



**Generální finanční ředitelství**

Lazarská 15/7, 117 22 Praha 1

**Sekce metodické podpory daní**



GFR01039223  
ESS

Č. j.: 10352/23/7100-30118-012884

## **Informace GFŘ k daňovému posouzení povinností poskytovatelů ubytovacích služeb s účinností od 1. 1. 2023**

### **1. Úvod**

Cílem této informace je seznámení subjektů účastnících se transakcí, v rámci kterých jsou poskytovány ubytovací služby prostřednictvím internetových platforem (např. Airbnb, BOOKING a další), s daňovými povinnostmi.

Tato informace v návaznosti na legislativní změny v oblasti DPH, daně z příjmů fyzických osob, evidence tržeb a daně z nemovitých věcí nahrazuje Informaci k daňovému posouzení povinností poskytovatelů přepravních služeb (Airbnb a další), č. j. 90076/17/7100-20116-050701, ze dne 11. 10. 2017.

Pro veškerá níže uvedená elektronická podání pro finanční správu jako např. daňové přiznání, kontrolní hlášení či přihlášku k registraci lze využít portál MOJE daně, který je dostupný na adrese <http://www.mojedane.cz/>.

### **2. Daň z přidané hodnoty**

#### **2.1 Stanovení plnění, osob a činností**

**[ubytovací služba vs. nájem]** Pro účely zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o DPH“), je nutné rozlišovat mezi nájmem nemovité věci a ubytovací službou, neboť se u nich uplatňuje rozdílný daňový režim za

předpokladu, že se nejedná o krátkodobý nájem nemovité věci ve smyslu § 56a odst. 2 zákona o DPH nebo o dobrovolné uplatňování daně u nájmu nemovité věci podle § 56a odst. 3 téhož zákona. Za ubytovací služby se považují služby zařazené do číselného kódu 55 klasifikace produkce CZ-CPA<sup>1</sup>, kam patří zejména následující (*pozn. výčet není úplný*):

- ubytovací služby v hotelích a podobných zařízeních (motely, penziony atd.) s každodenním úklidem a jinými službami, obvykle poskytované na dny nebo týdny,
- ubytovací služby v mládežnických hostelech, horských chatách a rekreačních chatách s pokoji nebo ubytovacími jednotkami, s velmi omezenými úklidovými službami nebo bez nich,
- ubytovací služby v nemovitostech užívaných na časový úsek (time-share), pro návštěvníky mimo jejich obvyklé bydliště,
- ubytovací služby v pokojích nebo ubytovacích jednotkách, ne s každodenními úklidovými službami, např. v bytech a domech pro dovolenou, bungalovech a chatách, pro osoby mimo jejich bydliště, obvykle poskytované na dny nebo týdny,
- poskytování místa pro rekreační vozidlo nebo stan pro osoby mimo jejich bydliště, obvykle poskytované na dny nebo týdny,
- poskytování prostoru v chráněných přístřešcích nebo prostých táborových zařízeních pro umístění stanů nebo spacích pytlů, a další.

Definici nájmu jednoznačně stanovil Soudní dvůr Evropské unie (dále jen „SDEU“) ve svých rozsudcích. Nájemem se rozumí, že pronajímatel převede na nájemce za úplaty na sjednanou dobu právo užívat nemovitost způsobem, jako kdyby byl vlastníkem, a právo vyloučit jakoukoli další osobu z výkonu takového práva (ve smyslu rozsudků ve věcech C-326/99 „Goed Wonen“, C-409/98 Mirror Group, a další). Nájem nemovitosti je rovněž obvykle spíše pasivní činností závisící na pouhém plynutí času, aniž by byla vytvářena významnější přidaná hodnota (viz bod 52 ve věci C-326/99 „Goed Wonen“) a doba nájmu není tudíž sama o sobě rozhodujícím znakem umožňujícím kvalifikovat smlouvu jako smlouvu o nájmu nemovitosti ve smyslu práva EU, třebaže krátká doba ubytování může být vhodným kritériem pro rozlišení mezi ubytovacími službami a nájmem bytových jednotek (viz body 23 a 24 ve věci C-346/95 Blasi). Při posuzování, zda daná služba splňuje podmínky nájmu, je třeba přihlídnout ke všem znakům daného plnění, jakož i k okolnostem, za nichž probíhá. Rozhodujícím prvkem je v tomto ohledu

