10 let po vyřazení z obchodního majetku. Kromě toho musí poplatník počítat s tím, že takto zdaňované příjmy z nájmu se počítají i do vyměřovacího základu pro zjištění povinných odvodů sociálního a zdravotního pojištění. Navíc vybraný podnikatel kromě nízkých příjmů z řemeslné činnosti k ní neeviduje téměř žádné prokazatelné výdaje, a proto celkový základ daně vypočítaný podle §7 ZDP z nájmu i z řemeslné činnosti při uplatnění prokazatelných výdajů je velmi nepříznivý.

V případě zdanění příjmů z nájmu podle §9 ZDP je situace o něco příznivější. Pronajímaná nemovitost v tomto daňovém režimu není zařazená v obchodním majetku, a tedy majitel nepřichází o možnost osvobozených příjmů při jejím prodeji. Kromě toho takto získané příjmy nejsou podnikáním, a proto nepodléhají povinným odvodům na sociální a zdravotní pojištění. Poplatník v tomto případě hradí měsíční zálohy vztahující se pouze k příjmům ze

samostatné činnosti. Optimální variantou u vybrané fyzické osoby je tedy, aby byli příjmy z nájmu zdaňovány dle §9 ZDP.

Nejpříznivější daňové a odvodové povinnosti je dosaženo uplatní-li poplatník u příjmů z nájmu výdaje skutečné a u samostatné činnosti výdaje paušální ve výši 80 % z příjmů. Je tedy možné uplatnit daňové odpisy nemovitosti, které představují významnou složku daňově uznatelných výdajů na dosažení, zajištění a udržení příjmů. Takto vypočítaná daňová povinnost je nulová, hned ve druhém roce uplatnění daňových odpisů nemovitosti. Potenciální vyměřovací základ pro výpočet sociálního a zdravotního pojištění je nižší než minimální, podnikatel tedy hradí minimální měsíční zálohy pro dané období.

Zahájením činnosti, kdy příjmy z nájmu přesahují 50 000 Kč ročně, přestává být fyzická osoba poplatníkem v paušálním režimu. S tím souvisí vznik nových povinností. Pro účely správného vyměření daně, povede podnikatel daňovou evidenci, každý rok podá daňové přiznání a přehledy na sociální a zdravotní pojištění.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

BERÁNEK, Petr, 2021. *Průvodce zákonem o daních z příjmů pro OSVČ a další poplatníky s dílčím základem v § 7*. Olomouc: ANAG. ISBN 978-80-7554-318-9.

BERNARDI, Luigi; CHANDLER, Mark W.S. a GANDULIA, Luca, 2017. *Tax Systems and Tax Reforms in New EU Members*. Online. New York: Taylor a Francis. ISBN 978-0-415-34988-8. Dostupné z:

<https://library.oapen.org/viewer/web/viewer.html?file=/bitstream/handle/20.500.12657/24119/1006012.pdf?sequence=1&isAllowed=y>. [cit. 2024-04-24].

ČESKO, 2024a. Zákon č. 89/2012 Sb. Zákon občanský zákoník: Aktuální znění 01.04.2024 (verze 13). In: *Sbírka zákonů české republiky*. Dostupné také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89?text=%C2%A72205>.

ČESKO, 2024b. Zákon č. 586/1992 Sb. Zákon České národní rady o daních z příjmů: Aktuální znění 01.04.2024 - 31.12.2024 (verze 141). In: *Sbírka zákonů České republiky*. Dostupné také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-586>.

ČESKO, 2024c. Zákon č. 338/1992 Sb. Zákon České národní rady o dani z nemovitých věcí: Aktuální znění 01.04.2024 - 31.12.2024 (verze 30). In: *Sbírka zákonů České republiky*. Dostupné také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-338>.

Daň z nemovitých věcí - stavby a jednotky, 2024. Online. Finance.cz. Dostupné z: <https://www.finance.cz/dane-a-mzda/majetkove-dane/dan-z-nemovitosti/stavby/>. [cit. 2024-03-25].

Daň z příjmů fyzických osob - poplatník, předmět daně, základ daně a osvobození od daně, 2024. Online. Finance.cz. Dostupné z: <https://www.finance.cz/dane-a-mzda/dane-z-prijmu/dan-z-prijmu-fo/poplatnik-a-predmet-dane/>. [cit. 2024-04-03].

Daňová kalkulačka: výpočet daně z nemovitých věcí 2024, 2024. Online. Měsíc.cz. Dostupné z: <https://www.mesec.cz/kalkulacky/vypocet-dane-z-nemovitosti/>. [cit. 2024-03-25].

FINANČNÍ SPRÁVA, 2024. *Daň z příjmů*. Online. Finanční správa. Dostupné z: <https://www.financnisprava.cz/cs/dane/dane/dan-z-prijmu/fyzicke-osoby/ostatni>. [cit. 2024-04-03].

