

The background of the slide features a close-up of a person's hands typing on a laptop keyboard. The person is wearing a red long-sleeved top. The background is blurred, showing warm, out-of-focus lights in shades of yellow and orange, suggesting an indoor setting with festive or warm lighting. A dark grey diagonal shape cuts across the right side of the image.

ZKUŠENOSTI S DANĚMI 2025 A NOVINKY NA ROK 2026

16. prosince 2025

The background image shows three business professionals in a modern office setting. A woman with curly hair, a middle-aged man in a suit, and a younger man are seated in bright red, modern armchairs. They are engaged in a conversation. A black briefcase sits on the floor next to the woman. Large windows in the background offer a view of green trees. A large, dark grey diagonal graphic element covers the right side of the image, serving as a background for the title text.

KONSOLIDAČNÍ BALÍČEK

KONSOLIDAČNÍ BALÍČEK - ZMĚNY PLATNÉ OD 1. 1. 2024

Osobní automobil M1

- Limit 2 mil. Kč na auta pořízená od 1.1.2024 (DPH 420.000 Kč)
 - M1 - nařízení Evropského parlamentu a Rady EU 2018/858 z 30. května 2018 - nejvýše 8 míst k sezení kromě místa řidiče
 - Klasické výjimky - např. sanitky, pohřební vozy, koncese na přepravu osob
 - Historie 2004 - nově se ovšem nelimituje vstupní cena, ale výše uplatněných odpisů přes poměry standardně vypočtených odpisů k základně 2 mil. Kč - doporučený vzorový výpočet z důvodové zprávy:

	Lineární odpis		
	Vstupní cena	3 000 000	
Rok	Standartní odpis	Poměrná část odpisu	ZC
1	330 000	220 000	2 670 000
2	667 500	445 000	2 002 500
3	667 500	445 000	1 335 000
4	667 500	445 000	667 500
5	667 500	445 000	0
	3 000 000	2 000 000	

	Zrychlený odpis		
	Vstupní cena	3 000 000	
Rok	Standartní odpis	Poměrná část odpisu	ZC
1	600 000	400 000	2 400 000
2	960 000	640 000	1 440 000
3	720 000	480 000	720 000
4	480 000	320 000	240 000
5	240 000	160 000	0
	3 000 000	2 000 000	

LEX UKRAJINA

Uplatňování darů - hranice možného uplatnění

- Dočasné navýšení nejvyšší hodnoty bezúplatného plnění, kterou poplatníci daně z příjmů fyzických osob mohou uplatnit jako nezdánitelnou část základu daně podle § 15 odst. 1 zákona o daních z příjmů, z původních 15 % základu daně na současných 30 % základu daně bylo provedeno zákonem č. 39/2021 Sb., a to původně na zdaňovací období let 2020 a 2021. Zákon č. 218/2022 Sb. toto navýšení prodloužil i na zdaňovací období roku 2022. Důvodem tohoto navýšení byla podpora financování veřejně prospěšných organizací tak, aby financování těchto organizací bylo ve větší míře přenášeno také na soukromé rozpočty a nebylo převážně záležitostí veřejných rozpočtů. Prodloužení navýšení této maximální hodnoty bezúplatného plnění současně představovalo jeden ze způsobů, jakým podpořit dobročinné aktivity poplatníků směřující na pomoc Ukrajině ve válečném konfliktu vyvolaném invazí vojsk Ruské federace. Vzhledem k trvajícím válečnému konfliktu na území Ukrajiny, jehož vývoj a trvání nejsou předvídatelné, bylo prodlouženo toto daňové opatření v oblasti daní z příjmů i pro zdaňovací období roku 2023.
- Podobně i u právnických osob lze dočasně ponechat 30% z původních 10% - v § 20 odst. 8
- S ohledem na aktuální situaci na území Ukrajiny a vývoji tohoto válečného konfliktu je toto daňové opatření za stejných podmínek prodlouženo i pro roky 2024, 2025 a 2026.

The background of the slide is a dark, moody photograph of two people in business attire shaking hands. The handshake is the central focus, with one person's arm in a dark suit jacket and the other's hand visible. The background is dark and out of focus, with a diagonal split between a lighter grey and a darker grey area.

Daň z příjmů a účetnictví - novinky 2025/2026

Zrušení limitu 40 mil. Kč pro osvobozené příjmy z prodeje cenných papírů a podílů pro fyzické osoby - 360/2025 Sb.

- ▶ Jedním ze zásadních senátních pozměňovacích návrhů bylo opětovné zrušení 40milionového limitu osvobozených příjmů při naplnění časového testu držby cenných papírů (3 roky) a obchodních podílů (5 let), a to od 1. ledna 2026.
- ▶ Limit by se tedy uplatnil pouze na příjmy tohoto typu realizované (obdržené) v roce 2025.
- ▶ To znamená, že osvobozené příjmy z prodeje cenných papírů a podílů přesahující 40 mil. Kč, které fyzické osoby obdrží ještě v roce 2025, budou nadále podléhat stávajícímu limitu a zdanění dle platné právní úpravy.
- ▶ Fakticky obdržené od 1. ledna 2026 u fyzických osob osvobozeny od daně bez jakéhokoli limitu.
- ▶ 40milionový limit by měl zůstat zachován pouze u příjmů z prodeje kryptoaktiv držených po dobu alespoň 3 let.
- ▶ V § 4 odst. 3 se slova „příjmů osvobozených podle odstavce 1 písm. q), příjmů z úplatného převodu cenného papíru osvobozených podle odstavce 1 písm. u) a“ a slova „příjem osvobozený podle odstavce 1 písm. q), příjem z úplatného převodu cenného papíru osvobozený podle odstavce 1 písm. u) nebo“ zrušují.

Osvobození příjmů z úplatného převodu kryptoaktiv

- ▶ Příjmy z úplatného prodeje kryptoaktiv realizované do 14. 2. 2025 jsou zdanitelné v plné výši
- ▶ Od 15. 2. 2025:
 - Osvobození příjmu z úplatného převodu kryptoaktiv, pokud kryptoaktivum není v obchodním majetku (případně do 3 let od ukončení činnosti):
 - Úhrn příjmů u dané fyzické osoby za rok nepřevýší částku 100 000 Kč, nebo
 - Držba kryptoaktiva po dobu delší než 3 roky, aplikace pro 2025 souhrnného limitu 40 mil. Kč platného pro prodeje podílů na obchodních korporacích po splnění časového testu držby, do doby držby se započítává držba zůstavitelem v řadě přímé či manželem
 - Chybí přechodná ustanovení, tj. aplikace na příjmy realizované od 15. 2. 2025 vč. kryptoaktiv držených před tímto datem
 - Praktické problémy - chybí definice kryptoaktiva či odkaz na její definici do jiných předpisů
 - Otazníky kolem počítání hodnotových limitů vzhledem k zavedení osvobození v průběhu zdaňovacího období
 - Co je sloučení, splynutí a výměna kryptoaktiva (doslovně převzat text z osvobození prodeje cenných papírů)?
 - Návrh koordinačního výboru ze strany KDP ČR (zatím neprojednán)

„Volnočasové“ benefity

Vývoj 2024 a dále

- ▶ Od 2024 se zavedl limit $\frac{1}{2}$ průměrné mzdy ročně za všechny benefity
- ▶ Benefity podléhající zdanění (nadlimitní), daňově nově uznatelné u zaměstnavatele, pokud právo na ně je se zaměstnancem (pracovní smlouva, vnitřní předpis apod.) vč. benefitů pro rodinné příslušníky zaměstnanců
- ▶ Pro 2025 rozdělení těchto benefitů do 2 skupin, pro každou skupinu limit zvlášť:
 - 1) **Průměrná mzda** (46 557 Kč pro 2025, **48 967 Kč pro 2026**) - služby zdravotnických zařízení a zdravotnické zboží od zdravotnických zařízení či na lékařský předpis,
 - 2) $\frac{1}{2}$ **průměrné mzdy** (23 278 Kč pro 2025, **24 483 Kč pro 2026**) - ostatní (vzdělávací a rekreační zařízení, rekreace či zájezd, předškolní zařízení, sportovní zařízení, knihy atd.)



„Volnočasové“ benefity

Vývoj 2024 a dále

- ▶ Pro 2025 rozdělení těchto benefitů do 2 skupin, pro každou skupinu limit zvlášť:
 - 1) **Průměrná mzda** (46 557 Kč pro 2025, **48 967 Kč pro 2026**) - služby zdravotnických zařízení a zdravotnické zboží od zdravotnických zařízení či na lékařský předpis,
 - 2) **½ průměrné mzdy** (23 278 Kč pro 2025, **24 483 Kč pro 2026**) - ostatní (vzdělávací a rekreační zařízení, rekreace či zájezd, předškolní zařízení, sportovní zařízení, knihy atd.)

