

Koupě nemovitostí a příklady jejího zdanění

Zrušení daně z nabytí nemovitých věcí je příznivou zprávou pro všechny občany uvažující o nákupu nemovitosti. Současně je však potřeba počítat s kratším časovým testem pro neplacení daně z příjmu při prodeji a nižším limitem pro daňové odpočty u hypotéky. Podívejme se na daňové změny v praktických příkladech.

Zrušení zmíněné daně schválili včetně dalších daňových změn týkajících se koupě nemovitosti poslanci 15. září. Sazba daně z nabytí nemovitých věcí činila čtyři procenta, zrušení této majetkové daně tedy sníží finanční nároky na kupující. Zrušení daně z nabytí nemovitých věcí má zpětnou účinnost a vztahuje se na vklady na katastru nemovitosti od 1. prosince 2019.

PŘÍKLAD:

Kdo bude daň platit?

Paní Kateřina si koupila byt v září 2019 a v zákonné lhůtě zaplatila i daň z nabytí nemovitých věcí. Paní Kateřina tedy nemá nárok na vrácení této zaplacené daně. Pan Karel si koupil byt v dubnu letošního roku a daň z nabytí nemovitých věcí neplatil, protože sledoval aktuální daňové dění. Z důvodu zpětné účinnosti nemá pan Karel povinnost daň z nabytí nemovitých věcí platit.

Prodloužení časového testu

V roce 2020 je od daně z příjmu fyzických osob osvobozen příjem z prodeje nemovitosti, u které není splněna podmínka vlastního bydliště, jestliže mezi nabytím a prodejem uplynula lhůta pěti let. Pokud není dodržen časový test, potom podléhá příjem z prodeje takové nemovitosti 15procentní dani z příjmu fyzických osob. Příjmem dle § 10 je následně příjem



ponížený o související výdaje a je nutné vyplnit přílohu číslo dva daňového přiznání.

Od ledna 2021 se však časový test prodlužuje z pěti na deset let. Investoři kupující nemovitost za účelem jejího zhodnocení v čase budou muset tedy nemovitost vlastnit delší dobu, což nebude pro některé z nich možné a v takovém případě je nutné do finančních kalkulací zohlednit právě platbu daně z příjmu fyzických osob.

PŘÍKLAD:

Pět versus deset let

Paní Jitka koupila nemovitost v září 2020 a plánuje ji pronajímat cca pět let a následně se ziskem prodat. Paní Jitka musí tedy dodržet ještě pouze „pětiletý časový test“, aby z prodeje nemovitosti v budoucnu neplatila daň z příjmu. Pan Pavel plánuje začátkem roku 2021 koupit investiční byt, neboť bude mít volně k dispozici vázané finanční prostředky ve svých finančních produktech. Pan Pavel již musí při svém investičním rozhodování počítat s desetiletou lhůtou pro daňové osvobození příjmu z případného prodeje bytu.

Nižší odpočet úroků

Daňoví poplatníci si mohou roční daňový základ v daňovém přiznání nebo v ročním zúčtování daně snížit o zaplacené úroky z úvěru, kterým je řešena vlastní bytová situace. Základ daně je možné snížit až o 300 000 korun, přičemž každá tisícikoruna daňového odpočtu přináší daňovou úsporu 150 korun. U hypoték, které budou uzavřeny od 1. ledna 2022 se však snižuje maximální daňový odpočet na 150 000 korun. Snížení maximálního limitu se tedy v praxi dotkne zejména lidí s vysokými

PŘÍKLAD:

Zatím 300 000 korun

Paní Gabriela si s manželem pořídí koncem letošního roku na hypotéku vlastní byt. Manželé splňují podmínky pro daňový odpočet, který uplatní paní Gabriela v plné výši, neboť má vyšší příjmy než manžel. Snížení maximálního limitu se týká až uzavřených hypoték od roku 2022, takže nebude mít vliv na uplatňování daňového odpočtu paní Gabriely po dobu splácení hypotéky.

příjmy a vysokou hypotékou na dražší nemovitosti.

Petr GOLA

315844/382

INZERCE

REFLE

ROZHOVOR
JO NESBØ

ČERNÝ KOLJA

PRÁVĚ

Nestiháte jít do trafiky?