REÁLNÝ VÝNOS · PRŮVODCE 2026

Prodáváte nemovitost? Takto legálně zaplatíte méně

Zisk z prodeje bytu, domu nebo pozemku se v Česku daní 15 %, z části ročního základu nad 1 762 812 Kč 23 %. Zdravotní ani sociální pojištění se z něj neplatí. Mnoho lidí ale daň neplatí vůbec — stačí splnit jednu z podmínek níže. Pravidla platná v roce 2026.

V KOSTCE

1. **Od zápisu do katastru uplynulo 10 let (u nemovitostí nabytých do konce roku 2020 stačí 5 let).**
2. **V bytě nebo domě jste bydleli alespoň 2 roky bezprostředně před prodejem.**
3. **Bydleli jste tam kratší dobu, ale peníze použijete na vlastní bydlení do konce následujícího roku.**

1. Časový test: 5, nebo 10 let

Příjem z prodeje je osvobozen, pokud mezi nabytím a prodejem uplynulo:

- **5 let** u nemovitostí nabytých do 31. 12. 2020,
- **10 let** u nemovitostí nabytých od 1. 1. 2021.

Rozhoduje den zápisu do katastru. U zděděné nemovitosti se doba zůstavitele započítává jen tehdy, jste-li jeho příbuzný v přímé linii nebo manžel; u sourozence či strýce běží test znovu.

Příklad: zisk 1 000 000 Kč před uplynutím testu znamená daň **150 000 Kč**. Po jeho uplynutí **0 Kč**. Chybí-li vám do konce testu pár měsíců, čekání se vyplatí.

Příklad počítá se sazbou 15 %, tedy s ročním základem do 1 762 812 Kč.

2. Dva roky bydliště

Pokud jste v rodinném domě nebo bytě měli bydliště alespoň dva roky bezprostředně před prodejem, příjem je osvobozen i bez časového testu. Zákon mluví o bydlišti, tedy o skutečném užívání, ne o trvalém pobytu. Správce daně to může ověřovat například podle spotřeby energií; potvrdil to Nejvyšší správní soud.

3. Kratší bydlení a peníze na vlastní bydlení

Pokud jste v bytě nebo domě měli bydliště bezprostředně před prodejem, ale kratší dobu než dva roky, příjem je osvobozen, když ho použijete na vlastní bytovou potřebu, a to do konce následujícího kalendářního roku — tedy až 24 měsíců. Použití je třeba oznámit finančnímu úřadu do konce lhůty pro podání přiznání za rok prodeje. Od 1. 7. 2024 však opomenuté oznámení osvobození neruší; zdaní se jen ta část peněz, kterou na bydlení nepoužijete.

4. Výdaje, které snižují daň

Pokud osvobození nevyjde, daní se zisk: prodejní cena minus výdaje. Uplatnit můžete zejména:

- kupní cenu,
- technické zhodnocení,
- opravy a údržbu,
- provizi realitní kanceláře,
- odměnu právníka a znalce,
- správní poplatky a daň z nemovitých věcí.

TIP Schovávejte smlouvy a faktury — co nedoložíte, neodečtete.

5. Na co nezapomenout

- Osvobozený příjem nad 5 000 000 Kč musíte oznámit finančnímu úřadu (§ 38v). Za opomenutí hrozí pokuta 0,1 až 15 % z neoznámené částky.
- Daň z nabytí nemovitých věcí už kupující neplatí — byla zrušena v roce 2020.
- Dědictví je od daně z příjmů osvobozené pro všechny dědice; dědická daň neexistuje od roku 2014.

Před prodejem si připravte

- ☐ výpis z katastru s datem zápisu nebo usnesení o dědictví,
- ☐ kupní nebo darovací smlouvu,
- ☐ faktury za rekonstrukce a opravy,
- ☐ doklady o provizi a poplatcích.

6. Co s penězi po prodeji

Po prodeji máte na účtu velkou částku najednou. Důležité je, kolik z ní zůstane po dani a inflaci. Takto by dopadl 1 000 000 Kč za jeden rok při inflaci 1,9 %:

KAM	HRUBÝ VÝNOS	PO DANI	KUPNÍ SÍLA PO ROCE
Běžný účet	0 %	0 %	**−18 646 Kč**
Spořicí účet nebo termínovaný vklad (příklad)	4,00 %	3,40 %	**+14 720 Kč**
Firemní dluhopis (průměrný kupon větších emisí za rok 2025)	7,30 %	6,20 %	**+42 247 Kč**
Akcie a ETF	není jistý	po 3 letech bez daně	podle trhu

- Nejlepší spořicí účty nabízejí do 4,25 %, termínované vklady 3,50–4,33 % (září 2026), většinou s limity a podmínkami. Z úroků se strhává daň 15 %.
- Aby peníze při inflaci 1,9 % udržely hodnotu, musí investice zdaněná 15 % vydělat alespoň **2,24 % ročně** před zdaněním.
- Úroky z dluhopisů českých emitentů se daní srážkou 15 %. Vyšší výnos znamená vyšší riziko: v insolvenci skončilo 14 % podlimitních emisí prodávaných mimo banky a obchodníky s cennými papíry, u emisí přes regulované subjekty 2 %.
- Akcie a ETF jsou osvobozené po 3 letech držení nebo do 100 000 Kč hrubých příjmů za rok.

Svá čísla si přepočítáte na **realnyvynos.cz**.

Průvodce je obecná informace podle pravidel platných v září 2026. Není daňovým ani investičním poradenstvím a nenabízí žádný finanční produkt. U konkrétního prodeje si postup ověřte s daňovým poradcem.

Zdroje (ověřeno 22. – 24. 9. 2026)

1. Zákon č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů, § 4, § 4b, § 10 a § 38v
2. Časový test a sazby: Portál POHODA, 12. 1. 2026 — portal.pohoda.cz
3. Bydliště: NSS 5 Afs 220/2023; Grant Thornton, 23. 9. 2024 — grantthornton.cz · bytová potřeba: NeoTax, 4. 12. 2025 — neotax.eu
4. Oznámení osvobozených příjmů: financnisprava.gov.cz
5. Inflace srpen 2026: ČSÚ, 10. 9. 2026 — csu.gov.cz · srážková daň z úroků: financnisprava.gov.cz
6. Vklady: finance.cz, 11. 9. 2026; TOP.CZ, 16. 9. 2026 · dluhopisy: SCHEJBAL&PARTNERS, 28. 5. 2026 — akschejbal.cz
7. Dluhopisy a riziko: epravo.cz, 21. 7. 2026, podle Deloitte Bond Index a Surveilligence
8. Akcie a ETF: taxorio.cz, 26. 12. 2025; TPA, 14. 10. 2025 — tpa-group.cz