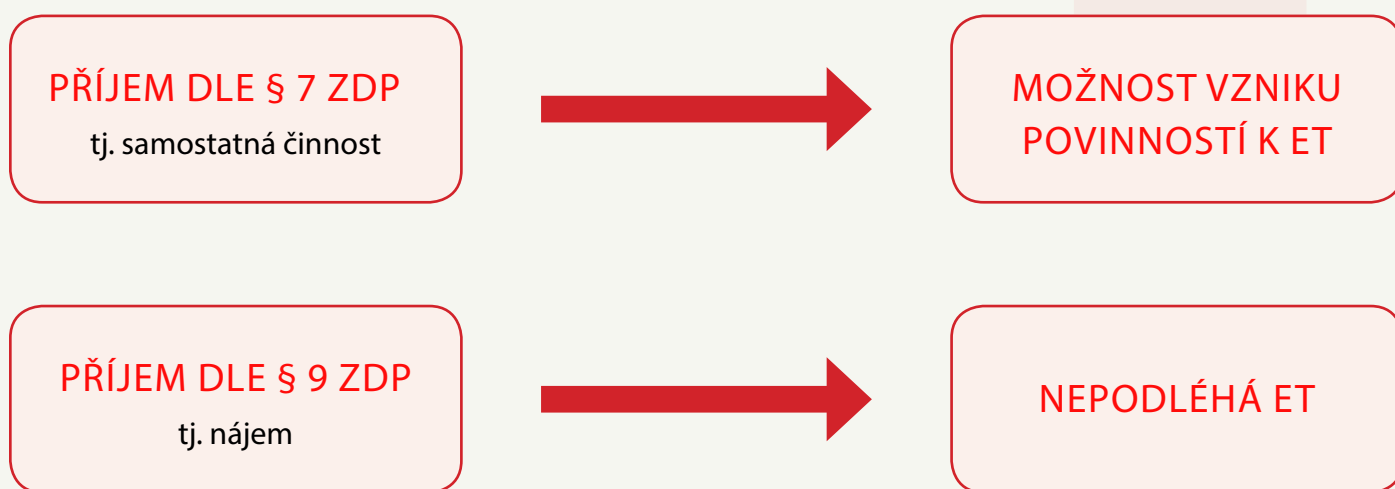


UBYTOVÁNÍ JAKO SAMOSTATNÁ ČINNOST NEBO NÁJEM NEMOVITÉ VĚCI

Tento materiál slouží jako pomůcka pro fyzické osoby k podřazení příjmů z „nájmu“ nemovité věci (její části) nebo bytu (jeho části) pod správný druh příjmu dle zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZDP“), a to buď pod příjmy ze samostatné činnosti dle § 7 ZDP, nebo příjmy z nájmu dle § 9 ZDP.

Posouzení, zda se v případě konkrétního příjmu jedná o příjem dle § 7 ZDP nebo § 9 ZDP, je zcela zásadní pro určení toho, zda se bude jednat o příjem podléhající evidenci tržeb dle zákona č. 112/2016 Sb. o evidenci tržeb (dále jen „ZoET“) či ne.



Pro posouzení předmětné skutečnosti je třeba vyjít zejména z občanského zákoníku, živnostenského zákona a klasifikace ekonomických činností (CZ-NACE).

Ze skutečností vyplývajících z uvedených předpisů lze dovodit charakteristické znaky odlišující ubytovací služby dle živnostenského zákona, z nichž příjmy podléhají zdanění dle § 7 ZDP jako příjmy ze samostatné činnosti, od nájmu (pronájmu) nemovité věci, bytu (jejich částí), ze kterého se příjmy zdaňují jako příjmy z nájmu dle § 9 ZDP.

Zásadním je charakter a časový úsek poskytovaného „ubytování“, tzn., zda je toto poskytováno relativně dlouhodobě za účelem zajištění bytové potřeby nájemce (jeho domácnosti), nebo je poskytováno přechodně příp. krátkodobě, tj. za účelem rekreace, ubytování studentů, sezonních pracovníků apod.

