

Daně a účetnictví

DaÚ ¹¹⁻¹² / ^{XXXIV. ročník} 2025

bez chyb, pokut a penále®

Finanční plán

Nový stavební zákon

Oprava odpočtu DPH

Příjmy poplatníka - závislá činnost

Smlouvy a dohody o práci

Progresivní daň - změny

Trestní zákoník - konflikt

Povinnosti plátců DPH

Výdělečná činnost a ZP

příslušnost k pojištění • pendler • souběžné činnosti • formulář
zaměstnanec • podnikatelská činnost • členský stát • zaměstnavatel

DaÚ?

bez chyb, pokut a penále

měsíčník č. 11-12/2025, ročník XXVI.

Vydavatel
Poradce s.r.o.

Hlavní třída 28/2020, Český Těšín

IČ: 25836200

e-shop: www.i-poradce.cz

Odpovědná redaktorka
Jarmila Blaščíková

Spolupracovníci

Ing. Martin Děrgel

Ing. Václav Benda

JUDr. Ladislav Jouza

Ing. Ivan Macháček

Ing. Antonín Daněk

Ing. E. Sedláková

Objednávky a distribuce

www.i-poradce.cz, e-shop

Doručíme poštou nebo kurýrem.

Zákaznické centrum

pondělí – pátek - 9.00 – 15.00

☎ 558-731 125, 731 126, 731 127,

732 708 627, 773 670 836

✉ abo@i-poradce.cz

🌐 www.i-poradce.cz

Sazba/Tisk

inFORM vydavatelstvo, s.r.o.

říjen 2025

Za správnost údajů v příspěvcích
odpovídají autoři.

ISSN: 1214-522X MK ČR: E 10000

Vážení čtenáři!

Jak se promítá problematika **opravy odpočtu daně u pohledávek** po splatnosti do daňové praxe plátců DPH, ozřejmí *Ing. P. Novák* v rubrice **Aktuálně**.

Neméně zajímavými jsou i příspěvky **Pořízení nemovité věci – koupí, ve vlastní režii, na úvěr, Jak se vyhnout progresivní dani, Místo plnění mimo tuzemsko – poskytnutí služby a DPH a další**.

Na co se můžete těšit v našich dalších měsíčnících? **Poradce 5/2026 – Zákon o zaměstnanosti po novele s komentářem; PaM 11-12/2025 – Minimální mzda od 1. ledna 2026 zvyšuje nároky zaměstnanců; DÚVaP 11-12/2025 – Nemocenské pojištění komplexně; 1000 řešení 9-10/2025 – Investování – daňové řešení, Kontrolní činnosti zdravotních pojišťoven v příkladech...**

Nezapomněli jste si předplatit měsíčník **DaÚ pro rok 2026**? Kromě předplatitelských výhod čekají na Vás zajímavé informace o legislativních změnách. **První číslo nového ročníku obdržíte již v listopadu a přečtete si o Finanční činnosti a DPH od 1. 1. 2026, Vracení DPH fyzickým osobám při vývozu zboží, Zrušení srážkové daně u příjmů zahrnutých v § 6 odst. 4 ZDP...**

ZÁKONY 2026, které vyjdou začátkem ledna, si můžete objednat již teď s odbornými publikacemi **Účetní závěrka za rok 2025, Daňové přiznání za rok 2025, Pomocník mzdové účetní 2026**. Všechny potřebné informace získáte na informačním portálu www.i-poradce.cz nebo telefonicky na číslech 558 731 125-128; 773 670 836.

Nezapomeňte na tematické balíčky: **Zákoník práce po novele, Změny v zaměstnávání, Občanský zákoník po novelách, Stavební zákon po novelách, Školský zákon – novela, Důchodová reforma, Nemocenské pojištění po novele**.

Věříme, že nám zachováte přízeň i v novém již **XXVI. ročníku 2026**. Těšíme se na Vaše postřehy, náměty a připomínky a budeme se těšit na další setkávání nad stránkami měsíčníku **DaÚ**.

Jarmila Blaščíková
odpovědná redaktorka

Připravujeme



Objednávejte přes e-shop www.i-poradce.cz, chraňte sebe a svou rodinu, zásilku doručíme poštou nebo kurýrem.

RUBRIKY

A

PD

ND

Ú

CH

AP

RO

MO

AKTUÁLNĚ	A	Náhrada za ztrátu na výděлку pracovní neschopnost OSVČ Richard W. Fetter	54
Pořízení nemovité věci koupí, ve vlastní režii, na úvěr Ing. Eva Sedláková	3	Odmítnutí jiné práce odvolaný vedoucí zaměstnanec Richard W. Fetter	56
Progresivní daň – jak se ji vyhnout? Ing. Ivan Macháček	7	AUTOMOBIL V PODNIKÁNÍ	AP
Oprava odpočtu DPH u dlužníků Ing. Pavel Novák	12	Technické zhodnocení bezemisního vozidla – mimořádné odpisy Ing. Eva Sedláková	59
PŘÍMÉ DANĚ – ZDP	PD	Najatý automobil Ing. Martin Děrgel	64
Příjmy poplatníka ze závislé činnosti, z autorských honorářů Ing. Eva Sedláková	17	RADY ODBORNÍKŮ	RO
Manka, škody a ZDP Ing. Martin Děrgel	19	Rozhlasové a televizní poplatky JUDr. Eva Dandová	69
NEPŘÍMÉ DANĚ – DPH	ND	Kalendářní dny a poměrná část minima Ing. Antonín Daněk	72
Místo plnění mimo tuzemsko poskytnutí služby a DPH Ing. Václav Benda	23	Vznik pracovního poměru povinnosti zaměstnavatele JUDr. Ladislav Jouza	75
Registrace – povinnosti plátců DPH Ing. Pavel Novák	28	Finanční plán firmy Ing. Ivan Macháček	78
Manka, škody a DPH Ing. Martin Děrgel	31	Nový stavební zákon JUDr. Jiří Plos	
Odpočet DPH v krácené výši (2.) Příklady z praxe – odpočet DPH Ing. Luděk Pelcl	34 38	MZDY A ODVODY	MO
ÚČETNICTVÍ	Ú	Výdělečná činnost a ZP koordinace nařízení EU Ing. Antonín Daněk	84
Nedobytná pohledávka – oprava základu daně Ing. Václav Benda	40	Smlouvy a dohody ke vzniku pracovního poměru JUDr. Ladislav Jouza	87
Manka, škody a účetnictví Ing. Martin Děrgel	45	Plátcí a platby ve zdravotním pojištění Ing. Antonín Daněk	90
CHYBOVAT ZNAMENÁ PLATIT	CH	Příklady z praxe – odvod pojistného Ing. Antonín Daněk	94
Konflikt s trestním zákoníkem – zaměstnavatel JUDr. Ladislav Jouza	47	Souběžná zaměstnání a minimum ve ZP Ing. Antonín Daněk	99
Tvrzení proti tvrzení – správný postup ve ZP Ing. Antonín Daněk	50	Termíny pro praxi v listopadu 2025	101
Smluvní pokuta – snížení dle NOZ Tomáš Zilvar	52		

