

Příjmy ze společného jmění si manželé dělit nemohou. Zdaňuje je jeden z nich

Vladimír Zdražil 10. listopadu 2008

Nejste si jisti, jak zdaňovat příjmy z pronajatého bytu, který je ve společném jmění manželů? Měly by se tyto příjmy dělit mezi oba manžele, nebo by je měl zdaňovat pouze jeden z nich? A jak postupovat při prodeji rodinného domku, který společně vlastní oba manželé? Právě na tyto otázky se zaměříme v následujících řádcích.



Společné jmění manželů tvoří majetek nabytý některým z manželů nebo oběma za trvání manželství. Nepatří do něj pouze to, co manželé prokazatelně nabyli před vznikem manželství nebo majetek získaný děděním. Jestliže nedojde smlouvou ve formě notářského zápisu k zúžení společného jmění manželů, tak vše vydělané a získané během trvání manželství spadá právě do společného jmění manželů. Jak by se ovšem mělo postupovat při zdaňování příjmů, které prokazatelně spadají do společného jmění?

Příjmy z pronájmu bytu nebo rodinného domu zdaňuje jen jeden

Typickým příkladem příjmů z majetku ve společném jmění manželů je pronájem nemovitosti. Není nic neobvyklého, že si manželský pár během trvání manželství dopomohl k nějakému bytu nebo rodinnému domu. Ten v současné době pronajímá. Kdo by měl zdaňovat příjmy? Možná by z pohledu logiky bylo spravedlivé dělení příjmů mezi oba manžele v rámci jednoho zdaňovacího období. Bohužel toto zákon neumožňuje a v jednom zdaňovacím období musí veškeré příjmy z pronájmu nemovitosti ve společném jmění manželů zdanit pouze jeden z manželského páru. Rozhodnutí je ponecháno na manželském páru, který by se měl dohodnout.

Jestliže nájemní vztah trvá i v následujícím roce, může klidně dojít k "prohození" poplatníka. Opět ale musí být zachováno pravidlo, že v rámci jednoho zdaňovacího období bude příjmy zdaňovat pouze jeden z manželského páru. Tato benevolentnost je ovšem ponechána pouze pro případy, že nemovitost spadá do SJM. Jestliže se jedná například o nemovitost pocházející

z restituce, která byla přidělena jednomu z manželů během trvání manželství, příjmy z jejího pronájmu musí zdaňovat výlučně restituent.

Stavíte dům v SJM? Schovávejte si všechny doklady týkající se výstavby

Jak postupovat v případě, kdy dochází k prodeji bytu nebo rodinného domu, který je součástí společného jmění manželů? V takové situaci by si měli oba manželé nejprve prostudovat paragraf 4 Zákona o daních z příjmů 586/1992. Ten v případě příjmů z prodeje nemovitostí, které nejsou zahrnuty do podnikání jednoho z manželů, pracuje se lhůtami pro osvobození od placení daně.

Pokud měl alespoň jeden z manželů v prodávaném bytě či rodinném domě bydliště alespoň po dobu dvou let před prodejem, je příjem daňově osvobozen. Splňuje-li manželský pár tuto podmínku, pak se z pohledu daňových povinností nemusí ničím vzrušovat a příjem nebude žádný z manželů nikde uvádět ani zdaňovat (splněna podmínka pro osvobození).

Neprokáže-li ani jeden z manželů bydliště v prodávaném domě po dobu dvou let před prodejem, je nutné pro osvobození splnit časový test pět let vymezený mezi datem nabytí a datem prodeje nemovitosti. Kdo z manželů bude zdaňovat příjmy z prodeje nemovitosti v případech, kdy není možné splnit některý z výše uvedených časových testů nutných pro dosažení osvobození? Opět zde platí stejné pravidlo jako v případě pronájmu – zdaňuje je jeden z manželů.

Jako výdaje daňově uplatnitelné proti příjmům lze uplatnit cenu, za kterou byl byt nebo rodinný dům pořízen. Jaké výdaje ovšem může použít poplatník v případě, že jde o nemovitost postavenou svépomocí (dokončený rodinný dům anebo rozestavěnou nemovitost)? V tomto případě je nutné schovávat si veškeré dokumenty související s výstavbou takové nemovitosti (faktury za materiál, faktury od řemeslníků atd.).

Finanční úřady totiž akceptují pouze poplatníkem doložené údaje s tím, že vlastní práci nijak ocenit nelze. Někoho může v této souvislosti napadnout možnost využití služeb znalce pro oblast oceňování, jenž stanoví dle tabulek hodnotu nemovitosti, která by se použila pro účely stanovení výdajů na nemovitost. To bohužel správci daně netolerují a striktně trvají na doložení dokladů. Absence takových dokumentů může poplatníka vyjít skutečně velmi drahο a zaplatí zbytečně mnoho na daních.

Pozor na majetek využívaný pro podnikání

Nemovitosti jsou pravděpodobně nejobvyklejším druhem majetku v SJM, který v nějaké formě přináší výnosy manželskému páru. Vedle nich může jít například o pronájem movitých věcí nebo o příjmy z kapitálového majetku. Ve všech těchto případech záleží na dohodě manželů, kdo takové příjmy v rámci jednoho zdaňovacího období bude zdaňovat. Toto pravidlo však nelze použít v případě, že je část majetku v SJM využívána pro podnikatelskou činnost jednoho z manželů. V tomto případě musí takové příjmy zdaňovat výlučně ten z manželů, v jehož podnikání je majetek využíván.