Tato příručka byla vypracována nezávislou externí účetní firmou a přezkoumána a aktualizována nezávislou externí právní firmou.

Říjen 2021 (pro fiskální rok 2021)

ČESKÁ REPUBLIKA - DAŇOVÉ ASPEKTY KRÁTKODOBÉHO PRONÁJMU PRO FYZICKÉ OSOBY

Následující informace slouží jako průvodce, který Vám pomůže seznámit se s některými daňovými požadavky, které se na Vás mohou vztahovat při poskytování krátkodobého ubytování v České republice.

Daně mohou být složité a je důležité zajistit, abyste měli aktuální přehled o svých daňových povinnostech a byli v souladu s daňovými předpisy. Včasná příprava, přiznání a placení daní jsou Vaší odpovědností.

Pokud poskytujete krátkodobé ubytování v České republice, měli byste se ujistit, že rozumíte jednotlivým následujícím daním, a platit ty, které se Vás týkají;

- daň z příjmu
- daň z přidané hodnoty (DPH)

Prosím, berte v potaz, že tyto informace nejsou vyčerpávající a nepředstavují právní radu. Doporučujeme Vám, abyste si své daňové povinnosti ověřili v oficiálních zdrojích nebo se obrátili na kvalifikované odborníky.

Upozorňujeme, že tyto informace neaktualizujeme v reálném čase, takže byste si měli ověřit, zda se zákony nebo postupy v poslední době nezměnily.

DAŇ Z PŘÍJMU

Pokud v České republice získáváte příjmy, je pravděpodobné, že budete muset odvést daň z těchto příjmů českému správci daně. Níže uvádíme stručný nástin týkající se daně, která se může vztahovat na příjmy z krátkodobých pronájmů v České republice, a několik informací o tom, jak lze tuto daň zaplatit českému správci daně. **Zdaňovací období v České republice** trvá od 1. ledna do 31. prosince.

Příjmy, které jsou předmětem daně z příjmů v České republice.

Daňovou povinnost nemáte, pokud vaše příjmy z pronájmu (spolu se všemi ostatními zdanitelnými příjmy) nepřesáhnou ve zdaňovacím období 15.000 Kč.

Pravidla platná v České republice pro příjmy dosažené v souvislosti s krátkodobým pronájmem.

Podle českých právních předpisů platí, že pokud pronajímáte nemovitost prostřednictvím online platformy přímo hostům, bude se pravděpodobně jednat o podnikatelskou činnost (poskytování ubytovacích služeb), která by měla být zdaněna jako příjem z podnikání (samostatné činnosti). V takovém případě jste povinni se přihlásit k sociálnímu zabezpečení a zdravotnímu pojištění, stejně jako k dani z příjmu a podat příslušná povinná podání (daňové přiznání, přehledy o příjmech a výdajích pro správu sociální zabezpečení a pro zdravotní pojišťovnu).

V případě, kdy nemovitost pronajímáte nepřímo prostřednictvím agentury (jako dlouhodobý pronájem - typicky dlouhodobě pronajímáte svou nemovitost agentuře a ta ji dále pronajímá hostům), je tento příjem považován za pasivní příjem z pronájmu a nemáte povinnost se registrovat k dani, sociálnímu zabezpečení ani zdravotnímu pojištění (tj. pouze odvádíte daň z tohoto příjmu jako pasivního příjmu se sazbou daně 15 % nebo 23 %[1]). To znamená, že agentura pronajímající nemovitost spravuje účet na online platformě, komunikuje se zákazníky, zařizuje úklid nemovitosti a za tyto služby si účtuje poplatek.

Upozorňujeme, že posouzení, zda se jedná o poskytování krátkodobých ubytovacích služeb nebo o dlouhodobý pronájmem, závisí na mnoha detailech a jedná se o složitou záležitost. Doporučujeme Vám obrátit se na daňového poradce, abyste se ujistili, že pravidla jsou ve Vašem konkrétním případě aplikována správně.