Pořízení nemovité věci koupí, ve vlastní režii, na úvěr

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, v § 498 stanoví mimo jiné, že nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Součástí pozemku v souladu s § 506 občanského zákoníku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.

A

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů v § 2 písm. a) stanoví mimo jiné, že pro účely tohoto zákona se rozumí pozemkem část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území. Dále pak katastrální zákon v § 2 písm. l) stanoví, že pro účely tohoto zákona se rozumí budovou nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.

Výdaje spojené s pořízením nemovité věci koupí, ve vlastní režii a na úvěr může poplatník daně z příjmů fyzických osob uplatnit do výdajů daňových v návaznosti na to, o jaký dílčí základ daně z příjmů se jedná.

Jde-li o nemovitou věc zahrnutou do obchodního majetku pro samostatnou činnost nebo pronajímanou, lze výdaje spojené s jejím pořízením uplatnit do daňových výdajů formou odpisů.

Jde-li následně o prodej předmětné nemovité věci s tím, že poplatník nesplní zákonné podmínky pro osvobození příjmů z prodeje od daně z příjmů, lze do daňových výdajů zůstatkovou cenu.

Nemovitá věc pořízená koupí

Občanský zákoník v § 1105 týkající se převodu vlastnického práva k nemovité věci stanoví, že převede-li se vlastnické právo k nemovité věci zapsané ve veřejném seznamu, nabývá se věc do vlastnictví zápisem do takového seznamu. Takým veřejným seznamem je katastr nemovitostí. Zákon č. 265/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, v § 10 stanoví, že právní účinky zápisu nastávají k okamžiku, kdy návrh na zápis došel příslušnému katastrálnímu úřadu. Nikoli tedy den, kdy byla uzavřena kupní smlouva nebo nemovitou věc kupující zaplatil (obdobně se postupuje i v případě nabytí nemovité věci darováním).

Na nabytí nemovité věci koupí musí pamatovat zejména poplatníci provozující samostatnou činnost v rámci společnosti (do konce r. 2013 sdružení bez právní subjektivity) vytvořené podle § 2716 a násl. občanského zákoníku, kteří nakupují do spoluvlastnictví nemovité věci. Pokud v katastru bude zapsán jako vlastník pouze jeden ze společníků (dříve účastníků sdružení), může být někdy velmi obtížné přesvědčit správce daně, že se skutečně jedná o nemovitou věc ve spoluvlastnictví všech společníků a že si i ostatní společníci mohou oprávněně do daňových vý-

dajů uplatňovat např. odpisy předmětné nemovité věci, výdaje na její opravy apod. V katastru je třeba uvést všechny spoluvlastníky nemovité věci.

Jedná-li se o odpisování koupené nemovité věci, která je hmotným majetkem ve smyslu § 26 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, tj. budovy, domu, jednotky nebo stavby, poplatník může zahájit její odpisování, jakmile bude jejím vlastníkem, pokud tuto nemovitou věc zahrne do obchodního majetku nebo ji začne pronajímat. Uhradil-li podnikatel koupenou nemovitou věc např. prostřednictvím bankovního úvěru a na zajištění uvedené pohledávky zřídil věřitel – banka, zástavní právo podle § 1309 a násl. občanského zákoníku, není zřízení zástavního práva k této nemovité věci z hlediska odpisování rozhodující.

Vyhláška č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, v § 56 odst. 10 stanoví mimo jiné, že při převodu vlastnictví k nemovitým věcem, které podléhají vkladu do katastru nemovitostí, se o této nemovité věci účtuje ke dni doručení návrhu na vklad katastrálnímu úřadu.

Příklad 1

Podnikatel koupil budovu spolu s pozemkem. Budovu využije pro podnikatelskou činnost jako kancelář se zázemím. Otázkou je, zda může vložit do obchodního majetku pouze samostatnou budovu nebo musí vložit do obchodního majetku i zastavěný pozemek, jehož je budova součástí.

Podnikatel fyzická osoba pozemek, jehož součástí je budova, vložit do obchodního majetku nemusí, zákon o daních z příjmů takovou povinnost podnikateli nestanoví. V daném případě lze do obchodního majetku vložit pouze budovu.

Příklad 2

Podnikatel v prosinci 2025 koupil pro podnikatelskou činnost hospodářskou budovu s pozemkem s tím, že současně zaplatil celou sjednanou kupní cenu nemovité věci. Na katastr nemovitostí doručil návrh na vklad počátkem ledna 2026. Otázkou je, zda odpisy budovy uplatněné v r. 2025 jsou na straně podnikatele daňovým výdajem.

V případě, že podnikatel uzavřel koncem zdaňovacího období 2025 kupní smlouvu na nákup budovy s pozemkem, návrh na vklad nemovitosti do katastru nemovitostí doručil příslušnému katastrálnímu úřadu až v r. 2026, nebyl v r. 2025 vlastníkem předmětné budovy. Z toho důvodu odpisy do daňových výdajů v r. 2025, v návaznosti na § 28 odst. 1 zákona o daních z příjmů, uplatnit nemůže. Uvedeným způsobem postupují jak poplatníci vedoucí daňovou evidenci, tak i poplatníci vedoucí účetnictví.

