

Městský soud v Praze minulý týden rozhodl, že krátkodobé pronájmy typu Airbnb se musí zdanit

- CZ24 News | 25. srpna 2021

ČESKO: Městský soud v Praze minulý týden rozhodl, že krátkodobý pronájem přes platformy typu Airbnb spadá pod ubytovací služby a měl by se danit jako podnikatelská činnost. O rozhodnutí soudu píšou úterní Hospodářské noviny. Rozhodnutí může podle HN výrazně ovlivnit majitele tisíců bytů, kteří v nich poskytují ubytování skrze platformu Airbnb a Booking.com.

„Toto rozhodnutí by mohlo byznysmodel Airbnb zcela rozložit,“ citují HN daňového poradce a partnera společnosti EK Partners Lukáše Eisenworta.

Pražský městský soud podle HN řešil případ žalobkyně zastoupené advokátkou Petrou Novákovou, která se loni v březnu ohrazovala proti tomu, že jí finanční správa za rok 2017 doměřila daň z podnikatelské činnosti a musela podat opravné daňové přiznání. Šlo o příjmy z krátkodobých pronájmů nemovitosti skrze platformu Airbnb. Podle městského soudu v Praze nejde o takzvanou „nesouvislou podnikatelskou činnost“, za kterou pronájem považovala žalobkyně, ale o „podnikatelskou činnost v ubytovacích službách“, píšou HN.

Verdikt soudu uvítala Finanční správa ČR. „Rozsudkem byl akceptován závěr finanční správy, že příjmy plynoucí z činnosti ubytování je nutné klasifikovat jako ubytovací službu, jelikož dochází k uspokojování potřeby na ubytování, nikoliv potřeby bydlení, jak je tomu v případě nájmu,“ uvedla správa na [twitteru](#) s odkazem na svůj [postoj](#) ke krátkodobému pronájmu z roku 2017.

„Může to ještě skončit u Nejvyššího správního soudu, žalobkyně může ještě podat kasační stížnost. Já však rozsudek považuji za přesvědčivý,“ řekl listu daňový poradce Tomáš Hajdušek.

Rozsudek podle HN nejvíc zasáhne ty, kteří pronajímají více bytů najednou. Pro ubytovatele to bude mít zásadní dopad například v platbě sociálního a zdravotního pojištění. Od toho jsou v případě klasického nájmu osvobozeni. Stejně tak pro ně může přijít změna v platbě DPH. Nejvíce to pocítí ti, kdo krátkodobě pronajímají více nemovitostí, poznamenává list.

Rozsudek se podle informací HN opírá i o nálezy Ústavního soudu, který říká, co je nájem bytu a k čemu slouží a v čem se oproti ubytování liší. Ubytování má oproti pronájmu zásadní rozdíl, že poskytuje určité služby. Podle soudu jsou službami i například poskytnutí toaletního papíru, mýdla, ručníku či povlečení.

Rozhodnutí soudu by mohlo nejvíce dopadnout na ty, kteří krátkodobě pronajímají více bytových jednotek. Největší negativní dopad by spočíval v tom, že by se řady z nich začala týkat daň z přidané hodnoty. „V případě pronájmů je totiž pronajímatel od DPH osvobozen. V případě poskytování ubytovacích služeb už je tomu jinak. Pokud příjmy z pronájmů přesáhnou ročně jeden milion korun, stanou se ubytovatelé plátcí DPH a 15 procent svých příjmů musí odvést státu,“ vysvětlil deníku poradce Eisenwort. Drobnějších pronajímatelů, kteří pro Airbnb poskytují například jeden byt pořízený na hypotéku, by se podle něj změna klasifikace příliš dotknout neměla.

Rozsudek soudu by mohl český trh Airbnb vrátit do počátečního stavu, kdy lidé pronajímali své nemovitosti, když odjeli na dovolenou. Podle Michala Koutného z České asociace pronajímatelů a

ubytovatelů v soukromí se zároveň mohou narovnat podmínky trhu, píšou HN.

V ČR se přes platformu Airbnb podle údajů Českého statistického úřadu v roce 2018 ubytovalo 1,16 milionu zahraničních turistů. Při domácích cestách ji využilo 115 000 Čechů. Nejvíce lidí využilo krátkodobé ubytování v Praze, v níž se podle odhadů k těmto účelům využívá kolem 11 500 bytů. Po loňském nástupu epidemie covidu-19 se ale počet těchto bytů snížil. Platformy jako Airbnb čelí nejen v ČR kritice z různých důvodů, nejčastějšími argumenty pražských kritiků je negativní vliv na dostupnost bydlení v metropoli a fakt, že si na chování hostů bytů mnohdy stěžují stálí obyvatelé domů.