

Daňové přiznání za rok 2023: Jak zdanit příjmy z pronájmu, prodej nemovitosti či automobilu, případně dividendy?

Praha, 19. února 2024 – Povinnost podat daňové přiznání se ani tento rok nevyhne většině OSVČ i dalších osob. Jak si poradit s přiznáním daní při prodeji nemovitosti či vozidla, při příjmech z pronajímání bytu či jiného prostoru, případně u akciových příjmů, radí v komentáři Monika Lodrová, daňová poradkyně ze společnosti BDO.

Daňové přiznání půjde letos odevzdat fyzicky nejpozději den po Velikonočním pondělí, tedy 2. dubna. Zároveň OSVČ musí tentokrát povinně odevzdat prohlášení online pomocí datové schránky. Pro ně i pro ostatní, kteří se rozhodnou podat formulář elektronicky, platí pozdější termín do 2. května. V případě podání přiznání prostřednictvím certifikovaného daňového poradce platí termín do 1. července.

Příjmy z pronajímání nemovitostí je nutné přiznat

Průvíděly z pronajímání bytu či domu, garáže či jiné nemovitosti je nutné zahrnout do výpočtu daně z příjmů. Do přiznání je nutné vyplnit také částečné pronajímání majetku, například jedné místnosti.

Nicméně zaměstnanci průvídělavající si pronájmem méně než 20 tisíc korun za rok nemusí za splnění určitých podmínek přiznání k dani z příjmu vůbec řešit. Pro aktuální daňové přiznání za rok 2023 přitom došlo k navýšení této částky, ještě za rok 2022 šlo o limit příjmu 6 tisíc korun. Na osoby bez jiných zdanitelných příjmů se pak vztahuje limit 50 000 Kč ročně, typicky se to týká důchodců, nepracujících studentů a osob na rodičovské dovolené.

K výpočtu daně je důležité vědět, kolik poplatník v minulém roce na pronájmu vydělal – základem daně je zisk z pronájmu. Tedy obdržené nájemné snížené o výdaje spojené s pronájmem – sem lze zahrnout odpisy nemovité věci, daň z nemovitosti, poplatek za realitní kancelář, náklady na drobný nábytek, úroky z financování nemovité věci či výdaje na opravy nebo pojištění nemovité věci. Pokud pronajímatel nechce evidovat skutečné výdaje spojené s pronájmem, může použít výdajový paušál ve výši 30 % příjmů, a to do maximální částky 600 tisíc korun.

Po odečtení výdajů od příjmů pak zůstane základ daně, ze kterého musí poplatník zaplatit 15% daň. Pokud by však zisk z pronájmu nemovitostí či součet dílčích základů daně přesáhl částku větší než 48násobek průměrné mzdy, tzn. 1 935 552 Kč za zdaňovací období roku 2023, základ daně nad tento limit podléhá již 23% sazbě daně.

Výše uvedené platí pro dlouhodobé nájmy. Odlišný režim má příjem z krátkodobých nájmu zejména přes zprostředkovatelské platformy, který se považuje za příjem z poskytování ubytovacích služeb, a tedy provozování samostatné výdělečné činnosti. Zde je režim odlišný v tom, že by osoba měla mít



TISKOVÁ ZPRÁVA



příslušné živnostenské oprávnění, odvádět pojistné na sociální a zdravotní zabezpečení, a také se zabývat povinnostmi v oblasti DPH.

Při prodeji nemovitosti se dani lze vyhnout

I na prodej nemovitých věcí se vztahuje daň z příjmu. Sazba daně z prodeje nemovitých věcí je mezi 15 % a 23 %. Daň se počítá pouze ze zisku, tedy z kladného rozdílu mezi prodejní a pořizovací cenou a výdaji spojenými s jejím prodejem.

Velká část prodávajících je od daně z prodeje nemovitosti však osvobozena, protože splňují některou z podmínek osvobození příjmu, které jsou obsažené v zákoně o daních z příjmů.

Daň z příjmu z prodeje nemovitosti fyzická osoba nemusí platit, pokud je vlastníkem nemovitosti déle než 5 let (v roce 2021 se časový limit prodloužil z 5 na 10 let, týká se ale jen nemovitostí nabytých po 1. lednu 2021).

Poplatník je od platby daně osvobozen také v případě, že v nemovitosti sám bydlel minimálně 2 roky bezprostředně před jejím prodejem. Pokud nemovitost vlastní manželé, stačí, když v ní bydlel alespoň jeden z nich.

Splnění podmínky bydlení nemusí nutně znamenat, že musíte mít nemovitost uvedenou jako trvalé bydliště v občanském průkazu. Stačí, pokud při případné kontrole prokážete, že jste v nemovité věci bydleli, a to například doručenou korespondencí (výpisy z banky, účty za energie), dokumenty s energiemi nebo internetem, který je vedený na dané adrese na jméno poplatníka, případně čestným prohlášením či svědeckou výpovědí souseda.