Pro 2025 rozdělení těchto benefitů do 2 skupin, pro každou skupinu limit zvlášť:
- ▶ **2026** - v reakci na rozsudky NSS s cílem zamezit praktikám, kdy zaměstnavatelé přesouvali část mzdy za práci do kategorie benefitů a tím docílili osvobození „naturální“ mzdy, došlo k novelizaci § 6 odst. 9:

Upřesnění použití osvobození „volnočasových“ benefitů - 360/2025 Sb.

- ▶ Navrhovaná úprava reaguje na rozsudky Nejvyššího správního soudu a má za cíl zamezit praktikám, kdy zaměstnavatelé přesouvali část mzdy za práci do kategorie benefitů, a tím v podstatě docílili osvobození naturální mzdy.
- ▶ Jedná se o upřesnění použití osvobození příjmu formou zaměstnaneckých benefitů v podobě vstupů na sportoviště, kulturní akce a představení, využívání zdravotnických zařízení či obdobně využitelné body na benefitních kartách pouze na plnění nad rámec mzdy za práci.
- ▶ V § 6 odst. 9 písm. d) úvodní části ustanovení se za slovo „plnění“ vkládají slova „ , která nejsou mzdou, platem, odměnou ani náhradou za ušlý příjem,“.
- ▶ Generální finanční ředitelství vydalo informaci k novele § 6 odst. 9 písm. d) ZDP, která jasně odděluje zaměstnanecké benefity od naturální mzdy a jiných plnění vázaných přímo na výkon práce. Nově je osvobození od daně z příjmů fyzických osob možné pouze u nepeněžitých benefitů poskytovaných zaměstnavatelem nad rámec mzdy, platu či odměn, pokud nesouvisí s konkrétním pracovním výkonem, například Multisport karty, příspěvky na zdraví nebo rekreaci.
- ▶ Pro rok 2026 bude limit pro osvobození zdravotních benefitů na straně zaměstnance činit 48 967 Kč a pro ostatní benefity 24 483,50 Kč. Po překročení hranice podléhají benefity dani z příjmů a odvodům na pojistné.



„Volnočasové“ benefity

Speciální režim pro příspěvek na využití zařízení péče o děti předškolního věku

- ▶ Zařízení péče o děti předškolního věku - širší definice od roku 2024 - pojem není definovaný a vychází z obecného významu (tj. není omezeno na definice dle školského zákona, regulované živnosti apod.)
- ▶ Od 2025 - hodnota nepeněžního příjmu zaměstnance (bez ohledu na skutečný příspěvek zaměstnavatele) je stanovena jako jedna z následujících (vybírá zaměstnavatel):
 - V místě a čase obvyklá cena za použití mateřské školy zřízené státem, krajem, obcí, nebo
 - Nejvyšší měsíční úplata za předškolní vzdělávání dle vyhlášky MPSV, tedy 8 % minimální mzdy (momentálně 1 664 Kč měsíčně)
- ▶ Zaměstnavatel může zvolit, zda:
 - Využije osvobození tohoto benefitu v hodnotě dle předchozího bodu (do limitu ½ průměrné mzdy za rok) a náklad bude daňově neuznatelný, nebo
 - Podrobí příjem zaměstnance v hodnotě dle přechozího bodu zdanění a náklad bude daňově uznatelný ve skutečné výši

Úrok za pozdě vyplacenou mzdu - 360/2025 Sb.

- ▶ Úrok za pozdě vyplacenou mzdu již nebude zdaňován jako příjem ze závislé činnosti, ale v zásadě dle § 8 ZDP
- ▶ V § 6 odst. 1 se na konci textu písmene d) doplňují slova „ , nejde-li o úrok z prodlení“
- ▶ Tento zákon nabývá účinnosti dnem 1. ledna 2026

Úprava definice nízkoemisního vozidla - 360/2025 Sb.

- ▶ Pokud zaměstnavatel umožní používání jím poskytnutého motorového vozidla i pro soukromé účely, vzniká zaměstnanci nepeněžitelný příjím. Ten se vyčísľuje jako určité procento pořizovací ceny daného vozidla vč. DPH. Pro tzv. nízkoemisní vozidla je to 0,5 % měsíčně.
- ▶ Do zákona byla vložena vlastní definice nízkoemisního vozidla, čímž se zabránilo závislosti na směrnici EU, jejíž terminologická změna by mohla od roku 2025 vést k zániku daňového zvýhodnění u nízkoemisních vozidel.
- ▶ Od 1. 1. 2026 se upraví definice nízkoemisního vozidla, přičemž se již bude testovat pouze kategorie vozidla (M1, M2, N1) a emisní limit, který nesmí přesahovat 50 g / km. Již se tedy nebude zkoumat splnění kritéria 80 % emisních limitů dle předpisů Evropské unie.
- ▶ § 21b odstavec 6 zní: „(6) Nízkoemisním vozidlem se pro účely daní z příjmů rozumí silniční motorové vozidlo kategorie M1, M2 nebo N1, které nepřesahuje emisní limit CO2 ve výši 50 g/km a není bezemisním vozidlem.“

Odčitatelnosti úroků z úvěrů bytových družstev - 176/2025 Sb.

Nově bude možné, aby si člen bytového družstva, fyzická osoba, odečetl od základu daně částku, která odpovídá úrokům z úvěru, jež si vzalo bytové družstvo na financování bytové potřeby.

Vyjma obecných podmínky:

- ▶ úvěr je ze stavebního spoření, hypoteční nebo poskytnut bankou či stavební spořitelnou;
- ▶ je použit výhradně na určenou bytovou potřebu podle § 4b zákona (např. koupě, výstavba, oprava bytového domu);
- ▶ poplatník, tedy fyzická osoba, je členem bytového družstva a platí bytovému družstvu částky odpovídající úrokům za svůj podíl (resp. družstevní byt)

K doložení:

- ▶ smlouvu bytového družstva o úvěru (postačí doložit při prvním uplatnění),
- ▶ potvrzení bytového družstva o členství fyzické osoby v bytovém družstvu,
- ▶ potvrzení bytového družstva o částce odpovídající úrokům zaplaceným poplatníkem,
- ▶ potvrzení banky nebo stavební spořitelny o úrocích placených bytovým družstvem

Změny v zákoně o daních z příjmů se uplatní až pro zdaňovací období roku 2026. Poprvé tak budou členové bytového družstva moci odečíst úroky zaplacené za rok 2026, přičemž nerozhoduje, kdy vzniklo členství v bytovém družstvu ani kdy byla uzavřena smlouva o úvěru bytovým družstvem.

Jednotné měsíční hlášení zaměstnavatele - 323/2025 Sb.

- ▶ Zákon „JHMZ“, byl vydán ve Sbírce zákonů 3. září 2025. 10.9.2025 byl Poslaneckou sněmovnou schválen doprovodný zákon k JHMZ v upraveném senátním znění. Nicméně plná funkčnost systému je umožněna až vydáním nařízení vlády č. 417/2025 Sb.
- ▶ Jedná se o elektronické podání, které nově sloučí většinu povinností zaměstnavatele vůči orgánům státní správy: od sociálního pojištění přes evidenci zaměstnanců a statistická vykazování až po daň z příjmů ze závislé činnosti. V současnosti ještě nebude zahrnovat zdravotní pojištění, ale v budoucnu by měla být tato agenda rovněž začleněna. Namísto několika různých výkazů se vše soustředí do jednoho dokumentu.
- ▶ Zaměstnavatelé budou povinni přihlásit každého nového zaměstnance do evidence JMHZ. Bude to od 1. dubna ve lhůtě 8 dnů, která je stejná jako dnes u ČSSZ. Nové je, že budou přihlašovat všechny zaměstnance, včetně těch na DPČ nebo DPP.
- ▶ Tato registrace bude zároveň jednotná. To znamená, že už se nebude muset hlásit finanční správě, která bude čerpat údaje z evidence ČSSZ. Budou zde evidováni i ti zaměstnavatelé, kteří dosud u ČSSZ registrováni nebyli, protože v ČR odváděli pouze daň.
- ▶ Údaje o zaměstnancích se budou sdělovat s jednoznačným identifikátorem. Dle zákona se nazývá osobní identifikační číslo. Po termínu 1. dubna 2026 vystaví ČSSZ přes svůj portál se zaručenou identitou seznamy zaměstnanců s těmito identifikátory. Každý zaměstnavatel je bude mít přístupné a bude si je moct stáhnout. S těmito identifikátory pak bude údaje o zaměstnancích posílat každý měsíc do 20. dne následujícího měsíce.