Pokud se jedná o prodávajícího, výnos z prodeje nemovité věci na straně prodávajícího, který vede účetnictví, se účtuje ke dni zápisu do katastru nemovitostí. Příjem z prodeje, včetně přijaté zálohy, na straně prodávajícího vedoucího daňovou evidenci se zahrne do základu daně v okamžiku, kdy ho poplatník přijal.

► **výdaje spojené s pořízením pozemku**

Zákon o daních z příjmů v § 26 stanoví definici majetku, který je možno pro účely daně z příjmů odpisovat. V uvedeném přehledu hmotného majetku nejsou (a nikdy nebyly) uvedeny

pozemky. Zákon o účetnictví stanoví, že pozemky se neodpisují. Z hlediska daně z příjmů se postupuje podle § 24 odst. 2 písm. t) bod 5 zákona o daních z příjmů. Ten stanoví mimo jiné, že výdajem je pořizovací cena pozemku, s výjimkou stavby, která je jeho součástí, u poplatníka fyzické osoby, a to do výše příjmů z prodeje jednotlivého pozemku. Případná ztráta z prodeje pozemku je ztrátou nedaňovou s výjimkou příjmů podle § 10 zákona, tj. s výjimkou příjmů z prodeje pozemků, které nebyly na straně poplatníka – fyzické osoby, při prodeji zahrnutý v obchodním majetku a poplatník nesplnil podmínky pro osvobození příjmů z jejich prodeje od daně z příjmů. Jde-li o příjmy podle § 10 zákona, lze v jednom zdaňovacím období ztrátu z prodeje jednoho pozemku kompenzovat se ziskem z prodeje dalšího pozemku.

Podle § 47 odst. 9 vyhlášky č. 500/2002 Sb., pro podnikatele vedoucí účetnictví, ve znění pozdějších předpisů a podle § 7b zákona o daních z příjmů pořizovací cenou pozemku je cena včetně porostu, pokud se nejedná o pěstitelský celek trvalých porostů, který je hmotným majetkem (§ 26 odst. 9 zákona). Jde o postup v souladu s občanským zákoníkem, který v § 507 stanoví, že součástí pozemku je rostlinstvo na něm vzešlé.

► **kupní smlouva s výhradou vlastnictví po zaplacení**

I nemovitou věc – např. budovu, tedy hmotný majetek, lze pořídit na základě sjednané kupní smlouvy na splátky s tím, že vlastnictví přejde na kupujícího až po zaplacení sjednané kupní ceny. Ustanovení § 2132 občanského zákoníku stanoví mimo jiné, že vyhradí-li si prodávající k věci vlastnické právo, má se za to, že se kupující stane vlastníkem teprve úplným zaplacením kupní ceny. Jedná-li se o koupi věci nemovité věci – hmotného majetku, na splátky, vlastnictví přechází na kupujícího v daném případě až po zaplacení celé kupní ceny. Není výjimkou sjednání splátek po dobu několika let. V tomto případě je prodávající vlast-

**VYHLÁŠKA č. 500/2002 Sb.
o účetnictví**

§ 47

Způsoby oceňování dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku a vymezení nákladů s jeho pořízením souvisejících

(1) Součástí ocenění dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku nebo jeho části a technického zhodnocení s ohledem na povahu pořizovaného majetku a způsob jeho pořízení do doby stanovené v § 6 odst. 8 nebo v § 7 odst. 11 je cena, za kterou byl majetek pořízen a zejména náklady na

- a) přípravu a zabezpečení pořizovaného majetku, zejména odměny za poradenské služby a zprostředkování, správní poplatky, platby za poskytnuté záruky a otevření akreditiv, expertízy, patentové rešerše a předprojektové přípravné práce,
- b) úroky, zejména z úvěru, pokud tak účetní jednotka rozhodne,
- c) odvody za dočasné nebo trvalé odnětí zemědělské půdy zemědělské výrobě a poplatky za dočasné nebo trvalé odnětí lesní půdy,
- d) průzkumné, geologické, geodetické a projektové práce včetně variantních řešení a rozpočtu, zařízení stavenišť, odstranění porostu a příslušné terénní úpravy, clo, dopravné, montáž a umělecká díla tvořící součást stavby,
- e) licence, patenty a jiná práva využitá při pořizování majetku, nikoliv pro budoucí provoz,
- f) vyřazení stávajících staveb nebo jejich částí v důsledku nové výstavby. Zůstatkové ceny vyřazených staveb nebo jejich částí a náklady na vyřazení tvoří součást nákladů na novou výstavbu,
- g) náhrady za omezení vlastnických práv, náhrady majetkové újmy vlastníkovi, nájemci nebo pachtýři nemovité věci nebo za omezení v obvyklém užívání, jakož i náhrady za předčasně smýcený porost v souvislosti s výstavbou,
- h) úhradu podílu na
 1. oprávněných nákladech provozovatele přenosové soustavy nebo příslušného provozovatele distribuční soustavy spojených s připojením a zajištěním požadovaného příkonu,
 2. účelně vynaložených nákladech provozovatele distribuční soustavy spojených s připojením a se zajištěním požadované dodávky plynu,
 3. účelně vynaložených nákladech dodavatele spojených s připojením a se zajištěním dodávky tepelné energie,

- i) úhrady nákladů za přeložky, překládky a náhradní pozemní komunikaci účetní jednotce, která má vlastnické právo k dotčenému majetku, anebo která hospodaří s majetkem státu nebo s majetkem územních samosprávných celků,
- j) zkoušky před uvedením majetku do stavu způsobilého k užívání. Vzniknou-li při zkouškách použitelné výrobky nebo výkony, jsou výnosy z těchto výrobků nebo výkonů součástí provozních výnosů a náklady na ně (bez odpisů) součástí provozních nákladů. Zkouškami nejsou záběh a osvojení, které jako počáteční vícenásobné zahajované výroby jsou součástí nákladů po uvedení majetku do stavu způsobilého k užívání,
- k) zabezpečovací, konzervační a udržovací práce při zastavení pořizování majetku a dekonzervační práce v případě dalšího pokračování. Pokud je pořizování majetku zastaveno trvale, odepíše se pořizovaný majetek při jeho vyřazení do nákladů.

