

Postup při zdaňování nájmu nemovitých věcí vymezuje

zákon o dani z přidané hodnoty v paragrafu 56a – nájem vybraných nemovitých věcí. V jeho prvním odstavci se stanoví, že od daně z přidané hodnoty je osvobozen nájem nemovité věci s výjimkou

- a) krátkodobého pronájmu,
- b) nájmu prostor a míst k parkování vozidel,
- c) nájmu bezpečnostních schránek,
- d) nájmu strojů nebo jiných upevněných zařízení.

Daň z přidané hodnoty je s ohledem na způsob a mechanismus svého uplatňování velice složitou daní a ne ve všech případech je možnost osvobodit příslušná plnění od této daně, tedy i platby za nájem nemovité věci, pro plátce daně výhodná. Pokud pronajímatel nemovité věci, plátce daně z přidané hodnoty, nebude nájemné zdaňovat, ztratí nárok na uplatňování odpočtu daně na vstupu při platbách za práce a služby spojené s opravami či technickým zhodnocením nemovitosti.

Zákon proto v odstavci 3 uvedeného paragrafu vytváří prostor pro případné zdaňování nájmu nemovité věci za těchto podmínek:

„Plátce se může rozhodnout, že se u nájmu vybrané nemovité věci jiným plátcům pro účely uskutečňování jejich ekonomických činností uplatňuje daň.“

Při praktické aplikaci ustanovení o osvobození nájmu nemovitých věcí od daně z přidané hodnoty je nezbytné postupovat obezřetně a v konkrétních případech brát v úvahu i související předpisy a nařízení. Zvláště je důležité posoudit, zdali se o nájem nemovité věci vůbec jedná. Rozhodnutí Soudního dvora EU číslo C-326/99 StichtingGoedWomen závazně stanoví definiční znaky nájmu nemovité věci takto:

„Nájem nemovitosti nebo její části je dočasné umožnění jejího používání určité osobě za úplatu a s vyloučením poskytnutí stejného práva ostatním osobám.“

S ohledem na toto vymezení nelze za nájem nemovité věci považovat např. nájem částí podlahové plochy pro umístění prodejních či hracích automatů, kdy se bude jednat o poskytnutí a využití práva užívat věc a půjde tedy o zdanitelné plnění s uplatněním základní sazby daně.

Ing. Vladimír Opatrný

Nájem nemovitých věcí a daň z přidané hodnoty

Napsal uživatel Eva Horčíčková
Pondělí, 05 Září 2016 11:53

daňový poradce