Vykazování daní v České republice.

Pro přiznání daně v České republice byste měli použít formulář přiznání k dani z příjmů vydaný českým správcem daně.

Vyplněný formulář daňového přiznání lze zaslat správci daně poštou nebo jej lze podat osobně na kterémkoli finančním úřadě.

Daňové přiznání je možné podat i elektronicky, a to prostřednictvím:

(i) portálu české daňové správy, který naleznete na těchto webových stránkách. Pro tento typ podání je třeba mít uznávaný elektronický podpis;

(ii) online platformy "moje daně", kterou naleznete na těchto internetových stránkách, nebo

(iii) prostřednictvím datové schránky, která je dalším nástrojem pro online komunikaci s úřady[2].

Upozorňujeme, že pokud máte zřízenou datovou schránku, musí být formulář daňového přiznání zaslán pouze elektronicky (pomocí jedné ze 3 výše uvedených možností).

Formulář daňového přiznání je k dispozici na těchto internetových stránkách českého správce daně.

Přiznání k dani - termín podání.

Standardní termín pro podání daňového přiznání v České republice je 1. duben následujícího zdaňovacího období (např. daňové přiznání za rok 2021 je třeba podat do 1. dubna 2022).

V případě elektronického podání daňového přiznání se lhůta prodlužuje o 1 měsíc, tj. do 1. května.

Dále se lhůta automaticky prodlužuje o 3 měsíce, tj. do 1. července, pokud udělíte plnou moc zapsanému českému daňovému poradci nebo advokátovi, který podá daňové přiznání Vaším jménem.

Další prodloužení do 31. října je možné, pokud máte příjmy zdaněné v zahraničí. O toto prodloužení však musíte požádat a musí Vám ho schválit český správce daně.

[1] Sazba daně 23 % se vztahuje na příjmy přesahující roční limit 48násobku průměrné mzdy (1.701.168 Kč pro rok 2021).

[2] Tj. informační systém veřejné správy, který umožňuje odesílat a/nebo přijímat elektronické dokumenty od/pro orgánů/y veřejné moci. Pro využití datové schránky je nutná předchozí formální registrace.

Přiznání k dani - lhůta pro zaplacení.

Výše uvedená lhůta pro podání daňového přiznání v České republice je zároveň lhůtou pro zaplacení daně.

Povinnost platit pololetní nebo čtvrtletní zálohy Vám může vzniknout, pokud Vaše daňová povinnost z předchozího roku přesáhla částku 30.000 Kč. Výše záloh a jejich frekvence se určuje na základě Vaši daňové povinnosti z předchozího roku.[3]

Kontaktní údaje správce daně pro Českou republiku.

Kontaktní údaje na příslušný finanční úřad naleznete na následujícím odkazu: https://www.financnisprava.cz/cs/financni-sprava/financni-sprava-cr/organizacni-struktura/organy-financni-spravy/financni-urady.

Sazby daně z příjmů v České republice.

V České republice existují dvě sazby daně z příjmů fyzických osob - 15% a 23% sazba daně - které se vztahují na příjmy ze závislé činnosti, příjmy ze samostatné činnosti, příjmy z kapitálového majetku, příjmy z nájmu a ostatní příjmy.

Sazba daně 23 % se uplatní, pokud Váš celkový roční základ daně přesáhne roční limit 48násobku průměrné mzdy (tj. 1.701.168 Kč pro rok 2021). Např. pokud Váš základ daně ze zaměstnání činí 1 milion Kč a základ daně z ubytovacích služeb činí 1 milion Kč, tj. Váš celkový základ daně činí 2 miliony Kč, pak částka 1.701.168 Kč je zdaněna 15 % a zbývající částka (298.832 Kč) je zdaněna 23 %.

Typické výdaje, které lze v souvislosti s krátkodobým pronájmem odečíst od příjmů.

