

Kdy se při prodeji bytu neplatí daň

Jan Holý

Peníze, které získají lidé z prodeje či převodu nemovitosti, představují jejich příjem a ten jsou povinny fyzické osoby podle zákona o dani z příjmů zdanit. Příjem se daní sazbou ve výši 15 procent a musí se uvést do běžného daňového přiznání.

Ve většině případů ale lidé daň z příjmů při prodeji bytu neplatí, protože ho vlastní déle než pět let.

Podle odborníků existuje hned pět zákonných výjimek, kdy jsou prodejci nemovitosti od povinnosti platit daň i podat daňové přiznání osvobozeni.

Daňové povinnosti spojené s převodem nemovitosti jsou pro většinu Čechů často velkou neznámou. Podmínky se odvíjejí nejen od délky vlastnictví bytu, ale i způsobu, jakým se získanými penězi prodávající naloží.

„Lidé zpravidla netuší, ve kterých situacích daň platit musí a kdy naopak tato povinnost odpadá. Ptají se i na termíny rozhodné pro převody vlastnických práv, které určují daňovou povinnost,“ sdělil Právu Jan Boruta z portálu FÉRmakléři.cz.

Nemovitost vlastníte déle než pět let

Povinnost platit daň odpadá lidem v případě, že nemovitost vlastnili alespoň pět let. V případě dědictví se lhůta zkracuje o dobu, po kterou ji vlastnil předchozí majitel v linii přímé (prarodiče, rodiče, děti) či manžel. Osvobození však ne-

platí, pokud prodáváná nemovitost je nebo byla pět let před prodejem zařazena do obchodního majetku.

Osvobození od placení daně z příjmů jsou i vlastníci nemovitosti, kteří v ní měli bydliště alespoň dva roky bezprostředně před prodejem.

Lidé zpravidla netuší, kdy daň platit musí a kdy naopak tato povinnost odpadá

Jan Boruta, makléř

„Bydliště v tomto případě neznamená přihlášení k trvalému pobytu, rozumí se jím místo, kde má poplatník stálý byt za okolností, z nichž lze usuzovat jeho úmysl trvale se v tomto bytě zdržovat. Tedy tam, kde člověk svým jménem například hradí energie a služby, kam si nechává posílat poštu či kde jeho pobyt dosvědčí sousedé,“ uvedl právník Ondřej Kolář.

Peníze na koupi jiné nemovitosti

Výjimka podle něj v tomto případě neplatí pro družstevní byty a nemovitost zahrnutou do obchodního majetku dva roky před jejím vyřazením.

Daň neplatí lidé ani tehdy, pokud v nemovitosti bydleli a příjem z jejího prodeje použijí k řešení vlastní bytové situace. Tedy například ke koupi nového bydlení či k rekonstrukci. Podle právníků si ale musí ohlídat termíny.



Ilustrační foto Profimedia.cz

Zisk z prodané nemovitosti musíte totiž investovat nejpozději do jednoho roku následujícího po roce, v němž jste peníze z prodeje obdrželi.

Pokud je příjem z prodeje větší, než kolik investují do nového bydlení či k rekonstrukci. Podle právníků si ale musí ohlídat termíny.

potřeby. Zbytek podléhá zdanění v běžné patnáctiprocentní sazbě.

Osvobozeno je i dědictví

„Povinnosti platit daň se lidé vyhnou i v případě, že odpovídající částku utratí na zajištění

bytové potřeby také jeden rok před prodejem nemovitosti. To však pouze za předpokladu, že přijetí peněz z prodeje oznámili příslušnému finančnímu úřadu. Oznámení je nutné provést do konce kalendářního roku, ve kterém přijali peníze, které hodlají využít na zajištění bytové potřeby,“ uvedl specialista

na daňovou problematiku Ondřej Antoš ze společnosti Yourtaxes.

Nabytí nemovitosti formou dědictví je vždy osvobozeno od daně. Není přitom podstatné, zda se dědí v rámci přímé či vedlejší linie nebo bez rodinné vazby.

Dědici však mohou vzniknout další povinnosti. V případě, že předmětem dědictví je nemovitost v hodnotě vyšší než pět milionů korun, dědic je povinen oznámit tuto skutečnost správci daně, a to do konce lhůty pro podání daňového přiznání za zdaňovací období (kalendářní rok), ve kterém příjem obdržel.

Oznámení se nepodává formou daňového přiznání a ani nemá předepsaný vzor. Ministerstvo financí však zveřejnilo na svých webových stránkách možný vzor oznámení.