---

<sup>1</sup> Podrobně viz Vysvětlivky klasifikace produkce CZ-CPA Českého statistického úřadu ve znění platném k 1. 1. 2008 dostupné na: [https://www.czso.cz/csu/czso/klasifikace\\_produkce\\_-cz\\_cpa-](https://www.czso.cz/csu/czso/klasifikace_produkce_-cz_cpa-).

objektivní povaha dotčeného plnění, a to nezávisle na tom, jak strany toto plnění kvalifikovaly (viz v tomto smyslu bod 46 ve věci C-270/09 MacDonald Resorts).

Služby spočívající v ubytování, které jsou zprostředkovány prostřednictvím internetových platform, lze tak na základě charakteru těchto služeb v zásadě považovat za ubytovací služby, nikoliv za nájem, neboť ve většině případů naplní definice číselného kódu 55 klasifikace produkce CZ-CPA, čímž je nebude možné považovat za nájem nemovité věci osvobozený od daně bez nároku na odpočet daně.

**[osoba povinná k dani a ekonomická činnost]** Pro účely zákona o DPH se za osobu povinnou k dani považuje, mimo jiné, osoba, která samostatně uskutečňuje ekonomické činnosti. Ekonomickou činností se pro účely daně z přidané hodnoty rozumí, mimo jiné, činnost výrobců, obchodníků a osob poskytujících služby za účelem získávání pravidelného příjmu. Za ekonomickou činnost se považuje zejména činnost spočívající ve využití hmotného a nehmotného majetku za účelem získávání pravidelného příjmu.

Dle judikatury SDEU se považují za ekonomickou činnost i případy, kdy poskytovatel ubytování nevlastní příslušné živnostenské oprávnění. Při posuzování ekonomické činnosti se nepřihlíží ani k výsledku vykonávané činnosti (viz bod 47 a v něm citovaná judikatura ve věci C-223/03 University of Huddersfield), a tudíž výsledkem ekonomické činnosti nemusí být např. vytvoření zisku (v tomto smyslu viz bod 25 ve věci C-219/12 Finanzamt Freistadt Rohrbach Urfaehr). Činnost se obecně považuje za ekonomickou, pokud má pravidelný charakter a je vykonávána za odměnu pro toho, kdo ji uskutečňuje (viz bod 37 ve věci C-246/08 Komise v. Finsko).

Z výše uvedených definic zákona o DPH - a obdobně taktéž z judikurního výkladu SDEU - vyplývá, že osoba poskytující ubytovací služby (dále jen „poskytovatel ubytování“)<sup>2</sup> prostřednictvím dané internetové platformy, kterou je např. Airbnb, BOOKING a další, je osobou povinnou k dani na základě toho, že uskutečňuje ekonomickou činnost.

Za osobu povinnou k dani je považována i zprostředkující společnost (dále jen „zprostředkovatel“) – např. Airbnb, BOOKING a další, která poskytuje službu zprostředkování ubytování prostřednictvím internetové platformy, resp. službu spočívající v použití online platformy (dále jen „služba použití online platformy“). Tato služba použití online platformy je poskytována zprostředkovatelem buď samotnému poskytovateli ubytování, nebo přímo osobě, která se ubytuje v rezervovaném ubytování (hostovi).

---

<sup>2</sup> Obdobný termín pro poskytovatele ubytování může být taktéž „hostitel“.

## 2.2 Poskytování ubytovacích služeb

Poskytnutí služby spočívající v ubytování hostů (zákazníků) za úplatu osobou povinnou k dani, která jedná jako taková, s místem plnění<sup>3</sup> v tuzemsku prostřednictvím dané platformy je zdanitelným plněním<sup>4</sup>. Pokud je poskytovatel ubytování již plátcem, vykazuje takto poskytnuté ubytovací služby jako zdanitelné plnění uváděné v přiznání k DPH na ř. 2. Poskytované služby je zároveň povinen vykázat v kontrolním hlášení.