(2) Součástí ocenění dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku a technického zhodnocení zejména nejsou:

- a) opravy a údržba. Opravou se odstraňují účinky částečného fyzického opotřebení nebo poškození za účelem uvedení do předchozího nebo provozuschopného stavu. Uvedením do provozuschopného stavu se rozumí provedení opravy i s použitím jiných než původních materiálů, dílů, součástí nebo technologií, pokud tím nedojde k technickému zhodnocení. Údržbou se rozumí soustavná činnost, kterou se zpomaluje fyzické opotřebení a předchází poruchám a odstraňují se drobnější závady,
- b) náklady nájemce nebo pachtýře na uvedení najatého nebo propachtovaného majetku do předcházejícího stavu,
- c) kursové rozdíly,
- d) smluvní pokuty a úroky z prodlení, popřípadě jiné sankce ze smluvních vztahů,
- e) nájemné za stavební pozemek, na kterém probíhá výstavba^{14d)},
- f) náklady na školení pracovníků,
- g) náklady na vybavení pořizovaného dlouhodobého majetku zásobami,
- h) náklady na biologickou rekultivaci,
- i) náklady spojené s přípravou a zabezpečením dlouhodobého majetku vzniklé po uvedení pořizovaného dlouhodobého majetku do užívání,
- j) případě pozemku vykazovaného v položce „B.II.1.1. Pozemky“ náklady spojené s pořízením dlouhodobého hmotného majetku podle odstavce 1 ...

níkem prodávané věci až do doby, kdy kupující zaplatí poslední sjednanou splátku kupní ceny.

Z hlediska daně z příjmů prodávající podnikatel jako vlastník předmětné věci, může do daňových výdajů uplatnit odpisy předmětného prodávajícího hmotného majetku (nejedná-li se na jeho straně o zásoby) a v roce, kdy kupující zaplatí poslední splátku, tzn. dojde k prodeji majetku, může do daňových výdajů uplatnit zůstatkovou cenu předmětného majetku podle § 24 odst. 2 písm. b) zákona o daních z příjmů.

Na straně kupujícího, který není vlastníkem kupovaného hmotného majetku do doby zaplacení poslední splátky ze sjednané kupní ceny, ale předmětný majetek již využívá, lze jako daňový výdaj uplatnit výdaje podle § 24 odst. 1 zákona o daních z příjmů, tzn. skutečné vynaložené výdaje na dosažení, zajištění a udržení příjmů (jde o výdaje provozní, např. na drobné opravy a údržbu, pojištění apod.). Výdaje spojené s nákupem hmotného majetku tímto způsobem jsou po dobu, než zaplatí celou sjednanou kupní cenu, výdajem nedaňovým. Po zaplacení poslední splátky sjednané kupní ceny, tj. v okamžiku, kdy na kupujícího přejde vlastnictví k předmětnému hmotnému majetku, může vlastník zahájit odpisování tohoto

hmotného majetku podle § 31 nebo § 32 zákona o daních z příjmů, a to v souladu s § 28 odst. 1 zákona o daních z příjmů. Vstupní cenou bude sjednaná kupní cena v kupní smlouvě, kterou kupující uhradil formou splátek.

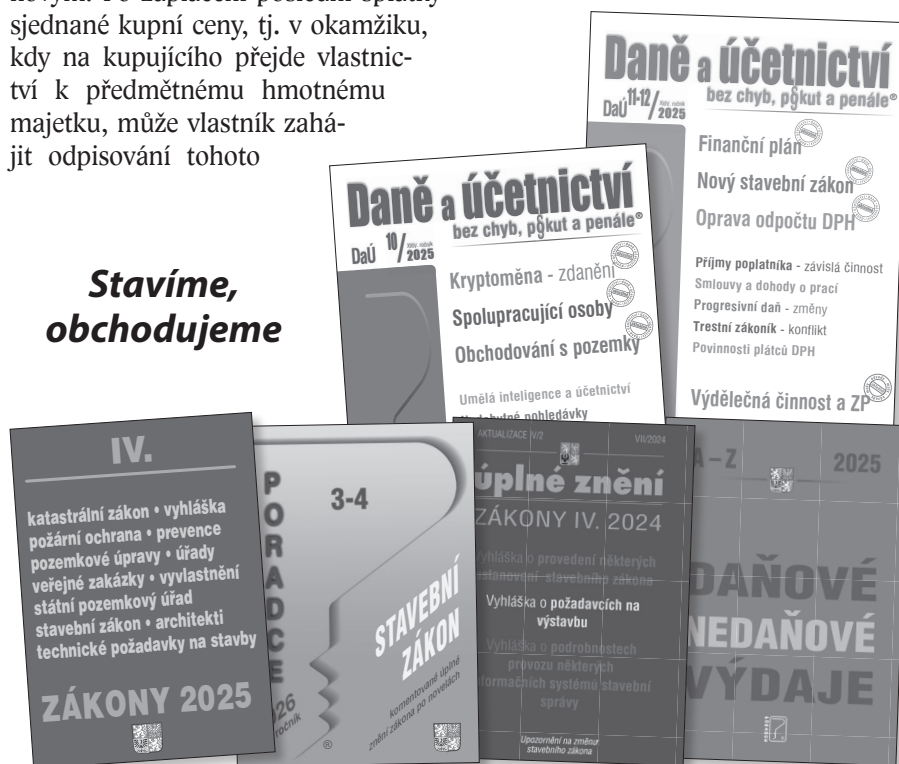
V žádném případě není možné, aby kupující uplatňoval jednotlivé splátky kupní ceny do výdajů daňových již v průběhu splácení. Nejedná se totiž o nájemné, ale zálohy na nákup hmotného majetku.