Nedaní se ani dary mezi příbuznými

Pokud jste obdrželi nemovitost darem od příbuzného v přímé nebo vedlejší linii nebo od osoby, se kterou jste žili nejméně jeden rok bezprostředně před darováním ve společné domácnosti, je tento příjem od daně z příjmů osvobozen. U nemovitostí s hodnotou vyšší než pět milionů korun zůstává oznamovací povinnost vůči správci daně.

Tu není radno brát na lehkou váhu, jelikož s ní jsou spjaté, stejně jako v případě dědictví, pokuty ve výši 0,1 procenta, 10 procent a 15 procent z hodnoty nemovitosti.

Daň z nabytí nemovitých věcí se neodvádí u novostaveb

Daň z příjmu z prodeje nemovitosti není jedinou daní, která se pojí s prodejem nemovitosti. Další finanční zátěží, která vždy dopadá na bedra nabyvatele, je daň z nabytí nemovitých věcí, dříve známá jako daň z převodu nemovitosti. Tu ale například při koupi bytů a domů mladších pěti let nabyvatel platit nemusí.

Daň upravuje zákonné opatření č. 340/2013 Sb., které vstoupilo v účinnost v lednu 2014.

„Daň z nabytí nemovitých vě-

cí se vztahuje pouze na úplné převody nemovitostí, to znamená především prodeje, naopak se netýká dědictví a darování. Výjimkou, kdy nabyvatel daň zaplatit musí, ačkoliv není poskytována žádná finanční úplata, je pak například i vzájemná směna jedné nemovitosti za jinou,“ sdělil Právu specialista na daňovou problematiku Ondřej Antoš ze společnosti Yourtaxes.

Nabývací hodnota

Sazba daně z nabytí nemovitých věcí činí čtyři procenta

z tzv. nabývací hodnoty. Tou je ve většině případů buď sjednaná cena nemovitosti, nebo tzv. srovnávací daňová hodnota (SDH).

Daň se vypočte z vyšší z nich, přičemž SDH je rovna 75 procentům ceny dle znaleckého posudku nebo podle 75 procent tzv. směrné hodnoty, tedy údaje, který na základě druhu, polohy a charakteru nemovitosti určí finanční úřad.

„Směrná hodnota je použitelná pouze u některých nemovitostí, zejména rodinných do-

mů, bytů a nezastavěných pozemků. U ostatních je potřeba zajistit si znalecký posudek. Náklady na znalce je pak možné odečíst od nabývací hodnoty,“ potvrdil Právu Jan Boruta z realitního portálu srovnávače makléřů FÉRmakléři.cz.

Ve všech případech musí rovněž nabyvatel podat daňové přiznání k místně příslušnému finančnímu úřadu.

Jeho odevzdání je potřeba zajistit nejpozději do konce třetího měsíce následujícího po měsíci, kdy proběhl vklad prá-

va do katastru nemovitostí. Ve stejné lhůtě, jako se podává přiznání, je nutné zaplatit i daň.

Kdy se neodvádí

V případě daně z nabytí nemovitých věcí existuje několik zákonných výjimek, kdy je kupující od daňové povinnosti osvobozen.

Jedná se například o převody družstevních bytů do osobního vlastnictví nebo o převody nových rodinných domů, bytů a souvisejících pozemků, u kterých neuplynulo déle než pět let

od kolaudace, respektive nebyly užívány déle než pět let.

„Rozhodným dnem, od něhož běží zákonná pětiletá lhůta v případě novostaveb, je den kolaudace. U staveb, u nichž není kolaudace nutná, pak lhůta začíná běžet 30 dnů ode dne, kdy stavebník oznámí stavebnímu úřadu, že započne s užíváním stavby. V případě celých bytových domů lhůta neběží od rozdělení domu na jednotky, ale od kolaudace domu jako takového,“ upřesnil Právu advokát Ondřej Kolář. (hh)

Co by si měli zaměstnanci ohlídat ve mzdové účtárně

Podzim je období, kdy mladí lidé čerstvě po ukončení škol obvykle nastupují do svého prvního zaměstnání. Čekají je tak zcela nové starosti, kupříkladu s placením daní.

Za většinu z nich bude daňové povinnosti vyřizovat zaměstnavatel prostřednictvím mzdové účetní. Ta ale není vševědoucí, a proto je potřeba s ní pravidelně komunikovat, vyplňovat příslušné tiskopisy a nosit jí potřebné doklady. V opačném případě zaměstnancům hrozí, že budou zbytečně platit vyšší daně.