**[povinnost registrace k DPH]** V případech, kdy poskytovatel ubytování se sídlem v tuzemsku není dosud plátcem, stane se jím, pokud jeho obrát<sup>5</sup> za nejvýše 12 bezprostředně předcházejících po sobě jdoucích kalendářních měsíců přesáhne 2 000 000 Kč. Jakmile poskytovatel ubytování přesáhne stanovený obrát, je povinen podat přihlášku k registraci do 15 dnů po skončení kalendářního měsíce, ve kterém překročil stanovený obrát. Osoba povinná k dani se může k DPH registrovat také dobrovolně za splnění podmínek stanovených zákonem dle § 94a zákona o DPH.

## 2.3 Poskytnutí služby použití on-line platformy osobou neusazenou v tuzemsku

Dále uvedený text se týká služby zprostředkování ubytování prostřednictvím internetových platform, kterou poskytuje osoba neusazená v tuzemsku<sup>6</sup> (zprostředkovatel) poskytovatelům ubytování či přímo ubytovaným osobám. Tato služba je elektronicky poskytovanou službou.

### 2.3.1 Určení místa plnění

Skutečnost, v jakém státě bude plnění (dodání zboží, poskytnutí služby, pořízení zboží nebo dovoz zboží) zdaněno, určuje místo plnění. Při stanovení místa plnění u elektronicky poskytované služby se postupuje v závislosti na tom, jaký status má příjemce této služby. V tomto smyslu se uplatní buď základní, nebo zvláštní pravidlo.

---

<sup>3</sup> Podle § 10 odst. 1 zákona o DPH je místem plnění při poskytnutí služby vztahující se k nemovité věci, včetně služby znalce, odhadce a realitní kanceláře, služby ubytovací, udělení práv na užívání nemovité věci a služby při přípravě a koordinaci stavebních prací, jako jsou zejména služby architekta a stavebního dozoru, místo, kde se nemovitá věc nachází.

<sup>4</sup> Zdanitelným plněním se dle § 2 odst. 2 zákona o DPH rozumí plnění, které je předmětem daně a není osvobozené od daně. Předmětem daně je dle § 2 odst. 1 písm. b) zákona o DPH poskytnutí služby za úplatu osobou povinnou k dani, která jedná jako taková, s místem plnění v tuzemsku.

<sup>5</sup> Obrátem se dle § 4a odst. 1 písm. a) zákona o DPH rozumí souhrn úplat bez daně, které osobě povinné k dani náleží za uskutečněná plnění s místem plnění v tuzemsku, jde-li o úplaty za zdanitelné plnění.

<sup>6</sup> Osobou neusazenou v tuzemsku je osoba povinná k dani, která nemá sídlo v tuzemsku, uskuteční zdanitelné plnění dodání zboží nebo poskytnutí služby s místem plnění v tuzemsku a v tuzemsku nemá provozovnu nebo v tuzemsku má provozovnu, která se tohoto plnění neúčastní [§ 4 odst. 1 písm. l) zákona o DPH].

**[základní pravidlo pro stanovení místa plnění]** Je-li služba poskytnuta elektronicky pouze osobám povinným k dani, tj. zjednodušeně podnikajícím osobám, viz bod 2.1, při určení místa plnění je třeba použít základní pravidlo vymezené v ustanovení § 9 zákona o DPH, které vychází z unijních právních předpisů, resp. ze směrnice Rady 2006/112/ES, o společném systému daně z přidané hodnoty, která je závazná pro všechny členské státy. Dle ustanovení § 9 odst. 1 zákona o DPH platí, že místem plnění při poskytnutí služby osobě povinné k dani, která jedná jako taková (v podmínkách ČR je zde myšlen jak plátce DPH, identifikovaná osoba, tak i osoba povinná k dani, která není registrována jako plátce DPH), je místo, kde má tato osoba (příjemce služby) sídlo. Pokud je však tato služba poskytnuta provozovně osoby povinné k dani, nacházející se v jiném místě, než kde je její sídlo, je místem plnění místo, kde je tato provozovna umístěna.

Z toho vyplývá, že v případě, kdy příjemcem takové služby je osoba povinná k dani se sídlem (příp. relevantní provozovnou) v tuzemsku, která jedná jako taková, místo plnění je v České republice.