Příklad 3

Podnikatel si koupil budovu s tím, že kupní cenu ve výši 2 mil. Kč bude splácet po dobu 3 let. Poté na základě potvrzení prodávajícího o zaplacení sjednané kupní ceny, podá návrh na vklad do katastru nemovitostí. Otázkou je, jak zahrne kupní cenu do daňových výdajů a jak uplatní do výdajů výdaje spojené s provozem budovy.

Výdaje spojené s koupí budovy, tj. z hlediska daně z příjmů hmotného majetku, uplatní podnikatel do výdajů daňových prostřednictvím odpisů podle § 31 nebo 32 zákona o daních z příjmů, tj. způsobem rovnoměrným nebo zrychle-

Stavíme, obchodujeme



Objednávejte nebo předplatte si na tel. 558731 125 – 127, 732 705 627, e-mail abo@i-poradce.cz, e-shop www.i-poradce.cz

ným. Odpisování může zahájit v souladu s § 28 odst. 1 zákona, až se stane vlastníkem budovy, tj. až zaplatí celou sjednanou kupní cenu a katastr zapíše vklad.

Po dobu využívání budovy k podnikatelské činnosti, kdy ještě nezaplatil celou sjednanou cenu a tedy není vlastníkem budovy, může do daňových výdajů uplatnit doložené výdaje v souladu s § 24 odst. 1 zákona, tj. výdaje na dosažení, zajištění a udržení příjmů. Konkrétně těmito výdaji mohou být výdaje spojené s pojištěním budovy, opravou a údržbou apod.

Nemovitá věc pořízená ve vlastní režii

Pořízení, resp. nabytí nemovité věci, např. budovy, ve vlastní režii se neodvzuje od data vkladu do katastru nemovitostí. Budova je počínaje r. 2014 součástí pozemku s tím, že podnikatel nebo pronajímatel, který předmětnou budovu používá k dosažení zdanitelných příjmů, může výdaje spojené s jejím pořízením uplatnit do daňových výdajů prostřednictvím odpisů, a to po jejím dokončení.

Nemovitá věc pořízená na úvěr

► úroky z úvěru

Jde-li o nemovitou věc pořízenou na úvěr nebo zápůjčku, lze do daňových výdajů podnikatele uplatnit i úroky z úvěru nebo zápůjčky. Záleží na rozhodnutí poplatníka, jak bude postupovat při zahrnování příslušných úroků do daňových výdajů. Podle § 47 vyhlášky č. 500/2002 Sb., pro podnikatele vedoucí podvojně účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, jsou součástí ocenění dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku úroky, zejména z úvěru, pokud tak účetní jednotka rozhodne.

Podle výše uvedeného ustanovení lze tedy úroky uplatnit do daňových výdajů buď jako výdaj provozní anebo prostřednictvím odpisů, pokud je poplatník zahrne do vstupní ceny nemovité věci, která je z hlediska daně z příjmů hmotným majetkem.

► zajišťovací převod vlastnického práva k nemovité věci

Pořizuje-li si poplatník nemovitou věc na úvěr, využívá v některých případech věřitel tzv. zajišťovacího převodu práva. Ustanovení § 2040 a násl. občanského zákoníku stanoví, že smlouvou o zajišťovacím převodu práva zajišťuje dlužník nebo třetí osoba dluh tím, že věřiteli dočasně převede své právo. Má se za to, že zajišťovací převod práva je převodem s rozvazovací podmínkou, že dluh bude splněn. Týká-li se zajišťovací převod práva věci zapsané ve veřejném seznamu, vzniká zajištění zápisem do tohoto seznamu; do veřejného seznamu se zapíše i dočasná povaha zajišťovacího převodu práva. V daném případě bude předmětná nemovitá věc ve vlastnictví věřitele a nikoli dlužníka.

Jde-li o dlužníka podnikatele, který si tímto způsobem pořídil např. budovu pro podnikatelské účely, nemůže do doby zaplacení úvěru budovu odpisovat, protože nesplnil podmínku § 28 odst. 1 zákona o daních z příjmů, tj. není vlastníkem budovy. V daném případě je třeba pamatovat, že podle § 28 odst. 4 zákona o daních z příjmů při převodu vlastnictví hmotného **movitého** majetku v důsledku zajištění dluhu převodem práva na věřitele, může tento majetek odpisovat původní odpisovatel, pokud uzavře s věřitelem smlouvu o výpůjčce tohoto majetku na dobu zajištění dluhu převodem práva.

Zákon řeší v tomto případě pouze možnost odpisování majetku **movitého**, nikoli nemovité věci. Pokud je při převodu vlastnictví v důsledku zajištění dluhu převodem práva na věřitele použita nemovitá věc, původní vlastník, tj. dlužník, ji odpisovat nemůže.

Na nemovité věci pořizované na úvěr je v mnoha případech zřízeno právo zástavní. Zástavní právo však nebrání tomu, aby vlastník předmětnou nemovitou věc, která je hmotným majetkem, odpisoval, je jejím vlastníkem.

Odpisování nemovité věci, která je hmotným majetkem

Pořídí-li si poplatník s příjmy ze samostatné činnosti nebo nájmu nemovitou věc, která je hmotným majetkem, může výdaje spojené s jejím pořízením uplatnit do výdajů daňových prostřednictvím odpisů. Hmotným majetkem podle § 26 ZDP jsou mimo jiné i budovy, domy, jednotky a stavby (hmotným majetkem nejsou pozemky). Výdaje spojené s pořízením tohoto hmotného majetku lze uplatnit do daňových výdajů u příjmů podle § 7, tj. ze samostatné činnosti, anebo podle § 9, tj. z nájmu, prostřednictvím odpisů podle § 26 až 33 ZDP.