Pokud poplatník nesplňuje žádnou z předchozích podmínek, má ještě v některých případech šanci využít osvobození od daně tím, že do konce roku následujícím po roce prodeje dané nemovitosti použije peníze z prodeje na tzv. uspokojení další vlastní bytové potřeby. Tím se rozumí koupě bytu nebo domu, rekonstrukce, výstavba na koupeném pozemku nebo splacení úvěru, který byl použit na uspokojení bytových potřeb. Záměr toto osvobození využít je však nutné oznámit na finanční úřad do termínu pro podání daňového přiznání za dané období.

Osvobození od daně se týká pouze fyzických osob, které nemají nemovitost zařazenou v obchodním majetku (pokud je zařazená v obchodním majetku, musí se daň za její prodej platit vždy).

V některých případech může vzniknout povinnost poplatníka oznámit osvobozené příjmy na finanční úřad. Toto platí v situaci, kdy osvobozený příjem přesáhne 5 milionů Kč a údaje si správce daně nemůže zjistit z rejstříků a evidencí, do kterých má přístup. Jedná se tedy např. o situaci prodeje nemovité věci nezapsané v katastru nemovitostí či prodej nemovitosti v zahraničí. Oznámení se podává do termínu daňového přiznání za daný kalendářní rok.

Prodej movitých věcí je většinou osvobozen od daně z příjmů

Pokud fyzická osoba prodává movitou věc, daň z příjmu se na ni většinou nevztahuje. Výjimkou jsou motorová silniční vozidla, letadla nebo lodě, u kterých musí pro osvobození příjmu přesahovat doba mezi jejich koupí a prodejem jeden rok.

U movitých věcí, které byly zařazeny do obchodního majetku, lze tento příjem osvobodit až po 5 letech po vyřazení z obchodního majetku.

Akcionáři musí přiznávat pouze dividendy ze zahraničí

Kdo investuje do akcií společností, které vyplácejí svým akcionářům podíl na zisku neboli dividendy, se jejich zahrnutí do daňového přiznání vyhne, pokud jde o akcie české společnosti. Pokud je totiž akciová společnost, která dividendy vyplácí, daňovým rezidentem v České republice, podléhají dividendy 15% srážkové dani. Částka, kterou tedy akcionář dostává na účet, je již zdaněna.

Povinnost uvádět příjem v daňovém přiznání má akcionář jen tehdy, pokud mu dividendy vyplácí akciová společnost, která je zahraničním daňovým rezidentem. V takovém případě je poplatník nucen ji do daňového přiznání uvést, a to buďto v Příloze č. 4 v rámci samostatného základu daně, nebo v sekci „příjem z kapitálového majetku“ v rámci běžného základu daně.

Jakou z těchto variant zvolit záleží na tom, zda se poplatníkovi vyplatí využít samostatný základ daně bez progresivních sazeb daně (tedy 15 %), či běžný základ daně, kde se aplikují progresivní sazby daně, ale na druhou stranu se dají nárokovat nevyužité odpočty od základu daně a daňové slevy. V příslušných částech daňového přiznání se pak uvádí hrubá hodnota vyplacené dividendy, tedy bez započtení případných poplatníků brokera či zahraniční daně.

Autorka: Monika Lodrová, daňová poradkyně ze společnosti BDO

TISKOVÁ ZPRÁVA



O společnosti BDO

BDO je poradenská společnost poskytující auditorské, daňové, právní, účetní, znalecké a poradenské služby. Na českém trhu působí již přes 30 let. S více než 600 odborníky a dlouholetou praxí se řadí k předním společnostem s tímto zaměřením v České republice, kde také opakovaně vyhrála titul Největší poradenská firma roku. Kanceláře má kanceláře v Praze, Plzni, Brně, Domažlicích, Českých Budějovicích, Jindřichově Hradci a Ostravě.

BDO je v České republice zastoupena společnostmi BDO Audit s.r.o., BDO Czech Republic s.r.o., BDO Consulting s.r.o., BDO Legal s.r.o., advokátní kancelář a BDO Valuation, s.r.o. Společnost je součástí mezinárodní sítě BDO, která celosvětově tvoří jednu z největších sítí auditorských a poradenských skupin. Zaměstnává více jak 115 tisíc odborníků a působí ve 166 zemích, v nichž čítá více než 1 750 kancelářů.

Kontakt:

Jan Kuliš, EPIC Public relations

E-mail: jan.kulis@epicpr.cz

Tel.: +420 731 920 874

Web: www.epicpr.cz