**[zvláštní pravidlo pro stanovení místa plnění]** Při poskytnutí elektronicky poskytované služby osobám nepovinným k dani, tj. občanům jako konečným spotřebitelům nebo nepodnikajícím osobám, se místo plnění určí podle zvláštního pravidla (výjimky ze základního pravidla) vymezeného v ustanovení § 10i zákona o DPH. Místem plnění při poskytnutí elektronicky poskytované služby osobě nepovinné k dani je dle § 10i odst. 1 zákona o DPH místo příjemce služby určené podle přímo použitelného předpisu EU, kterým se stanoví prováděcí opatření ke směrnici o společném systému daně z přidané hodnoty<sup>7</sup>.

**[odchyłka od zvláštního pravidla]**<sup>8</sup> Toto zvláštní pravidlo pro určení místa plnění u elektronicky poskytované služby poskytnuté osobě nepovinné k dani specifikované v § 10i odst. 1 zákona o DPH se nepoužije<sup>9</sup>, pokud budou splněny podmínky dané ustanovením § 10i odst. 3 zákona o DPH. V tomto případě se uplatní základní pravidlo definované v ustanovení § 9 zákona o DPH, resp. odst. 2 tohoto zákonného ustanovení, podle kterého je místem plnění při poskytnutí služby osobě nepovinné k dani místo, kde má osoba poskytující službu sídlo. Pokud je však tato služba poskytnuta prostřednictvím provozovny osoby povinné k dani,

---

<sup>7</sup> Prováděcí nařízení Rady (EU) č. 282/2011 ze dne 15. března 2011, kterým se stanoví prováděcí opatření ke směrnici 2006/112/ES o společném systému daně z přidané hodnoty.

<sup>8</sup> Nicméně na základě § 10i odst. 5 zákona o DPH se osoba poskytující elektronicky poskytovanou službu dle § 10i odst. 3 tohoto zákona může rozhodnout, že při stanovení místa plnění bude postupovat vždy podle zvláštního pravidla ve smyslu § 10i odst. 1 tohoto zákona (a místo plnění tak určí v místě příjemce služby).

<sup>9</sup> V návaznosti na přijetí směrnice Rady (EU) 2017/2455 ze dne 5. prosince 2017, kterou se mění směrnice 2006/112/ES a směrnice 2009/132/ES, pokud jde o určité povinnosti v oblasti daně z přidané hodnoty při poskytování služeb a prodeji zboží na dálku.

nacházející se v jiném místě, než kde je její sídlo, je místem plnění místo, kde je tato provozovna umístěna.

Je-li tedy příjemcem dané služby osoba nepovinná k dani a místo příjemce takové služby je v ČR, pak místo plnění je určeno v České republice za předpokladu, že nebude naplněno ustanovení § 10i odst. 3 zákona o DPH (příp. bude poskytovatelem služby uplatněn postup dle § 10i odst. 5 zákona o DPH).

### 2.3.2 Povinnost přiznat daň

Poskytovatel ubytování a stejně tak i ubytovaný host, ať už plátce či osoba povinná k dani, která není plátcem, se může dostat do pozice příjemce služeb od zprostředkovatele, který nemá sídlo (ani relevantní provozovnu, která by se tohoto plnění účastnila) v ČR, tj. z pohledu zákona o DPH je tento zprostředkovatel považován za osobu neusazenou v tuzemsku. Přijatá služba od zprostředkovatele může spočívat v použití online platformy a zprostředkovatel za ni požaduje servisní poplatek, což pro účely DPH představuje úplatu.

Následující posouzení vychází z premisy, že zprostředkovatel je považován za osobu neusazenou v tuzemsku a elektronicky poskytuje službu použití online platformy za úplatu. Pro stanovení toho, **kdo má povinnost přiznat daň z poskytnuté elektronické služby, je nutné zkoumat, komu je tato služba poskytnuta.** Existují následující varianty:

- A. Zprostředkovatel poskytuje elektronickou službu spočívající ve využití platformy přímo hostu (osoba, která se ubytuje v rezervovaném ubytování), který vystupuje jako:
  1. plátce DPH,<sup>10</sup>
  2. osoba povinná k dani, která není registrována jako plátce DPH,
  3. osoba nepovinná k dani.
- B. Zprostředkovatel poskytuje elektronickou službu spočívající ve využití platformy poskytovateli ubytování<sup>11</sup>, který vystupuje jako:
  1. plátce DPH,
  2. osoba povinná k dani, která není registrována jako plátce DPH.

