



Slezská univerzita v Opavě
Obchodně podnikatelská fakulta v Karviné

Příjmy z nájmu Movitý a nemovitý majetek

Jana Janoušková

Příjmy z nájmu nemovitého majetku

V případě zařazení najímané věci do obchodního majetku pronajímatele,

→ příjmy z nájmu jsou příjmem dle § 7 ZDP.

- jedná se tedy o příjmy z podnikání!

V ostatních případech → příjem podle § 9 ZDP.

- Pro daňové účely se jedná o velký rozdíl.



Příjmy z nájmu movitého majetku (MM) – lze zařadit:

§ 7 ZDP – MM využívaný k podnikání

§ 9 ZDP – MM - pravidelný nájem

§ 10 ZDP – MM - příležitostný nájem



Uplatnění zdanitelných výdajů u nájmu dle § 9 ZDP:

- **skutečně vynaložené výdaje** na dosažení, udržení a zajištění příjmů (v zásadě uplatňované dle obdobných pravidel jako u výpočtu daňového základu z příjmů dle § 7 ZDP).
- výdaje lze uplatnit **procentem z příjmu** (paušálem)
 - jež činí 30 % z příjmů (v tomto případě je poplatník povinen vést evidenci příjmů a pohledávek souvisejících s nájmem).
 - nejvýše lze však uplatnit výdaje do částky 600 000 Kč.



Dílčí základ daně - § 9 ZDP

Je třeba si ale uvědomit, že nájem je nakládání s majetkem, nikoli podnikání, tzn. nevzniká zde obchodní majetek (i když lze majetek používaný k nájmu odepisovat nebo jinak uplatňovat výdaje s ním spojené).

+ **příjmy** z nájmu (**9 ZDP**)

- **výdaje** na dosažení, zajištění a udržení příjmů (skutečně vynaložené, příp. uplatněné procentem z příjmu)

= **dílčí daňový základ** (kladná i záporná hodnota, tzn. ztráta)



Z pohledu odvodů - rozdíljaký 😊?

Nemovitý i movitý majetek vložen do obchodního majetku:

- Příjmy z nájmu tohoto majetku jsou příjmy z podnikání (§7 ZDP).
- Výdaje se i v tomto případě uplatní buď:
 - ve skutečné výši
 - nebo paušálem (30%).

Kromě daňové povinnosti spadá nájem obchodního majetku mezi příjmy, ze kterých se odvádí sociální a zdravotní pojištění.



Nájem majetku, který není zařazen do obchodního majetku

(Nezáleží zda se jedná o podnikatele či nepodnikatele)

Výhodou tohoto příjmu je skutečnost, že se z příjmu z nájmu neodvádí sociální ani zdravotní pojištění.

- Zaměstnanci, kteří mimo příjmu ze zaměstnání, měli za daný rok pouze příjmy z nájmu nižší než **6 000 Kč**, nemusí daňové přiznání podávat.
 - ✓ Do uvedeného limitu se přitom nezapočítávají příjmy, u nichž je daň z příjmu vybírána srážkovou daní.
- Dani z příjmu podléhá pouze „čistý příjem“.
 - ✓ Do příjmu se tedy nezapočítává platba nájemce za elektřinu, vodu, teplo atd. Z tohoto důvodu je dobré mít částku „čistého nájemného“ ve smlouvě správně vyznačenou.

Příjmy z nájmu se uvádí do přílohy č. 2 přiznání k dani z příjmu fyzických osob.

Údaje uvedené v daňovém přiznání ohledně nájmu musí být prokazatelné.

- ✓ Při uplatnění výdajového paušálu je tedy zapotřebí vést evidenci příjmů a pohledávek.
- ✓ Při uplatnění skutečných výdajů je nutné všechny příjmy a výdaje během roku chronologicky prokázat. Je tedy nutné archivovat všechny doklady o platbách.



Výhoda u důchodců – u nájmu §9 ZDP

Do jaké výše zisku nebudou platit daň?