S nástupem do prvního zaměstnání se mnoho absolventů vůbec poprvé osobně setká s tematikou placení daní a s pojmy jako hrubá, čistá a superhrubá mzda, daňové slevy a odpočty či roční zúčtování daně.

Stejná mzda, ale jiné zdanění

Na řadu přijde také vyplňování různých formulářů s cílem snížit si svoji daňovou povinnost. Tu měsíčně ovlivňují daňové slevy, roční daňovou po-

vinnost pak i daňové odpočty. Jaké tiskopisy byste tedy měli mzdové účetní podepsat, abyste si snížili daň, a které doklady jí doručit?

Při stejně vysoké hrubé mzdě mohou dva zaměstnanci v praxi platit rozdílně vysokou daň. Záleží totiž na tom, zda zaměstnanec podepíše u zaměstnavatele prohlášení k dani, či nikoliv. Zaměstnanci, kteří u zaměstnavatele tento růžový formulář podepíší, mají nárok alespoň na daňovou slevu na poplatníka ve výši 2070 Kč měsíčně.

K té se pak mohou případně přidat další daňové slevy. Prohlášení k dani je však možné mít podepsáno na dané období pouze u jednoho zaměstnavatele.

„Při práci během roku pro více zaměstnavatelů lze podepsat prohlášení k dani v každém z nich jen tehdy, když se období práce pro jednotlivé zaměstnavatele nepřekrývají. Prohlášení k dani mohou podepsat i živnostníci přivydávající si například na některou z pracovních dohod,“ vysvětlil-



Ilustrační foto PRÁVO - Milan Malíček

je daňová poradkyně společnosti Mazars Gabriela Ivanco. Chce-li tedy pracovník u svého zaměstnavatele čerpat daňové slevy, nesmí zapomenout si u mzdové účetní růžový formulář vyžádat a vyplněný a podepsaný jí ho odevzdat.

Roční zúčtování

Během roku odvádějí zaměstnanci takzvanou záloho-

vou daň z příjmu. Skutečná roční daňová povinnost se následně vypočítá v ročním zúčtování daně nebo v daňovém přiznání. O roční zúčtování daně mohou požádat mzdovou účetní zaměstnanci, kteří nemají povinnost si sami podat daňové přiznání.

V praxi účetní zaměstnance vyzývají, aby jim přinesli případné doklady opravňující je k uplatnění daňových odpočtů. Při uplatnění daňových odpočtů může vzniknout nárok na daňovou vratku, neboť se během roku zaplatilo na daňových zálohách více, než kolik činí roční daňová povinnost.

Mezi daňové odpočty patří kupříkladu zaplacené úroky z hypotéky na bydlení, zaplacené vklady na smlouvu o životním pojištění, penzijním připojištění či na smlouvu o doplněném penzijním spoření nebo třeba dary.

Zaměstnanci mající povinnost podat na finanční úřad daňové přiznání si od své mzdové účetní musejí vyžádat potvrzení o zdanitelných příjmech z závislé činnosti. V tomto dokladu jsou uvedeny rozhodné příjmy z závislé činnosti a zaplacená částka zálohové daně za celý rok.

Zaměstnanci pracující během roku pro více zaměstnavatelů si musejí potvrzení o zdanitelných příjmech vyžádat od všech svých mzdových účetních. Povinnost podat daňové přiznání se tak vztahuje na za-

městnance, kteří odvedli v některém měsíci roku zálohovou daň z příjmu ze dvou a více zaměstnání, ale například též na zaměstnance s příjmy z pronájmu. „Další skupinou jsou pak zaměstnanci, kteří současně podnikají. Pokud příjmy z jejich podnikání překročí po odečtení výdajů hranici 6000 korun za rok, musejí i oni podat daňové přiznání,“ upozorňuje Tomáš Loukouta ze společnosti Solitea.

Změny hlase

Vzhledem k tomu, že se výpočet čisté mzdy může měnit, je potřeba mzdové účetní všechny změny co nejdříve dokladovat. To platí zejména pro případy, kdy během roku vznikne nárok na další daňové slevy – k tomu dochází nejčastěji při narození dítěte.

Daňové zvýhodnění na dítě se přitom poprvé uplatňuje již za měsíc, kdy se dítě narodilo. Mzdové účetní je v takovém případě potřeba zavčas doručit rodinný list dítěte a čestné prohlášení druhého z rodičů, že daňové zvýhodnění neuplatňuje. (svj)