

Bakalářský studijní program: **Ekonomika a management**

Studijní obor: **Účetnictví a finanční řízení podniku**

# **Pronájem nemovitostí z hlediska daní z příjmů a DPH**

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

Autor: **Jiřina NOVOTNÁ**

Vedoucí bakalářské práce: **Ing. Mgr. Olga HOCHMANNOVÁ**

**Znojmo, 2012**

## **Prohlášení**

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci na téma *Pronájem nemovitosti z hlediska daní z příjmů a daně z přidané hodnoty* vypracovala samostatně a veškerou použitou literaturu a další zdroje jsem řádně označila a uvedla v seznamu použitých zdrojů.

V České Lípě dne 12. 4. 2012

-----  
Jiřina Novotná

## **Poděkování**

Ráda bych poděkovala všem, kteří mi pomáhali při zpracování mé bakalářské práce, především vedoucí práce Ing. Mgr. Olze Hochmannové za odbornou pomoc, cenné rady a připomínky a také své rodině za podporu.



## ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Autor	<b>Jiřina NOVOTNÁ</b>
Bakalářský studijní program	Ekonomika a management
Obor	Účetnictví a finanční řízení podniku
Název	<b>Pronájem nemovitostí z hlediska daní z příjmů a DPH</b>
Název (v angličtině)	<b>Real estate renting in terms of income taxes and VAT</b>

Zásady pro vypracování:

Cíl práce: Cílem práce je analyzovat problematiku zdaňování pronájmu nemovitosti daněmi z příjmů a daní z přidané hodnoty.

Postup práce:

1. Vymezení problému pronájmu nemovitostí z hlediska daňového.
2. Teoretická analýza dopadů daní z příjmů a DPH na pronájem nemovitostí.
3. Aplikování teoretických poznatků na praktické části.
4. Vyhodnocení poznatků, upozornění na rizika, doporučení vhodných postupů.

Rozsah práce: 40 - 55

Seznam odborné literatury:

1. BRADÁČ, A.; FIALA, J. *Rádce majitele nemovitostí*. 2. vyd. Praha: LINDE Praha, 2006. 1055 s. ISBN 80-7201-572-9
2. KUNEŠ, Z. *DPH u nemovitostí a ve výstavbě 2010*. 2. aktual. vyd. Olomouc: ANAG, 2010. 168 s. ISBN 978-80-7263-592-4
3. LOŠŤÁK, M.; PRUDKÝ, P. *Hmotný a nehmotný majetek v praxi 2011*. 13. aktual. vyd. Olomouc: ANAG, 2011. 304 s. ISBN 978-80-7263-660-0
4. MARTIN, J. *Nemovitosti – koupě, prodej a další právní vztahy*. 2. aktual. vyd. Praha: Computer Press, 2011. 280 s. ISBN 978-80-251-1499-5
5. VYCHOPENĚ, J. *Nemovitosti v podnikání*, 1. vyd. Praha: ASPI, 2008. 144 s. ISBN 978-80-7357-400-0

Datum zadání bakalářské práce: duben 2011

Termín odevzdání bakalářské práce: duben 2012

L.S.

  
Jiřina NOVOTNÁ  
autor

  
Prof. PhDr. Kamil FUCHS. CSc.

  
Ing. Mgr. Olga HOCHMANOVÁ  
vedoucí bakalářské práce

## **Abstrakt**

Bakalářská práce „Pronájem nemovitostí z hlediska daní z příjmů a DPH“ je rozdělena na dvě části. V teoretické části tato práce definuje základní pojmy, jako jsou nájemce, pronajímatel, nájemné, nájemní smlouva, vysvětluje základní práva a povinnosti nájemců a pronajímatelů z hlediska daně z příjmu a daně z přidané hodnoty a také se věnuje finančnímu leasingu jako specifickému druhu nájmu.

V praktické části je na několika dílčích příkladech ukázáno praktické uplatnění teoretických znalostí z první části této práce, jak z pohledu daně z příjmu, tak z pohledu daně z přidané hodnoty. V příkladech je zpracováno společné jmění manželů a jejich daňová optimalizace, peněžní a nepeněžní příjem, osvobozená plnění od DPH.

Klíčová slova: nájemce, pronajímatel, nájemné, osvobozené plnění

## **Abstract**

The bachelor's thesis, „Real estate renting in term of income taxes and VAT“, is divided into two parts. The theoretical part of this paper defines the basic terms, such as a tenant, a landlord, a lease, contract of a lease, explains the basic rights and obligations of tenants and landlords in terms of income tax and value added tax and also deals with finance lease as a specific type of lease.

The practical part in several individual examples shows the practical application of theoretical knowledge from the first part of this work, in terms of income tax and also in terms of value added tax. In the examples there are explained joint property of spouses and their tax optimization, financial and non- financial income, tax-exemption executions.

Key words: tenant, landlord, lease, tax-exempt transaction

# Obsah

<b>1 Úvod .....</b>	<b>9</b>
<b>2 Cíl práce a metodika.....</b>	<b>10</b>
<b>3 Teoretická část .....</b>	<b>11</b>
<b>3.1 Obecná ustanovení.....</b>	<b>11</b>
3.1.1 Definice pojmů .....	11
3.1.2 Práva a povinnosti nájemce a pronajímatele.....	12
3.1.3 Skončení nájmu.....	14
<b>3.2. Pronájem z hlediska daně z příjmů u pronajímatele .....</b>	<b>14</b>
3.2.1 Předmět daně.....	14
3.2.2 Fyzické osoby .....	14
3.2.3 Bezpodílové spoluvlastnictví manželů .....	15
3.2.4 Podílové spoluvlastnictví .....	15
3.2.5 Právnícké osoby .....	16
3.2.6 Základ daně a sazba daně.....	16
3.2.7 Nepeněžní příjem vlastníka .....	17
3.2.8 Technické zhodnocení pronajímatelem .....	18
3.2.9 Oprava pronajímatelem.....	19
3.2.10 Odpisy uplatněné pronajímatelem .....	19
<b>3.3. Pronájem z hlediska daně z příjmů u nájemce .....</b>	<b>24</b>
3.3.1 Nájem jako náklad (výdaj).....	24
3.3.2 Technické zhodnocení uskutečněné nájemcem .....	25
3.3.3 Opravy a udržování provedené nájemcem.....	26
3.3.4 Odpisy uplatněné nájemcem .....	26
<b>3.4 Pronájem z hlediska DPH .....</b>	<b>27</b>
3.4.1 Definice nájmu z hlediska DPH.....	27
3.4.2 Pronájem nemovitostí .....	27
3.4.3 Místo plnění .....	28
3.4.4 Datum uskutečnění zdanitelného plnění .....	29
3.4.5 Evidence pro daňové účely .....	29
3.4.6 Vystavování daňových dokladů.....	29
3.4.7 Krácení odpočtu daně v souvislosti s nájmem nemovitostí.....	30
<b>3.5 Finanční leasing.....</b>	<b>32</b>
3.5.1 Základní pojmy .....	32
3.5.2 Nájemné u finančního leasingu jako výdaj (náklad) .....	33
3.5.3 Časové rozlišení finančního leasingu .....	33
3.5.4 Předčasné ukončení finančního leasingu .....	34
3.5.5 Uplatňování DPH u finančního leasingu .....	36
<b>4 Praktická část.....</b>	<b>37</b>
<b>4.1 Pronájem nemovitostí z hlediska daně z příjmů.....</b>	<b>37</b>
4.1.1 Pronájem z hlediska fyzické osoby – pronajímatele.....	37

4.1.2 Nepeněžní příjmy.....	43
4.1.3 Pronájem restaurace.....	46
4.1.4 Oprava pronajatého majetku bez souhlasu pronajímatele .....	47
4.1.5 Technické zhodnocení se souhlasem pronajímatele .....	48
<b>4.2 Pronájem nemovitostí z hlediska DPH .....</b>	<b>50</b>
4.2.1 Pronájem nemovitosti z hlediska pronajímatele .....	50
4.2.2 Výpočet vypořádacího koeficientu .....	56
4.2.3 Pronájem budovy .....	59
4.2.4 Pronájem zařízeného bytu a parkovacího místa .....	60
4.2.5 Podmínky uplatnění nároku na odpočet daně .....	61
4.2.6 Odhad zálohového koeficientu .....	62
4.2.7 Vystavování a uchovávání daňových dokladů.....	63
<b>5 Závěr .....</b>	<b>66</b>
<b>6 Seznam použité literatury .....</b>	<b>68</b>
<b>7 Přílohy.....</b>	<b>69</b>



# 1 Úvod

S pojmem pronájem se velice často setkáváme v podnikatelské činnosti ve formě jako daňový výdaj či náklad, jak v daňové evidenci, tak v účetnictví účetních jednotek. Ale můžeme se s ním setkat i v běžném životě, kdy nepodnikáme, ale např. chceme uložit naše úspory do nemovitosti, kterou sami nechceme využívat nebo jsme např. zdědili pozemek po rodičích a máme možnost tyto nemovitosti pronajímat druhé osobě a mít z nich příjem z pronájmu. Věřím, že u větších a velkých společností tato problematika není problém, protože tyto společnosti mají své zkušené účetní a právníky. Problém nastává spíše u malých podnikatelů a fyzických osob, protože pro správné posouzení dané problematiky je důležité znát obchodní a občanský zákoník, zákon o účetnictví, zákon o daních z příjmů a zákon o DPH.

Práce je rozdělena do dvou částí, na teoretickou část a praktickou část. Teoretickou část rozdělují do pěti podkapitol. V první podkapitole své bakalářské práce vysvětlují základní pojmy, jako je pronájem, nemovitost, nájemce, pronajímatel, nájemní smlouva. Zmiňují i základní výčet právních předpisů, které se nájmu týkají v obchodním a občanském zákoníku.

Ve druhé podkapitole řeším pronájem z hlediska pronajímatele. Blíže se zabývám společným jmění manželů, peněžními a nepeněžními příjmy, odpisy pronajímaného majetku.

Ve třetí podkapitole se zabývám pronájmem z hlediska nájemce. Věnuji se nájmu jako nákladu či výdaji. Blíže se věnuji technickému zhodnocení pronajaté věci, ve kterém se často chybí, při určování co je ještě technické zhodnocení a co již jen oprava. Osvětlím postup při nároku na odpis technického zhodnocení nájemcem.

Ve čtvrté podkapitole se věnuji pronájmu z pohledu DPH u pronajímatele i nájemce, vzhledem k tomu, že za určitých podmínek je pronájem osvobozen od DPH. Potom je nutné krátit nárok na odpočet DPH na vstupu, u plnění, která souvisí s osvobozeným plněním od DPH.

V páté podkapitole se věnuji finančnímu leasingu z hlediska daně z příjmů a z hlediska DPH. Vysvětlují alespoň základní problematiku vzhledem k rozsáhlosti této problematiky. Praktickou část rozdělují na dvě části, zaměřené na daň z příjmů a na DPH.

## 2 Cíl práce a metodika

Cílem práce je přiblížit v uceleném souboru základní problematiku pronájmu nemovitostí, z hlediska daně z příjmů a z hlediska DPH, tak aby to bylo přínosem pro laika, absolventa či začínajícího podnikatele, jelikož na trhu jsem nenašla žádnou publikaci, která by se uceleně tímto problémem zabývala a já sama jsem musela prostudovat řadu odborných publikací a zákonů.

V teoretické části vysvětlím základní pojmy, práva a povinnosti nájemce a pronajímatele, jak z hlediska daně z příjmů, tak daně z přidané hodnoty, abych v praktické části tyto poznatky prakticky ukázala na příkladech. Jelikož se jedná o rozsáhlé téma, kdy by nebylo možné v přehledné formě veškerou problematiku ukázat na jednom uceleném příkladu, použiji pro lepší názornost a přehlednost vysvětlení dané problematiky v praxi za pomoci dílčích příkladů. Kdy na začátku každého dílčího případu popíši situaci, zadám úkol, vypočítám řešení a v dílčím závěru uvedu doporučení k danému problému.

Budu se zejména snažit vysvětlit jak postupovat, kdy je majetek zařazen a nezařazen do obchodního majetku pronajímatele, přiblížit zdanění příjmů z pronájmu nemovitosti ve společném jmění manželů. Budu se věnovat problematice oprav a technického zhodnocení majetku z pohledu pronajímatele a nájemce. Vysvětlím, co obnáší pronájem nemovitostí z hlediska DPH, jak vyplnit daňové přiznání a jak vypočítat roční vypořádací koeficient.

V dílčím příkladu ukážu, za jakých podmínek je možné daňově optimalizovat daňovou povinnost, v případě, že je majetek vložen do společného jmění manželů a jak vyplnit přiznání k DPFO a příloh k tomu náležejících.

## 3 Teoretická část

### 3.1 Obecná ustanovení

#### 3.1.1 Definice pojmů

Pro správné posouzení pronájmu nemovitostí z hlediska výše uvedených daní si nejdříve musíme vysvětlit základní pojmy.

**Pronájem (nájem)** hmotných či nehmotných věcí a práv, kdy **pronajímatel** (osoba, která majetek pronajímá) poskytuje za úplatu nebo jiné nepeněžní plnění **nájemci** (osoba, která získává možnost majetek používat) právo danou věc (nebo právo) v průběhu doby pronájmu používat.<sup>1</sup>

Pojmem pronájem se blíže zabývá zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (dále jen „ObčZ“) a zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník v platném znění.

**Nemovitost** je definována v ObčZ § 119, který říká, že nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem. Může se tedy např. jednat o dům, chatu, garáž, zahradu, pole, park, rybník apod. Může se také jednat o byt nebo nebytový prostor.

**Nebytové prostory** jsou místnosti nebo soubory místností, které podle rozhodnutí stavebního úřadu jsou určeny k jinému účelu než k bydlení, a jimiž jsou zejména prostory určené k provozování výroby, obchodu, služeb, výzkumu, administrativní činnosti, skladové prostory atd.<sup>2</sup>

**Nájemní smlouva** je upravena občanským zákoníkem a to i v případě, že je uzavřena mezi podnikateli a bude se týkat jejich vzájemné podnikatelské činnosti. Nájemní smlouva musí obsahovat předmět a účel nájmu, výši nájemného a úhrady za plnění poskytovaná

---

<sup>1</sup> VALOUCH, P. *Leasing v praxi - praktický průvodce* Praha: GRADA Publishing, a.s., 2009, 128 s. ISBN 978-80-247-2923-7

<sup>2</sup> Zákon č. 116/1990 Sb., O nájmu a podnájmu nebytových prostor, § 1

v souvislosti s užíváním nebytového prostoru nebo způsob jejich určení, a nejde-li o nájem na dobu neurčitou, dobu, na kterou se nájem uzavírá. Jde-li o nájem sjednaný k účelu podnikání, musí nájemní smlouva obsahovat také údaj o předmětu podnikání v provozovně umístěné v pronajatém nebytovém prostoru.<sup>3</sup>

### 3.1.2 Práva a povinnosti nájemce a pronajímatele

ObčZ upravuje majetkové vztahy fyzických a právnických osob, pro náš účel vztah mezi pronajímatelem a nájemcem při pronájmu v § 663 - § 720, kde je podrobně upraven nájemní vztah a podmínky nájemní smlouvy, dále nájem bytu, nájem obytných místností v zařízeních určených k trvalému bydlení, podnájem bytu, nájem a podnájem nebytových prostor (v souladu se zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor).

**Nájemce** je oprávněn užívat věc způsobem stanoveným ve smlouvě, nebylo-li dohodnuto jinak. Pronajímatel je oprávněn požadovat přístup k věci za účelem kontroly, zda nájemce užívá věc řádným způsobem. Nájemce je oprávněn dát pronajatou věc do pronájmu, nestanoví-li smlouva jinak. Dá-li nájemce věc do podnájmu v rozporu se smlouvou, pronajímatel má právo odstoupit od smlouvy. Změny na věci je nájemce oprávněn provádět jen se souhlasem pronajímatele. Úhradu nákladů s tím spojeným může nájemce požadovat jen v případě, že se k tomu pronajímatel zavázal. Provede-li nájemce změny na věci bez souhlasu pronajímatele, je povinen po skončení nájmu uvést věc na své náklady do původního stavu.<sup>4</sup>

Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřeby oprav, které má provést pronajímatel. Při porušení této povinnosti odpovídá nájemce za škodu tím způsobenou a nemá nároky, které by mu jinak příslušely pro nemožnost nebo omezenou možnost užívat věc pro vady věci, jež nebyly včas pronajímateli oznámeny. Nájemce je povinen snášet omezení v užívání pronajaté věci v rozsahu nutném pro provedení oprav a udržování věci. Jestliže nájemce vynaložil na věc náklady při opravě, ke které je povinen pronajímatel, má nárok na náhradu těchto nákladů, jestliže oprava byla provedena se souhlasem pronajímatele nebo jestliže pronajímatel bez zbytečného odkladu opravu

---

<sup>3</sup> Zákon č. 116/1990 Sb., O nájmu a podnájmu nebytových prostor, § 3

<sup>4</sup> ObčZ, § 663 - § 670, Oddíl první, Obecná ustanovení

neobstaral, ačkoli mu byla oznámena její potřeba. Jinak může nájemce požadovat jen to, o co se pronajímatel obohatil. Nájemce je povinen pečovat o to, aby na věci nevznikla škoda. Je povinen dát věc pojistit, jen jestliže to stanoví smlouva.<sup>5</sup>

Nájemce je povinen platit nájemné podle smlouvy, jinak nájemné obvyklé v době uzavření smlouvy s přihlédnutím k hodnotě pronajaté věci a způsobu jejího užívání. Nájemce není povinen platit nájemné, pokud pro vady věci, které nezpůsobil, nemohl pronajatou věc užívat způsobem dohodnutým.<sup>6</sup>

**Pronajímatel** přenechává za úplatu nájemci věc, aby ji dočasně (ve sjednané době) užíval nebo z ní bral užitky. Pronajímatel je povinen přenechat pronajatou věc nájemci ve stavu způsobilém smluvenému užívání, nebo nebyl-li způsob užívání smluven, užívání obvyklému, a v tomto stavu ji svým nákladem udržovat.<sup>7</sup>

Na zajištění nájemného má pronajímatel nemovitosti zástavní právo k movitým věcem, které jsou na pronajaté věci a patří nájemci nebo osobám, které s ním žijí ve společné domácnosti, s výjimkou věcí vyloučených z výkonu rozhodnutí.

Zástavní právo zanikne, jsou-li věci odstraněny dříve, než byly sepsány soudním vykonavatelem, ledaže by byly odstraněny na úřední příkaz a pronajímatel ohlásí své práva do osmi dnů po výkonu. Stěhuje-li se nájemce nebo jsou-li odstraněny věci, přestože nájemné není zapláceno nebo zajištěno, může pronajímatel zadržet věci na vlastní nebezpečí, do osmi dnů však musí žádat o soupis soudním vykonavatelem, nebo musí věci vydat.<sup>8</sup>

Pronajímatel může kdykoli odstoupit od smlouvy, užívá-li nájemce přes písemnou výstrahu pronajatou věc nebo trpí-li užívání věci takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda, nebo že mu hrozí značná škoda.<sup>9</sup>

---

<sup>5</sup> ObčZ, § 663 - § 670, Oddíl první, Obecná ustanovení

<sup>6</sup> ObčZ, § 671 - § 675, Oddíl druhý, Obecná ustanovení

<sup>7</sup> ObčZ, § 663 - § 670, Oddíl první, Obecná ustanovení

<sup>8</sup> ObčZ, § 671 - § 675, Oddíl druhý, Obecná ustanovení

<sup>9</sup> ObčZ, § 676 - § 684, Oddíl třetí, Skončení nájmu

### **3.1.3 Skončení nájmu**

Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán, nebo nedohodne-li se pronajímatel s nájemcem jinak. Zrušit nájemní smlouvu sjednanou na neurčitou dobu lze, nedojde-li k dohodě pronajímatele s nájemcem, pouze výpovědí.

