

ČESKÁ REPUBLIKA – DAŇOVÉ ASPEKTY KRÁTKODOBÝCH PRONÁJMŮ

Následující informace představuje průvodce, který vám pomůže se začít orientovat v určitých daňových požadavcích, které se na vás mohou vztahovat v případě poskytování krátkodobého ubytování v České republice.

Oblast zdanění může být ošidná a je důležité zajistit, abyste své daňové povinnosti splnili řádně a v souladu s daňovými předpisy. Včasná příprava, podání a platba daní je vaše odpovědnost.

Pokud poskytujete krátkodobé ubytování v České republice, měli byste porozumět následujícím typům daní a platit daně, které se na vás vztahují:

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

Chápejte prosím, že tyto informace nejsou vyčerpávající a nejsou zamýšleny jako právní poradenství. Pokud si nejste jisti svými daňovými povinnostmi, doporučujeme vám ověřit si je u místních oficiálních zdrojů, nebo vyhledat poradenství kvalifikovaných profesionálů.

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

DAŇ Z PŘÍJMU

Jestliže v České republice obdržíte příjem, je pravděpodobné, že budete mít povinnost platit určité procento jako daň z tohoto příjmu českému finančnímu úřadu. Níže naleznete stručný přehled daňové povinnosti, která vám může vzniknout z titulu krátkodobého pronájmu v České republice, a bližší informace o tom, jak lze tuto daň uhradit českému finančnímu úřadu.

Zdaňovací období v České republice trvá od 1. ledna do 31. prosince.

Na co se v České republice vztahuje daň z příjmu

Daňová povinnost vám nevzniká, pokud váš příjem z pronájmu (společně s veškerým ostatním zdanitelným příjmem) nepřekračuje 15 000 Kč za zdaňovací období.

Pravidla České republiky vztahující se na příjem získaný ve vztahu ke krátkodobým pronájmům.

Na základě českých daňových zákonů je přímý pronájem nemovitosti prostřednictvím online platformy považován za obchodní činnost a daní se jako příjem ze samostatné výdělečné činnosti. Jako poplatníci s příjmy ze samostatné výdělečné činnosti jste povinni se registrovat k sociálnímu a zdravotnímu pojištění a k dani a podat příslušné povinné výkazy (daňové přiznání, přehled pro sociální pojištění a přehled pro zdravotní pojištění).

Jiná situace nastane v případě, že nemovitost pronajímáte nepřímo prostřednictvím pronajímající agentury, tj. že pronajímající agentura spravuje účet na online platformě, komunikuje se zákazníky, stará se o úklid nemovitosti a za tyto služby si účtuje poplatek. Vás

příjem je pak považován za pasivní příjem z pronájmu a nebudete se muset registrovat k dani ani k sociálnímu a zdravotnímu pojištění. Tento příjem zdaníte pouze sazbou daně 15 %. Povinnost hradit sociální/zdravotní pojištění nemáte.

Pokud si nejste jisti, jak by měl být váš příjem v České republice daněn, měli byste zvážit konzultaci s daňovým poradcem.

Přiznání daně z příjmů v České republice

Daňové přiznání se v České republice podává na předepsaném formuláři vydávaném českou Finanční správou.

Vyplněný formulář českého daňového přiznání lze českému finančnímu úřadu odeslat poštou, avšak pokud máte datovou schránku, může být odeslán pouze přes tuto datovou schránku.

Formulář daňového přiznání je k dispozici na stránkách www.financnisprava.cz.

Daňové přiznání – lhůta pro podání

Standardní česká lhůta pro podání je do 1. dubna následujícího zdaňovacího období (tj. české daňové přiznání za rok 2018 musí být podáno do 1. dubna 2019).

Lhůta se automaticky prodlužuje do 1. července, pokud udělíte plnou moc registrovanému českému daňovému poradci a tuto plnou moc podáte příslušnému českému finančnímu úřadu před standardní českou lhůtou pro podání daňového přiznání.

Další prodloužení do 31. října je možné, pokud nějakou část svého příjmu zdaňujete v rámci daňového přiznání v zahraničí. O toto prodloužení však musíte požádat a musí je schválit české finanční úřady.

Daňové přiznání – lhůta pro úhradu

Česká lhůta pro podání daňového přiznání, jak je uvedena výše, je také lhůtou pro úhradu české daňové povinnosti.

Kontaktní údaje finančního úřadu v České republice

Místní český finanční úřad a jeho pravomoc závisí na místě vašeho pobytu v České republice. Místně příslušný finanční úřad naleznete na tomto [odkazu](#).