Pro účely uplatnění daňových odpisů se nemovitá věc, která je hmotným majetkem, musí nejprve zařadit do příslušné odpisové skupiny podle přílohy č. 1 k zákonu. Může se jednat o odpisovou skupinu č. 4 (některé stavby jako např. oplocení), 5 a 6.

Stavební dílo (dům, budova, stavba) se zařazuje do odpisové skupiny podle jeho hlavního užívání v souladu se zvláštní právním předpisem. Při užívání budovy k několika účelům je pro zařazení do odpisové skupiny rozhodující převažující podíl užívání na celkové využitelné podlahové ploše.

Došlo-li u stavebního díla ke změně hlavního užívání a v důsledku této změny se mění i zařazení do odpisové skupiny uvedené v příloze č. 1 k zákonu, provede poplatník změnu zařazení tohoto majetku ve zdaňovacím období nebo v období, za něž se podává daňové přiznání, ve kterém ke změně došlo.

► technické zhodnocení nemovité věci

Technickým zhodnocením se v souladu s § 33 zákona rozumí výdaje na dokončené nástavby, přístavby a stavební úpravy, rekonstrukce a modernizace majetku, pokud převýšily u jednotlivého majetku v úhrnu ve zdaňovacím období částku 80 000 Kč. Technickým zhodnocením jsou i uvedené výdaje nepřesahující stanovené částky, které poplatník na základě svého rozhodnutí neuplatní jako daňový výdaj podle § 24 ZDP.

Ing. Eva Sedláková

Progresivní daň – jak se ji vyhnout?

V rámci zdanění příjmů fyzické osoby jsou uplatňovány dle § 16 odst. 1 ZDP dvě sazby daně, a to sazba daně 15 % a sazba daně 23 %. K jakým změnám v uplatnění progresivní daně došlo v roce 2025 na základě nové výše průměrné mzdy dle nařízení vlády č. 282/2024 Sb.? Jak se lze progresivní dani u poplatníka daně z příjmů fyzických osob s příjmy dle § 7 a § 9 ZDP vyhnout a uplatnit v daňovém přiznání k dani z příjmů fyzických osob za zdaňovací období 2025 pouze sazbu daně 15 %?

A

Uplatnění dvou sazeb daně z příjmů fyzických osob

Na základě § 16 odst. 1 ZDP ve znění zákona č. 349/2023 Sb. je při stanovení daně z příjmů fyzických osob uplatňován následující limit pro obě sazby daně:

- sazba daně 15 % se uplatní pro část základu daně do výše 36 násobku průměrné mzdy
- sazba daně 23 % se uplatní pro část základu daně přesahující 36 násobek průměrné mzdy.

Průměrná mzda pro účely daní z příjmů je definována v § 21g odst. 2 ZDP, a to jako průměrná mzda stanovená podle zákona upravujícího pojistné na sociální zabezpečení. Za průměrnou mzdu se podle § 23b odst. 4 zákona č. 589/1992 Sb. považuje částka, která se vypočte jako součin všeobecného vyměřovacího základu za kalendářní rok, který o dva roky předchází kalendářnímu roku, pro který se průměrná mzda zjišťuje, a přepočítacího koeficientu pro úpravu tohoto všeobecného vyměřovacího základu; vypočtená částka se zaokrouhluje na celé koruny nahoru.

Pro zdaňovací období 2025 se vychází z nařízení vlády č. 282/2024 Sb., ve kterém je uveden všeobecný vyměřovací základ 43 682 Kč a přepočítací koeficient 1,0658 Kč. Průměrná mzda pro rok 2025 tedy činí 46 557 Kč a rozhraní výše základu daně pro uplatnění sazeb daně 15 % a 23 % činí 46 557 Kč x 36 = 1 676 052 Kč.

Vývoj výše základu daně v Kč pro uplatnění progresivní sazby daně z příjmů FO od roku 2021 porok 2025

Ukazatel	Rok 2021	Rok 2022	Rok 2023	Rok 2024	Rok 2025
Hranice pro uplatnění sazby 23 %	1 701 168	1 867 728	1 935 552	1 582 812	1 676 052
Průměrná mzda	35 411	38 911	40 324	43 967	46 557
Nařízení vlády	381/2020	356/2021	290/2022	286/2023	282/2024

Připomínáme, že do konce roku 2023 výše základu daně pro uplatnění progresivní daně odpovídala rovněž výši maximálního ročního vyměřovacího základu pro účely platby pojistného na sociální pojištění fyzickou osobou (zaměstnancem s příjmy dle § 6 ZDP i osobou samostatně výdělečně činnou s příjmy dle § 7 ZDP). Počínaje rokem 2024 došlo k úpravě metody výpočtu hranice pro uplatnění progresivní sazby daně z příjmů fyzických osob (snížení hranice výše základu daně pro uplatnění sazby daně 23 % ze 48násobku průměrné mzdy na 36násobek průměrné mzdy), ale **metoda výpočtu maximálního vyměřovacího základu pro odvod sociálního pojištění zůstala shodná jako v předchozích letech**, takže maximální roční vyměřovací základ pro odvod pojistného na sociální pojištění v roce 2024 činil 43 967 Kč x 48 měsíců = 2 110 416 Kč a v roce 2025 činí 46 557 Kč x 48 měsíců = 2 234 736 Kč.

Z § 16 odstavec 2 ZDP vyplývá, že daň se vypočte ze základu daně sníženého o nezdánitelné části základu daně (§ 15 ZDP) a o odčitatelné po-

ložky od základu daně (§ 34 ZDP) zaokrouhleného na celá sta Kč dolů, a to jako součet součinů příslušné části takového základu daně a sazby pro tuto část základu daně.

