

## **Informace ke změně výše limitu úhrnné částky úroků, o které se snižuje základ daně z titulu úroků zaplacených ve zdaňovacím období z úvěrů použitých na financování bytových potřeb ze všech úvěrů poplatníků v téže společně hospodařící domácnosti**

Zákonem č. 386/2020 Sb., kterým se zrušuje zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů, a mění a zrušují další související právní předpisy (dále jen „zákon č. 386/2020 Sb.“), došlo v Části druhé tohoto zákona s účinností od 1. ledna 2021 ke změně zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o daních z příjmů“).

Novelizována byla (viz Čl. III zákona č. 386/2020 Sb.) mimo jiné ustanovení týkající se možnosti uplatnění úroků z úvěrů použitých na financování bytových potřeb jako nezdanitelné části základu daně z příjmů fyzických osob. Kromě přesunutí definice „bytové potřeby“ z ustanovení § 15 odst. 3 zákona o daních z příjmů do nového ustanovení § 4b zákona o daních z příjmů dochází s účinností od 1. 1. 2021 ke **snížení limitu výše úroků, které lze uplatnit v rámci společně hospodařící domácnosti jako nezdanitelnou část základu daně z 300 000 Kč na 150 000 Kč**, když předposlední věta ustanovení § 15 odst. 4 zákona o daních z příjmů s účinností od 1. 1. 2021 zní „*Úhrnná částka úroků, o které se snižuje základ daně podle odstavce 3 ze všech úvěrů poplatníků v téže společně hospodařící domácnosti, nesmí překročit 150 000 Kč.*“.

S uvedenou úpravou souvisí dále přechodná ustanovení č. 3 a č. 4 uvedená v Čl. IV zákona č. 386/2020 Sb., dle kterých:

„ 3. Na úroky zaplacené ve zdaňovacím období z úvěru ze stavebního spoření, z hypotečního úvěru poskytnutého bankou a z úvěru poskytnutého stavební spořitelnou nebo bankou v souvislosti s úvěrem ze stavebního spoření nebo s hypotečním úvěrem **použitých na financování bytové potřeby** podle § 15 odst. 3 písm. a) až g) zákona č. 586/1992 Sb., ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti čl. III, **obstarané před 1. lednem 2021 se použijí § 15 odst. 3 a 4, § 38k odst. 5 písm. e) a § 38l odst. 1 písm. b) až g) zákona č. 586/1992 Sb., ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti čl. III.**

4. Na úroky zaplacené ve zdaňovacím období z úvěru ze stavebního spoření, z hypotečního úvěru poskytnutého bankou a z úvěru poskytnutého stavební spořitelnou nebo bankou v souvislosti s úvěrem ze stavebního spoření nebo s hypotečním úvěrem **vynaložených na splacení úvěru nebo zápůjčky použitých poplatníkem na financování bytových potřeb** uvedených v § 15 odst. 3 písm. a) až g) zákona č. 586/1992 Sb., ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti čl. III, **obstaraných před 1. lednem 2021 se použijí § 15 odst. 3 a 4, § 38k odst. 5 písm. e) a § 38l odst. 1 písm. b) až g) zákona č. 586/1992 Sb., ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti čl. III.**“

V souvislosti s výše uvedenou změnou zákona o daních z příjmů vyvstaly otázky aplikace nové a původní úpravy zákona o daních z příjmů, a to zejména ve vztahu k vymezení pojmu „obstarání bytové potřeby“ a aplikace nové právní úpravy, tj. snížení částky pro možnost uplatnění úroků z úvěrů použitých na obstarání bytové potřeby v rámci společně hospodařící domácnosti na 150 000 Kč.

**Zcela zásadní** pro aplikaci § 15 odst. 4 zákona o daních z příjmů ve znění účinném od 1. 1. 2021 (tj. zda se použije „nová“ nebo „původní“ výše limitu úroků) **je posouzení otázky, kdy k obstarání bytové potřeby** financované z konkrétního úvěru **dochází**, a to ve vztahu k různým druhům bytových potřeb vymezených s účinností od 1. 1. 2021 v § 4b zákona o daních z příjmů.

Pokud k obstarání bytové potřeby financované z úvěru dojde před 1. 1. 2021, bude podle výše citovaných přechodných ustanovení nadále aplikována původní úprava a odečíst od základu daně tak bude možné ročně v rámci jedné společně hospodařící domácnosti zaplacené úroky v úhrnné výši 300 000 Kč. Pokud k okamžiku obstarání bytové potřeby financované z úvěru dojde v době od 1. 1. 2021, pak bude možné odečítat ve zdaňovacím období úroky pouze do výše 150 000 Kč.

