

(Poznámka: Tato šablona je určena pro článek v českém nebo slovenském jazyce.)

Jan Kopřiva¹

Fakulta podnikatelská VUT v Brně

xpkoprivaj@vutbr.cz

Daňové aspekty ve vazbě na nabytí/pořízení a zcizení nemovité věci

ABSTRAKT

Příspěvek se primárně zabývá srovnáním různých aspektů nabytí a pořízení nemovité věci. Pozornost je v článku cílena zejména na různé možnosti při pořízení nemovité věci pro fyzickou osobu nepodnikatele (nabytí fyzickou osobou nebo různými formami obchodních korporací) a na daňové dopady zcizení těchto nemovitých věcí. Článek si klade za cíl systematizovat stávající právní úpravu ve spojení s nabytím/pořízením a zcizením nemovitých věcí, s možnostmi daňové optimalizace a s identifikací sporných situací.

Klíčová slova: nemovité věci; nabytí/zcizení; srovnání daňového režimu § 4 a § 10 ZDP; DPFO x DPPO

Tax Aspects in Relation to the Acquisition and Disposal of Immovable Property

ABSTRACT

The paper primarily deals with the comparison of various aspects of acquisition of immovable property, where the focus is on various forms of acquisition (acquisition by an individual, acquisition by various forms of business corporations) and the tax implications of the disposal of these properties. The article aims to systematize the existing legislation in connection with the acquisition and disposal of immovable property, the possibilities of tax optimization and the identification of controversial situations.

Keywords: immovable property; acquisition/disposal; comparison of the tax regime of provision § 4 and § 10 of the Income Tax Act; Personal income tax x Corporate income tax.

ÚVOD

Nabytí a zcizení nemovitých věcí pro běžné fyzické osoby častokrát představuje jednu z nejdůležitějších finančních transakcí v celém jejich životě. Obecně lze říct, že nemovité věci jsou fyzickými osobami pořizovány přímo jejich jménem a v jejich prospěch (případně jsou pořizovány do SJM², či do spoluvlastnictví). Další možností jejich nabývání je formou družstevního vlastnictví. Poměrně opomíjenou formou nabývání nemovité věci nepodnikajícími fyzickými osobami je její nabytí formou do vlastnictví nově založené

¹ JUDr. Ing. Jan Kopřiva, Ph.D., působí jako odborný asistent na Ústavu financí Fakulty podnikatelské VUT v Brně, dále jako advokát a insolvenční správce. Odborně se zaměřuje zejména na oblast převodu nemovitých věcí, insolvenčního a daňového práva.

² Společné jmění manželů.

právnícké osoby, zejména ve formě s.r.o., která není založena za účelem podnikání, ale pouze za účelem nabytí tohoto majetku konkrétní fyzickou osobou, která z různých důvodů nechce být jejím přímým vlastníkem. Ačkoliv by se mohlo zdát, že se pak nejedná o nabývání do vlastnictví fyzické osoby, podstatou věci je skutečnost, že se jedná pouze o jediný záměr, a tím je vlastnictví nemovité věci fyzickou osobou, ač prostřednictvím obchodní korporace. Stěžejním spojujícím ukazatelem je tedy záměr fyzické osoby vlastnit danou nemovitou věc podobně jako např. u družstevního vlastnictví prostřednictvím obchodního podílu. Zdanění příjmů z prodeje a zcizení nemovitých věcí je s ohledem na hodnotu těchto věcí pro veřejné rozpočty důležitým zdrojem příjmů. V České republice je pak zdanění nabytí/zcizení nemovitých věcí upraveno zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů.³ Většina daňových poplatníků si pořizuje nemovitou věc pro účely vlastního bydlení, a pro tuto kategorii je pak zcela nejvýhodnější daňový režim stanovený v ustanovení § 4 odst. 1 písm. a) ZDP. V případě, že si pak daňový poplatník pořizuje nemovitou věc další, nebo nikoliv pro účely bydlení, má celou řadu možností, jakým způsobem si tuto věc pořídit, a to zejména s ohledem na budoucí případný prodej a jeho daňový dopad – k tomu více dále.

METODOLOGIE

Tento článek je primárně založen na doktrinálním výkladu práva jeho autorem, který je zároveň praktikujícím odborníkem. Autor článku spojuje doktrinální výklad práva s mnoholetou zkušeností v oboru jako praktikujícího advokáta (zejména v oblasti nemovitých věcí a daní), insolvenčního správce a vyučujícího právních a daňových předmětů Fakulty podnikatelské Vysokého učení technického v Brně. Autor článku se zabýval možnostmi nabývání vlastnictví nemovitých věcí fyzickými osobami a způsoby jejich (ne)zdanění, jak je zmíněno v úvodu článku a ze své praxe tyto obohatil o další zástupné možnosti řešení nabytí takového vlastnictví fyzickou osobou prostřednictvím dalších subjektů či podílů v nich, které získal svou praxí. Dále tyto obohacuje o praktické možnosti řešení jejich zdanění a dílčích úkonů nezbytných k provedení jejich případného zdanění či „nezdanění“ např. formou osvobození od daně.

Tento článek plní zejména funkci praktickou, kdy seznamuje čtenáře s možnostmi praktické aplikace práva a jeho výkladu, které nejsou z právní úpravy na první pohled zřejmé a čitelné. Následně tedy umožňuje naplnit i funkci argumentační, kdy seznamuje čtenáře

³ Dále jen „ZDP“.

s možnostmi právní argumentace v konkrétních případech na zmíněných ukázkách z právní praxe.

Autor dále seznamuje čtenáře s praktickými ukázkami aplikace práva v praxi na konkrétní kazuistice, čímž umožňuje její přesné převedení do praxe čtenáři tohoto článku. Autor také využívá komparativní metody ke zjištění nejefektivnějšího a nejvýhodnějšího výsledku při postupu nabývání vlastnictví. Autor srovná stejné případy s různým postupem nabytí a určí ten nejvhodnější.