Pokud se jedná o nájem bytu, nájem zanikne písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem nebo písemnou výpovědí. V písemné výpovědi musí být uvedena lhůta, kdy má nájem skončit. Výpovědní lhůta nesmí být kratší než tři měsíce a musí skončit ke konci kalendářního měsíce. Výpovědní lhůta začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhému účastníkovi.<sup>10</sup>

## **3.2. Pronájem z hlediska daně z příjmů u pronajímatele**

### **3.2.1 Předmět daně**

Za příjmy z pronájmu se považují i příjmy z pronájmu bytu, nemovitosti, které má sám pronajímatel v nájmu nebo podnájmu, kromě příjmů z příležitostného pronájmu. Za příjem se také považuje příjem peněžní i nepeněžní, oceněný podle zvláštního předpisu. Příjem dosažený směnou se posuzuje pro účely zákona obdobně jako příjmy získané prodejem.<sup>11</sup>

### **3.2.2 Fyzické osoby**

Příjmy z pronájmu nemovitostí (jejich částí) nebo bytů (jejich částí) jsou u pronajímatele (fyzické osoby) zdaňovány buď v rámci dílčího základu daně z příjmů dle § 7 (příjmy z podnikání) nebo dle dílčího základu dle § 9 (příjmy z pronájmu).

Pokud se jedná o pronajímání nemovitosti na základě živnostenského listu, kdy nemovitost je zahrnuta do obchodního majetku, pak příjmy z pronájmu spadají vždy do dílčího základu dle § 7.

---

<sup>10</sup> ObčZ, § 676 - § 711

<sup>11</sup> ZDP, § 23 odst. 6

Pokud pronajímatel zajišťuje kromě základních služeb (přívod tepla, elektřiny, vody) ještě služby doplňkové (úklid, stravu, ostrahu objektu apod.), pak musí nutně mít i příslušné živnostenské oprávnění a potom vždy povinně zdaňovat v rámci § 7. Pokud majetek není zahrnut do obchodního majetku, pak fyzická osoba zdaňuje dle § 9.

Dílčí daňový základ dle § 7 je součástí vyměřovacího základu pro výpočet sociálního a zdravotního pojištění, zatímco z dílčího základu dle § 9 se odvody neplatí. Z toho důvodu je pro pronajímatele výhodnější příjmy z pronájmu zdanit dle § 9 než 7, avšak na druhé straně si tuto možnost nemůže libovolně vybírat.

### **3.2.3 Bezpodílové spoluvlastnictví manželů**

ZDP § 9 odst. 2 stanovuje, jak se zdaňují příjmy z pronájmu majetku plynoucí z bezpodílového spoluvlastnictví manželů – tzv. společné jmění manželů (SJM). Tento pojem je uvedený v § 143a násl. ObčZ. Pokud manželé mají ve spoluvlastnictví více majetku, který pronajímají, např. chata a garáž, platí pravidlo, že se příjmy zdaňují pouze u jednoho z manželů. Není tedy možné je například dělit rovným dílem. Manželé si mohou vybrat, kdo bude dosažený příjem zdaňovat. Mohou si tak optimalizovat svou celkovou daňovou povinnost tím, že se rozhodnou dle ostatních příjmů. Je také možné střídat se po zdaňovacích obdobích.

V případě, že jeden z manželů nabyt pronajímanou nemovitost před vznikem manželství, tato nemovitost je vyloučena ze SJM a pak tento příjem zdaňuje dle výše uvedených pravidel pouze vlastník nemovitosti.

### **3.2.4 Podílové spoluvlastnictví**

Pronajímanou nemovitost může vlastnit více lidí, kteří nejsou ve svazku manželském, (např. sourozenci). V praxi se někdy zaměňuje společné jmění a podílové spoluvlastnictví. Při příjmech z majetku ve spoluvlastnictví platí pravidlo, že se příjmy i výdaje dělí mezi spoluvlastníky ve shodném poměru, jako činí jejich vlastnické podíly na nemovitosti.

### 3.2.5 Právnícké osoby

Právnícké osoby jsou povinny vést účetnictví dle zákona o účetnictví č. 563/1991 Sb. Právnícké osoby nemají rozdělené druhy příjmů na několik dílčích základů daně, jako je tomu u fyzických osob. Příjmy z pronájmu právnícké osoby účtují v účetnictví na výnosových účtech (účet 602 – Služby). Právnícké osoby tyto výnosy uvádí v hospodářském výsledku, který se uvádí v daňovém přiznání na řádku 10 daňového přiznání k dani z příjmů právníckých osob.

### 3.2.6 Základ daně a sazba daně

V ZDP § 9 odst. 3 stanovuje, že dílčím základem daně jsou příjmy snížené o výdaje vynaložené na jejich dosažení, zajištění a udržení. ZDP § 4 uvádí, že pokud poplatník neuplatní výdaje prokazatelně vynaložené na dosažení, zajištění a udržení příjmů, může je uplatnit ve výši 30% z příjmů uvedených v § 9 odst. 1 ZDP. Uplatní-li poplatník tzv. **paušální výdaje**, jsou v částkách výdajů zahrnuty veškeré výdaje poplatníka vynaložené v souvislosti s dosahováním příjmů z pronájmu podle § 9, tedy i odpisy majetku. Poplatník, který uplatňuje paušální výdaje, je povinen vždy vést záznamy o příjmech a evidenci pohledávek vzniklých v souvislosti pronájmem. Pokud poplatník pronajímá více nemovitostí a uplatňuje výdaje procentem z příjmů, musí uplatňovat výdaje procentem z příjmů u všech pronajatých nemovitostí v daném zdaňovacím období. Poplatník se může rozhodnout, zda bude uplatňovat výdaje procentem z příjmů nebo uplatňovat skutečné výdaje, podle toho, co je pro poplatníka výhodnější.

Poplatníci uplatňující u příjmů z pronájmu **výdaje skutečné**, musí vést záznamy o příjmech a výdajích v časovém sledu, evidenci hmotného majetku, který lze odpisovat, evidenci o tvorbě a použití rezervy na opravy hmotného majetku, pokud ji vytvářejí, dále evidenci o pohledávkách a závazcích, mzdové listy, pokud vyplácejí mzdy.

Pokud by se poplatníci rozhodli vést účetnictví, přestože by k tomu nebyli dle účetních předpisů povinni, postupovali by dle těchto předpisů. Přitom by se majetek movitý



i nemovitý, o kterém by bylo účtováno, nepovažoval za obchodní majetek ve smyslu daně z příjmů fyzických osob.<sup>12</sup>

**Daňově neuznatelné výdaje** jsou za nájemné za umělecká díla a výdaje (náklady) za restaurování uměleckých děl, která jsou součástí staveb a budov, a to u poplatníků, u nichž není výstavní, muzejní a galerijní činnost předmětem činnosti, s výjimkou uvedenou v § 24 odst. 2 písm. zf)

Dále není možné uznat pro daňové účely u poplatníku, kteří nevedou účetnictví, výdaje na pořízení uměleckých děl, která nejsou součástí staveb a budov a v jednotlivém případě nepřesáhnou částku 40 000 Kč.<sup>13</sup>

### **Sazba daně FO**

U fyzických osob se daň z příjmů vypočte ze základu daně, tedy ze součtu jednotlivých dílčích základů z jednotlivých druhů příjmů podle § 6 až § 10 ZDP, sníženého o nezdanitelnou část základu daně (§ 15 ZDP) a sníženého o odčitatelné položky (§ 34 ZDP). Snížený základ daně se zaokrouhlí na celé stokoruny dolů a z tohoto základu se vypočítá daň ve výši 15%. Vypočtená daň se zaokrouhlí na celé koruny nahoru.<sup>14</sup>

### **Sazba daně u PO**

U právnických osob sazba daně činí 19%, pokud není stanoveno jinak. Tato sazba daně se vztahuje na základ daně snížený o položky §34 a § 20 odst. 7 a 8, který se zaokrouhluje na celé tisícikoruny dolů.

## **3.2.7 Nepeněžní příjem vlastníka**

Pro fyzickou i právnickou osobu ZDP v § 23 odst. 6 říká, že za příjmy se považuje jak peněžní plnění, tak i nepeněžní plnění, oceněné podle zvláštního předpisu <sup>1a)</sup>, pokud tento zákon nestanoví jinak. Nepeněžním příjmem vlastníka (pronajímatele) jsou výdaje (náklady) vynaložené nájemcem na najatém majetku se souhlasem pronajímatele nad

---

<sup>12</sup> ZDP, § 9 – příjmy z pronájmu

<sup>13</sup> ZDP, § 25, odst. 1 písm. za), zb)

<sup>14</sup> ŠTOHL, P. *Daně 2010 – výklad a praktické příklady*. 1. vyd. Havlíčkův Brod: Tiskárny Havlíčkův Brod, a.s., 2010, 148 s. ISBN 978-80-87314-01-2, s. 50.

rámec smlouveného nájemného a nehrazené vlastníkem (pronajímatelem), a to:

- a) ve zdaňovacím období, kdy došlo k ukončení nájmu, pokud nepeněžním plněním jsou výdaje (náklady) uvedené v § 24 odst. 2 písm. zb) a výdaje na dokončené technické zhodnocení (§ 33), za podmínky, že o hodnotu technického zhodnocení nezvýšil vlastník (pronajímatele) vstupní cenu, ani nebylo v průběhu nájmu odpisováno nájemcem. Toto nepeněžní plnění se ocení zůstatkovou cenou, kterou by měl majetek při rovnoměrném odpisování (§ 31 odst. 1 písm. a), nebo znaleckým posudkem,
- b) ve zdaňovacím období, kdy došlo k ukončení nájmu nebo k písemnému zrušení souhlasu vlastníka s odpisováním doručenému nájemci, pokud nepeněžním plněním jsou výdaje na dokončené technické zhodnocení (§ 33), které odpisoval nájemce se souhlasem vlastníka (pronajímatele). Toto nepeněžní plnění se ocení zůstatkovou cenou, kterou by měl majetek při rovnoměrném odpisování (§ 31 odst. 1 písm. a), nebo znaleckým posudkem,
- c) ve zdaňovacím období, ve kterém bylo technické zhodnocení (§ 33) uvedeno do užívání, pokud o hodnotu technického zhodnocení vlastník (pronajímatele) zvýší vstupní (zůstatkovou) cenu. Toto nepeněžní plnění se ocení ve výši výdajů (nákladů) vynaložených nájemcem.<sup>15</sup>

### 3.2.8 Technické zhodnocení pronajímatelem

Zákon stanoví, že **technickým zhodnocením** se rozumí vždy výdaje na dokončené nástavby, přístavby a stavební úpravy, rekonstrukce a modernizace majetku, pokud převýšily u jednotlivého majetku v úhrnu ve zdaňovacím období částku 40 000 Kč.

Rekonstrukcí se rozumí takové zásahy do majetku, které mají za následek změnu jeho účelu nebo technických parametrů. Změní-li prováděnou akci na majetku jediný technický parametr o sebemenší hodnotu, pak se jedná o rekonstrukci. **Modernizací** se rozumí takový zásah do majetku, který má za následek rozšíření vybavenosti nebo použitelnosti majetku. Je třeba si uvědomit, že posuzování je třeba provádět k původnímu stavu a je-li konečná vybavenost majetku větší, nelze hovořit o pouhé opravě.<sup>16</sup>

---

<sup>15</sup> ZDP § 23, odst. 6

<sup>16</sup> LOŠŤÁK, M.; PRUDKÝ, P. *Hmotný a nehmotný majetek v praxi 2011*. 13. aktual. vyd. Olomouc: ANAG, 2011. 304 s. ISBN 978-80-7263-660-0., s. 74.

### 3.2.9 Oprava pronajímatelem

Pojem oprava majetku je definována jako uvedení majetku do původního použitelného stavu. Opravou se odstraňují účinky částečného fyzického opotřebení nebo poškození za účelem uvedení do předchozího stavu. Uvedením do provozuschopného stavu se rozumí provedení opravy i s použitím jiných než původních materiálů, dílů, součástí nebo technologií, pokud tím nedojde k technickému zhodnocení.

Lze využít ustanovení Pokynu D-300, kde je stanoveno, že za změnu technických parametrů a tedy za technické zhodnocení podle zákona se nepovažuje jen samotná záměna použitého materiálu, a to i v případě výměny oken s dřevěným rámem za okna s rámem plastovým, pokud zůstanou zachovány původní rozměry oken a počet vrstev skel oken.<sup>17</sup>

**Údržbou** se rozumí soustavná činnost, kterou se zpomaluje fyzické opotřebení a předchází poruchám a odstraňují se drobnější závady.

### 3.2.10 Odpisy uplatněné pronajímatelem

ZDP v § 28 stanovuje, že hmotný majetek odpisuje poplatník, který má k tomuto majetku vlastnické právo, s výjimkou uvedenou v odstavcích 2 až 5, pokud se tento majetek podílí na dosahování zdanitelných příjmů. Vlastník hmotného majetku má tedy právo tento majetek promítnout formou odpisů, do daňově uznatelných nákladů. Vlastník se však může rozhodnout, že se svého práva vzdá a v tom případě se možnost odpisování přenesse na nájemce.<sup>18</sup>

Volba způsobu odpisování je ponechána vůli daňového subjektu – majitele. Volba má trvalý charakter a daňový subjekt nemá již možnost zvolený způsob odpisování v průběhu životnosti majetku měnit. Odpisy je možno provádět nejvýše do vstupní ceny případně do zvýšené vstupní ceny, tedy do hodnoty majetku, případně včetně hodnoty technického zhodnocení.

---

<sup>17</sup> LOŠŤÁK, M.; PRUDKÝ, P. *Hmotný a nehmotný majetek v praxi 2011*. 13. aktual. vyd. Olomouc: ANAG, 2011. 304 s. ISBN 978-80-7263-660-0., s. 73.

<sup>18</sup> LOŠŤÁK, M.; PRUDKÝ, P. *Hmotný a nehmotný majetek v praxi 2011*. 13. aktual. vyd. Olomouc: ANAG, 2011. 304 s. ISBN 978-80-7263-660-0., s. 94.

Při přípravě odpisování je třeba dále v některých případech zkoumat, zda majetek bude používán zcela nebo zčásti k zajištění zdanitelných příjmů. Tato situace může zejména nastat u majetku fyzické osoby nebo u subjektů, které nejsou založeny za účelem podnikání. Podíl určující, z jaké části je majetek použit k zajištění zdanitelných příjmů, závisí plně na daňovém subjektu, který je však povinen tuto poměrnou část správci daně prokázat.<sup>19</sup>

### ***Výběr odpisové skupiny***

ZDP v § 30 odst. 1 rozlišuje šest odpisových skupin s dobou odpisování od 3 do 50 let. Pro účely odpisů k příjmům z pronájmu jsou důležité pouze skupiny 4, 5 a 6. V odpisové skupině č. 4 jsou budovy a byty v budovách ze dřeva a z plastu. Ve skupině 6 jsou především hotely a historické nebo kulturní památky. Ostatní byty a bytové domy jsou v 5. odpisové skupině.

Majitelé, kteří pořídili nemovitost v průběhu roku, mohou uplatnit celou výši vypočteného odpisu. Na rozdíl od účetních odpisů, které vycházejí ze skutečné doby používání majetku, daňové odpisy, které jsou pro stanovení daňové povinnosti rozhodující, nerozlišují, kdy byl v průběhu roku majetek k odpisování zařazen.

---

<sup>19</sup> LOŠŤÁK, M.; PRUDKÝ, P. *Hmotný a nehmotný majetek v praxi 2011*. 13. aktual. vyd. Olomouc: ANAG, 2011. 304 s. ISBN 978-80-7263-660-0., s. 103.

**Tabulka č. 1: Odpisové skupiny**

Odpisová skupina	Doba odpisování
1	3 roky
2	5 let
3	10 let
4	20 let
5	30 let
6	50 let

Zdroj: Zákon o daních z příjmů

### **Rovnoměrné a zrychlené odpisy**

U každého odpisovaného majetku se daňový poplatník může rozhodnout, zda bude využívat odpisy rovnoměrné, nebo zrychlené. Jakmile se ale pro jeden způsob rozhodne, nemůže ho již změnit.

**Tabulka č. 2: Roční odpisová sazba 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: Zákon o daních z příjmů

Při využití rovnoměrného odpisování si může majitel běžné nemovitosti určené k pronájmu (zařazené do 5. odpisové skupiny) odečíst 1,4 % z pořizovací ceny. V dalších letech se odpis zvyšuje na 3,4 %. Hodnota ve sloupci "Pro zvýšenou vstupní cenu" se využije v případě technického zhodnocení.

Daňový poplatník může uplatnit odpisy i v nižší výši, čímž se mu prodlouží doba odpisování. To je vhodné zejména v případech, kdy jeho příjmy nejsou dostatečně vysoké, a dostal by se do ztráty, kterou pronajímatel nemůže uplatnit vůči příjmům z podnikání (dle § 7 zákona o daních z příjmů) nebo ostatním příjmům (dle § 10). Pokud ale v daném roce uplatňuje náklady procentem z příjmů, je povinen zaevidovat odpisy v maximální výši.<sup>20</sup>

---

<sup>20</sup> ZÁMEČNÍK, Petr. *Jak odpisovat pronajímanou nemovitost?* [online]. c2011,[cit. 2012-04-28]. Dostupné na World Wide Web: <<http://www.hypindex.cz/jak-odpisovat-pronajimanou-nemovitost/>>.

**Tabulka č. 3: Koefficienty 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: Zákon o daních z příjmů

V případě zrychlených odpisů lze v prvním roce odpisování uplatnit vyšší část odpisů. Výše odpisu v prvním roce se stanoví jako podíl pořizovací ceny nemovitosti a koeficientu z Tabulky 3 pro první rok odpisování.

V dalších letech se zrychlený odpis počítá podle vzorce:

***Odpis = 2 \* zůstatková cena / (přirazený koeficient pro další roky odpisování - počet let, po které již byl majetek odepisován)***

V případě zrychleného odpisování se v roce, v němž k technickému zhodnocení došlo, odpis počítá jako podíl dvojnásobku zvýšené zůstatkové ceny majetku a přirazeného koeficientu zrychleného odpisování platného pro zvýšenou zůstatkovou cenu" a v dalších letech jako "podíl dvojnásobku zůstatkové ceny majetku a rozdílu mezi přirazeným koeficientem zrychleného odpisování platným pro zvýšenou zůstatkovou cenu a počtem let, po které byl odpisován ze zvýšené zůstatkové ceny."<sup>21</sup>

---

<sup>21</sup> ZDP, § 32 odst. 3 a), b)

## **Vyřazení majetku**

Dojde-li k prodeji, převodu či vyřazení nemovitosti, je možné v daném roce uplatnit pouze polovinu vypočteného odpisu. A stejně jako v případě zařazení nemovitosti ani v tomto případě daňové odpisy nerozlišují, zda došlo k vyřazení na začátku, či na konci roku.

## **3.3. Pronájem z hlediska daně z příjmů u nájemce**

### **3.3.1 Nájem jako náklad (výdaj)**

Obecně platí jak pro fyzické osoby, tak pro právnické osoby, že nájem je uznám jako zdanitelný náklad pokud je dodržen § 24, odst. 1 ZDP, kde se uvádí, že náklad musí být vynaložený na dosažení, udržení, zajištění zdanitelných příjmů.

Může se stát, že pronajatá nemovitost nemusí být celá využívána k podnikání, ale také k soukromím účelům. Potom není možné nárokovat celý nájem jako daňový výdaj, ale jen v poměrné výši podle § 28 odst. 6 ZDP.

Fyzická osoba s příjmy podle § 7 nebo § 9 ZDP, která používá nemovitost zčásti k podnikatelské činnosti a zčásti k soukromím účelům, může požádat příslušného správce daně o vydání rozhodnutí o takzvaném posouzení toho, zda způsob výdajů odpovídá § 23 odst. 3 ZDP. Na základě žádosti poplatníka ho provádí místně příslušný finanční úřad. Podání je zpoplatněno správním poplatkem, který je možné uplatnit jako výdaj na dosažení, zajištění a udržení příjmů.<sup>22</sup>

---

<sup>22</sup> LOŠŤÁK, M.; PRUDKÝ, P. *Hmotný a nehmotný majetek v praxi 2011*. 13. aktual. vyd. Olomouc: ANAG, 2011. 304 s. ISBN 978-80-7263-660-0., s. 18.