Obstaráním bytové potřeby se přitom rozumí okamžik naplnění zákonných definičních znaků jednotlivých druhů bytové potřeby uvedených v zákoně o daních z příjmů (dosavadního znění § 15 odst. 3 resp. nového ustanovení § 4b odst. 1 zákona o daních z příjmů) a splnění dalších podmínek stanovených v § 15 odst. 4 zákona o daních z příjmů, **nikoliv však okamžik uzavření úvěrové smlouvy!**

Splnění podmínek prokazuje poplatník v praxi správci daně (případně plátcí daně) tím, že bude disponovat příslušnými dokumenty uvedenými v zákoně o daních z příjmů.

Obecně **nedochází** novelou zákona o daních z příjmů **ke změně v posuzování splnění** podmínek pro odpočet úroků zaplacených ve zdaňovacím období od základu daně oproti dosavadnímu způsobu jejich posuzování a prokazování jejich splnění.

Stručně k některým typům obstarání bytových potřeb a dalším možným situacím

### ***Úplatné nabytí vlastnického práva k nemovité věci zapisované do katastru nemovitostí***

Rozhodným dnem obstarání bytové potřeby je **den provedení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí** (toto vyplývá z obecné právní úpravy nabývání vlastnického práva k nemovitým věcem zapisovaným do katastru nemovitostí). Nárok na odpočet se prokazuje **výpisem z listu vlastnictví**.

### ***Výstavba***

Pro uplatnění odpočtu **je nezbytné disponovat** stavebním povolením, společným povolením nebo ohlášením stavby a po dokončení stavby **výpisem z listu vlastnictví**.

### ***Změna stavby/údržba***

Pro prokázání oprávněnosti uplatnění odpočtu je nutné doložit výpis z listu vlastnictví, nájemní smlouvu, doklad o trvalém pobytu, případně jiným způsobem prokázat splnění podmínek užívání daných § 15 odst. 4 zákona o daních z příjmů.

### ***Refinancování dříve uzavřených úvěrů***

Rozhodným okamžikem je **okamžik skutečného obstarání dané bytové potřeby**, nikoliv okamžik uzavření úvěrových smluv, a to ať jde o smlouvu původní nebo smlouvu o následném refinancování.

Při refinancování smluv, na základě kterých byly bytové potřeby obstarány, se právní režim odpočtu úroků tímto refinancováním nemění. Tzn., že v případě budoucího refinancování úvěru, kterým byla financována bytová potřeba obstaraná před 1. 1. 2021, bude zachován dosavadní právní režim odpočtu úroků včetně limitu 300 000 Kč.

Zde je však nutné rozlišovat mezi „čistým refinancováním původního úvěru“, ze kterého byla obstarána bytová potřeba před 1. 1. 2021, uskutečněným po 1. 1. 2021, navýšením stávajícího úvěru např. z důvodu prodražení stavby (jedná se stále o tutéž bytovou potřebu) a navýšením

dosavadního úvěru o další prostředky v souvislosti s novou bytovou potřebou (např. na rekonstrukci uskutečněnou po 1. 1. 2021, byť již dříve nabyté nemovité věci).

### **Navýšení úvěru – výstavba/rekonstrukce**

Vždy je nutné posoudit, jaká bytová potřeba je z navýšení úvěru hrazena a kdy k obstarání bytové potřeby došlo!

Např. při navýšení úvěru v případě výstavby rodinného domu, kdy stávající úvěrový rámec úvěru bude dodatkem ke smlouvě navýšen z toho důvodu, že stavba povolená před 1. 1. 2021 se z nějakého důvodu prodražuje, lze uplatnit limit pro vyšší odpočtu na obstarání bytové potřeby platný před 1. 1. 2021, tj. 300 000 Kč.

V případě navýšení stávajícího úvěru o další prostředky, např. na novou rekonstrukci uskutečněnou po 1. 1. 2021, byť již dříve nabyté nemovité věci, je nutné posuzovat maximální výši pro uplatnění úroků ve vztahu k této bytové potřebě (rekonstrukci), tj. maximálně 150 000 Kč ročně v souvislosti s obstaráním této bytové potřeby.