Dle § 16ab odst. 1 ZDP se daň poplatníka vypočte jako součet daně podle § 16 snížené o slevy na dani a daně podle § 16a. Ustanovení § 16a se vztahuje na výpočet daně pro samostatný základ daně – stanoví se zde, že sazba daně pro samostatný základ daně činí 15 % a daň se vypočte jako součin samostatného základu daně zaokrouhleného na celá sta Kč dolů a sazby daně pro tento základ daně. V § 16ab odst. 2 a 3 ZDP se ve vazbě na uplatnění daňového bonusu souvisícího s daňovým zvýhodněním na vyživované dítě uvádí, že pokud je daňový bonus podle § 35c odst. 3 ZDP vyšší nebo roven dani podle § 16a, sníží se o tuto daň daňový bonus a daň poplatníka se rovná nule. Pokud je daňový bonus podle § 35c odst. 3 nižší než daň podle § 16a, daňový bonus je roven nule a daň poplatníka se rovná dani podle § 16a snížené o daňový bonus podle § 35c odst. 3 ZDP.

Jak se vyhnout uplatnění progresivní daně v roce 2025 u poplatníka s příjmy dle § 7 a § 9 ZDP

► Využití zrychleného odpisování u nově pořízeného hmotného majetku

Pokud poplatník daně z příjmů fyzických osob ve zdaňovacím období, kdy pořídí nový hmotný majetek a tento zařadí do svého obchodního majetku, dosáhne vyšší základ daně ze samostatné činnosti dle § 7 ZDP, je pro něho vhodné z důvodu daňové optimalizace v daňovém přiznání uplatnit u tohoto nového hmotného majetku zrychlené odpisování. Při zrychleném odpisování jsou totiž daňové odpisy v prvním roce výrazně vyšší než u odpisování rovnoměrným způsobem. Totéž platí pro poplatníka s příjmy z nájmu zdaňovanými dle § 9 ZDP (v tomto případě poplatník nemá obchodní majetek), nebo při kombinaci příjmů dle § 7 a § 9 ZDP.

Příklad 1

Podnikatel zakoupil v roce 2025 nový osobní automobil (s konvenčním motorem) za pořizovací cenu 750 000 Kč, který vložil do svého obchodního majetku a používá jej výhradně ke svému podnikání. Za zdaňovací období 2025 dosáhne základ daně v rámci živnostenského podnikání dle § 7 ve výši 1 800 000 Kč (bez uplatněných odpisů z nově pořízeného osobního automobilu). Poplatník uplatňuje výdaje prokazatelným způsobem. Jiné zdanitelné příjmy poplatník nemá.

Odpisování nově pořízeného osobního automobilu rovnoměrným způsobem	
Zdaňovací období	Výpočet daňových odpisů v Kč
2025	$750\,000 \times 11 : 100 = 82\,500$
2026 a další	$750\,000 \times 22,25 : 100 = 166\,875$

Odpisování nově pořízeného osobního automobilu zrychleným způsobem	
Zdaňovací období	Výpočet daňových odpisů v Kč
2025	$750\,000 : 5 = 150\,000$
2026 a další	$2 \times 600\,000 : (6 - 1) = 240\,000$

Výpočet výše daně za rok 2025 při uplatnění rovnoměrných nebo zrychlených odpisů z nově pořízeného osobního automobilu v roce 2025:

Údaje v Kč	Uplatnění rovnoměrných odpisů	Uplatnění zrychlených odpisů
Základ daně § 7	1 717 500	1 650 000
Daň sazbou 15 %	251 407,80	247 500
Daň sazbou 23 %	9 533,04	0
Celková výše daně po zaokrouhlení	260 941	247 500

Z výše uvedeného porovnání vyplývá, že poplatníkovi v daném případě postačí uplatnit u nově pořízeného osobního automobilu v roce 2025 namísto rovnoměrného způsobu odpisování zrychlené odpisování, a jeho zdanitelné příjmy za rok 2025 budou podléhat pouze zdanění sazbou daně 15 % a poplatník se tak vyhne zdanění progresivní sazbou daně 23 %.

Příklad 2

Podnikatel dosáhne za zdaňovací období 2025 dílčí základ daně v rámci živnostenského podnikání dle § 7 ve výši 1 304 000 Kč. Podnikatel dále pronajímá 4 bytové jednotky v dříve pořízeném bytovém domě a v říjnu 2025 zakoupil další bytovou jednotku 3+KK za částku 6 100 000 Kč, kterou od listopadu 2025 pronajímá. Dílčí základ daně z nájmu dle § 9 ZDP za rok 2025 vychází 510 000 Kč (bez uplatněných odpisů z nově pořízené bytové jednotky). Poplatník veškeré výdaje uplatňuje prokazatelným způsobem.

Odpisování nové bytové jednotky rovnoměrným způsobem	
Zdaňovací období	Výpočet daňových odpisů v Kč
2025	$6\,100\,000 \times 1,4 : 100 = 85\,400$
2026 a další	$6\,100\,000 \times 3,4 : 100 = 207\,400$

Odpisování nové bytové jednotky zrychleným způsobem	
Zdaňovací období	Výpočet daňových odpisů v Kč
2025	$6\,100\,000 : 30 = 203\,334$
2026 a další	$2 \times 5\,896\,666 : (31 - 1) = 393\,111$

Výpočet výše daně za rok 2025 při uplatnění rovnoměrných nebo zrychlených odpisů z nově pořízené bytové jednotky v roce 2025 (základ daně celkem je pro účely výpočtu daně zaokrouhlen na celá sta Kč dolů dle § 16 odst. 2 ZDP).

Údaje v Kč	Uplatnění rovnoměrných odpisů	Uplatnění zrychlených odpisů
Dílčí základ daně § 7	1 304 000	1 304 000
Dílčí základ daně § 9	424 600	306 666
Základ daně celkem	1 728 600	1 610 666
Základ daně zaokrouhlený	1 728 600	1 610 600
Daň sazbou 15 %	251 407,80	241 590
Daň sazbou 23 %	12 086,04	0
Celková výše daně po zaokrouhlení	263 494	241 590

Z výše uvedeného porovnání vyplývá, že poplatníkovi v daném případě postačí uplatnit u nově pořízené bytové jednotky v roce 2025 určené k pronájmu namísto rovnoměrného způsobu odpisování zrychlené odpisování, a jeho zdanitelné příjmy za rok 2025 budou podléhat pouze zdanění sazbou daně 15 % a poplatník se tak vyhne zdanění progresivní sazbou daně 23 %.

