

16. 11. 2018

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Konec Airbnb v Čechách?

Již delší dobu má Ministerstvo financí ČR v hledáčku příjmy, které plynou právníckým i fyzickým osobám z poskytování ubytování prostřednictvím Airbnb (dále jen „poskytovatel ubytování“). Kontrolu těchto příjmů však znemožňovala skutečnost, že Finanční správa ČR neměla přístup k potřebným údajům. To se však o prázdninách tohoto roku změnilo. A jsou to řádově týdny, co příslušné finanční úřady zahájily s jednotlivými poskytovateli ubytování správní řízení, jejichž účelem je „narovnání daní“.



Úvod

Finanční správa ČR nechce zveřejnit, jakým způsobem získala přístup k údajům o poskytovatelích ubytování. Veřejně se spekuluje, že 1) spolupracuje přímo s Airbnb, 2) spolupracuje s irskou finanční správou (v Irsku má Airbnb evropskou centrálu), 3) spolupracuje se zahraniční společností, která je schopná takové údaje získat, nebo 4) spolupracuje s Českou spořitelnou a.s. (přes ní jsou poskytovatelům ubytování vypláceny peněžní prostředky).[1] První možnost vyloučil přímo, a druhou nepřímo z důvodu časové náročnosti, Ing. Jiří Fojtík, ředitel Sekce metodiky a výkonu daní Generálního finančního ředitelství.[2] Třetí možnost se pak s ohledem na očekávanou závratnou výši úplaty za poskytnutí takovéto služby zdá nerealizovatelná. Nejpravděpodobnější je tedy spolupráce Finanční správy ČR s Českou spořitelnou, a.s., kdy Finanční správa ČR patrně získala údaje o poskytovatelích ubytování na základě § 57 odst. 3 zákona č. [280/2009](#) Sb., daňový řád (dále jen „DŘ“).[3] Takovému závěru lze ostatně přisvědčit s odkazem na to, že zmíněné ustanovení doznalo s účinností od 5. 6. 2018 (tedy od počátku prázdnin) změn. Do uvedeného data totiž neměla Finanční správa ČR pravomoc získat údaje o osobách, které peněžní prostředky na účet vložily. Nemohla tedy rozlišit, které příjmy poskytovatelům ubytování plynuly z Airbnb a které z jiné činnosti.

Bez ohledu na způsob získání předmětných údajů je nepochybné, že Finanční správa ČR dokáže minimálně identifikovat poskytovatele ubytování a má k dispozici záznamy finančních toků mezi ním, Airbnb a Českou spořitelnou, a.s. Disponuje tak dostatkem informací k tomu, aby dokázala porovnat daňová přiznání jednotlivých poskytovatelů ubytování s jejich příjmy z Airbnb. Dále může doložit, zda poskytovateli ubytování vznikla povinnost platit DPH, povinnost vést evidenci tržeb, či dokonce, zda se poskytovatel ubytování mohl dopustit trestného činu neoprávněného podnikání nebo trestného činu zkrácení daně, poplatku a podobné povinné platby.

Povinnosti

Finanční správa ČR (konkrétně Generální finanční ředitelství) považuje příjem z poskytování ubytování prostřednictvím Airbnb za příjem ze samostatné činnosti podle § 7 odst. 1 písm. b) zákona

č. [586/1992](#) Sb., o daních z příjmů (dále jen „ZDP“), nikoli za příjem z nájmu nemovitých věcí nebo bytů dle § 9 odst. 1 písm. a) ZDP. To odůvodňuje zejména tím, že 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.[4]

Uvedený závěr Finanční správy ČR sice nemá vliv na předmět daně, kterým jsou (s příslušnými výjimkami) pro fyzické osoby příjmy ze samostatné činnosti i z nájmu (§ 3 odst. 1 písm. b) a d) ZDP) a pro právnické osoby příjmy z veškeré činnosti a z nakládání s veškerým majetkem (§ 18 odst. 1 ZDP). V obou případech jsou příslušné osoby – poskytovatelé ubytování – povinny podat daňové přiznání, pokud naplní podmínky stanovené v ZDP (viz § 38g a násl. ZDP). Řečený závěr má však vliv na určení dalších povinností poskytovatelů ubytování.