Jednotné měsíční hlášení zaměstnavatele - 323/2025 Sb.

- ▶ Klíčové datum, kdy by měly systémy na straně zaměstnavatelů fungovat, je 1. dubna 2026, protože se spustí část registrací a finanční správa přestane přijímat registrace zaměstnavatelů. První hlášení by mělo být podáno do 20. května za měsíc duben. Do konce června by měly být dohlášeny údaje za první kvartál.
- ▶ Je nyní důležité, aby se všichni zaměstnavatelé zajímali u poskytovatelů mzdových softwarů, že už připravují systémy tak, aby data v požadované struktuře uměly posílat měsíčně do sběrného místa JMHZ. Je k dispozici nařízení vlády, které obsahuje strukturu údajů, jež by měly být takto poskytovány.
- ▶ Zaměstnavatelé nebudou zjišťovat nové informace, v tom se pro ně situace nemění. Pouze budou exportovat údaje častěji a v detailnější struktuře v hlášení. Za oblast pojistného mohu uvést třeba evidenční list důchodového pojištění, který se dnes posílá jednou ročně. Ten přestane existovat a ČSSZ ho bude sestavovat sama z údajů o mzdách a výměrovacích základech zaměstnanců.

Zrušení srážkové daně u příjmů ze závislé činnosti a její dopady

- ▶ Od 1. ledna 2026 dojde ke zrušení srážkové daně u příjmů členů orgánů právnických osob (např. jednatelé), daňových nerezidentů. Ti tak budou nově podrobeni progresivnímu zdanění obdobně jako čeští jednatelé.
- ▶ Pokud v souhrnu za zdaňovací období překročí limit pro progresivní zdanění, budou zahraniční jednatelé, daňoví nerezidenti, povinni podat v České republice daňové přiznání (doposud měli možnost přiznání podat, pokud se tak dobrovolně rozhodli a jednalo se o rezidenty EU/EHP).
- ▶ Dále dojde ke zrušení srážkové daně u drobných výdělků (těmi jsou v roce 2025 dohoda o provedení práce do 11 500 Kč měsíčně a ostatní formy pracovněprávních vztahů do 4 500 Kč měsíčně) od 1. ledna 2027.
- ▶ Upravené znění novely však v reakci na požadavky veřejnosti přináší novinku v tom, že drobné výdělky zdaněné nově zálohovou daní nebudou automaticky zakládat povinnost podání daňového přiznání. Režim tak bude ve výsledku pro fyzické osoby s drobnými zaměstnaneckými výdělky dosti obdobný stávající praxi včetně možnosti zahrnutí těchto drobných výdělků do daňového přiznání.
- ▶ Stejně tak nebudou výše popsané drobné zaměstnanecké výdělky do daných limitů považovány za porušení podmínek pro paušální daň, a nebudou tak podnikatelům způsobovat povinnost podání přiznání (daň poplatníka v paušálním režimu bude za dodržení ostatních podmínek rovna paušální dani).

Pojistné odvody OSVČ, důchodci

- ▶ Zvýšení minimálního vyměřovacího základu na sociální zabezpečení pro OSVČ - **neplatí pro zdravotní pojištění**
 - Vyměřovací základ pro minimální zálohy z hlavní činnosti se zvýšil z 25 % (2023) postupně na 40 % průměrné mzdy po 5 % ročně, tj. minimální měsíční odvod pro hlavní činnost 3 852 Kč (2024), 4 759 Kč (2025) a 5 720 Kč (2026)
 - Neplatí pro nové OSVČ, minimální záloha pro 2026 bude 3 575 Kč
 - **Programové prohlášení Vlády - zastaví se zvyšování na 35 % průměrné mzdy u minimálních odvodů?**
- ▶ Zdravotní pojištění a zálohy OSVČ - výpočet se nezměnil, ovlivňuje ho pouze rostoucí průměrná mzdy
 - Minimální záloha na ZP pro 2026 činí 3 306 Kč (3 143 Kč pro 2025)
- ▶ Paušální daň

	Odvod Kč 2026 měsíc // rok	Odvod Kč 2025 měsíc // rok
Pásmo 1	↑ 9 984 // 119 808	8 716 // 104 592
Pásmo 2	16 745 // 200 940	16 745 // 200 940
Pásmo 3	27 139 // 325 668	27 139 // 325 668

- ▶ Od 1. 1. 2025 sleva na důchodovém pojištění pro pracující starobní důchodce (zaměstnanci i OSVČ)
 - Sleva u zaměstnanců 6,5 % (musí zaměstnavateli doložit splnění podmínek rozhodnutím o přiznání starobního důchodu, případně požádat o přeplatek u ČSSZ)
 - Sleva 6,5 % u OSVČ se uplatňuje přes roční přehled, od 2026 možné i u záloh (na žádost)

Odpisy hmotného majetku využívaného k výrobě elektřiny ze slunečního záření (§ 30b zákona o daních z příjmů)

Od 1. 8. 2025 se ruší § 30b ZDP, který stanovoval speciální 20leté rovnoměrné odpisy pro fotovoltaické elektrárny (FVE). Nově se FVE odpisují podle obecných pravidel zákona o daních z příjmů.

Dle pohledu finanční správy se bude:

- ▶ **stavební část FVE** (např. konstrukce, základy, oplocení) odepisovat ve **4.-6. odpisové skupině**
- ▶ **technologická část FVE** (např. panely, střídače, rozvaděče) se bude odpisovat **odděleně od stavební části** a bude zařazena **nejčastěji do 3., popřípadě do 2. odpisové skupiny**.
- ▶ **bateriová úložiště**, která neslouží k výrobě elektrické energie, ale k její akumulaci, budou zařazena do **2. odpisové skupiny**.

GFŘ také vydalo k dané problematice sdělení, které je uveřejněné na webu finanční správy a je volně dostupné. Jako specifické situace GFŘ uvádí, že pokud je FVE zdrojem elektrické energie pro konkrétní budovu dle stavebních předpisů, pak bude FVE jako celek odpisována jako součást této budovy. U dočasné stavby se doba životnosti vztahuje na FVE jako celek, tedy i na její technologickou část.

Finanční správa se vyjádřila, že bude respektovat i nadále postup uplatňovaný dosud širokou veřejností, kdy technologická část stavby se bude odpisovat odděleně od stavební části ve 3., nebo 2. odpisové skupině a stavební část bude odpisována dle § 30 odst. 4 ZDP po dobu životnosti nebo trvání dočasné stavby.

Dle přechodných ustanovení se poplatník u majetku, u něhož bylo zahájeno odpisování od **1. 7. 2024 do 31. 7. 2025**, mohl rozhodnout, zda již využije **nový režim**, nebo nadále bude využívat **časové odpisy**. Od **1. 8. 2025** již jinou možnost nemá.



Novela zákona o účetnictví - 316/2025 Sb.

- ▶ Mikro účetní jednotka: aktiva do 11 mil. Kč, obrat do 22 mil. Kč, počet zaměstnanců do 10
- ▶ Malá účetní jednotka a malá skupina: aktiva do 120 mil. Kč, obrat do 240 mil. Kč, počet zaměstnanců do 50
- ▶ Střední účetní jednotka a střední skupina: aktiva do 600 mil. Kč, obrat do 1,2 mld. Kč, počet zaměstnanců do 250

- ▶ Dle přechodných ustanovení se tyto navýšené hodnoty použijí prvně pro posouzení kategorizace účetní jednotky v účetním období započatém od ledna 2024.
- ▶ Kategorizace účetní jednotky nebo skupiny účetních jednotek se změní, pokud ve dvou po sobě následujících rozvahových dnech překročí nebo přestane překračovat 2 hraniční hodnoty pro kategorizaci. Pro správnou kategorizaci je tedy nutné zjistit, do jaké kategorie účetní jednotka nebo skupina spadala ve 2 předchozích obdobích.
- ▶ V případě stanovení kategorie účetní jednotky za rok 2026 se předchozí dva roky (2024 a 2025) hodnotí výlučně podle nových prahových hodnot. Pokud se však jedná o účetní závěrku za rok 2025, pak rok 2023 se posuzuje podle starých prahových hodnot a rok 2024 již podle nových. Kategorie účetní jednotky má mimo jiné vliv na rozsah účetní závěrky. Střední a velké účetní jednotky povinně sestavují výkaz o peněžních tocích a přehled o změnách vlastního kapitálu a jsou povinny zveřejňovat větší množství informací v příloze ÚZ.
- ▶ Pro účetní období začínající od 1.1.2026 mají povinný audit pouze velké a střední účetní jednotky nezávisle na typu obchodní společnosti.

