



# KUPUJETE NEMOVITOST? ZAPLATÍTE DAŇ Z NABYTÍ

OD LETOŠNÍHO PRVNÍHO LISTOPADU JE KOUPE NEMOVITOSTI O NĚCO JEDNODUŠŠÍ. K TOMUTO DATU TOTIŽ NABYLA ÚČINNOSTI NOVELA ZÁKONNÉHO OPATŘENÍ SENÁTU O DANI Z NABYTÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ (DÁLE „ZODN“). PŘEDMĚTNÁ DAŇ SE VZTAHUJE NA ÚPLATNÉ NABYTÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA K NEMOVITÉ VĚCI (NAPŘ. NA ZÁKLADĚ KUPNÍ SMLOUVY). V DŮSLEDKU NOVELY DOŠLO KE ZMĚNĚ POPLATNÍKA TÉTO DANĚ. NOVĚ TUTO DAŇ ZAPLATÍ ROVNOU NABYVATEL, KTERÝ DŘÍVE RUČIL ZA JEJÍ ZAPLACENÍ PŘEVODCEM. POKUD PŘEVODCE DAŇ NEZAPLATIL (I KDYŽ SI JI VĚTŠINOU ZAHRNUL DO CENY NEMOVITOSTI), MOHLO SE STÁT, ŽE FINANČNÍ ÚŘAD VYMÁHAL UHRAZENÍ DANĚ OD NABYVATELE, KTERÝ JI TAK ZAPLATIL DVAKRÁT.

## CO PLATILO

Od ledna 2014, kdy ZODN nabylo účinnosti, byl poplatníkem předmětné daně převodce vlastnického práva k nemovité věci, šlo-li o nabytí vlastnického práva koupí nebo směnou a účastníci se v kupní nebo směnné smlouvě nedohodli, že poplatníkem je nabyvatel. V ostatních případech (tj. mimo nabytí na základě kupní nebo směnné smlouvy) byl poplatníkem daně nabyvatel vlastnického práva. Daň z nabytí nemovitých věcí přitom byla jedinou daní, která umožňovala sjednat osobu poplatníka odlišně od zákona.

V případě nabytí vlastnického práva koupí nebo směnou tedy ZODN účastníkům smlouvy umožňovalo dohodnout se, že poplatníkem daně bude

nabyvatel. Pokud však smlouva takovou dohodu účastníků neobsahovala, byl poplatníkem daně převodce a nabyvatel ručil za splnění daňové povinnosti převodce. Pokud převodce daň řádně nezaplatil finančnímu úřadu, mohl se finanční úřad obrátit na nabyvatele jako ručitele a vymáhat zaplacení daně od něj. Na základě zákonného ručení tedy nabyvatel čelil riziku, že v případě nesplnění daňové povinnosti převodce bude nucen daň zaplatit (tj. že ji bude nucen zaplatit fakticky dvakrát, neboť převodce si daň zpravidla logicky zahrnul do kupní ceny hrazené nabyvatelem) a že toto plnění zaplacené z titulu ručení finančnímu úřadu bude nucen následně vymáhat po převodci a za účelem vymožení své pohledávky podstupovat i soudní řízení (při uzavření smlouvy nepochybně

nepředpokládané). Vzhledem k tomu, že transakce týkající se nemovitostí mají obvykle několikamilionovou hodnotu, nebylo riziko nabyvatele s přihlédnutím k sazbě daně (4%) určitě zanedbatelné.

Za účelem eliminace rizika spojeného s ručením nabyvatele kupující zpravidla trvali na tom, aby část kupní ceny odpovídající dani z nabytí nemovitých věcí byla vázána v úschově u třetí osoby (např. advokáta, notáře či banky), a to ještě po provedení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí ve prospěch nabyvatele s tím, že uschovatel takto vázanou částku daně poukazyval přímo příslušnému finančnímu úřadu po splnění podmínek dohodnutých stranami (zpravidla na základě doložení daňového příznání převodce podaného finančnímu úřadu).

## JAK JE TO NYNÍ

Nabytím účinnosti novely se stal poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí bez výjimky nabyvatel nemovité věci. Novela ZODN současně zrušila shora popsany institut ručení nabyvatele za nezaplacenou daň (což je logické, neboť nabyvatel nemůže ručit za splnění vlastní povinnosti) a pro převodce jej nezavedla. Zrušením institutu ručení odpadlo riziko s ním spojené a nutnost ošetřovat uhrazení daně ve smlouvách, respektive vázat částku daně v úschově u třetí osoby.

Je třeba upozornit, že pro určení právního režimu, kterému bude podléhat úplatné nabytí vlastnického práva, je rozhodující nikoliv datum uzavření smlouvy, ale okamžik podání návrhu na vklad vlastnického práva podle takové smlouvy příslušnému katastrálnímu úřadu. Teprve k tomuto okamžiku totiž nastávají právní účinky vkladu (buť zpětně a za předpokladu jeho provedení) a nabyvatel nabývá k nemovité věci vlastnické právo. Na pozoru by se proto měli mít především ti, kdo uzavřeli smlouvu před 1. 11., ale katastrálnímu úřadu ji doručili až po tomto datu. Mohli by se mylně domnívat, že daň má být zaplacená podle staré úpravy (tj. že ji platí převodce). Prodávající by pak mohl být příjemně překvapen neočekávaným příjmem z uskutečněné transakce, způsobeným ztrátou povinnosti zaplatit daň, kupujícího by však navýšení výsledné částky potěšilo již méně. Na druhé straně byl-li návrh na vklad vlastnického práva podán katastrálnímu úřadu před prvním listopadem a k provedení vkladu do katastru nemovitostí došlo až po zmíněném datu, bude se na předmětnou smlouvu aplikovat starý (dosavadní) právní režim.