---

<sup>10</sup> Může se jednat o zprostředkování ubytování pro podnikatele či společnosti např. u služebních nebo pracovních cest.

<sup>11</sup> Poskytovatel ubytování, který přijímá služby od zprostředkovatele, nemůže vystupovat jako osoba nepovinná k dani, jelikož uskutečňuje ekonomickou činnost (viz stanovení osob a činností v bodě 2.1).

**[povinnost přiznat daň z přijaté služby např. za použití online platformy]** Služba poskytnutá zprostředkovatelem osobě, jež je považována za osobu povinnou k dani se sídlem (příp. relevantní provozovnou) v ČR, která jedná jako taková, je předmětem daně v tuzemsku a **povinnost odvést daň se přenáší na příjemce této služby**, tj. na poskytovatele ubytování (varianta B) nebo na hosta, pokud host není osobou nepovinnou k dani (varianta A.3).

Podle ustanovení § 108 odst. 3 písm. a) bodu 1 zákona o DPH platí, že pokud zdanitelné plnění (poskytnutí služby použití online platformy) uskutečňuje osoba neusazená v tuzemsku, je povinna přiznat daň osoba, která toto plnění přijala, a to plátce nebo identifikovaná osoba.

**Ve variantě A.1 a B.1**, kdy je zprostředkovatelem poskytnuta služba plátcí, vzniká povinnost přiznat daň příjemci této služby, tedy plátcí, a zároveň má tento plátce možnost si uplatnit nárok na odpočet při splnění zákonných podmínek.

**[přehled povinností pro plátce DPH]** Plátce má povinnost podat daňové přiznání a v něm přiznat daň z přijaté služby spočívající v použití online platformy fakturované zprostředkovatelem. Plátcí rovněž na základě ustanovení § 101c písm. b) bodu 1 vzniká povinnost podat kontrolní hlášení. Plátce má možnost uplatnit si nárok na odpočet při splnění podmínek vymezených v § 72 a násl. zákona o DPH.

**Ve variantě A.2 a B.2**, kdy je zprostředkovatelem poskytnuta služba spočívající v použití online platformy osobě povinné k dani, která není registrována k DPH, se z titulu přijetí této služby tato osoba povinná k dani stane identifikovanou osobou ve smyslu § 6h zákona o DPH a je povinna podle § 108 odst. 3 písm. a) zákona o DPH z tohoto plnění přiznat daň.

**[přehled povinností pro neplátce DPH – identifikovanou osobu]** Osoba povinná k dani se sídlem nebo provozovnou v tuzemsku, která není plátcem DPH, je **identifikovanou osobou** ode dne přijetí služby s místem plnění v tuzemsku od osoby neusazené v tuzemsku a vzniká jí povinnost dle § 97 zákona o DPH podat přihlášku k registraci do 15 dnů ode dne, ve kterém se takovou osobou stala. Rovněž této osobě vzniká povinnost podat daňové přiznání a v něm přiznat daň z přijaté služby (např. ze servisního poplatku za použití online platformy) fakturované zprostředkovatelem. Za identifikovanou osobu se lze registrovat i před prvním přijetím služby, a to dobrovolně dle § 97a v kontextu s § 6l zákona o DPH. Identifikovaná osoba přiznává DPH z přijatých služeb od osoby neusazené v tuzemsku, ale nemá povinnost přiznávat DPH z tuzemských plnění. Zároveň ale nemá nárok na odpočet daně z veškerých přijatých zdanitelných plnění.

V této souvislosti upozorňujeme, že i identifikovaná osoba musí nadále sledovat svůj obrat pro účely DPH a v případě jeho překročení se stává plátcem DPH se všemi souvisejícími daňovými dopady.

**[povinnost přiznat daň z poskytnutí služby např. za použití online platformy] Ve variantě A. 3**, kdy zprostředkovatelem je poskytnuta služba osobě nepovinné k dani (nejčastěji občan jako konečný spotřebitel), dochází k přesunu místa plnění do místa příjemce služby, tj. do ČR, za předpokladu, že nebude naplněno ustanovení § 10i odst. 3 zákona o DPH<sup>12</sup>. **Poskytovatel služby**, který je osobou neusazenou v tuzemsku (**zprostředkovatel**), **má povinnost přiznat daň** dle § 108 odst. 1 zákona o DPH, pokud není daň odvedena v rámci zvláštního režimu jednoho správního místa (tzv. ONE STOP SHOP, dále jen „OSS“). Takovýto poskytovatel služby, který není dosud registrován jako plátcem DPH, se stane plátcem v souladu s § 6c odst. 2 zákona o DPH.

