

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

Příjmy z pronájmu jako předmět daně z příjmů fyzických osob

Předmětem daně z příjmů fyzické osoby jsou příjmy této fyzické osoby. Vzhledem různorodosti a rozmanitosti příjmů fyzické osoby rozlišuje zákon o daních z příjmů pro účely daně z příjmů fyzických osob několik kategorií předmětu daně z příjmů.

Předmětem daně z příjmů fyzické osoby jsou příjmy této fyzické osoby. Vzhledem různorodosti a rozmanitosti příjmů fyzické osoby rozlišuje zákon o daních z příjmů pro účely daně z příjmů fyzických osob několik kategorií předmětu daně z příjmů.

Kromě příjmů ze závislé činnosti a funkčních požitků, příjmů z podnikání a z jiné samostatné výdělečné činnosti, příjmů z kapitálového majetku a ostatních příjmů tvoří samostatnou kategorii i příjmy z pronájmu. V případě příjmů z pronájmu půjde především o příjmy peněžní.

Za příjmy z pronájmu považuje zákon o daních z příjmů jednak příjmy z pronájmu nemovitostí či jejich částí nebo bytů či jejich částí, také příjmy z pronájmu movitých věcí, kromě příležitostného pronájmu movitých věcí, které zákon zařazuje do kategorie ostatních příjmů. Pokud některý z výše uvedených příjmů plyne manželům z jejich společného jmění, pak se tento příjem zásadně zdaňuje pouze u jednoho z nich.

Základem daně (základ daně je částka, o kterou příjmy plynoucí poplatníkovi ve zdaňovacím období - pro účely daně z příjmů fyzických osob je to kalendářní rok - přesahují výdaje prokazatelně vynaložené na dosažení, zajištění a udržení těchto příjmů, a to pokud zákon nestanoví jinak) nebo dílčím základem daně (dílčí základ daně získáme posouzením každé jednotlivé kategorie předmětu daně z příjmů fyzických osob, celkovým základem daně je pak součet dílčích základů daně zjištěných podle jednotlivých druhů příjmů) jsou výše uvedené příjmy snižené o výdaje vynaložené na jejich dosažení, zajištění a udržení. Příjem z pronájmu plynoucí poplatníkům s omezenou daňovou povinností je, s výjimkou příjmů z pronájmu nemovitostí nebo bytů, samostatným základem daně pro zdanění zvláštní sazbou daně.

V případě, že poplatník neuplatní výdaje prokazatelně vynaložené na dosažení, zajištění a udržení příjmů, může je uplatnit ve výši 20 % z příjmů z pronájmu. Pokud je uplatní, jsou v částkách výdajů zahrnuty veškeré výdaje poplatníka vynaložené v souvislosti s dosahováním příjmů z pronájmu. Zákon stanoví povinnost poplatníkovi, který uplatňuje výdaje prokazatelně vynaložené na dosažení, zajištění a udržení příjmů, aby vždy vedl záznamy o příjmech a evidenci pohledávek vzniklých v souvislosti s pronájmem.

Poplatníci, kteří mají příjmy z pronájmu a uplatňují u těchto příjmů skutečné výdaje vynaložené na jejich dosažení, zajištění a udržení, jsou povinni si vést záznamy o příjmech a výdajích vynaložených na dosažení, zajištění a udržení příjmů v časovém sledu, evidenci hmotného a nehmotného majetku, který lze odpisovat, evidenci o tvorbě a použití rezervy na opravy hmotného majetku, pokud ji vytvářejí, evidenci o pohledávkách a závazcích ve zdaňovacím období, ve kterém dochází k ukončení pronájmu, a mzdové listy, pokud vyplácejí mzdy.

Zákon upravuje i situaci, kdy se poplatníci rozhodnou účtovat v soustavě jednoduchého nebo

podvojného účetnictví, přestože k tomu nejsou podle účetních předpisů povinni. Jestliže se poplatníci k tomuto rozhodnou, musí postupovat podle příslušných účetních předpisů, pokud takto budou postupovat po celé zdaňovací období. Movitý i nemovitý majetek, o kterém je účtováno, se však nepovažuje za obchodní majetek ve smyslu daně z příjmů fyzických osob.

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

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

Další články:

- [Evropská unie mění pravidla plateb: více odpovědnosti, intenzivnější zpracování dat, více kontrol](#)
- [Sdílení elektřiny v obecních projektech, změny po 1.8.2026 a zapojení bateriových úložišť](#)
- [Novinky z české a evropské regulace finančních institucí za měsíc květen 2026](#)
- [Když model počítá správně, ale závěr je zavádějící: limity AI při oceňování podniků](#)
- [Institut zajišťovacího příkazu v daňovém řízení: podmínky vydání a obrana v odvolacím řízení](#)
- [Postavení finančního arbitra v kontextu nařízení Brusel I bis - Funkční pojetí „soudu“, osvědčení podle čl. 53 a možnost výkonu nálezu v jiných členských státech EU](#)
- [Daňová ztráta a její vliv na lhůtu pro stanovení daně](#)
- [Novinky z české a evropské regulace finančních institucí za měsíc duben 2026](#)
- [Zaměstnanecké benefity dle ustanovení § 6 odst. 9 písm. d\) zákona o daních z příjmů v roce 2026](#)
- [Flotilová novela: Kdo a kdy musí nově získat licenci k distribuci pojištění?](#)
- [Novinky z české a evropské regulace finančních institucí za měsíc březen 2026](#)