U daňově uznatelných výdajů si můžete zvolit buď (a) paušální výdaje, nebo (b) skutečné výdaje.

a) Paušální výdaje
   - 30 % z příjmů u pasivního příjmu z pronájmu (do limitu 600.000 Kč),
   - 60 % z příjmů u příjmů z podnikání za předpokladu, že máte živnostenské oprávnění (do limitu 1.200.000 Kč),
   - 40 % z příjmů za příjmy z podnikání, pokud nemáte živnostenské oprávnění (do limitu 800.000 Kč),

b) Skutečné výdaje

U skutečných výdajů si můžete odečíst výdaje jako např.
- úroky z hypotečního úvěru,
- poplatky realitní kanceláři,
- poplatky za služby Airbnb,
- pojištění,
- daň z nemovitosti,
- opravy,
- odpisy (vypočtené na základě českých daňových předpisů),
- služby.

[3] Pokud Vaše daňová povinnost přesáhla 30.000 Kč, ale byla nižší než 150.000 Kč, je třeba platit pololetní zálohy ve výši 40 % (každá záloha) poslední daňové povinnosti. Pokud vaše daňová povinnost přesáhla 150.000 Kč, platí se čtvrtletní zálohy ve výši 25 % (každá záloha) poslední daňové povinnosti.

Mezi aplikací paušálních výdajů a skutečných výdajů pro výpočet daně můžete za určitých podmínek přecházet. Zvolená metoda by však měla být použita pro celé zdaňovací období (tj. kalendářní rok).

Odpočty, které lze uplatnit v rámci daňových odpisů (např. pořizovací cena / opotřebení).

Odpisy lze odečíst na základě pořizovací částky ve vztahu k hodnotě majetku.

Odpisy se vypočítávají na základě pořizovací ceny nemovitosti, pokud doba mezi pořízením nemovitosti a okamžikem jejího prvního pronájmu nepřesáhne 5 let.

V opačném případě musí hodnotu nemovitosti pro účely odpisů stanovit znalec. Výše odpisů je pak rozložena na 30 let a může být vypočtena jako rovnoměrné odpisy (1,4 % pro 1. rok a 3,4 % pro další roky) nebo zrychlené odpisy (specifický výpočet s odlišným výpočtem pro každý rok). Vzhledem k tomu, že se jedná o složitou záležitost, doporučujeme Vám obrátit se na daňového poradce, abyste se ujistili, že tato pravidla jsou ve Vašem konkrétním případě aplikována správně.

Zvláštní daň z nemovitostí aplikovaná na nemovitosti, které jsou krátkodobě pronajímány.

Neexistuje žádná zvláštní daň z nemovitosti ve vztahu ke krátkodobě pronajímaným nemovitostem.

Existuje daň z nemovitostí, která se vztahuje na všechny nemovitosti. Přičemž sazby daně jsou vyšší, pokud jsou nemovitosti využívány k podnikatelským účelům (např. krátkodobý pronájem prostřednictvím online platforem), ve srovnání se sazbami daně platnými pro nemovitosti využívané k bydlení.

Povinnost platit českou daň z příjmů, pokud jste nerezident.

Pokud nejste rezidentem v České republice, máte povinnost prostřednictvím českého daňového přiznání přiznat veškeré příjmy plynoucí z České republiky, např. příjmy z pronájmu (krátkodobého nebo dlouhodobého) nemovitostí nacházejících se v České republice, a zaplatit z těchto příjmů daň.

Povinnosti týkající se české daně z příjmů, pokud jste českou fyzickou osobou pobírající příjmy z pronájmu v zahraničí.

Pokud jste považován za českého daňového rezidenta, jste povinen platit daň ze svých celosvětových příjmů a máte povinnost je přiznat prostřednictvím českého daňového přiznání (včetně příjmů z pronájmu v zahraničí). V takovém případě můžete uplatnit osvobození od dvojího zdanění v souladu s příslušnou smlouvou o zamezení dvojího zdanění uzavřenou mezi Českou republikou a danou zemí.

Obecně platné daně z nemovitostí.