Navýšení hodnoty pohledávek pro tvorbu 100% OP - 360/2025 Sb.

- ▶ Došlo k navýšení limitu pro pohledávky, ke kterým lze tvořit jednorázově 100% daňovou opravnou položku, a to z 30 tis. Kč na 50 tis. Kč.
- ▶ v § 8c písm. b) a d) zákona č. 593/1992 Sb., o rezervách pro zjištění základu daně z příjmů se částka „30 000 Kč“ nahrazuje částkou „50 000 Kč“.
- ▶ Tento zákon nabývá účinnosti dnem 1. ledna 2026
- ▶ Je připravován KOOV 634/10.12.25 (projednání patrně 10.12.2025) - možná bude aplikováno ve všech zdaňovacích obdobích, resp. účetních obdobích, které nejsou zdaňovacím, ale podává se za ně daňové přiznání, která budou končit po 1.1.2026.

Daňové plány nové vlády - Omezíme šedou ekonomiku a zefektivníme výběr daní

V rámci kontroly vyvádění zisků z ČR se zaměříme na problematiku cen obvyklých. U nadnárodních firem zavedeme povinnost mít předem deklarovanou dokumentaci ke způsobu stanovení ceny obvyklé, čímž omezíme možnost provádět účelové manipulace.

Od roku 2027 zavedeme EET 2.0 a tím zajistíme předvídatelné a férové prostředí pro podnikatele napříč všemi sektory, při zohlednění drobných živností a příležitostných přivýdělků, na které se systém vztahovat nebude.

Řešení bude postaveno na nejmodernějších systémech a nebude vyžadovat povinný tisk účtenky ani neustálé on-line připojení. Podnikatelé budou mít zdarma k dispozici software Finanční správy ČR.

Opatření bude svázáno s konkrétními úlevami - například přímá daňová sleva pro evidující OSVČ, zastavení zvyšování odvodů OSVČ, osvobození spropitného, nižší DPH v gastronomii, nižší daň z příjmů právnických osob a podobně.

Zavedeme Digitální daňovou kobru, která s využitím pokročilých analytických nástrojů a umělé inteligence odhalí fiktivní obchody a nezákonné daňové optimalizace



Daňové plány nové vlády

snížíme daně rodinám, živnostníkům, zaměstnancům, studentům a firmám

- ▶ Zavazujeme se nezvyšovat žádné daně. Naopak zastavíme zvyšování vyměřovacího základu pro sociální pojistné OSVČ, které tak zůstane na 35 % průměrné mzdy. Snížíme daň z příjmů právnických osob na 19 %, abychom podpořili podnikání, investice, atraktivitu Česka a tvorbu pracovních míst. Rodinám vrátíme školkovné i původní podobu slevy na druhého z manželů a pracujícím studentům vrátíme daňovou slevu. Zavedeme citelnou daňovou slevu za 4. a další dítě. Zaměstnancům zrušíme zastropování jejich volnočasových benefitů. Zavedeme 0% DPH na léky na předpis. Zastavíme automatické valorizace daně z nemovitostí prostřednictvím inflačních koeficientů.
- ▶ Zpřísnění kontrol agentur práce včetně kontrol daňově pojistných úniků.
- ▶ Zrušení povinného hlášení zaměstnanců do evidence zdravotního a sociálního pojištění u DPP.
- ▶ Zjednodušení daňových a administrativních podmínek a výkaznictví (malé a střední podniky).
- ▶ Nezavést spotřební daň na tiché víno a uhlíkovou daň na paliva.

Daňové plány nové vlády - další

- ▶ Otevřeme na úrovni EU jednání o zvýšení limitu pro povinné plátcovství DPH výrazně nad 2 miliony korun. Zkrátíme lhůtu pro vrácení DPH z nezaplacených faktur ze současných šesti na tři měsíce. Stát nemá právo držet peníze z transakcí, které se nikdy neuskutečnily - podnikatelé nejsou bezúročná pokladna státu.
- ▶ Sjednotíme DPH na stravovací služby a podávání nealkoholických nápojů na sazbě 12 %. Dobrovolné spropitné zaměstnancům v gastronomii osvobodíme za definovaných podmínek od odvodů na sociální a zdravotní pojištění a od daně z příjmů. Dýška zaplacená kartou i v hotovosti se tak stanou čistým, oficiálním příjmem zaměstnanců - což zásadně posílí pozici zaměstnanců v gastronomii před úřady, bankami i dalšími institucemi a zrovnoprávní jejich postavení s ostatními zaměstnanci ve službách
- ▶ Jednotné inkasní místo. Zřídíme jednotné inkasní místo, které sloučí výběr daní, sociálního a zdravotního pojištění a tím výrazně sníží administrativní zátěž pro podnikatele a firmy.

Daňové plány nové vlády - další

- ▶ Jednodušší daňová přiznání. Dokončíme projekt on-line finančního úřadu, který nabídne jednoduchou a přehlednou daňovou agendu, dostupnou i přes mobilní aplikaci. Zároveň ale v této oblasti budeme dbát na nerozšiřování povinné on-line komunikace mezi státem a občanem.
- ▶ Státní dluhopisy pro občany Nabídneme státní dluhopisy i drobným střadatelům, čímž snížíme závislost na velkých investorech a rozložíme rizika. Českým domácnostem umožníme zhodnotit úspory od 1 000 Kč až do 3 000 000 Kč prostřednictvím oblíbených Dluhopisů Republiky. Česká koruna a právo na hotovost v ústavě.
- ▶ Česká koruna je klíčem k naší ekonomické suverenitě. Zavazujeme se, že naše vláda nepřijme euro ani nepodnikne žádné kroky směrem k jeho zavedení. Navrhujeme parlamentu ukotvit českou korunu v Ústavě ČR - stejně jako právo držet a používat hotovost jako zákonné platidlo.
- ▶ Přejdeme postupně z dotační na odpisovou politiku podpory. Zavedeme rychlejší a efektivnější daňové odpisy investic a zjednodušíme odpočty na výzkum a inovace.



ROZSÁHLÁ NOVELA ZÁKONA O DPH NEJVÝZNAMNĚJŠÍ ZMĚNY

PLÁTCOVSTVÍ

NOVÁ PRAVIDLA OD 1. 1. 2025

Obrat

- ▶ Nově se bude počítat za kalendářní rok - sjednocení po celé EU
- ▶ Různé typy obrátů:
 - OBRAT V TUZEMSKU: 2 000 000 Kč
 - Souhrn úplat bez daně za uskutečněná plnění s místem plnění v tuzemsku.
 - OBRAT EU: 2 536 500 Kč (100 000 EUR)
 - Součet obrátů v tuzemsku a obrátů ve všech jiných členských státech.
 - OBRAT JČS EU: stanoven daným státem
 - Viz Režim pro malé podniky.

PLÁTCOVSTVÍ

NOVÁ PRAVIDLA OD 1. 1. 2025

Nový okamžik vzniku plátcovství

- ▶ Překročení obratu **2 000 000 Kč** -> od 1. 1. následující roku nebo dobrovolně ode dne následujícího po dni překročení v případě podané přihlášky v zákonné lhůtě
- ▶ Překročení obratu **2 536 500 Kč** -> ode dne následujícího po dni překročení
- ▶ Přihlášku nutné podat do 10 pracovních dnů
- ▶ Stále zůstává možnost dobrovolné registrace před překročením obratu

REŽIM PRO MALÉ PODNIKY

Dobrovolný režim má za cíl snížení administrativní zátěže a nastolení rovných podmínek mezi tuzemskými a zahraničními malými podnikateli.

Podmínky

- ▶ Daný členský stát režim aplikuje
- ▶ **Obrat EU musí být pod 100 000 EUR.**
- ▶ Obrat ve státě osvobození nesmí být překročen (v ČR 2 mil. Kč).
- ▶ Další podmínky ve státě osvobození (např. pro různá odvětví).
- ▶ Nutná identifikace (speciální číslo s koncovkou „EX“).

Žádost

- ▶ Registrace ve státě, kde má podnikatel své sídlo.
- ▶ Nutné uvést výši plnění v aktuálním a předcházejícím kalendářním roce pro každý členský stát.
- ▶ 35 pracovních dnů na rozhodnutí.