Sazby české daně z příjmu

Platí jednotná 15 % sazba daně, která se vztahuje na příjem ze závislé činnosti, příjem ze samostatné výdělečné činnosti, příjmy z pronájmu a jiné příjmy.

Další 7 % solidární daň se vztahuje na příjem ze závislé činnosti a příjem ze samostatné výdělečné činnosti pouze v případě, že celkový příjem (ze závislé a ze samostatné výdělečné činnosti) překračuje celoroční limit 48násobku průměrné mzdy (1 438 992 Kč za rok 2018).

Typické výdaje, které lze odečíst od vašeho příjmu ve vztahu ke krátkodobému pronájmu.

Můžete uplatnit následující:

- paušální výdaje (30 % na pasivní příjem z pronájmu, 40–60 % na příjem z obchodní činnosti) až do maximální paušální částky 1 milion Kč) nebo
- skutečné výdaje.

V případě skutečných výdajů si můžete odečíst výdaje jako

- úrok z hypotéky,
- poplatky realitní agentury,
- pojištění,
- daň z nemovitosti,
- opravy,
- odpisy (vypočtené podle české daňové legislativy),
- poplatky za energie.

Odpisy uplatnitelné při daňovém odpisování (např. daňově uznatelné kapitálové náklady / opotřebení).

Hmotný majetek lze odepisovat v částkách odpovídajících hodnotě nemovitosti.

Odpisy hmotného majetku se v případě, že doba mezi zakoupením nemovitosti a jejím prvním pronajmutím nepřekročila 5 let, vypočtou na základě kupní ceny nemovitosti.

V opačném případě musí být hodnota nemovitosti pro účely odpisů stanovena znalcem.

Hodnota odpisované nemovitosti se poté formou odpisů rozloží na 30 let, přičemž roční výši odpisu lze vypočítat buď formou rovnoměrného odpisování (1,4 % za 1. rok a 3,4 % za roky následující) nebo zrychleného odpisování (specifický výpočet s odlišným výpočtem pro každý rok).

Specifické daně z nemovitosti splatné z krátkodobě pronajímaných nemovitostí.

Neexistuje žádná specifická daň z nemovitosti, nicméně daňové sazby na nemovitosti užívané k pronájmu prostřednictvím online platformy budou vyšší než u nemovitosti užívané např. jako vaše primární bydliště.

Povinnost k dani z příjmu v České republice, pokud zde nejste rezidentem.

Jestliže nejste rezidentem v České republice, jste povinni deklarovat prostřednictvím českého daňového přiznání jakýkoli příjem z českého zdroje, tj. obchodování nebo příjem z pronájmu nemovitosti, která se nachází v České republice, a uhradit veškeré daně vzniklé z tohoto příjmu.

Povinnosti k dani z příjmu v České republice, pokud jste českou fyzickou osobou, která má příjmy z pronájmu v zahraničí.

Jestliže jste považováni za českého daňového rezidenta, podléháte zdanění z celosvětového příjmu a máte povinnost jej přiznat ve svém českém daňovém přiznání (včetně příjmů z pronájmu v zahraničí). Následně můžete uplatnit zamezení dvojímu zdanění v souladu s příslušnou smlouvou o zamezení dvojímu zdanění uzavřenou mezi Českou republikou a zahraniční zemí.

Obecná povinnost k dani z nemovitosti.

Vlastník nemovitosti musí platit ze svých nemovitostí daň. Tato povinnost vzniká vlastníkovu nemovitosti k 1. lednu daného roku.

Sazby daně se liší u pozemků a staveb a liší se podle umístění nemovitosti a účelu, k němuž je užívána.

Daň z majetku v České republice

Příjem z prodeje pronajímaného majetku podléhá dani ve výši 15 %.

Poznámka: Ve specifických případech může být příjem z prodeje nemovitosti osvobozen od daně.

| Vzorový výpočet | | |
|---|--------------------------|---------------|
| Laura vlastní 2-pokojový byt v Praze. Příležitostně svůj volný pokoj pronajímá na víkendy. | | |
| V roce 2018 Laura získala celkové hrubé nájemné ve výši 100 000 Kč | | |
| V roce 2018 Lauře ve spojitosti s bytem vznikly následující výdaje: pojištění bytu 3 000 Kč, místní daň z nemovitosti 500 Kč, úrok z hypotéky 50 000 Kč a elektřina/plyn 6 000 Kč. Uvedené částky představují pouze podíl celkových nákladů vztahující se k pronajímanému pokoji. | | |
| | | Kč |
| Hrubý příjem z nájemného | | 100,000 |
| <i>Minus daňově uznatelné náklady:</i> | | |
| | Pojištění domu | (3,000) |
| | Místní daň z nemovitosti | (500) |
| | Úroky z hypotéky | (50,000) |
| | Elektřina/plyn | (6,000) |
| | | |
| Čistý zdanitelný příjem z pronájmu | | 40,500 |

