

Praktický průvodce  
novinkami ZDP

Mgr. Ivan Rota

# VÝZNAMNÉ ZMĚNY V ZDP

pro zdaňovací  
období 2021

Mgr. Ivan Rota

VÝZNAMNÉ ZMĚNY V ZDP  
PRO ZDAŇOVACÍ OBDOBÍ  
2021

NEODAT

Krnov 2022

# OBSAH

ÚVOD .....	8
1) Klíčové změny důležité pro daňové přiznání za zdaňovací období roku 2021.....	8
2) Změny v časových testech.....	9
3) Bytová potřeba a její daňové konsekvence.....	10
4) Změna limitů pro hmotný majetek .....	10
5) Zrušení definice nehmotného majetku v ZDP .....	11
6) Paušální daň.....	11
7) Změna vyměřovacího základu u zdravotního pojištění .....	12
8) Obchodní majetek.....	13
9) Vstupní cena hmotného majetku.....	13
OTÁZKY Z PRAXE .....	15
10) Co když v roce 2021 prodávám pozemek zakoupený v roce 2014?.....	15
11) V roce 2021 jsem zdědil rodinný dům, který můj otec vlastnil 6 let, a já ho chci ihned prodat, budu danit?.....	15
12) V roce 2021 jsem zdědil od otce pozemky v celkové hodnotě 20 000 000 Kč, otec je vlastnil 6 let a jeho otec, můj děda, 15 let. V roce 2021 bych chtěl tyto pozemky prodat, budu mít tyto pozemky osvobozeny, když v linii přímé držíme tyto pozemky 21 let?.....	19
13) V roce 2017 jsem koupil pozemek, chci ho prodat v roce 2021, ale kvůli daňové optimalizaci uzavřu smlouvu o budoucím prodeji, který proběhne v roce 2023, kdy inkasují i peníze za prodej.....	19
14) Od roku 2019 bydlím v rodinném domě, který je ale podle katastru rekreačním objektem, a chci ho prodat v roce 2021, splňuji podmínky časového testu 2 let? .....	20

- 15) *Vlastním rodinný dům od roku 1993, pozemek, na kterém rodinný dům stojí, jsem koupil od města v roce 2021. Budu mít prodej celé nemovitosti osvobozen?.....21*
- 16) *Vlastním chatu od r. 2015, pozemek, na kterém chata stojí, jsem koupil od obce v roce 2020. Budu mít prodej celé nemovitosti osvobozen? .....22*
- 17) *Při rozvodu v roce 2020 došlo k rozdělení SJM, manželovi zůstala chata, kterou manželé vlastnili od roku 2017, manžel tuto chatu v roce 2021 prodal a peněžní prostředky použil na bytovou potřebu. Může příjem osvobodit? .....22*
- 18) *Během roku 2021 došlo k rozvodu a zároveň k vypořádání SJM, manželovi zůstala chata, kterou manželé vlastnili od roku 2017, manžel tuto chatu v roce 2021 prodal a peněžní prostředky použil na bytovou potřebu. Může příjem osvobodit? .....23*
- 19) *Mám osvobozené vypořádání mezi registrovanými partnery jako v případě SJM, kteří zruší registrované partnerství? .....23*
- 20) *Rodiče darovali dceři jednu polovinu rodinného domu a jejímu příteli druhou polovinu. Jaké jsou dopady na daň z příjmu?.....24*
- 21) *Bezdětný strýc se rozhodl darovat polovinu pozemku své neteři a druhou polovinu pak jejímu manželovi. Budou mít oba manželé tento příjem osvobozen?.....24*
- 22) *Babička se rozhodla darovat polovinu pozemku svému vnukovi a druhou polovinu pak jeho manželce. Budou mít oba manželé tento příjem osvobozen?.....25*
- 23) *Je nutnou podmínkou v roce 2020 splnit povinnost oznámení pro osvobození příjmu z prodeje rodinného domu nabytého v roce 2018? .....25*
- 24) *Je nutnou podmínkou pro osvobození příjmu z prodeje rodinného domu v roce 2021 nabytého v roce 2018 oznámení podle § 4b ZDP? .....26*
- 25) *V roce 2016 pořídil pan Linhart pozemek a rozhodl se na něm stavět, odečítal si úroky z hypotečního úvěru, avšak dosud neměl vydané stavební povolení, i přesto začal výstavbu rodinného domu v roce 2020. V roce 2021 se rozhodl pozemek s rozestavěnou stavbou prodat. Jaké budou daňové dopady? .....26*