Hlášení

- ▶ Čtvrtletně (i nulové).
- ▶ V prvním hlášení také údaje ode dne podání přihlášky.
- ▶ Obrat tuzemský i z JČS EU.
- ▶ Termín pro podání vždy do konce následujícího měsíce, i když poslední den měsíce připadne na víkend/svátek.

REŽIM PRO MALÉ PODNIKY

Dobrovolný režim má za cíl snížení administrativní zátěže a nastolení rovných podmínek mezi tuzemskými a zahraničními malými podnikateli.

Příklad:

Slovenská OPD, řemeslník, žijící na českém pohraničí obdržel poptávku na výrobu a montáž vestavěných skříní od pana Skály z Hodonína do jeho rodinného domu v hodnotě 100 tis. Kč.

V současnosti má slovenský řemeslník povinnost se registrovat k DPH v ČR ke dni uskutečnění prvního zdanitelného plnění s místem plnění v ČR (§ 6c). Řemeslník by se tedy musel registrovat, podat přiznání a odvést DPH z této jediné zakázky.

Nově se může řemeslník registrovat do Režimu pro malé podniky (RMP) přes svého správce daně na SK. Splní-li podmínky (tj. jeho obrat v EU < 100 tis. EUR; jeho obrat v ČR nebyl větší než 2 mil. Kč,..) bude registrován do RMP, a nemusí tak odvádět DPH z dodávky vestavěné skříně, podávat přiznání ani se zde registrovat k DPH. Cena pro konečného zákazníka, pana Skálu, může být díky tomu nižší.

NÁROK NA ODPOČET

Lhůta pro uplatnění nároku

- ▶ Zkrácena na dva kalendářní roky bezprostředně následujících po roce, ve kterém nárok na odpočet vznikl.
- ▶ Údajně v 99 % případů je odpočet uplatněn v 1. nebo 2. zdaňovacím období.
- ▶ Správce daně chce mít časový prostor na případnou kontrolu při uplatnění nároku těsně před koncem prekluzivní lhůty (3 roky).
- ▶ Po uplynutí je plátce oprávněn uplatnit nárok u přijatého zdanitelného plnění, pokud mu vznikla povinnost z tohoto plnění přiznat daň.
 - ▶ Tuzemský nebo zahraniční reverse-charge.
 - ▶ Pořízení zboží z JČS EU.
 - ▶ Dovoz zboží.

NÁROK NA ODPOČET A OSOBNÍ AUTOMOBILY

Od 1. ledna 2025

- ▶ Ruší se omezení pro sportovní osobní vozidla, sportovní vozidlo je definováno odkazem na zákon č. 56/2001 Sb., o podmínkách provozu vozidel na pozemních komunikacích
 - zvláštní registrační značka pro sportovní vozidlo vydané PO s oprávněním Mezinárodní automobilovou nebo motocyklovou federací

Od 1. ledna 2027

- ▶ Ruší se omezení (2 Mil. Kč) pro všechna osobní vozidla kat. M1 ???



NEUHRAZENÉ ZÁVAZKY - dlužník

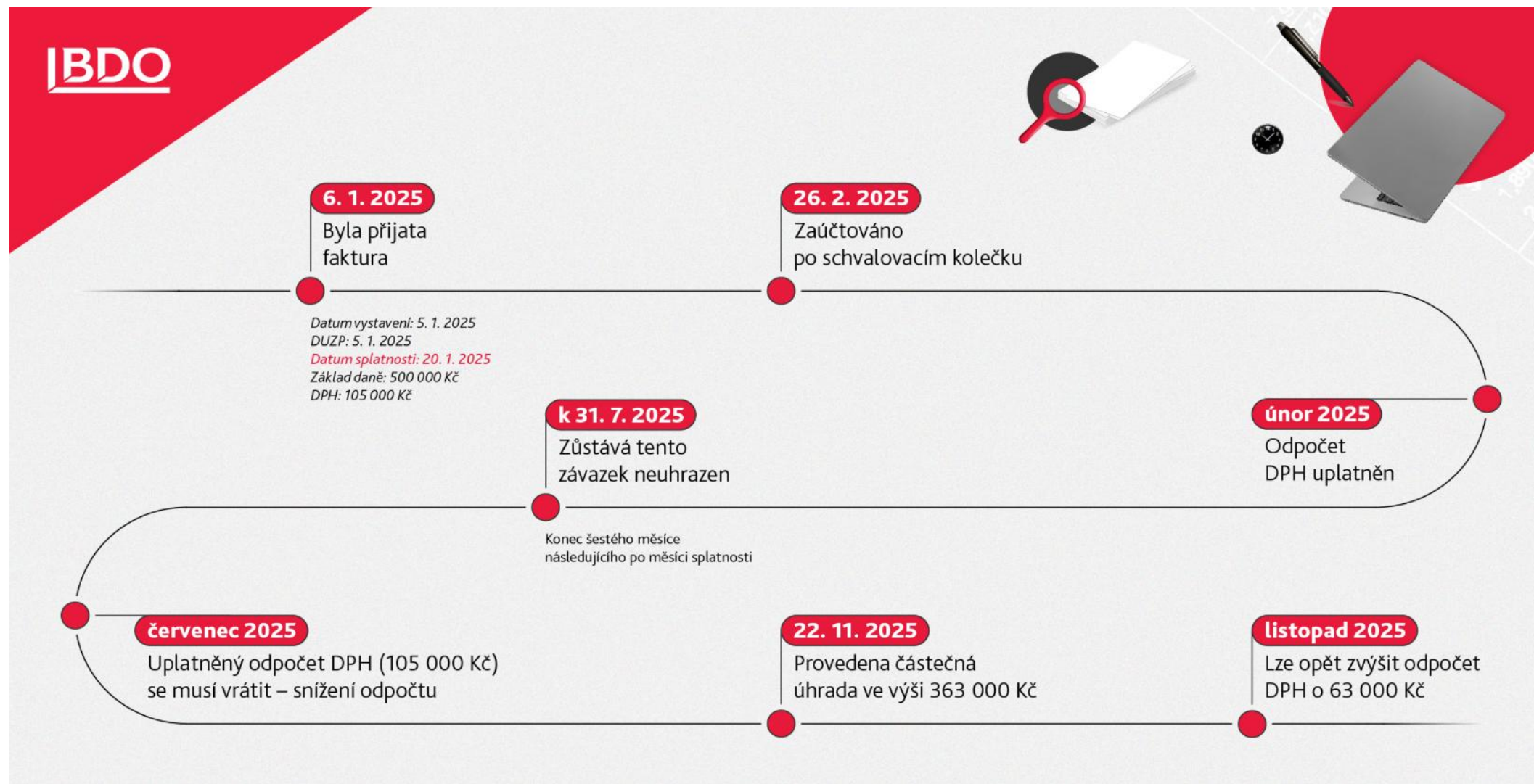
OD 1. 1. 2025

- ▶ Nový důvod pro provedení opravy odpočtu daně: **nezaplacení pohledávky ze zdanitelného plnění**, a to **do posledního dne 6. kalendářního měsíce** bezprostředně následujícího po měsíci splatnosti.
- ▶ Dlužník je v uvedeném případě povinen snížit uplatněný odpočet daně z neposkytnuté úplaty.
- ▶ Za zdaňovací období, do kterého náleží tento poslední den.
- ▶ V případě následného plného či částečného uhrazení nezaplacené pohledávky je dlužník oprávněn zvýšit původně opravený odpočet daně z dodatečně uhrazené částky.
- ▶ Zabránění riziku finanční ztráty pro stát.

Příklad

Z nezaplacené pohledávky splatné 15.01.2025 v hodnotě 242 000 Kč včetně DPH si dlužník nárokoval odpočet daně ve výši 42 000 Kč. K 31.07.2025 zůstává pohledávka stále neuhrazená. Dlužník proto sníží uplatněný odpočet v plné výši v přiznání za období 07/2025. 05.09.2025 uhradí dlužník 100 000 Kč, z této částky si následně může nárokovat odpočet daně ve výši 17 355 Kč.

Dodanění závazků 6 měsíců po splatnosti



POVINNOST OPRAVY ODPOČTU DANĚ - dlužník

OD 1. 1. 2025

- ▶ Dle nového paragrafu musí provést opravu odpočtu daně i OPD, která již není plátcem.
- ▶ Zrušení registrace již nebude překážkou provedení opravy základu daně (reakce na judikaturu Soudního dvora).
- ▶ Oprava bude provedena formou dodatečného daňového přiznání za období, v němž byl subjekt naposledy registrován jako plátce.