HNÁTEK, Miloslav, 2023. *Nemovité věci v daních : prodej, koupě, nájem, ubytování, nemovité věci v podnikání, darování, dědění*. Praha: ESAP. ISBN 978-80-907398-9-5.

Jak odpisovat pronajímanou nemovitost, 2020. Online. Hypoindex. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/jak-odpisovat-pronajimanou-nemovitost/>. [cit. 2024-03-18].

Jak ušetřit na daních z pronájmu? Skutečné vs. paušální výdaje, 2022. Online. Ideální nájemce. Dostupné z: <https://idealninajemce.cz/radce/jak-usetrit-na-dani-z-pronajmu>. [cit. 2024-04-17].

JIRŮ, Nigrin, 2020. *Hmotný a nehmotný majetek v podnikání*. Wolters Kluwer. ISBN 978-80-7598-737-2.

Kdo musí letos odvádět vyšší 23% daň z příjmů?, 2024. Online. Finance.cz. Dostupné z: <https://www.finance.cz/535624-dan-z-prijmu-23-procent/>. [cit. 2024-04-04].

KUBÁTOVÁ, Květa, 2018. *Daňová teorie a politika*. 7. vydání. Praha: Wolters Kluwer. ISBN 9788075981653.

MACHÁČEK, Ivan, 2021. *Fyzické osoby a daň z příjmů*. Online. 4. vydání. Wolters Kluwer. Dostupné z: <https://www.bookport.cz/e-kniha/fyzicke-osoby-a-dan-z-prijmu-4-aktualizovane-a-rozsirene-vydani-1763117/>. [cit. 2024-05-01].

NOVOTNÝ, Petr; IVČIČOVÁ, Jitka; NOVOTNÁ, Monika; ŠTÝSOVÁ, Monika a KEDROŇOVÁ, Kristína, 2017. *Nový občanský zákoník - Smluvní právo*. Online. 2. aktualizované vydání. Grada. Dostupné z: <https://www.bookport.cz/AccountSaml/SignIn/https://shibboleth.utb.cz/idp/shibboleth&retUrl=/kniha/novy-obcansky-zakonik-smluvni-pravo-4101/>. [cit. 2024-05-01].

Obecné informace, 2024. Online. Finanční zprava.cz. Dostupné z: <https://www.financnisprava.cz/cs/dane/dane/dan-z-prijmu/pausalni-dan/obecne-informace>. [cit. 2024-04-13].

Ostatní, 2024. Online. Finanční správa. Dostupné z: <https://www.financnisprava.cz/cs/dane/dane/dan-z-prijmu/fyzicke-osoby/ostatni>. [cit. 2024-04-30].

Osvobozené příjmy fyzických osob v příkladech, 2019. Online. Portál pohoda. Dostupné z: <https://portal.pohoda.cz/dane-ucetnictvi-mzdy/dan-z-prijmu/osvobozene-prijmy-fyzickych-osob-v-prikladech/>. [cit. 2024-04-03].

Paušální daň, 2024. Online. Běhounek.eu. Dostupné z: <https://www.behounek.eu/l/pausalni-dan/>. [cit. 2024-04-13].

Paušální výdaje, 2024. Online. Měšec.cz. Dostupné z: <https://www.mesec.cz/danovy-portal/dan-z-prijmu/pausalni-vydaje/>. [cit. 2024-04-04].

SKÁLA, Milan, 2015. *Zvláštnosti zdaňování nemovitých věcí*. Praha: Wolters Kluwer. ISBN 9788074788208.

SKÁLOVÁ, Jana; SUKOVÁ, Anna a , a kolektiv, 2023. *Podvojný účetnictví 2023*. Dvacáté deváté vydání. Praha: GRADA Publishing. ISBN 978-80-271-3980-4.

Sociální a zdravotní pojištění, 2024. Online. Měšec.cz. Dostupné z: <https://www.mesec.cz/danovy-portal/dan-z-prijmu/socialni-a-zdravotni-pojisteni/>. [cit. 2024-04-05].

Technické zhodnocení hmotného majetku v příkladech, 2023. Online. Portál pohoda. Dostupné z: <https://portal.pohoda.cz/dane-ucetnictvi-mzdy/dan-z-prijmu/technicke-zhodnoceni-hmotneho-majetku-v-prikladech/>. [cit. 2024-03-19].

VANČUROVÁ, Alena a ZÍDKOVÁ, Hana, 2019. *Daně v podnikání*. Vox a.s. ISBN 9788087480717.

VYCHOPENĚ, Jiří, 2023. *Nemovité věci v podnikání*. Online. 5. vydání. Praha: Wolters Kluwer. Dostupné z: <https://www.bookport.cz/e-kniha/nemovite-veci-v-podnikani-5-vydani-1751225/#>. [cit. 2024-03-21].

Zálohy na daň z příjmu v roce 2024: kdo, kdy a jak je musí platit, 2024. Online. Money.cz. Dostupné z: <https://money.cz/novinky-a-tipy/dane/musi-platit-zalohy-dan-prijmu/>. [cit. 2024-04-05].

