

Daně a nemovitosti v roce 2021

Zorientovat se v oblasti daní není vůbec jednoduché. V článku jsou formou otázek a odpovědí shrnuty pěkně přehledně daňové povinnosti vyplývající z koupi nebo vlastnictví nemovitosti a zdůrazněny změny na letošní rok 2021.

V září 2020 došlo k nejlepšímu legislativnímu počínu v oblasti daní za poslední roky. Byla zrušena **Daň z nabytí nemovitých věcí** se zpětným účinkem. Daň nezaplatí nikdo, komu byl proveden vklad vlastnického práva na katastr nemovitostí v prosinci 2019 a později.

Daň z nemovitosti

Kdo musí podat daňové přiznání?

Všichni, kteří se stali v roce 2020 majiteli nemovitosti (pozemku, rodinného domu, bytu ...) nebo ti, kteří provedli přístavbu, nástavbu nebo ji částečně zlikvidovali. Kdo podal daňové přiznání už v předchozích letech a v roce 2020 u něj nedošlo ke změně, přiznání pro rok 2021 podávat nemusí.

V jakém termínu je přiznání nutné podat?

Rozhodnutím Ministerstva financí ČR se termín posouvá z původně 1. února na 1. dubna 2021. Ti, kteří požádali o zápis do katastru nemovitostí v roce 2020, ale dojde k němu až v roce 2021, mají termín podání do tří kalendářních měsíců, které následující po měsíci, v němž k zápisu došlo.

Kam přiznání podat?

Přiznání se podává Finančnímu úřadu, v jehož kraji se nemovitost nachází. Pokud máte nemovitosti ve více krajích, musíte podat víc daňových přiznání – vždy jedno za každý kraj.

Jaké jsou povinnosti, pokud jste nemovitost prodali nebo darovali?

V tomto případě je nutné se od daně z nemovitých věcí na příslušném Finančním úřadě odhlásit a to formou oznámení, že jste nemovitost v roce 2020 prodali, případně darovali.

Jaký je termín úhrady daně?

FÚ budou posílat v květnu 2021 složenky (majitelé datových schránek dostanou informace do DS) a zaplacení musí být do 31. 5. 2021. Ten, kdo platí více jak 5.000 Kč, může částku rozpůlit a druhou polovinu zaplatit do konce listopadu daného roku.

Daň z příjmu při prodeji nemovitosti

Kdo je plátcem?

Prodávající, pokud není od placení daně osvobozen. Je nutné ovšem rozlišovat fyzickou osobu a právnickou osobu (zde existují různé sazby daně).

Jaké jsou obecné podmínky pro osvobození?

Příjem z prodeje rodinného domu, pozemku nebo bytu, který nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru a není nebo nebyl zařazen do obchodního majetku.

Jaké jsou podmínky pro osvobození u fyzických osob?

Od 1. 1. 2021 se prodlužuje tzv. „časový test“ (doba vlastnictví u nemovitostí neurčených k vlastnímu bydlení) z původních 5 let na 10 let. Navýšení na 10 let se týká pouze nemovitostí, které vlastník nabytí po 1. 1. 2021.

Osvobozuje se příjem z prodeje nemovitosti, pokud v ní prodávající měl bydliště po dobu 2 let bezprostředně před prodejem.

Dále se osvobozuje se příjem z prodeje nemovitosti, pokud v něm prodávající měl bydliště bezprostředně před prodejem po dobu kratší 2 let a použije-li získané prostředky na uspokojení vlastních bytových potřeb a to ve lhůtě do konce roku následujícího po roce, ve kterém došlo k prodeji nebo rok zpět.

V případě úplatného převodu členského podílu v bytovém družstvu se osvobozuje, pokud byl plátce členem bytového družstva minimálně 5 let.

Poplatníci musí do konce lhůty pro podání daňového přiznání finančnímu úřadu oznamovat přijetí osvobozeného příjmu, který přesahuje 5 mil. Kč.

Jak je to s daní z příjmu u fyzických osob?

Pokud není prodávající osvobozen od daně z příjmu dle výše uvedených pravidel, platí daň ve výši 15 %. Základem daně je příjem, snížený o pořizovací cenu nemovitosti a prokazatelné náklady jako například technické zhodnocení, opravy, náklady spojené s prodejem.

Daň z příjmu právnických osob?

Vlastní-li nemovitost právnická osoba, započítává výnosy a náklady z prodeje do svého základu daně a z něho hradí daň ve výši 19 %.

Kdy podat a zaplatit daň z příjmu?

Přiznání se podává místně příslušnému finančnímu úřadu nejpozději do 1. dubna za uplynulý rok a do tohoto termínu je nutné i daň zaplatit. Pokud jej podáte elektronicky, máte čas do 3. května. V případě, že daňové přiznání zpracovává a předkládá daňový poradce se lhůta posouvá do 1. 7. 2021.

Odpočet úroků z úvěru na bydlení



Poslední změna se týká limitu pro uplatnění odpočtu úroků z úvěru na bydlení. Pro nově obstarané bytové potřeby od 1. 1. 2021 dochází ke snížení limitu odpočtu z původních 300.000 Kč na 150.000 Kč. U bytových potřeb obstaraných před tímto datem se bude nadále uplatňovat limit 300.000 Kč a to včetně refinancování.

Právní poradenství je přirozená součást poskytovaného servisu klientům při prodeji nebo nákupu nemovitosti přes společnost [NEXT REALITY](http://www.nextreality.cz) (odkaz www.nextreality.cz)