

TISKOVÁ ZPRÁVA

Jak na daně u investičních bytů? Nezapomeňte na odpisy!

Lidé, kteří mají příjmy z pronájmu nemovitosti, musí do konce března podat daňové přiznání.

Praha, 5. března 2014 – V České republice si stále větší pozornost získávají byty pořizované jako výhodná investice, ať již jako forma ukládání hotovosti, nebo zajištění na stáří (při nestabilitě důchodového systému). Takové byty jsou nejčastěji dále pronajímány. Společnost FINEP všechny majitele pronajímáných bytů nabádá, aby věnovali pozornost daňovým povinnostem s pronájmem bytu spojeným – mohou totiž ušetřit nemalé finanční částky a svou investici tím dále zhodnotit!

Příjmy z pronájmu nemovitostí se řídí zákonem o daních z příjmu, respektive § 9 odst. 1. Základem daně jsou příjmy z pronájmu nemovitosti, ponížené o výdaje vynaložené na jejich dosažení, nebo na zajištění a udržení nemovitosti. Do těchto nákladů se ale nezahrnují náklady na bydlení – tedy například platby za teplo, vodu, energie, odpady a další služby. V případě, že byt pronajímají ve společném jmění manželé, zdaňuje příjem jen jeden z manželů.

Pokud se rozhodnete byt pronajímat, máte registrační povinnost u správě daně a to do 30 dnů ode dne, kdy začnete přijímat příjmy. Registraci je nutné provést na místě příslušném úřadu správce daně na specifický tiskopis. Stejně jako v jiných případech „podnikání“, také v případě pronájmu je potřeba na začátku pronajímání zvolit formu uplatňování nákladů. Je možné akceptovat paušální výši nákladů, která se pohybuje na úrovni 30 % z příjmů, nebo je možné uplatňovat náklady v prokazatelné výši. A právě to může být, v případě, že se soustředíte na daňovou optimalizaci, velmi výhodné. Je dobré mít na mysli, že i v případě paušálního uplatňování nákladů je dobré vést archiv s doklady nákladů, stejně jako je třeba vést doklady o dosažení příjmu z pronájmu, evidenci hmotného majetku a evidenci o pohledávkách a závazcích.

V nákladech nezapomeňte na odpisy pronajímaného bytu

Kromě běžných nákladů je dobré myslet také na to, že pronajímáný byt lze po dobu (většinou) 30 let odepisovat (§ 24 odst. 2 písm. a) zákona o daních z příjmů). Po tuto dobu lze do nákladů vkládat určité procento z pořizovací ceny nemovitosti. Konkrétně v prvním roce 1,4 % a v dalších letech 3,4 % pořizovací ceny nemovitosti. Aby bylo možné nemovitost odepisovat, je třeba ji nejprve zavést do účetnictví, což nelze udělat bez odhadu ceny nemovitosti nebo kupní smlouvy, ze které se vypočítává její hodnota.

Díky odpisu lze výrazně snížit daňovou povinnost a dosáhnout tak vyšší efektivity investice do nemovitosti. Kromě toho lze odečítat také výdaje na opravy a udržování, pojištění bytu hrazené pronajímatelem. Naopak nikdy nelze do nákladů uplatnit položky, díky kterým došlo k faktickému zhodnocení majetku, ani splátky jistiny úvěru na pořízení bytu, pokud se nejedná o úroky z úvěrů, které naopak uplatnit lze. V případě, že oprava či technické zhodnocení nemovitosti nepřesahuje částku 40

TISKOVÁ ZPRÁVA

tisíc korun, je možné ji do účetnictví zařadit ihned. Pokud je nad tuto hranici, je nutné o ni navýšit hodnotu majetku a zahrnout ji tedy do odpisu nemovitosti. Jakékoli náklady, které uplatňujeme, lze zahrnout pouze ve zdaňovacím období, ve kterém přiznáváme daň. Pokud jsme v případě technického zhodnocení na uplatnění zapoměli, je možné to napravit ještě později formou postupných odpisů.

Nezapomeňte také na to, že pokud pronajímáte byt v jiné lokalitě, než je vaše bydliště, je legitimní zahrnout do nákladů také přiměřené výdaje na cestu k pronajímanému bytu.

Dobře nastavené účetnictví může přispět k vyššímu zhodnocení investiční nemovitosti

V případě ročních výdajů na byt či dům, pořízených za účelem investice, se může jevit úspora v rámci daňové optimalizace jako nepatrná. Pokud ale sečteme takto uspořené náklady v dlouhodobém horizontu například deseti let, můžeme se dostat až na statisícové částky, což již mohou být desítky procent pořizovací hodnoty bytu. Vhodné nastavení účetních procesů na samém počátku pronájmu bytu či domu zjednoduší a zefektivní celý proces pronájmu a pomůže dosáhnout vyšší efektivity investice do nemovitosti.

KONTAKTY:

Pavla Temrová
PR manažerka, tisková mluvčí

V případě zájmu o další informace kontaktujte, prosím:

Pavla Temrová, FINEP, +420 602 306045, +420 224 475 053, e-mail: pavla.temrova@finep.cz
Zdeněk Soudný, +420 731 431 998, e-mail: zdenek.soudny@p-b.cz

FINEP se specializuje na výstavbu rezidenčních bytových projektů a velkých administrativních center. Při realizaci projektů klade důraz na nadstandardní servis a spokojenost klientů. Klíčová je lokalita, originální architektura, kvalitní provedení stavby a plnohodnotná občanská vybavenost. K dnešnímu dni společnost FINEP postavila více než 7 500 nových bytů v několika desítkách úspěšných projektů. Mezi administrativní komplexy společnosti FINEP patří například projekt City West v pražských Stodůlkách, poskytující zázemí pro Komerční banku, Siemens, Hyundai a mnoho dalších.

FINEP je ryze česká společnost, jež si za dobu své existence, od roku 1995, vybuodovala na českém trhu velmi silnou pozici. V roce 2006 rozšířil FINEP svou působnost za hranice České republiky, na Slovensko, od roku 2013 realizuje projekt také v Mongolsku. Produktové portfolio je doplněno nabídkou realitních a finančních služeb. Finep stál u renesance nové družstevní výstavby v České republice. Více informací na www.finep.cz

Společnost FINEP prodala v roce 2013 celkem 620 bytů, což je oproti roku 2012 nárůst o celých 10 procent (v roce 2011 to bylo celkem 490 bytů). Pro rok 2014 předpokládá, že bude trh nových bytů v Praze i nadále stabilně růst.