### 3.3.2 Technické zhodnocení uskutečněné nájemcem

ZDP v § 33, odst. 4 hovoří o technickém hodnocení výdaji podle § 33 odst. 1 ZDP, kdy dle zákona technickým zhodnocením se rozumí výdaje na dokončení nástavby, přístavby stavební úpravy, rekonstrukce a modernizace majetku, pokud převýšily u jednotlivého majetku v úhrnu ve zdaňovacím období částku 40000 Kč, i pokud je hradí budoucí nájemce na cizím hmotném majetku v průběhu jeho pořizování za podmínky, že se stane nájemcem tohoto hmotného majetku a vlastník tohoto hmotného majetku nezahrne výdaje vynaložené nájemcem do vstupní ceny.

Jedná se tedy o technické zhodnocení, které nezvyšuje vstupní cenu a zůstatkovou cenu hmotného majetku. Jsou-li na takovém majetku provedeny určité práce, jejichž charakter odpovídá definici technického hodnocení, majetek není zařazen do kategorie hmotného majetku, potom daňovému subjektu vzniká hmotný majetek s názvem jiný majetek.

Technické zhodnocení na pronajatém majetku může být provedeno jen se souhlasem pronajímatele. Můžou to být například stavební úpravy v pronajaté budově, modernizace majetku pořízeného formou finančního pronájmu s následnou koupí.

Provedené technické zhodnocení se zařadí do příslušné odpisové skupiny podle majetku, na kterém bylo provedeno. Musí být písemná smlouva, kde se majitel majetku zavazuje, že provedené technické zhodnocení nezvýší vstupní cenu a ani zůstatkovou cenu, a že ani pronajímatel nebude je promítat formou odpisů do nákladů.<sup>23</sup>

U vlastníka se zvyšuje vstupní (zůstatková) cena v roce ukončení pronájmu, a to o částku nepeněžního příjmu, je-li technické zhodnocení provedeno nad rámec nájemného. Toto nepeněžní plnění se ocení zůstatkovou cenou, kterou by měl majetek při rovnoměrném odpisování nebo znaleckým posudkem. Nebo se ocení na základě zůstatkové ceny technického zhodnocení evidované u nájemce, je-li jím plněno nájemné.<sup>24</sup>

---

<sup>23</sup> LOŠŤÁK, M.; PRUDKÝ, P. *Hmotný a nehmotný majetek v praxi 2011*. 13. aktual. vyd. Olomouc: ANAG, 2011. 304 s. ISBN 978-80-7263-660-0., s. 23.

<sup>24</sup> LOŠŤÁK, M.; PRUDKÝ, P. *Hmotný a nehmotný majetek v praxi 2011*. 13. aktual. vyd. Olomouc: ANAG, 2011. 304 s. ISBN 978-80-7263-660-0., s. 100.

### 3.3.3 Opravy a udržování provedené nájemcem

Opravy je nájemce oprávněný provádět jen se souhlasem pronajímatele. Souhlas by měl být písemnou formou, aby nájemci příslušný správce daně uznal opravu na pronajatém majetku jako daňový náklad. Pokud by nájemce neprokázal povinnost provádět opravy na pronajatém majetku, tyto výdaje spojené s opravou by nebyly daňové uznatelné. V případě, že nájemce provede opravy na pronajatém majetku bez souhlasu vlastníka, nemůže nájemce požadovat úhradu nákladů s opravou spojených. Nestanoví-li smlouva jinak, je nájemník oprávněn požadovat úhradu nákladů až po skončení nájmu a po odečtení znehodnocení, k němuž případně došlo v důsledku užívání věci.

Také naopak jestliže je ve smlouvě dáno, že určité opravy musí zajišťovat nájemce, je toto směrodatné a nájemce to musí plnit, aby například nevznikla pronajímateli škoda na majetku.

### 3.3.4 Odpisy uplatněné nájemcem

Vlastník majetku může postoupit právo na uplatnění odpisů jinému daňovému subjektu. Toto je možné jen pokud se jedná o nájemní vztah mezi majitelem (pronajímatelem) a nájemcem, který daný majetek užívá. Postoupit právo lze jen písemně s tím, že se majitel smluvně zaváže, že své právo uplatnit odpisy do daňových výdajů nevyužije a samozřejmě poskytne nájemci podklady pro provádění odpisů.

Technické zhodnocení pronajatého majetku lze u nájemce předmětu odpisovat za splnění těchto podmínek:

- náklady (výdaje) na technické zhodnocení pronajatého majetku jsou hrazeny nájemcem,
- vstupní cena u vlastníka majetku není zvýšena.<sup>25</sup>

Při odpisování technického zhodnocení postupuje nájemce způsobem stanoveným pro hmotný majetek a zatřídí technické zhodnocení do odpisové skupiny, ve které je zatříděn pronajatý hmotný majetek.<sup>26</sup>

**Technická rekultivace** nemusí být vždy prováděna na vlastním majetku. Zde je rozhodující, kdo je podle zákona povinen rekultivaci provést. Zákon stanovuje, že

---

<sup>25</sup> LOŠŤÁK, M.; PRUDKÝ, P. *Hmotný a nehmotný majetek v praxi 2011*. 13. aktual. vyd. Olomouc: ANAG, 2011. 304 s. ISBN 978-80-7263-660-0., s. 95.

technickou rekultivaci prováděnou na pozemku, k němuž má vlastnické právo nebo právo hospodaření jiná osoba, může odpisovat pouze poplatník, který je k provedení rekultivace zavázán. To znamená, že výdaje do nákladů může promítnout jen ten, kdo prostředky vynaložil.<sup>27</sup>

## 3.4 Pronájem z hlediska DPH

### 3.4.1 Definice nájmu z hlediska DPH

Daně z přidané hodnoty je zdaňováno uskutečňování ekonomické činnosti (dodání zboží, poskytování služeb), které jsou v rámci této činnosti osobou povinnou k dani realizovány. Dle ZDPH za ekonomickou činnost se také považuje využití hmotného majetku za účelem získání příjmů, pokud je tento majetek využíván soustavně.<sup>28</sup>

### 3.4.2 Pronájem nemovitostí

Z hlediska DPH je tedy nájem i podnájem službou. Správné určení sazby DPH závisí na tom, o jaký nájem se vlastně jedná.

Dle § 51 ZDPH jsou vyjmenovaná plnění osvobozená od daně bez nároku na odpočet daně, kdy pronajímatel nepřiznává v rámci nájemného DPH na výstupu a zároveň nemá nárok na odpočet DPH u přijatých zdanitelných plnění týkajících se pronájmu.

Mezi tyto osvobozená plnění patří i nájmy pozemků, staveb, bytů a nebytových prostor. V § 56 odst. 3 ZDPH se říká, že nájem pozemků, staveb, bytů a nebytových prostor je osvobozen od daně.

Osvobození se nevztahuje na **krátkodobý nájem** stavby bytů a nebytových prostor, nájem prostor a míst k parkování vozidel. Krátkodobým nájmem stavby, bytů a nebytových

---

<sup>26</sup> ZDP, § 28 odst. 3

<sup>27</sup> LOŠŤÁK, M.; PRUDKÝ, P. *Hmotný a nehmotný majetek v praxi 2011*. 13. aktual. vyd. Olomouc: ANAG, 2011. 304 s. ISBN 978-80-7263-660-0., s. 101.

<sup>28</sup> ZDPH, § 5 odst. 2

prostor se rozumí nájem, popřípadě včetně vnitřního movitého vybavení či dodání elektřiny, tepla, chladu, plynu nebo vody, nejdéle na 48 hodin nepřetržitě. Krátkodobý nájem podléhá základní sazbě DPH, která v současné době činí 20 %.

Pronajímatel má dle ustanovení § 56, odst. 4 tohoto zákona možnost rozhodnout se, že některým nájemcům poskytne nájemné včetně daně.

Potom si pronajímatel může uplatnit daň na vstupu u přijatých zdanitelných plnění souvisejících s poskytováním nájmu.

Nájemci ale musí splňovat 2 podmínky.

Musí být plátcí DPH a musí využívat pronajímané pozemky nebo prostory staveb, bytů a nebytových prostor k uskutečňování svých ekonomických činností. Potom nájemné podléhá základní sazbě daně, neboť není uvedeno v seznamu služeb podléhajících snížené sazbě v příloze č. 2 k ZDPH. Základní sazba DPH v současné právní úpravě – tedy pro rok 2011 je 20%.<sup>29</sup>

Tak též **nájem pozemků** je od daně z přidané hodnoty osvobozen bez nároku na odpočet daně. I zde platí, že se plátce může rozhodnout, zda využije režim osvobozeného nebo zdaňovaného pronájmu. Výjimkou je pouze nájem míst k parkování vozidel, kde je plátce vždy povinen uplatnit základní sazbu daně, jako u krátkodobého pronájmu.

### 3.4.3 Místo plnění

ZDPH stanovuje, že místem plnění při poskytování služby vztahující se k nemovitosti, včetně služby znalce, odhadce a realitní kanceláře, služby ubytovací, udělení práv na užívání nemovitosti, tedy pronájem a služby při přípravě a koordinaci stavebních prací, jako jsou zejména služby architekta a stavebního dozoru, je místo, kde se nemovitost nachází.<sup>30</sup>

---

<sup>29</sup> KUNEŠ, Z. *DPH u nemovitostí a ve výstavbě 2010*. 2. aktual. vyd. Olomouc: ANAG, 2010. 168 s. ISBN 978-80-7263-592-4., s. 31.

<sup>30</sup> ZDPH, § 10

### **3.4.4 Datum uskutečnění zdanitelného plnění**

Ve smlouvě by mělo být, který den je považován za DUZP. Dle ZDPH § 21, odst. 5, písm. b) se za zdanitelné plnění uskutečněné při poskytnutí služby považuje den uvedený ve smlouvě, ke kterému dochází k převodu nebo poskytnutí práva. V případě neuvedení DUZP ve smlouvě můžeme postupovat dle § 21, odst. 11, kde je stanoveno, že u nájmu pozemků, staveb, bytů a nebytových prostor osvobozených od daně bez nároku na odpočet daně se považuje plnění za uskutečněné nejpozději posledním dnem každého kalendářního roku.

Ale ZDPH § 51, odst. 2, je stanoveno, že povinnost přiznat daň z plnění osvobozených od daně bez nároku na odpočet daně je ke dni uskutečnění nebo ke dni přijetí úplaty, a to k tomu dni, který nastane dříve.

### **3.4.5 Evidence pro daňové účely**

Plátce je povinen vést v evidenci pro účely daně veškeré údaje vztahující se k jeho daňové povinnosti, zejména údaje potřebné pro správné stanovení daňové povinnosti. Plátce je povinen vést evidenci v takovém členění, aby sestavil daňové přiznání. Plátce je také povinen vést evidenci uskutečněných plnění, která jsou osvobozená od daně nebo nejsou předmětem daně.<sup>31</sup>

### **3.4.6 Vystavování daňových dokladů**

Plátce je povinen vystavit daňový doklad do 15 dnů ode dne

- a) uskutečnění zdanitelného plnění nebo plnění osvobozeného od daně s nárokem na odpočet daně pro osobu povinnou k dani nebo právnickou osobu, která není založena nebo zřízena za účelem podnikání nebo
- b) přijetí úplaty za zdanitelné plnění nebo plnění osvobozené od daně s nárokem na odpočet daně pro osobu povinnou k dani nebo právnickou osobu, která není

---

<sup>31</sup> ZDPH, §100 odst. 1), 2)

založena nebo zřízena za účelem podnikání, pokud plátce ke dni přijetí úplaty daň na výstupu nepřizná, protože není povinen tak učinit podle § 21 odst. 2, nesmí vystavit daňový doklad při přijetí úplaty.

**Daňový doklad** musí obsahovat:

- obchodní firmu nebo jméno a příjmení, sídlo plátce, který uskutečňuje plnění
- DIČ plátce
- obchodní firmu nebo jméno a příjmení, sídlo osoby, pro kterou se ustejňuje plnění
- DIČ osoby, pro kterou se uskutečňuje plnění, pokud je plátcem DPH
- evidenční číslo daňového dokladu
- rozsah a předmět plnění
- datum vystavení daňového dokladu- DUZP, nebo datum přijetí úplaty a to ten den, který nastane dříve
- jednotnou cenu bez daně
- základ daně
- základní nebo sníženou sazbu daně nebo sdělení, že se jedná o plnění osvobozené od daně, a odkaz na příslušné ustanovení zákona
- výši daně, tato daň může být zaokrouhlena matematicky<sup>32</sup>

**Splátkový kalendář**, který tvoří součást smlouvy nebo na který je ve smlouvě výslovně odkazováno, je daňovým dokladem v případě nájemní smlouvy a smlouvy, pokud obsahuje náležitosti jako běžný daňový doklad.

### **3.4.7 Krácení odpočtu daně v souvislosti s nájmem nemovitostí**

Pokud poplatník (pronajímatel) uskutečňuje svoji běžnou ekonomickou činnost má plný nárok na odpočet DPH, pokud jsou tato plnění uvedena v § 72 odst. 2.

Dle ZDPH § 56 příjmy z pronájmu patří mezi plnění osvobozená od daně bez nároku na odpočet daně, potom musí poplatník postupovat dle § 72 odst. 6, kde je stanoveno, že pokud plátce použije přijatá zdanitelná plnění jak pro účely, které zakládají nárok na

---

<sup>32</sup> ZDPH, § 28 odst. 2

odpočet daně § 72, tak pro jiné účely § 75 odst. 1 (přijatá plnění, u nichž nemá plátce nárok na odpočet daně), je oprávněn uplatnit nárok na odpočet daně jen v části připadající na použití s nárokem na odpočet daně.

Příslušná výše odpočtu daně v krácené výši se vypočte jako součin daně na vstupu u přijatého zdanitelného plnění, u kterého má plátce nárok na odpočet daně v krácené výši, a koeficientu. Koeficient se vypočítá jako podíl, v jehož čitateli je součet částek základů daně nebo hodnot plnění plátcem uskutečněných plnění s nárokem na odpočet daně uvedených v § 72 odst. 1, a ve jmenovateli je celkový součet hodnoty v čitateli a součtu hodnot plnění plátcem uskutečněných plnění osvobozených od daně bez nároku na odpočet daně, včetně přijaté úplaty, pokud z těchto přijatých úplat plátcí vznikla povinnost přiznat daň nebo uskutečnění plnění.

Do výpočtu koeficientu se nezapočítává:

- a) prodej dlouhodobého majetku, pokud tento majetek plátce využíval pro své ekonomické činnosti
- b) poskytnutí finančních služeb a převod nebo nájem pozemků, staveb, bytů a nebytových prostor, a to pouze pokud jsou doplňkovou činností plátce uskutečňovanou příležitostně.

Je-li hodnota ve jmenovateli podílu kladné číslo a hodnota v jeho čitateli nula nebo záporné číslo, je koeficient 0%. Pokud je vypočtený koeficient roven 0,95 a vyšší, považuje se za roven 1 a plátce za příslušné zdaňovací období u krácených zdanitelných plnění má nárok na uplatnění odpočtu v plné výši. Vypočtený koeficient se zaokrouhluje na dvě desetinná místa nahoru.

Ve zdaňovacím období běžného kalendářního roku provede plátce krácení odpočtu daně koeficientem vypočteným z údajů předcházejícího kalendářního roku – jedná se o tzv. zálohový koeficient. Pokud by údaje pro výpočet koeficientu za předcházející kalendářní rok neexistovaly, stanovuje se výše zálohového koeficientu odhadem plátce.<sup>33</sup>

Po skončení kalendářního roku musí plátce provést přepočtení nároku na odpočet daně u všech krácených plnění za všechny zdaňovací období příslušného kalendářního

---

<sup>33</sup> ZDPH, odst. 5

roku (dále jen **vypořádací koeficient**). Vypořádání se provádí v posledním přiznání v kalendářním roce. Vypořádání se vypočte jako rozdíl mezi vypočteným nárokem na odpočet daně u krácených plnění z údajů za celé vypořádávané období a součtem uplatněných nároků na odpočet daně u krácených plnění v jednotlivých zdaňovacích obdobích zahrnovaných do vypořádání.<sup>34</sup>

## **3.5 Finanční leasing**

Problematika leasingu je velice obsáhlá, vydala by na jednu celou bakalářskou práci, proto se o leasingu v mé práci budu věnovat jen okrajově, abych zmínila i tuto možnost financování pronájmu.

### **3.5.1 Základní pojmy**

Pojem leasing je odvozen z anglického výrazu „lease“, které znamená pronájem nebo smlouvu o pronájmu. Za leasing se tedy považuje smluvní vztah mezi pronajímatelem (vlastníkem předmětu smlouvy) nájemcem (dočasným uživatelem předmětu smlouvy), na základě kterého pronajímatel poskytuje za úplatu nebo jiné peněžní plnění nájemci právo určitou věc pro sjednanou dobu používat. Základním znakem leasingu je tedy užívání cizí věci za úplatu.

Při finančním leasingu zůstává vlastnické právo k majetku po celou dobu pronájmu pronajímateli, kdy po skončení doby nájmu dochází k odkoupení předmětu nájmu do majetku nájemce. Obvykle na počátku finančního leasingu zaplatí nájemce pronajímateli kromě poplatku za uzavření smlouvy první vyšší leasingovou splátku (tzv. akontaci) a poté platí po dobu nájmu měsíčně, čtvrtletně nebo pravidelně a nepravidelně, jednotlivé leasingové splátky, které se zpravidla i s tzv. akontací považují za nájemné. Při řádném ukončení finančního leasingu dochází po skončení doby nájmu a zaplacení všech

---

<sup>34</sup> ZDPH, odst. 7



leasingových splátek k odkoupení předmětu nájmu nájemcem za sjednanou kupní cenu, která je většinou symbolická.<sup>35</sup>

### **3.5.2 Nájemné u finančního leasingu jako výdaj (náklad)**

ZDP v §24 odst. 4 stanovuje, že nájemné u finančního pronájmu s následnou koupí najatého hmotného majetku, který lze podle tohoto zákona odpisovat, výdajem (nákladem) na dosažení, zajištění a udržení příjmů ve výši a za podmínek uvedených v § 24 odst. 4. Za podmínek, že

- a) doba nájmu hmotného movitého majetku činí alespoň minimální dobu odpisování uvedenou v § 30 odst. 1 (viz. Tabulka č. 1 Odpisové skupiny). U nemovitostí musí doba nájmu trvat nejméně 30 let. Doba nájmu se počítá ode dne, kdy byla věc nájemci přenechána ve stavu způsobilém obvyklému užívání.
- b) po ukončení doby nájmu podle předchozího bodu následuje bezprostředně převod vlastnických práv k předmětu nájmu mezi vlastníkem a pronajímatelem
- c) kupní cena najatého hmotného majetku není vyšší než zůstatková cena vypočtená ze vstupní ceny evidované u vlastníka, kterou by předmět nájmu měl při rovnoměrném odpisování podle § 31 odst. 1 písm. a) ZDP ke dni prodeje
- d) po ukončení finančního pronájmu s následnou koupí najatého hmotného majetku zahrne poplatník, který je fyzickou osobou, odkoupený majetek do svého obchodního majetku.<sup>36</sup>

Tyto podmínky musí být všechny splněny současně.

### **3.5.3 Časové rozlišení finančního leasingu**

Aby nájemné z finančního leasingu bylo uznatelné, jako daňový náklad musí poplatník časově rozlišovat nájemné.

---

<sup>35</sup> VYCHOPENĚ, J. *Finanční leasing z účetního a daňového pohledu*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2010. 160 s. ISBN 978-80-7357-590-8, s. 15.

<sup>36</sup> ZDP, § 24, odst. 4 písm. a) b) c)

U poplatníků daně z příjmů fyzických osob, kteří vedou daňovou evidenci podle § 7b zákona o daních z příjmů, je nájemné u finančního pronájmu s následnou koupí najatého hmotného majetku, který lze podle tohoto zákona odpisovat, daňově uznatelným výdajem jen v poměrné výši připadající ze sjednané doby na příslušné zdaňovací období. Tato poměrná výše s podle stanoviska Ministerstva financí k § 24 ZDP, uvedeného v pokynu č. D-300, stanoví s přesností maximálně na kalendářní měsíce, a to i za každý započatý měsíc.

