

Sdílená ekonomika - je AirBnb pronájem?

Kolem pronájmu v rámci takzvané sdílené ekonomiky je aktivní finanční úřad zahájením kontrol u poplatníků, kteří buď nepodalí daňové přiznání, nebo neuvedli příjmy z pronájmu.

Mnozí z těch, kteří nabízejí své nemovitosti touto formou k pronájmu neřeší takto získané příjmy v daňovém přiznání. Sdílená ekonomika je relativní novinkou, přístup k ní je poněkud nejednoznačný, zejména v oblasti krátkodobého ubytování.

AirBnb je ve své podstatě nahodilý příjem, ale velmi jednoduše se z nahodilého příjmu může stát problém s obcházením zákona.

V čem spočívá hlavní problém:

Pokud jedete na dovolenou a svůj volný byt nabídnete známým, kteří v té době využijí vaši nepřítomnosti a mají tak ubytování v soukromí, je případný příjem za tuto službu nahodilým příjmem v nízké částce a velmi pravděpodobně nebude předmětem daně z příjmů. Obdobný postup se uplatní i v případě, že stejnou službu umožníte v době Vaší další dovolené (pokud tedy nemáte dovolenou po 365 dní v roce).

Problém s AirBnb spočívá v tom, že se rozšířil natolik, že se již nestává výměnným pobytem, ale skrytou živností. Pokud je pronajímán byt prostorem, ve kterém sice má pronajímatel oficiálně uvedené bydliště, ale ve skutečnosti bydlí jinde, nejedná se o nahodilý příjem, ale o příjem, který je od počátku zamýšlen jako činnost výdělečná. A pokud je takto poskytován byt zařízený, jedná se o klasickou ubytovací činnost, jejíž součástí jsou i související služby.

V takovém případě musí mít poskytovatel platné živnostenské oprávnění a musí dodržovat i ostatní předpisy, zejména hlášení o ubytovaných osobách a úhradu případných poplatků za tyto osoby.

Jak na tyto příjmy finanční úřad přijde? Jednoduše. Je třeba si uvědomit, že díky zákonu o praní špinavých peněz mají banky povinnost hlásit veškeré příjmy, které připisují na účty (i soukromé, nebo spíše zejména na soukromé) a které jsou buď neobvykle vysoké, nebo pochází od známých plátců, mezi něž patří i poskytovatel AirBnb.

Pokud tedy pravidelně dostáváte na účet platby za pronájem bytu, finanční úřad po termínu pro podání daňového přiznání má jednoduchou práci. Porovná hlášení z banky s vaším daňovým přiznáním. Pokud se liší, nebo pokud žádné příjmy z pronájmu neuvádíte, pošle vám výzvu k odstranění pochybností. Nemusí spěchat, má na to tři roky. A vám běží nejen doměrek daně ale i pokuta za nepodání přiznání a úroky z prodlení.

Pokud si jako zaměstnanec pronájemem nevyděláte víc než 6 000,- Kč za rok, nebo pokud zaměstnancem nejste (důchodce, rodičovská...) je hranice vyšší - 15 000,- Kč za rok, lze takový příjem hodnotit jako nahodilý a jako takový je osvobozený od daně z příjmů.

Jestliže ale váš příjem nesplňuje podmínky nahodilého příjmu, potom si musíte být vědomi, že nepřiznáním se podle zákona dopouštíte trestné činnosti krácení daně.

Zařazení příjmu AirBnb má další úskalí. Jak ho zdanit?

Podnikání podle § 7

Pravidelné, časté a krátkodobé ubytování, což je typické pro turistické ubytování v centrech měst, rekreačních oblastech, lázních, je ubytovací službou a je k němu třeba živnostenské oprávnění.

V daňovém přiznání můžete uplatnit skutečně vynaložené výdaje nebo paušál ve výši 60 %.

V takovém případě je třeba podat také přehledy na sociální a zdravotní pojištění.

A pokud přijímáte od klientů peníze v hotovosti, nezapomeňte na elektronickou evidenci tržeb, která je pro vás povinná.

Pronájem podle § 9

Patří sem příjmy z pronájmu, ale pozor, bez souvisejících služeb. Jedná se o nájem prostor, pokud pronajímáte prostory zařízené a v souvislosti s ubytováním i s povlečenou postelí, po ukončení „pronájmu“ pokoj uklidíte a postel znovu povlečete pro dalšího „nájemce“, neposkytujete nájem, ale ubytování.

Pokud ale pronajímáte například část bytu a nájemce si sám zajišťuje a hradí výdaje s bydlením, poskytujete pronájem a můžete příjmy danit jako příjmy z pronájmu. Výdaje proti nim mohou být ty skutečné, nebo lze využít paušálu 30 %. U tohoto druhu příjmu zatím nemusíte řešit sociální a zdravotní pojištění.

Ostatní příjmy podle § 10

Sem AirBnb ani jiné "pronajímací služby" nepatří - z principu totiž nejde o žádnou jednorázovou záležitost, ale o pravidelnou (minimálně pravidelně inzerovanou činnost). Nelze tedy využít hranice 30 000 korun, do které jsou ostatní příjmy v kategorii "příležitostné" od daně z příjmů osvobozeny.

V podobném postavení je i služba UBER. Pokud jedete z Prahy do Brna, svezete známého, který vám přispěje na benzín, jedná se o nahodilý příjem (spíše tedy částečná úhrada nákladů) a opět velmi pravděpodobně se bude jednat o nevýznamnou částku, která nebude předmětem daně z příjmů. Pokud ale začnete z Prahy do Brna jezdit na objednávku, nejedná se o sdílenou jízdu, ale o skrytou taxislužbu. V zásadě pro takovou činnost platí stejné podmínky, jako pro AirBnb.

Závěr

Pokud podlehnete zaručenému návodu povahy „dělají to tak všichni“ může vám to projít. Ale v případě, že neprojde, asi se jen těžko můžete odvolávat, že přece to samé dělá soused.

Věřte, že takový důvod správce daně neuzná. Jediné co tím dosáhnete, že s vámi soused přestane mluvit, protože díky tomu přijde kontrola i na něj.