POŘÍZENÍ NEMOVITÉ VĚCI

V případě úplatného pořízení nemovité věci může fyzická osoba využít dvě varianty, a to pořízení přímo fyzickou osobou (případně pořízení do SJM či spoluvlastnictví), nebo pro účely koupě použít právnickou osobou (zejména s.r.o. či družstvo). V případě fyzické osoby je pak pro účely daňové optimalizace nutné zohlednit časové testy osvobození od daně upravené ustanovením § 4 ZDP, případně využít maximálně možnosti použití výdajů v ustanovení § 10 ZDP.

Pořízení nemovitých věcí je možné různými způsoby. Jedná se o **koupi, dědění, darování či případně směnu**⁴. Z pohledu četnosti je nejčastější formou pořízení nemovité věci úplatné pořízení **kupní smlouvou**, která musí v tomto případě mít písemnou formu. V kupní smlouvě se prodávající zavazuje kupujícímu nemovitou věc předat a převést vlastnické právo k nemovité věci, kdy kupující se současně proti tomu zavazuje nemovitou věc převzít a zaplatit za ni kupní cenu.⁵ K problematice nutnosti uvedení kupní ceny v kupní smlouvě je zajímavý rozporuplný postup katastrálních úřadů.⁶ Uzavření kupní smlouvy samo o sobě ovšem není okamžikem nabytí vlastnického práva, k tomu dochází až vkladem do katastru nemovitostí. V případě, že je vklad vlastnického práva katastrálním úřadem povolen, dochází zpětně ke dni podání návrhu na vklad k nabytí vlastnického práva k nemovité věci příslušnou fyzickou osobou.⁷

Druhým způsobem získání nemovité věci *inter vivos* je **darování**. Darovací smlouva ohledně nemovitých věcí musí mít také písemnou formu. K darování nemovitých věcí dochází nejčastěji v rámci rodiny. Z pohledu praxe autora je rozdělení rodinného majetku za života

⁴ Při uzavření směnné smlouvy se z daňového pohledu jedná o dvě samostatné kupní smlouvy.

⁵ Blíže ustanovení § 560 a § 2128 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

⁶ Blíže viz MUZIKAŘ, Vladimír, MUZIKAŘOVÁ, Andrea Kovač. Je neuvedení ceny v kupní smlouvě o převodu nemovitostí důvodem pro zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva? Bulletin advokacie. 2023, č. 5.

⁷ Jedná se tzv. intabulační princip.

jednotlivce rozhodně generačně méně konfliktní než ponechání přechodu majetku až na dobu probíhajícího dědického řízení, a to i v případech, že bude existovat závěť, dědická dohoda či dědický spor. Z toho důvodu je darování autorem preferovanou variantou rozdělení majetku osoby. Z daňového pohledu je podstatné, jaký vztah je mezi dárcem a obdarovaným. Velká část darovacích smluv je v případě fyzických osob od daně osvobozena, a to dle ustanovení § 10 odst. 3 písm. c) ZDP. Podstatnou část těchto osvobozených příjmů pak tvoří nabytí bezúplatného příjmu od **příbuzného v linii přímé a v linii vedlejší**, pokud jde o sourozence, strýce, tetu, synovce nebo neteř, manžela, manžela dítěte, dítě manžela, rodiče manžela nebo manžela rodičů, a dále od osoby, se kterou poplatník žil nejméně po dobu jednoho roku bezprostředně před získáním bezúplatného příjmu ve společně hospodařící domácnosti a z tohoto důvodu pečoval o domácnost nebo byl na tuto osobu odkázán výživou.

Příklad:

Rodiče darují dceři a jejímu manželovi každému podíl id. ½ chaty. V případě vztahu dcera a rodiče se jedná o osvobozený příjem dle ustanovení § 10 odst. 3 písm. c) bod 1 ZDP. V případě vztahu manžel dcery a její rodiče (tchán a tchýně manžela) se jedná také o osvobozený příjem, opět dle ustanovení § 10 odst. 3 písm. c) bod 1 ZDP.

Rozdílná situace nastane, pokud rodiče darují dceři a jejímu partnerovi každému podíl id. ½ chaty. V případě dcery se jedná stejnou situaci viz výše – osvobozený příjem dle ustanovení § 10 odst. 3 písm. c) bod 1 ZDP. Rozdílná situace je na straně partnera dcery, kdy příjem, který obdrží partner dcery je příjmem, který je předmětem daně dle ustanovení § 10 odst. 1 písm. n) ZDP. V případě, že by ocenění podílu id. ½ bylo např. ve výši 1.500.000 Kč byla by DPFO bez dalších zohlednění ve výši 225.000 Kč. Situace by šla optimalizovat tak, že by rodiče nejprve darovali celou chatu své dceři – osvobozený příjem ustanovení § 10 odst. 3 písm. c) bod 1 ZDP. Dcera by pak darovala svému partnerovi podíl id. ½ chaty s tím, že příjem by pro jejího partnera byl osvobozen za podmínky, že by splnil ustanovení § 10 odst. 3 písm. c) bod 2 ZDP – tj. bezúplatný příjem nabytý od osoby, se kterou poplatník žil nejméně po dobu jednoho roku bezprostředně před získáním bezúplatného příjmu ve společně hospodařící domácnosti a z tohoto důvodu pečoval o domácnost nebo byl na tuto osobu odkázán výživou.

Třetím způsobem nabytí je **zdědění** nemovité věci, kdy na rozdíl od výše uvedené kupní či darovací smlouvy k přechodu vlastnického práva dochází již *mortis causa*. V České

republiky jsou příjmy z dědictví, ať již fyzických⁸ či právnických osob⁹, od daně **osvobozeny**. Nutno poznamenat, že osvobození dědictví od daně z příjmů (či jiné daně) je ve světě poměrně méně časté. Například v Německu se výše dědické daně pohybuje dle míry příbuzenského vztahu v rozmezí 7 až 50 % s tím, že jednotlivé kategorie dědiců pak mají různou výši nezdanitelných částek (20.000 až 500.000 EUR).¹⁰ V případě dědění bytu v ceně přibližně 10.000.000 Kč (400.000 EUR) v Německu dcera zůstavitele zaplatí dědickou daň ve výši 0 EUR, ale sourozenec zůstavitele pak zaplatí daň ve výši 95.000 EUR. Dalším příkladem je pak Velká Británie, kde dědická daň je stanovena ve výši 40 %, a to od částky hodnoty 325.000 GBP.¹¹ Nutno konstatovat, že myšlenky zavést dědickou daň po Evropě jsou poměrně časté.¹² V kontextu střední Evropy pak stejně jako Česká republika mají zrušenou dědickou daň Slovensko a Rakousko. V celosvětovém formátu pak ale nejsou výjimkou dědické daně i ve výši 50 % - viz např. výše uvedené Německo.