U poplatníků, kteří vedou účetnictví, vyplývá zahrnování nájemného do nákladů v poměrné výši z účetních předpisů (podle bodu 6.2 Českého účetního standardu č. 019-Náklady a výnosy se náklady účtují na příslušných účtech nákladových druhů v zásadě časově rozlišené).

Zahrnování nájemného v poměrné výši se týká zejména tzv. akontace, která je nájemcem obvykle hrazena ve formě první zvýšené nebo mimořádné splátky nájemného. Za nájemné, ale nelze považovat akontaci ve formě zálohy na kupní cenu předmětu finančního leasingu.<sup>37</sup>

Pokud nájemce využívá předmět finančního leasingu i pro jiné účely než je dosažení, zajištění a udržení příjmů (např. pro osobní spotřebu), nelze do daňově účinných výdajů (nákladů) zahrnovat celé nájemné. Při rozdělení nájemného na daňově uznatelné a daňově neuznatelné je třeba zvolit vhodné kritérium.

### **3.5.4 Předčasné ukončení finančního leasingu**

Finanční leasing může být předčasně ukončen s tím, že předmět nájmu je vrácen pronajímateli, anebo došlo k jeho zničení či odcizení. Pokud byl předmět finančního leasingu vrácen pronajímateli, pak pro účely DZP se v tomto případě nejedná o finanční pronájem s následnou koupí najatého hmotného majetku. Tím poplatník již nesplňuje podmínky z hlediska DZP a původně uznatelné náklady se stávají daňově neúčinnými.

---

<sup>37</sup> VYCHOPEŇ, J. *Finanční leasing z účetního a daňového pohledu*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2010. 160 s. ISBN 978-80-7357-590-8, s. 20.

Dle § 24 odst. 6 ZDP se smlouva o finančním pronájmu s následnou koupí najatého hmotného majetku, která byla předčasně ukončena, považuje od data uzavření za smlouvu o pronájmu, kdy se po skončení nájemní smlouvy najatý majetek vrací pronajímateli, přitom výdaj (náklad) k dosažení, zajištění a udržení příjmů je pouze:

- a) poměrná část nájemného, které je výdajem (nákladem) podle § 24 odst. 4 ZDP, připadající ze sjednané doby nájmu na skutečnou dobu nájmu, nebo
- b) skutečně zaplacené nájemné, je-li nižší než poměrná část nájemného, které je výdajem (nákladem) podle § 24 odst. 4 ZDP, připadající na skutečnou dobu nájmu

Z toho vyplývá, že zůstatek zaplacené akontace (první zvýšené či mimořádné splátky nájemného) evidované u nájemce po předčasném ukončení smlouvy o finančním leasingu, nelze již uplatnit jako výdaj (náklad) na dosažení, zajištění a udržení příjmů. Při předčasném ukončení nájmu většinou leasingové společnosti požadují po nájemci zaplacení určité smluvní sankce. Náhrada škody a smluvní pokuta je dle ZDP daňově uznatelným výdajem (nákladem). V případě smluvní pokuty platí ustanovení ZDP § 24 odst. 2 písm. zi) a u náhrady škody § 24 odst. 2 písm. p), že o daňově uznatelný výdaj (náklad) se jedná jen při zaplacení.<sup>38</sup>

Pokud si nájemce uplatnil nájemné jako výdaj (náklad) a při předčasném ukončení leasingové smlouvy musí nájemce, fyzická osoba postupovat dle § 5 odst. 6 ZDP. Na základě tohoto ustanovení musí fyzická osoba zvýšit svoje zdanitelné příjmy v tom zdaňovacím období, ve kterém porušila podmínky. Výše příjmu se rovná uplatněným daňovým výdajům za všechna předchozí období, ve kterých si fyzická osoba leasing uplatňovala do daňových nákladů (výdajů).

Právník osoba musí postupovat dle § 41 zákona č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků v platném znění, kdy je povinna správci daně předložit do konce měsíce následujícího po tomto zjištění dodatečné daňové přiznání, kde jako výnos přizná výši nájemného.

Pokud fyzická osoba uplatňuje dle § 7 odst. 7 písm. a) – c) výdaje procentem z příjmů (nevede účetnictví), nemůže pro účely ZDP zahrnout žádný majetek, tj. ani majetek odkoupený po ukončení finančního leasingu, do obchodního majetku. Důsledkem

---

<sup>38</sup> VYCHOPEŇ, J. *Finanční leasing z účetního a daňového pohledu*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2010. 160 s. ISBN 978-80-7357-590-8, s. 119.

nesplnění podmínky zahrnutí odkoupeného majetku po ukončení finančního leasingu do obchodního majetku je u nájemce neuznání veškerého nájemného u tohoto finančního leasingu jako výdaj na dosažení, zajištění a udržení příjmů.<sup>39</sup>

### 3.5.5 Uplatňování DPH u finančního leasingu

Účinností od 1. 1. 2009 byl pojem leasing ze ZDPH vypuštěn a byl nahrazen písmenem d), podle kterého se od uvedeného data pro účely ZDPH za dodání zboží nebo převod nemovitosti považuje také převod práva užívat najaté zboží nebo najatou nemovitost na základě smlouvy, která stanoví povinnost nájemce nabýt zboží nebo nemovitost, které jsou předmětem smlouvy.

Při uplatňování daně z přidané hodnoty je třeba rozlišovat dva případy:

- a) Finanční leasing, u kterého se nájemce ve smlouvě zavazuje předmět nájmu odkoupit, kdy se postupuje jako při dodání zboží nebo převodu nemovitosti.

V tomto případě vzniká povinnost přiznat a zaplatit daň ve zdaňovacím období, ve kterém předá předmět nájmu k užívání nájemci, přičemž ve stejném zdaňovacím období vzniká nájemci při pořízení zboží nárok na odpočet daně.

- b) Finanční leasing, u kterého je nájemce podle smlouvy pouze oprávněn předmět nájmu odkoupit nebo tato smlouva odkoupení předmětu nájmu vůbec neřeší, kdy se postupuje jako při poskytnutí služby s následným dodáním zboží nebo převodem nemovitosti.

Po dobu nájmu se jednotlivé leasingové splátky posuzují jako dílčí zdanitelná plnění, u kterých vzniká pronajímateli povinnost přiznat a zaplatit daň a nájemci nárok na odpočet daně podle dne uskutečnění zdanitelného plnění u jednotlivých splátek. DUZP je obvykle uvedeno u jednotlivých leasingových splátek, ve splátkovém kalendáři, který je u tohoto případu finančního leasingu jako daňový doklad.<sup>40</sup>

---

<sup>39</sup> VYCHOPEŇ, J. *Finanční leasing z účetního a daňového pohledu*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2010. 160 s. ISBN 978-80-7357-590-8, s. 76.

<sup>40</sup> VYCHOPEŇ, J. *Finanční leasing z účetního a daňového pohledu*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2010. 160 s. ISBN 978-80-7357-590-8, s. 58.

## 4 Praktická část

V praktické části své bakalářské práce jsem aplikovala teoretické poznatky, které jsem již uvedla v teoretické části. Výše uvedené informace jsem uplatnila v několika dílčích příkladech, zaměřené na nejvíce chybovou problematiku.

### 4.1 Pronájem nemovitostí z hlediska daně z příjmů

#### 4.1.1 Pronájem z hlediska fyzické osoby – pronajímatele

**Příklad:**

Manželé Štěpánkovi mají ve společném jmění manželů nemovitost, kterou pronajímají dvěma subjektům.

V této nemovitosti se nachází, byt, který pronajímají panu Novákovi za účelem bydlení a nebytové prostory, které pronajímají firmě Plastová okna s.r.o. jako kancelář.

Pan Novák platí měsíčně 7500 Kč a všechny své závazky za nájem roku 2011 zaplatil do konce roku 2011.

Firma Plastová okna s.r.o. platí měsíčně nájemné ve výši 9 500 Kč a také své závazky za nájem roku 2011 uhradili včas do konce roku 2011.

Pan Štěpánek je zaměstnán. Dílčí základ daně ze závislé činnosti je 315 000 Kč. Paní Štěpánková podniká a její dílčí základ z podnikatelské činnosti činí 125 000 Kč. Živnostenský list má vydán na vedení účetnictví a nemovitost nemá vloženu do obchodního majetku.

Manželé Štěpánkovi museli provést nutnou opravu střechy, protože při silném větru a dešti byla střecha poškozena. Škoda byla způsobena na krytině a v důsledku zatékání také na omítce, která byla potřeba znova omítnout a vymalovat. Manželé Štěpánkovi zaplatili za krytinu střechy a za práce s opravou spojené částku 32 500 Kč, za zednické a malířské práce 23 500 Kč. Pan Štěpánek zaplatil ze svého bankovního účtu v roce 2011 daň z nemovitosti ve výši 4 500 Kč a pojištění budovy ve výši 6 500 Kč. Nemovitost odepisují a odpisy činí za rok 2011 částku 47 000 Kč.

Kromě toho mají manželé Štěpánkovi příjem z pronájmu pozemku, který je také ve společném jmění. Za tento pronájem obdrželi od pana Kolomazníka částku 8000 Kč, které byly zaplacený na bankovní účet paní Štěpánkové. Výdaje s pronájmem pozemku neměli žádné.

### **Úkol:**

Určit výši příjmů a výdajů, posoudit zda je daňově výhodnější uplatnit skutečné nebo paušální výdaje, zařadit příjmy do správného dílčího základu daně fyzických osob, určit u kterého z manželů bude výhodnější příjmy z pronájmu zdaňovat a doložit výpočty daňové povinnosti u obou manželů, kdy každý z nich uplatňuje pouze základní slevu na poplatníka, tj. 23 640 Kč.

### **Řešení:**

#### **A. Výše příjmů – pronájem nemovitosti**

Příjmy od fyzické osoby, pana Nováka:

$$7\,500 \text{ Kč} \times 12 \text{ měsíců} = \mathbf{90\,000 \text{ Kč za rok}}$$

Příjmy od právnické osoby, firmy Plastové okna s.r.o.

$$9\,500 \text{ Kč} \times 12 \text{ měsíců} = \mathbf{114\,000 \text{ Kč za rok}}$$

Celkové příjmy z pronájmu nemovitosti činí **204 000 Kč**. Podle § 9 ZDP budou příjmy z pronájmu zdaňovány pouze tehdy, pokud nejde o příjmy z podnikání dle § 7 ZDP.

#### **B. Výše příjmů – pronájem pozemku**

Pan Kolomazník platil nájem převodem na bankovní účet paní Štěpánkové. Manželé mají nemovitost i pozemek ve společném jmění manželů, tedy dle § 9 ZDP se musí **všechny** příjmy z pronájmu zdaňovat jenom u jednoho z manželů. Není tedy možné, aby jeden z manželů zdanil příjem z pronájmu nemovitostí a druhý z manželů zdanil příjem z pronájmu pozemku. To také znamená, že nezáleží, ze kterého bankovního účtu byly placeny výdaje na pronájem nemovitosti

a pozemku. Vzhledem k optimalizaci své daňové povinnosti, si manželé mohou vybrat, kdo bude dosažený příjem zdaňovat. Optimalizaci daňové povinnosti přiblížím podrobněji níže. K příjmu za pronájem nemovitosti musí být také přičtena částka za pronájem pozemku, tj. **8 000 Kč**.

### ***C. Celková výše příjmů dle § 9 ZDP***

Celková výše příjmů dle § 9 ZDP, za pronajatou nemovitost 204 000 Kč a pronajatý pozemek 8 000 Kč, dohromady **212 000 Kč**. Pokud se manželé rozhodnou, že pronájem bude zdaňovat pan Štěpánek, bude zdaňovat pronájem dle § 9 ZDP, protože pan Štěpánek nepodniká. Stejně ale tak i paní Štěpánková by zdaňovala dle § 9 ZDP, protože předmětem jejího podnikání není pronájem, ale podniká na základě živnostenského listu na vedení účetnictví a nemovitost nevložila do obchodního majetku. Podnikání na vedení účetnictví bude zdaňovat dle § 7 ZDP.

### ***D. Optimalizace výdajů***

ZDP § 9 odst. 4 uvádí, pokud poplatník neuplatní výdaje prokazatelně vynaložené na dosažení, zajištění a udržení příjmů, může je uplatnit **ve výši 30% z příjmů** z pronájmu nemovitostí.

#### ***Výdaje paušálem***

30% z 212 000 Kč (celkové příjmy za pronájem nemovitosti a pozemku) je **63 600 Kč**.

### ***Skutečné výdaje***

Všechny výdaje, které manželé Štěpánkovi vynaložili na pronájem nemovitosti, jsou daňově uznatelné.

Oprava střechy	32 500 Kč
Zednické a malířské práce	23 500 Kč
Zaplacená daň z nemovitosti	4 500 Kč
Zaplacené pojištění budovy	6 500 Kč
Roční odpis nemovitosti	47 000 Kč

---

**Celkem skutečné výdaje** **114 000 Kč**

V tomto případě budou chtít manželé Štěpánkovi uplatnit skutečné výdaje, které jsou mnohem vyšší než paušální výdaje. Rozdíl mezi skutečnými a paušálními výdaji je 50 400 Kč, což znamená ušetření na daních o 7 560 Kč (50 400 Kč x 15% daň).

### ***E. Dílčí základ daně dle § 9 ZDP***

Celkové příjmy z pronájmu nemovitosti a pozemku	212 000 Kč
Celkové skutečné výdaje	114 000 Kč

---

**Dílčí základ daně** **98 000 Kč**

### ***F. Optimalizace výše daně z příjmů***

Manželé si mohou vybrat, který z nich bude dosažené příjmy z pronájmu zdaňovat a tak si optimalizovat svou daňovou povinnost. Jejich rozhodnutí bude jistě ovlivněno výší jejich ostatních příjmů. Proto pro lepší přiblížení a uvážení, který z manželů by měl zdanit příjmy z pronájmu, vypočtu obě varianty, jaká by byla daňová povinnost pana Štěpánka, pokud by on zdaňoval pronájem, nebo jakou by měla paní Štěpánková daňovou povinnost, pokud by ona zdaňovala příjem z pronájmu a celkově vypočtu, co je, pro manželé výhodnější.



## I. Varianta

### Výše daně z příjmů, pokud by zdaňoval pronájem pan Štěpánek

#### *Daňová povinnost pana Štěpánka*

Dílčí základ daně ze závislé činnosti dle § 6 ZDP 315 000 Kč

Dílčí základ daně z pronájmu dle § 9 ZDP 98 000 Kč

---

Celkový základ daně 413 000 Kč

---

Daň před slevami (sazba daně 15%) 61 950 Kč

Sleva dle § 35 ba (na poplatníka) 23 640 Kč

---

**Daň po slevách 38 310 Kč**

#### *Daňová povinnost paní Štěpánkové*

Dílčí základ daně z podnikání dle § 7 ZDP 125 000 Kč

---

Celkový základ daně 125 000 Kč

---

Daň před slevami (sazba daně 15%) 18 750 Kč

Sleva dle § 35 ba (na poplatníka) 23 640 Kč

---

**Daň po slevách 0 Kč**

Pokud by příjem z pronájmu zdaňoval pan Štěpánek, celková výše daně z příjmů u manželů Štěpánkových by činila 38 310 Kč, protože u paní Štěpánkové jsou slevy na dani vyšší, než je daň před slevami z její podnikatelské činnosti a tudíž by žádnou daň neplatila.

## II. Varianta

### Výše daně z příjmů, pokud by zdaňovala pronájem paní Štěpánková

#### *Daňová povinnost pana Štěpánka*

Dílčí základ daně ze závislé činnosti dle § 6 ZDP	315 000 Kč
---	------------

---

Celkový základ daně	315 000 Kč
---------------------	------------

---

Daň před slevami (sazba daně 15%)	47 250 Kč
-----------------------------------	-----------

Sleva dle § 35 ba (na poplatníka)	23 640 Kč
-----------------------------------	-----------

---

<b>Daň po slevách</b>	<b>23 610 Kč</b>
-----------------------	------------------

#### *Daňová povinnost paní Štěpánkové*

Dílčí základ daně z podnikání dle § 7 ZDP	125 000 Kč
---	------------

Dílčí základ daně z pronájmu dle § 9 ZDP	98 000 Kč
--	-----------

---

Celkový základ daně	223 000 Kč
---------------------	------------

---

Daň před slevami (sazba daně 15%)	33 450 Kč
-----------------------------------	-----------

Sleva dle § 35 ba (na poplatníka)	23 640 Kč
-----------------------------------	-----------

---

<b>Daň po slevách</b>	<b>9 810 Kč</b>
-----------------------	-----------------

Pokud, by příjem z pronájmu zdaňovala paní Štěpánková, celková výše daně z příjmů u manželů Štěpánkových by byla 33 420 Kč, tedy o 4 890 Kč nižší, než kdyby pronájem zdaňoval pan Štěpánek. Pro manželé je tedy v tomto roce výhodnější, aby pronájem z nemovitosti a pozemku zdaňovala paní Štěpánková. Toto zvýhodnění vzniklo tím, že paní Štěpánková měla nízký základ daně dle § 7 ZDP. Pokud by paní Štěpánková dosahovala dílčího základu daně dle § 7 částky 157 600 Kč a výše, pak by toto zvýhodnění pominulo, protože paní Štěpánková by využila celou slevu na poplatníka dle § 35 ba) a v podstatě by nezáleželo, který

z manželů zdaní pronájem z nemovitostí, protože celková daňová povinnost manželů by byla stejná, ač by použili variantu I. nebo variantu II.

#### **Závěr a doporučení:**

- ✓ Při pronájmu nemovitosti nejdříve určit dle jakého § je příjem zdaňován, zda je majetek vložen do obchodního majetku a je používán k podnikání, potom se příjem z pronájmu zdaňuje dle § 7 ZDP a nebo zda nejde o příjmy z podnikání a ani není majetek vložen do obchodního majetku, potom se příjem zdaňuje dle § 9 ZDP.
- ✓ Zajistit zdanění příjmu z pronájmu jen u jednoho z manželů, pokud se jedná o majetek ve společném jmění manželů. Do společného jmění manželů patří majetek nabytý jedním nebo oběma společně za trvání manželství. Manželé mohou u notáře formou notářského zápisu rozšířit nebo zúžit rozsah společného jmění manželů u již nabytého majetku vloženého ve společném jmění manželů nebo v budoucnosti vzniklého. Smlouva nabývá účinnosti vkladem do katastru nemovitostí.
- ✓ Zjistit, u kterého z manželů je výhodnější zdanit příjem z pronájmu nemovitostí a vědět, že poplatník má právo se rozhodnout, který z manželů příjem zdaní.
- ✓ Stanovit skutečné výdaje a porovnat je s paušálními výdaji. Uplatnit ty výdaje, které jsou vyšší a optimalizovat tak svou daňovou povinnost.
- ✓ Uplatnit jen ty výdaje, které byly skutečně zaplacené v daném zdaňovacím období a byly prokazatelně vynaložené na dosažení, zajištění a udržení příjmů.
- ✓ Zdanit jen ty příjmy, které poplatník obdržel v daném zdaňovacím období.

#### **4.1.2 Nepeněžní příjmy**

##### **Příklad:**

Pan Žák je majitelem nemovitosti, podniká, vede daňovou evidenci a nemovitost, kterou koupil v roce 2008, vložil do obchodního majetku. Pořizovací cena nemovitosti je 1 750 000 Kč. Nemovitost je zařazená do odpisové skupiny 5, doba odepisování je tedy 30 let a odpisy používá rovnoměrné.

Od roku 2010 tuto nemovitost pronajímá právnické osobě, společnosti MLK s.r.o.

Společnost MLK s.r.o. v roce 2010 platila pronájem ve výši 17 500 Kč měsíčně peněžními prostředky. V roce 2011 se pan Žák domluvil s firmou MLK s.r.o., že firma nebude platit tento rok za pronajaté prostory peněžními prostředky, ale provede různé opravy na budově, tj. bude platit pronájem nepeněžní formou, ve formě oprav najatého objektu do výše pronájmu.

Pronajímatel, pan Žák dal písemný souhlas nájemci, firmě MLK s.r.o., o rozsahu a výši nákladů na opravy. Smluvená částka byla do výše ročního nájmu, tj. 210 000 Kč.