Až do ročního zisku z nájmu ve výši 185 600 Kč
→ nebudou z daného příjmu odvádět daň

Důvodem je uplatnění slevy na poplatníka v daňovém přiznání
(27 840 Kč)



Příklad:

Důchodce pan Dlouhý najímá dvě nemovitosti.

Za daný rok měl příjem z nájmu 230 000 Kč.

Měsíční důchod pana Novotného činí 15 000 Kč.

Kolik odvede na dani z příjmu?

Pan Dlouhý uplatní výdaje procentem z příjmu, tj. 30 %.

- Příjmy budou tedy 230 000 Kč a výdaje 69 000 Kč.
- Základ daně: **161 000 Kč.**

Výpočet daně: $(161\,000\text{ Kč} \times 15\%) - 27\,840\text{ Kč}$

Daň z příjmu: 0 Kč

Přestože je daňová povinnost pana Dlouhého „nulová“, musí odevzdat daňové přiznání na místně příslušný FÚ.



Příklad:

Poplatník nepracující důchodce má příjmy z celoročního nájmu své chaty ve výši 150 000 Kč. Pobírá starobní důchod ve výši 129 000 Kč ročně. Prokazatelné výdaje spojené s dosažením příjmu jsou ve výši 32 000 Kč. Vypočítejte daňovou povinnost.

Příjmy zdanitelné	150 000	
Výdaje zdanitelné	45 000	Máme volbu: 30% z 150 000 = 45 000 nebo skutečné 32 000
Daňový základ	105 000	
Daň	15 750	
Sleva na poplatníka	27 840	
Konečná daň	0	



Příjmy z nájmu z majetku ve společném jmění, které plynou manželům:

- Považují se za příjmy jednoho z nich. Manželé nemohou tyto příjmy rozdělit mezi sebe v určitém poměru (viz § 9 ZDP odst. 2).
- Mohou se ale rozhodnout, který z nich příjmy z nájmu majetku (ze společného jmění) zařadí do svého základu daně.
- Může být však zvolen postup, že v jednom roce jsou tyto příjmy zdaněny u jednoho z manželů a ve druhém roce u druhého z manželů.
- Pokud půjde o příjem z nájmu majetku, který není součástí společného jmění manželů, je příjem zdaněn u toho manžela, který je vlastníkem tohoto majetku.



Viz i Pokyn GFŘ D 22 k § 9 odst. 2 ZDP:

Příjmy z nájmu plynoucí manželům ze společného jmění manželů se zdaňují jen u jednoho z manželů, a to i v případě, že plynou z více pronajatých nemovitostí nebo movitých věcí, a to i rozdílného charakteru

(např. dům, byt, chata, garáž, pozemek).

To znamená:

V daném zdaňovacím období zdaňuje příjmy z nájmu vždy jen jeden z manželů i v případě, kdy jde o příjmy z nájmu různého majetku (movitého i nemovitého).

Nelze, aby v jednom zdaňovacím období např. příjmy z nájmu bytu zdanil manžel a naopak příjmy z nájmu chaty manželka.



Př. Varianta I.:

Manželé Dvořákovi najímají garáž, zdanitelný příjem činí 60 000 Kč. Manžel podniká a jeho daňový základ činí 320 000 Kč.

- Manželka je na mateřské dovolené a pobírá pouze rodičovský příspěvek. Zdanitelné příjmy nemá.
- U koho bude výhodnější zdanit příjem z garáže, když je ve společném jmění manželů?

Je třeba si navíc ještě uvědomit, že započitatelný příjem manželky je 60 000 Kč

Manželovi nezaniká nárok na slevu na dani na manželku



Výhodnější bude zdanit příjem z nájmu garáže u manželky:

Příjem z nájmu	60 000
<u>Paušální výdaje 30 %</u>	<u>- 18 000</u>
Základ daně	42 000
Daň (rok 2020)	6 300
<u>Sleva na dani na poplat</u>	<u>- 27 840</u>
Konečná daňová povinnost	0



Př. Varianta II.:

Manželé Smetanovi najímají chatu, zdanitelný příjem činí 150 000 Kč.