- 26) Díky sníženému limitu na úroky jsem si v roce 2021 mohl uplatnit úroky z hypotečního úvěru na byt pouze 150 000 Kč (výše úroků v r. 2021: 290 000 Kč), v roce 2022 prodávám nemovitost, mohu si neuplatněné úroky dát do výdajů? .....27
- 27) Uplatňuji si úroky z úvěru na nemovitost pořízenou v roce 2019. Který limit pro mě platí v roce 2021? .....27
- 28) Mám podepsanou úvěrovou smlouvu z roku 2020, nemovitost jsem nabyt v lednu 2021. Který limit pro mě platí? .....28
- 29) Od roku 2018 vlastním nemovitost, ve které bydlím, a mám na ni od téhož roku úvěr, přičemž jsem se ho v roce 2021 rozhodl refinancovat. Který limit pro mě bude platit? .....28
- 30) Vlastním rozestavěnou stavbu a mám na ni úvěr, a to vše od roku 2020. V roce 2021 jsem se rozhodl navýšit tento úvěr z důvodu zdražení stavebních materiálů. Který limit pro mě bude platit? .....28
- 31) Na nemovitost pro svou bytovou potřebu mám úvěr z roku 2020, v roce 2021 jsem si na ni pořídil ještě jeden úvěr. Jak to bude s limitem uplatnění úroků? .....29
- 32) Zahájil jsem pronájem nemovitosti v roce 2021, kterou jsem zakoupil roku 2014, a chtěl bych si uplatňovat skutečné výdaje. Z jaké ceny budu odepisovat? .....29
- 33) Zahájil jsem pronájem nemovitosti v roce 2021, kterou jsem pořídil roku 2019, a chtěl bych si uplatňovat skutečné výdaje. Z jaké ceny budu odepisovat? .....30
- 34) Pronajímám svou nemovitost nabytou v roce 2020 ihned od nabytí, uplatňoval jsem paušální výdaje a v roce 2021 chci uplatnit skutečné výdaje. Z jaké ceny budu odepisovat? .....31
- 35) V roce 2021 jsem zahájil podnikatelskou činnost a byl plátcem paušální daně, v roce 2022 již nebudu splňovat podmínky paušálního režimu a povedu daňovou evidenci. Z jaké ceny mohu odepisovat? .....31
- 36) Do konce roku 2020 jsem v daňové evidenci odepisoval nemovitosti rovnoměrně, v roce 2021 jsem byl plátcem paušální daně a v roce 2022 opět povedu daňovou evidenci. Z jaké ceny budu odepisovat? .....32

- 37) *V roce 2020 jsem pořídil jako FO podnikající pro rozvoz květin ojetý osobní automobil za částku 70 000 Kč, přičemž tento majetek odepisuji rovnoměrně. Budu jej odepisovat i v roce 2021? .....*32
- 38) *V roce 2021 jsem pořídil jako FO vedoucí daňovou evidenci motorku za 80 000 Kč. Budu ji daňově odepisovat? .....*32
- 39) *Na nemovitosti pořízené do osobního vlastnictví v roce 2020 jsem v témže roce provedl úpravy v částce 80 000 Kč. Může se jednat o technické zhodnocení? .....*33
- 40) *V prosinci 2021 jsem pořídil jako fyzická osoba podnikající nový osobní automobil v hodnotě 800 000 Kč, mohu použít mimořádné odpisy? A jakým způsobem to provedu? .....*33
- 41) *V roce 2021 jsem zdědil nemovitost od zesnulého kamaráda, která je pronajímána podle § 9 ZDP, pokračuji rovněž v pronájmu. Mohu odepisovat? A pokud ano, z jaké ceny? .....*34
- 42) *V roce 2021 jsem dostal darem od kamaráda nemovitost, která je pronajímána, pokračuji rovněž v pronájmu. Mohu odepisovat? A pokud ano, z jaké ceny? .....*34
- 43) *V roce 2021 jsem jako fyzická osoba podnikající pořídil software za 60 000 Kč. Mohu si uplatnit tento výdaj jednorázově jako daňově uznatelný? .....*35
- 44) *V roce 2020 jsem pořídil software za 60 000 Kč, v r. 2021 jsem u něj provedl technické zhodnocení ve výši 90 000 Kč. Jak budu odepisovat? .....*35
- 45) *Vedu účetnictví a v listopadu 2018 jsem pořídil software za cenu 200 000 Kč, v dubnu roku 2021 jsem jej technicky zhodnotil na 100 000 Kč. Z jaké ceny a jak budu v roce 2021 odepisovat? .....*36
- 46) *Zdědil jsem nemovitosti v hodnotě 8 000 000 Kč. Mám nějaké povinnosti ke správci daně? .....*36
- 47) *Když jsem vstoupil do paušálního režimu, budu za všech okolností platit paušální daň? .....*37
- 48) *Pokud si v roce 2022 již dále nepřeji být v paušálním režimu, musím toto nějak sdělovat správci daně? .....*38

