IUSTORIA

Z BLOGU IUSTORIA

Zdědil jsem byt po mámě a chci ho prodat. Budu z prodeje platit daň?

> *Rozhoduje čas. Příjem je osvobozený, přesáhne-li doba od nabytí do prodeje deset let, a u bytu zděděného po rodiči se do ní započítá i doba, kdy ho vlastnil rodič.*

MGR. JAN VYTŘÍSAL

10. 11. 2026 · 2 min čtení

Po mamince vám připadl byt. Sám v něm nebydlíte a chcete ho prodat. Ptáte se, jestli z prodeje zaplatíte daň z příjmů.

U bytu, ve kterém jste nebydlel, rozhoduje čas. Příjem z prodeje je osvobozený, přesáhne-li doba od nabytí do prodeje deset let (§ 4 odst. 1 písm. b) zákona o daních z příjmů). Dědíte-li po rodiči, prarodiči nebo manželovi, zkracuje se tato doba o dobu, kdy byt vlastnil zůstavitel (§ 4 odst. 2). Do potřebných deseti let se vám tedy počítá i maminčino vlastnictví.

Kdy na době vlastnictví nezáleží

Měl-li jste v bytě bydliště nejméně dva roky bezprostředně před prodejem, je příjem osvobozený (§ 4 odst. 1 písm. a)). Bydlel-li jste tam kratší dobu, je příjem osvobozený, použijete-li peníze na vlastní bytovou potřebu.

Jiná pravidla platí, pokud byt patřil do obchodního majetku a sloužil k podnikání.

Pozor na hranici a na oznámení

U nemovitosti zákon výslovně neříká, zda rozhoduje den kupní smlouvy, nebo účinky vkladu do katastru. Prodáváte-li jen pár týdnů kolem hranice, nespoléhejte na to, že vám vyjde příznivější den.

Osvobozený příjem nad 5 000 000 Kč se jinak finančnímu úřadu oznamuje do konce lhůty pro podání přiznání (§ 38v zákona o daních z příjmů). Prodej bytu, domu nebo jiné nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí České republiky se ale neoznamuje, protože údaje o něm má správce daně z katastru.

Co udělat teď

1. Zjistěte, odkdy byt vlastnila maminka, kdy jste ho nabyl vy a kdy chcete prodávat.
2. Zadejte data do kalkulačky osvobození příjmu z prodeje. Ukáže, jestli je prodej osvobozený, nebo jestli je potřeba ho posoudit.

Jak je to s daní u samotného dědictví, popisuje stránka průvodce Dar a dědictví.

Zdědil jsem byt po mámě a chci ho prodat. Budu z prodeje platit daň?

Mgr. Jan Vytřísal · Publikováno 10. 11. 2026

https://www.iustoria.cz/blog/prodej-zdedeneho-bytu-dan/

Text je dílem chráněným autorským právem. Sdílení celého dokumentu bez úprav je vítáno; přebírání částí do jiných textů jen s uvedením zdroje. © IUSTORIA, advokátní kancelář, s.r.o.