V situaci, kdy zprostředkovatel poskytuje službu osobě nepovinné k dani na základě § 10i odst. 3 zákona o DPH, poskytnutí služby nebude předmětem daně v ČR, neboť místo plnění se bude nacházet mimo tuzemsko (v tomto případě se uplatní základní pravidlo pro stanovení místa plnění při poskytnutí služby osobě nepovinné k dani dle § 9 odst. 2 zákona o DPH).

**[přehled povinností pro neusazenou osobu – plátce DPH]** Osoba povinná k dani, která nemá sídlo v tuzemsku a která uskuteční poskytnutí služby s místem plnění v tuzemsku, s výjimkou plnění, u kterých je povinná přiznat daň osoba, které jsou tato plnění poskytována, nebo plnění, na která se použije zvláštní režim jednoho správního místa (OSS), je **plátcem** ode dne uskutečnění tohoto zdanitelného plnění. Tato osoba je povinná dle § 94 odst. 2 zákona o DPH podat přihlášku k registraci do 15 dnů ode dne, ve kterém se stala plátcem. Rovněž této osobě vzniká povinnost podat daňové přiznání a v něm přiznat daň z poskytnuté služby (např. ze služby spočívající v použití online platformy). Současně plátcem vzniká i povinnost podat kontrolní hlášení. Za plátce se lze registrovat i před prvním poskytnutím služby, a to dobrovolně dle § 94a odst. 2 v kontextu s § 6f odst. 2 zákona o DPH.

**[registrace a podání daňového přiznání k DPH]** Přihlášku k registraci plátce k dani z přidané hodnoty nebo přihlášku k registraci identifikované osoby k dani z přidané hodnoty lze podat pouze elektronicky (§ 101a odst. 2 zákona o DPH). Na plátce a identifikovanou osobu se dle ustanovení § 101a odst. 1 písm. a) zákona o DPH vztahuje rovněž povinnost spočívající v elektronické formě podání daňového přiznání, na plátce potom i povinnost podat elektronicky kontrolní hlášení v souladu s ustanovením § 101a odst. 1 písm. b) zákona o DPH. Stručně

---

<sup>12</sup> Nebo za předpokladu, že poskytovatel dané služby se rozhodne pro určení místa plnění v tuzemsku dle § 10i odst. 5 zákona o DPH, resp. § 10i odst. 1 zákona o DPH.



přehled možností elektronického podání lze nalézt na webových stránkách: <https://www.financnisprava.cz/cs/dane/dane-elektronicky/strucny-prehled>.<sup>13</sup>

### 3. Daň z příjmů fyzických osob

#### 3.1 Stanovení osob a činností

**[poplatník daně z příjmů fyzických osob]** Poplatníky daně z příjmů fyzických osob jsou fyzické osoby vymezené v § 2 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o daních z příjmů“).

**[stanovení činnosti - ubytování vs. nájem]** Zásadní pro posouzení druhu příjmu je charakter a časový úsek poskytovaného „ubytování“, tzn., zda je toto poskytováno relativně dlouhodobě za účelem zajištění bytové potřeby nájemce (jeho domácnosti), nebo je poskytováno přechodně příp. krátkodobě, tj. za účelem rekreace, ubytování studentů, sezonních pracovníků apod. Dále je třeba hodnotit poskytování služeb ve spojení s ubytováním, když charakteristické pro nájem je, že pronajímatel zajistí po dobu nájmu pouze nezbytné služby, kterými jsou dodávky vody, odvoz a odvádění odpadních vod včetně čištění jímek, dodávky tepla, odvoz komunálního odpadu, osvětlení a úklid společných částí domu, zajištění příjmu rozhlasového a televizního vysílání, provoz a čištění komínů, případně provoz výtahu. Další služby, jako je např. úklid prostor užívaných nájemcem, poskytování lůžkovin, výměna ložního prádla nebo toaletních potřeb, institut nájmu obecně nepředpokládá a tyto jsou již nad jeho rámec. Stejně tak případné poskytování stravování (i např. jen snídaně) v souvislosti s ubytováním již znamená, že nelze „ubytování“ považovat za pouhý nájem. Na základě těchto případných „doplňkových plnění“ lze tedy rovněž usuzovat na charakter poskytovaného „ubytování“. Rozdíl mezi nájmem a ubytovací službou lze shledat rovněž v provádění běžné údržby nebo drobných oprav v užívaném prostoru. V případě nájmu se předpokládá provádění těchto činností nájemcem, kdežto v případě ubytovací služby nelze provádění těchto činností ubytovaným předpokládat.