Zdravotní a sociální pojištění 2024 - schéma, 2024. Online. In: Bezplatná právní poradna. Dostupné z: <https://www.bezplatnapravniporadna.cz/ruzne/socialni-zabezpeceni/38861-zdravotni-a-socialni-pojisteni-2019-schema.html>. [cit. 2024-04-05].

Zdravotní a sociální pojištění 2024: O kolik se zvýší minimální zálohy pro OSVČ?, 2024. Online. Měšec.cz. Dostupné z: <https://www.mesec.cz/clanky/zdravotni-a-socialni-pojisteni-2024-o-kolik-se-zvysi-minimalni-zalohy-pro-osvc/>. [cit. 2024-04-05].

SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK

DZD	Dílčí základ daně
FO	Fyzická osoba
kW/h	Kilowatthodina
MGW/h	Megawatthodina
OM	Obchodní majetek
OSVČ	Osoba samostatně výdělečně činná
PM	Průměrná mzda
SP	Sociální pojištění
VC	Vstupní cena
VZ	Vyměřovací základ
ZD	Základ daně
ZDNM	Zákon o dani z nemovitých věcí
ZDP	Zákon o daních z příjmů
ZP	Zdravotní pojištění
ZTP/P	Zvláštní těžké postižení

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek 1 Osvobozené příjmy FO	28
Obrázek 2 Schéma struktury sociálního a zdravotního pojištění.....	34
Obrázek 3 Graf průběhu zrychlených odpisů u vybrané nemovitosti	40
Obrázek 4 Graf srovnání odvodové povinnosti ve druhém sledovaném období.....	52

SEZNAM TABULEK

Tabulka 1 Odpisové skupiny majetku	16
Tabulka 2 Roční odpisové sazby při rovnoměrném odpisování.....	17
Tabulka 3 Koeficienty pro zrychlené odpisování	18
Tabulka 4 Konstrukční prvky daně.....	27
Tabulka 5 Konstrukční prvky daně.....	30
Tabulka 6 Rovnoměrné daňové odpisy vybrané nemovitosti v Kč	39
Tabulka 7 Zrychlené daňové odpisy vybrané nemovitosti v Kč	39
Tabulka 8 Předpokládané příjmy v následujícím období v Kč.....	42
Tabulka 9 Paušální výdaje podle §9 v Kč.....	43
Tabulka 10 Výpočet záloh na SP a ZP při uplatnění paušálních výdajů dle §9 ZDP v Kč .	43
Tabulka 11 Složení prokázaných výdajů z nájmu dle §9 ZDP v Kč	45
Tabulka 12 Prokázané výdaje ve 2. roce odepisování nemovitosti v Kč	45
Tabulka 13 ZD podle §9 v 1. a 2. roce uplatnění prokázaných výdajů.	45
Tabulka 14 Výpočet záloh na SP a ZP pro rok 2024 a 2025	46
Tabulka 15 Paušální výdaje u příjmů z nájmu majetku zařazeného v obchodním majetku	48
Tabulka 16 Výpočet záloh na SP a ZP v Kč.....	49
Tabulka 17 Prokázané výdaje v prvních dvou letech zdaňování příjmů z nájmu podle §7 v Kč.....	50
Tabulka 18 Výpočet záloh na SP a ZP v Kč.....	50
Tabulka 19 Výpočet krácených provozních výdajů a daňových odpisů v Kč.....	56

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha P I: DP FO v prvním roce optimální varianty

PŘÍLOHA P I: DP FO V PRVNÍM ROCE OPTIMÁLNÍ VARIANTY

Než začnete vyplňovat tiskopis, přečtěte si, prosím, pokyny.

Finančnímu úřadu pro / Specializovanému finančnímu úřadu

Jihomoravský kraj

Územnímu pracovišti v, ve, pro

Veselí nad Moravou

01 Daňové identifikační číslo

C Z

02 Rodné číslo

8 1 5 2 2 8 / 7 0 8 5

03 DAP¹⁾

řádné

opravné

dodatečné

XXX

04 Kód rozlišení typu DAP²⁾

05 DAP podává poradce na základě plné moci k zastupování

05a Zákonná povinnost ověření účetní závěrky auditorem¹⁾

Důvody pro podání dodatečného DAP zjištěny dne

Datum

ano ne XXX

ano ne XXX



QR Plátba

Otisk podacího razítka finančního úřadu

PŘIZNÁNÍ

k dani z příjmů fyzických osob

podle zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“)

za zdaňovací období (kalendářní rok) 2023 nebo jeho část²⁾ od 01.01.2023 do 31.12.2023
dále jen „DAP“

1. ODDÍL – Údaje o poplatníkovi

06 Příjmení	07 Rodné příjmení*)	08 Jméno(-a)
09 Titul*)	10 Státní příslušnost	11 Číslo pasu

Adresa místa pobytu v den podání DAP

12 Obec	13 Ulice / část obce	14 Číslo popisné/orientační	
15 PSČ	16 Telefon / mobilní telefon*)	17 E-mail*)	18 Stát

Adresa místa pobytu k poslednímu dni kalendářního roku, za který se daň vyměřuje

Řádky 19 až 22 vyplňte pouze v případě, že adresa k poslednímu dni kalendářního roku, za který se DAP podává, je rozdílná od adresy v den podání DAP.

