

DAŇOVÁ SPRÁVEDLNOST POPLATNÍKŮ DANĚ Z PŘÍJMŮ FYZICKÝCH OSOB: Z POHLEDU PŘÍJMŮ Z PRONÁJMU A PRODEJE NEMOVITOSTI

Pavel Semerád, Lucie Bartůňková

ÚVOD

Abraham Maslow formuloval teorii motivační struktury zdravého člověka. Rozlišil různé skupiny potřeb a vymezil jejich hierarchii známou jako Maslowova pyramida. Do základních potřeb, označovaných jako potřeby bezpečnosti, zahrnul také bydlení [5]. Každý se v životě staví před otázku, jak co nejlépe zajistit potřebu svou a svých nejbližších. Současně zohledňuje své potřeby a požadavky v různé etapě života např. vzdálenost do zaměstnání, předškolního a školního zařízení, dostupnost lékařské péče a nároky na dopravní spojení.

Mnoho lidí sní o vlastní nemovitosti, ale ne každý na ni získá dostatečné finanční prostředky, aby sny naplnil. Na trhu se tak objevuje další skupina obyvatel – pronajímatelé. Pronájem je jednou z možností, jak vyřešit (i dočasně) bytovou potřebu [8]. Pronajímatelé, fyzické osoby, pronajímají své nemovitosti za úplatu nájemcům a tento příjem je potom zdaněn v souladu se Zákonem o daních z příjmů (dále jen „Zákon DP“) [10]. Příjmy z pronájmu u fyzických osob jsou zdaněny buď v § 7 příjmy z podnikání a z jiné samostatné výdělečné činnosti (dále též OSVČ – osoba samostatně výdělečně činná), anebo v § 9 příjmy z pronájmu. Rozlišovacím kritériem je skutečnost, zda má fyzická osoba pronajímanou nemovitost zahrnutou v obchodním majetku či nikoliv. Zdanění v obou případech má svá specifika a odlišnosti.

Jestliže se vlastník rozhodne prodat nemovitost, musí opět rozlišit, zda byla vložena do obchodního majetku nebo ne. Příjem z prodeje může být osvobozen, jestliže jsou splněny podmínky dle § 4 Zákona DP. Prodej nemovitosti je zdaněn daní z převodu nemovitostí ve výši 3% ze základu daně. §10 odst. 1 písm. a) Zákona ČNR č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, stanovuje jedno z možných posouzení základu daně porovnáním ceny

sjednané a ceny zjištěné dle zvláštního právního předpisu. Základem je pak cena vyšší z obou porovnávaných.

Odlišnosti ve způsobu zdanění mohou u poplatníků daně z příjmů vyvolávat diskuzi, zda je daňově spravedlivé, aby stejné nemovitosti byly zdaněny různě. Poplatník, který má nemovitost v obchodním majetku, se může cítit znevýhodněn. Jeho zdanění může být v rozporu s horizontální spravedlností a může pocítovat diskriminaci oproti jiné skupině poplatníků. Dle Mankiwa [5] nastává horizontální spravedlnost tehdy, pokud poplatníci podléhají stejné výši daně. Mimo zdanění sazbou daně z příjmů podléhá tento příjem také sociálnímu a zdravotnímu pojištění.

4 CÍL A METODIKA

Cílem tohoto příspěvku je na základě modelových příkladů vyhodnotit složky daně z příjmů fyzických osob v České republice z hlediska naplňování principu daňové spravedlnosti.

Pro naplnění stanovených cílů byly využity standardní vědecké metody, které umožnily objektivní

a systematický kvalitativní popis dané problematiky. Jedná se zejména o metodu analýzy, komparace a deskripce. Pomocí analýzy trhu byly identifikovány významné skutečnosti při zdaňování nemovitostí. Pomocí metody komparace byla porovnána zdanění dvou poplatníků, z nichž jeden z nich měl pronajímanou (prodávanou) nemovitost zahrnutou v obchodním majetku. Metodou deskripce došlo k aplikaci zákona a doporučených postupů při zdanění.