**Úkol:**

Stanovit výši příjmů u pronajímatele a výši nákladů u nájemce.

**Řešení:**

**I. Výše příjmů pronajímatele:**

*Tabulka č. 4: Karta majetku – nemovitost*

<b>Datum pořízení:</b>	1. 4. 2008	
<b>Datum zařazení:</b>	1. 4. 2008	
<b>Pořizovací cena:</b>	1 750 000 Kč	
<b>Odpisová skupina:</b>	5	
<b>Způsob odepisování:</b>	rovnoměrně	
<b>Rok</b>	<b>Daňové odpisy</b>	<b>Zůstatková cena</b>
2008	24 500	1 725 500
2009	59 500	1 666 000
2010	59 500	1 606 500
2011	59 500	1 547 000

Zdroj: Vlastní zpracování

Pronajímatel pan Žák zdaní jako fyzická osoba, vedoucí daňovou evidenci, příjmy z pronájmu dle § 7 ZDP ve výši 210 000 Kč, protože nájemce uhradil v nepeněžní formě, tj. ve formě oprav, smluvené roční nájemné. Jako zdanitelný výdaj pan Žák uvede roční rovnoměrný odpis nemovitosti.

Příjmy dle § 7 ZDP	210 000 Kč
Daňově uznatelné výdaje	59 500 Kč
-----	
<b>Dílčí základ daně</b>	<b>150 500 Kč</b>

K tomuto základu daně si pan Žák přičte ještě základ daně ze svého vlastního podnikání na základě živnostenského oprávnění.

## **II. Výše nákladů nájemce:**

Poněvadž bylo řádně písemně smluveno, že firma MKL s.r.o. uhradí roční nájem v nepeněžní formě, tj. ve formě oprav pronajatého majetku, částka těchto oprav byla také písemně odsouhlasena, potom firma MKL s.r.o. si může částku vynaloženou na opravy uplatnit do daňově uznatelných nákladů.

Firma MKL s.r.o. si tedy uplatní do daňově uznatelných nákladů částku 210 000 Kč.

### **Závěr a doporučení:**

- ✓ V praxi se často zapomíná, že když se jedná o nepeněžitý příjem ve formě oprav ve výši nájmu, stále se jedná o příjem, který podléhá dani z příjmů.
- ✓ Základem pro správné posouzení a zaúčtování dané situace je písemná smlouva mezi pronajímatelem a nájemcem.
- ✓ Pronajímatel musí dát písemný souhlas s rozsahem a výší vynaložených nákladů na opravy, které budou hrazeny nájemcem.
- ✓ O nepeněžní příjem pronajímatele se jedná v tom zdaňovacím období, kdy byly tyto výdaje (náklady) nájemcem vynaloženy.
- ✓ Pokud nebyl dán písemný souhlas pronajímatele, potom se nejedná o nepeněžitý

příjem a potom ani nájemce si nemůže uplatnit vynaložené částky do nákladů. Pokud si nájemce tyto částky uplatní do nákladů bez písemného souhlasu pronajímatele, potom by mohl finanční úřad doměřit nájemci daň z příjmů.

### **4.1.3 Pronájem restaurace**

#### **Příklad:**

Společnost Lustry s.r.o. si pronajala restauraci u příležitosti vánočního večírku. Společnost pozvala všechny své významné obchodní partnery a největší své odběratele. Na večírku mimo jiné byly řešeny obchodní transakce a projednávány důležité zakázky s tím, že v uvolněnější atmosféře obchodní partneři uzavřou lepší kontrakt. Za pronájem bylo zapláceno 50 000 Kč.

#### **Úkol:**

Je třeba posoudit, zda se jedná o daňový nebo nedaňový náklad.

#### **Řešení:**

I když byly na večírku projednávány obchodní transakce, stále se jedná o nedaňový náklad, který musí být zaúčtován na účet reprezentace (513) a při sestavování daňového přiznání k dani z příjmů PO bude tato částka 50 000 Kč vykázána na řádku 40 daňového přiznání, jako náklady neuznané za náklady vynaložené k dosažení, zajištění a udržení příjmů.

#### **Závěr a doporučení:**

- ✓ V ZDP § 25 odst. 1 písm. t) je stanoveno, že výdaje na reprezentaci, které jsou zejména výdaje na pohoštění, občerstvení a dary, nejsou výdaje na vynaložené k dosažení, zajištění a udržení příjmů (stejně tak v DE).

#### **4.1.4 Oprava pronajatého majetku bez souhlasu pronajímatele**

##### **Příklad:**

Společnost Auto příslušenství s.r.o. si pronajala v roce 2010 výrobní halu. V roce 2011 v této hale, bez souhlasu pronajímatele, provedla opravy rozvodu elektřiny v částce 35 000 Kč. V roce 2012 společnost Auto příslušenství s.r.o. obdržela písemný souhlas majitele haly, a také pronajímatel nájemci zaplatil v plné výši náklady na opravu.

##### **Úkol:**

Posoudit, zda společnost Auto příslušenství si může opravu nárokovat jako daňový výdaj na zajištění, udržení příjmů.

##### **Řešení:**

Protože společnost Auto příslušenství neměla v roce 2011 písemný souhlas na provedení oprav na rozvodech, nemůže si uplatnit vynaložené náklady jako daňově účinné náklady na zajištění a udržení příjmů. Jelikož společnost obdržela písemný souhlas majitele nemovitosti v roce 2012 a také obdržela platbu od majitele nemovitosti, vznikl tak společnosti Auto příslušenství s.r.o. (nájemci) příjem ve výši 35 000 Kč a společnost Auto příslušenství si může v daňovém přiznání za rok 2012 vyloučit tento příjem ze základu daně, dle ZDP § 23 odst. 4 písm. e). tuto částku, zaúčtovanou do příjmů, pokud souvisí s výdaji neuznanými v předchozích zdaňovacích obdobích jako výdaje na dosažení, zajištění a udržení příjmů a to maximálně do výše těchto neuznaných výdajů v předchozích zdaňovacích obdobích. (Obdobně postupují poplatníci, kteří nevedou účetnictví.)

##### **Závěr a doporučení:**

- ✓ Opravy na pronajatém majetku jsou daňově uznatelné pouze, pokud majitel nemovitosti vydá písemný souhlas.
- ✓ ZDP § 23 odst. 4 písm. e) říká, že částky účtované do příjmů (výnosů), pokud souvisejí s výdaji (náklady) neuznanými v předchozích zdaňovacích

obdobích jako výdaje na dosažení, zajištění a udržení příjmů a to maximálně do výše těchto neuznaných výdajů v předchozích zdaňovacích obdobích. (Obdobně postupují poplatníci, kteří nevedou účetnictví.)

#### **4.1.5 Technické zhodnocení se souhlasem pronajímatele**

##### **Příklad:**

Společnost ABC s.r.o. se souhlasem majitele nemovitosti provedla na pronajaté nemovitosti v roce 2008 technické zhodnocení ve výši 200 000 Kč. Nemovitost je u vlastníka nemovitosti zařazena do 5. odpisové skupiny nájemce dostal písemný souhlas od majitele nemovitosti o technickém zhodnocení.

Nájemní vztah skončil k 30. červnu 2011. Společnost ABC s.r.o. uplatňovala zrychlené odpisy.

##### **Úkol:**

Může si nájemce odepisovat technické zhodnocení? V jaké výši? Co se stane po ukončení nájemního vztahu, když pronajímatel uhradí jen část vynaložených nákladů nájemce na technické zhodnocení ve výši 140 000 Kč?

##### **Řešení:**

Nájemce má nárok na uplatňování odpisů z technického zhodnocení, pokud pronajímatel dá písemný souhlas k provedení technického zhodnocení. Nájemce musí zařadit technické zhodnocení do stejné odpisové skupiny, jako je zařazený zhodnocený majetek odpisovaný pronajímatelem.

Výše odpisu v prvním roce se stanoví jako podíl pořizovací ceny nemovitosti a koeficientu z Tabulky č. 3 pro první rok odpisování. Pro 5 odpisovou skupinu je koeficient pro první rok 30 a pro další léta 31. V dalších letech se zrychlený odpis počítá podle vzorce:



*Odpis = 2 \* zůstatková cena / (přiřazený koeficient pro další roky odpisování - počet let,  
po která již byl majetek odepisován)*

**Tabulka č. 5: Výpočet odpisů technického zhodnocení**

Rok	Daňový odpis v Kč	Zůstatková cena v Kč
2008	6 668	193 332
2009	12 889	180 443
2010	12 445	167 998
2011	12 000	155 998

Zdroj: Vlastní zpracování

Nájemce si může uplatnit odpisy do nákladů v roce 2008 ve výši 6 668 Kč, v roce 2009 ve výši 12 889 Kč a v roce 2010 ve výši 12 445 Kč. V roce ukončení nájemního vztahu, tedy v roce 2011, má nájemník nárok na uplatnění si odpisů do nákladu jen ve výši jedné poloviny ročních odpisů. V našem případě je to tedy 50% z částky 12 000, tedy 6 000 Kč. Pro firmu ABC je přijatá platba od pronajímatele zdanitelný příjem, ale zároveň bude daňově uznatelná zůstatková cena jen do výše náhrady výdajů vynaložených na technické zhodnocení dle ZDP § 24 odst. 2 písm. t).

Při ukončení nájemní smlouvy vznikne pronajímateli nepeněžní příjem v roce 2011, buď ve výši zůstatkové ceny při rovnoměrných odpisech (v roce ukončení nájemní smlouvy, jen s polovičním ročním odpisem) nebo podle znaleckého posudku.

Pokud pronajímatel část nákladů nezaplatí nájemci, nájemce tento rozdíl nemůže dát do nákladů. Toto by bylo možné ošetřit dodatkem ke smlouvě o zvýšení nájemného a úhradu zvýšeného nájemného by se použilo technické zhodnocení. Je vhodné toto zvýšené nájemné rozpustit během delší doby, než jednorázově, protože by vyšší částku nájemného nemusel správce daně uznat, jako daňově účinnou.

**Závěr a doporučení:**

- ✓ Při každém technickém zhodnocení vyžádat si písemný souhlas majitele nemovitosti a předem se dohodnout na podmínkách případného ukončení nájemního vztahu.
- ✓ V roce ukončení má nájemce právo uplatnit si jen 50% z výše ročního odpisu

## **4.2 Pronájem nemovitostí z hlediska DPH**

### **4.2.1 Pronájem nemovitosti z hlediska pronajímatele**

**Příklad:**

Pan Mladý, vede účetnictví, je registrován jako plátce DPH s čtvrtletním zdaňovacím obdobím. Předmětem činnosti je nákup a prodej zboží. Pan Mladý vložil do obchodního majetku firmy nemovitost, kterou užívá z části ke svému vlastnímu podnikání, ale také nebytové a bytové prostory pronajímá.

Nebytové prostory pronajímá právnické osobě, firmě Účetní software s.r.o. (plátce DPH) a dva byty pronajímá soukromým osobám (neplátcům DPH), paní Nové a panu Sobotovi.

Ve 2. čtvrtletí 2011 měl, pan Mladý, tyto níže uvedené údaje pro daňové účely. Pro lepší přehlednost jsem uvedené údaje uvedla ve formě tabulek.

**Tabulka č. 6: Prodej v tuzemsku**

<b>Doklad</b>	<b>Popis účetního případu</b>	<b>Základ - základní sazba</b>	<b>DPH - základní sazba</b>
FV/105	Prodej zboží	60 000	12 000
FV/106	Prodej zboží	40 000	8 000
FV/107	Prodej zboží	30 000	6 000

Zdroj: Vlastní zpracování

Pan Mladý měl za 2. čtvrtletí tyto uskutečněná zdanitelná plnění v tuzemsku.

**Tabulka č. 7: Nákupy v tuzemsku**

<b>Doklad</b>	<b>Popis účetního případu</b>	<b>Základ - základní sazba</b>	<b>DPH - základní sazba</b>
FD/55	Nákup zboží	20 000	4 000
FD/56	Nákup zboží	15 000	3 000
FD/57	Nákup služeb - vedení účetnictví	5 500	1 100
FD/58	Nákup služeb - instalatérské služby v bytě paní Nové	1 500	300
VPD/270	Oběd s obchodním partnerem	700	140
VPD/271	Nákup kancelářských potřeb	3 500	700
FD/59	Oprava střechy na nemovitosti	35 000	7 000

Zdroj: Vlastní zpracování

Za 2. čtvrtletí měl tyto výdaje na fakturu a v hotovosti v pokladně.

**Tabulka č. 8: Nájemné bytových a nebytových prostor**

<b>Doklad</b>	<b>Popis účetního případu</b>	<b>Základ - základní sazba</b>	<b>DPH - základní sazba</b>
FV/108	Nájem nebytových prostor - Účetní software s.r.o.	12 000	2 400
FV/109	Nájem bytu - paní Nová	6 500	Osvobozeno
FV/110	Nájem bytu - pan Sobota	8 500	Osvobozeno

Zdroj: Vlastní zpracování

Ve 2. čtvrtletí vyfaktoval nájemné za pronájem nebytových a bytových prostor, plátcům a neplátcům DPH.

### **Úkol:**

Stanovit, které výdaje jsou daňově uznatelné a kdy je nárok na plný odpočet DPH a kdy je nárok na krácený odpočet DPH. Určit, které příjmy jsou osvobozeny od DPH a jak se fakturuje nájem plátcům a neplátcům DPH. Sestavit přiznání k DPH za 2. čtvrtletí 2011, když zálohový koeficient z předchozího roku je 0,76.

### **Řešení:**

#### **A. Uskutečněná zdanitelná plnění v tuzemsku**

Pan Mladý měl pouze uskutečněná plnění v rámci svého předmětu podnikání, nákup a prodej zboží, se základní sazbou daně (Tabulka č. 1). Neměl žádné plnění se sníženou sazbou daně. Za 2. čtvrtletí je základ daně s místem plnění v tuzemsku ve výši 130 000 Kč a daň na výstupu celkem 26 000 Kč. Tyto dvě částky budou uvedeny v daňovém přiznání na řádku 1.

## B. Nárok na odpočet DPH v plném nebo zkráceném rozsahu

Musíme určit, zda pan Mladý má nebo nemá nárok na odpočet DPH u všech svých výdajů a proč. Pro lepší přehlednost opět uvádím tabulku.

**Tabulka č. 9: Stanovení nároku na odpočet DPH**

Doklad	Popis účetního případu	
FD/55	Nákup zboží	plný nárok na odpočet DPH - ř. 40 DP
FD/56	Nákup zboží	plný nárok na odpočet DPH - ř. 40 DP
FD/57	Nákup služeb - vedení účetnictví	krácený nárok na odpočet DPH - ř. 40 DP
FD/58	Nákup služeb - instalatérské služby v bytě paní Nové	není nárok na odpočet DPH
VPD/270	Oběd s obchodním partnerem	není nárok na odpočet DPH
VPD/271	Nákup kancelářských potřeb	krácený nárok na odpočet DPH - ř. 40 DP
FD/59	Oprava střechy na nemovitosti	krácený nárok na odpočet DPH - ř. 40 DP

Zdroj: Vlastní zpracování

Pan Mladý má nárok na plný odpočet DPH z výdajů na pořízení zboží. Zde není žádné omezení.

Protože pronájem pozemků a staveb dle § 56 ZDPH je osvobozenou činností, nemůže si pan Mladý nárokovat odpočet DPH z plnění souvisejících s pronájmem.

Proto není možné si nárokovat DPH z instalatérských služeb a tato položka vůbec nebude uvedena v daňovém přiznání.

U přijatých plnění, které můžou souviset s uskutečněnými plněními s nárokem

na odpočet v plném rozsahu, a stejně tak s plněním od daně osvobozené, musí pan Mladý krátit nárok na odpočet DPH koeficientem, který je stanoven z předcházejícího roku. Pan Mladý bude tedy krátit nárok na odpočet u účetních případů vedení účetnictví, nákup kancelářských potřeb a opravy střechy. Na řádku 40 daňového přiznání budou uvedeny základ daně 44 000 Kč a příslušná daň 8 800 Kč, která bude ve sloupci zkrácený odpočet. Koeficient 0,76 bude uveden na řádku 52 daňového přiznání.

U tzv. reprezentace není nárok na odpočet DPH a daný účetní případ nebude vůbec uveden v daňovém přiznání.

### C. Nájemné, plátcí a neplátcí DPH

**Tabulka č. 10: Osvobozené plnění**

Doklad	Popis účetního případu	
FV/108	Nájem nebytových prostor - Účetní software s.r.o.	Uskutečněné plnění dle § 56 odst. 4 ZDPH – ř. 1 DP
FV/109	Nájem bytu - paní Nová	Plnění osvobozené dle § 56 odst. 1 ZDPH – ř. 50 DP
FV/110	Nájem bytu - pan Sobota	Plnění osvobozené dle § 56 odst. 1 ZDPH – ř. 50 DP

Zdroj: Vlastní zpracování

Pronájem pozemků a staveb je osvobozené plnění. Pronájem neplátcům je a musí být osvobozen vždy. U pronájmu plátcům, kteří tento nájem používají pro podnikatelské účely, se plátce může rozhodnout, zda bude zdaňovat nebo uplatní plnění osvobozené.

Vyplněné daňové přiznání (2. strana) za 2. Čtvrtletí 2011 je uvedeno v Tabulce č. 11.