Relativně méně frekventovanou formou nabytí nemovité věci je **směna**. Tato forma je typická zejména v rámci různých druhů vypořádání pozemků či spoluvlastnických podílů, ať již na pozemcích, či jiných nemovitých věcech. Svým charakterem se právně a daňově jedná o dvě samostatné kupní smlouvy. V daném případě má jedna strana vždy postavení strany prodávající a současně strany kupující, kdy protihodnotou je zde převod vlastnictví druhé osoby na osobu první. Rozhodně se nejedná o bezúplatný převod, naopak cenu představuje hodnota nabyté nemovité věci, kdy současně se směnnou může proběhnout i doplatek peněžní či jinou formou.¹³

Co se týče pořízení nemovité věci formou **družstevního podílu**, je autor přesvědčen o značných výhodách této právní formy. Dle statistiky Ministerstva pro místní rozvoj je v České republice necelých 10 % bytů v družstevním vlastnictví.¹⁴ Nejenom, že oproti vlastnictví fyzické osoby je doba osvobození od DPFO u této formy vlastnictví 5 let¹⁵, ale tato forma je

⁸ Ustanovení § 4a ZDP.

⁹ Ustanovení § 19b ZDP.

¹⁰ Blíže viz CHMELÍK, Tomáš. Dědická daň a nemovitost v zahraničí. Dostupné z: <https://www.bpv-bp.com/clanek/dedicka-dan-a-nemovitost-v-zahranici/>

¹¹ Daň z dědictví ve Velké Británii-vhodné kroky pro daňové plánování pro obyvatele Spojeného království a mimo Spojené království. Dostupné z: <https://www.dixcart.com/cs/uk-inheritance-tax-appropriate-tax-planning-steps-for-uk-and-non-uk-residents/>

¹² Blíže viz KERLES, Marek. Zachrání evropský sociální stát dědická daň? Vážně se o tom uvažuje. Dostupné z: <https://www.info.cz/zpravodajstvi-a-komentare/zachrani-evropsky-socialni-stat-dedicka-dan-vazne-se-o-tom-uvazuje>

¹³ SYRUČEK, Vladimír, SABOTINOV, Vencislav, a kol. Realitní právo, Nemovitosti v realitní praxi. Praha: C.H. Beck, 2020. ISBN: 978-80-7400-776-7.

¹⁴ HRUŠKOVÁ, Markéta. 7 rozdílů mezi nemovitostí a družstevním podílem. Dostupné z: <https://marketahruskova.cz/7-rozdilu-mezi-nemovitosti-a-druzstevnim-podilem/>

¹⁵ ustanovení § 4 odst. 1 písm. q) ZDP.

stále zcela výjimečná z pohledu anonymity vlastnictví. V případě vlastnictví nemovité věci fyzickou osobou je toto vlastnictví jednoduše zjistitelné díky veřejnosti katastru nemovitostí. V případě vlastnictví nemovité věci společností s ručením omezeným je toto vlastnictví jednoduše zjistitelné díky veřejnosti Veřejného rejstříku. V případě družstevního podílu pak jeho vlastnictví není veřejně dostupnou informací. Tato skutečnost pak může být i pro kupujícího poměrně odrazující skutečností, protože nemá, jak se přesvědčit, že nabývá podíl od skutečného vlastníka, resp. se musí spolehnout na potvrzení družstva o jeho členství.¹⁶

Dalšími odlišnostmi na straně tzv. družstevního bytu je skutečnost, že poplatník neplatí daň z nemovitosti, prodej podléhá zdanění daní z příjmů (není-li osvobozen – viz dále), kdy však tento příjem je pro správce daně poměrně obtížně zjistitelný. V případě převodu družstevního podílu sice dojde uvnitř družstva k přepisu vlastnictví družstevního podílu, ale tento přepis není z katastru či Veřejného rejstříku jakkoliv zjistitelný. Správce daně se tak o převodu může dozvědět jen v rámci oznámení tohoto většinou milionového příjmu bankou či velmi procentuálně omezeně v rámci vlastního šetření (např. daňová kontrola, ať již předmětného družstva či poplatníka, případně nějaká křížová kontrola).

V některých případech je zvláštní formou nabytí a zcizení nemovité věci prodej (koupě) **obchodního podílu** ve společnosti, která má ve vlastnictví pouze a jenom nemovitou věc či nemovité věci. V daném případě odpadá výše uvedená možnost anonymity „družstevního“ vlastnictví, kdy majitel obchodního podílu je ve Veřejném rejstříku¹⁷ lehce dohledatelný. Zcela unikátní je však možnost prostřednictvím s.r.o. docílit např. v bytovém domě omezení převoditelnosti bytových jednotek. Příkladem může být dům, který byl zprivatizován jako majetek s.r.o., kdy každý společník má určený konkrétní byt a dle podlahové plochy stanoven podíl na společnosti. V daném případě, pokud by mělo dojít k prodeji takového obchodního podílu (jakéhosi kvazi bytu), je potřeba souhlasu valné hromady s.r.o.

ZCIZENÍ A DAŇOVÝ DOPAD

V této části bude nejprve pojednáno o zcizení nemovité věci v případě vlastnictví fyzické osoby. Zde z pohledu ZDP máme 3 možnosti:

- osvobození podle ustanovení § 4 odst. 1 písm. a) ZDP – bydliště poplatníka 2 a více let,

¹⁶ Zajímavé srovnání družstevního vlastnictví s fyzickým vlastnictvím nemovitosti podává článek Markéty Hruškové, viz HRUŠKOVÁ, Markéta. 7 rozdílů mezi nemovitostí a družstevním podílem.

