



## Daňové změny a novinky 2026: Nová pravidla pro zaměstnanecké opce a benefity i změny v DPH u nemovitostí

**Od 1. ledna 2026 vstoupila v účinnost řada změn v daňových předpisech, které ovlivní jak podnikatele, zaměstnance a zaměstnavatele, tak i běžné občany. Současně dochází k valorizaci některých parametrických ustanovení zákona o daních z příjmů, která jsou navázána na výši minimální nebo průměrné mzdy. Aktuální období rovněž přináší i pokračující dopady novely zákona o DPH u nemovitostí, která nabyla účinnosti již 1. července 2025. Ta redefinuje vymezení staveb pro bydlení a sociální bydlení, upravuje pravidla pro zdanění rekonstrukcí a převodů nemovitostí a stanovuje nové možnosti dobrovolného zdanění nájmu, přičemž rok 2026 je prvním rokem, kdy se tyto změny plně projeví v praxi finanční správy i realitního trhu.**

### Shrnutí od AI

Článek představuje analytický přehled daňových změn účinných zejména od roku 2026, které se dotýkají široké škály oblastí od zdanění zaměstnaneckých opcí až po DPH u nemovitostí. Klíčovou novinkou je zavedení zvýhodněného daňového režimu pro zaměstnanecké akciové a opční programy, kdy zdanění i odvody pojistného nastávají až při skutečném obdržení plnění, přičemž tento režim cílí především na startupy a menší podniky. Článek dále upozorňuje na zpřísnění podmínek pro osvobození zaměstnaneckých benefitů, rozšíření odpočtu úroků z úvěrů bytových družstev, zrušení limitu 40 milionů korun pro osvobození příjmů z prodeje cenných papírů při splnění časového testu a změny ve zdanění zahraničních členů orgánů právnických osob, kteří nově podléhají zálohovému systému zdanění namísto srážkové daně. V oblasti DPH přinášejí novelizované předpisy účinné od července 2025 zásadní změny při převodech nemovitostí, včetně nového vymezení stavby bytového domu podle registru RÚIAN, rozšíření kategorie staveb pro sociální bydlení a úpravy podmínek osvobození při dodání nemovitých věcí, přičemž zdanění podléhá nově pouze první úplatný převod uskutečněný do dvaceti tří měsíců od dokončení stavby. [méně](#)

### Kvalifikované zaměstnanecké opce

Od roku 2026 se zavádí zcela nový zvýhodněný daňový režim podporující zaměstnanecké akciové a opční programy, který má být zacílen zejména na menší podniky, a především má podporovat rozvoj tzv. startupů v českém prostředí. Pokud budou splněny zákonem stanovené podmínky, pak příjmy zaměstnanců budou zdaněny až v momentě skutečného získání finančních prostředků z opčního programu a současně tyto příjmy nebudou podléhat odvodům na povinné pojistné.

### Zpřísnění podmínek pro zaměstnanecké benefity

Zpříšňuje se definice nepeněžitých plnění, která mohou být jako zaměstnanecké benefity osvobozeny od zaměstnaneckých odvodů a pojistného. Jde o typické příspěvky na sportovní, zdravotní, kulturní, rekreační a podobné účely poskytované zaměstnavateli jejich zaměstnancům. Osvobození se nově neuplatní u těch nepeněžitých plnění, která mají faktickou povahu mzdy, platu, odměny nebo mají zkrátka tyto příjmy nahrazovat.

## **Úroky z úvěru bytového družstva**

Nově bude možné odečíst od základu daně také úroky z úvěrů bytových družstev, pokud případnou na podíl poplatníka a splní ostatní zákonné podmínky. Odpočet mohou poplatníci uplatnit za zdaňovací období roku 2026. Maximální celkový roční limit odpočtu zůstává 150 tisíc korun na jednu společně hospodařící domácnost. Novela tak přinesla narovnání podmínek pro vlastníky bytů v družstevním vlastnictví s vlastnictvím bytů v soukromém vlastnictví.

## **„Superdávka“ a sleva na manžela**

Nová dávka státní sociální pomoci, tzv. superdávka, nahrazuje čtyři dosavadní dávky – příspěvek na dítě, příspěvek na bydlení, příspěvek na živobytí a doplatek na bydlení. Z hlediska daně z příjmů je důležité, že superdávka se nezapočítává do výše vlastního příjmu manžela pro účely slevy na dani. Limit příjmů 68 tisíc korun pro nárok na uplatnění slevy zůstává beze změny.

## **Záloha v prvním pásmu paušální daně**

Od roku 2026 se podle automaticky nastavených pravidel zvyšuje paušální záloha v prvním pásmu paušální daně na 9 984 korun. U druhého a třetího pásma zůstávají paušální zálohy stejné.

## **Cenné papíry a kryptoaktiva**

Od 1. ledna 2026 se ruší limit 40 milionů korun pro osvobození příjmů fyzických osob z prodeje cenných papírů a obchodních podílů, pokud byl splněn tzv. časový test. U kryptoaktiv se limit 40 milionů korun nemění.

## **Změna režimu zdanění u jednatelů ze zahraničí**

Od 1. ledna 2026 dochází ke zrušení srážkové daně u odměn členů orgánů právnických osob (jednatelů, členů představenstva, členů dozorčích rad apod.), kteří jsou nerezidenty České republiky. Nově se u těchto zahraničních členů orgánů bude uplatňovat zdanění prostřednictvím záloh na daň ve výši 15 % z příjmů do 36násobku průměrné mzdy a ve výši 23 % z příjmů nad tuto hranici. Pokud dojde k překročení této hranice, vznikne zahraničním členům orgánů zároveň povinnost podat daňové přiznání k dani z příjmů fyzických osob.