Vlastník nemovitosti musí každoročně platit daň z nemovitých věcí. Tato daňová povinnost vzniká fyzické nebo právnické osobě, která nemovitost vlastní k 1. lednu daného roku (tzn. pokud jste nemovitost nabyli 3. ledna 2021, daň za rok 2021 neplatíte. Pokud nemovitost vlastníte ještě 1. ledna 2022, musíte zaplatit daň z nemovitých věcí na rok 2022).

Sazby daně se liší pro pozemky a pro stavby a liší se v závislosti na lokalitě nebo typu nemovitosti a účelu, ke kterému je nemovitost využívána (odkazujeme na komentář v části "Zvláštní daň z nemovitostí aplikovaná na nemovitosti, které jsou krátkodobě pronajímány").

Daň z prodeje nemovitosti v České republice.

Příjmy z prodeje nemovitostí obecně podléhají zdanění. Sazba daně 15 % nebo 23 %[4] se vztahuje na rozdíl mezi prodejní a kupní cenou nemovitosti. Pro snížení základu daně můžete uplatnit i další výdaje spojené s prodejem (např. odměnu za zprostředkování, odměnu právníkovi).

Poznámka: Za určitých okolností může být příjem z prodeje nemovitosti osvobozen od daně.

Vzorový výpočet		
Laura vlastní v Praze byt se dvěma ložnicemi. Svůj volný pokoj příležitostně pronajímá na víkendy.		
Laura obdržela v roce 2021 celkové hrubé nájemné ve výši 100.000 Kč.		
V roce 2021 měla Laura v souvislosti s tímto bytem následující výdaje: pojištění bytu 3.000 Kč, daň z nemovitosti 500 Kč, úroky z hypotéky 50.000 Kč, elektřina/plyn 6.500 Kč a poplatky za služby Airbnb 3.000 Kč. Tyto částky představují poměrné části nákladů spojených s pronajatým volným pokojem.		
		Kč
Hrubý příjem z pronájmu		100.000
Mínus uznatelné náklady:		
	Pojištění bytu	(3.000)
	Daň z nemovitosti	(500)
	Úroky z hypotéky	(50.000)
	Elektřina/plyn	(6.000)
	Poplatky za služby Airbnb	(3.000)
Čistý zdanitelný příjem z pronájmu		**37.500**

DAŇ Z PŘIDANÉ HODNOTY

Daň z přidané hodnoty týkající se pronájmu/ubytovacích služeb je složitá problematika a měli byste věnovat čas tomu, abyste porozuměli pravidlům, která se na Vás a Vaši konkrétní situaci vztahují.

Obecně řečeno, daň z přidané hodnoty (DPH) v České republice je daní ze spotřeby. Většina zboží a služeb poskytovaných v České republice podléhá DPH.

Osoba, která dodává zboží a/nebo poskytuje služby v České republice, může být povinna účtovat DPH a odvádět ji českému správci daně. Stejně jako u všech daní Vám doporučujeme, abyste se o svých případných povinnostech týkajících se DPH v České republice poradili s daňovým poradcem.

[4] Sazba daně 23 % se vztahuje na příjmy přesahující roční limit 48násobku průměrné mzdy (1.701.168 Kč pro rok 2021).

Pokud v současné době pronajímáte pokoj hostům, může se stát, že budete povinni účtovat DPH k úplatě za pronájem a tuto částku odvést českému správci daně. Vzhledem k tomu, že pronájem neposkytuje Airbnb, je povinností hostitele zohlednit povinnosti týkající se DPH z úplaty za pronájem.

Musím od hostů vybírat DPH, pokud poskytuji krátkodobé ubytování v České republice?

Obecně platí, že fyzické osoby, které vykonávají podnikatelskou činnost (např. podnikání v oblasti krátkodobého ubytování) v České republice, jsou považovány za osoby povinné k dani, a proto musí účtovat za svá plnění úplatu včetně DPH, jakmile jsou splněna kritéria pro registraci k DPH.