¹⁷ www.justice.cz

- osvobození podle ustanovení § 4 odst. 1 písm. b) ZDP – vlastnictví 10 a více let¹⁸,
- zdanění podle ustanovení § 10 odst. 1 písm. b) ZDP.

OSVOBOZENÍ BYDLIŠTĚ

Z pohledu fyzických osob je v zásadě nejčastějším, resp. daňově nejvýhodnějším ustanovením § 4 odst. 1 písm. a) ZDP, a to v případě, že je splněna podmínka bydliště nejméně po dobu 2 let bezprostředně před prodejem. V tomto případě je potřeba vzít v úvahu, zda je skutečně splněna podmínka bydliště¹⁹, dále postupné nabytí majetku a okamžik nabytí nemovité věci.²⁰

V případě, že poplatník (prodávající) má bydliště uvedené v občanském průkazu shodné s adresou předmětu prodeje, správce daně bere tuto skutečnost téměř vždy za prokázanou. Již poměrně zažitou skutečností ale je, že trvalé bydliště²¹ může být jedna věc a skutečné bydliště věc druhá. Zákon totiž stanoví, že občan může mít pouze jedno místo trvalého pobytu, a to v objektu určeném k bydlení, ubytování nebo individuální rekreaci.

Bydlištěm na území České republiky se pro účely ZDP rozumí místo, kde má poplatník stálý byt za okolností, z nichž lze usuzovat na jeho úmysl trvale se v tomto bytě zdržovat.²² Pod pojmem „obvykle se zdržuje na území České republiky“ ZDP rozumí pobyt fyzické osoby na území ČR v délce alespoň 183 dní v příslušném kalendářním roce (souvisle nebo v několika obdobích).

K pojmu bydliště pak najdeme zákonnou definici v OZ, a to v jeho ustanovení § 80: *„(1) Člověk má bydliště v místě, kde se zdržuje s úmyslem žít tam s výhradou změny okolností trvale; takový úmysl může vyplývat z jeho prohlášení nebo z okolností případu. Uvádí-li člověk jako své bydliště jiné místo než své skutečné bydliště, může se každý dovolat i jeho skutečného bydliště. Proti tomu, kdo se v dobré víře dovolá uvedeného místa, nemůže člověk namítat, že má své skutečné bydliště v jiném místě. (2) Nemá-li člověk bydliště, považuje se za ně místo, kde žije. Nelze-li takové místo zjistit, anebo lze-li je zjistit jen s neúměrnými obtížemi, považuje se za bydliště člověka místo, kde má majetek, popřípadě místo, kde měl bydliště naposledy.“*

¹⁸ V případě nabytí do 31.12.2020 je lhůta 5 let.

¹⁹ WADUROVÁ, Lucie, HÁJEK, Jan, ANTOŠ, Ondřej. Výklad pojmu bydliště pro účely osvobození od daně z příjmů fyzických osob při prodeji vybraných nemovitých věcí. Dostupné z: <https://www.ucetni-portal.cz/koordinacni-vybory/vyklad-pojmu-bydliste-pro-ucely-osvobozeni-od-dane-z-prijmu-fyzickych-osob-pri-prodeji-vybranych-nemovitych-veci-617>

²⁰ Blíže pokyn GŘ D-22.

²¹ Ustanovení § 10 zákona č. 133/2000 Sb., o evidenci obyvatel.

²² Ustanovení § 2 odst. 4 ZDP.

Ustanovení § 2 odst. 4 ZDP nevyžaduje, aby poplatník pobýval na území ČR po určitou minimální dobu, ale aby tu měl stálý byt a kvalifikované pouto k území v podobě úmyslu se zde trvale zdržovat.²³ Bydlištěm se tedy dle ustanovení § 2 odst. 4 ZDP rozumí stálý byt, který může daňový subjekt neustále (nepřetržitě) využívat (nikoliv jen příležitostně pro účely krátkodobého pobytu).²⁴

V případě, že se liší trvalé bydliště uvedené v občanském průkazu od skutečného bydliště a je to pro dané osvobození podstatné, je třeba existenci skutečného bydliště na adrese nemovité věci, které prodej je uskutečněn a má být osvobozen, správci daně dokázat.

Autor článku se ve své praxi setkal s různými způsoby prokázání bydliště správci daně.²⁵ Jedná se například o:

- svědectví sousedů,
- doručování zásilkových služeb (PPL, WOLT apod.) na danou adresu bydliště pro poplatníka,
- fotografie z různých akcí poplatníka na adrese bydliště (např. na sociálních sítích).

OSVOBOZENÍ SPLNĚNÍM ČASOVÉHO TESTU

Druhým způsobem možnosti osvobození je aplikace ustanovení § 4 odst. 1 písm. b) ZDP. Toto ustanovení se týká těch nemovitých věcí, kde poplatník neměl (nemohl mít) bydliště, a doba mezi nabytím a prodejem přesáhla 10 let. Tato lhůta byla stanovena novelou ZDP²⁶ a došlo tak k prodloužení původní lhůty z 5 na 10 let. Nově je také možno v případě nesplnění 10leté lhůty nahradit tuto podmínku uspokojením vlastní bytové potřeby. Tato situace může být v některých případech docela praktická, příkladem může být poplatník, který například zdědí nějakou nemovitou věc, kterou neužívá (nebydlí v ní), a následně se rozhodne obstarat si bytovou potřebu.

Definice bytové potřeby je v ZDP upravena v ustanovení § 4b ZDP. Zmíněná novela ZDP, zákon č. 386/2000 Sb., zrušila původní vymezení pojmu bytová potřeba uvedenou v ustanovení § 15 odst. 3 ZDP a přesunula ji do ustanovení § 4b ZDP. Bytová potřeba je pak definována v ustanovení § 4b odst. 1 ZDP např. jako výstavba rodinného domu, úplatné nabytí pozemku pro budoucí výstavbu rodinného domu (výstavba musí být provedena do 4 let od

²³ Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze 16. 7. 2018, sp. zn. 10 Afs 195/2017.