5 VÝSLEDKY

5.1 SOCIÁLNÍ POJIŠTĚNÍ

Sociální pojištění se z pohledu OSVČ skládá z pojistného na důchodové zabezpečení (28 %), příspěvku na politiku zaměstnanosti (1,2 %) a nemocenského pojištění (2,3 %) [1]. Nemocenské pojištění je dobrovolné, ostatní zbylé dvě složky jsou povinné.

U sociálního pojištění se rozlišují činnosti na hlavní a vedlejší. Jestliže se OSVČ rozhodne k účasti na nemocenském pojištění, platí zálohy alespoň v minimální výši. V roce 2012 platí OSVČ minimální pojistné 1836 Kč měsíčně, tuto výši pak platí až do dalšího podání Přehledu o příjmech a výdajích. Ten je OSVČ povinna podat nejpozději jeden měsíc od termínu podání daňového přiznání, tj. za rok 2011 nejpozději do 2. května 2012 nebo do 1. srpna 2012, zpracovával-li daňové přiznání daňový poradce.

5.2 ZDRAVOTNÍ POJIŠTĚNÍ

Zdravotní pojištění platí povinně každý občan České republiky a to buď jako samoplátce nebo je za něj placeno státem (jedná se např. o studenty, důchodce, atd.). Za zaměstnance provádí výpočet a odvod zaměstnavatel. Pojistné je ve výši 13,5 % z vyměřovacího základu [8]. Minimální vyměřovací základ pro rok 2012 je 12 568,50 Kč. Maximální vyměřovací základ je ve výši 72 násobku průměrné měsíční mzdy, která v roce 2012 činí 25 137 Kč, tedy 1 809 864 Kč. Minimální záloha pro OSVČ je 1697 Kč. Pojistné je splatné do osmi dnů následujících po měsíci, za které pojistné náleží. Doplatit pojistné potom musí pojištěnec do osmi dnů po podání Přehledu o příjmech a výdajích OSVČ.

$$\text{Dílčí základ daně} = 300\,000\text{ Kč} - 120\,000\text{ Kč} = 180\,000\text{ Kč.}$$

$$\text{Daň z příjmů fyzických osob} = 180\,000\text{ Kč} \times 15\% = 27\,000\text{ Kč.}$$

$$\text{Výsledná daň z příjmů po odečtení slevy na dani} = 27\,000\text{ Kč} - 24\,840\text{ Kč} = 2\,160\text{ Kč.}$$

5.3 PŘÍJMY Z PRONÁJMU NEMOVITOSTÍ

Pro potřeby výpočtu daňové povinnosti byla zvolena následující nemovitost. Pan Novák koupil 9. prosince 2010 (zápis do katastru nemovitostí) ve Znojmě rodinný dům o dvou nadzemních podlažích. Pořizovací cena byla 2 000 000 Kč. Od uvedeného data má zde také trvalé bydliště (nemovitost byla vložena do obchodního majetku podnikatele).

Pan Novák upravil 1. nadzemní podlaží na dva byty, které pronajímá. V roce 2012 byly jeho měsíční příjmy z obou bytů 25 000 Kč vč. inkasa. Výdaje, které mu vznikly ve zdaňovacím období, byly 180 000 Kč. Protože tuto nemovitost využívá také pro své bytové potřeby, krátí tyto výdaje koeficientem 2/3. Daňově uznatelné výdaje tak činí 120 000 Kč. Pro zjednodušení předpokládáme, že poplatník nemá další příjmy, je svobodný a bezdětný.

5.4 ZDANĚNÍ PŘÍJMŮ Z PRONÁJMU

Celkové zdanitelné příjmy dle § 7 (i dle § 9) byly ve zdaňovacím období (25 000 Kč x 12) 300 000 Kč. Základ daně z příjmů fyzických osob se vypočte jako rozdíl mezi příjmy a výdaji. Poplatník má na výběr, zda uplatní výdaje dle § 24 Zákona DP (výdaje vynaložené na dosažení, zajištění a udržení příjmů), anebo tyto výdaje uplatní ve výši 30 % z příjmů (§ 7 odst. 7 písm. d; resp. § 9 odst. 4 Zákona DP). Daňově výhodnější je v tomto příkladu uplatnit výdaje ve skutečné výši tzn. 120 000 Kč. Dílčí základ daně pak vynásobí sazbou ve výši 15%. Poplatník si může odečíst od vypočtené daně slevu na poplatníka, která pro rok 2012 činí 24 840 Kč (§ 35 ba, Zákona DP).