19 Obec	20 Ulice / část obce	21 Číslo popisné/orientační	22 PSČ
---------	----------------------	-----------------------------	--------

Adresa místa pobytu na území České republiky, kde se poplatník obvykle ve zdaňovacím období zdržoval

Řádky 23 až 28 vyplňte pouze v případě, že nemáte bydliště (trvalý pobyt) na území České republiky.

23 Obec	24 Ulice / část obce	25 Číslo popisné/orientační
26 PSČ	27 Telefon / mobilní telefon*)	28 E-mail*)

29 Kód státu – vyplní jen daňový nerezident 29a Výše celosvětových příjmů

Kč

30 Transakce uskutečněné se zahraničními spojenými osobami¹⁾ ano ne XXX

2. ODDÍL – Dílčí základ daně, základ daně, ztráta

1. Výpočet dílčího základu daně z příjmů fyzických osob ze závislé činnosti (§ 6 zákona)

	poplatník	finanční úřad
31 Úhrn příjmů od všech zaměstnavatelů		
32 (neobsazeno)		
33 Daň zaplacená v zahraničí podle § 6 odst. 13 zákona		
34 Dílčí základ daně podle § 6 zákona (ř. 31 – ř. 33)		
35 Úhrn příjmů plynoucí ze zahraničí podle § 6 zákona		

2. Dílčí základy daně z příjmů fyzických osob podle § 6, § 7, § 8, § 9 a § 10 zákona, základ daně a ztráta

36 Dílčí základ daně ze závislé činnosti podle § 6 zákona (ř. 34)		
37 Dílčí základ daně nebo ztráta ze samostatné činnosti podle § 7 zákona (ř. 113 přílohy č. 1 DAP)	84 000	
38 Dílčí základ daně z kapitálového majetku podle § 8 zákona		
39 Dílčí základ daně nebo ztráta z nájmu podle § 9 zákona (ř. 206 přílohy č. 2 DAP)	289 500	
40 Dílčí základ daně z ostatních příjmů podle § 10 zákona (ř. 209 přílohy č. 2 DAP)		
41 Úhrn řádků (ř. 37 + ř. 38 + ř. 39 + ř. 40).	373 500	
42 Základ daně (36 + kladná hodnota z ř. 41)	373 500	
43 (neobsazeno)		
44 Uplatňovaná výše pravomocně stanovené ztráty (maximálně do výše ř. 41)		
45 Základ daně po odečtení ztráty (ř. 42 – ř. 44)	373 500	

3. ODDÍL – Nezdánitelné části základu daně, odčitatelné položky a daň celkem

Částka podle § 15	Počet měsíců	Počet měsíců
46 Odst. 1 zákona (hodnota bezúplatného plnění – daru/darů)		
47 Odst. 3 a 4 zákona (odečet úroků)		
48 Odst. 5 zákona (penzijní připojištění, penzijní pojištění a doplňkové penzijní spoření)		
49 Odst. 6 zákona (soukromé životní pojištění)		
50 Odst. 7 zákona (odborové příspěvky)		
51 Odst. 8 zákona (úhrada za zkoušky ověřující výsledky dalšího vzdělávání)		
52 § 34 odst. 4 zákona (výzkum a vývoj)		
53 § 34 odst. 4 (odpočet na podporu odborného vzdělávání)		

54 Úhrn nezdanitelných částí základu daně a položek odčitatelných od základu daně (ř. 46 + ř. 47 + ř. 48 + ř. 49 + ř. 50 + ř. 51 + ř. 52 + ř. 53)		
55 Základ daně snížený o nezdanitelné části základu daně a položky odčitatelné od základu daně (ř. 45 – ř. 54)	373 500	
56 Základ daně zaokrouhlený na celá sta Kč dolů	373 500	
57 Daň podle § 16 zákona	56 025,00	

4. ODDÍL – Daň celkem, ztráta

58 Daň podle § 16 zákona (ř. 57) nebo částka z ř. 330 přílohy č. 3 DAP	56 025,00	
59 (neobsazeno)		
60 Daň zaokrouhlená na celé Kč nahoru	56 025	
61 Daňová ztráta – zaokrouhlená na celé Kč nahoru bez znaménka minus	0	

5. ODDÍL – Uplatnění slev na dani a daňového zvýhodnění

62 Slevy celkem podle § 35 odst. 1 zákona		
62a Sleva za zastavenou exekuci podle § 35 odst. 4 zákona		
63 Sleva podle § 35a nebo § 35b zákona		

Tab. č. 1 ÚDAJE O MANŽELCE (MANŽELOVI)