► Použití zvýšené roční odpisové sazby v 1. roce rovnoměrného odpisování

V tabulce k § 31 odst. 1 písm. a) ZDP jsou pro rovnoměrné odpisování hmotného majetku přiřazeny podle jednotlivých odpisových skupin maximální roční odpisové sazby. V prvním roce odpisování lze tyto sazby zvýšit:

- o 20 % u poplatníka s převážně zemědělskou a lesní výrobou, který je prvním odpisovatelem stroje pro zemědělství a lesnictví – písm. b),
- o 15 % u poplatníka, který je prvním odpisovatelem zařízení pro čištění a úpravu vod a pro třídící a úpravné zařízení na zhodnocení druhotných surovin – písm. c),
- o 10 % u poplatníka, který je prvním odpisovatelem hmotného majetku zatříděného podle tohoto zákona v odpisových skupinách 1 až 3 s výjimkou hmotného majetku uvedeného pod písm. b) a c) – písm. d).

V § 31 odst. 5 ZDP se uvádí, že roční odpisovou sazbu podle odstavce 1 písm. b) až d) nelze uplatnit u letadel, pokud nejsou využívána provozovateli letecké dopravy a leteckých prací na základě vydané koncese a provozovateli leteckých škol, u motocyklů a osobních automobilů, pokud nejsou využívány provozovateli silniční motorové dopravy a provozovateli taxislužby na základě vydané koncese a provozovateli autoškol nebo pokud se nejedná o osobní automobily v provedení speciální vozidlo podskupiny sanitní a pohřební, u hmotného majetku v klasifikaci produkce CZ-CPA označeného kódem 27.5 (spotřebiče převážně pro domácnost) a kódem 30.12 (rekreační a sportovní čluny).

Příklad 3

Zemědělský podnikatel si pořídil v roce 2025 jako první odpisovatel traktor zařazený v klasifikaci produkce CZ-CPA 28.30 o vstupní ceně 850 000 Kč. Traktor je zařazen do druhé odpisové skupiny. Za zdaňovací období 2025 činí základ daně podnikatele 1 920 000 Kč (bez započtení odpisů z nově pořízeného traktoru). Poplatník zahájil odpisování rovnoměrným způsobem, přičemž hmotný majetek splňuje podmínku pro uplatnění zvýšení odpisu v prvním roce odpisování o 20 %.

Pokud by poplatník uplatnil rovnoměrný odpis dle § 31 odst. 1 písm. a) ZDP, činil by tento odpis 93 500 Kč a jeho základ daně 1 826 500 Kč, a poplatník by musel v daňovém přiznání z rozdílu nad limitní hranici 1 676 052 Kč uplatnit progresivní sazbu daně 23 %. Pokud se zemědělský podnikatel rozhodne uplatnit zvýšenou roční odpisovou sazbu dle § 31 odst. 1 písm. b) ZDP, pak odpisování pořízeného traktoru bude následovné:

Zdaňovací období	Uplatnění daňových odpisů v Kč
2025	850 000 Kč x 31 : 100 = 263 500
2026 až 2029	850 000 Kč x 17,25 : 100 = 146 625

V daném případě poplatník zvýší daňový odpis v 1. roce odpisování oproti postupu dle tabulky uvedené pod písmenem a) k § 31 odst. 1 ZDP o 167 000 Kč. Jeho základ daně za rok 2025 se sníží na částku 1 656 500 Kč, a poplatník tak uplatní pouze základní sazbu daně 15 %.

► Zvýšení odpisů v 1. roce zrychleného odpisování

V prvním roce zrychleného odpisování se stanoví odpisy hmotného majetku jako podíl jeho vstupní ceny a přiřazeného koeficientu pro zrychlené odpisování platného v prvním roce odpisování dle § 32 odst. 1 ZDP; přitom poplatník, který je prvním odpisovatelem, může tento odpis zvýšit podle § 32 odst. 2 písm. a) ZDP o:

- 20 % vstupní ceny stroje pro zemědělství a lesnictví u poplatníka s převážně zemědělskou a lesní výrobou – bod 1,
- 15 % vstupní ceny zařízení pro čištění a úpravu vod a pro třídící a úpravné zařízení na zhodnocení druhotných surovin – bod 2,
- 10 % vstupní ceny hmotného majetku zatříděného podle tohoto zákona v odpisových skupinách 1 až 3 s výjimkou hmotného majetku uvedeného v předešlých bodech a v § 31 odst. 5 zákona – bod 3.

Příklad 4

Zemědělský podnikatel zakoupil v roce 2025 traktor o vstupní ceně 750 000 Kč. Podnikatel uplatňuje výdaje ve skutečné výši a s ohledem na dosažený základ daně z příjmů za rok 2025 hledá možnosti optimalizace své daňové povinnosti, aby nemusel uplatnit progresivní sazbu daně 23 %.

Pokud půjde o poplatníka s převážně zemědělskou a lesní výrobou, který je prvním odpisovatelem traktoru, může zvýšit odpis v 1. roce odpisování o 20 % podle § 32 odst. 2 písm. a) bod 1 ZDP.

Zdaňovací období	Uplatnění daňových odpisů v Kč
2025	750 000 Kč : 5 = 150 000 + 20 % vstupní ceny 150 000 celkem uplatněn odpis 300 000
2026 atd.	2 x 450 000 Kč : (6 – 1) = 180 000

Při využití možnosti zvýšení odpisů v 1. roce odpisování pořízeného traktoru o 20 %, sníží poplatník v daňovém přiznání za rok 2025 základ daně navíc o 150 000 Kč oproti klasickému uplatnění zrychlených odpisů dle příslušné tabulky § 32 odst. 1 ZDP.

► Uplatnění mimořádných odpisů při pořízení bezemisního vozidla

Z § 30a odst. 1 ZDP ve znění zákona č. 349/2023 Sb. vyplývá, že hmotný majetek, který je bezemisním vozidlem, pořízený v období od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2028,