Komparace daňových povinností u § 7 a § 9

$$\text{Výpočet sociálního pojištění} = 180\,000 \text{ Kč} \times 31,5 [\%] = 56\,700 \text{ Kč}$$

Vyměřovací základ 15 000 Kč.

$$\text{Výpočet zdravotního pojištění} = 2\,025 \times 12 = 24\,300 \text{ Kč}$$

Tab. 2: Komparace daňových povinností u obou variant

Položka	OSVČ - § 7	Pronájem - § 9 bez dalších příjmů
Daň z příjmů	2 160 Kč	2 160 Kč
Sociální pojištění	56 700 Kč	x
Zdravotní pojištění	24 300 Kč	24 300 Kč
Celkem	83 160 Kč	26 460 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Jak je vidět v tab. 1 největší rozdíl ve zdanění téměř dvou stejných poplatníků je u sociálního pojištění, které není poplatník povinen platit u pronájmu dle §9.

5.5 ZDANĚNÍ PŘÍJMU Z PRODEJE NEMOVITOSTÍ

Jestliže se prodává nemovitost nezařazená v obchodním majetku, je nutné správně určit délku vlastnictví nemovitostí. Dle § 4 Zákona DP jsou příjmy z prodeje majetku – bytu, rodinného domu, aj. osvobozeny v případě, že:

- a) v něm měl prodávající trvalé bydliště nejméně 2 roky před prodejem [...] § 4 odst. 1 písm. a
- b) přesáhne-li doba mezi nabytím a prodejem dobu pěti let [...] § 4 odst. 1 písm. b

Aby byl majetek zahrnutý v obchodním majetku od daně osvobozen, musí být nejprve vyjmut z obchodního majetku a musí být splněn stejný časový test, tedy 2 roky, příp. 5 let. V opačném

případě jsou příjmy zdaněny dle § 7 Zákona DP. Základem daně je rozdíl mezi příjmy a výdaji.

Výše uvedenou nemovitost se pan Novák rozhodne prodat. Prodá ji 10. prosince 2012 za 2 400 000 Kč. Pro názornost nebude vykazovat poplatník v roce 2012 jiné příjmy.

Z pohledu poplatníka, který nemá nemovitost v obchodním majetku, je nutné rozlišit dobu vlastnictví (trvalého bydliště).

Doba nabytí
(trvalé bydliště od): 9. prosince 2010

Prodej: 10. prosince 2012

Poplatník splnil podmínku trvalého bydliště (déle než 2 roky) a z tohoto důvodu je příjem od daně osvobozen. Pokud by nesplnil podmínku osvobození, byl by příjem zdaněn dle § 10 Zákona DP.

Tab. 2: Výpočet daňové povinnosti poplatníka dle § 7 Zákona DP

Položka	Výše
Pořizovací cena	2 000 000 Kč
Prodejní cena	2 400 000 Kč
Dílčí základ daně § 7	400 000 Kč
Základ daně	400 000 Kč
Sazba daně	15 %
Daň	60 000 Kč
Sleva na poplatníka	24 840 Kč
Daň po slevě	35 160 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Podobně jako z pronájmu i u prodeje se z příjmu odvádí sociální a zdravotní pojištění.

$$\text{Výpočet sociálního pojištění} = 400\,000 \text{ Kč} \times 31,5 [\%] = 126\,000 \text{ Kč}$$

Vyměřovací základ je 33 334 Kč.

$$\text{Výpočet zdravotního pojištění} = 4\,500 \times 12 = 54\,000 \text{ Kč.}$$