V současné době jste v České republice povinni se registrovat k DPH, pokud váš obrat přesáhne 1.000.000 Kč v jakémkoli období dvanácti po sobě jdoucích kalendářních měsíců nebo kratším. Pokud tedy poskytujete krátkodobé ubytování a překročíte tuto hranici, měli byste se registrovat k DPH.

Jste-li fyzická osoba, která není rezidentem v České republice, ale Vaše nemovitost se nachází v České republice, pak byste se měli registrovat k DPH, protože se na Vás nevztahuje žádný registrační práh.

Pokud v České republice provozujete podnikatelskou činnost (např. krátkodobé ubytování), ale nedosahujete výše uvedené hranice 1.000.000 Kč, jste povinni se registrovat k DPH jako tzv. identifikovaná osoba, jelikož musíte přiznat DPH z hostitelských poplatků Airbnb (tj. poplatků za služby, které Vám poskytuje společnost neusazená v České republice). Jako identifikovaná osoba (na rozdíl od osoby registrované k DPH např. z důvodu překročení prahové hodnoty) budete povinni účtovat DPH ze služby přijaté od Airbnb a podat přiznání k DPH za měsíce, ve kterých službu od Airbnb přijímáte.

Doporučujeme Vám, abyste se poradili s daňovým poradcem, pokud potřebujete pomoci s určením, zda a kdy se musíte registrovat a platit českou DPH.

Další pokyny k registraci k DPH naleznete na následujících internetových stránkách českého správce daně: https://www.financnisprava.cz/cs/dane/dane/dan-z-pridane-hodnoty.

DPH se na mě vztahuje. Jak zjistím, jakou výši daně musím od svých hostů vybrat?

Sazby DPH se v jednotlivých zemích liší a pravidelně se mění. Doporučujeme Vám pravidelně se informovat o nejaktuálnějších sazbách DPH u správce daně v zemi, kde jste povinni odvádět DPH.

Například k datu vydání tohoto dokumentu je v České republice sazba DPH platná pro poskytování ubytovacích služeb 10 %. To za předpokladu, že kromě samotné ubytovací služby jsou Vámi dodávány i další pohostinské služby, jako jsou např. úklidové služby, připojení k internetu, výměna ložního prádla apod.

V České republice však v současné době platí i jiné sazby DPH, proto doporučujeme, abyste si u daňového poradce ověřili, jaká sazba DPH se na Vaše služby vztahuje.

DPH se na mě vztahuje. Jak mám od hostů vybírat DPH?

Pokud zjistíte, že musíte plnění, která poskytujete hostům, účtovat včetně DPH, mějte na paměti, že tuto DPH musíte od hostů vybrat, přiznat a odvést ji v pravidelném přiznání k DPH. V České republice

se přiznání k DPH obvykle podává za měsíční zdaňovací období a je nutné jej podat do 25. dne následujícího měsíce (tj. přiznání k DPH za leden je nutné podat do 25. února). Platbu DPH je nutné provést do stejného dne, do kdy je nutné podat přiznání k DPH.

Mohou být rovněž vyžadovány některé formality, např. vystavení daňového dokladu hostům.

Další pokyny k podávání přiznání naleznete na internetových stránkách českého správce daně: https://www.financnisprava.cz/cs/dane/dane/dan-z-pridane-hodnoty.

Vaše ceny vůči hostům (spotřebitelům) by měly být uvedeny včetně DPH. Pokud tedy poskytujete rekreační ubytování, které podléhá DPH ve výši 10 %, pak by se výše DPH měla vypočítat snížením částky sjednané ceny ubytování o poměr výše sjednané ceny ubytování a koeficientu 1.1. Například bude sjednána celková cena za ubytování ve výši 300 EUR. DPH vzniklá z tohoto plnění by se měla vypočítat takto: 300 - (300/1,1) = 27,27 EUR DPH.

Doporučujeme, abyste si své povinnosti v oblasti cenotvorby a příslušných náležitostí daňových dokladů ověřili u daňového poradce.