



PŘÍJMY Z NÁJMU NEMOVITOSTI A PLATBA POJISTNÉHO

JUDr. Mgr. SIMONA URBÁNKOVÁ

V březnovém čísle Národního pojištění byla položena soutěžní otázka týkající se sociálního pojištění osob majících pouze příjmy z nájmu. K termínu uzávěrky dubnového čísla dorazily na elektronickou adresu časopisu pouhé dvě odpovědi, naštěstí správné. Jak je patrné, nezbývá než věc vyložit pomocí článku.

VÝCHOZÍ JE ZÁKON O DANÍCH Z PŘÍJMU

Účast na sociálním pojištění vlastníků nemovitosti je odvozena od zdanění příjmu z pronájmu takové nemovitosti. Vlastník nemovitosti, který ji hodlá pronajímat, může svůj příjem z nájmu danit dvojnásobkem – dle ustanovení § 7 nebo § 9 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu, ve znění pozdějších předpisů.

Nejčastěji vlastníci využívají možnosti uvedené v § 9 zákona o daních z příjmu, dle kterého má pronájem nemovitostí vlastní režim zdanění. Příjmy z nájmu jsou podle citovaného ustanovení příjmy z nájmu nemovitých věcí nebo bytů, nebo jejich částí. Druhou možností je danit příjmy z nájmu jako příjmy z podnikání (dle § 7 citovaného zákona). Tímto způsobem musí danit také pronájem nemovitosti (nebo movité věci) zahrnuté do vlastníkového majetku pro podnikání.

PODNIKATEL, NEBO POUHÝ PRONAJÍMATEL?

Ve smyslu ustanovení § 9 odst. 1 zákona č. 155/1995 Sb., o důchodovém pojištění, ve znění pozdějších předpisů jsou sociálního pojištění účastny osoby samostatně výdělečně činné, které vykonávají samostatnou výdělečnou činnost na území České republiky a splňují další podmínky. Dle § 9 odst. 3 písm. f) citovaného zákona se výkonem samostatné výdělečné činnosti rozumí také výkon činností neuvedených pod písmeny a) až e), které jsou vykonávány vlastním jménem a na vlastní odpovědnost za účelem dosažení příjmu (dle § 7 zákona o daních z příjmu), pokud se příjmy dosažené výkonem činností uvedených v písmenech a) až f) považují podle zákona o daních z příjmů za příjmy ze samostatné činnosti. Současně je v uvedeném ustanovení uvedeno, že se za výkon takových činností nepovažuje pronájem nemovitostí (jejich částí) a movitých věcí (dle § 9 zákona o daních z příjmu).

Z výše uvedeného tedy vyplývá, že pokud bude vlastník svou nemovitost pronajímat a současně podnikat (případně pokud je tato nemovitost majetkem pro jeho podnikání, tzn. dle ustanovení § 7 zákona o dani z příjmu), je jako osoba samostatně výdělečně činná povinen platit i sociální pojištění. **Pokud však bude mít občan příjmy pouze z pronájmu nemovitosti dle § 9 zákona o daních z příjmu, sociální pojištění z takového výdělku neplatí.** Je-li výnos z pronájmu nemovitostí jediným příjmem takového občana, může si platit důchodové pojištění dobrovolně, aby si zajistil nárok na starobní důchod. Průběžnou účast na dobrovolném důchodovém pojištění lze

doporučit zejména těm vlastníkům, kteří pronajímají svou nemovitost dlouhodobě a tento příjem je jejich jediným „výdělkem“. Pro nárok na starobní důchod je nutné získat 34 let pojištění, pokud občan dosáhne důchodového věku v roce 2018, a 35 let pojištění, jestliže důchodového věku dosáhne po roce 2018. Delší období bez účasti na pojištění by tedy mohlo ohrozit jeho budoucí nárok na starobní důchod. Dobrovolně se lze pojistit i zpětně, ale pouze v omezeném rozsahu a při splnění dalších podmínek. ■

Autorka článku pracuje v ČSSZ.

STÁLE ČASTĚJI JEDNÁME S ÚŘADY ONLINE

Více než třetina obyvatel ČR využila v roce 2017 při jednání s úřady internet. O něco menší podíl jednal online také se školami, lékaři či knihovnami. Při vyplňování formulářů ale stále téměř polovina Čechů preferovala osobní kontakt na úřadě.

Ve Výběrovém šetření o využívání ICT v domácnostech a mezi jednotlivci, které ČSÚ každoročně realizuje již od roku 2002, uvedlo v loňském roce 37 % obyvatel ČR starších 16 let, že v posledních 12 měsících využili při jednání s úřady internet. Mezi lidmi ve věku 25 až 54 let jich byla více než polovina (51 %). Častěji využívají internet k jednání s úřady také ženy na rodičovské dovolené (54 %). Méně aktivní jsou senioři (13 % mezi lidmi staršími 65 let), stejně jako lidé se základním vzděláním (7 %).

OSOBNÍ KONTAKT PREFERUJÍ STARŠÍ

Většina z aktivních uživatelů využívá internet pro jednání s úřady spíše nepřímo – k vyhledávání informací (34 %). Výrazně méně lidí (16 %) komunikovalo s úřadem e-mailem, stáhlo si formulář z internetových stránek úřadu (15 %) nebo přímo vyplnilo formulář online (11 %). Nejde ale jen o to, že by formuláře k vyplnění nebyly na internetu dostupné. Značná část lidí preferuje osobní jednání s úředníkem, jelikož si na samostatné vyplňování formulářů netroufne. Jen 11 % z těch, kteří potřebovali v posledních 12 měsících vyplnit formulář, tak neučinilo kvůli tomu, že daný dokument nebyl na webu úřadu dostupný. Nejvíce z nich (47 %) naopak uvedlo, že spíše preferují osobní kontakt na úřadě. Věk zde ale opět hraje svou roli. Pro lidi do 35 let je nedostupnost formuláře online častější bariérou než pro osoby nad touto věkovou hranicí (16 vs. 9 %). Naopak méně často uvádějí, že preferují osobní kontakt na úřadě (35 vs. 49 %).

Podíl lidí, kteří při jednání s úřady využívají internet, v čase roste (28 % v roce 2013 oproti 37 % v roce 2017). Nejvíce přibývá právě těch, kteří si vyhledávají informace na jejich internetových stránkách (26 % v roce 2013, 34 % v roce 2017). Aktivnější v této oblasti začali být především lidé ve věku 45–54 let (30 % v roce 2013, 43 % v roce 2017). V případě ostatních způsobů online jednání s úřady je nárůst za stejné období u celkové populace sotva poloviční.

(Statistika&My)