Tabulka č. 11: Daňové přiznání k DPH pana Mladého

C. ODDÍL - daň z přidané hodnoty						
I. Zdanitelná plnění		ř.	Základ daně	Daň na výstupu		
Dodání zboží nebo poskytnutí služby s místem plnění v tuzemsku (např. § 13, § 14, § 18)	základní	1	142,000	28,400		
Pořízení zboží z jiného členského státu (§ 16, § 17 odst. 6 písm. e); § 19 odst. 3)	snížená	2				
Přijetí služby s místem plnění podle § 9 odst. 1 od osoby registrované k dani v jiném členském státě	základní	3				
	snížená	4				
Dovoz zboží (§ 23 odst. 3 - 5)	základní	5				
	snížená	6				
Pořízení nového dopravního prostředku (§ 18 odst. 4)	základní	7				
Řežim přenesení daňové povinnosti (§ 92a) - odběratel zboží nebo příjemce služeb	základní	8				
	snížená	9				
Ostatní zdanitelná plnění, u kterých je povinen přiznat daň pláče při jejich přijetí (§ 108)	základní	10				
	snížená	11				
	základní	12				
	snížená	13				
<b>II. Ostatní plnění a plnění s místem plnění mimo tuzemsko s nárokem na odpočet daně</b>				<b>Hodnota</b>		
Dodání zboží do jiného členského státu (§ 64)				20		
Poskytnutí služeb s místem plnění v jiném členském státě vymezených v § 102 odst. 1 písm. d				21		
Vývoz zboží (§ 66)				22		
Dodání nového dopravního prostředku osobě neregistrované k dani v jiném členském státě (§ 19 odst. 4)				23		
Zasílání zboží do jiného členského státu (§ 18)				24		
Řežim přenesení daňové povinnosti (§ 92a) - dodávatel zboží nebo poskytovatel služeb				25		
Ostatní uskutečněná plnění s nárokem na odpočet daně (např. § 24a, § 67, § 68, § 69, § 70, § 89, § 90, § 92)				26		
<b>III. Doplnující údaje</b>						
Zjednodušený postup při dodání zboží formou třistranného obchodu (§ 17) prostřední osobou			Pořízení zboží	30		
			Dodání zboží	31		
Dovoz zboží osvobozený podle § 71g				32		
Oprava výše daně u pohledávek za dlužníky v insolventním řízení (§ 44)			Věhmel	33		
			Dlužník	34		
<b>IV. Nárok na odpočet daně</b>			<b>Základ daně</b>	<b>V plné výši</b>	<b>Krácený odpočet</b>	
Z přijatých zdanitelných plnění od plátců	základní	40	79,000	7,000	8,800	
	snížená	41				
Při dovozu zboží, kdy je správcem daně celní úřad		42				
Ze zdanitelných plnění vykázaných na řádcích 3 až 13	základní	43				
	snížená	44				
Korekce odpočtů daně podle § 75 odst. 4, § 77 a § 79		45				
Odpočet daně celkem (40 + 41 + 42 + 43 + 44 + 45)		46		7,000	8,800	
Hodnota pořízeného majetku vymezeného v § 4 odst. 3 písm. d) a e)		47				
<b>V. Krácení nároku na odpočet daně</b>						
Plnění osvobozená od daně bez nároku na odpočet daně		50	15,000			
Hodnota plnění nezapočítávaných do výpočtu koeficientu (§ 76 odst. 4)		51	<b>S nárokem na odpočet</b>	<b>Bez nároku na odpočet</b>		
Část odpočtu daně v krácené výši		52	Koeficient	0,76	Odpočet	6688
Vypořádání odpočtu daně (§ 78 odst. 7 až 10)		53	Vypořádací koeficient		Změna odpočtu	
<b>VI. Výpočet daňové povinnosti</b>						
Úprava odpočtu daně (§ 78 až § 78c) - oprava odpočtu podle § 78 a srovnání podle § 79 zákona platného do konce roku 2016		60				
Vrácení daně (§ 84)		61				
Daň na výstupu (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11 + 12 + 13 - 61 + daň podle § 108 odst. 1 písm. k)		62			28,400	
Odpočet daně (46 V plné výši + 52 Odpočet + 53 Změna odpočtu + 60)		63			13,688	
Vlastní daňová povinnost (62 - 63)		64			14,712	
Nadměrný odpočet (63 - 62)		65			0	
Rozdíl proti poslední známé dani při podání dodatečného daňového přiznání (62 - 63)		66				

Zdroj: Vlastní zpracování

### **Závěr a doporučení:**

- ✓ Pronájem pozemků a staveb je dle § 56 ZDP osvobozenou činností.  
V případě pronájmů plátcům, kteří nájem používají pro podnikatelskou činnost, se plátce může rozhodnout, zda bude plnění zdaňovat.
- ✓ Pronájem neplátcům musí být vždy od daně osvobozen.
- ✓ V případě, že má plátce zdanitelná plnění s nárokem plného odpočtu daně, ale také plnění osvobozená plnění od daně, musí plátce správně posoudit, která přijatá plnění souvisí jen s uskutečněným plnění s odpočtem v plném rozsahu a která plnění souvisí s osvobozeným plněním, kdy si odpočet na dani pak nemůže uplatnit.
- ✓ U přijatých plnění, kde jednoznačně není možné určit, zda se vztahuje k odpočtu v plném rozsahu a nebo k osvobozenému plnění, musí plátce krátit nárok koeficientem.
- ✓ Koeficient se vypočítá jako podíl, v jehož čitateli je součet částek bez daně za veškerá plátcem uskutečněná plnění s nárokem na odpočet daně uvedená v § 72 odst. 2 písm. a) až d) a ve jmenovateli celkový součet hodnot v čitateli a součet hodnot veškerých plátcem uskutečněných plnění osvobozených od daně bez nároku na odpočet daně. Po skončení kalendářního roku provede plátce přepočtení nároku na odpočet daně, vypořádání se provádí v posledním přiznání v kalendářním roce.
- ✓ Vypořádání se vypočte jako rozdíl mezi vypočteným nárokem na odpočet daně u krácených plnění z údajů za celé vypořádávané období a součtem uplatněných nároků na odpočet daně u krácených plnění v jednotlivých zdaňovacích obdobích zahrnovaných do vypořádání. Jedná se o tzv. vypořádací koeficient.

### **4.2.2 Výpočet vypořádacího koeficientu**

#### **Příklad:**

Podnikatel, fyzická osoba, pronajímá své nemovitosti plátcům DPH, ale i neplátcům DPH. V průběhu roku 2011 si krátil DPH tzv. zálohovým koeficientem, který vypočítal na konci období roku 2010. Podnikatel je čtvrtletním plátcem DPH.



**Úkol:**

Jak se vypočítá a v jaké výši vypořádací koeficient v roce 2011?

**Řešení:**

Plátce, který v průběhu roku krátil DPH na vstupu, je povinen v přiznání za poslední zdaňovací období roku vypořádat nárok na odpočet. Postup jak vypočítat roční vypořádací koeficient předepisuje ZDPH § 76 odst. 7.

Po skončení kalendářního roku provede plátce vypořádání nároku na odpočet daně u krácených plnění za všechna zdaňovací období příslušného kalendářního roku. Vypořádání uvede do daňového přiznání za poslední zdaňovací období kalendářního roku. Vypořádání se vypočte jako rozdíl mezi vypočteným nárokem na odpočet daně u krácených plnění z údajů za celé vypořádávané období a součtem uplatněných nároků na odpočet daně u krácených plnění v jednotlivých zdaňovacích obdobích zahrnovaných do vypořádání. Vypočtený nárok na odpočet daně u krácených plnění je součtem daně na vstupu za tato krácená plnění za celé vypořádávané období vynásobený koeficientem, který je vypočten z údajů o uskutečněných plněních za celé vypořádávané období.

**Tabulka č. 12: Podklady pro výpočet vypořádacího koeficientu**

Období	UPNO	Ř. 47	Ř. 50	Ř.51s	Ř.51b	Ř. 52
1.Q/2011	40 000	4 000	40 000	0	6 000	3 200
2.Q/2011	160 000	6 000	60 000	0	0	4 800
3.Q/2011	220 000	20 000	100 000	4 000	0	16 000
4.Q/2011	210 000	9 000	20 000	0	0	7 200
<b>Celkem za rok</b>	<b>630 000</b>	<b>39 000</b>	<b>220 000</b>	<b>4 000</b>	<b>6 000</b>	<b>31 200</b>

Zdroj: Vlastní zpracování

UPNO	uskutečněná plnění s nárokem na odpočet
Ř. 47k	řádek 47, krácený odpočet daně celkem
Ř. 50	řádek 50, plnění osvobozená od daně bez nároku na odpočet
Ř. 51s	řádek 51, plnění nezapočítávaná do koeficientu s nárokem na odpočet
Ř. 51b	řádek 51, plněná nezapočítávaná do koeficientu bez nároku na odpočet
Ř. 52	řádek 52, odpočet z plnění krácených koeficientem, součin Ř.47k a zálohového koeficientu (v našem příkladu 0,80)

### Výpočet ročního vypořádacího koeficientu:

$$\begin{aligned}
 \text{Ř. 53} &= \frac{\text{UPNO} - \text{Ř. 51s}}{\text{UPNO} - \text{Ř. 51s} + \text{Ř. 50} - \text{Ř. 51b}} = \\
 &= \frac{630\,000 - 4\,000}{630\,000 - 4\,000 + 220\,000 - 6\,000} = 0,7425 = \mathbf{0,75}
 \end{aligned}$$

Vypočtený koeficient se zaokrouhlí na celé procento nahoru.

### Vypořádání za celé období:

47k	celková suma pro krácení nároku na odpočet	39 000 Kč
-----		
	nárok na odpočet (krácený vypořádacím koeficientem), (tj. 39 000 Kč x 0,75 koeficientem)	29 250 Kč
-----		
52	dosud uplatněné odpočty dle zálohovacího koeficientu	31 200 Kč
-----		
	<b>rozdíl = vypořádání nároku na odpočet</b>	<b>-1 950 Kč</b>
	(tj. 29 250 Kč – 31 200 Kč)	

Plátce měl za rok 2011 nárok na odpočet částky 29 250 Kč, nárokoval si však 31 200 Kč. Rozdíl 1 950 Kč je vypořádáním a plátce musí uvést rozdíl 1 950 Kč v daňovém přiznání k DPH na řádku 53 v oddíle **změna odpočtu**, musí se uvést i znaménko, a taktéž se uvede vypořádací koeficient. Z toho vyplývá, že plátce musí vrátit 1 950 Kč na dani.

#### **Závěr a doporučení:**

- ✓ ZDPH § 76 odst. 7) Po skončení běžného kalendářního roku plátce provede vypořádání odpočtu daně v krácené výši za všechna zdaňovací období tohoto roku (dále jen „vypořádávané období“). Vypořádání se vypočte jako rozdíl mezi celkovým nárokem na odpočet daně v krácené výši vypočteným z údajů za vypořádávané období a součtem uplatněných nároků na odpočet daně v krácené výši v jednotlivých zdaňovacích obdobích zahrnovaných do vypořádání. Pro výpočet celkového nároku na odpočet daně v krácené výši za vypořádávané období plátce použije koeficient vypočtený z údajů o uskutečněných plněních za celé vypořádávané období (dále jen „vypořádací koeficient“). Vypořádání odpočtu daně plátce uvede do daňového přiznání za poslední zdaňovací období vypořádávaného období.

### **4.2.3 Pronájem budovy**

#### **Příklad:**

Plátce poskytuje osvobozený nájem nebytového prostoru. Pronájem započal 1. 1. 2011. Nájemní smlouvu má pronajímatel s nájemcem uzavřenou na dobu 4 let s tím, že nájemce zaplatí za nájem částku ve výši 120 000 Kč po skončení nájmu.

#### **Úkol:**

Kdy plátce musí poprvé přiznat plnění?

**Řešení:**

Protože pronajímateli nevznikne v průběhu kalendářního roku povinnost přiznat toto plnění, je pronajímatel povinen přiznat plnění vždy k 31. prosinci kalendářního roku, ve kterém nájem probíhá. Tedy k 31. 12. 2011 musí pronajímatel uvést částku 30 000 Kč v daňovém přiznání k DPH.

**Závěr a doporučení:**

- ✓ Dle ZDPH § 21 odst. 11 se u plnění osvobozených od daně bez nároku na odpočet daně považuje plnění za uskutečněné nejpozději posledním dnem každého kalendářního roku.

**4.2.4 Pronájem zařízeného bytu a parkovacího místa****Příklad:**

Plátce pronajímá zařízený byt. Ve smlouvě je stanovena cena za nájem bytu ve výši 10 000 Kč měsíčně a za nájem parkovacího místa 1 000 Kč měsíčně. Současně plátce poskytuje příjezdovou cestu, která je užívána současně několika osobami.

**Úkol:**

Určit, která plnění jsou osvobozená plnění a která plnění jsou zdanitelná?

**Řešení:**

Nájem bytu je osvobozené plnění, protože předmětem plnění je nájem bytu a je sjednána cena za nájem. Pokud by vybavení bytu bylo uvedeno jako samostatný předmět nájemní smlouvy a bylo by k němu sjednáno nájemné, nebylo by součástí nájmu a jednalo by se o nájem movité věci, u které by plátce uplatnil základní sazbu daně. Nájem prostor a míst k parkování vozidel není osvobozen od daně bez nároku na odpočet daně a je zdanitelným plněním, plátce uplatní základní sazbu. V případě poskytnutí příjezdové cesty se nejedná o nájem, ale o poskytnutí služby, u které se uplatní základní sazba daně.

### **Závěr a doporučení:**

- ✓ Pokud nejsou splněny podmínky pro nájem, například jsou poskytnuta stejná práva pro více osob, nebo vybavení, které není pevně spojeno se stavbou nebo bytem, potom se postupuje dle ZDPH § 14 odst. 1 písm. b), kde se říká, že poskytnutí práva využití věci nebo práva anebo jiné majetkové využitelné hodnoty je poskytnutí služby.
- ✓ V ZDPH §56 odst. 3) se říká, že osvobození se nevztahuje na krátkodobý nájem stavby bytů a nebytových prostor, nájem prostor a míst parkování vozidel, nájem bezpečnostních schránek nebo trvale instalovaných zařízení a strojů.

## **4.2.5 Podmínky uplatnění nároku na odpočet daně**

### **1) Příklad:**

Plátce uskutečňuje zdanitelná plnění, mimo jiné poskytuje nájem nemovitosti plátcům jako zdanitelná plnění. V březnu 2012 obdrží doklad od stavební společnosti na opravu domu, která byla provedena v prosinci 2011.

### **Úkol:**

V jakém roce si plátce může uplatnit odpočet daně?

### **Řešení:**

Vzhledem k tomu, že plátce má plný nárok na odpočet daně na vstupu, uplatní nárok na odpočet daně v daňovém přiznání za březen 2012, nebo ve kterémkoliv daňovém přiznání ve tříleté lhůtě pro možnost uplatnění nároku na odpočet daně.

### **Závěr a doporučení:**

- ✓ ZDPH §73 odst. 3 říká, že nárok na odpočet daně nelze uplatnit po uplynutí lhůty, která činí 3 roky. Lhůta pro uplatnění nároku na odpočet daně počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po zdaňovacím období, ve kterém nárok na odpočet daně vznikl.

## **2) Příklad:**

Plátce poskytuje pronájem nemovitostí plátcům a osobám, které nejsou plátcí. Nájem plátcům poskytuje jako zdanitelné plnění. Vzhledem k tomu, že není schopen rozlišit nárok na odpočet daně na vstupu, je povinen krátit odpočet daně koeficientem. V březnu 2012 obdrží doklad od stavební společnosti na opravu domu, která byla provedena v prosinci 2011.

## **Úkol:**

V jakém roce si plátce může uplatnit odpočet daně?

## **Řešení:**

Plátce musí podat dodatečné daňové přiznání za zdaňovací období 2011, ve kterém uplatní nárok na odpočet daně. U plátců, kteří jsou povinni krátit nárok na odpočet daně, je vyloučena možnost uplatnit nárok za předcházející kalendářní rok v řádném daňovém přiznání z toho důvodu, aby nedocházelo k ovlivnění výše nároku.

## **Závěr a doporučení:**

- ✓ ZDPH § 73 odst. 4 říká, že plátce, který má u přijatého zdanitelného plnění nárok na odpočet daně v částečné výši, je oprávněn uplatnit nárok na odpočet daně u tohoto plnění nejpozději za poslední zdaňovací období kalendářního roku, v jehož některém ze zdaňovacích období mohl být nárok uplatněn nejdříve.

## **4.2.6 Odhad zálohového koeficientu**

### **Příklad:**

Osoba povinná k dani se registruje jako dobrovolný plátce s účinností od 1. 1. 2012. Plátce bude pronajímat budovu o celkové podlahové ploše 150 m<sup>2</sup> s tím, že 100 m<sup>2</sup> bude

pronajímat plátcům jako zdanitelné plnění a 50 m<sup>2</sup> neplátcům jako osvobozené plnění od daně bez nároku na odpočet daně. Podle návrhu nájemních smluv bude nájem ve výši 50 Kč za m<sup>2</sup> měsíčně.

**Úkol:**

Jak bude postupovat plátce, pokud za předchozí kalendářní rok koeficient neexistuje, protože plátce je nově zaregistrovaný?

**Řešení:**

Plátce stanoví koeficient odhadem. Například propočítá celkový předpokládaný příjem za roční nájem. V našem případě tedy 200 Kč x 150 m<sup>2</sup> x 12 měsíců, je celkem 360 000 Kč. Do čitatele koeficientu uvede plátce předpokládanou částku za zdanitelný nájem (200 Kč x 100 m<sup>2</sup> x 12 měsíců) ve výši 240 000 Kč. Do jmenovatele uvede celkovou předpokládanou částku za nájem. Vypočtený zálohový koeficient bude činit 0,6666. Po zaokrouhlení na celá procenta vždy nahoru, bude zálohový koeficient činit 0,67.

**Závěr a doporučení:**

- ✓ ZDPH § 76 odst. 6 říká, že pro výpočet nároku na odpočet daně v krácené výši ve zdaňovacích obdobích běžného kalendářního roku plátce použije koeficient vypočtený z údajů za zdaňovací období předcházejícího kalendářního roku při vypořádání odpočtu daně. Pokud plnění pro výpočet koeficientu za předcházející kalendářní rok neexistují, stanoví výši tohoto koeficientu plátce kvalifikovaným odhadem. Avšak správce daně je oprávněn výši koeficientu stanoveného odhadem ověřit v rámci vytýkáčního řízení.

#### **4.2.7 Vystavování a uchovávání daňových dokladů**

**1) Příklad:**

Pronajímatel, plátce daně přijal ke dni 10. ledna 2011 platbu nájemného od nájemce, plátce daně.

**Úkol:**

Kdy musí pronajímatel vystavit daňový doklad?

**Řešení:**

Pronajímatel je povinen vystavit daňový doklad do 20. ledna 2011.

**Závěr a doporučení:**

- ✓ ZDPH § 26 odst. 1 říká, že plátce je povinen vystavit daňový doklad do 15 dnů ode dne
  - a) Uskutečnění zdanitelného plnění nebo plnění osvobozeného od daně s nárokem na odpočet daně pro osobu povinnou k dani
  - b) Přijetí úplaty za zdanitelné plnění nebo plnění osvobozené od daně s nárokem na odpočet daně pro osobu povinnou k dani.

**2) Příklad:**

Plátce vystavuje daňové doklady, které nemá opatřeny elektronickým podpisem ani elektronickou značkou. Tyto doklady zasilá svým odběratelům e-mailem.

**Úkol:**

Může takové daňové doklady plátce uchovávat v elektronické podobě? Jak dlouho je musí uchovávat?

**Řešení:**

V případě, že plátce nemá doklady opatřeny elektronickým podpisem ani elektronickou značkou, nemůže je uchovávat v elektronické podobě. Tomu však nebrání, aby doklady nemohl posílat e-mailem. Uvedené doklady lze zaslat e-mailem s tím, že plátce i odběratel si doklady vytiskne a uloží je v listinné podobě.



**Závěr a doporučení:**

- ✓ ZDPH § 27 odst. 2) říká že, daňový doklad v listinné formě, lze převést do elektronické podoby a uchovávat pouze v této podobě, pokud metoda použitá pro převod a uchování zaručuje věrohodnost původu, neporušitelnost obsahu daňového dokladu a jeho čitelnost a pokud je daňový doklad převedený do elektronické podoby opatřen uznávaným elektronickým podpisem nebo uznávanou elektronickou značkou osoby odpovědné za jeho převod.
- ✓ ZDPH § 27 odst. 1) stanovuje, že plátce je povinen uchovávat všechny daňové doklady rozhodně pro stanovení daně nejméně po dobu 10 let od konce zdaňovacího období, ve kterém se uskutečnilo zdanitelné plnění nebo plnění osvobozené od daně s nárokem na odpočet daně, na jím zvoleném místě. Po tuto dobu plátce odpovídá za věrohodnost původu dokladů, neporušitelnost jejich obsahu, jejich čitelnost a na žádost správce daně za umožnění přístupu k nim bez zbytečného odkladu.

## 5 Závěr

Cílem práce bylo vytvořit ucelený soubor, který by byl přínosem i pro člověka, který se svou profesí nezabývá daněmi ani účetnictvím, ale který by chtěl znát základní problematiku týkající se pronájmu nemovitostí z pohledu daně z příjmu a z pohledu DPH.

V dílčím příkladě jsem objasnila dle jakého § FO daní příjem z pronájmu, pokud je a není majetek vložen do obchodního majetku. Vysvětlila jsem nutnost zjišťování, co je výhodnější pro plátce, jestli si nárokovat pro odpočet daně skutečné náklady nebo použít paušální výdaje. Zjistila jsem, za jakých podmínek je možná daňová optimalizace manželů, pokud je majetek vložen do společného jmění manželů. Uvedla jsem v příloze této práce, jakým způsobem se vyplňuje daňové přiznání k DPFO a s tím související přílohy.

V další části své práce jsem vysvětlila pojem nepeněžní příjem a povinnosti pronajímatele a nájemce s tím související, nutnost písemné nájemní smlouvy, aby bylo zajištěno správné posouzení situace a zaúčtování. Zabývala jsem se problematikou související s opravami a technickým zhodnocením, hlavně na pronajatém majetku, kdy jsem kladla důraz na získání písemného souhlasu majitele před jakoukoli manipulací s pronajatým majetkem a případným daňovým dopadem v případě nedodržení této podmínky. Vysvětlila jsem, jakým způsobem vypočítat daňové odpisy majetku a technického zhodnocení u pronajímatele a v jakém případě má nájemce právo uplatňovat odpisy technického zhodnocení pronajatého majetku.