49)	<i>Oznámil jsem vstup do režimu paušální daně a zjistil jsem, že od počátku vlastně nesplňuji podmínky pro vstup do režimu paušální daně, co mám dělat?</i> .....	38
50)	<i>Od 1. 1. 2022 jsem vstoupil do paušálního režimu, kdy a kolik budu platit?</i> .....	39
51)	<i>Jsem kadeřnice a mám řemeslnou živnost, ze které mám roční příjmy ve výši 400 000 Kč. Vyplatí se mi paušální daň?</i> .....	39
ODKAZY .....		40
MEDAILON AUTORA .....		42

# ÚVOD

## 1) Klíčové změny důležité pro daňové přiznání za zdaňovací období roku 2021

Klíčové změny pro zdaňovací období roku 2021, které pro nás zákonodárci připravili během covidového období, jsou opravdu rozsáhlé, překotné a někdy ne dobře a na první pohled pochopitelné. Samozřejmě tato ustanovení již nějakou dobu platí a část z nich byla použitelná i pro předchozí zdaňovací období, ale aktuálně se týkají již všech poplatníků. Proto jsem se rozhodl, že vám u několika z těchto změn pomohu s aplikací v praxi pomocí modelových otázek a odpovědí. Tyto otázky jsou z reálného života, neboť se s nimi u svých klientů setkávám. Věřím také, že i vy se s nimi setkáváte nebo se s nimi setkáte v brzké době právě při zpracovávání daňových přiznání.

V některých případech nepůjde pouze o aktuální změny, ale i o připomenutí jistých důležitých ustanovení, na která se v praxi občas zapomíná.

Zároveň jsem pro osvěžení v úvodu věnoval určitou část definičním pojmům, bez kterých se při odpovědích na dotazy neobejdeme.



Jedná se tedy zejména o následující oblasti:

- změny v časových testech pro osvobození příjmů z prodeje nemovitého majetku u FO;
- nově definovaná bytová potřeba;
- změna limitů pro hmotný majetek;
- zrušení definice nehmotného majetku v ZDP;
- paušální daň;
- změna vyměřovacího základu pro zdravotní pojišťovny.

## 2) Změny v časových testech

Výraznou změnou je prodloužení časového testu při osvobození podle § 4 odst. 1 písm. b) ZDP z 5 na 10 let. Důležitým aspektem pro určení, který časový test se na konkrétní příjem z prodeje vztahuje, je doba, kdy došlo k nabytí tohoto majetku. Pokud byl nabyt před 1. 1. 2021, vztahuje se na něj časový test o délce 5 let, v opačném případě 10 let.

Naopak výrazně zajímavou změnou k lepšímu je pro poplatníky možnost osvobodit nejen příjem z prodeje rodinného domu nebo bytové jednotky, ale i příjmy z prodeje jiných nemovitostí v případě, že nemovitost byla nabyta v roce 2021 a později a nebyl splněn časový test 10 let, pokud takto získaný příjem je použit na vlastní bytovou potřebu a zároveň je jeho přijetí včas oznámeno správci daně.