OPRAVA ZÁKLADU DANĚ - věřitel

Princip: navázat opravy základu daně na změnu výše úplaty, tedy na změnu základu daně.

Lhůta pro opravu základu daně

- ▶ Prodloužena na sedm kalendářních roků bezprostředně následujících po roce, ve kterém bylo uskutečněno původní zdanitelné plnění.
- ▶ Navázání lhůty na lhůtu pro uchovávání DD a evidence DPH.
- ▶ Prodloužení lhůty nahrazuje současné stavění lhůty.
- ▶ Důvodem změny jsou speciální případy obchodních vztahů, kdy doba na reklamaci bývá delší než stávající lhůta (např. stavební práce).
- ▶ 3 letá lhůta nicméně zůstává u přijetí úplaty (záloha), pokud se zdanitelné plnění ještě neuskutečnilo.
- ▶ Dle nového paragrafu může opravu základu daně provést i OPD, která již není plátcem.
- ▶ Zrušení registrace již nebude překážkou provedení opravy základu daně (reakce na judikaturu Soudního dvora).
- ▶ Oprava bude provedena formou dodatečného daňového přiznání za období, v němž byl subjekt naposledy registrován jako plátce.

VRÁCENÍ DANĚ U NEDOBYTNÝCH POHLEDÁVEK

OPRAVA ZÁKLADU DANĚ

Současné možnosti

- ▶ **Exekuční řízení** a od vydání prvního exekučního příkazu uplynul nejméně 1 rok (do 2024 platí 2 roky).
- ▶ **Exekuční řízení** a exekuce skončila zastavením pro nemajetnost dlužníka.
- ▶ **Insolvenční řízení** - konkurs, oddlužení dle zprávy; zastavení řízení z důvodu nepostačujícího majetku dlužníka.
- ▶ Z výsledků řízení o **pozůstalosti** je zřejmé, že pohledávka nebude uspokojena.
- ▶ Bylo zahájeno a dosud neskončilo řízení podle 1) - 4) a uplynuly 3 roky (do 2024: uplynulo 5 let) od konce zdaňovacího období, ve kterém se uskutečnilo zdanitelné plnění (kvalifikovaný odhad).

Nové možnosti

- ▶ **Nepřihlášené pohledávky do insolvenčního řízení, které mohly být přihlášeny** - konkurs, oddlužení dle zprávy, zastavení z důvodu nepostačujícího majetku.
- ▶ **Nepřihlášené pohledávky do exekučního řízení vedeného vůči jiným pohledávkám, které bylo skončeno z důvodu nemajetnosti dlužníka.**
- ▶ **Nepřihlášené pohledávky do exekučního řízení vedeného vůči jiným pohledávkám za předpokladu, že od vydání prvního exekučního příkazu uplynul nejméně 1 rok.**
- ▶ **Pohledávky nižší hodnoty** - do 10k včetně daně, vůči jednomu dlužníkovi max. 20k včetně daně za rok.

RUČENÍ ZA NEODVEDENOU DAŇ

OD 1. 1. 2025

Nová úprava ručení příjemce zdanitelného plnění a oprávněného příjemce.

Subjektivní odpovědnost příjemce zdanitelného plnění:

- ▶ Příjemce zdanitelného plnění ručí za nedoplatek na dani, **pokud věděl, nebo vědět měl a mohl, že daň z plnění nebude úmyslně uhrazena**. Novela ZDPH nově zavádí vyvratitelnou domněnku, kdy správce daně prokazuje rizikové okolnosti, a na příjemci je prokázání dobré víry.

Zjednodušení zavinění:

- ▶ Nová právní úprava zjednodušuje definici daňového podvodu, zaměřuje se na vědomostní test a **zavinění je vztaženo pouze k úmyslnému neuhrazení daně poskytovatelem**.

RUČENÍ ZA NEODVEDENOU DAŇ

OD 1. 1. 2025

Rozložení důkazního břemene:

- ▶ V rizikových obchodních vztazích dochází k rozložení důkazního břemene mezi příjemce plnění a správce daně, který musí prokázat naplnění skutkových okolností.

Rizikové transakce:

- ▶ Vymezeny jsou rizikové okolnosti jako obchod s nespolehlivými plátcí, zjevně odchylná cena od obvyklé, platba na nezveřejněný účet, virtuální měnou či hotovostní platby překračující limit.

Ručení oprávněného příjemce:

- ▶ Jde o situace, kdy oprávněný příjemce přijímá z jiného členského státu vybrané výrobky vlastněné jinou osobou
a tato jiná osoba je následně dodává třetí osobě, přičemž oprávněný příjemce ručí za daň z tohoto dodání **pokud věděl, nebo vědět měl a mohl, že daň z tohoto dodání nebude úmyslně uhrazena.**



DPH u nemovitostí od 1. 7. 2025

PŘEDMĚT DANĚ

Ekonomická činnost

KOOV z 27/01/2021 [568/09.09.20 Uplatnění DPH při prodeji majetku plátcem](#)

Předmětem daně jsou (až na výjimky, jež s tématem příspěvku nesouvisejí) transakce, které (mimo jiné) uskuteční osoba povinná k dani, která v tomto postavení při daném úkonu jedná (§ 2 zákona o DPH, čl. 2 Směrnice).

Osoba povinná k dani může při prodeji majetku jednat jak v postavení osoby povinné k dani, tak v postavení běžného vlastníka (tj. osoby nepovinné k dani).



NEMOVITOSTI

01

Sazby DPH

02

Dodání stavebního
pozemku

03

Dodání nemovité
věci

04

Vztah k osobám ze
zahraničí a k
zaměstnancům

05

(Samo)dodání
majetku
vytvořeného
vlastní činností

SAZBY DPH

OD 1. 7. 2025

Snížená sazba 12 %

- ▶ Stavebně-montážní práce na **dokončené** stavbě pro bydlení nebo pro sociální bydlení - **přestavbou nesmí vzniknout jiná stavba.**
- ▶ Výstavba stavby pro sociální bydlení.
- ▶ Dodání (**i nedokončené**) stavby pro sociální bydlení.
- ▶ Dodání pozemku, jehož součástí není jiná stavba než stavba pro sociální bydlení.
- ▶ Dodání práva stavby, jehož součástí není jiná stavba než stavba pro sociální bydlení.
- ▶ Dodání jednotky, která nezahrnuje jiný prostor než obytný prostor pro sociální bydlení.

! U stavebních prací na jiné dokončené stavbě bude možné použít obě sazby **dle poměru podlahových ploch.**

SAZBY DPH

OD 1. 7. 2025

Stavba pro bydlení

- ▶ Stavba bytového a rodinného domu dle RÚIAN neboli způsobu využití.
- ▶ Stavba, která slouží k využití stavby bytového nebo rodinného domu a je zřízena na pozemku, který se stavbou bytového nebo rodinného domu tvoří funkční celek.
- ▶ Obytný prostor pro trvalé bydlení.
- ▶ Místnost užívaná spolu s obytným prostorem, která se nachází ve stejné stavbě pevně spojené se zemí.

Stavbou pro sociální bydlení

- ▶ Stavba bytového domu, v němž je více než polovina podlahové plochy tvořena obytným prostorem anebo zařízením pro sociální bydlení.
- ▶ Stavba rodinného domu, jejíž podlahová plocha nepřesahuje 350 m².
- ▶ Obytný prostor pro sociální bydlení, tj. do 120 m² včetně např. sklepu.
- ▶ Další taxativně vyjmenovaná zařízení jako např. hospic.

§ 48 od 1. 7. 2025

Stavbou bytového domu, stavbou rodinného domu, se pro účely daně z přidané hodnoty rozumí stavba, která

- a) je zapsána v základním registru územní identifikace, adres a nemovitostí (dále jen „registr územní identifikace“) se způsobem využití bytový dům (využití rodinný dům), nebo
- b) není v registru územní identifikace zapsána, ale lze důvodně předpokládat, že do registru územní identifikace bude se způsobem využití bytový dům zapsána.

Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) je jedním ze základních registrů veřejné správy. Je veřejným seznamem, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen pro veřejnou správu.

§ 48a od 1. 7. 2025

stavba bytového domu, v níž je více než polovina podlahové plochy tvořena obytným prostorem pro sociální bydlení - *změna definice*

Za stavbu pro sociální bydlení se pro účely daně z přidané hodnoty považuje také stavba, u níž součet podlahové plochy prostorů využívaných pro účely podle odstavce 2 a podlahové plochy obytných prostorů pro sociální bydlení činí více než polovinu celkové podlahové plochy. Do tohoto součtu se započítá i podíl podlahové plochy společných částí domu s těmito prostory spojený.