Tab. 3: Komparace daňových povinností obou poplatníků

Položka	OSVČ - § 7	Poplatník § 10	Poplatník § 10 nesplní podmínku § 4
Daň z příjmů	35 160 Kč	osvobozen § 4	35 160 Kč
Sociální pojištění	126 000 Kč	x	x
Zdravotní pojištění	54 000 Kč	x	54 000 Kč
Celkem	215 160 Kč	osvobozen	89 160 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

5.6 DAŇ Z PŘEVODU NEMOVITOSTÍ

Daň z převodu nemovitostí je daní, které podléhají všechny převody nemovitostí za úplatu. Platí ji prodávající. Základem daně u prodeje je buď prodejní cena, anebo cena zjištěná dle zvláštních právních předpisů (např. posudek znalce) a to podle toho, která z nich je vyšší.

Prodejní cena v modelovém příkladu byla 2 400 000 Kč. Pokud tato cena odpovídá i ceně zjištěné, potom daň z převodu nemovitostí bude 3 % ze základu daně, tj. 72 000 Kč.

6 DISKUZE

Daňové povinnosti všech fyzických osob nejsou stejné, jak je ukázáno na předchozích modelových příkladech. Závisí na způsobu vlastnictví a délce vlastnictví. I když by se mohlo jednat o dvě naprosto stejné nemovitosti, rozdíl je významný kvůli sociálnímu pojištění u OSVČ. Poplatník se nemůže placení sociálního pojištění vyhnout, jelikož by tento skutek mohl být považován za trestný čin (§ 240 trestního zákoníku, zkrácení daně, poplatku a podobné povinné platby) [9].

Další vzniklý rozdíl byl způsoben osvobozením prodeje od daně z příjmů při splnění zákonem

stanovených podmínek. Otázkou tak zůstává daňová spravedlivost. Je daňově spravedlivé, aby dva téměř stejní poplatníci platili různou část ze svých příjmů? Požadavek spravedlnosti definoval i Adam Smith ve svých čtyřech daňových kánonech [3]. V každém státě by měli občané přispívat na výdaje na správu státu částkou, která by co nejlépe odpovídala jejich možnostem [4]. Dle modelového příkladu tomu však není. Pro

Pronájem § 7

$$\text{Poměr daňové zátěže § 7} = \frac{\text{daň}}{\text{základ daně}} = \frac{2\,160}{180\,000} \times 100 = 1,20\%$$

$$\text{Poměr povinných plateb dle § 7} = \frac{\text{daň} + \text{ZP} + \text{SP}}{\text{základ daně}} = \frac{83\,160}{180\,000} \times 100 = 46,20\%$$

Pronájem § 9

$$\text{Poměr daňové zátěže dle § 9} = \frac{\text{daň}}{\text{základ daně}} = \frac{2\,160}{180\,000} \times 100 = 1,20\%$$

$$\text{Poměr povinných plateb dle § 9 bez dalších příjmů} = \frac{\text{daň} + \text{ZP}}{\text{základ daně}} = \frac{2\,160 + 24\,300}{180\,000} \times 100 = 14,70\%$$

Prodej § 7

$$\text{Poměr daňové zátěže dle § 7} = \frac{\text{daň}}{\text{základ daně}} = \frac{35\,160}{400\,000} \times 100 = 8,79\%$$

$$\text{Poměr povinných plateb dle § 7} = \frac{\text{daň} + \text{pojištění}}{\text{základ daně}} = \frac{172\,324}{400\,000} \times 100 = 43,08\%$$

Prodej § 10 pokud by nebylo osvobozeno a nebyl by splněn časový test

$$\text{Poměr daňové zátěže dle § 10} = \frac{\text{daň}}{\text{základ daně}} = \frac{35\,160}{400\,000} \times 100 = 8,79\%$$

$$\text{Poměr povinných plateb dle § 10} = \frac{\text{daň} + \text{pojištění}}{\text{základ daně}} = \frac{89\,160}{400\,000} \times 100 = 22,29\%$$

V rovnicích je vyčíslen poměr daňové zátěže k základu daně (poměr povinných plateb k základu daně), která je u § 7 více než 40 %, zatímco u § 9 jsou poplatníci zvýhodněni a daňová zátěž je tak nižší. Z pohledu poplatníků je proto výhodnější nekládat nemovitosti do obchodního majetku, ale ponechat si je jako fyzické osoby. Do daňově uznatelných výdajů lze zahrnout podobně jako u OSVČ výdaje na opravy, výdaje pro zaměstnance, na reklamu,

vysvětlení je využita analogie k daňové kvótě a složené daňové kvótě. Daňová kvóta je velmi často používaným kritériem pro zhodnocení daňových systémů a srovnání míry celkového daňového zatížení jednotlivých poplatníků v mezinárodním měřítku [6]. Složená daňová kvóta zahrnuje daň a sociální pojištění v poměru k HDP. Pro potřeby tohoto příspěvku jsou níže vypočteny poměry daňové zátěže (povinných plateb) k základu daně.

lze odpisovat majetek dle odpisových skupin, vytvářet zákonné i ostatní rezervy apod.

Je zde jeden faktor, který by měl být zmíněn. Jestliže poplatník nemá žádné další příjmy, musí si sám platit zdravotní pojištění, což odpovídá částce 24 300 Kč za rok. Úspora je však na sociálním pojištění, které se (zatím) z příjmů dle § 9 neodvádí. Zákonodárce by pro naplnění daňové spravedlnosti mohl zákonem zavést povinnost odvádět sociální a zdravotní pojištění z pronájmu nemovitosti. Stejně tak by

však mohl vyjmout nemovitosti z této povinnosti. Jako reálnější, s ohledem na veřejné finance a deficit státního rozpočtu, vychází první z variant. Do té doby lze poplatníkům doporučit, není-li pronájem nemovitostí jejich hlavní (a jediný) zdroj příjmů, nevkládat majetek do obchodního majetku. Fyzická osoba ručí za své závazky veškerým majetkem, tzn. i majetkem, který není v obchodním majetku podnikatele. Daňově optimálnější vychází zdanit nemovitosti v § 9.

ZÁVĚR

Cílem tohoto příspěvku bylo provést zhodnocení daňové spravedlnosti u vlastníků nemovitosti na základě komparace způsobu zdanění dle § 7 a § 9 (§ 10) Zákona o daních z příjmů. Byly vyhodnoceny dva různé způsoby zdanění příjmů – z pronájmu a z prodeje nemovitosti.

Rozdíly v celkově zaplacených částkách daně, byly ovlivněny dalšími povinnými platbami a to sociálním a zdravotním pojištěním. Svůj význam má také § 4 Zákona o daních z příjmů, který osvobozuje příjmy z prodeje nemovitosti v případě splnění podmínky o délce vlastnictví nebo podmínky o trvalém pobytu. Zatímco u OSVČ bylo daňové zatížení (myšleno daně a sociální a zdravotní pojištění) větší než 40 %, u poplatníka zdaňujícího podle § 9 méně než 15 %. Pro poplatníka je tedy výhodnější zdaňovat příjmy v § 9, nikoliv § 7, protože si může uplatnit stejné výdaje jako OSVČ. Stejně dopadla i komparace u prodeje § 7 a § 10. U § 10 je z pohledu poplatníka výhodné sledovat podmínku osvobození, která mu může přinést velkou úsporu.

Daň z převodu nemovitostí je jednou z dalších daní, kterou musí platit všichni poplatníci bez ohledu na způsob zdaňování daní z příjmů. Tato daň navyšuje daňovou zátěž a podobně jako ostatním povinným platbám se jí nelze vyhnout.

Na modelových příkladech byla znázorněna také daňová nespravedlnost mezi poplatníky se stejným druhem příjmů, což odporuje horizontálnímu principu v České republice.

Tento článek vznikl za podpory projektu IGA č. 25/2012 s názvem Daňová spravedlnost v podmínkách České republiky na Provozně ekonomické fakultě Mendelovy univerzity v Brně.