## **Zvýšení hranice pohledávek pro "drobné" opravné položky**

Od roku 2026 se zvyšuje hranice tzv. nevýznamných pohledávek, ke kterým lze tvořit daňově uznatelné opravné položky jednorázově rovnou v plné výši, a to z 30.000 na 50.000 korun.

## **Okamžité platby u České národní banky**

Česká národní banka nově akceptuje okamžité platby. Ty mohou usnadnit včasné plnění daňových povinností, ale současně zrychlí získání různých potvrzení vydávaných ze strany úřadů, pokud je jejich vydání spojeno s povinností úhrady správního poplatku. Příchozí platby tak budou u ČNB na daňové účty finančních úřadů připisovány okamžitě a každý den (včetně víkendů a státních svátků).

## **Změny v DPH u nemovitostí od 1. 7. 2025**

Novelizace zákona o DPH s účinností od 1. července 2025 zasáhla především oblast nemovitých věcí. Mění se vymezení stavby pro bydlení a stavby pro sociální bydlení, upravují se pravidla pro aplikaci snížené sazby daně při rekonstrukcích staveb a rozšiřují se možnosti osvobození při úplatném převodu nemovité věci či při dobrovolném zdanění nájmu.

### **Nové vymezení stavby bytového domu**

Za stavbu bytového domu se považuje výhradně stavba evidovaná v základním registru územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) se způsobem využití bytový dům, případně stavba, u níž lze odůvodněně předpokládat takové budoucí zapsání. Zásadní je tedy způsob využití dle registru územní identifikace, nikoli údaj v katastru nemovitostí.

### **Rozšíření vymezení stavby pro sociální bydlení**

Tato úprava podstatně rozšiřuje kategorie bytových domů kvalifikovaných jako stavby pro sociální bydlení. Dosavadní požadavek, aby žádný byt v bytovém domě nepřesahoval 120 m<sup>2</sup>, byl zrušen. Nově stačí splnit podmínku, že více než polovinu celkové podlahové plochy tvoří obytný prostor pro sociální bydlení ve smyslu zákona o DPH. To tedy znamená, že v bytovém domě musí být většina bytů do 120 m<sup>2</sup>. Přítomnost jednotlivých větších bytů tedy nezpůsobí vyloučení celé stavby z režimu sociálního bydlení.

### **Rekonstrukce na stavbu pro bydlení a zpětná přestavba**

První snížená sazba daně se aplikuje rovněž na stavební práce při přeměně stavby nesloužící k bydlení na stavbu pro bydlení, například při rekonstrukci ubytovacího zařízení na rodinný dům. Při opačné konverzi, tedy přestavbě z rodinného domu na nebytovou stavbu, se naopak uplatní základní sazba daně.

### **Osvobození při dodání nemovité věci**

Osvobození při dodání nemovité věci je nově upraveno ve dvou samostatných ustanoveních – jednak pro dodání pozemku, a jednak pro dodání vybrané nemovité věci (ve smyslu především staveb a pozemků se stavbami).

Podobně jako před červencem 2025 je i nadále osvobozen převod pozemku, pokud netvoří funkční celek se stavbou pevně spojenou se zemí a ani není stavebním pozemkem. Změna spočívá v upřesněném výkladu stavebního pozemku – za něj se považuje (i) pozemek, na který lze na základě územně plánovací dokumentace nebo rozhodnutí stavebního úřadu umístit stavbu pevně spojenou se zemí, anebo (ii) pozemek, na kterém nebo v jehož okolí byly nebo jsou prováděny stavební práce za účelem budoucího umístění stavby pevně spojené se zemí.

Prakticky významnější je rozšíření osvobození při dodání dokončené vybrané nemovité věci. Nově podléhá zdanění pouze první úplatný převod realizovaný nejpozději do konce dvacátého třetího kalendářního měsíce následujícího po měsíci dokončení vybrané nemovité věci. Druhý i každý následující úplatný převod po uvedené lhůtě je vždy osvobozen od DPH bez nároku na odpočet.

Taktéž dochází k úpravě v definici tzv. podstatné změny, po níž je dodání nemovité věci zdanitelným plněním. Za podstatnou změnu dokončené stavby se rozumí změna dokončené nemovité věci, jejímž cílem je změna jejího využití nebo podmínek jejího obývání, pokud

skutečné náklady vynaložené na tuto změnu přesáhnou 30 % základu daně při bezprostředně následujícím dodání této nemovité věci.

## **Osvobození nájmu a dobrovolné zdanění**

Nájem nemovité věci zůstává osvobozen od DPH bez nároku na odpočet. U vybraných nemovitostí, zejména rodinných domů, bytů a staveb s převažujícím obytným prostorem, nelze nájem nikdy dobrovolně zdanit.

Nájem ostatních nemovitých věcí (například nebytových jednotek nebo administrativních budov) je možné nově dobrovolně zdanit nejen plátcům, ale i osobám registrovaným k dani v jiném členském státě.



**Ing. Vladimír Hejduk**  
Daňový poradce / Partner



**Ing. Luděk Vacík**  
Head of Tax



**Mgr. Ing. Tomáš Cink**  
Advokátní koncipient

[ROWAN LEGAL, advokátní kancelář s.r.o.](#)

GEMINI Center

Na Pankráci 1683/127

140 00 Praha 4

Tel.: +420 224 216 212

Fax: +420 224 215 823

e-mail: [paha@rowan.legal](mailto:paha@rowan.legal)

© EPRAVO.CZ – Sbíрка zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)