Především jde o povinnost poskytovatele ubytování zřídit živnostenské oprávnění k výkonu živnosti volné – ubytovací služby (příloha č. 4 k zákonu č. [455/1991](#) Sb., o živnostenském podnikání, bod 55.). S tím se pojí mnoho dalších povinností nedaňové povahy vyplývajících ze skutečnosti, že poskytovatel ubytování je „nově“ v postavení podnikatele. Dále lze jmenovat povinnost poskytovatele ubytování platit (prozatím) poplatek z ubytovací kapacity (§ 7 zákona č. [565/1990](#) Sb., o místních poplatcích).[5] Nelze také opomenout povinnosti vyplývající např. ze zákona č. [326/1999](#) Sb., o pobytu cizinců na území České republiky a o změně některých zákonů, zákona č. [121/2000](#) Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů, nebo zákona č. [348/2005](#) Sb., o rozhlasových a televizních poplatcích a o změně některých zákonů.

Velmi významná je pak povinnost poskytovatele ubytování registrovat se jako plátce DPH, překročí-li jeho obrat za nejvýše 12 bezprostředně předcházejících po sobě jdoucích kalendářních měsíců částku 1.000.000 Kč, neuplatní-li se výjimka v zákoně stanovená (§ 6 odst. 1 ve spojení s § 94 odst. 1 zákona č. [235/2004](#) Sb., o dani z přidané hodnoty (dále jen „ZDPH“)). V případě, že se poskytovatel ubytování nestane plátcem DPH, musí myslet na svou další povinnost – registrovat se jako identifikovaná osoba (§ 6h ve spojení s § 97 ZDPH). Takovou osobou je totiž každý poskytovatel ubytování se sídlem nebo provozovnou v ČR, kterému Airbnb poskytuje službu v tuzemsku – zprostředkování ubytování.

V neposlední řadě je třeba upozornit na možnou povinnost poskytovatele ubytování plnit povinnosti podle zákona č. [112/2016](#) Sb., o evidenci tržeb (dále jen „ZET“). Ačkoli se nyní v prostředí Airbnb provádí platby bezhotovostním převodem, tedy není dán formální znak evidované tržby (srov. § 5 písm. b) ZET před a po nálezů Ústavního soudu ze dne 12. 12. 2017, sp. zn. Pl. ÚS 26/16), v budoucnu se může situace změnit. To by ostatně korespondovalo s úmyslem zákonodárce v době přijetí ZET.

Trestněprávní rovina

Ačkoli jde o krajní možnost, nelze za určitých okolností a za současného splnění zákonných podmínek vyloučit, že poskytovatel ubytování naplní skutkovou podstatu některého z trestných činů dle zákona č. [40/2009](#) Sb., trestní zákoník (dále jen „TZ“).

Tak např. podle § 251 TZ se trestného činu neoprávněného podnikání dopustí ten, kdo „... neoprávněně ve větším rozsahu poskytuje služby nebo provozuje výrobní, obchodní nebo jiné podnikání“. Horní sazba trestu odnětí svobody zmíněného trestného činu v nejzávažnější kvalifikované skutkové podstatě činí osm let. V rozebírané problematice je tak možné naplnit skutkovou podstatu uvedeného trestného činu tehdy, pokud nebude mít poskytovatel ubytování příslušné „povolení“, např. živnostenský list.