Činnost subjektů poskytujících ubytování (ubytovací služby) prostřednictvím internetových platforem vykazuje všechny znaky podnikání podle § 420 zákona č. 89/2012 Sb., občanský

---

<sup>13</sup> Podrobné informace k elektronickému podávání pro finanční správu jsou k dispozici na webových stránkách: <http://www.financnisprava.cz/cs/dane-elektronicky/danovy-portal/elektronicka-podani-pro-financni-spravu> či <https://epodpora.mfcr.cz/cs/seznam-okruhu/elektronicka-podani-epo/10x-elektronicka-podani-pro-financni-spr-4365>.

zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“). Pokud je poskytovatelem ubytování fyzická osoba vymezená v § 2 zákona o daních z příjmů, **podléhají její příjmy z této činnosti dani z příjmů fyzických osob podle § 7 zákona o daních z příjmů.**

Příjmy poskytovatele ubytovacích služeb, který vlastní živnostenské oprávnění opravňující ho k poskytování této služby, jsou zdaňovány podle § 7 odst. 1 písm. b) zákona o daních z příjmů (příjmy ze živnostenského podnikání), a pokud poskytovatel neuplatní výdaje ve skutečné výši, může uplatnit výdaje procentem z příjmů, a to ve výši 60 % z příjmů podle § 7 odst. 7 písm. b) zákona o daních z příjmů.

V případě, že poskytovatel služby příslušné živnostenské oprávnění nevlastní, ačkoli tuto zákonnou povinnost má, je v souladu s § 420 odst. 1 občanského zákoníku považován za poplatníka provozujícího podnikatelskou činnost a jeho příjmy jsou zdaňovány podle § 7 odst. 1 písm. c) zákona o daních z příjmů. Pokud neuplatní výdaje ve skutečné výši, může uplatnit výdaje procentem z příjmů, a to ve výši 40 % z příjmů podle § 7 odst. 7 písm. d) zákona o daních z příjmů.

Výdaje procentem z příjmů podle zákona o daních z příjmů		2022	2023
§ 7/7/b	příjmy ze živnostenského podnikání, s výjimkou příjmů z živnostenského podnikání řemeslného	60 % z příjmů <b>max.</b> <b>1 200 000 Kč</b>	60 % z příjmů <b>max.</b> <b>1 200 000 Kč</b>
§ 7/7/d	jiné příjmy ze samostatné činnosti	40 % z příjmů <b>max.</b> <b>800 000 Kč</b>	40 % z příjmů <b>max.</b> <b>800 000 Kč</b>

### 3.2 Další povinnosti fyzické osoby v souvislosti s poskytováním ubytovacích služeb

Podnikající fyzická osoba vede:

- účetnictví v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, nebo
- daňovou evidenci v souladu s § 7b zákona o daních z příjmů, nebo
- záznamy o příjmech a evidenci pohledávek vzniklých v souvislosti s činností, ze které plyne příjem ze samostatné činnosti, pokud uplatňuje výdaje podle § 7 odst. 7 zákona o daních z příjmů.

**Splní-li poskytovatel služby podmínky dané v § 2a zákona o daních z příjmů, může vstoupit do paušálního režimu a platí pro něj zákonné podmínky paušálního režimu.**

**[registrační povinnost]** Fyzická osoba mající příjmy ze samostatné činnosti je poplatníkem daně z příjmů fyzických osob a má podle § 39 zákona o daních z příjmů registrační povinnost. Poplatník je povinen podat přihlášku k registraci k dani z příjmů fyzických osob u příslušného správce daně do 15 dnů ode dne, ve kterém

- započal vykonávat činnost, která je zdrojem příjmů ze samostatné činnosti, nebo
- přijal příjem ze samostatné činnosti.

