



REALITNÍ FLASH prosinec 2018

Airbnb a FÚ

Nové trendy v pronájmu bytů

Jednou z velmi zajímavých, progresivních a oblíbených služeb v oblasti cestování je zajištění ubytování (nikoliv tedy bydlení) prostřednictvím služby Airbnb. Tato služba je oblíbená, jak u jejích poskytovatelů (pronajímatelů), jímž zajišťuje nadstandardní příjmy (v porovnání s klasickým dlouhodobým pronájmem), tak i u zájemců u ubytování, jímž naopak nabízí nižší ceny, než v případě klasických hotelů, penzionů a jiných běžných ubytování.

Kdo na tom „ostrouhá“?

Komu však vyhovuje méně jsou makléři či RK a i finanční správě. Obojím vadí to samé – úniky finančních prostředků. U makléřů jsou to zprostředkovatelské provize (za zajištění dlouhodobého pronájmu) a u správců daně jsou to právě (možné) daňové úniky, které spočívají buď v zcela zamlčených příjmech (pronajímatel nepodává daňové přiznání a na daních ničeho nehradí) či v nesprávné zařazení těchto příjmů a tím i nižších odvodů na jednotlivých daních (typicky na dani z příjmů fyzických osob a DPH).

zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů (ZDP)
zákon číslo 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (ZDPH)

Začal „hon na Airbnb pronajímatele“

Na rozdíl od makléřů se však finanční správa nemíní svých práv/peněz vzdát a „vyrazila do boje“:

1) finanční správa už (konečně?!) získala přístup k finančním tokům mezi klienty – Airbnb a pronajímateli, takže může nejen určit, kdož jsou poskytovatelé/pronajímatelé, a i jaké konkrétní částky jim z tohoto pronájmu plynou.

2) díky těmto údajům může snadno ověřit následná daňová přiznání pronajímatelů, včetně toho, zda nevznikla povinnost k registraci a odvodu DPH až po to, zda se pronajímatel nedopustil trestného činu (ultima ratio):

- zkrácení daně (poplatku a podobné povinné platby) §240 TZ
- neoprávněného podnikání dle §251 TZ

zákon č. 40/2009 Sb., trestní zákon, ve znění pozdějších předpisů (TZ)
zákon č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů (DŘ)



Jaké k tomu finanční správa používá výchozí úvahy?

a) Jedná se o příjem z podnikání dle §7 a nikoliv z pronájmu dle §9 ZDP.

b) FS považuje příjem z poskytování ubytování prostřednictvím Airbnb za příjem ze samostatné činnosti podle § 7 odst. 1 písm. b) ZDP, z čehož plyne, že na tento příjem se bude vztahovat i případné tzv. solidární navýšení daně z příjmů fyzických osob (o 7%), dále i sociální a zdravotní pojištění! a v neposlední řadě i případná nutnost získání živnostenského oprávnění k oprávněnému podnikání.

Zatím totiž ta část pronajímatelů, která tyto příjmy z Airbnb přiznávala, tak je měla snahu podřadit pod příjem z nájmu nemovitých věcí nebo bytů dle § 9 odst. 1 písm. a) ZDP, kde (zjednodušeně) řečeno je možné využít výhodného výdajového paušálu (30%) a tento příjem navíc není předmětem sociálního a zdravotního pojištění.

Odůvodnění

Ubytování poskytované prostřednictvím Airbnb je přechodné, krátkodobé, za účelem rekreace, je nabízeno prostřednictvím internetu, doprovázeno „hotelovými“ službami (poskytování stravování, úklidu, lůžkovin, výměny ložního prádla aj.) a neslouží k zajišťování bytových potřeb, které jsou uspokojovány prostřednictvím bydlení (nájmu).

Nesmí se zapomínat ani to, že překročí-li jeho obrat (z tohoto pronájmu či jiné ekonomické činnosti poplatníka) za nejvýše 12 bezprostředně předcházejících po sobě jdoucích kalendářních měsíců (nikoliv tedy za kalendářní rok) částku 1.000.000 Kč, neuplatní-li se výjimka v zákoně stanovená dle § 6 odst. 1 ve spojení s § 94 odst. 1 ZDPH je poplatník povinen registrovat se k této dani (DPH). A ani v případě, že tohoto obratu nedosáhne, tak mu stejně vzniká další povinnost, a to registrovat se jako identifikovaná osoba dle § 6h ve spojení s § 97 ZDPH, kterou je totiž každý poskytovatel ubytování se sídlem nebo provozovnou v ČR, kterému Airbnb poskytuje službu v tuzemsku – zprostředkování ubytování.

Jaké další nedaňové „příjemnosti“ z tohoto odůvodnění plynou?

Pronajímatel, resp. poskytovatel ubytování potřebuje k této činnosti získat i živnostenské oprávnění (výkonu živnosti volné – ubytovací služby dle bodu 55. přílohy č. 4 ZZP. Upozorňujeme, že se získáním „statutu“ podnikatele se pojí i další (nepříjemné a rozsáhlé) povinnosti, od označení provozovny až po další kontroly – k tomu blíže na stránkách Hospodářské komory ČR (např. kdo je oprávněn kontrolovat podnikatele a jaké všechny povinnosti podnikatel musí plnit).

S ubytováním se pojí i další povinnost, a to tzv. „rekreační poplatek“ či „vzdušné“ atd. (poplatek z ubytovací kapacity dle § 7 zákona ZMP).

Pokud ubytování nebudou tuzemci, tak jsou zde i povinnosti dle ZoPC.



A pokud bude pronajímaný byt standardně vybaven (tj. včetně „pozemního“ televizního a rozhlasového přijímače), tak i povinnosti dle **AutZ** (šíření autorských děl), nebo zákona **TVaR** (poplatek se platí za každý! přijímač, který slouží k podnikání a/nebo je v obchodním majetku).

zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů (ZŽP)

zákon č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů (ZMP)

zákon č. 326/1999 Sb., o pobytu cizinců na území České republiky (ZoPC)

zákon č. 121/2000 Sb., o právu autorském a souvisejících právech (AutZ)

zákon č. 348/2005 Sb., o rozhlasových a televizních poplatcích (TVaR)

A co na to realitní makléř/RK?

Jak toto úsilí finanční správy může využít realitní makléř/RK i ke svému prospěchu? Snadno, klientovi/pronajímateli váhajícímu mezi klasickým dlouhodobým (myšleno více než 6 měsíců) pronájmem (za využití realitních služeb) a moderním krátkodobým poskytováním ubytování (za využití aplikace/služeb Airbnb) provést analýzu hrubých příjmů pronajímatele x jeho čistého zisku (tj. po odečtení všech daní a poplatků k jednotlivým variantám se vztahujících), administrativní náročnosti (např. vedení účetnictví, registrace k DPH, daňová hlášení atd.) a teprve poté srovnat přínosy (klady a zápory) těchto variant pronájmu vlastního bytu či domu.

To co bylo řečeno o fyzických osobách platí přiměřeně i pro právnické osoby, pronajímatele.

V Praze dne 6. prosince 2018

Tento REALITNÍ FLASH je zpracován v souladu s právními předpisy, soudními a správními rozhodnutími a veřejně známými názory odborné právní veřejnosti, platnými ke dni uveřejnění daného dílu. Obsah materiálu je odborným právním názorem autorů, a jako takový není právně závazný. Všechna práva vyhrazena.