§ 49 od 1. 7. 2025

Zpřesnění případů uplatňování snížené sazby daně (např. stavby pro sociální bydlení, a to i pokud není dokončená).

Od 1. 7. 2025

Pokud stavba zatím nebyla zapsána v RÚIAN, při dokazování se použije stavební dokumentace /projekt

DODÁNÍ STAVEBNÍHO POZEMKU

OD 1. 7. 2025

- ▶ Osvobozeno je dodání pozemku, který (i) **netvoří funkční celek se stavbou pevně spojenou se zemí** a (ii) **není stavebním pozemkem**.

Stavební pozemek

- ▶ Pozemek na kterém lze na základě územně plánovací dokumentace vydané obcí, vymezení zastavěného území nebo rozhodnutí stavebního úřadu podle stavebního zákona **umístit stavbu pevně spojenou se zemí**; to neplatí, pokud je zřejmé, že na pozemek nelze takovou stavbu umístit nebo je to vysoce nepravděpodobné.
- ▶ Pozemek na kterém nebo v jehož okolí byly nebo jsou prováděny stavební nebo obdobné práce **za účelem budoucího umístění stavby** pevně spojené se zemí na tomto pozemku (např. výkopové práce, zpevnění příjezdové komunikace).

! Za stavbu pevně spojenou se zemí nepovažuje stavba, která se na pozemku nachází a jejíž význam je nepodstatný (např. lavička, sušák, anténa, dětská houpačka).

DODÁNÍ NEMOVITÉ VĚCI

OD 1. 7. 2025

- ▶ Dodání **dokončené** nemovité věci je osvobozeno od daně.
- ▶ Výjimkou je prvního dodání této nemovité věci, uskutečněného **do konce dvacátého třetího kalendářního měsíce** bezprostředně následujícího po kalendářním měsíci, v němž se nemovitá věc považuje za dokončenou nebo v němž nastala podstatná změna.
- ▶ Pro účely určení počátku této doby je rozhodná skutečnost, která nastala **později**.

Podstatná změna

- ▶ Cílem je **změna využití dokončené stavby nebo podmínek jejího obývání**.
- ▶ Skutečné náklady vynaložené na tuto změnu bez daně osobou, která uskutečňuje bezprostředně následující dodání této nemovité věci, musí **přesáhnout 30 % základu daně** při tomto bezprostředně následujícím dodání.

! Stále bude možné nemovitou věc považovat za zdanitelné plnění,
i když budou splněny podmínky pro osvobození.



OSVOBOZENÍ vs. ZDANĚNÍ - podstatná změna

Od 1. 7. 2025

Starší byt ve špatném stavu nakoupen za částku 1,5 mil. Kč (toto nepodléhalo DPH).

Rekonstrukce stála částku 1 mil. Kč (plus DPH, dodavatelé jsou plátcí DPH).

Bude kupující preferovat, aby prodávající nastavil cenu za tento byt na částku (v základu daně) 3,3 mil Kč nebo na částku 3,5 mil Kč?

✓ Řešení:

Pokud bude nastavena cena za byt v částce 3,3 mil. Kč, tak hodnota nákladů přesahuje 30 % hodnoty nemovité věci při prodeji, jedná se o podstatnou změnu (30 % hodnoty je 990 tis. Kč) a k ceně 3,3 mil. Kč je třeba připočítat DPH ve výši 12 % - celková cena pro kupujícího je tak téměř 3,7 mil Kč. Proávající má na bytě zisk 800 tis. Kč (prodávající si uplatnil DPH z rekonstrukce).

V případě ceny 3,5 mil. Kč se nejedná o podstatnou změnu, tudíž primárně je tento prodej osvobozen od DPH a kupující platí 3,5 mil. Kč (platí méně, než v prvním příkladě). A abychom nezapomněli ani na prodávajícího, ten má zisk v tomto případě 880 tis. Kč (prodávající si neuplatnil DPH z rekonstrukce).

-> pro oba je to tedy výhodnější varianta.

VZTAH K OSOBÁM ZE ZAHRANIČÍ A K ZAMĚSTNANCŮM

OD 1. 7. 2025

Dodání nemovité věci

- ▶ **Tuzemský plátce nebo osoba neusazená v tuzemsku** (neregistrovaná k DPH v ČR; nevyužívá režim pro malé podniky) bude při dodání nemovitých věcí vč. pozemků, které splňují podmínky pro osvobození, moci považovat toto plnění za **zdanitelné**.
- ▶ **Nutný souhlas kupujícího**, který je plátcem v ČR nebo osobou registrovanou k dani v jiném členském státě EU.

Nájem nemovité věci

- ▶ **Osoba neusazená v tuzemsku** (nevyužívá režim pro malé podniky) může považovat nájem nemovité věci **tuzemskému plátcí, v rámci jeho ekonomické činnosti, za zdanitelné plnění**.
- ▶ **Tuzemský plátce** může považovat nájem nemovité věci osobě registrované k dani v jiném členském státě EU, v rámci její ekonomické činnosti, za zdanitelné plnění.

Dodání nemovité věci zaměstnancům a jejich blízkým osobám (OD 1. 1. 2025)

- ▶ Použije se cena obvyklá.
- ! Hrozí riziko zvýšeného odvodu DPH.

(SAMO)DODÁNÍ MAJETKU

OD 1. 1. 2025

- ▶ **Zrušení** režimu majetku vytvořeného vlastní činností.
- ▶ Dle přechodných ustanovení musí být dosavadní RMVVČ využit v případě započetí výstavby před nabytím účinnosti novely ZDPH (pravděpodobně do 31. 12. 2024) a uvedením majetku do stavu způsobilého k užívání v průběhu roku 2025.
- ▶ RMVVČ by tedy nemusel být použit pouze v případě, že by majetek, jehož výstavba započala před nabytím účinnosti novely ZDPH, byl uveden do stavu způsobilého k užívání až v roce 2026.
- ▶ V případě započetí výstavby od roku 2025 je nutné průběžné uplatňování částečných odpočtů a v roce zařazení úprava na jeden vypořádací koeficient.

NÁJEM

Osvobození

Judikatura: přenechání nemovitosti nájemci na určitou dobu za úplatu tak, že nájemce získává právo prostor užívat jako by byl vlastníkem a zároveň má nájemce právo vyloučit jakoukoliv další osobu z jeho užívání

Co se považuje za nájem:

- ▶ Nájemní a podnájemní smlouvy
- ▶ Pacht, podpacht (pachtýř má právo věc nejen užívat, ale brát z ní užitky - úrodu, výnosy, zisk..)
- ▶ Některá věcná břemena splňující definici nájmu

Co nelze považovat za nájem:

- ▶ Umístění prodejních automatů / antén / reklam v prostorách jiného subjektu
- ▶ Provozování golfového hřiště (= komplexní služba vč. šaten, recepce..)

NÁJEM

Výjimky z osvobození

Výjimky z osvobození - vždy základní sazba daně:

- ▶ krátkodobý nájem nemovité věci

trvá nepřetržitě nanejvýš 48 hodin

- ▶ poskytnutí ubytovacích služeb (kód 55 CZ-CPA)

poskytované tradičně či prostřednictvím digitálních platforem, zpravidla krátkodobá, často doprovázená dalšími službami, jako je úklid nebo recepce

- ▶ nájem prostor a míst k parkování vozidel

pronajímáno samostatně, bez souvisejícího nájmu bytu

- ▶ nájem bezpečnostních schránek

bez ohledu na délku pronájmu či jeho účel, často doplněno o další služby, například úschovu cenností nebo dohled

- ▶ nájem strojů nebo jiných upevněných zařízení

aktivní využití majetku, které přesahuje pouhé pasivní přenechání prostor či zařízení

NÁJEM

Dobrovolné zdanění nájmu

Vylepšení krátkého koeficientu pronajímatele a zachování souvisejících nároků na odpočet (výstavba, TZ, opravy,..)

Podmínky (splnění musí být schopen doložit pronajímatel; ideální pravidelná kontrola):

- ▶ nájemce je plátcem DPH nebo osobou registrovanou k dani v jiném členském státě - novinka 2025
- ▶ není registrován v tuzemsku v režimu pro malé podniky - novinka 2025
- ▶ nájemce nemovitost využívá pro svou ekonomickou činnost

Při splnění podmínek není vyžadován souhlas nájemce pro dobrovolné zdanění nájmu.