²⁴ Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 13. 11. 2014, sp. zn. 7 Afs 120/2014.

²⁵ Prokázání bydliště pro účely osvobození při prodeji bytu, rodinného domu. Dostupné z: <http://www.danovetipy.cz/clanky/detail/nemovitosti-51>

²⁶ Novela ZDP zákon č. 386/2000 Sb.

nabytí pozemku), úplatné nabytí rodinného domu, bytu apod., splacení vkladu právnické osobě jejím členem za účelem získání práva k nájmu nebo jiného užívání bytu nebo rodinného domu, údržba či změna stavby rodinného domu apod., vypořádání SJM či dědictví, úhrada za podíl v obchodní korporaci jejím členem uskutečněná s převodem práva nájmu nebo jiného užívání bytu, splacení úvěru (zápůjčky) použitého poplatníkem na financování výše uvedených potřeb.

Ve zkratce řečeno „neosvobozený příjem“ je nutno použít za účelem obstarání bytové potřeby do konce roku následujícího po roce, kdy tento příjem vznikl, a současně je nutné toto použití oznámit správci daně do konce lhůty pro podání daňového přiznání za období, ve kterém k jejich nabytí došlo.²⁷ Nedojde-li ke splnění výše uvedené podmínky, je tento příjem zdaněn dle ustanovení § 10 ZDP v následujícím zdaňovacím období s tím, že lhůta pro vyměření se počítá k okamžiku získání příjmu, nikoliv ve zdaňovacím období, kdy tyto prostředky nejsou použity.²⁸

Příklad:

Poplatník, který je fyzickou osobou, nabude v dědictví lesní pozemky po svém strýci v roce 2022. Tyto pozemky následně v roce 2023 prodá, ale rozhodne se z tohoto výnosu částečně financovat nově pořizovaný byt (pro účely bytové potřeby). Ve lhůtě pro podání daňového přiznání je pak poplatník povinen záměr pořídit si bytovou potřebu oznámit správci daně a v následujícím zdaňovacím období tuto bytovou potřebu pořídit. Cena pozemků ke dni nabytí činila 1.000.000 Kč. Poplatník se rozhodne v roce 2023 uskutečnit prodej pozemků v ceně 4.000.000 Kč. V daném případě by DZD dle ustanovení § 10 ZDP potenciálně byl ve výši 3.000.000 Kč. V případě, že si poplatník pořídí do konce zdaňovacího období 2024 bytovou potřebu v ceně 3.000.000 Kč a vyšší, bude tento příjem zcela osvobozen dle ustanovení § 4 odst. 1 písm. b) ZDP. Ovšem v případě, že by kupní cena bytové potřeby byla nižší než realizovaný příjem z prodeje pozemků, např. jen 2.500.000 Kč, musel by v roce 2024 zdanit 500.000 Kč dle ustanovení § 10 ZDP.

Obecně je nutné se primárně věnovat časové ose nabytí a následného prodeje nemovité věci. Do lhůty se počítá celá řada dalších časových pásem, např. vlastnictví příbuzným v řadě přímé. Pokud jde o nemovitou věc nabytou děděním od zůstavitele, který byl příbuzným v řadě

²⁷ Ustanovení § 4b odst. 2 ZDP.

²⁸ Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 8. 7. 2015, sp. zn. 4 Afs 86/2015 (3308/2015 Sb. NSS).

přímé nebo manželem, zkracuje se doba časového testu, která je 10 let, pro osvobození příjmu z jejího prodeje o dobu, po kterou byla nemovitá věc ve vlastnictví takového zůstavitele.

Příklad:

Poplatník (vnučka) se rozhodne prodat chatu, kterou zdědila v roce 2022 po své babičce. Babička nabyla tuto chatu v roce 2000 po smrti svých rodičů. S ohledem na ustanovení § 4 odst. 1 písm. b) ZDP, dle kterého se do doby osvobození počítá i doba, po kterou věc vlastnil příbuzný v řadě přímé, je tento prodej od DPFO osvobozen.

Dále je třeba se zabývat i časovým pásmem, po které nebyl poplatník vlastníkem, ale jen nájemcem na základě smlouvy o užívání družstevního bytu.²⁹ Současně pak je třeba vnímat i další okolnosti, např. rozdělování či scelování pozemků, kdy se tímto daňový režim osvobození od daně nemění.³⁰

Příklad:

Poplatník si v lednu 2019 pořídil družstevní podíl, s nímž byla spojena smlouva o užívání družstevního bytu. Družstvo se rozhodlo v roce 2023 převést byty do osobního vlastnictví, kdy poplatník se stal vlastníkem bytu v dubnu 2023. Následně poplatník tento byt v březnu 2024 prodal. S ohledem na rozhodnutí NSS, sp. zn. 2 Afs 20/2011, časový test způsobující osvobození od daně, který je obsažený v ustanovení § 4 odst. 1 písm. b) ZDP, se vztahuje též na případy, kdy doba mezi nabytím a prodejem bytu přesahující 5 let v sobě zahrnuje i dobu, po kterou prodejce nebyl vlastníkem tohoto bytu, nýbrž byl jeho nájemcem na základě smlouvy o užívání družstevního bytu.

ZDANĚNÍ DLE USTANOVENÍ § 10 ZDP

V případě, že není splněna ani jedna z podmínek osvobození, musí poplatník příjem z prodeje nemovitých věcí zdanit v režimu ustanovení § 10 ZDP.³¹ V daném případě je pak zdaněn dle ustanovení § 10 odst. 4 ZDP rozdíl mezi příjmy a výdaji prokazatelně vynaloženými na jejich dosažení. Výdajem pak je vždy cena, za kterou poplatník věc prokazatelně nabyl. Z pohledu způsobů nabytí je to pak cena kupní v případě úplatného pořízení věci, v případě bezúplatného nabytí pak cena zjištěná.³² Vedle základního výdaje pořizovací ceny (ceny zjištěné) pak může poplatník v ustanovení § 10 ZDP použít jako výdaj další výdaje, které

²⁹ Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 15. 11. 2011, sp. zn. 2 Afs 20/2011 (2372/2011 Sb. NSS).

