

# Daň z prodeje nemovitosti a osvobození při uspokojení bytové potřeby

<https://www.adol.cz/blog-dan-z-prodeje-nemovitosti-a-osvobozeni-pri-uspokojeni-bytove-potreby/>



Pokud jste prodali nemovitost tak asi víte, že se vás bude týkat daň z prodeje nemovitosti. Přesněji řečeno, musíte zaplatit daň z příjmu, pokud jste při prodeji dosáhli určitého zisku. Ten se vypočítá jako rozdíl prodejní ceny nemovitosti a ceny za její pořízení, ať už kupní ceny nebo částky investované do výstavby. Při splnění zákonem stanovených podmínek je možné se placení takové daně vyhnout. V tom případě hovoříme o tzv. osvobození od placení daně.

Dnes vám přiblížím případ našeho klienta, který si s finančními úřady užil své a poslal mi svůj příběh jako námět na článek. Z tisku a od své účetní totiž věděl, že pokud realizovaný zisk (příjem) z prodeje nemovitosti použije v určité lhůtě na řešení vlastní bytové potřeby, nemusí daň z příjmu platit. Jenže jak se ukázalo, pracovnice finančního úřadu problematiku neznaly a při každé návštěvě podávaly odlišné informace. Celý případ byl zajímavý tím, že nešlo o prodej a koupi bytu nebo rodinného domu, ale o prodej rodinného domu a následné pořízení pozemku na výstavbu.

To možná ale předbím. Nejdříve se podívejme na to, jak se celý příběh odehrál, jaké jsou podmínky pro osvobození od daně a na závěr si řekneme, jak je to tedy správně.

## Příběh klienta

*“Koupil jsem v dražbě rodinný dům, ne pro další prodej, ale pro vlastní bydlení. Začal jsem ho tedy rekonstruovat, ale cca po 15 měsících jsem se ho nakonec rozhodl prodat. Dostal jsem totiž možnost koupit hezký zasítovaný pozemek pro stavbu domu, a tak jsem se rozhodl pro stavbu nového rodinného domu a současný dům koupený v dražbě prodat.*

*Dům jsem tedy nakonec skutečně prodal, vlastnil jsem ho 15 měsíců a cca tři měsíce před prodejem jsem v něm i bydlel. Rozdíl mezi kupní cenou v dražbě a prodejní cenou byl cca 800 tis. Kč. Následně jsem koupil pozemek za 650 tis. Kč. Nyní již budu mít stavební povolení a začnu stavět.*

*Já jsem na finanční úřad před rokem při podávání daňového přiznání za rok 2017 předal také oznámení o přijetí finančních prostředků za prodej nemovitosti a následného použití pro vlastní bytové potřeby, tj. koupě pozemku pro stavbu domu.*

*Už při tomto podání oznámení na to pracovnice finančního úřadu nevěřícně koukala a tvrdila, že daň z příjmu zaplatit musím, že nic takového v zákoně není. Naštěstí její kolegyně ji opravila a přiměla ji k nahlédnutí do zákona. Tam toto osvobození skutečně po delší době objevila a řekla mi (v loni), že tedy nyní daň z prodeje nemovitosti platit nemusím. Že doplatím daň jen z částky, kterou bych neproinvestoval. Zatím jsem utratil pouze 650.000 za pozemek, tedy do částky 800 tis. Kč ještě pár tisíc schází.*

*No a perlička nakonec, nyní po roce už je na finančním úřadě jiná pracovnice a ta mi opět tvrdí (resp. mojí účetní), že to zdanit musím, že nic takového neexistuje (-: ”*

## Daň z prodeje nemovitosti a osvobození

Jak jsem již psal v úvodu, je nutné počítat při prodeji nemovitosti s úhradou daně z příjmu a to dle Zákona o daních z příjmu č. 586/1992 Sb. Jednou z možností osvobození od platby této daně je splnění časového testu. Buď jste nemovitost (byt, dům, pozemek atd.) vlastnili alespoň 5 let, pak jste od daně osvobozeni. Nebo jste bezprostředně před prodejem nemovitost využívali k vlastnímu bydlení a to v délce minimálně 2 roky. Pak jste od daně také osvobozeni. Z logiky věci se toto osvobození nevztahuje např. na pozemky nebo jiné objekty, ve kterých není možné trvale bydlet.