Dobrovolně zdanit však nelze nájem určený pro trvalé bydlení:

- ▶ Stavba rodinného domu
- ▶ Obytný prostor
- ▶ Jednotku, která zahrnuje obytný prostor a nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž/sklep/komoru
- ▶ Stavby v níž je alespoň 60 % plochy tvořena obytným prostorem
- ▶ Pozemek jehož součástí je stavba rodinného domu, obytného prostoru / bytovou jednotku
- ▶ Právo stavby jehož součástí je stavba rodinného domu

§ 56a od 1. 7. 2025

- ▶ plátce se může rozhodnout, že se jedná o zdanitelné plnění, pokud jde o nájem nemovité věci jinému plátcovi nebo osobě registrované k dani v jiném členském státě, která nemá sídlo ani provozovnu v tuzemsku a není osobou registrovanou do režimu pro malé podniky v tuzemsku, která může tento režim využívat, pro účely uskutečňování jejich ekonomické činnosti
- ▶ osoba neusazená v tuzemsku, která není osobou registrovanou do režimu pro malé podniky v tuzemsku, která může tento režim využívat, se může rozhodnout, že se u nájmu nemovité věci plátcovi pro účely uskutečňování jeho ekonomické činnosti jedná o zdanitelné plnění

Přednášející



Jakub Klíma

Manger, Tax

Brno

+420 775 984 558

jakub.klima@bdo.cz

KDO JSME

Největší ryze česká auditní a poradenská společnost v ČR...

Poskytujeme služby v oblastech auditu, účetnictví, daní, práva, informačních technologií, digitalizace, strategického, operativního, finančního a transakčního poradenství a znalectví



Disponujeme silným zázemím rozsáhlé mezinárodní sítě, která se rozsahem svých služeb, velikostí a výší tržeb řadí těsně za společnosti velké čtyřky.

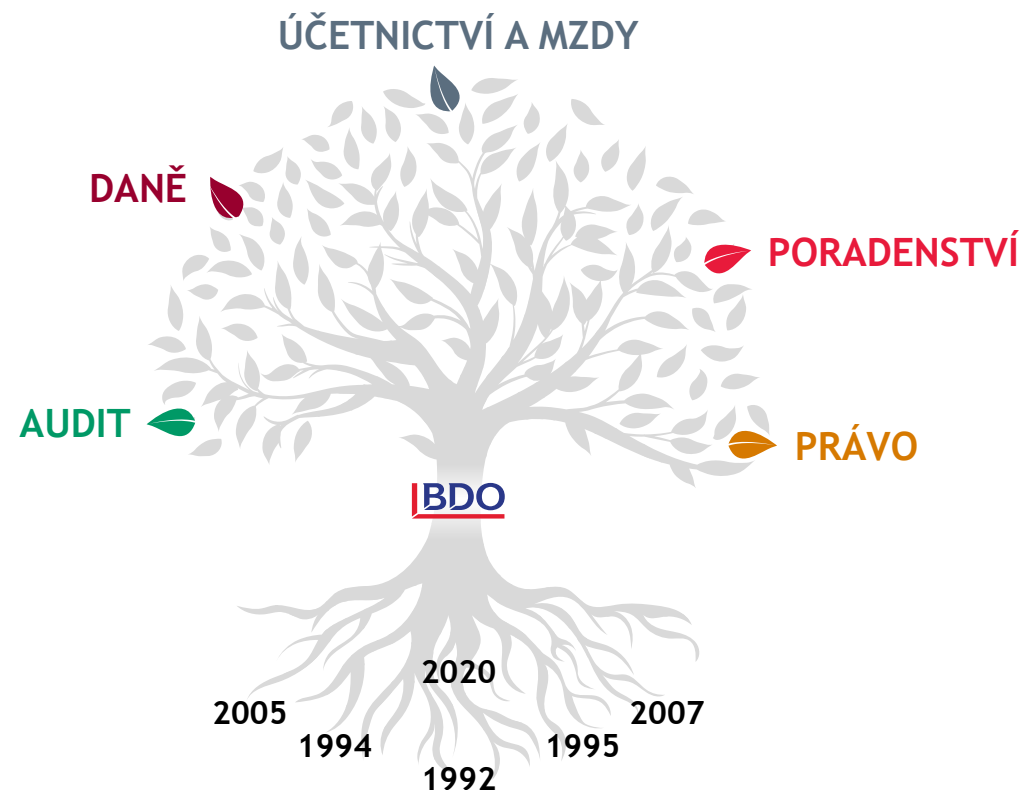


Vycházíme z tradice rodinných firem. Naše služby využívají společnosti působící napříč obory výroby, financí, služeb, technologií, obchodu či stavebnictví a nemovitostí.



Mezi naše klienty se řadí podniky s přímým majitelem, ale i velké mezinárodní skupiny a veřejné instituce. Máme také bohaté zkušenosti s poskytováním služeb společnostem, které působí na německy hovořících trzích.

Naše služby



NAŠE SLUŽBY



AUDIT

- ▶ Audit a prověrky účetních závěrek
- ▶ Interní audit a poradenství
- ▶ Ověřování třetích stran
- ▶ Forenzní audit
- ▶ Ověřování dotací a grantů
- ▶ Podnikové kombinace
- ▶ IFRS poradenství
- ▶ ESEF



DANĚ

- ▶ Daňové poradenství pro právnické a fyzické osoby
- ▶ Výzkum a vývoj, investiční pobídky
- ▶ Mezinárodní zdanění a daňové struktury
- ▶ Převodní ceny
- ▶ Dorovnávací daň
- ▶ Nepřímé daně (DPH, clo a spotřební daně)
- ▶ Zastupování, správa daní, daňové spory



ÚČETNICTVÍ A MZDY

- ▶ Externí zpracování účetnictví (outsourcing služeb, dočasná výpomoc)
- ▶ Příprava účetní závěrky Jednorázový nebo dlouhodobý dohled nad účetnictvím
- ▶ Zpracování reportingu a analýzy dat
- ▶ Mzdové účetnictví a personalistika



PORADENSTVÍ & DIGITAL

- ▶ Kyberbezpečnost
- ▶ Technologické poradenství, automatizace a digitalizace
- ▶ IT compliance
- ▶ Finanční, strategické a operativní řízení
- ▶ Transakční poradenství (M&A, Due Diligence)
- ▶ Znalectví a oceňování
- ▶ Řízení rizik, interní audit a compliance
- ▶ Forenzní služby
- ▶ Vzdělávání - BDO Academy



PRÁVO

- ▶ Právo obchodních společností
- ▶ Fúze a akvizice (M&A)
- ▶ Nemovitosti a stavební právo
- ▶ Daňové právo
- ▶ Smluvní právo
- ▶ Pracovní právo
- ▶ Insolvence
- ▶ Zastupování v soudních a arbitrážních řízeních

BDO v číslech



600+ zaměstnanců
38 partnerů
64 daňových poradců
40 certifikovaných auditorů
12 advokátů
6 znaleckých expertů



944 mil. Kč tržby
14% meziroční růst



8 měst v ČR
3 000+ klientů



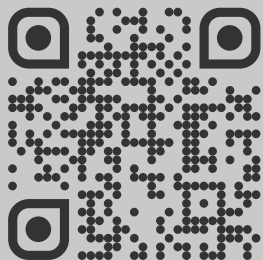
119 tis. zaměstnanců
1 800 kanceláří
166 zemí
15 mld. EUR tržby
+7 % meziroční růst



ZŮSTAŇTE S NÁMI
V KONTAKTU

Přihlaste se

k odběru BDO News a
sledujte novinky z oblasti
financí, účetnictví a
digitalizace



BDO NEWS
ZÁŘÍ 2025

OBSAH

- 3 Navrhované změny v daňových předpisech v oblasti zdanění fyzických osob
- 4 Novela zákona o darovací daniích byla schválena
- 5 Stupňová registrace k DPH
- 7 CISO a představenstvo: Dialog, který rozhoduje o odolnosti firmy
- 8 Malý ESG reporting die VŠME: Dobrovolný standard s velkým přínosem
- 10 Informace orgánů zřítil spěšný
- 12 Zvěste vás
- 14 Novinky

ACCOUNTING | ADVISORY | AUDIT | LEGAL | TAX

64 certifikovaných
daňových poradců

6 certifikovaných
rozpočtových expertů

40 certifikovaných
auditorů

12 auditorů

8 měst
v České republice

VÍCE NEŽ 600 ODBORNÍKŮ

Účinné jsou platné k 30. září 2024

www.bdo.cz

BDO