³⁰ Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 5. 2008, sp. zn. 2 Afs 70/2007 (1631/2007 Sb. NSS)..

³¹ Ustanovení § 10 odst. 1 písm. b) bod 1 ZDP.

³² Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

s předmětnou nemovitou věcí souvisí. Jedná se zejména o technické zhodnocení, opravu nemovité věci, údržbu nemovité věci, ostatní související výdaje uskutečněné s prodejem (např. zaplacená odměna realitní kanceláři, náklady na právní poradenství, úschovu atd.). V rámci uplatňování výdajů v režimu ustanovení § 10 ZDP pak platí pravidlo, že jsou-li výdaje spojené s jednotlivým druhem příjmů vyšší než příjmy, tak se k vyšším výdajům než jsou příjmy nepřihlíží. Naopak v rámci jednoho druhu příjmů mohou ztrátu z jednoho druhu příjmů kompenzovat vůči výnosu z druhého příjmu.

Příklad:

Poplatník realizuje ve stejném zdaňovacím období roku 2024 dva neosvobozené příjmy z pozemků, kdy pozemek první byl poplatníkem pořízen v roce 2020 za 200.000 Kč a prodán v roce 2024 za 150.000 Kč (z daného obchodu mu vychází dílčí ztráta 50.000 Kč). Druhý pozemek byl pořízen v roce 2021 za 300.000 Kč a prodán v roce 2024 za 450.000 Kč (z daného obchodu vychází dílčí příjmem 150.000 Kč). Jelikož se jedná o stejnou kategorii příjmů dle ustanovení § 10 ZDP je možné dílčí ztrátu z jednoho obchodu započíst proti příjmu z druhého obchodu a celkově by pak DZD z ustanovení § 10 ZDP byl 100.000 Kč.

Další podstatnou skutečností v případě příjmů z prodeje nemovitých věcí je pak opakovanost, resp. soustavnost, takovýchto příjmů. Existuje poměrně velké množství poplatníků, kteří se „soustavně“ zabývají nákupem a následným prodejem nemovitých věcí s tím, že tyto příjmy zdaňují v režimu ustanovení § 10 ZDP, místo režimu ustanovení § 7 ZDP³³, včetně souvisejících plateb sociálního a zdravotního pojištění.³⁴ Podnikatelem je podle ustanovení § 420 OZ osoba, která samostatně vykonává na vlastní účet a odpovědnost výdělečnou činnost živnostenským nebo obdobným způsobem se záměrem činit tak **soustavně za účelem dosažení zisku**. Ohledně samostatnosti a účelu dosažení zisku není v tomto případě pochyb s tím, že stěžejním kritériem pro posouzení daňového režimu dle ustanovení § 7 nebo ustanovení § 10 ZDP je pak právě prvek soustavnosti. Soustavnost vyjadřuje, že činnost není pouze nahodilá nebo příležitostná. Vedle změny posouzení zdanění v režimu ustanovení § 7 a ustanovení § 10 ZDP pak může v dané situaci dojít také k naplnění skutkové podstaty trestného

³³ Blíže viz PLOYER, Jan. Nákup a prodej nemovitosti – podnikání nebo ostatní příjem? Dostupné z: <http://www.ployer.cz/nakup-prodej-nemovitosti-podnikani-nebo-ostatni-m>

³⁴ LICHOVSKÝ, Ondřej, VUČKA, Jan, KŘÍSTEK, Lukáš. Trestní právo daňové. Praha: C.H. Beck, 2023. ISBN: 978-80-7400-922-8, s. 18–19.

činu neoprávněného podnikání³⁵ a s ohledem na výše uvedené k dodanění sociálního a zdravotní pojištění.

ZDANĚNÍ A SMĚNA

Směna nemovité věci je dle ZDP předmětem daně z příjmů fyzických osob, kdy ZDP v ustanovení § 3 odst. 2 stanoví, že příjem je mimo jiné i příjem dosažený směnou. V případě směny nemovité věci za jinou nemovitou věc je třeba posuzovat, co se z titulu směnné smlouvy považuje za příjem a co za daňově uznatelný výdaj na dosažení a udržení tohoto příjmu. V rámci každého příjmu je pak potřeba zkoumat, zda tento není osvobozen dle ustanovení § 4 ZDP, či aplikovat výdaje dle ustanovení § 10 odst. 4 a odst. 5 ZDP.

Příklad:

Nepodnikající fyzická osoba koupí v roce 2019 lesní pozemek, a to za kupní cenu 800.000 Kč. V roce 2023 tento pozemek smění za zahradu, jejíž cena byla pro účely směny stanovena znaleckým posudkem ve výši 1.200.000 Kč. Jelikož poplatník tento pozemek vlastnil kratší dobu, než je stanovená doba osvobození (v tomto případě 5 let), je příjem ve výši 1.200.000 Kč příjmem podle ustanovení § 10 ZDP s tím, že jako daňově uznatelný výdaj lze použít částku 800.000 Kč. Tedy DZD dle ustanovení § 10 ZDP bude činit 400.000 Kč a DPFO bez zohlednění slev apod. 60.000 Kč.

ZDANĚNÍ VYPOŘÁDÁNÍ

Dalším institutem týkajícím se změny vlastnických poměrů (podílů), který je poměrně častý, je vypořádání spoluvlastnictví. ZDP nejprve řeší vypořádání SJM a dle ustanovení § 3 odst. 4 písm. c) ZDP příjmy plynoucí z rozšíření či vypořádání SJM nejsou předmětem DPFO.