Místně příslušným správcem daně fyzické osoby je finanční úřad podle adresy místa jejího trvalého pobytu.

**[povinnost podat daňové přiznání]** Po skončení zdaňovacího období, tj. kalendářního roku, má poplatník povinnost v souladu s ustanovením § 38g zákona o daních z příjmů podat příslušnému správci daně daňové přiznání k dani z příjmů fyzických osob. Podle uvedeného ustanovení zákona o daních z příjmů je povinen podat daňové přiznání každý, jehož roční příjmy, které jsou předmětem daně z příjmů fyzických osob, přesáhly 50 000 Kč (počínaje zdaňovacím obdobím 2023, pro rok 2022 je účinná částka 15 000 Kč), pokud se nejedná o příjmy od daně osvobozené nebo o příjmy, z nichž je daň vybírána srážkou podle zvláštní sazby daně (§ 36 zákona o daních z příjmů). Daňové přiznání je povinen podat i ten, jehož roční příjmy, které jsou předmětem daně z příjmů fyzických osob, nepřesáhly 50 000 Kč (pro rok 2022 je účinná částka 15 000 Kč), ale vykazuje daňovou ztrátu.

Daňové přiznání není povinen podat poplatník, který má příjem ze závislé činnosti pouze od jednoho, anebo postupně od více plátců, podepsal u všech těchto plátců daně (zaměstnavatelů) prohlášení k dani podle § 38k zákona o daních z příjmů a nemá jiné zdanitelné příjmy podle § 7 až 10 zákona o daních z příjmů (tj. příjmy z podnikání, příjmy z kapitálového majetku, příjmy z nájmu nebo ostatní příjmy) vyšší než 20 000 Kč (počínaje zdaňovacím obdobím 2023, pro rok 2022 je účinná částka 6 000 Kč).

#### **4. Daň z příjmů právnických osob**

Pokud by poskytovatelem ubytovacích služeb byla právnická osoba, tak jsou podle § 18 zákona o daních z příjmů předmětem daně příjmy z veškeré činnosti a z nakládání s veškerým majetkem. Příjmy plynoucí v souvislosti s předmětnou činností by byly zahrnuty v přiznání

k dani z příjmů právnických osob a zdaněny v základu daně stanoveného podle § 23 zákona o daních z příjmů při respektování věcné a časové souvislosti.

## 5. Daň z nemovitých věcí

**[poplatník daně z nemovitých věcí]** Poplatníky daně ze staveb a jednotek vymezuje § 8 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o dani z nemovitých věcí“). Poplatníkem daně je zpravidla vlastník zdanitelné stavby nebo zdanitelné jednotky.

**[Airbnb ve vztahu k dani z nemovitých věcí]** Je-li nemovitá věc – zdanitelná stavba/jednotka pronajímána včetně poskytování ubytovacích služeb nebo prokazatelně nabízena na internetovém portálu k pronájmu včetně ubytovacích služeb (i když služby nejsou využity), lze konstatovat, že tato nemovitá věc slouží k podnikání a podléhá příslušné sazbě daně pro podnikání. Zdanitelná stavba/jednotka je považována za užívanou k podnikání, i když není k 1. lednu zdaňovacího období zrovna obsazena.

**[stanovení sazby daně]** Zdanitelná stavba/jednotka sloužící k podnikání z důvodu pronájmu včetně poskytování ubytovacích služeb je posuzována jako nemovitá věc užívaná k ostatním druhům podnikání a podléhá sazbě daně podle § 11 odst. 1 písm. d) bodu 3 zákona o dani z nemovitých věcí ve výši 10 Kč za 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy nebo upravené podlahové plochy.

**[daňové přiznání]** Povinnost podat přiznání k dani z nemovitých věcí je vymezena v § 13a zákona o dani z nemovitých věcí. Zpravidla je poplatník povinen jej podat příslušnému správci daně do 31. ledna zdaňovacího období.

Pro více informací navštivte následující webovou stránku:

<https://www.financnisprava.cz/cs/dane/dane/dan-z-nemovitych-veci/informace-stanoviska-a-sdeleni/2022/informace-pro-poplatniky-dane-z>.

Mgr. Ladislav Henáč  
ředitel sekce