

## Odstupné za uvolnění nájemního bytu a daňové povinnosti

Odstupné, lépe řečeno náhrada za uvolnění nájemního bytu, je prostředek, pomocí kterého může majitel bytového domu nebo bytu dosáhnout, aby se nájemník odstěhoval a tím pro majitele byt uvolnil. Podmínkou je, že pronajímatel i nájemce se o výši odstupného i o termínu vyklizení bytu dohodnou.

V této souvislosti je nutné připomenout, že uvolnění nájemního bytu za odstupné není jeho prodej a že nedochází k žádnému převodu vlastnického práva, protože nájemce bytu takové právo k němu neměl. Z toho také vyplývá, že vyplacení odstupného majitelem bytu jeho dosavadnímu uživateli za to, že byt uvolní je legální cesta.

Avšak snaha některých nájemníků, kteří byt nevlastní a požadují za přenechání pouhého užívacího práva k bytu úplatu, je naopak nelegální a může vést až ke ztrátě takto nelegálně získaného užívacího práva a také může přijít o již vyplacené finanční částky.

### Jaké povinnosti má odstupující nájemník po získání náhrady za uvolnění bytu (odstupného) k finančnímu úřadu ?

- Předně musí finančnímu úřadu nahlásit, že získal odstupné, a to nejdéle do konce kalendářního roku, ve kterém toto odstupné přijal. Nesplnění této zákonné ohlašovací povinnosti může být postihováno pokutou. Domnívat se, že finanční úřad nezjistí přijetí odstupného je mylné, protože poskytovatel odstupného může mj. tuto částku uplatnit jako daňový náklad, pokud byt do dvou let použije k podnikání, pronájmu, jiné výdělečné činnosti nebo byt do dvou let prodá.
- Získané finanční prostředky z odstupného jsou pro nájemce příjmem a v zásadě podléhají zdanění podle zákona o daních z příjmů.
- Budou-li však tyto přijaté prostředky z odstupného, v zákonem stanovené lhůtě, použity na uspokojení bytových potřeb, pak se z něho daň z příjmů platit nemusí.
- Podmínkou, aby se nemusela platit daň z příjmů je, že jejich použití na bytové potřeby bude realizováno nejpozději do jednoho roku, který následuje po roce v němž bylo odstupné přijato.
- Daň se nebude platit ani tehdy, když bude možné prokázat, že bytové potřeby byly hrazeny již v období jednoho roku před obdržení odstupného, a to v částkách odpovídajících jeho výši. [ Blíže § 4 odst. 1 písm.u zákona o daních z příjmů].

### Co jsou bytové potřeby a jak je charakterizuje zákon ?

Bytové potřeby jsou charakterizovány v zákoně o daních z příjmů [ § 15 odst. 3 písm. a - h ] a [ § 6 zákona o stavebním spoření ].

Zjednodušený přehled těchto bytových potřeb, na které lze použít odstupné, aniž by se musela platit daň z příjmů, může být následující.

- Nákup pozemku, pokud na něm bude postaven bytový dům, rodinný dům nebo byt .

- Výstavba nebo koupení bytu, bytového či rodinného domu. Pozor bytovou potřebou nejsou stavby a nemovitosti sloužící k jen rekreačním účelům (např. chaty).
- Splacení členského podílu právnické osobě za účelem získání práva nájmu nebo jiného užívání bytu ( např. bytová družstva, sdružení nájemníků ).
- Údržba a přeměna stavby bytového, rodinného domu, bytu ve vlastnictví a bytu v nájmu nebo v užívání. (Např. výměna bytového jádra, koupeny, kuchyňské linky výměna oken apod. ).
- Vypořádání bezpodílového spoluvlastnictví manželů, nebo vypořádání spoludědiců v případě, že jeho předmětem je úhrada podílu spojeného se získáním bytu, rodinného nebo bytového domu.
- Úhrada za převod členských práv a povinností bytovému družstvu.
- Splacení úvěru nebo půjčky, které byly použity na financování bytových potřeb. (Zde je situace složitější, protože osvobození od daně z příjmů u odstupného musí být vyčerpáno do konce kalendářního roku následujícího po získání odstupného a je málo pravděpodobné, že peněžní ústav, který úvěr poskytl by souhlasil s jeho uhrazením z odstupného v postatě do dvou let ).

Osvobození od daně z příjmů se uplatní i tehdy pokud na zajištění výše uvedených bytových potřeb byly použity získané prostředky z převodu práv a povinností spojených s členstvím v družstvu, a to pokud s tímto převodem bude zrušena nájemní smlouva k bytu.

Rovněž se tato možnost osvobození od daně z příjmů vztahuje na prodej bytu, rodinného domu, včetně podílu na společných částech domu a souvisejících pozemků, a to i v případě, že zde měl prodávající bydliště méně než dva roky. Také zde platí zásada využití prostředků z prodeje k zabezpečení bytových potřeb. (Běžně při prodeji bytu platí podmínka osvobození od daně z příjmů pokud prodávající v bytě bydlel nejméně 2 roky před prodejem, nebo 5 let před prodejem, pokud byt vlastnil, ale nebydlel v něm).

Veškeré náklady na výše uvedené bytové potřeby je nutné finančnímu úřadu dokladovat zpravidla formou faktur za vykonané práce, výdajových dokladů, kupních smluv, nájemních smluv, členstvím v bytovém družstvu apod.

Od daně nemohou být naopak osvobozeny příjmy z odstupného u spekulativních nákupů nemovitostí, které nemají vysloveně charakter bytové potřeby. Na tyto spekulativní transakce se finanční úřady zaměřují především.

(DS č....?)