Je otázkou, zda změna daňového poplatníka bude mít za důsledek určité snížení cen nemovitostí, do nichž prodávající doposud zahrnovali i předmětnou daň (tzn. aby dosáhli zamýšleného příjmu, museli přiměřeně cenu navýšit, například v případě záměru získat prodejem cca 1 mil. Kč musela být cena o cca 40 tisíc Kč vyšší). Logicky by tomu tak být mohlo a mělo, neboť prodávající nebudou mít důvod s touto daní kalkulovat a kupující naopak budou muset počítat s tím, že vedle kupní ceny zaplatí i daň, a měli by tak být logicky motivováni k prosazení snížení kupní ceny o částku odpovídající této dani.

## SAZBA DANĚ A JEJÍ SPLATNOST SE NEMĚNÍ

Sazba daně nebyla novelou dotčena, a zůstává tak na 4% ze základu daně. Rovněž se nemění lhůta pro podání daňového přiznání (musí být podáno do konce třetího kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž byl v katastru nemovitostí proveden vklad) ani splatnost daně (poslední den pro podání daňového přiznání).

Dochází-li k nabytí vlastnického práva k nemovité věci na základě kupní smlouvy, je základem daně sjednaná cena (tj. cena uvedená v kupní smlouvě), pokud je vyšší nebo rovna tzv. srovnávací daňové hodnotě nebo pokud ZODN sjednanou cenu stanoví jako výlučnou (například při nabytí nemovité věci z nebo do majetku obce). V opačném případě je základem daně srovná-

SAZBA DANĚ NEBYLA  
NOVELOU DOTČENA,  
A ZŮSTÁVÁ TAK NA 4 %  
ZE ZÁKLADU DANĚ, NEMĚNÍ  
SE ANI LHŮTA PRO PODÁNÍ  
DAŇOVÉHO PŘIZNÁNÍ  
A SPLATNOST DANĚ.

vací daňová hodnota (tj. je-li vyšší než sjednaná cena). Srovnávací daňovou hodnotou je částka odpovídající 75% tzv. směrné hodnoty nebo ceny zjištěné znaleckým posudkem. Poplatník si přitom může zvolit, zda k určení srovnávací daňové hodnoty použije směrnou hodnotu nebo cenu zjištěnou znaleckým posudkem.

Směrná hodnota vychází z cen nemovitých věcí v místě, ve kterém se nachází nemovitá věc, ve srovnatelném časovém období s tím, že se zohledňuje druh, poloha, účel, stav, stáří, vybavení a stavebně technické parametry nemovité věci. Pokud si poplatník zvolí k určení srovnávací daňové hodnoty směrnou hodnotu, není povinen k daňovému přiznání přikládat znalecký

posudek, musí však finančnímu úřadu poskytnout (respektive v příloze daňového přiznání k tomu určené uvést) údaje potřebné k určení směrné hodnoty. V tomto případě musí poplatník ve lhůtě pro podání daňového přiznání zaplatit zálohu ve výši 4% sjednané ceny. Je-li vyměřená daň vyšší než záloha, je rozdíl splatný do 30 dnů od doručení platebního výměru (činí-li však rozdíl méně než 200 Kč, daň se stanoví ve výši zálohy). Poplatník si přitom může předem zjistit orientační výši směrné hodnoty a k tomuto účelu využít aplikaci dostupnou na stránkách [www.finanncisprava.cz](http://www.finanncisprava.cz).

Cena zjištěná znaleckým posudkem se však použije pro určení srovnávací daňové hodnoty vždy, pokud poplatník neposkytne finančnímu úřadu údaje pro určení směrné hodnoty nebo pokud směrnou hodnotu určit nelze. Odměna a náklady prokazatelně zaplacené poplatníkem znalci za znalecký posudek určující zjištěnou cenu, je-li tento posudek vyžadovanou přílohou daňového přiznání (tj. např. při použití zjištěné ceny k určení srovnávací daňové hodnoty), pokud tento výdaj uplatní poplatník v daňovém přiznání nebo v dodatečném daňovém přiznání, je uznatelným výdajem, o němž lze snížit daňový základ.

Pro úplnost lze ještě zmínit, že některá nabytí vlastnického práva k nemovité věci jsou od daně osvobozena (např. první úplatné nabytí vlastnického práva k dokončené nebo užívané stavbě rodinného domu nebo k dokončené nebo užívané jednotce v bytovém domě, dojde-li k němu v době 5 let ode dne dokončení nebo započetí užívání). Osvobození však nezabavuje poplatníka povinnosti podat daňové přiznání. ■

TEXT: PETR KVAPIL

FOTO: SHUTTERSTOCK A MAREK JENŠÍK



Mgr. Petr Kvapil  
je advokátem  
a partnerem  
advokátní kanceláře  
KVAPIL & ŠULC sídlící  
v Praze