Dále je třeba hodnotit poskytování služeb ve spojení s ubytováním, tzn., zda jsou poskytovatelem zajišťovány pouze nezbytné služby (dodávky vody, odvoz a odvádění odpadních vod včetně čištění jímek, dodávky tepla, odvoz komunálního odpadu, osvětlení a úklid společných částí domu, zajištění příjmu rozhlasového a televizního vysílání, provoz a čištění komínů, případně provoz výtahu) nebo i další služby jako je např. stravování, úklid prostor užívaných nájemcem, poskytování lůžkovin, výměna ložního prádla nebo toaletních potřeb apod. Rovněž, co se týká provádění běžné údržby, případně drobných oprav v užívaném prostoru, lze sledovat rozdíl mezi nájmem a ubytovací službou.

Zda se jedná o ubytovací služby nebo nájem, lze usuzovat např. také z formulace nabídky a stanovené ceny a o charakteru poskytovaného ubytování může vypovídat i způsob jeho nabídky, např. na internetu, v tisku, případně na billboardech či jiných informačních tabulích odkazujících na předmět ubytovacích služeb.

CHARAKTERISTICKÉ ZNAKY ODLIŠUJÍCÍ SAMOSTATNOU ČINNOST (ŽIVNOST UBYTOVACÍ SLUŽBY) OD NÁJMU:

Příjmy ze živnosti – ubytovací služby

- činnost je vykonávána živnostenským způsobem, tj. soustavně, samostatně, vlastním jménem, na vlastní odpovědnost a za účelem dosažení zisku
- uvedený charakter má činnost hotelů, motelů, botelů, penzionů, horských chat apod., ale např. i krátkodobé (přechodné) ubytování ve vlastních bytech (domech) nabízené soustavně (viz poskytování ubytování prostřednictvím sdílené ekonomiky, např. přes aplikaci Airbnb)
- uvedené příjmy se budou zdaňovat jako příjmy z živnostenského podnikání (§ 7 odst. 1 písm. b) ZDP, pokud poplatníkovi vzniklo oprávnění provozovat živnost, příp. jako příjmy dle § 7 odst. 1 písm. c) ZDP, pokud mu oprávnění provozovat živnost nevzniklo

ubytování je poskytováno pravidelně/opakovaně

ubytování je poskytováno na krátkou (dny, týdny) nebo přechodnou (omezenou) dobu

ubytování je takto nabízeno na internetu, případně jinak (v tisku, letáky, billboardy apod.)

ubytování je poskytováno např. za účelem rekreace

kromě „bydlení“, jsou nad rámec nezbytných služeb poskytovány i další služby, např. úklid prostor užívaných ubytovaným, výměna ložního prádla, poskytnutí snídaně, apod.

ubytovaný neprovádí běžnou údržbu ani drobné opravy obývaného prostoru

v nabídce ubytování se objevuje cena za den, případně týden

Příjmy z nájmu (pronájem)

- lze dojít k závěru, že se jedná o nájem (nikoliv o ubytovací služby mající charakter živnosti)
- bude se jednat např. o nájem bytů (rodinných domů) nájemcům za účelem dlouhodobého bydlení
- příjmy se budou zdaňovat jako příjmy z nájmu dle § 9 ZDP, a to za předpokladu, že pronajímaný majetek není součástí obchodního majetku (v případě, že pronajímaný majetek je součástí obchodního majetku, jsou příjmy zdaňovány jako příjmy ze samostatné činnosti dle § 7 ZDP)

nájem je sjednáván jednorázově na delší dobu (měsíce, rok)

takto je také nabízen (internet, tisk, letáky)

nájem je nabízen primárně za účelem zajištění bytové potřeby nájemce (jeho domácnosti)

nejedná se o ubytování za účelem rekreace

nad rámec nezbytných služeb nejsou pronajímatelem poskytovány další služby

energie (elektrina, plyn) si obstarává obvykle sám nájemce

nájemce provádí běžnou údržbu a drobné opravy naja-tého prostoru

v nabídce ubytování se objevuje cena nájmu za měsíc, případně za delší časové období