Příjmení, jméno, titul*) manželky (manžela)		Rodné číslo	
------------------------------------------------	--	-------------	--

Částka podle § 35ba odst. 1	Počet měsíců	Počet měsíců
64 písm. a) zákona (základní sleva na poplatníka)		30 840
65a) písm. b) zákona (sleva na manželku/manžela)		
65b) písm. b) zákona (sleva na manželku/manžela, která/kteř je držitelem ZTP/P)		
66 písm. c) zákona (základní sleva na invaliditu – pro poživatele invalidního důchodu pro invaliditu prvního nebo druhého stupně)		
67 písm. d) zákona (rozšířená sleva na invaliditu – pro poživatele invalidního důchodu pro invaliditu třetího stupně)		
68 písm. e) zákona (sleva na držitele průkazu ZTP/P)		
69 písm. f) zákona (sleva na studenta)		
69a písm. g) zákona (sleva za umístění dítěte)		
69b (neobsazeno)		
70 Úhrn slev na dani podle § 35, § 35a, § 35b a § 35ba zákona (ř. 62 + 62a + ř. 63 + ř. 64 + ř. 65a + ř. 65b + ř. 66 + ř. 67 + ř. 68 + ř. 69 + ř. 69a)		30 840
71 Daň po uplatnění slev podle § 35, § 35a, § 35b a § 35ba zákona (ř. 60 – ř. 70)		25 185

Tab. č. 2 ÚDAJE O DĚTECH ŽIJÍCÍCH S POPLATNÍKEM VE SPOLEČNĚ HOSPODAŘÍCÍ DOMÁCNOSTI

	Příjmení a jméno	Rodné číslo	Počet měsíců ve výši na jedno dítě		Počet měsíců ve výši na druhé dítě		Počet měsíců ve výši na třetí a další dítě	
			bez ZTP/P	se ZTP/P	bez ZTP/P	se ZTP/P	bez ZTP/P	se ZTP/P
	1	2	3		4		5	
1								
2								
3								
4								
	Celkem							

72 Daňové zvýhodnění na vyživované dítě		
73 Sleva na dani (částka z ř. 72, uplatněná maximálně do výše daně na ř. 71)		
74 Daň po uplatnění slevy podle § 35c zákona (ř. 71 – ř. 73)		25 185
74a Daň ze samostatného základu daně podle § 16a zákona (částka z ř. 414 přílohy č. 4 DAP)		

75 Daň celkem (ř. 74 + ř. 74a)		25 185
76 Daňový bonus (ř. 72 – ř. 73)		
77 Daň celkem po úpravě o daňový bonus (ř. 75 – ř. 76), pokud je na řádku záporné číslo uveďte nulu		25 185
77a Daňový bonus po odpočtu daně (ř. 76 – ř. 75), pokud je na řádku záporné číslo uveďte nulu		0

6. ODDÍL – Dodatečné DAP

78 Poslední známá daň		
79 Zjištěná daň podle § 141 zákona č. 280/2009 Sb., daňového řádu (ř. 77 nebo ř. 77a)		
80 Rozdíl řádků (ř. 79 – ř. 78): zvýšení (+) částka daně se zvyšuje, snížení (-) částka daně se snižuje		
81 Poslední známá daň – daňová ztráta podle § 5 zákona		
82 Zjištěná ztráta podle § 141 zákona č. 280/2009 Sb., daňového řádu (ř. 61)		
83 Rozdíl řádků (ř. 82 – ř. 81): zvýšení (+) – daňová ztráta se zvyšuje, snížení (-) daňová ztráta se snižuje		

7. ODDÍL – Placení daně

84 Úhrn sražených záloh na daň z příjmů ze závislé činnosti (po slevách na dani)		
85 Na zbývajících zálohách zapláceno poplatníkem celkem		
86 Úhrn záloh podle § 38lk zaplacených poplatníkem v paušálním režimu		
87 Sražená daň podle § 36 odst. 6 zákona		
87a Sražená daň podle § 36 odst. 7 zákona		
88 Zajištěná daň plátcem podle § 38e zákona		
89 Úhrn vyplacených měsíčních daňových bonusů podle § 35d zákona (včetně případného doplatku na daňovém bonusu)		
90 Zaplacená daňová povinnost (záloha) podle § 38gb odst. 2 zákona		
91 Zbývá doplatit (ř. 77 – ř. 77a – ř. 84 – ř. 85 – ř. 86 – ř. 87 – ř. 87a – ř. 88 + ř. 89 – ř. 90): (+) zbývá doplatit, (-) zapláceno více		25 185

PŘÍLOHY DAP:

Ve sloupci uveďte počet listů příloh.

