

# Osvobození od daně z příjmu při prodeji nemovitosti



Milionová  
nemovitost





# Témata

- Jaké jsou jednotlivé možnosti osvobození od daně z příjmu při prodeji nemovitosti
- Jak konkrétně funguje osvobozovací podmínka 2 let při bydlení v nemovitosti
- Jak konkrétně funguje osvobozovací podmínka při reinvestování výnosu z prodeje
- Jak konkrétně funguje osvobozovací podmínka při vlastnění nemovitosti 5/10 let
- Jak se vypočítá daň z příjmu z prodeje nemovitosti, pokud nemůžeme uplatnit ani jednu osvobozovací podmínku



Milionová  
nemovitost



**KOTULA**  
Realitní kancelář

## Reinvestování výnosu z prodeje do uspokojení vlastních bytových potřeb

- Vlastnit 5 let / resp. 10 let
- V nemovitosti bydlet 2 roky bezprostředně před prodejem
- Výnos z prodeje reinvestovat za účelem uspokojení vlastních bytových potřeb

**Osvobozené jsou jen fyzické osoby, nikoliv firmy nebo podnikající fyzické osoby, které mají nemovitost v obchodním majetku!!!**



# Vlastnit 5 let / 10 let

- Nejjednodušší osvobození, nemá žádné dodatečné podmínky
- Nabytí v roce 2020 a dříve – lhůta bude 5 let
- Nabytí v roce 2021 a dále – lhůta bude 10 let
- Rozhodným dnem budou právní účinky vkladu – tedy termín podání návrhu na vklad na katastr nemovitostí



## **V nemovitosti bydlet 2 roky bezprostředně před prodejem**

- Je možné využít, jen pokud prodáváme nemovitost, ve které se dá trvale bydlet – tedy rodinný dům nebo byt. Netýká se chalup, ateliérů, pozemků atd.
- Je možné bydlet ve více nemovitostech - podmínkou není trvalé bydliště. Tedy pokud máte např. rodinný dům na venkově a byt ve městě a obě nemovitosti využíváte pro vlastní bydlení, tato osvobozovací podmínka se dá použít



## Reinvestování výnosu z prodeje do uspokojení vlastních bytových potřeb

- Nejsložitější osvobozovací podmínka – doporučuji každý případ prodiskutovat s daňovým poradcem
- Nabytí v roce 2020 a dříve – je možné využít, jen pokud prodáváme nemovitost, ve které sami bydlíme, a ve které se dá trvale bydlet – tedy rodinný dům nebo byt. Netýká se chalup, ateliérů, pozemků atd.
- Nabytí v roce 2021 a dále – týká se prodeje všech nemovitostí



# Reinvestování výnosu z prodeje do uspokojení vlastních bytových potřeb

## Co je to vlastní bytová potřeba?

a) výstavba bytového domu, rodinného domu, jednotky, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru, nebo změna stavby,

b) koupě pozemku za předpokladu, že na pozemku bude zahájena výstavba bytové potřeby podle písmene a) do 4 let od okamžiku uzavření úvěrové smlouvy nebo koupě pozemku v souvislosti s pořízením bytové potřeby uvedené v písmenu c),

c) koupě

1. bytového domu,
2. rodinného domu,
3. rozestavěné stavby bytového domu nebo rodinného domu,
4. jednotky, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru,

d) splacení vkladu právnické osobě jejím členem za účelem získání práva nájmu nebo jiného užívání bytu nebo rodinného domu,

e) údržba a změna stavby bytového domu, rodinného domu, bytu v nájmu nebo v užívání nebo jednotky, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru,

f) vypořádání společného jmění manželů nebo vypořádání spoludědiců v případě, že předmětem vypořádání je úhrada podílu spojeného se získáním jednotky, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru, rodinného domu nebo bytového domu,

g) úhrada za převod podílu v obchodní korporaci jejím členem uskutečněná v souvislosti s převodem práva nájmu nebo jiného užívání bytu,

h) splacení úvěru nebo zápůjčky použitých poplatníkem na financování bytových potřeb uvedených v písmenech a) až g), pokud jsou splněny podmínky pro tyto bytové potřeby.



Milionová  
nemovitost



**KOTULA**  
Realitní kancelář

# Reinvestování výnosu z prodeje do uspokojení vlastních bytových potřeb

**Jaká je lhůta, kdy musím uspokojit vlastní  
bytové potřeby?**

- a) následující rok po inkasování výnosu z prodeje, nebo
- b) předchozí rok před inkasováním výnosu z prodeje

Příklad: Prodám byt ve kterém bydlím 6 měsíců v roce 2020 a peníze dostanu ve stejném roce, pak musím upokojit bytové potřeby v roce 2019, 2020 nebo nejpozději v roce 2021





## Jak se vypočte daň, pokud se na mě nevztahuje jakákoliv osvobozovací podmínka?

- Pan **Novák koupil před třemi lety pozemek** u Prahy pro stavbu rodinného domu. Pozemek má 1.000 m<sup>2</sup> a zaplatil za něj 2.500.000,- Kč. Za dobu vlastnění udělal pan Novák elektrickou přípojku za 50.000,- Kč a vodovodní přípojku za 25.000,- Kč a pozemek oplotil za 25.000,- Kč.
- **Rozhodl se pozemek letos prodat**, potřebuje peníze do podnikání, nešlape mu tak jako v minulých letech. Prodej svěřil makléři. Odměnu si domluvili ve výši 3% + DPH z prodejní ceny a prodejní cenu stanovili na 4.500.000,- Kč. Kupce našli za nabídkovou cenu během 2 měsíců.
- **Na tento prodej se nevztahuje ani jedna z osvobozovacích podmínek**, tedy pan Novák bude muset **odvést daň. Ta se vypočítá následovně:**



## Jak se vypočte daň, pokud se na mě nevztahuje jakákoliv osvobozovací podmínka?

**Prodejní cena nemovitosti** minus **náklady na pořízení** minus **náklady na zhodnocení** minus **náklady spojené s převodem**

Zbývající částka odpovídající zisku se **zdaní 15%**.

V našem případě je

- Prodejní cena: 4.500.000,- Kč
- Náklady na pořízení: kupní cena 2.500.000,- Kč a zaplacená daň z nabytí 100.000,- Kč.
- Náklady na zhodnocení: elektrická přípojka za 50.000,- Kč, vodovodní přípojka za 25.000,- Kč a plot za 25.000,- Kč.
- Náklady spojené s převodem: odměna realitnímu makléři ve výši 163.350,- Kč. V rámci odměny byly zahrnuty všechny náklady na převod (smlouva, úschova, kolky na katastru atd.), tedy nic víc prodávající neplatil.



Milionová  
nemovitost



**KOTULA**  
Realitní kancelář

## Jak se vypočte daň, pokud se na mě nevztahuje jakákoliv osvobozovací podmínka?

**Výpočet:**

$$4.500.000 - 2.500.000 - 100.000 - 50.000 \\ - 25.000 - 25.000 - 163.350$$

$$= \text{zisk } 1.636.650,- \text{ Kč}$$

Tento zisk zdaní pan Novák 15%, tedy bude odvádět státu z prodeje pozemku **daň ve výši 245.500 Kč.**



# Děkuji a těším se na diskúsi ....

Ing. Daniel Kotula

Tel +420 739 343 871

E-mail [daniel@kotula.cz](mailto:daniel@kotula.cz)