Jiný daňový dopad má vypořádání klasického podílového spoluvlastnictví. V daném případě není předmětem daně příjem z vypořádání spoluvlastnictví rozdělením věci podle spoluvlastnických podílů³⁶ nebo příjem z výměny pozemků při pozemkových úpravách podle zákona upravujícího pozemkové úpravy s výjimkou části pozemku, který je stavbou.³⁷

Ve vztahu k vypořádání je pak podstatné ustanovení § 4 odst. 2 ZDP, které stanoví, že doba mezi nabytím a prodejem pro účely osvobození dle ustanovení § 4 odst.1 písm. a) a b) ZDP se nepřerušuje, pokud v době mezi nabytím a prodejem došlo k vypořádání mezi

³⁵ Ustanovení § 251 Trestního zákoníku.

³⁶ Ustanovení § 3 odst. 4 písm. g) bod 1 ZDP.

³⁷ Ustanovení § 3 odst. 4 písm. g) bod 2 ZDP.

spoluvlastníky nemovité věci rozdělením podle velikosti jejich spoluvlastnických podílů a vypořádání SJM.

Novelou ZDP z roku 2017³⁸ bylo doplněno, že osvobození se dle ustanovení § 4 odst. 1 písm. b) použije i na příjmy z vypořádání spoluvlastnictví k nemovitým věcem, přesáhne-li doba mezi nabytím vlastnického práva k nim a vypořádání spoluvlastnictví ZDP stanovenou dobu. ZDP dále upravuje bezúplatné vypořádání spoluvlastnictví, které bývá většinou realizováno mezi příbuznými, kdy příjem obohaceného spoluvlastníka je pak osvobozen dle ustanovení § 10 odst. 3 písm. c) ZDP.

V dané věci rozhodoval také NSS, který stanovil, že příjem ze směny spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, v jejichž důsledku došlo ke zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, byl ve zdaňovacím období roku 2016 při splnění časového testu osvobozen od DPFO ve smyslu ustanovení § 4 odst. 1 písm. b) ZDP.³⁹

ZDANĚNÍ A PODÍL V KORPORACI

Příjmy z prodeje družstevního podílu v družstvu a obchodního podílu v s.r.o. jsou od DPFO osvobozeny v případě, kdy doba mezi nabytím a prodejem přesáhne 5 let.⁴⁰ Za nabytí obchodního podílu se považuje zejména vznik podílu při založení korporace, nákup podílu či jeho zdědění a darování. V případě nabytí podílu zděděním od zůstavitele, se výše uvedená lhůta pro osvobození zkracuje o tu dobu, po kterou byl podíl ve vlastnictví zůstavitele.

V případě, že podmínka pro osvobození příjmu z prodeje podílu není splněna, je nutné příjem zdanit a příjem bude součástí DZD dle ustanovení § 10 odst. 1 písm. c) ZDP. DZD z tohoto příjmu je pak stanoven jako rozdíl mezi příjmem a výdajem (v daném případě nabývací cenou podílu). Nabývací cenou podílu pak může být hodnota splaceného vkladu společníka ve společnosti, pořizovací cena, pokud byl obchodní podíl nabyt úplatně, nebo cena určená znalcem, pokud byl podíl nabyt bezúplatně (zděděním nebo darováním). V případě, že nabývací cena podílu je vyšší než příjem, je DZD z ustanovení § 10 ZDP ve výši 0 Kč. V daném případě lze opět využít započtení ztráty a příjmu ze stejného druhu příjmů.

Podstatným rozdílem u družstevního podílu i obchodního podílu je, že v případě zdanění neosvobozeného příjmu je výdajem pouze nabývací cena podílu podle ustanovení § 10 odst. 6

³⁸ Zákon č. 170/2017 Sb.

³⁹ Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31.1.2023, sp. zn. 55 Afs 5/2022.

⁴⁰ Ustanovení § 4 odst. 1 písm. q) ZDP.

ZDP a není dále možno uplatnit jako výdaje na dosažení příjmu např. náklady vynaložené na rekonstrukci bytu.⁴¹

DISKUSE

Autor článku se snažil nastínit různé způsoby nabytí a následné zcizení nemovitých věcí a jejich možné daňové dopady. Je zřejmé, že nabytí a případný následný prodej primární nemovité věci poplatníka, ve které má bydliště, je v daňovém dopadu ZDP téměř vždy od DPFO osvobozen. Pokud si poplatník pořizuje další nemovitou věc za různým účelem (nebo ji nabyl dědictvím či darem) je třeba vždy vnímat, že s jejím dalším zcizením může nastat možnost zdanění v ustanovení § 10 ZDP.

V případě, že se jedná o soustavnou, resp. opakovanou činnost s jasným významem dosáhnout zisku, může dojít k situaci, že správce daně tuto situaci vyhodnotit ve všech důsledcích jako příjem spadající do ustanovení § 7 ZDP, včetně souvisejícího sociálního a zdravotního pojištění.

Autor článku se dále snažil nastínit situaci, kdy v případě pořizování první či další nemovité věci může dojít k využití podílu právnické osobě. Dlouhodobě zakořeněným způsobem v ČR je družstevní podíl. Je třeba vnímat i možnost pořízení obchodního podílu v s.r.o., který s sebou přináší celou řadu „uživatelských“ výhod.

Z výše uvedeného autor vkládá do diskuse, jak postupovat v případě, že nepodnikající poplatník, fyzická osoba, si hodlá pořídit více nemovitých věcí, u kterých nemůže vyloučit postupný další prodej či transformaci v rámci rodiny. Autor se domnívá, že pro poplatníka je velmi výhodné kombinovat všechny výše popsání možnosti, nemovité věci přímo pro účely bydlení ve vlastnictví fyzické osoby, další (1-2) nemovité věci pro účely investice a případné další ve formě družstevního či obchodního podílu.