Název přílohy	
Příloha č. 1 – „Výpočet dílčího základu daně ze samostatné činnosti (§ 7 zákona)“	
Příloha č. 2 – „Výpočet dílčích základů daně z příjmů z nájmu (§ 9 zákona) a z ostatních příjmů (§ 10 zákona)“	
Příloha č. 3 – „Výpočet daně z příjmů ze zahraničí (§ 38f zákona)“ včetně Samostatných listů	
Příloha č. 4 – „Výpočet daně ze samostatného základu daně podle § 16a zákona“	
Účetní závěrka poplatníka, který vede účetnictví	
„Potvrzení o zdanitelných příjmech ze závislé činnosti a o sražených zálohách na daň a daňovém zvýhodnění“ za příslušné zdaňovací období od všech zaměstnavatelů (např. podle § 38j odst. 3 zákona)	
Doklad o poskytnutém bezúplatném plnění (daru)	
Potvrzení o poskytnutém úvěru na bytové potřeby a o výši zaplacených úroků z tohoto úvěru	
Potvrzení o zaplacených příspěvcích na penzijní připojištění, penzijní pojištění, nebo doplňkové penzijní spoření	
Potvrzení o zaplacených příspěvcích na soukromé životní pojištění	
Usnesení o zastavení exekuce	
Potvrzení o úhradě za zkoušky ověřující výsledky dalšího vzdělávání	
Potvrzení předškolního zařízení o výši výdajů vynaložených za umístění živovaného dítěte	
Potvrzení zaměstnavatele druhého z poplatníků pro uplatnění nároku na daňové zvýhodnění	
Důvody pro podání dodatečného DAP	
Potvrzení o vyplacených příjmech a sražené dani	
Potvrzení výše příjmů od zahraničního správce daně	
Vyrozumění o provedeném vkladu do katastru nemovitostí (§ 10 zákona)	
Seznam pro poplatníky uplatňující nárok na vyloučení dvojího zdanění podle § 38f odst. 10 zákona	
Příloha pro poplatníky uplatňující odčitatelnou položku podle § 34 odst. 1 zákona	
Potvrzení o vyplacených příjmech podle § 10 odst. 1 písm. h) bod 1 zákona a o sražené dani vybírané srážkou podle zvláštní sazby daně z těchto příjmů	
Další přílohy výše neuvedené	
Počet listů příloh celkem	

Údaje o podepisující osobě³⁾:Kód podepisující osoby:

Jméno(-a) a příjmení / Název právnické osoby

Datum narození / Evidenční číslo osvědčení daňového poradce / IČ právnické osoby

Fyzická osoba oprávněná k podpisu (je-li zástupce právnickou osobou),
s uvedením vztahu k právnické osobě (např. jednatel, pověřený pracovník apod.)

Jméno(-a) a příjmení / Vztah k právnické osobě

Daňový subjekt / Osoba oprávněná k podpisu

Datum

Otisk
razítkaVlastnoruční podpis
daňového subjektu / osoby oprávněné k podpisu

1) Označte křížkem odpovídající variantu.

2) Údaj vyplňte, **pouze** máte-li kód rozlišení typu DAP v případech uvedených v § 239b, § 239c a § 244 zákona č. 280/2009 Sb., daňového řádu, ve znění pozdějších předpisů.

3) Údaje o podepisující osobě budou vyplněny pouze v případě, kdy je DAP zpracováno a podáno osobou odlišnou od daňového subjektu.

*) Označené údaje jsou nepovinné.

Otisk podacího razítka finančního úřadu

ŽÁDOST O VRÁCENÍ PŘEPLATKU NA DANI Z PŘÍJMŮ FYZICKÝCH OSOB

Podle ust. § 154 a 155b zákona č. 280/2009 Sb., daňového řádu, ve znění pozdějších předpisů, žádám o vrácení:

přeplatku na dani z příjmů fyzických osob Kč.

Přeplatek zašlete na adresu:

nebo vraťte na účet vedený u č.

kód banky specifický symbol

Vlastník účtu měna, ve které je účet veden

V dne Podpis daňového subjektu (podepisující osoby³⁾)

PŘÍLOHA č. 1

je součástí tiskopisu PŘÍZNÁNÍ k dani z příjmů fyzických osob
za zdaňovací období 2023 – 25 5405 MFin 5405 vzor č. 28 (dále jen „DAP“)

Rodné číslo: 8 | 1 | 5 | 2 | 2 | 8 | / | 7 | 0 | 8 | 5

Částky uveďte v celých Kč. Číselné hodnoty počítané v průběhu výpočtu daňové povinnosti jsou ukazateli ve smyslu ustanovení § 146 zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů a jejich zaokrouhlení se provádí s přesností na dvě desetinná místa. Postupné zaokrouhlování ve dvou nebo více stupních je nepřipustné.

Výpočet dílčího základu daně ze samostatné činnosti (§ 7 zákona)

1. Výpočet dílčího základu daně z příjmů ze samostatné činnosti (§ 7 zákona)

Příjmy plynoucí ze zdrojů na území České republiky a příjmy plynoucí ze zdrojů v zahraničí

Vedu daňovou evidenci ¹⁾	Vedu účetnictví ¹⁾	Uplatňuji výdaje procentem z příjmů ¹⁾	XXXX
-------------------------------------	-------------------------------	---------------------------------------------------	------

	poplatník	finanční úřad
101 Příjmy podle § 7 zákona	420 000	
102 Výdaje související s příjmy podle § 7 zákona	336 000	
103 (neobsazeno)		
104 Rozdíl mezi příjmy a výdaji (ř. 101 – ř. 102) nebo výsledek hospodaření (zisk, ztráta)	84 000	
105 Úhrn částek podle § 5, § 23 zákona a ostatní úpravy podle zákona zvyšující – uveďte úhrn částek zvyšujících výsledek hospodaření nebo rozdíl mezi příjmy a výdaji. Podkladem jsou částky uvedené v odd. E na str. (2)		
106 Úhrn částek podle § 5, § 23 zákona a ostatní úpravy podle zákona snižující – uveďte úhrn částek snižujících výsledek hospodaření nebo rozdíl mezi příjmy a výdaji. Podkladem jsou částky uvedené v odd. E na str. (2)		
107 Část příjmů nebo výsledku hospodaření před zdaněním (zisk), kterou rozdělujete na spolupracující osobu (osoby) podle § 13 zákona, včetně člena rodiny zúčastněného na provozu rodinného závodu		
108 Část výdajů nebo výsledku hospodaření před zdaněním (ztráta), kterou rozdělujete na spolupracující osobu (osoby) podle § 13 zákona, včetně člena rodiny zúčastněného na provozu rodinného závodu		
109 Část příjmů nebo výsledku hospodaření před zdaněním (zisk), která připadla na Vás jako na spolupracující osobu podle § 13 zákona, včetně člena rodiny zúčastněného na provozu rodinného závodu		
110 Část výdajů nebo výsledku hospodaření před zdaněním (ztráta), která připadla na Vás jako na spolupracující osobu podle § 13 zákona, včetně člena rodiny zúčastněného na provozu rodinného závodu		
111 (neobsazeno)		
112 Váš podíl jako společníka veřejné obchodní společnosti nebo komplementáře komanditní společnosti. Vykáže-li společnost ztrátu, označte svůj podíl znaménkem minus (-)		
113 Dílčí základ daně (ztráta) z příjmů podle § 7 zákona (ř. 104 + ř. 105 – ř. 106 – ř. 107 + ř. 108 + ř. 109 – ř. 110 + ř. 112)	84 000	

2. Doplnující údaje (§ 7 zákona)

A. Údaje o obratu a odpisech

Roční úhrn čistého obratu

Uplatněné odpisy celkem

Z toho odpisy nemovitých věcí

--	--	--	--

B. Druh činnosti²⁾

Název hlavní (převažující) činnosti

Sazba výdajů
% z příjmů

Příjmy

Výdaje

CZ - NACE

OPRAVY A INSTALACE STROJŮ A ZAŘÍZENÍ	80	420 000	336 000	
--------------------------------------	----	---------	---------	--

Název dalších činností

Název dalších činností	Sazba výdajů % z příjmů	Příjmy	Výdaje	CZ - NACE
Celkem		420 000	336 000	

C. Údaje o samostatné činnosti

Datum zahájení činnosti Datum přerušení činnosti Datum ukončení činnosti Datum obnovy činnosti Počet měsíců činnosti

--	--	--	--

D. Tabulka pro poplatníky, kteří vedou daňovou evidenci podle § 7b zákona

Vyplňte pouze v případě, vedete-li daňovou evidenci podle § 7b zákona. Údaje, prosím, vyplňte v celých Kč.

	Na začátku zdaňovacího období	Na konci zdaňovacího období
1. Hmotný majetek		
2. Peněžní prostředky v hotovosti*)		
3. Peněžní prostředky na bankovních účtech*)		
4. Zásoby		
5. Pohledávky včetně poskytnutých úvěrů a zápůjček		
6. Ostatní majetek*)		
7. Dluhy včetně přijatých úvěrů a zápůjček		
8. Rezervy		

9. Mzdy	
---------	--

*) Označené údaje jsou nepovinné.

E. Úpravy podle § 5, § 23 zákona ²⁾

č. ř.	Popis úpravy podle § 5, § 23 zákona zvýšující výsledek hospodaření nebo rozdíl mezi příjmy a výdaji	poplatník uvede v celých Kč
1.		
2.		
3.		
4.		

č. ř.	Popis úpravy podle § 5, § 23 zákona snižující výsledek hospodaření nebo rozdíl mezi příjmy a výdaji	poplatník uvede v celých Kč
1.		
2.		
3.		
4.		

F. Údaje o společných společnostech ²⁾

Jste-li společníkem společnosti, která není právnickou osobou, vyplňte údaje o ostatních společných společnostech					
	Jména	Příjmení	DIČ	Podíl na příjmech v %	Podíl na výdajích v %
1.					
2.					
3.					