Chtěl bych zde upozornit, že v tomto druhém případě hovoříme o využívání nemovitosti k bydlení tj. dle §2 odst. 4 Zákona se myslí: *“Bydlištěm na území České republiky se pro účely tohoto zákona rozumí místo, kde má poplatník stálý byt za okolností, z nichž lze usuzovat na jeho úmysl trvale se v tomto bytě zdržovat.”* Nestačí si tedy v dané nemovitosti nahlásit trvalý pobyt.

Další známou variantou pro osvobození od daně z příjmu je tzv. investování daného zisku na “uspokojení bytové potřeby”. O této možnosti nás informuje §4, odst. 1, písmeno a). Jenže pokud si přečtete tento paragraf tak zjistíte, že se zde hovoří neustále o domech, bytech apod. Ale jak je to v případě, že jste si koupili ze zisku pozemek, na kterém chcete stavět? A co víc... V našem příběhu byl pozemek levnější než příjem (zisk) z prodeje.

## Bytové potřeby

V našem případě je nutné nejprve v zákoně hledat definici bytové potřeby. Ta je za mě trochu schována v §15, odst. 3, který se věnuje snižování daňového základu při výpočtu daně. Pro ucelený pohled na tuto problematiku zde uvádím všechny případy, které uvádí zákon.

***“Bytovými potřebami pro účely tohoto zákona se rozumí***

**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.”

## Jak je to tedy správně?

Je tedy zřejmé, že zákon myslí i na případ investice prostředků do koupě pozemku a následné výstavby rodinného domu. Protože je příprava projektu, získání stavebního povolení a vůbec samotná stavba zdoluhavý proces, stanovili zákonodárci pro tyto případy lhůtu 4 roky od podpisu kupní smlouvy do zahájení výstavby.

Určitě ale je dobré si zajistit doklad nebo potvrzení, že je pozemek skutečně např. v územním plánu nebo v rámci územního rozhodnutí určen k výstavbě rodinného domu. Pokud by se ukázalo, že pozemek není stavební, výjimka by uznána nebyla.

## Malá teoretická úvaha

Jsme v Čechách a tady si umíme s leccím poradit a vymyslet různé kličky. Takže si i já dovolím malé zamyšlení. Byla by možnost, že bych si každého půl roku koupil nový dům v dražbě, nastěhoval se do něj a obratem bych jej prodal se ziskem. Po prodeji prvního domu bych si také koupil stavební pozemek. Měl bych tedy pak možnost další cca 3 roky tyto peníze neustále reinvestovat a s vidinou investování do řešení bytové situace, bych je nemusel danit. Do 4 let bych pak všechny zisky zainvestoval do výstavby nového domu

a nikdy bych tak daň ze zisku nezaplátil

Jen nevím, zda by mě bavilo se tak často stěhovat a také vysvětlovat úředníkům, že nejde o podnikání, ale že se mi tam vždycky přestane líbit...

## Závěrem

Příběh našeho klienta má tedy šťastný konec a skutečně nebude muset platit daň z příjmu, pokud do 4 let peníze reinvestuje. Nejhorší na celém příběhu je asi přístup pracovníků finančního úřadu. Ať vám poradí špatně nebo dobře, vždycky za to budete pykat vy.

V každém případě jsem rád za každý podnět a osobní zkušenost, kterou mi píšete. Právě sdílení zkušeností a příběhů mezi námi, nám do budoucna může všem ušetřit mnoho trápení a peněz. Tak až zase příště narazíte na další špek, vzpomeňte si na mě a napište mi.