Dalšího trestného činu se může poskytovatel ubytování dopustit tehdy, když „... ve větším rozsahu zkrátí daň, clo, pojistné na sociální zabezpečení, příspěvek na státní politiku zaměstnanosti, pojistné na úrazové pojištění, pojistné na zdravotní pojištění, poplatek nebo jinou podobnou povinnou platbu anebo vyláká výhodu na některé z těchto povinných plateb ...“ (§ 240 TZ). Uvedený popis skutkové podstaty se mj. vztahuje na daň z příjmů fyzických i právnických osob, na DPH, ale i na poplatek z ubytovací kapacity. V nejzávažnější skutkové podstatě je za spáchání zmíněného trestného činu stanovena horní sazba trestu odnětí svobody deset let.

Závěr

Ačkoli aktivita příslušných finančních úřadů teprve nabírá na obrátkách, lze s jistotou říci, že bude cílena velmi přesně. Jak již zmíněno, státní orgány mají totiž k dispozici veškeré údaje, které potřebují pro zahájení příslušných správních řízení s poskytovateli ubytování, pokud tito nesplnili/neplní všechny své daňové povinnosti, nebo je splnili/plní nedostatečně. Výsledkem těchto řízení pak může být mj. udělení sankce. Uvedené samozřejmě platí i pro státní orgány, jejichž agenda neleží v daňové sféře, ale např. ve sféře podnikatelské nebo trestní.

Nejzávažnějším důsledkem pro poskytovatele ubytování se však ve světle skutečnosti, že je možné porovnat příjmy z Airbnb s příjmy tvrzenými v daňovém přiznání, jeví možnost doměření daně příslušným finančním úřadem.

JUDr. Jakub Šefrna,
advokátní koncipient

JUDr. Pavlína Zíková,
advokátka

[TOMAN, DEVÁTÝ & PARTNEŘI advokátní kancelář, s.r.o.](#)

Trojanova 12
120 00 Praha 2

Tel.: +420 224 918 490
Fax: +420 224 920 468
e-mail: ak@iustitia.cz

[1] Finanční správa zasahuje proti Airbnb. Data o pronajímatelích získala „analytickou činností“ k dispozici >>> [zde](#).

[2] Neplatičům daní z řad uživatelů Uberu i Airbnb každý den nabíhají pokuty z prodlení, říká zástupce finanční správy k dispozici >>> [zde](#).

[3] Banky jsou povinny na vyžádání správce daně (např. příslušného finančního úřadu) poskytnout údaje o číslech účtů a jiných jedinečných identifikátorech, majitelích účtů a zmocněncích, kteří jsou oprávněni nakládat s peněžními prostředky na účtech, stavech peněžních prostředků na účtech a o jejich pohybu, a údaje o osobách, které peněžní prostředky na účet vložily.

[4] K dispozici >>> [zde](#).

[5] V souvislosti s uvedeným je třeba zmínit vládou schválený návrh zákona, kterým se mění zákon č. [565/1990 Sb.](#), o místních poplatcích. Podstatou této legislativní změny by mělo být „... zavedení poplatku z pobytu namísto stávajících místních poplatků za lázeňský nebo rekreační pobyt a z ubytovací kapacity.“, a to v reakci právě na „problémy“ s poskytováním ubytování prostřednictvím

Airbnb.

© EPRAVO.CZ - Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení - nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25](#)
- [Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny](#)
- [Nová pravidla ICC pro rozhodčí řízení: Přehled klíčových změn účinných od 1. června 2026](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)
- [Když model počítá správně, ale závěr je zavádějící: limity AI při oceňování podniků](#)
- [Nařízení prodeje jednotky jako ultima ratio ochrany práv ostatních vlastníků?](#)
- [Metropolitní plán schválen. Je Váš projekt v bezpečí?](#)
- [Posouzení shody dle AI Act - zkušenosti z praxe](#)
- [Začínají soudy zohledňovat náklady podnikatelů při plnění právních povinností v oblasti e-commerce?](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 35: Ručení za dluhy z podnikání u OSVČ a s.r.o.](#)