G. Údaje o spolupracující osobě ²⁾

Jste-li osoba, která rozděluje příjmy a výdaje podle § 13 zákona, nebo osoba v rodinném závodě, uveďte údaje o spolupracující osobě				
	Jména	Příjmení	DIČ (RČ)	Podíl na příjmech a výdajích v %
1.				
2.				

H. Údaje o osobě, která rozděluje příjmy a výdaje

Jste-li spolupracující osoba podle § 13 zákona, nebo osoba v rodinném závodě, uveďte údaje o osobě, která na Vás rozdělila příjmy a výdaje				
	Jména	Příjmení	DIČ	Podíl na příjmech a výdajích v %
1.				

I. Údaje o veřejné obchodní společnosti nebo komanditní společnosti ²⁾

Daňové identifikační číslo veřejné obchodní společnosti, kde jste společníkem, nebo komanditní společnosti, kde jste komplementářem, a výše Vašeho podílu v procentech	DIČ	%

¹⁾ Z předtištěných možností v rámečku vyberte odpovídající variantu a označte křížkem.²⁾ Údaje, pro které nedostačuje vyhrazené místo, uveďte na volný list a přiložte k tiskopisu.

Rodné číslo: 8 1 5 2 2 8 / 7 0 8 5

PŘÍLOHA č. 2je součástí tiskopisu PŘÍZNÁNÍ k dani z příjmů fyzických osob
za zdaňovací období 2023 – 25 5405 MFin 5405 vzor č. 28 (dále jen „DAP“)

Částky uveďte v celých Kč. Číselné hodnoty počítané v průběhu výpočtu daňové povinnosti jsou ukazateli ve smyslu ustanovení § 146 zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů a jejich zaokrouhlení se provádí s přesností na dvě desetinná místa. Postupné zaokrouhlování ve dvou nebo více stupních je nepřipustné.

Výpočet dílčích základů daně z příjmů z nájmu (§ 9 zákona) a z ostatních příjmů (§ 10 zákona)**1. Výpočet dílčího základu daně z příjmů z nájmu (§ 9 zákona)**

Příjmy plynoucí ze zdrojů na území České republiky a příjmy ze zdrojů v zahraničí

Uplatňuji výdaje procentem z příjmů (30 %) ¹⁾		Dosáhl jsem příjmů ze společného jmění manželů ²⁾	
----------------------------------------------------------	--	--------------------------------------------------------------	--

	poplatník	finanční úřad
201 Příjmy podle § 9 zákona celkem	552 000	
201a Příjmy podle § 9 zákona pouze z nájmu nemovitých věcí (z ř. 201)		
202 Výdaje podle § 9 zákona	262 500	
203 Rozdíl mezi příjmy a výdaji (ř. 201 – ř. 202) nebo výsledek hospodaření před zdaněním (zisk, ztráta)	289 500	
204 Úhrn částek podle § 5, § 23 zákona a ostatní úpravy podle zákona zvyšující rozdíl mezi příjmy a výdaji nebo výsledek hospodaření před zdaněním (zisk, ztráta)		
205 Úhrn částek podle § 5, § 23 zákona a ostatní úpravy podle zákona snižující rozdíl mezi příjmy a výdaji nebo výsledek hospodaření před zdaněním (zisk, ztráta)		
206 Dílčí základ daně, daňová ztráta z nájmu podle § 9 zákona (ř. 203 + ř. 204 – ř. 205)	289 500	

Rezervy na začátku zdaňovacího období		Rezervy na konci zdaňovacího období	
---------------------------------------	--	-------------------------------------	--

2. Výpočet dílčího základu daně z ostatních příjmů (§ 10 zákona)

Příjmy plynoucí ze zdrojů na území České republiky a příjmy plynoucí ze zdrojů v zahraničí

Druh příjmů podle § 10 odst. 1 zákona	Příjmy	Výdaje	Rozdíl (sloupec 2 – sloupec 3)	Kód ²⁾
1	2	3	4	5
1				
2				
3				
4				
Úhrn kladných rozdílů jednotlivých druhů příjmů				

Číslo rozhodnutí katastrálního úřadu	
--------------------------------------	--

	poplatník	finanční úřad
207 Příjmy podle § 10 zákona		
208 Výdaje podle § 10 zákona (maximálně do výše příjmů)		
209 Dílčí základ daně připadající na ostatní příjmy podle § 10 zákona (ř. 207 – ř. 208)		

1) Označte křížkem odpovídající variantu.

2) Pokud jste uplatnil výdaje procentem z příjmů (týká se pouze zemědělské výroby), uveďte ve sloupci 5 (kód) písmeno „p“. Pokud příjmy plynou z majetku, který je ve společném jmění manželů, uveďte ve sloupci 5 (kód) písmeno „s“. Pokud příjmy plynou ze zdrojů v zahraničí, uveďte ve sloupci 5 (kód) písmeno „z“. Pokud je v tabulce uveden bezúplatný příjem a jedná se o nemovitou věc, uveďte ve sloupci 5 (kód) písmeno „n“.