ZÁVĚR

Jak již bylo zmíněno, v případě úplatného pořízení nemovité věci může fyzická osoba využít dvě varianty, a to pořízení přímo fyzickou osobou (případně pořízení do SJM či spoluvlastnictví), nebo pro účely koupě použít právnickou osobu (zejména s.r.o. či družstvo). V případě fyzické osoby je pak pro účely daňové optimalizace nutné zohlednit časové testy osvobození v ustanovení § 4 ZDP. V případě pořízení nemovité věci pro účely vlastního bydlení je samozřejmě daňově nejvýhodnější pořízení fyzickou osobou, kdy tento příjem je bez

⁴¹ Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 7.3.2024, sp. zn. 1 Afs 27/2023.

dalšího osvobozen po 24 měsících mezi nabytím a prodejem, případně výnos z tohoto prodeje je od DPFO osvobozen, pokud je použit pro další účely bydlení. V případě pořízení dalších nemovitých věcí fyzickou osobou je pak pro účely daňové optimalizace nutno zohlednit celou řadu skutečností, a to zejména délku předpokládaného vlastnictví nemovité věci či zda bude nemovitou věc nějakým zásadním způsobem opravovat, rekonstruovat apod.

Dále je z pohledu ZDP třeba vnímat, zda se v případě pořízení a následného prodeje nemovitých věcí nejedná o činnost opakovanou, prováděnou poplatníkem dle definice pojmu podnikání stanovené § 420 OZ. Je zřejmé, že existuje poměrně široká skupina tzv. kvazipodnikatelů v oblasti nemovitých věcí, kteří své příjmy zdaňují v § 10 ZDP, kdy s ohledem na všechny související skutečnosti by v řadě případů měly tyto příjmy být zdaňovány v § 7 ZDP se všemi souvisejícími důsledky (mmj. sociální a zdravotní pojištění atd.).

ZDROJE

LITERATURA

DVOŘÁKOVÁ, Veronika, PITTERLING, Marcel, SKALICKÁ, Hana. Zdaňování příjmů fyzických a právnických osob. Praha: Wolters Kluwer, 2019. ISBN 978-80-7598-316-9.

LICHOVSKÝ, Ondřej, VUČKA, Jan, KRÍSTEK, Lukáš, Trestní právo daňové. Praha: C.H. Beck, 2023. ISBN: 978-80-7400-922-8

MACHÁČEK, Ivan. Daňové řešení dědictví a darování v rámci rodiny. e-Bulletin KDP ČR. 2024, č. 24.

MUZIKAR, Vladimír, MUZIKAROVÁ, Andrea Kovač. Je neuvedení ceny v kupní smlouvě o převodu nemovitostí důvodem pro zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva? Bulletin advokacie. 2023, č. 5.

PELC, Vladimír. Daně z příjmů, zákon s poznámkami a judikaturou. Praha: C.H. Beck, 2021. ISBN: 978-80-7400-833-7.

SYRUČEK, Vladimír, SABOTINOV, Vencislav, a kol. Realitní právo, Nemovitosti v realitní praxi. Praha: C.H. Beck, 2020. ISBN: 978-80-7400-776-7.

INTERNETOVÉ ZDROJE

Prokázání bydliště pro účely osvobození při prodeji bytu, rodinného domu. Dostupné z: <http://www.danovetipy.cz/clanky/detail/nemovitosti-51>

WADUROVÁ, Lucie, HÁJEK, Jan, ANTOŠ, Ondřej. Výklad pojmu bydliště pro účely osvobození od daně z příjmů fyzických osob při prodeji vybraných nemovitých věcí. Dostupné z: <https://www.ucetni-portal.cz/koordinacni-vybory/vyklad-pojmu-bydliste-pro-ucely-osvobozeni-od-dane-z-prijmu-fyzickych-osob-pri-prodeji-vybranych-nemovitych-veci-617>

HRUŠKOVÁ, Markéta. 7 rozdílů mezi nemovitostí a družstevním podílem. Dostupné z: <https://marketahruskova.cz/7-rozdilu-mezi-nemovitosti-a-druzstevnim-podilem/>

KERLES, Marek. Zachrání evropský sociální stát dědická daň? Vážně se o tom uvažuje. Dostupné z: <https://www.info.cz/zpravodajstvi-a-komentare/zachrani-evropsky-socialni-stat-dedicka-dan-vazne-se-o-tom-uvazuje>

CHMELÍK, Tomáš. Dědická daň a nemovitost v zahraničí. Dostupné z: <https://www.bpv-bp.com/clanek/dedicka-dan-a-nemovitost-v-zahranici/>

PLOYER, Jan. Nákup a prodej nemovitosti – podnikání nebo ostatní příjem? Dostupné z: <http://www.ployer.cz/nakup-prodej-nemovitosti-podnikani-nebo-ostatni-prijem>

Daň z dědictví ve Velké Británii-vhodné kroky pro daňové plánování pro obyvatele Spojeného království a mimo Spojené království. Dostupné z: <https://www.dixcart.com/cs/uk-inheritance-tax-appropriate-tax-planning-steps-for-uk-and-non-uk-residents/>

PRÁVNÍ PŘEDPISY

Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů.

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Zákon č. 280/2009 Sb., daňový řád.

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Zákon č. 133/2000 Sb., o evidenci obyvatel.

Pokyn GFŘ č. D-6 k jednotnému postupu při uplatňování některých ustanovení zákona č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů.

Pokyn GFŘ D-22 k jednotnému postupu při uplatňování některých ustanovení zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů.

JUDIKATURA

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 5. 2008, sp. zn. 2 Afs 70/2007 (1631/2007 Sb. NSS).

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 15. 11. 2011, sp. zn. 2 Afs 20/2011 (2372/2011 Sb. NSS).

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 2. 2014, sp. zn. 5 Afs 72/2012.

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 22. 5. 2014, sp. zn. 2 Afs 4/2014.

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 13. 11. 2014, sp. zn. 7 Afs 120/2014.

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 8. 7. 2015, sp. zn. 4 Afs 86/2015 (3308/2015 Sb. NSS).

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 7. 2018, sp. zn. 10 Afs 195/2017.

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 1. 2023, sp. zn. 55 Afs 5/2022.

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 7. 3. 2024, sp. zn. 1 Afs 27/2023.

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

DPFO – daň z příjmů fyzických osob

DZD – dílčí základ daně

NSS – Nejvyšší správní soud ČR

SJM – společné jmění manželů

ZDP – Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů

OZ – Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník