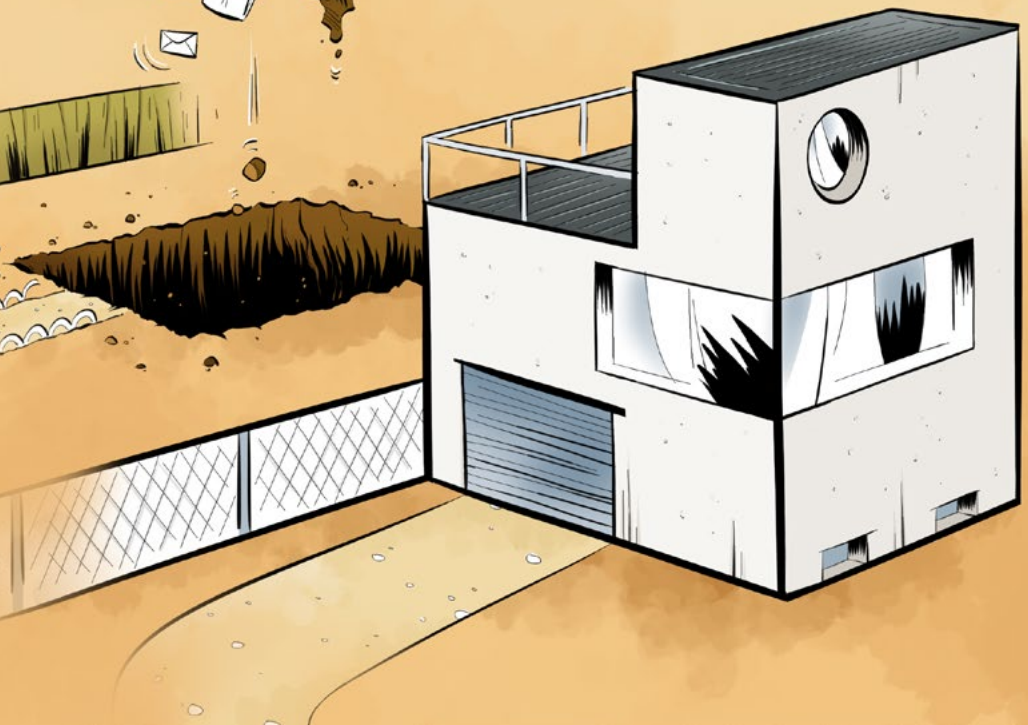




# Majetek v účetnictví a daních: Kam s ním?

**UOL**<sup>®</sup>  
ÚČETNICTVÍ



Koupili jste do firmy nové auto. Nebo software.  
Nebo jste vybavili kancelář.  
Výborně. Ale co teď s nabytým majetkem v účetnictví?  
České předpisy, které ho upravují, jsou hotový labyrint.  
Naštěstí máte průvodce: Daňové a účetní specialisty z UOL.  
Provedeme vás za ruku nejdůležitějšími uličkami a naučíme  
vás vše, co o majetku v podnikání potřebujete vědět.  
Pojďme na to.

**UOL<sup>®</sup>**  
ÚČETNICTVÍ

**[www.uol.cz](http://www.uol.cz)**  
**+420 910 190 008**  
**[info@uol.cz](mailto:info@uol.cz)**

PS: E-book jsme napsali, aby pomáhal.  
Zdarma.  
Sdílejte ho volně všem, komu by se mohl hodit.

# Obsah

<b>Důležité předpisy .....</b>	<b>4</b>
<b>Užitečné zkratky.....</b>	<b>4</b>
<b>Majetek v účetnictví .....</b>	<b>5</b>
Dlouhodobý hmotný majetek.....	5
Dlouhodobý nehmotný majetek .....	5
Dlouhodobý finanční majetek .....	6
Oceňování majetku .....	6
Co tvoří vstupní cenu dlouhodobého majetku? .....	7
Jak funguje odpisování?.....	8
<b>Majetek a daň z příjmů .....</b>	<b>9</b>
Hmotný majetek.....	9
Jak funguje daňové odpisování?.....	9
Druhy odpisování.....	10
<b>Účetní vs. daňové odpisy .....</b>	<b>12</b>
Nehmotný majetek .....	12
<b>DPH.....</b>	<b>12</b>
Nemovité věci .....	13
Nájem nemovitých věcí .....	14
Sazby DPH.....	15
Majetek vytvořený vlastní činností.....	16
Úprava odpočtu .....	17
<b>Specifické operace s majetkem .....</b>	<b>19</b>
Technické zhodnocení z pohledu daně z příjmů .....	19
Leasing .....	26
Zajištění dluhu převodem práva na věřitele .....	27

## Důležité předpisy

Majetkem se zabývají mimo jiné tyto účetní a daňové předpisy:

- [Zákon o účetnictví 563/1991 Sb.](#)
- [Vyhláška 500/2002 Sb.](#)
- [Účetní standardy pro podnikatele](#)
- [Zákon o daních z příjmů 586/1992 Sb.](#)
- [Zákon o dani z přidané hodnoty 235/2004 Sb.](#)

## Užitečné zkratky

**ÚJ** – účetní jednotka

**ZDP** – zákon o daních z příjmů

**DZP** – daň z příjmů

**ZDPH** – zákon o DPH

**ZD** – základ daně

**TZ** – technické zhodnocení



## Majetek v účetnictví

### Dlouhodobý hmotný majetek

Co všechno je z pohledu účetnictví dlouhodobý majetek?

- **Pozemky, stavby, byty a také právo stavby** (bez ohledu na výši ocenění a dobu použitelnosti)
- **Hmotné movité věci** s dobou použitelnosti delší než 1 rok a v hodnotě, kterou si určí účetní jednotka (tedy vaše firma)
- **Aktiva** jako pěstitelské celky trvalých porostů, zvířata, ložiska nerostů, umělecká díla apod.

A dále také **oceňovací rozdíl k nabytému majetku**.

To je účetní položka, která se používá v situaci, kdy při transakci vznikne rozdíl mezi hodnotou majetku, který jste nabyli, a zůstatkovou cenou jednotlivých částí majetku.

**Vysvětleme si to na příkladu:** Pro svůj závod koupíte od jiného podnikatele celou lakovnu. Kupujete ji se vším všudy – od vybavení až po pohledávky. Za lakovnu jste zaplatili 10 milionů Kč a teď si potřebujete jednotlivé položky v ní zavést do účetnictví. Použijete zůstatkové ceny, které dohromady dají 15 milionů Kč. Rozdíl mezi těmito částkami, tedy 5 milionů Kč, je oceňovací rozdíl.

### Dlouhodobý nehmotný majetek

Účetní předpisy za nehmotný majetek považují:

- nehmotné výsledky vývoje, software
- ocenitelná práva
- goodwill

**s dobou použitelnosti delší než jeden rok** a od výše ocenění, kterou si určí vaše firma (účetní jednotka).

A dále:

- povolenky na emise
- preferenční limity



### Co je co?

- **Ocenitelná práva** jsou například vaše know how, licence, patenty apod.
- **Goodwill** je rozdíl mezi oceněním obchodního závodu, který jste získali za úplatu, vkladem nebo při přeměně společnosti, a souhrnem jeho individuálně přeceněných složek majetku sníženým o převzaté dluhy. Například koupíte závod za 20 mil. Kč a znalec odhadne hodnotu jednotlivých strojů apod. dohromady na 25 mil. Kč. Rozdíl, tedy 5 mil. Kč, je goodwill.
- **Preferenční limity** jsou např. limity na produkci mléka apod.

Abyste mohli zařadit majetek jako nehmotné výsledky vývoje nebo jako software, musíte ho pořídit od jiných osob nebo sami vyvinout pro obchodování s ním. To má vliv na to, jestli ho zařadíte v účetnictví jako nehmotný majetek, nebo ho účtujete do (časově rozlišených) nákladů.

## Dlouhodobý finanční majetek

Finanční majetek jsou **cenné papíry a podíly**, které představují účasti na obchodních společnostech. Patří sem i **dluhopisy, směnky a cenné papíry**, se kterými nemá vaše firma (účetní jednotka) při pořizování jasný záměr.

Finanční majetek jsou také **drahé kovy a kameny** a předměty z nich.

## Oceňování majetku

Důležité je správné ocenění majetku. Z něj vycházíte, když stanovujete účetní a daňové odpisy. Proto má vliv i na to, **jak vysokou daň z příjmů odvedete**.

**Majetek se oceňuje pořizovací cenou.** Pokud ho vytvoříte vy sami (například vyvinete software), oceníte ho **vlastními náklady**. Pokud jste ho získali darem nebo vkladem, majetek oceníte reprodukční pořizovací cenou. Tedy ve většině případů obvyklou cenou majetku. Pokud jste na pořízení majetku dostali dotaci, snižuje se o její výši hodnota majetku.

**Limit pro ocenění dlouhodobého majetku** si pro účely účetnictví stanovujete sami. Jinak je to u daně z příjmu – tam limit stanovuje zákon. Ale k tomu se ještě dostaneme.

V praxi se většinou i pro účetnictví používá hodnota stanovená zákonem o daních z příjmů. Ta je od roku 2020 pro dlouhodobý hmotný majetek **80 000 Kč**. U nehmotného majetku se zákon od roku 2020 odkazuje na předpisy o účetnictví, kterým se budeme věnovat dále.

#### **Dobré vědět:**

Majetek s hodnotou pod 80 000 Kč se z pohledu zákona o dani z příjmu nezařazuje mezi hmotný majetek společnosti a daňově se neodpisuje. Můžete ho účtovat jako jednorázový výdaj.



## **Co tvoří vstupní cenu dlouhodobého majetku?**

Účetní předpisy stanovují, které náklady se do hodnoty majetku zahrnují a které ne.

### **Do vstupní ceny se mimo jiné zahrnují:**

- poradenské služby, správní poplatky, předprojektové práce, rešerše
- průzkumné, geologické práce
- licence, patenty (při pořizování majetku, ne pro budoucí provoz)
- náklady na přeložky, omezení vlastnických práv, zbourání stávajících staveb
- zkoušky před uvedením do provozu
- úroky z úvěrů (do zařazení majetku do používání), pokud se tak podnikatel rozhodne

### **Do vstupní ceny se nezahrnují:**

- opravy a údržba
- kurzové rozdíly
- smluvní sankce
- náklady na školení personálu
- náklady vzniklé po uvedení do provozu, a další

## Jak funguje odpisování?

Odpisovaný dlouhodobý majetek **neuplatníte do nákladů najednou**, ale prostřednictvím odpisů. Neodpisují se (mimo jiné) pozemky a finanční majetek. Dobu účetního odpisování si stanovujete sami podle doby, po kterou předpokládáte, že budete majetek využívat.



### Pozor!

Toto neplatí pro daňové odpisy. U nich dobu odpisování určuje zákon.

### Příklad z praxe

Dvě firmy si pořídily stejnou Toyotu Corollu.

První jí používá na delší cesty do Německa, druhá jako sdílené vozidlo po Praze.

První ze zkušenosti ví, že auto vydrží v dobrém stavu 5 let, i když najede 150 000 km. Druhá ví, že musí auto vyměnit za 2 roky, i když má nájezd 40 000 km.

První firma si nastaví dobu odpisování pro účely účetních odpisů na 5 let, druhá na 2 roky.





## Majetek a daň z příjmů

### Hmotný majetek

Zákon o daních z příjmů definuje hmotný majetek podobně jako účetní předpisy. Na rozdíl od nich ale stanovuje hranici, nad kterou **musíte majetek zařadit jako hmotný majetek** a jeho hodnotu nemůžete do daňových nákladů uplatnit přímo, ale prostřednictvím daňových odpisů. Do roku 2020 platil limit 40 000 Kč, aktuálně je to **80 000 Kč**. Tato hranice platí i pro technické zhodnocení, kterému se ještě budeme věnovat.

### Jak funguje daňové odpisování?

Už jsme si vysvětlili, že účetní odpisy si stanovujete podle svého uvážení. U daňových je to jinak. **Zákon pevně určuje doby odepisování** pro jednotlivé typy majetku. Existuje celkem 6 odpisových skupin, u kterých je doba odepisování od 3 do 50 let.

#### Co například spadá do jednotlivých odpisových skupin (OS)?

- 1. OS (3 roky)** – počítače, kancelářské přístroje, kamery, zemědělské stroje
- 2. OS (5 let)** – automobily, motocykly, letadla, čluny, stavby ze dřeva, stroje
- 3. OS (10 let)** – různé konstrukce, kotle, klimatizace, skleníky, motory, turbíny, jeřáby, lodě, vrtulníky
- 4. OS (20 let)** – budovy ze dřeva a plastů, elektrárny, zásobníky, komíny, železniční svršky, vedení
- 5. OS (30 let)** – budovy, stavby, byty
- 6. OS (50 let)** – administrativní budovy, budovy hotelů, obchodních domů, společenské, náboženské, muzea

#### Dobré vědět:

Daňové odpisy můžete přerušit a následně pokračovat v odpisování, jako kdybyste nepřerušili. To znamená, že celou hodnotu odpisů můžete uplatnit v budoucnu.



Přerušení daňových odpisů zvažte např. v případě, kdy víte, že **v daném období vykážete ztrátu**. Zatímco daňovou ztrátu můžete uplatnit v 5 následujících obdobích a pak propadne, u přerušení daňových odpisů žádná taková lhůta není a **vy o odpisy nepřijdete**.

## Druhy odpisování

Podle zákona si můžete vybrat, jestli budete odepisovat rovnoměrně, nebo zrychleně.

U **rovnoměrných odpisů** odepisujete v prvním roce nižší částku, potom už každý rok stejnou. U **zrychlených odpisů** je v prvních letech odpis nižší, pak roste a pak opět klesá.

### Příklad z praxe:

Pořídili jste do firmy Toyotu Corollu. Její pořizovací cena činí 500 000 Kč včetně DPH. Pokud jste plátcem DPH, DPH z pořizovací ceny si odpočítáte formou nároku na odpočet. Odpisy budete uplatňovat z ceny bez DPH. Jak budou vypadat odpisy?

### Rovnoměrný odpis

Rok	Rok odepisování	Základna pro výpočet odpisů	Sazba / Koeficient	Odpis	Zůstatková cena
2021	1	500 000	11,00%	55 000	445 000
2022	2	500 000	22,25%	111 250	333 750
2023	3	500 000	22,25%	111 250	222 500
2024	4	500 000	22,25%	111 250	111 250
2025	5	500 000	22,25%	111 250	0

### Zrychlený odpis

Rok	Rok odepisování	Základna pro výpočet odpisů	Sazba / Koeficient	Odpis	Zůstatková cena
2021	1	500 000	5	100 000	400 000
2022	2	400 000	5	160 000	240 000
2023	3	240 000	4	120 000	120 000
2024	4	120 000	3	80 000	40 000
2025	5	40 000	2	40 000	0



#### Dobré vědět:

Zrychlené odpisy nemusí být výhodné, když na majetku v průběhu odepisování provedete technické zhodnocení. To může významně prodloužit dobu odepisování. Proto zvažte způsob odepisování např. u nemovitostí. Pomůžou vám příklady na konci e-booku.

## Jiné způsoby odpisování

Zákon také umožňuje **časové odepisování** v případě lomů nebo pískoven (stanovené jako podíl vstupní ceny a počet let funkce dané lokality) nebo **odpis na základě stanoveného počtu vyrobených kusů** např. u forem, zápustek apod.

## Mimořádné odpisy

U majetku zařazeného do 1. a 2. odpisové skupiny (tedy např. počítač a auto), pořízený od 1. 1. 2020 do konce roku 2023 můžete uplatnit mimořádné odpisy. A dále na bezemisní vozidla pořízená od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2028. S nimi odepíšete majetek v první skupině v prvním roce a majetek ve druhé skupině první rok 60% a druhý rok zbylých 40%. Mimořádné odpisy nelze přerušit.

### Pozor!

Mimořádné odpisy můžete uplatnit jen na majetek, u kterého jste prvním vlastníkem.



## Účetní vs. daňové odpisy

Účetní a daňové odpisy si **můžete nastavit odlišně**.

Čím větší firma, tím pravděpodobněji k tomu dojde. U menších účetních jednotek se často používají účetní odpisy stejné jako daňové. Větší musí provádět audity – a u auditora by jim takový postup neprošel. **Účetnictví musí reálně odrážet ekonomickou situaci podnikatele** a s tím souvisí i reálné nastavení účetních odpisů.

Rozdíl mezi účetními a daňovými odpisy **vyčísíte v přiznání k dani z příjmů právnických osob**. Obdobně v něm vyjádříte i případný rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou, který může vzniknout například při vyřazení majetku při prodeji.

## Nehmotný majetek

Od roku 2020 zákon o dani z příjmů **nepočítá s institutem nehmotného majetku**. Odkazuje se na účetní předpisy – to znamená, že vašimi daňovými odpisy nehmotného majetku budou odpisy uplatněné v účetnictví.

### Dobré vědět:

Doporučujeme nastavit účetní odpisy podle reality, správci daně budou správnost jejich nastavení zkoumat.



## DPH

Dodání a nájem majetku je z pohledu zákona zdanitelným plněním, které podléhá **základní nebo snížené sazbě DPH**. Při splnění podmínek, které definuje zákon o DPH, je plněním od DPH osvobozeným.



### Dobré vědět:

Pro definici pojmu hmotného, nehmotného majetku a technického zhodnocení zákon o DPH odkazuje na zákon o daních z příjmů. Pro vymezení pojmu pozemek odkazuje na účetní předpisy.

## Nemovitě věci

Nemovitosti mají v zákoně o DPH speciální postavení. V určitých případech je jejich dodání a pronájem **osvobozený od DPH**. Na dodání nemovitostí, které splňují určité podmínky, a na některé služby, které souvisí s nemovitostmi, se vztahuje **snížená sazba DPH**. To platí proto, aby nebyly nemovitosti pro bydlení zbytečně zatížené DPH (nebo alespoň ne v takové míře). Dalším důvodem je fakt, že v některých případech u transakcí s nemovitostmi chybí přidaná hodnota (pronájem nemovitosti nebo dodání nezastavěného pozemku).

### Dodání nemovitých věcí

Dodání nemovitostí je za určitých okolností **osvobozené od daně bez nároku na odpčet**.

#### Jedná se o tyto situace:

- **Dodání nezastavěného pozemku, který není stavební.** Za stavební se považuje pozemek, na kterém má být postavena stavba spojená se zemí. Navíc splňuje některou z těchto podmínek:
  - Na pozemku nebo v jeho okolí proběhly stavební práce za účelem výstavby.
  - Na pozemku může podle stavebního povolení vzniknout stavba.
  - Pozemek byl předmětem správních úkonů k vystavění stavby. Za tyto úkony se považuje i zastavitelnost pozemku podle územního plánu.

- **Dodání nemovité věci po uplynutí 5 let:**
  - od vydání kolaudačního rozhodnutí nebo rozhodnutí po podstatné změně dokončené nemovité věci
  - od prvního užívání nemovité věci nebo prvního užívání dokončené nemovité věci po její podstatné změně (pokud nepodléhá kolaudaci)

### Dobré vědět:

Pokud jde o dodání pozemku, který tvoří funkční celek se stavbou, osvobození pozemku se řídí podle stavby, která na něm stojí.



Od 1. 7. 2025 dani podléhá pouze první dodání uskutečněné do konce 23. měsíce bezprostředně následujícího po kalendářním měsíci, v němž se vybraná nemovitá věc považuje za dokončenou.

### Příklad

*Ke kolaudaci dojde 31. 12. 2025 + 23 měsíců je 30. 11. 2027 a k prodeji dojde 1. 12. 2027, tak je plnění osvobozené od DPH.*

Několikrát tu zazněl pojem „podstatná změna stavby“. O jakou změnu může jít?

- nástavba o více než jedno podlaží
- přístavba o více než 50 % plochy
- nástavba nebo přístavba, která nesplňuje výše uvedené, ale představuje více než 50 % hodnoty stavby

### Danit dodání nemovitosti, nebo nedanit?

Jako plátce DPH se **můžete rozhodnout**, že dodání nemovité věci, které je ze zákona osvobozeno, budete zdaňovat. Nastat můžou dvě situace:

- **Dodáváte plátcí.** Můžete zdanit jen **s jeho předchozím souhlasem**. Dodání pak proběhne v režimu přenesení daňové povinnosti.
- **Dodáváte neplátcí.** Zdaníte nemovitou věc standardním způsobem v příslušné sazbě DPH.

## Nájem nemovitých věcí

Nájem nemovitých věcí je všeobecně **osvobozený od DPH bez nároku na odpočet**.

Osvobozený není a DPH podléhá v těchto případech:

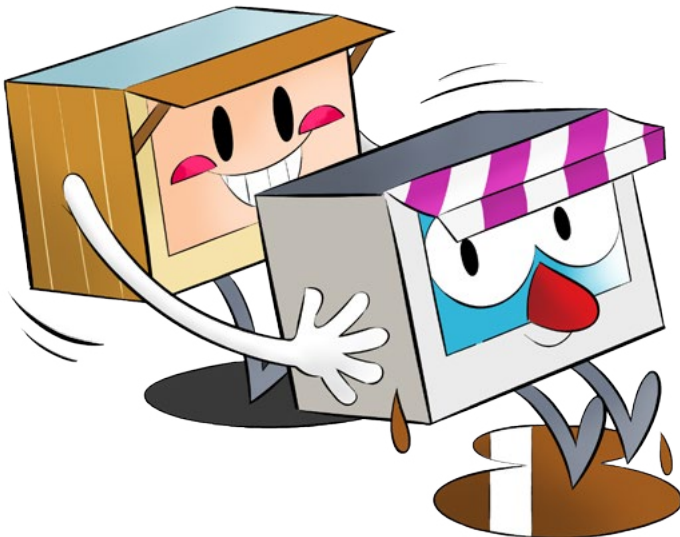
- **krátkodobý nájem** do 48 hodin nepřetržitě
- nájem prostor **k parkování aut**
- nájem **bezpečnostních schránek** a strojů připevněných k budově
- a dále **poskytnutí ubytovacích** služeb podle [CZ-CPA 55](#)

Plátce se může rozhodnout, že uplatní DPH u pronájmu nemovitostí jinému plátcí (osobě registrované k DPH v ČR).



### Pozor!

Tuto volbu nemůžete od roku 2021 uplatnit u pronájmu nemovitostí určených pro bydlení. Tedy u bytů, rodinných domů a staveb, ve kterých je více než 60 % plochy určeno pro bydlení.



## Sazby DPH

Zákon o DPH stanovuje od 1. 1. 2024 **12% sazbu DPH** u poskytnutí stavebních nebo montážních prací, pro které platí některá z těchto podmínek:

- Proběhly **na dokončené stavbě pro bydlení** (bytový dům, rodinný dům, stavby sloužící k jejich využití stojící na stejném pozemku a dále obytný prostor, tedy byt) nebo **stavbě pro sociální bydlení**.
- Souvisí s výstavbou stavby pro sociální bydlení.
- Stavba nebo prostor se jimi mění na stavbu pro sociální bydlení.

**12% sazbu** dále uplatníte na dodání:

- **stavby** pro sociální bydlení.
- **pozemku**, jehož součástí není jiná stavba než stavba pro sociální bydlení.
- **práva stavby**, jehož součástí není jiná stavba než stavba pro sociální bydlení.
- **jednotky**, která nezahrnuje jiný prostor než obytný prostor pro sociální bydlení.

### Dobré vědět:

Mezi stavby pro bydlení nepatří rekreační objekty, hotely, ubytovny, kempy apod.



Mezi **stavby pro sociální bydlení** patří například:

- **bytový dům s byty do 120 m<sup>2</sup>**, které tvoří více než 50 % podlahové plochy.
- **rodinný dům s plochou do 350 m<sup>2</sup>**. RD je dům s alespoň jednou polovinou plochy pro bydlení, maximálně 3 byty, 2 nadzemními a jedním podzemním podlažím plus podkrovím.
- **obytný prostor** s podlahovou plochou do 120 m<sup>2</sup>.
- **další nemovitosti**. Například pobytová zařízení sociálních služeb, internáty, dětské domovy apod.

## Majetek vytvořený vlastní činností

Od 1. ledna 2025 se mění pravidla pro uplatňování odpočtu DPH u dlouhodobého majetku vytvořeného vlastní činností.

Do konce roku 2024 bylo možné uplatnit plný odpočet DPH během výstavby. Když byl majetek zařazen do užívání, odpočet DPH se upravit podle skutečného užití majetku.

Nově budou plátcí krátit odpočet DPH už v okamžiku, kdy ho uplatňují, a to podle plánovaného způsobu využití nemovitosti po jejím dokončení (pomocí kráceného a poměrného koeficientu). Po dokončení výstavby se odpočet znovu upraví podle skutečného způsobu využití majetku. Vše si vysvětlíme na příkladu níže.



### Dobré vědět:

Podle nedávného rozhodnutí Nejvyššího správního soudu (v souladu s judikaturou Evropského soudního dvora) by se do základu daně **měla zahrnovat i hodnota majetku dodaného zákazníkem**. V daném případě se jednalo o pozemek, který nemocnice dodala k výstavbě pavilonu. Tento postup má srovnat situaci subjektu, který si majetek může sám vytvořit nebo postavit, se subjektem, který majetek musí celý nakoupit od třetích stran.

### Příklad z praxe

*Developer si nechá od několika dodavatelů postavit kancelářskou budovu, u které předpokládá výnosy z 80 % z nájmu zdaňovaného a z 20 % z nájmu osvobozeného.*

*Celková hodnota prací je 50 milionů Kč, DPH je 10,7 milionu Kč. Developer se na výstavbě části budovy podílí vlastními kapacitami. Hodnota mzdových nákladů činí 10 milionů Kč.*

*V průběhu výstavby si developer uplatní již krácený odpočet dle určeného poměru využití (0.8) v částce 8,56 milionů Kč. Nebylo možné zjistiť cenu obdobné kancelářské budovy, proto je základem daně nákladová cena, tedy 60 milionů Kč.*

*Po dokončení budovy se skutečné využití porovná s plánovaným. Pokud by zůstal podíl 80 % zdaněného a 20 % osvobozeného nájmu, další úpravy nejsou potřeba.*



## Úprava odpočtu

Pomocí úpravy opravíte odpočet, který jste uplatnili při pořízení majetku, v následujících letech podle využití majetku. **Doba úpravy je 5 let**, u nemovitostí 10. Začíná běžet s rokem, ve kterém jste majetek pořídili.

Úpravu provedete u majetku, u kterého **nemáte plný nárok na odpočet**, protože ho využíváte pro jednu z těchto činností:

- osvobozené od daně bez nároku na odpočet
- nesouvisející s vaším podnikáním

Mezi **činnosti osvobozené bez nároku** na odpočet patří např. nájem osvobozený od DPH, finanční činnosti (banka, směnárna, cenné papíry), pojišťovací činnosti nebo zdravotní služby.

Do druhé skupiny spadá např. **soukromé využití majetku** – ať už ho využijete vy jako podnikatel, nebo vaši zaměstnanci.

### Dobré vědět:

Úpravu provádíte jen v případě, kdy je rozdíl mezi koeficientem v roce pořízení a v roce úpravy větší než 10 %.

Jde o tzv. vypořádací koeficient, tedy poměr mezi vašimi zdanitelnými a osvobozenými plněními za daný rok.



Úprava se vypočítá jako podíl:

**DPH na vstupu × (koeficient v roce úpravy - koeficient v roce uplatnění nároku na odpočet nebo pořízení majetku) : 5 (případně 10 u nemovitosti)**



**Příklad z praxe:**

Pan Úspěšný si pro své podnikání pořídil auto za 1 000 000 Kč.  
 DPH činilo 210 000 Kč.

Provozuje směnárnu a má příjmy z pronájmu. Směnářenská činnost a nájem osvobozený bez nároku na odpočet činí v roce pořízení auta 40 % jeho obratu a zdaňovaný nájem 60 % obratu. Auto využívá na 100 % pro podnikání. Koeficient pro krácení DPH z roku 2020 činí 45 %.

Při pořízení si pan Úspěšný uplatní nárok na odpočet  
 $210\,000 \times 45\% = 94\,500$  Kč.

Na konci roku 2021 provede pan Úspěšný vypořádání odpočtu daně:  
 $210\,000 \text{ Kč} \times 60\% = 126\,000 \text{ Kč}$

$126\,000 \text{ Kč} - 94\,500 \text{ Kč} = 31\,500 \text{ Kč}$

Za rok 2021 si tedy na DPH douplatní částku 31 500 Kč.

**Koeficienty a úpravy budou v následujících letech takovéto:**

2022  $43\% \cdot 210\,000 \times (43\% - 60\%) : 5 = -7\,140$  Kč (Musí odvést 7 140 Kč.)

2023 55 % Rozdíl mezi koeficienty je menší než 10 %, úprava se neprovádí.

2024  $72\% \cdot 210\,000 \times (72\% - 60\%) : 5 = 5\,040$  Kč (Má nárok na 5 040 Kč.)

2025  $90\% \cdot 210\,000 \times (90\% - 60\%) : 5 = 12\,600$  Kč (Má nárok na 12 600 Kč.)



## Specifické operace s majetkem

### Technické zhodnocení z pohledu daně z příjmů

Technické zhodnocení jsou podle zákona o dani z příjmů **zásahy do majetku**, jako jsou nástavby, přístavby, rekonstrukce nebo modernizace. Tedy změny účelu nebo technických parametrů majetku, případně rozšíření jeho vybavenosti a použitelnosti, které **za zdaňovací období překročí 80 000 Kč**. Pokud ho pořídíte v prvním roce odpisování majetku, zvyšuje vstupní cenu majetku. Pokud dojde k technickému zhodnocení v dalších letech, pokračuje se v odpisování se zvýšené vstupní či zůstatkové ceny.

Pokud máte majetek v nájmu, provádějte technické zhodnocení **až po souhlasu pronajímatele**. Abyste jako nájemce mohli zhodnocení daňově odepisovat, potřebujete písemný souhlas pronajímatele.

#### Pozor!

Z pohledu civilního práva je technické zhodnocení majetkem pronajímatele, nikoli nájemce.



### Technické zhodnocení vs. opravy

Technické zhodnocení je třeba **odlišit od oprav**, kterými odstraňujete opotřebení, poškození a majetek uvádíte do předchozího nebo provozuschopného stavu. O opravu se **jedná i v případě velkých částek** a při použití jiných než původních materiálů.

Proč je důležité odlišit technické zhodnocení a opravu? Protože **oprava je pro vás přímým daňovým výdajem** (nákladem). Technické zhodnocení zvyšuje cenu majetku a do daňových nákladů se dostane až pomocí odpisů.

#### Dobré vědět:

U rozsáhlejších oprav podrobně zdokumentujte (foto, video) stav před a po opravě. Tak snadno prokážete, že nešlo o technické zhodnocení. Úředníci správy daně velmi rádi překlasifikují opravy na technické zhodnocení.



## Technické zhodnocení z pohledu DPH

Z pohledu DPH je technické zhodnocení **dlouhodobý majetek**. Pro jeho určení se zákon o DPH odkazuje na zákon o daních z příjmů. Tvorba zhodnocení na určitém majetku se pro účely daně z příjmů **posuzuje za celé zdaňovací období**, tedy obvykle za rok.

Pro účely DPH to však není ideální. Pokud provedete během roku na nemovitosti, kterou užíváte ke zdaňované i osvobozené činnosti, dvakrát technické zhodnocení, podle zákona půjde o jediné zhodnocení. Tím se vám povinně krátí nárok na odpočet.

Na základě [koordinačního výboru 343/13.10.11](#) je však možné pro účely DPH **evidovat více technických zhodnocení samostatně**. U jednoho neuplatníte nárok na odpočet a u druhého uplatníte plný.

### Příklad z praxe

*Pan Úspěšný, plátce DPH, vlastní budovu, ve které provozuje směnárnou (finanční činnost osvobozená od DPH bez nároku na odpočet) a ve které se nachází obchodní prostory. Ty pan Úspěšný pronajímá plátcům.*

*Během roku provedl technické zhodnocení v prostorách směnárný a v obchodních prostorách, které přizpůsobil potřebám nájemců. Obě zhodnocení eviduje zvlášť. U zhodnocení v prostorách směnárný nemá nárok na odpočet, u zhodnocení obchodních prostor uplatní nárok plný.*



#### Dobré vědět:

Zákon o DPH považuje technické zhodnocení za **dlouhodobý majetek**. Proto se na něj vztahují na něj ustanovení o úpravě odpočtu DPH.

Zákon také považuje technické zhodnocení za majetek **vytvořený vlastní činností**. Pokud ho tedy použijete pro zdaňovaná i osvobozená plnění, budete postupovat tak, jak jsme popsali v kapitole o tomto typu majetku.

## Opuštění technického zhodnocení při ukončení nájmu

Často se stává, že provedete technické zhodnocení na majetku, který jste si jen pronajali. **Co s ním, pokud nájem opouštíte?** Máte tři možnosti:

- Zůstatkovou hodnotu technického zhodnocení pronajímateli vyúčtujte.
- Zhodnocení opusťte bez finančního vyrovnání.
- Uvedte majetek do původního stavu.

Pojďme se na všechny varianty podívat blíž.

### Vyúčtování zůstatkové hodnoty pronajímateli

**Daň z příjmu:** Podle zákona o dani z příjmů je zůstatková hodnota technického zhodnocení daňovým nákladem do výše přijaté kompenzace.

**DPH:** Vyúčtování technického zhodnocení podléhá u plátců DPH v příslušné sazbě, pokud není od DPH osvobozeno.

### Opuštění technického zhodnocení bez finančního vyrovnání

**Daň z příjmu:** Zůstatková hodnota technického zhodnocení je daňová do výše přijaté náhrady. Pokud tedy zhodnocení opusťte bez náhrady, bude zůstatková hodnota pro vás jako nájemce **nedaňovým výdajem**.

U pronajímatele představuje tato situace **bezúplatný příjem**, o který musí zvýšit základ daně v období, kdy nájemce technické zhodnocení opustil. Ocení se zůstatkovou cenou, kterou by měl majetek při rovnoměrném odpisování bez zvýšení odpisu v prvním roce odpisování, nebo znaleckým posudkem.

**DPH:** Legislativa považuje bezúplatné opuštění za **poskytnutí majetkové hodnoty pronajímateli**. Proto pronajímateli vzniká **zdanitelný nepeněžní příjem** a zvyšuje se vstupní cena majetku. Základem daně bude zůstatková cena technického zhodnocení. Pronajímatel má v této situaci nárok na odpočet, a to s ohledem na princip neutrality DPH. V tomto bodě jde ale o náš názor vycházející z praxe, je možné, že s námi správce daně nebude souhlasit.

### Uvedení majetku do původního stavu

**Daň z příjmu:** Náklady na uvedení do původního stavu jsou daňovým výdajem, stejně jako zůstatková cena technického zhodnocení.

**DPH:** Jako nájemci vám zůstává nárok na odpočet.

**Příklady z praxe: Odpisy nemovitostí**
**Rovnoměrný odpis nemovitost**

Rok	Rok odepisování	Základna pro výpočet odpisů	Sazba / Koefficient	Odpis	Zůstatková cena
2021	1	10 000 000	1,40%	140 000	9 860 000
2022	2	10 000 000	3,40%	340 000	9 520 000
2023	3	10 000 000	3,40%	340 000	9 180 000
2024	4	10 000 000	3,40%	340 000	8 840 000
2025	5	10 000 000	3,40%	340 000	8 500 000
2026	6	10 000 000	3,40%	340 000	8 160 000
2027	7	10 000 000	3,40%	340 000	7 820 000
2028	8	10 000 000	3,40%	340 000	7 480 000
2029	9	10 000 000	3,40%	340 000	7 140 000
2030	10	10 000 000	3,40%	340 000	6 800 000
2031	11	10 000 000	3,40%	340 000	6 460 000
2032	12	10 000 000	3,40%	340 000	6 120 000
2033	13	10 000 000	3,40%	340 000	5 780 000
2034	14	10 000 000	3,40%	340 000	5 440 000
2035	15	10 000 000	3,40%	340 000	5 100 000
2036	16	10 000 000	3,40%	340 000	4 760 000
2037	17	10 000 000	3,40%	340 000	4 420 000
2038	18	10 000 000	3,40%	340 000	4 080 000
2039	19	10 000 000	3,40%	340 000	3 740 000
2040	20	10 000 000	3,40%	340 000	3 400 000
2041	21	10 000 000	3,40%	340 000	3 060 000
2042	22	10 000 000	3,40%	340 000	2 720 000
2043	23	10 000 000	3,40%	340 000	2 380 000
2044	24	10 000 000	3,40%	340 000	2 040 000
2045	25	10 000 000	3,40%	340 000	1 700 000
2046	26	10 000 000	3,40%	340 000	1 360 000
2047	27	10 000 000	3,40%	340 000	1 020 000
2048	28	10 000 000	3,40%	340 000	680 000
2049	29	10 000 000	3,40%	340 000	340 000
2050	30	10 000 000	3,40%	340 000	0

## Rovnoměrný odpis nemovitost s TZ

Rok	Rok odepisování	Technické zhodnocení	Základna pro výpočet odpisů	Sazba / Koefficient	Odpis	Zůstatková cena
2021	1		10 000 000	1,40%	140 000	9 860 000
2022	2		10 000 000	3,40%	340 000	9 520 000
2023	3		10 000 000	3,40%	340 000	9 180 000
2024	4		10 000 000	3,40%	340 000	8 840 000
2025	5		10 000 000	3,40%	340 000	8 500 000
2026	6		10 000 000	3,40%	340 000	8 160 000
2027	7		10 000 000	3,40%	340 000	7 820 000
2028	8		10 000 000	3,40%	340 000	7 480 000
2029	9		10 000 000	3,40%	340 000	7 140 000
2030	10		10 000 000	3,40%	340 000	6 800 000
2031	11		10 000 000	3,40%	340 000	6 460 000
2032	12		10 000 000	3,40%	340 000	6 120 000
2033	13		10 000 000	3,40%	340 000	5 780 000
2034	14		10 000 000	3,40%	340 000	5 440 000
2035	15		10 000 000	3,40%	340 000	5 100 000
2036	16		10 000 000	3,40%	340 000	4 760 000
2037	17		10 000 000	3,40%	340 000	4 420 000
2038	18		10 000 000	3,40%	340 000	4 080 000
2039	19		10 000 000	3,40%	340 000	3 740 000
2040	20		10 000 000	3,40%	340 000	3 400 000
2041	21		10 000 000	3,40%	340 000	3 060 000
2042	22		10 000 000	3,40%	340 000	2 720 000
2043	23		10 000 000	3,40%	340 000	2 380 000
2044	24		10 000 000	3,40%	340 000	2 040 000
2045	1	5 000 000	15 000 000	3,40%	510 000	6 530 000
2046	2		15 000 000	3,40%	510 000	6 020 000
2047	3		15 000 000	3,40%	510 000	5 510 000
2048	4		15 000 000	3,40%	510 000	5 000 000
2049	5		15 000 000	3,40%	510 000	4 490 000
2050	6		15 000 000	3,40%	510 000	3 980 000
2051	7		15 000 000	3,40%	510 000	3 470 000
2052	8		15 000 000	3,40%	510 000	2 960 000
2053	9		15 000 000	3,40%	510 000	2 450 000
2054	10		15 000 000	3,40%	510 000	1 940 000
2055	11		15 000 000	3,40%	510 000	1 430 000
2056	12		15 000 000	3,40%	510 000	920 000
2057	13		15 000 000	3,40%	510 000	410 000
2058	14		15 000 000	3,40%	410 000	0

**Zrychlený odpis nemovitost**

Rok	Rok odepisování	Základna pro výpočet odpisů	Sazba / Koeficient	Odpis	Zůstatková cena
2021	1	10 000 000	30	333 334	9 666 666
2022	2	9 666 666	30	644 445	9 022 221
2023	3	9 022 221	29	622 223	8 399 998
2024	4	8 399 998	28	600 000	7 799 998
2025	5	7 799 998	27	577 778	7 222 220
2026	6	7 222 220	26	555 556	6 666 664
2027	7	6 666 664	25	533 334	6 133 330
2028	8	6 133 330	24	511 111	5 622 219
2029	9	5 622 219	23	488 889	5 133 330
2030	10	5 133 330	22	466 667	4 666 663
2031	11	4 666 663	21	444 445	4 222 218
2032	12	4 222 218	20	422 222	3 799 996
2033	13	3 799 996	19	400 000	3 399 996
2034	14	3 399 996	18	377 778	3 022 218
2035	15	3 022 218	17	355 556	2 666 662
2036	16	2 666 662	16	333 333	2 333 329
2037	17	2 333 329	15	311 111	2 022 218
2038	18	2 022 218	14	288 889	1 733 329
2039	19	1 733 329	13	266 666	1 466 663
2040	20	1 466 663	12	244 444	1 222 219
2041	21	1 222 219	11	222 222	999 997
2042	22	999 997	10	200 000	799 997
2043	23	799 997	9	177 778	622 219
2044	24	622 219	8	155 555	466 664
2045	25	466 664	7	133 333	333 331
2046	26	333 331	6	111 111	222 220
2047	27	222 220	5	88 888	133 332
2048	28	133 332	4	66 666	66 666
2049	29	66 666	3	44 444	22 222
2050	30	22 222	2	22 222	0



## Zrychlený odpis nemovitost s TZ

Rok	Rok odepisování	Technické zhodnocení	Základna pro výpočet odpisů	Sazba / Koefficient	Odpis	Zůstatková cena
2021	1		10 000 000	30	333 334	9 666 666
2022	2		9 666 666	30	644 445	9 022 221
2023	3		9 022 221	29	622 223	8 399 998
2024	4		8 399 998	28	600 000	7 799 998
2025	5		7 799 998	27	577 778	7 222 220
2026	6		7 222 220	26	555 556	6 666 664
2027	7		6 666 664	25	533 334	6 133 330
2028	8		6 133 330	24	511 111	5 622 219
2029	9		5 622 219	23	488 889	5 133 330
2030	10		5 133 330	22	466 667	4 666 663
2031	11		4 666 663	21	444 445	4 222 218
2032	12		4 222 218	20	422 222	3 799 996
2033	13		3 799 996	19	400 000	3 399 996
2034	14		3 399 996	18	377 778	3 022 218
2035	15		3 022 218	17	355 556	2 666 662
2036	16		2 666 662	16	333 333	2 333 329
2037	17		2 333 329	15	311 111	2 022 218
2038	18		2 022 218	14	288 889	1 733 329
2039	19		1 733 329	13	266 666	1 466 663
2040	20		1 466 663	12	244 444	1 222 219
2041	21		1 222 219	11	222 222	999 997
2042	22		999 997	10	200 000	799 997
2043	23		799 997	9	177 778	622 219
2044	24		622 219	8	155 555	466 664
2045	1	5 000 000	5 466 664	30	364 445	5 102 219
2046	2		5 102 219	29	351 878	4 750 341
2047	3		4 750 341	28	339 311	4 411 030
2048	4		4 411 030	27	326 743	4 084 287
2049	5		4 084 287	26	314 176	3 770 111
2050	6		3 770 111	25	301 609	3 468 502
2051	7		3 468 502	24	289 042	3 179 460
2052	8		3 179 460	23	276 475	2 902 985
2053	9		2 902 985	22	263 908	2 639 077
2054	10		2 639 077	21	251 341	2 387 736
2055	11		2 387 736	20	238 774	2 148 962
2056	12		2 148 962	19	226 207	1 922 755
2057	13		1 922 755	18	213 640	1 709 115
2058	14		1 709 115	17	201 073	1 508 042
2059	15		1 508 042	16	188 506	1 319 536
2060	16		1 319 536	15	175 939	1 143 597
2061	17		1 143 597	14	163 371	980 226
2062	18		980 226	13	150 804	829 422
2063	19		829 422	12	138 237	691 185
2064	20		691 185	11	125 670	565 515
2065	21		565 515	10	113 103	452 412
2066	22		452 412	9	100 536	351 876
2067	23		351 876	8	87 969	263 907
2068	24		263 907	7	75 402	188 505
2069	25		188 505	6	62 835	125 670
2070	26		125 670	5	50 268	75 402
2071	27		75 402	4	75 402	0

## Leasing

Leasing majetku je nájem. Pokud po skončení nájmu vracíte majetek pronajímateli, jde o **operativní leasing**. Pokud je součástí leasingové smlouvy ustanovení o tom, že si po ukončení nájmu můžete nebo musíte majetek od pronajímatele odkoupit, jde o smlouvu o **finančním leasingu**.

### Daň z příjmu

V případě nájmu majetku je daňovým výdajem časově rozlišené nájemné.

Pozor ale na jednu věc: Pokud chcete majetek po skončení nájmu odkoupit, musí být **kupní cena vyšší než daňová zůstatková cena** při rovnoměrném odpisování. Kdybyste tuto podmínku nedodrželi, vznikla by nájemci povinnost dodanit splátky uplatněné v daňových nákladech. Hodnota splátek pak vstupuje do pořizovací ceny pro účely daňových odpisů.

### Finanční leasing

Zákon o dani z příjmů považuje za finanční leasing **přenechání hmotného majetku** (finanční leasing nehmotného majetku nelze dohodnout), pokud při uzavření smlouvy ujednáte povinnost nebo možnost převodu majetku na nájemce po uplynutí doby nájmu.

Smlouva musí stanovovat, že se na nájemce převede:

- užívací právo k předmětu leasingu
- povinnost pečovat o něj
- rizika spojená s jeho užíváním

**Minimální doba finančního leasingu** je doba odepisování v jednotlivých odpisových skupinách, případně doba mimořádných odpisů (12 nebo 24 měsíců – aktuálně platí pro majetek pořízený do konce roku 2021). Tuto dobu můžete u majetku z 2. až 6. odpisové skupiny zkrátit o 6 měsíců. Minimální doba finančního leasingu se počítá ode dne, kdy vám pronajímatel předá majetek k obvyklému užívání.

## Leasing a DPH

Klasický finanční leasing: Pronajímatel vám za úplatu přenechá nějaké zboží (majetek) a potom na vás na obvyklých okolností převede vlastnické právo. **Tuto situaci považuje zákon o DPH za dodání zboží za úplatu.**

**Co jsou to „obvyklé okolnosti“?** To je situace, kdy je odkoupení zboží po ukončení nájmu jedinou ekonomicky rozumnou volbou. Tento předpoklad naplní i smlouva o operativním pronájmu, kde je smluvena opce odkoupení zboží.



V takovém případě se **zdanitelné plnění uskutečnilo ke dni předání zboží** (předmětu leasingu) k užívání. Pronajímatel (leasingová společnost) odvede DPH z celé hodnoty leasingové smlouvy a vzniká mu nárok na odpočet této DPH.

## Zajištění dluhu převodem práva na věřitele

Institut zajišťovacího převodu práva ([§2040–2044 NOZ](#)) zlepšuje právní postavení věřitele.

Jak funguje? Dlužník **na věřitele dočasně převede** (většinou) **vlastnické právo** ke svému majetku, a tím zajistí věřitelovu pohledávku.

## Daň z příjmu

Majetek daňově odepisuje jeho vlastník. Aby dlužník – skutečný uživatel majetku – nepřišel v důsledku zajišťovacího převodu práva o možnost majetek odepisovat, musí ze zákona **uzavřít s věřitelem smlouvu o výpůjčce majetku** po dobu zajištění dluhu převodem práva.

## DPH

Z pohledu DPH se převod práva nakládat se zbožím jako vlastník **považuje za zdanitelné plnění**. Při zajišťovacím převodu práva nemůže věřitel se zbožím jako vlastník disponovat (nemůže zboží např. prodat), proto při uzavření smlouvy o zajišťovacím převodu práva **nedochází ke zdanitelnému plnění**. K tomu případně dojde až při zajišťovacím převodu.

## Potřebujete poradit?

Problematika majetku v podnikání je složitější, než bychom si přáli. My jsme tu ale od toho, abychom vám pomohli podnikat hladce a s jistotou.

Proto vám rádi poradíme s jakoukoliv otázkou.  
Pište účetním a daňovým specialistům z UOL:

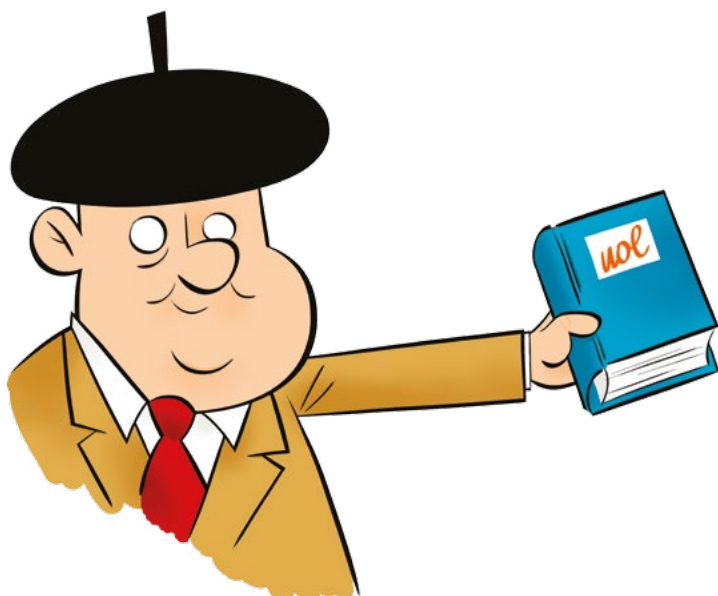
**www.uol.cz**

**+420 910 190 008**

**info@uol.cz**

## Hod'te účetnictví za hlavu

Účetní a daňoví specialisté v UOL se starají o 2000 českých i slovenských firem. Postaráme se i o vás, ozvěte se nám.



PS: E-book jsme napsali, aby se četl.  
Šiřte ho, jak uznáte za vhodné – hlavně zdarma. :)