

Daňové aspekty investování do zemědělských pozemků

3 daňové tituly:

1. Daň z nemovitosti
2. Daň z příjmu (z titulu pachtovného)
3. Daň z příjmu (z titulu dosaženého výnosu při prodeji pozemku (pozemků))

Ad 1: Daň z nemovitosti:

- daňové přiznání se podává do konce ledna následujícího roku po nabytí pozemku
- platí se do 31. května příslušného roku finančnímu úřadu okresu, ve kterém se nachází pozemek
- návod k předvyplnění daňového přiznání na portálu www.mojedane.cz je [ZDE](#)
- pohodlnější postup pro méně zběhlé daňové poplatníky: obraťte se na daňového poradce, který je dobře informován o problematice (nejen) daně z nemovitosti a poskytne Vám pomoc za zvýhodněných podmínek (pro „naše“ investory za 800 Kč). Je to pan Bc. Vladimír Jirásek, v.jirasek@atlas.cz, 777 830 418. Umí poskytnout službu pro investory v celé ČR.

Ad 2: Daň z příjmu (z titulu pachtovného):

- a. pro osoby bez jiného zdanitelného příjmu (penzisté, ...) ...nepodávají daňové přiznání a neodvádějí daň, pokud přijaté pachtovné (a případné další příjmy) nepřevýší 50 tis. za kalendářní rok (to se bude týkat většiny investorů)
- b. osoby s příjmem pouze ze závislé činnosti (zejména zaměstnanci s jedním zaměstnavatelem) nepodávají daňové přiznání a neodvádějí daň, pokud příjem z pachtovného (a případných dalších příjmů) nepřekročí 20 tis. za kalendářní rok (to se bude týkat většiny investorů)
- c. osoby, které podávají daňové přiznání (podnikatelé, osoby s více zaměstnavateli, pronajímatelé, osoby s kapitálovými příjmy, ...) podávají ve svém daňovém přiznání a zdaňují přijaté pachtovné
- d. osoby – podnikatelé, kteří nepodávají daňové přiznání (plátcí paušální daně)... jako a.

Ad 3: Daň z příjmu (z titulu dosaženého výnosu při prodeji pozemku (pozemků)):

- příjmy dosahované v průběhu držby pozemku (v terminologii Agrárního půdního fondu – MZV-minimální zajištěný výnos) má právní formu zálohy na budoucí kupní cenu
- příjmy v průběhu držby pozemku se nedaní-investor inkasuje zálohy na budoucí kupní cenu-dosud nebylo dosaženo příjmu).
- Teprve poté, co je uskutečněn odprodej, podává prodávající daňové přiznání a odvádí daň z příjmu.
- Výpočet daně z příjmu po skončení držby pozemku: příjmy jsou všechny přijaté zálohy (MZV) i příjem získaný z prodeje pozemku i případný dodatečný zisk dosažený nad MZV. Výdaji jsou pořizovací náklady – částka uhrazená při pořízení pozemku (kupní cena) včetně poplatku hrazeného při podepsání rezervační smlouvy.

Tato informace není zcela vyčerpávající a nemůže postihnout všechny možnosti. Především se týká osob, které kupují pozemek do osobního vlastnictví a ten není součástí obchodního majetku. Je věcí každého, aby měl obstarány své daňové záležitosti. Pokud to vidíte pro sebe jako vhodné nebo potřebné, využijte služeb daňového poradce. Výše jmenovaný daňový poradce Vám může být na Vaše vyzvání k dispozici. Kontakt na něho je [ZDE](#) nebo zde: <https://1url.cz/@danovy.poradce>.