### **Souběh více úvěrů**

Obecně platí, že úroky z úvěrů, z nichž je bytová potřeba obstarána od 1. 1. 2021 (dále jen „nový úvěr“), je možno odečíst od základu daně pouze do výše 150 000 Kč ročně. Pokud poplatník (případně jiná osoba ve společně hospodařící domácnosti) bude zároveň mít i takový úvěr, který se ohledně odpočtu úroků řídí zněním zákona o daních z příjmů před 1. 1. 2021 (dále jen „starý úvěr“), pro úroky z takového úvěru nadále platí dosavadní limit 300 000 Kč ročně. Přestože přechodné ustanovení souběh starých a nových úvěrů výslovně neřeší, není možné oba uvedené limity sčítat a dosáhnout tak celkového odpočtu v maximální výši 450 000 Kč ročně.

Předně je tedy nutné posoudit nové úvěry a limit pro odečtení úroků z nich do výše 150 000 Kč (viz § 15 odst. 4 zákona o daních z příjmů). Následně se posoudí staré úvěry, pro něž nadále platí limit odečtu úroků ve výši 300 000 Kč. Ze starých úvěrů pak bude možno ročně odečíst úroky v takové výši, která v součtu s již uplatněnými úroky z nových úvěrů činí maximálně 300 000 Kč.

### **Příklady uplatnění úroků při souběhu více úvěrů:**

Př. 1:

Ze starého úvěru poplatník zaplatil úroky v roční výši 300 000 Kč. Z nového úvěru poplatník zaplatil úroky v roční výši 150 000 Kč.

Řešení:

U nového úvěru poplatník může uplatnit všechny zaplacené úroky, vyčerpá tak limit 150 000 Kč. Do celkového limitu úroků 300 000 Kč, který platí pro součet úroků z úvěrů, zbývá 150 000 Kč. Ze starého úvěru tak poplatník bude moci uplatnit jako odpočet pouze polovinu, tj. 150 000 Kč. Celkem si poplatník odečte v úhrnu od základu daně 300 000 Kč.

Př. 2:

Ze starého úvěru poplatník zaplatil úroky v roční výši 300 000 Kč. Z nového úvěru poplatník zaplatil úroky v roční výši rovněž 300 000 Kč.

Řešení:

U nového úvěru poplatník může uplatnit jen polovinu zaplacených úroků, čímž vyčerpá limit 150 000 Kč. Do celkového limitu úroků 300 000 Kč, který platí pro součet úroků z úvěrů, zbývá 150 000 Kč. Ze starého úvěru tak poplatník bude moci uplatnit jako odpočet také pouze polovinu, tj. 150 000 Kč. Celkem si poplatník odečte v úhrnu od základu daně 300 000 Kč.

Př. 3:

Ze starého úvěru poplatník zaplatil úroky v roční výši 50 000 Kč. Z nového úvěru poplatník zaplatil úroky v roční výši 150 000 Kč.

Řešení:

U nového úvěru poplatník může uplatnit všechny zaplacené úroky, vyčerpá tak limit 150 000 Kč. Do celkového limitu 300 000 Kč, který platí pro součet úroků z úvěrů, zbývá 150 000 Kč. Poplatník tak bude moci uplatnit jako odpočet celou výši úroků ze starého úvěru, tj. 50 000 Kč. Celkem si poplatník odečte od základu daně 200 000 Kč.

Př. 4:

Ze starého úvěru poplatník zaplatil úroky v roční výši 450 000 Kč. Z nového úvěru poplatník zaplatil úroky v roční výši 50 000 Kč.

Řešení:

U nového úvěru poplatník může uplatnit všechny zaplacené úroky. Z celkového limitu 300 000 Kč, který platí pro součet úroků z úvěrů, zbývá 250 000 Kč. Ze starého úvěru tak poplatník bude moci uplatnit jako odpočet tuto částku, tj. 250 000 Kč. Celkem si poplatník odečte od základu daně 300 000 Kč.

Př. 5:

Ze starého úvěru poplatník zaplatil úroky v roční výši 450 000 Kč. Z nového úvěru poplatník zaplatil úroky v roční výši 200 000 Kč.

Řešení:

U nového úvěru poplatník může uplatnit zaplacené úroky ve výši 150 000 Kč. Z celkového limitu 300 000 Kč, který platí pro součet úroků z úvěrů, zbývá rovněž 150 000 Kč. Ze starého úvěru tak poplatník bude moci uplatnit jako odpočet tuto částku, tj. 150 000 Kč. Celkem si poplatník odečte od základu daně 300 000 Kč.