Manžel podniká a jeho daňový základ činí 320 000 Kč.

- Manželka je na mateřské dovolené a pobírá pouze rodičovský příspěvek. Zdanitelné příjmy nemá.
- U koho bude výhodnější zdanit chatu, když je ve společném jmění manželů?



Zdanění u manželky paní Smetanové:

Příjem z nájmu	150 000
<u>Paušální výdaje 30 %</u>	<u>- 45 000</u>
Základ daně	105 000
Daň	15 750
<u>Sleva na dani na poplat.</u>	<u>- 27 840</u>
Konečná daňová povinnost	0



Zdanění u manžela pana Smetany.

Manžel nemůže uplatnit slevu na manželku, její příjem je vyšší než povolený limit příjmů u manželky:

Základ daně	320 000
Daň	48 000
<u>sleva na dani na poplat.</u>		<u>- 27 840</u>
Konečná daňová povinnost ...		20 160

Manželé Smetanovi celkem zaplatí na dani 20 160 Kč



Zdanění u manžela výhodnější varianta.

Manželka nepodává daňové přiznání v souvislosti s nájmem.

Proto manžel může uplatnit slevu na manželku:

příjem z nájmu150 000

paušální výdaje 30 % - 45 000

Dílčí základ daně § 9 105 000

Dílčí základ daně § 7 320 000

Základ daně 425 000

Daň 63 750

• Sleva na dani na poplatníka - 27 840

• Sleva na manželku - 24 840

Konečná daňová povinnost 11 070



Ostatní příjmy - § 10 ZDP

Ostatní příjmy jsou posledním příjmem, který může fyzická osoba nabýt.

Patří zde veškeré příjmy, při kterých dochází k navýšení majetku

- a nelze je zařadit do předcházejících příjmů (tj. §§ 6 – 9 ZDP).



Příležitostné příjmy (§10 odst. 1 a) ZDP)

tvorí relativně samostatnou skupinu v rámci příjmů §10

Do této skupiny se řadí příjmy:

- Z **příležitostné** (nahodilé) **činnosti** (nejsou považovány za podnikání ani jinou samostatně výdělečnou činnost !)
- Z **příležitostného nájmu movitého** majetku (např. příležitostný nájem osob. automobilu),
- Ze **zemědělské činnosti** (pokud se nejedná o samostatně hospodařícího rolníka).



Jestliže všechny tyto příležitostné **příjmy** ve svém **souhrnu** za zdaňovací období **nepřesáhnou** 30 000 Kč jsou od daně osvobozeny

v daňovém přiznání se neuvádí!!

Pozor ale na příjmy z ***nájmu nemovitostí***. Tyto příjmy se nikdy nezahrnují do § 10 ZDP!!!!

Vždy je řadíme do příjmů z nájmu dle § 9 ZDP (i v případě, že se jedná o nahodilý, jednorázový, či příležitostný nájem)

Zákon totiž v kategorii ***ostatních příjmů*** hovoří výlučně o příjmech z příležitostného nájmu věci **movitých**.



Výdaje u § 10 ZDP - jen v **prokázané výši nutné na dosažení příjmů** - nikoli tedy na zajištění a udržení.
(Nelze uplatnit např. odpisy majetku).

Jsou-li výdaje spojené s jednotlivým druhem výše uvedených příjmů vyšší než daný příjem, k **rozdílu se nepřihlíží!!**

Dílčí základ daně - § 10 ZDP

příjmy ostatní (10)

- **výdaje** na dosažení příjmů (do výše daného příjmu)

= **dílčí daňový základ** (nedosahuje záporné hodnoty)



Základy daně fyzických osob - rekapitulace

1. dílčí základ daně (6)

2. dílčí základ daně (7)

3. dílčí základ daně (8)

4. dílčí základ daně (9)

5. dílčí základ daně (10)

Celkový základ daně