DAŇ Z PŘIDANÉ HODNOTY

Daň z přidané hodnoty může být složitá a chvíli může potrvát, než porozumíte pravidlům, která se vztahují na vás a vaši konkrétní situaci.

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

Osoba, která dodává zboží a/nebo služby do České republiky, může být povinna účtovat DPH a odvést ji českému finančnímu úřadu. Jako u všech daní doporučujeme, abyste se poradili s daňovým poradcem ohledně možných povinností k DPH v České republice.

Pokud aktuálně pronajímáte pokoj hostům, můžete mít povinnost aplikovat na svou platbu za pronájem DPH a tuto daň pak odvést českému finančnímu úřadu. Vzhledem k tomu, že Airbnb není poskytovatelem pronájmu, je odpovědností hostitele zohlednit místní povinnosti ohledně DPH z platby za pronájem.

Musím od hostů vybírat DPH, pokud pronajímám krátkodobě ubytování v České republice?

Obecně platí, že fyzické osoby, které jsou v České republice považovány za podnikatele, musí účtovat DPH ze svých dodávek, jakmile splní kritéria pro registraci k DPH.

V současné době jste povinni se registrovat k DPH, pokud váš obrát v libovolném období dvanácti nebo méně po sobě následujících kalendářních měsíců překročí 1 000 000 Kč z libovolných transakcí podléhajících DPH. Pokud v takovém případě poskytnete krátkodobé ubytování a celkově překročíte tuto prahovou hodnotu, musíte se registrovat k DPH.

Jestliže jste fyzická osoba, která není v České republice rezidentem, avšak ubytování se v České republice nachází, měli byste zvážit registraci k DPH, protože se na vás žádná prahová hodnota nevztahuje.

Jestliže potřebujete pomoc s určením, zda se potřebujete registrovat k české DPH a účtovat ji, doporučujeme vám obrátit se na daňového poradce.

Další rady ohledně registrace k DPH naleznete na [webové stránce](#) českých daňových orgánů.

Vztahuje se na mě DPH. Jak určím, jak vysokou daň mám od svých hostů vybírat?

Sazby DPH se v jednotlivých zemích liší a pravidelně se mění. Doporučujeme vám pravidelně se informovat u místního daňového úřadu, abyste měli nejaktuálnější sazby DPH pro zemi, ve které máte povinnost odvádět DPH.

Například k datu vydání tohoto dokumentu je sazba DPH, která se vztahuje na turistické ubytování, v České republice 15 %. Platí na základě toho, že kromě samotné ubytovací služby poskytnete další pohostinské služby, například úklidové služby, připojení k internetu, výměnu povlečení atd.

Avšak v současné době jsou v České republice platné také jiné sazby DPH, proto vám doporučujeme, abyste si ověřili u místního daňového poradce sazbu DPH, která se vztahuje na služby, jež poskytujete.

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

Jestliže shledáte, že musíte ze služeb svým hostům účtovat DPH, pamatujte prosím, že tuto DPH musíte vybírat od svých hostů a následně tuto daň přiznávat a odvádět v rámci pravidelných přiznání k DPH. V České republice se přiznání k DPH zpravidla vztahuje na měsíční období a povinně se podává do 25. dne následujícího měsíce (tj. přiznání k DPH za leden musí být podáno do 25. února). Úhrada DPH musí být povinně provedena do data, do kterého je povinnost podat přiznání k DPH. Platba musí být připsána na účet finančního úřadu nejpozději v den lhůty.

Mohou být vyžadovány určité formality, například vydání účtenky nebo faktury hostům. Další informace o tomto tématu naleznete [zde](#).

Další rady ohledně vyplnění přiznání naleznete na [webové stránce](#) českých finančních úřadů.

Můžete se také setkat s požadavky, které souvisí s tím, zda uplatňujete ceny včetně DPH nebo bez DPH. Doporučujeme vám, abyste si povinnosti ohledně stanovení cen a příslušných požadavků na fakturu ujasnili s místním daňovým poradcem.