LITERATURA

- [1] Česká správa sociálního zabezpečení. Sazba pojistného [online]. 2011. [cit. 2012-07-26]. Dostupné z: <http://www.cssz.cz/cz/pojistne-na-socialni-zabezpeceni/vyse-a-platba-pojistneho/sazba-pojistneho.htm>
- [2] FREY, Ch. W. *The Kyoto protocol-a victim of supply security?: or: if Maslow were in energy politics*. Energy Industries & Issues, World Economic Forum, 2004. Volume 33. Issue 2. p. 1253-1256.
- [3] HRUŠKA, J. *Daňová propedeutika*. 1. vyd. Brno: Sting. 2007. 68 s. ISBN 978-80-86342-68-9.
- [4] MALÝ, I. *Přednáška č. 9: Základy daňové teorie. Daně jako historická kategorie. Daňové principy. Spravedlnost a efektivnost zdanění*. [online]. Brno: Masarykova univerzita. [cit. 2012-07-27]. Dostupné z: http://www.econ.muni.cz/~ivan/xxx/subjects/ver_eco_n/prednes9.htm
- [5] MANKIW, N. G. *Zásady ekonomie*. 1. vyd. Praha: Grada. 1999. 763 s. ISBN 80-7169-891-1.
- [6] PUCHINGER, Z. *Úvodní kapitoly k daňové teorii: Daňová soustava ČR*. 1. vyd. Olomouc. 2006. Univerzita Palackého. 156 s. ISBN 80-244-1298-5.
- [7] SEMERÁD, P. *Daňové dopady na majitele nemovitostí*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2011. 112 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Eva Vítková, Ph.D.
- [8] Všeobecná zdravotní pojišťovna. Změny v platbě zdravotního pojištění [online]. 2011. [cit. 2012-07-26]. Dostupné z: <http://www.vzp.cz/platci/aktuality/zmeny-v-platbe-zdravotniho-pojisteni>.
- [9] Zákon č. 40/2009 Sb., trestní zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- [10] Zákon ČNR č. 357/1992 Sb.m o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů
- [11] Zákon č. 586/1992 Sb., zákon o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů.

Autoři:

Ing. et Ing. Pavel Semerád

Mendelova univerzita v Brně
Provozně ekonomická fakulta
Ústav účetnictví a daní, pavel.semerad@atlas.cz

Ing. Lucie Bartůňková

Mendelova univerzita v Brně
Provozně ekonomická fakulta
Ústav účetnictví a daní
xbartunk@node.mendelu.cz

TAX JUSTICE AMONG PERSONAL INCOME TAXPAYERS: FROM THE VIEWPOINT OF RENTAL INCOME AND INCOME FROM THE SALE OF REAL ESTATE

Pavel Semerád, Lucie Bartůňková

Abstract: The objective of this paper was to make an assessment of tax justice among real estate owners on the basis of comparison of the method of taxation in accordance with § 7 and § 9 (§ 10) of the Income Tax Act. Two different methods of income taxation were evaluated – rental income and income from the sale of property.

Differences in total tax payments were affected by some other compulsory payments, i.e. social insurance and health insurance. Of importance is also § 4 of the Income Tax Act, according to which incomes from the sale of property are tax-exempt if the condition of the length of ownership or the condition of permanent residence is satisfied. Whereas the tax liability of the sole trader (i.e. taxes, social insurance and health insurance) was over 40 %, the tax liability of the taxpayer paying taxes in accordance with § 9 was 1.20%. An increase would be caused by the obligation to pay health insurance provided rental income was the only source of taxable income. For the taxpayer it is advantageous to tax income in accordance with § 9 and not § 7 because he can deduct the same expenses as the sole trader.

The same was evident when sales in accordance with § 7 and § 10 were compared. Even if in §10 no exemption was granted in compliance with § 4, there is still difference in social insurance paid.

Model examples were also used to illustrate tax injustice among taxpayers with the same kind of income, which contradicts the horizontal principle in the Czech Republic.

This paper was funded by IGA Project no. 25/2012 entitled Tax justice in the conditions of the Czech Republic carried out at the Faculty of Business and Economics, Mendel University in Brno.

Keywords: Income tax, property, real estate, tax justice, tax payer

JEL Classification: H20, H22, H24