

Daně spojené s nemovitostmi

18.12.2023 - Jan Kučera | JKMP Trade s.r.o.

Pokud vlastníte, prodáváte nebo kupujete nemovitost, určitě byste měli vědět kdy, kdo a jak musí odvést daň. Během posledních let se daně poměrně zásadně měnily, v některých případech i několikrát, a co platilo před 10 lety nemusí nutně platit dnes. Pokud nevíte, jak se v daních spojených s nemovitostmi zorientovat, pomůže vám tento článek.



Druhy daní

Povinnost platit daně vzniká v několika případech. Ať už jste nemovitost prodali, nebo ji naopak koupili, je potřeba si dát pozor na to, v jakém případě se daň platí.

Daň z příjmu z prodeje nemovitosti

Pokud jste prodali nemovitost, zde se platí daň z příjmu. Existuje i několik výjimek, kdy se daň neplatí. Pokud doba mezi nabytím nemovitosti a prodejem přesáhla 10 let, daň neplatíte. Jedná se o takzvaný časový test. Toto platí pouze pro nemovitosti nabyté po roce 2020. Pokud jste nemovitost pořídili před rokem 2020, tato doba je pouze 5 let. Další výjimkou je, pokud jste v nemovitosti měli trvalé bydliště před prodejem méně než 2 roky, ale peníze z prodeje využijete na obstarání dalšího bydlení (takzvané využití prostředků na bytovou potřebu), daň také neplatíte. V tom případě je příjem od daně osvobozen ale vzniká vám oznamovací povinnost vůči finančnímu úřadu. K tomu jsou určeny konkrétní formuláře, které má úřad k dispozici online.

Kam podat přiznání k dani z příjmu?

Přiznání podáváte na příslušný finanční úřad, pod který spadáte jako fyzická či právnická osoba. Takové přiznání musí být podáno nejpozději do 1.4.2023. Pokud tedy zdaňujete příjem z prodeje nemovitosti, připočte se příjem k základu daně k vašim ostatním příjmům v uplynulém roce, např. ze

zaměstnání apod. Do příloh doplníte Výpis z Katastru nemovitostí. V tomto případě je dobré využít služby daňového poradce, který daňové přiznání pomůže vyplnit a vyvarujete se tak možných chyb. Výše daně je v rozmezí 15 – 23 % podle výše příjmu.

Daň z nabytí nemovitosti

Daň z nabytí nemovitosti se platila vždy, když se měnilo, vnikalo nebo zanikalo vlastnické právo k dané nemovitosti. Ve většině případů tuto daň platil prodávající, to se ale změnilo 1. listopadu 2016, kdy od tohoto data musel daň z nabytí platit kupující. Od 26. září 2020 byla **daň z nabytí zrušena**. Ušetříte tedy 4 % z kupní ceny, což pro lepší představu je 40 tisíc korun z každého milionu ceny nemovitosti.

Daň z nemovitosti

Pokud jste v roce 2022 koupili nebo jinak získali nemovitost, měli byste do **31.1.2023** podat daňové přiznání k dani z nemovitých věcí. Daňové přiznání se podává pouze jednou, při koupi nemovitosti nebo větších změnách již vlastněné nemovitosti (kupříkladu při přístavbě). Daň následně platíte do **31. května** (pokud částka nepřesáhne 5000 Kč), případně můžete druhou polovinu zaplatit do 30. listopadu (při částce nad 5000 Kč). Daň z nemovitosti platíte i všechny další roky, daňové přiznání už však nepodáváte.

Samotná částka, kterou musíte zaplatit, se liší nejen podle velikosti nemovitosti, ale i podle druhu a místa, kde se nachází. Povinnost platit tuto daň vzniká i pokud jste nebyli vlastníkem celý rok. Zcela jednoduše platí, že pokud jste zapsáni k poslednímu dni kalendářního roku na Katastru nemovitostí jako vlastníci, jste povinni daň uhradit.

Kam podat přiznání k dani z nemovitosti?

Přiznání podáváte na finanční úřad v kraji, ve kterém se nemovitost nachází. Pokud nabydete více nemovitostí ve více krajích, podáváte přiznání do každého kraje zvlášť. Po podání přiznání by vám každý rok měla dojít obálka se složenkou, ale pokud máte aktivní datovou schránku nebo si necháváte příslušné údaje zasílat e-mailem, částku naleznete tam. Pokud vám poukázka nedorazí, co nejrychleji se obraťte na příslušný finanční úřad.

Závěr

Daně jsou jedna z jistot, které v životě máme. Ačkoliv je daň z nabytí nemovitosti již několik let zrušena, pokud vlastníte nemovitost platí daň z nemovitých věcí každý rok. Při koupi nebo jiném druhu získání nemovitosti musíte do 31. ledna následujícího roku podat daňové přiznání na finanční úřad a daň zaplatit do 31. května. Pokud nejste od daně z příjmu osvobozeni, platíte ji v případě, že jste nemovitost prodali. V dnešní pokročilé době navíc vše vyřešíte online. Všechny dokumenty ke stažení nebo možnost podání přiznání online najdete na stránkách [Finanční správy](#).