V praktické části vztahující se k problematice pronájmu nemovitostí z hlediska DPH jsem, uvedla, které plnění jsou osvobozené plnění od DPH. Jak postupuje plátce, pokud pronajímá nemovitosti plátcům a neplátcům DPH, za jakých podmínek musí plátce krátit daň na vstupu a jaké plnění si může nárokovat na vstupu v plné výši. Na dílčím příkladě jsem vysvětlila jakým způsobem počítat vypořádací koeficient a kdy použít zálohový koeficient a jak postupovat v případě, že zálohový koeficient neexistuje z předcházejícího období. Uvedla jsem jako příklad, jak vyplnit daňové přiznání k DPH s použitím zálohového koeficientu.

Na praktickém příkladě jsem vysvětlila rozdíl mezi pronájmem a poskytnutí služby a určila, který pronájem není osvobozeným plněním od DPH.

Vysvětlila jsem jak postupovat v případě pozdního obdržení daňového dokladu a jeho uplatnění v nároku na odpočet daně na vstupu v případě, že se jedná o jiné zdaňovací období kalendářního roku.

## 6 Seznam použité literatury

### Knížní publikace

- BRADÁČ, Albert; FIALA, Josef. *Rádce majitele nemovitostí*. 2. vyd. Praha: LINDE Praha, 2006. 1055 s. ISBN 80-7201-572-9.
- JANKŮ Martin, J. *Nemovitosti – koupě, prodej a další právní vztahy*. 2. aktual. vyd. Praha: Computer Press, 2007. 280 s. ISBN 978-80-251-1499-5.
- KUNEŠ, Zdeněk. *DPH u nemovitostí a ve výstavbě 2010*. 2. aktual. vyd. Olomouc: ANAG, 2010. 168 s. ISBN 978-80-7263-592-4.
- LOŠŤÁK, Milan; PRUDKÝ, Pavel. *Hmotný a nehmotný majetek v praxi 2011*. 13. aktual. vyd. Olomouc: ANAG, 2011. 304 s. ISBN 978-80-7263-660-0.
- ŠTOHL, Pavel. *Daně 2010 – výklad a praktické příklady*. 1. vyd. Havlíčkův Brod: Tiskárny Havlíčkův Brod, a.s., 2010, 148 s. ISBN 978-80-87314-01-2.
- VALOUCH, Petr. *Leasing v praxi - praktický průvodce* Praha: GRADA Publishing, a.s., 2009, 128 s. ISBN 978-80-247-2923-7.
- VYCHOPENĚ, Jiří. *Finanční leasing z účetního a daňového pohledu*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2010. 160 s. ISBN 978-80-7357-590-8.
- VYCHOPENĚ, Jiří. *Nemovitosti v podnikání*. 1. vyd. Praha: ASPI, 2008. 144 s. ISBN 978-80-7357-400-0.

### Právní předpisy

- Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.

### Elektronické dokumenty

- ZÁMEČNÍK, Petr. *Jak odpisovat pronajímanou nemovitost?* [online]. c2011,[cit. 2012-04-28]. Dostupné na World Wide Web: <<http://www.hypoindex.cz/jak-odpisovat-pronajimanou-nemovitost/>>.

## 7 Přílohy

### Seznam použitých zkratk

ZDP	Zákon o dani z příjmu č. 586/1992 Sb., ve znění p. p.
ZDPH	Zákon o dani z přidané hodnoty č. 235/2004 Sb., ve znění p. p.
DPH	Daň z přidané hodnoty
DPFO	Daň z příjmu fyzických osob
DPPO	Daň z příjmu právnických osob
p. p.	Pozdějších předpisů
DE	Daňová evidence
DUZP	Datum uskutečnění zdanitelného plnění
FO	Fyzická osoba
PO	Právnická osoba
SJM	Společné jmění manželů

### Seznam tabulek

Tabulka č. 1:	Odpisové skupiny
Tabulka č. 2:	Roční odpisová sazba při rovnoměrném odpisování
Tabulka č. 3:	Koeficienty pro zrychlené odpisování
Tabulka č. 4:	Karta majetku – nemovitost
Tabulka č. 5:	Výpočet odpisů technického zhodnocení
Tabulka č. 6:	Prodej v tuzemsku
Tabulka č. 7:	Nákupy v tuzemsku
Tabulka č. 8:	Nájemné bytových a nebytových prostor
Tabulka č. 9:	Stanovení nároku na odpočet DPH
Tabulka č. 10:	Osvobozené plnění
Tabulka č. 11:	Daňové přiznání k DPH pana Mladého
Tabulka č. 12:	Podklady pro výpočet vypořádacího koeficientu

## **Seznam příloh**

- Příloha č. 1 Vyplněné Přiznání k DPFO paní Štěpánkové
- Příloha č. 2 Vyplněná Příloha č. 1 k přiznání DPFO paní Štěpánkové
- Příloha č. 3 Vyplněná Příloha č. 2 k přiznání DPFO paní Štěpánkové
- Příloha č. 4 Vzor tiskopisu Přiznání k dani z přidané hodnoty
- Příloha č. 5 Vzor Nájemní smlouvy o nájmu a podnájmu nebytových prostor

**Příloha č. 1: Vyplněné Přiznání k DPFO paní Štěpánkové**

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

Finančnímu úřadu v, ve, pro

01 Daňové identifikační číslo

02 Rodné číslo  
 /

03 DAP<sup>1)</sup>  
 řádně       opravné       dodatečně

Důvody pro podání dodatečného DAP zjištěny dne

04 Kód rozlišení typu DAP<sup>2)</sup>

Datum

05 DAP zpracoval a předkládá daňový poradce na základě plné moci k zastupování, která byla podána správci daně před uplynutím neprodloužené lhůty<sup>3)</sup>  
 ano       ne

05a Zákonná povinnost ověření účetní závěrky auditozem<sup>4)</sup>  
 ano       ne

## 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)  nebo jeho část<sup>5)</sup> od  do   
 dále jen "DAP"

1. ODDÍL - Údaje o poplatníkovi

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

**Adresa místa pobytu v den podání DAP**

12 Obec Praha	13 Ulice / část obce Dubická	14 Číslo popisné / orientační 42
15 PSČ 180 00	16 Telefon / mobilní telefon	17 Fax / e-mail
		18 Stát ČR

**Adresa místa pobytu k poslednímu dni kalendářního roku, za který se daň vyměňuje**  
 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 Fax / e-mail

29 Kód státu - vyplň jen daňový nerezident       29a Výše celosvětových příjmů  Kč

30 Spojení se zahraničními osobami<sup>6)</sup>      ano       ne

26 5405 MFIn 5425 vzor č. 18

1

Zdroj: Vlastní zpracování

**2. ODDÍL - Dílčí základ daně, základ daně, ztráta**

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

	poplatník	finanční úřad
31 Úhm příjmů od všech zaměstnavatelů		
32 Úhm povinného pojistného podle § 6 odst. 13 zákona		
33 Daň zaplacená v zahraničí podle § 6 odst. 14 zákona		
34 Dílčí základ daně podle § 6 zákona (f. 31 + f. 32 - f. 33)	0,00	
35 Úhm příjmů plynoucí ze zahraničí zvýšený o povinné pojistné podle § 6 odst. 13 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 (f. 34)	0,00	
36a Dílčí základ daně ze závislé činnosti podle § 6 zákona po vymezení (f. 36 - úhm vyřazených příjmů ze zdrojů v zahraničí podle § 6 zákona nebo f. 36c)	0,00	
37 Dílčí základ daně nebo ztráta z podnikání a z jiné samostatné výdělečné činnosti podle § 7 zákona (f. 113 přílohy č. 1 DAP)	125,000.00	
38 Dílčí základ daně z kapitálového majetku podle § 8 zákona		
39 Dílčí základ daně nebo ztráta z pronájmu podle § 9 zákona (f. 206 přílohy č. 2 DAP)	98,000.00	
40 Dílčí základ daně z ostatních příjmů podle § 10 zákona (f. 208 přílohy č. 2 DAP)	0,00	
41 Úhm řádků (f. 37 + f. 38 + f. 39 + f. 40)	223,000.00	
41a Úhm dílčích základů daně podle § 7 až § 10 zákona po vymezení (f. 41 - úhm vyřazených příjmů ze zdrojů v zahraničí podle § 7 až § 10 zákona nebo f. 41)	223,000.00	
42 Základ daně (36a + kladná hodnota z f. 41a)	223,000.00	
43 (neobsazeno)		
44 Uplatňovaná výše ztráty - vzniklé a vyměřené za předcházející zdaňovací období maximálně do výše f. 41a		
45 Základ daně po odečtení ztráty (f. 42 - f. 44)	223,000.00	

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

Částka podle § 15	Počet měsíců	Počet měsíců
46 Odst. 1 zákona (hodnota darů/darů)		
47 Odst. 3 a 4 zákona (odečet úroků)		
48 Odst. 5 zákona (penzijní připojištění)		
49 Odst. 6 zákona (životní pojištění)		
50 Odst. 7 zákona (odborové příspěvky)		
51 Odst. 8 zákona (úhrada za další vzdělávání)		
52 § 34 odst. 4 zákona (výzkum a vývoj)		
53 Další částky		
54 Úhm nezdanitelných částí základu daně a položek odčitatelných od základu daně (f. 46 + f. 47 + f. 48 + f. 49 + f. 50 + f. 51 + f. 52 + f. 53)	0,00	
55 Základ daně snížený o nezdanitelné části základu daně a položky odčitatelné od základu daně (f. 45 - f. 54)	223,000.00	
56 Základ daně zaokrouhlený na celé sta Kč dolů	223,000.00	
57 Daň podle § 16 zákona	33,450.00	

**4. ODDÍL - Daň celkem, ztráta**

58 Daň podle § 16 zákona (f. 57) nebo částka z f. 330 přílohy č. 3 DAP	33,450.00	
59 (neobsazeno)		
60 Daň celkem zaokrouhlená na celé Kč nahoru (f. 58)	33,450.00	
61 Daňová ztráta - zaokrouhlená na celé Kč nahoru bez znaménka minus		

**5. ODDÍL - Uplatnění slev na dani a daňového zvýhodnění**

62 Slevy celkem podle § 38 odst. 1 zákona		
63 Sleva podle § 35a nebo § 35b zákona		

Zdroj: Vlastní zpracování



Tab. č. 1 ÚDAJE O MANŽELCE (MANŽELOVI)

Příjmení, jméno, titul manželek (manžela)	Štěpánek Pavel		Rodné číslo	600312/2352
Částka podle § 35ba odst. 1	Počet měsíců		Počet měsíců	
64 písm. a) zákona (na poplatníka)		23,640.00		
65a) písm. b) zákona (na manželku/manžela)		0.00		
65b) písm. b) zákona (na manželku/manžela, která/kteřý je držitelem ZTP/P)		0.00		
66 písm. c) zákona (na poživatele invalidního důchodu pro invaliditu prvního nebo druhého stupně)		0.00		
67 písm. d) zákona (na poživatele invalidního důchodu pro invaliditu třetího stupně)		0.00		
68 písm. e) zákona (na držitele průkazu ZTP/P)		0.00		
69 písm. f) zákona (studium)		0.00		
70 Úhm slev na dani podle § 35, § 35a, § 35b a § 35ba zákona (f. 62 + f. 63 + f. 64 + f. 65a + f. 65b + f. 66 + f. 67 + f. 68 + f. 69)		23,640.00		
71 Daň po uplatnění slev podle § 35, § 35a, § 35b a § 35ba zákona (f. 60 - f. 70)		9,810.00		

Tab. č. 2 ÚDAJE O DĚTECH ŽIJÍCÍCH V DOMÁCNOSTI

	Příjmení a jméno(-a)	Rodné číslo	Počet měsíců	Počet měsíců se ZTP/P
	1	2	3	4
1				
2				
3				
4				
Celkem			0.00	0.00
72	Daňové zvýhodnění na vyživované dítě	0.00		
73	Sleva na dani (částka z ř. 72, uplatněná maximálně do výše daně na ř. 71)	0.00		
74	Daň po uplatnění slevy podle § 35c zákona (f. 71 - f. 73)	9,810.00		
75	Daňový bonus (f. 72 - f. 73)	0.00		
76	Úhm vyplacených měsíčních daňových bonusů podle § 35d zákona (včetně případného doplatku na daňovém bonusu)			
77	Rozdíl na daňovém bonusu (f. 75 - f. 76)	0.00		

## 6. ODDÍL - Dodatečné DAP

78	Poslední známá daň			
79	Zjištěná daň podle § 141 zákona č. 280/2009 Sb., daňového řádu (f. 74)			
80	Rozdíl řádků (f. 79 - f. 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 (f. 61)			
83	Rozdíl řádků (f. 82 - f. 81) : zvýšení (+) - daňová ztráta se zvyšuje, snížení (-) - daňová ztráta se snižuje			

## 7. ODDÍL - Placení daně

84	Úhm sražených záloh na daň z příjmů ze závislé činnosti a z funkčních požitků (po slevách na dani)			
85	Na zbývajících zálohách zaplacené poplatníkem celkem			
86	Zaplacená daň stanovená paušální částkou podle § 7a zákona			
87	Sražená daň podle § 36 odst. 6 zákona (státní dluhopisy)			
87a	Sražená daň podle § 36 odst. 7 zákona			
88	Zajištěná daň plátcem podle § 38e zákona			
89	Sražená daň podle § 38f odst. 12 zákona			
90	Zaplacená daňová povinnost (záloha) podle § 38gb odst. 4 zákona			
91	Zbývá doplatit (f. 74 - f. 77 - f. 84 - f. 85 - f. 86 - f. 87 - f. 87a - f. 88 - f. 89 - f. 90) : (+) zbývá doplatit, (-) zaplacené více	9,810.00		

Zdroj: Vlastní zpracování

**PŘÍLOHY DAP:**

Ve sloupci uveďte počet listů příloh.

Název přílohy	
Příloha č. 1 - „Výpočet dílčího základu daně z příjmů z podnikání a z jiné samostatné výdělečné činnosti (§ 7 zákona)“	1
Příloha č. 2 - „Výpočet dílčích základů daně z příjmů z pronájmu (§ 9 zákona) a z ostatních příjmů (§ 10 zákona)“	1
Příloha č. 3 - „Výpočet daně z příjmů ze zahraničí (§ 38f zákona)“ včetně Samostatných listů 1. oddílu	
Účetní závěrka poplatníka, který vede účetnictví	
Seznam pro poplatníky uplatňující nárok na vyloučení dvojího zdanění podle § 38f odst. 10 zákona	
„Potvrzení o zdanitelných příjmech ze závislé činnosti a z funkčních požitků a o sražených zálohách na daň a daňovém zvýhodnění“ za příslušné zdaňovací období od všech zaměstnavatelů (např. podle § 38) odst. 3 zákona)	
Doklad o poskytnutém daru	
Potvrzení o poskytnutém úvěru na bytové potřeby a o výši úroků z tohoto úvěru	
Potvrzení o zaplacených částkách na penzijní připojištění	
Potvrzení o zaplacených částkách na soukromé životní pojištění	
Potvrzení o zaplacené úhradě na další vzdělávání	
Důvody pro podání dodatečného DAP	
Další přílohy výše neuvedené	
Počet listů příloh celkem	2

**PROHLAŠUJI, ŽE VŠECHNY MNOU UVEDENÉ ÚDAJE V TOMTO PŘÍZNÁNÍ JSOU PRAVDIVÉ A ÚPLNÉ  
A STVRZUJI JE SVÝM PODPÍSEM**

<b>Údaje o zástupci:</b>	Kód zástupce: <input type="text"/>
Jméno(-a) a příjmení / Název právnické osoby <input type="text"/>	
Datum narození / Evidenční číslo osvědčení daňového poradce / IČ právnické osoby <input type="text"/>	
<b>Fyzická osoba oprávněná k podpisu (je-li zástupce právnickou osobou), s uvedením vztahu k právnické osobě (např. jednatelem, pověřeným pracovníkem apod.)</b>	
Jméno(-a) a příjmení / Vztah k právnické osobě <input type="text"/>	

<b>Daňový subjekt / osoba oprávněná k podpisu</b>	
Datum <input type="text" value="20.03.2012"/>	Vlastnoruční podpis daňového subjektu / osoby oprávněné k podpisu <input type="text"/>
Otisk razítka <input type="text"/>	

) Označte krížkem odpovídající variantu

2) Údaj vyplňte, pouze máte-li kód rozlišení typu DAP v případech uvedených v § 38gb zákona a dále v případech uvedených v § 239 a § 244 zákona č. 280/2009 Sb., daňového řádu ve znění pozdějších předpisů.

Otisk podacího razítka finančního úřadu  
**ŽÁDOST O VRÁCENÍ PŘEPLATKU NA DANI Z PŘÍJMŮ FYZICKÝCH OSOB**

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

přeplatku na daň z příjmů fyzických osob  #REFI  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 poplatníka (zástupce) 

Zdroj: Vlastní zpracování

**Příloha č. 2: Vyplněná Příloha č. 1 k přiznání DPFO paní Štěpánkové**

**PŘÍLOHA č. 1** Rodné číslo: **635523 / 0365**

je součástí tiskopisu PŘIZNÁNÍ k dani z příjmů fyzických osob za zdaňovací období 2010 - 25 5405 MFin 5405 vzor č. 18 (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 dílčího základu daně z příjmů z podnikání a z jiné samostatné výdělečné činnosti (§ 7 zákona)**

**1. Výpočet dílčího základu daně z příjmů z podnikání a z jiné samostatné výdělečné činnosti (§ 7 zákona)**  
 Příjmy plynoucí ze zdrojů na území České republiky a příjmy plynoucí ze zdrojů v zahraničí

Vedu daňovou evidenci <sup>1)</sup>	Vedu účetnictví <sup>1)</sup>	Uplatňuji výdaje procentem z příjmů <sup>1)</sup>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

	poplatník	finanční úřad
101 Příjmy podle § 7 zákona	312,500	
102 Výdaje související s příjmy podle § 7 zákona	187,500	
103 (neobsazeno)		
104 Rozdíl mezi příjmy a výdaji (ř. 101 - ř. 102) nebo výsledek hospodaření (zisk, ztráta)	125,000.00	
105 Úhm částek podle § 5, § 23 zákona a ostatní úpravy podle zákona zvyšující - uveďte úhm částek zvyšujících výsledek hospodaření nebo rozdíl mezi příjmy a výdaji. Podkladem jsou částky uvedené v odd. E na str. (2)		
106 Úhm částek podle § 5, § 23 zákona a ostatní úpravy podle zákona snižující - uveďte úhm 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		
108 Část výdajů nebo výsledku hospodaření před zdaněním (ztráta), kterou rozdělujete na spolupracující osobu (osoby) podle § 13 zákona		
109 Část příjmů nebo výsledku hospodaření před zdaněním (zisk), která připadá na Vás jako na spolupracující osobu podle § 13 zákona		
110 Část výdajů nebo výsledku hospodaření před zdaněním (ztráta), která připadá na Vás jako na spolupracující osobu podle § 13 zákona		
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 <i>(ř. 104 + ř. 105 - ř. 106 - ř. 107 + ř. 108 + ř. 109 - ř. 110 - ř. 111 + ř. 112)</i>	125,000.00	

**2. Doplňující údaje (§ 7 zákona)**

**A. Údaje o obratu a odpisech**

Roční úhm čistého obratu	Uplatněné odpisy celkem	Z toho odpisy nemovitostí

**B. Druh činnosti<sup>2)</sup>**

Název hlavní (převládající) činnosti	Sazba výdajů % z příjmů	Příjmy	Výdaje	CZ - NACE
vedení účetnictví				
Název dalších činností				
Celkem				

25 5405/P1 MFin 5405/P1 - vzor č. 7 (1)

Zdroj: Vlastní zpracování

**Příloha č. 3: Vyplněná Příloha č. 2 k přiznání DPFO paní Štěpánkové**

Rodné číslo: 635523 / 0365

**PŘÍLOHA č. 2**

je součástí tiiskopisu PŘÍZNÁNÍ k dani z příjmů fyzických osob  
za zdaňovací období 2010 - 25 5405 MFin 5405 vzor č. 18 (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. Postupně zaokrouhlování ve dvou nebo více stupních je nepřipustné.

**Výpočet dílčích základů daně z příjmů z pronájmu (§ 9 zákona) a z ostatních příjmů (§ 10 zákona)**

**1. Výpočet dílčího základu daně z příjmů z pronájmu (§ 9 zákona)**  
Příjmy plynoucí ze zdrojů na území České republiky a příjmy ze zdrojů v zahraničí

Uplatňuji výdaje procentem z příjmů (30 %) <sup>1)</sup>	Dosáhl jsem příjmů ze společného jmění manželů <sup>1)</sup>
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

	poplatník	finanční úřad
201 Příjmy podle § 9 zákona	212,000	
202 Výdaje podle § 9 zákona	114,000	
203 Rozdíl mezi příjmy a výdaji (ř. 201 - ř. 202) nebo výsledek hospodaření před zdaněním (zisk, ztráta)	98,000.00	
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 pronájmu podle § 9 zákona (ř. 203 + ř. 204 - ř. 205)	98,000.00	

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 (stoupec 2 - stoupec 3)	Kód <sup>2)</sup>
1	2	3	4	5
1		0.00	0.00	
2		0.00	0.00	
3		0.00	0.00	
4		0.00	0.00	
Úhrn kladných rozdílů jednotlivých druhů příjmů	0.00	0.00	0.00	

	poplatník	finanční úřad
207 Příjmy podle § 10 zákona	0.00	
208 Výdaje podle § 10 zákona (maximálně do výše příjmů)	0.00	
209 Dílčí základ daně připadající na ostatní příjmy podle § 10 zákona (ř. 207 - ř. 208)	0.00	

<sup>1)</sup> Označte křížkem odpovídající variantu

<sup>2)</sup> 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".

25 5405/P2 MFin 5405/P2 - vzor č. 7

Zdroj: Vlastní zpracování

**Příloha č. 4: Vzor tiskopisu Přiznání k dani z přidané hodnoty**

Než začnete vyplňovat tiskopis, přečtěte si, prosím, pokyny.  
Údaje v daňovém přiznání se uvedou zaokrouhlené na celé koruny.

**A. ODDÍL**  
Finančnímu úřadu v, ve, pro

Daňové identifikační číslo

C Z

Rodné číslo / IČ

řádné      dodatečné      opravné

Důvody pro podání dodatečného daňového přiznání zjištěný dne

Počet příloh / listů

otisk podacího razítka finančního úřadu

## PŘIZNÁNÍ k dani z přidané hodnoty

za zdaňovací období: měsíc      čtvrtletí      rok

za období od      do

Plátce daně § 94	Osoba identifikovaná k dani § 96	Neexistují-li údaje pro stranu 2, proškrtněte (X)	
Skupina § 95a	Neplátce daně § 19 nebo § 108	Kód zdaňovacího období následujícího roku	

**Právníká osoba:** Název právnické osoby

**Fyzická osoba:** Příjmení      Jméno      Titul

**Sídlo právnické osoby nebo adresa místa pobytu fyzické osoby:**

a) obec      b) PSČ      c) telefon

d) ulice (nebo část obce)      e) číslo popisné / orientační

f) e-mail      g) stát

Hlavní ekonomická činnost

**B. ODDÍL**  
PROHLAŠUJI, ŽE VŠECHNY MNOU UVEDENÉ ÚDAJE V ODDÍLECH A, B, C TOHOTO PŘIZNÁNÍ JSOU PRAVDIVÉ A ÚPLNÉ  
A STVRZUJI JE SVÝM PODPÍSEM

Údaje o zástupci:      Kód zástupce:

Jimeno(-a) a příjmení / Název právnické osoby

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

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

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

**Daňový subjekt / osoba oprávněná k podpisu**

Datum:      Ověřovací razítko:      Vlastnoruční podpis  
daňového subjektu / osoby oprávněné k podpisu

Přiznání sestavil      Telefon:

25 5401 MFk 5401 - vze L 17

Zdroj: [http://cds.mfcr.cz/sys/cds/scripts/tiskopisy/tiskopisy-pdf2011/5401\\_17.pdf](http://cds.mfcr.cz/sys/cds/scripts/tiskopisy/tiskopisy-pdf2011/5401_17.pdf)

### C. ODDÍL – daň z přidané hodnoty

I. Zdanitelná plnění		f.	Základ daně	Daň na výstupu	
Dodání zboží nebo poskytnutí služby s místem plnění v tuzemsku (např. § 13, § 14, § 18)	základní	1			
	snížená	2			
Pořízení zboží z jiného členského státu (§ 16; § 17 odst. 6 písm. e); § 19 odst. 3)	základní	3			
	snížená	4			
Přijetí služby s místem plnění podle § 9 odst. 1 od osoby registrované k dani v jiném členském státě	základní	5			
	snížená	6			
Dovoz zboží (§ 23 odst. 3 – 5)	základní	7			
	snížená	8			
Pořízení nového dopravního prostředku (§ 19 odst. 4)		9			
Režim přenesení daňové povinnosti (§ 92a) – odběratel zboží nebo příjemce služeb	základní	10			
	snížená	11			
Ostatní zdanitelná plnění, u kterých je povinen přiznat daň plátce při jejich přijetí (§ 108)	základní	12			
	snížená	13			
<b>II. Ostatní plnění a plnění s místem plnění mimo tuzemsko s nárokem na odpočet daně</b>				<b>Hodnota</b>	
Dodání zboží do jiného členského státu (§ 64)				20	
Poskytnutí služeb s místem plnění v jiném členském státě vymezených v § 102 odst. 1 písm. d)				21	
Vývoz zboží (§ 66)				22	
Dodání nového dopravního prostředku osobě neregistrované k dani v jiném členském státě (§ 19 odst. 4)				23	
Zasílání zboží do jiného členského státu (§ 18)				24	
Režim přenesení daňové povinnosti (§ 92a) – dodávání zboží nebo poskytování služeb				25	
Ostatní uskutečněná plnění s nárokem na odpočet daně (např. § 24a, § 67, § 68, § 69, § 70, § 69, § 90, § 92)				26	
<b>III. Doplnující údaje</b>					
Zjednodušený postup při dodání zboží formou třistranného obchodu (§ 17) prostřední osobou	Pořízení zboží	30			
	Dodání zboží	31			
Dovoz zboží osvobozený podle § 71g				32	
Oprava výše daně u potlídačů za dlužníky v insolvenčním řízení (§ 44)	Věstei	33			
	Dlužník	34			
<b>IV. Nárok na odpočet daně</b>			<b>Základ daně</b>	<b>V plné výši</b>	<b>Krácený odpočet</b>
Z přijatých zdanitelných plnění od plátců	základní	40			
	snížená	41			
Při dovozu zboží, kdy je správcem daně celní úřad		42			
Ze zdanitelných plnění vykázaných na řádcích 3 až 13	základní	43			
	snížená	44			
Korekce odpočtu daně podle § 75 odst. 4, § 77 a § 79		45			
Odpočet daně celkem (40 + 41 + 42 + 43 + 44 + 45)		46			
Hodnota pořízeného majetku vymezeného v § 4 odst. 3 písm. d) a e)		47			
<b>V. Krácení nároku na odpočet daně</b>					
Plnění osvobozená od daně bez nároku na odpočet daně		50			
Hodnota plnění nezapočítávaných do výpočtu koeficientu (§ 76 odst. 4)		51	<b>S nárokem na odpočet</b>	<b>Bez nároku na odpočet</b>	
Část odpočtu daně v krácené výši		52	Koeficient (%)	Odpočet	
Vypořádací odpočtu daně (§ 75 odst. 7 až 10)		53	Vypořádací koeficient (%)	Změna odpočtu	
<b>VI. Výpočet daňové povinnosti</b>					
Úprava odpočtu daně (§ 78 až § 78c) + úprava odpočtu podle § 78 a vyrovnání podle § 79 zákona platného do konce roku 2010		60			
Vrácení daně (§ 84)		61			
Daň na výstupu (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11 + 12 + 13 – 61 + daň podle § 108 odst. 1 písm. k)		62			
Odpočet daně (46 V plné výši + 52 Odpočet + 53 Změna odpočtu + 60)		63			
Vlastní daňová povinnost (62 – 63)		64			
Nadměrný odpočet (63 – 62)		65			
Rozdíl oproti poslední známé dani při podání dodatečného daňového přiznání (62 – 63)		66			

**Příloha č. 5: Vzor Nájemní smlouvy o nájmu a podnájmu nebytových prostor**

NEBYT/nájem

## Nájemní smlouva

podle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor

....., r.č. / IČ:....., trvale bytem/sídlem ....., .....  
jednající .....

bankovní spojení: ..... vedený u ....., var.symbol: .....,

tel: ..... email: .....

dále jen „pronajimatel“

a

....., r.č. / IČ ..... , trvale bytem/sídlem ....., .....  
jednající .....

bankovní spojení: ..... vedený u ....., var.symbol: .....,

tel: ..... email: .....

dále jen „nájemce“

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu:

### I.

#### Předmět nájmu

1. Účastníci na obou stranách vystupují pro účel této smlouvy společně a nerozdílně, pokud se hovoří o „nájemci“, rozumí se tím oba/všichni nájemci společně nerozdílně, obdobně na straně pronajimatele.
2. Předmětem nájmu je nebytový prostor o velikosti ..... v .....NP domu ..... na pozemku parc.č..... (nebytová jednotka č. ....v domě čp. .... na pozemku ..... se spoluvlastnickém podílem o velikosti ..... na .....), jak zapsáno na LV č. ...., k.ú. .... v katastru Nebytových prostorů u Katastrálního úřadu pro ..... KP ..... (dále jen „**Nebytový prostor**“). Přílohou této smlouvy je **plánek** s vyznačením všech pronajímaných prostor.
3. Nájem se sjednává za účelem ..... Pronajimatel prohlašuje, že Nebytový prostor je dle kolaudačního rozhodnutí a stavebnětechnického určení k tomuto účelu vhodný.
4. Pronajimatel touto smlouvou pronajímá Nebytový prostor s veškerým příslušenstvím a vybavením nájemci, aby jej řádně užíval po dobu stanovenou v této smlouvě.
5. Nájemce se zavazuje platit pronajimateli nájemné a úhradu za plnění spojená s užíváním Nebytového prostoru dle ustanovení této smlouvy.

## II.

## Doba nájmu

- Nájemní smlouva se uzavírá na dobu <sup>1</sup>neurčitou / určitou od ..... do .....  
V případě, že ani jedna ze stran neoznámí druhé straně písemně alespoň dva měsíce před uplynutím této lhůty, že si nepřeje pokračovat v nájmu, obnovuje se tato smlouva na další kalendářní rok, vždy na období od ..... do ..... následujícího kalendářního roku.

## III.

## Nájemné, úhrada za plnění spojená s užíváním Nebytového prostoru a způsob platby

- Nájemné se sjednává mezi smluvními stranami ve výši .....,- Kč měsíčně (slovy ..... korun českých) (dále jen „nájemné“).
- Úhradu za elektrickou energii a dodávky plynu a další služby spojené s nájmem Nebytového prostoru (dále jen „úhrada za služby“) hradí nájemce po celou dobu nájmu, a to zálohově, ve výši jak bude stanoveno pronajímatelem, respektive správcem, s ohledem na očekávanou spotřebu a podle právních předpisů.
  - Nájemce přihlásí na své jméno a na svůj účet odběr <sup>2</sup>elektriny a plynu na dobu nájmu.
  - Rozpis záloh na služby předloží pronajímatel, resp. správce písemně nájemci, pokud se změní, jinak platí stav ke dni podpisu této smlouvy<sup>3</sup>:

Elektřina	.....
Plyn	.....
Vodné/stočné	.....
<b>Celkem</b>	<b>.....</b>

- Nájemné a úhrada za služby jsou splatné vždy k 1. dni v měsíci, za nějž úhrada náleží, to vše na účet pronajímatele uvedený v záhlaví. První poměrné nájemné a zálohu na služby za měsíc ..... uhradí nájemce převodem na účet pronajímatele do 5 dnů od podpisu této smlouvy.
- Za okamžik zaplacení strany sjednávají den, kdy budou sjednané částky připsány na účet pronajímatele.

## IV.

## Peněžní prostředky k zajištění nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním Nebytového prostoru (kauce)

- Smluvními stranami se sjednávají peněžní prostředky k zajištění nájemného a úhrady za služby ve výši .....,-Kč (slovy ..... korun českých), (dále jen „kauce“), kterou nájemce uhradí převodem na účet pronajímatele do 5 dnů od podpisu této smlouvy.
- Pokud kdykoliv v průběhu trvání nájemního vztahu nájemce neuhradí v plné výši a včas nájemné či úhradu za služby, k níž je povinen, bude tato kauce pronajímatelem použita na uhrazení případných nedoplatků. Pokud kauce nebo její část bude takto pronajímatelem prokazatelně použita, je nájemce povinen doplatit část použité kauce tak, aby kauce byla opět ve sjednané plné výši, a to do 5 dnů ode dne, kdy byl pronajímatelem vyrozuměn o použití této kauce. Pronajímatel vyrozumí nájemce doporučeným dopisem. Pokud nájemce nedoplatí kauci včas, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši .....,-Kč za každý, byť započatý

<sup>1</sup> Vyberte jednu z možností

<sup>2</sup> Vyberte a) nebo b) a specifikujte dle skutečnosti

<sup>3</sup> Specifikujte dle skutečnosti



den prodlení. Prodlení s doplněním kauce do plné výše delší než 7 dní se považuje za hrubé porušení povinnosti a je důvodem k výpovědi z nájmu.

3. V případě, že nájemce po uplynutí doby nájmu nevrátí Nebytový prostor a zařízení a vybavení pronajímateli v původním stavu, v jakém jej převzal, s přihlednutím k běžnému opotřebení, bude kauce použita na náhradu škody, která takto pronajímateli vznikne, zejména na uvedení Nebytového prostoru do původního stavu. Pronajímatel je oprávněn požadovat po nájemci náhradu nákladů spojených s uvedením Nebytového prostoru do původního stavu, pokud kauce nepostačila na jejich pokrytí. Tyto další náklady je nájemce povinen uhradit do 5 dnů ode dne jejich vyúčtování.
4. V případě, že dojde k ukončení smluvního vztahu před uplynutím smluvené doby nájmu z důvodů porušení povinnosti nájemce, pak kauce v plné dohodnuté výši propadá s okamžitou platností ve prospěch pronajímatele, a to jako smluvní pokuta.
5. V případě, že nebude nutné kauci, nebo její část použít, pronajímatel vrátí kauci v plné výši nebo její část nájemci, a to do 5 dnů od ukončení tohoto smluvního vztahu na účet uvedený v záhlaví.

## V.

### Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel:
  - a) má právo na placení sjednaného nájemného a úhrad za služby ve sjednané době řádně a včas, dle této smlouvy.
  - b) má právo vstupu do Nebytového prostoru za účelem ověření, zda je Nebytový prostor užíván řádným způsobem a za účelem kontroly, zda nedochází ke škodám na něm. Je však povinen dohodnout datum vstupu předem.
  - c) má povinnost předat Nebytový prostor ve stavu způsobilém k užívání a zajistit nájemci nerušený výkon práv spojených s užíváním Nebytového prostoru po dobu nájmu.
  - d) má právo, v případě, že nájemce nevyklidí Nebytový prostor do 3 dnů po ukončení nájmu dle této smlouvy a dojde k prodlení s předáním, Nebytový prostor otevřít a za přítomnosti svědka jej vyklidit, dále pak věci nájemce a osob, které s ním Nebytový prostor užívají, uskladnit, a to na nebezpečí a náklady nájemce. S tímto postupem nájemce souhlasí a svým podpisem na této smlouvě níže dává pronajímateli plnou moc k takovému jednání.
  - e) odstraní bez zbytečného odkladu závady, které mu byly nájemcem nahlášeny, a které brání řádnému užívání Nebytového prostoru. Toto ustanovení se nepoužije v případě drobných závad nebo závad způsobených nájemcem nebo osobami, kteří se v Nebytovém prostoru nacházejí.
2. Nájemce:
  - a) je oprávněn po dobu trvání této smlouvy Nebytový prostor užívat pouze v souladu s účelem nájmu, Nebytový prostor řádným způsobem udržovat a provádět běžnou údržbu a drobné opravy na své náklady, platit sjednané nájemné a úhradu za služby řádně a včas dle ustanovení této smlouvy.
  - b) a osoby s ním užívající Nebytový prostor mají vedle práva užívat Nebytový prostor i právo požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním Nebytového prostoru spojeno.
  - c) není jakkoliv oprávněn provádět stavební úpravy, měnit konstrukci nebo charakter Nebytového prostoru, tj. neprovádět žádné podstatné změny, a to ani na svoje náklady, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

- d) není oprávněn přenechat Nebytový prostor nebo její část jiné osobě k užívání bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- e) je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu těch oprav v Nebytovém prostoru, které má nést pronajímatel a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá v plné výši za škodu, která takto vznikla.
- f) má povinnost zajistit platnou pojistnou smlouvou o pojištění Nebytového prostoru a věcí v něm se nacházejících a pojištění škody způsobené třetím osobám, a to na vlastní náklady.
- g) je povinen umožnit pronajímateli prohlídku Nebytového prostoru za účelem ověření, zda je Nebytový prostor užíván řádným způsobem a za účelem kontroly, zda nedochází ke škodám na něm.

## VI.

### Skončení nájmu

1. Nájem končí zejména uplynutím doby, na níž byla sjednána, písemnou dohodou stran, popřípadě smrtí fyzické osoby nájemce nebo zánikem právnické osoby nájemce bez právního nástupce.
2. Kterákoliv strana může písemně vypovědět tuto smlouvu bez udání důvodu v ..... **měsíční výpovědní době**, která začíná běžet dnem doručení výpovědi druhé straně.
3. Pronajímatel má též právo vypovědět tuto smlouvu o nájmu v **patnáctidenní výpovědní době** ode dne doručení výpovědi nájemci, pokud je nájemce více než jeden měsíc v prodlení s úhradou nájemného nebo záloh na služby nebo úhrad za služby po předložení vyúčtování nebo pokud hrubě poruší nebo opakovaně méně závažně poruší povinnosti vyplývající z nájmu.
4. Nájemce je povinen v den skončení nájmu Nebytový prostor vyklidit a odevzdat jej pronajímateli vyklizený, uklizený a ve stavu, v jakém Nebytový prostor převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání a údržbě, a zároveň je povinen předat příslušenství, tj. zejména vybavení a zařízení a klíče od všech uzamykatelných prostor. Škody na Nebytovém prostoru je nájemce povinen pronajímateli uhradit nebo je odstranit na své náklady. Ve vyklizeném Nebytovém prostoru se nebudou nacházet žádné movité věci, na které by si nájemce činil dodatečně nárok. V případě prodlení s vyklizením a předáním Nebytového prostoru je pronajímatel oprávněn požadovat uhrazení smluvní pokuty ve výši ..... Kč za každý započatý den prodlení.
5. Nájemce je povinen odhlásit své případné sídlo z Nebytového prostoru nejpozději do doby skončení nájmu. Pokud tak neučiní, má pronajímatel právo uplatnit smluvní pokutu ve výši sjednané kauce a tuto započíst proti pohledávce nájemce a má též právo podat návrh na zrušení sídla nájemce v Nebytovém prostoru k příslušným orgánům.

## VII.

### Ostatní ujednání

1. Práva a povinnosti touto smlouvou neupravené se řídí českým právním řádem.
2. Práva a povinnosti pronajímatele přecházejí na nového vlastníka Nebytového prostoru.
3. Písemnosti se doručují doporučenou poštou nebo kurýrem na adresu uvedenou v záhlaví. Za den doručení se považuje den přijetí zásilky, odmítnutí zásilky, nebo den jejího uložení na poště.
4. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti ke dni jejího podpisu oběma stranami.
5. Tato smlouva se vyhotovuje ve 2 stejnopisech, kdy každá strana obdrží po jednom vyhotovení.

6. Součástí této smlouvy se stane předávací protokol Nebytového prostoru.
7. Veškeré dodatky k této smlouvě musí být v písemné formě, musí být schváleny a podepsány oběma stranami.

**Smluvní strany prohlašují a svými podpisy stvrzují, že si smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní ani za jinak nevýhodných podmínek.**

V ..... dne .....

V ..... dne .....

\_\_\_\_\_  
**Pronajimatel**

\_\_\_\_\_  
**Nájemce**