

Daňové aspekty směny nemovitých věcí

Směnu nemovitých věcí považuje daňové právo za dva současné převody vlastnických práv k nemovitým věcem koupí, tedy dvě proti sobě stojící koupě. Každá ze stran tedy realizuje nepeněžní příjem pro účely daně z příjmů fyzických osob. Nabytí nemovité věci každou ze stran je dále předmětem daně z nabytí nemovitých věcí.

Podle § 2184 občanského zákoníku se směnnou smlouvou každá ze stran zavazuje převést druhé straně vlastnické právo k věci výměnou za závazek druhé strany převést vlastnické právo k jiné věci. Dle navazujícího § 2188 občanského zákoníku se na směnnou smlouvu přiměřeně použijí ustanovení o kupní smlouvě s tím, že se každá ze stran považuje ohledně věci, kterou směnou dává, za stranu prodávající, a ohledně věci, kterou přijímá, za stranu kupující.

Daňový pohled na směnu je obdobný právnímu. Pro názornost si představme, že první směňující má zahradu, kterou s druhým směňujícím směňuje za pole. Pro účely **daně z příjmů fyzických osob** se pohlíží na prvního směňujícího ve vztahu k převodu zahrady jako na prodávajícího a ve vztahu k nabytí pole jako na kupujícího. U druhého směňujícího je tomu naopak, ve vztahu k nabytí zahrady se na něj hledí jako na kupujícího a ve vztahu k převodu pole jako na prodávajícího. Na nabývanou nemovitou věc se pak vždy hledí jako na nepeněžní úhradu kupní ceny. Tu je pro účely daně z příjmů potřeba ocenit dle oceňovací vyhlášky. Jinými slovy to znamená, že vyhlášková hodnota nabyté nemovité věci je nepeněžním příjmem z prodeje pozbývané nemovité věci – vrátíme-li se k našemu příkladu, pak první směňující za zahradu obdržel nepeněžitý příjem ve vyhláškové hodnotě pole, druhý směňující pak za pole nepeněžitý příjem ve vyhláškové hodnotě zahrady. Tento nepeněžní příjem je obecně příjmem podléhajícím dani z příjmů fyzických osob jako tzv. "ostatní příjem" dle § 10 zákona o daních z příjmů sazbou daně ve výši 15%, pokud není od této daně osvobozen. Jako výdaj lze oproti tomuto příjmu postavit cenu, za kterou byla převáděná nemovitá věc nabyta včetně výdajů souvisejících s převodem (jako jsou výdaje na zprostředkování zaplacené realitní kanceláři, odměna advokátní kanceláře za sepsání směnné smlouvy, atd.)

Zákon o daních z příjmů obsahuje několik možností, za kterých lze nepeněžní příjem ze směny nemovité věci od daně z příjmů osvobodit. Je tomu například v případě pozbytí nemovité věci (i směnou), pokud v ní měl poplatník bydliště nejméně po dobu 2 roky před jejím převodem. Nebo je to v případě, že doba mezi nabytím a převodem nemovité věci (i směnou) přesáhla 5 let.

V případě, že převodce (příjemce příjmu) realizuje osvobozený příjem, není povinen jej deklarovat ve svém přiznání k dani z příjmů fyzických osob, ale pokud výše osvobozeného příjmu přesáhla 5 mil. Kč za zdaňovací období, je příjemce povinen jej deklarovat v tzv. oznámení o osvobozených příjmech. Na toto je třeba pamatovat, protože sankce za nepodání tohoto oznámení jsou vysoké, i když nepodání oznámení není spojeno s žádnou újmou veřejných rozpočtů. Finanční správa však oznamovací povinnost obecně nevyžaduje v případě osvobozeného příjmu z prodeje nemovitých věcí zapisovaných do katastru nemovitostí České republiky.

V případě, že na jedné straně směny stojí manželé a převáděná nemovitá věc je v jejich společném jmění, deklaruje zdanitelný příjem nebo osvobozený příjem pouze jeden z manželů.

Druhou daní spojenou se směnou nemovitých věcí, na kterou není dobré zapomenout, je **daň z**

nabytí nemovitých věcí.

[Celý článek a související vzor smlouvy >>](#)

Autor: Vzornepravo.cz - Martin Švalbach, Jan Bürger, PRK Partners



© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Legal Innovation Day 2026: Praktické využití umělé inteligence v právní praxi](#)
- [Prémiový rezidenční komplex Bakers Court přináší na realitní trh komfortní bydlení s 5* službami](#)
- [Festival jako prestižní teambuilding](#)
- [Spojení Generali České a Právní ochrany D.A.S. přináší první výhodu: navýšení pojistného limitu na 5 milionů](#)
- [Kultura jako prestižní benefit: Proč by právní firmy měly sázet na „inteligentní zážitky“? Rozhovor s JUDr. Martinou Jankovskou](#)
- [Wolters Kluwer uvádí na český trh AI právní pracovní prostor Libra s integrovaným obsahem ASPI](#)
- [Jak ušetřit na energiích, aniž byste porušili zákon](#)
- [SLUTO DAŇOVÁ & ÚČETNÍ firma roku 2025: Kdo se letos zařadil mezi špičky oboru?](#)
- [Novela stavebního zákona, transparentní odměňování a AI v právní praxi: zveme na odborné konference Wolters Kluwer](#)
- [Zásady a principy soukromého práva jako základ moderní právní praxe. Proč má studium LLM smysl nejen pro právníky](#)
- [Kmenové listy v s.r.o. - právní rámec, převod a praktické dopady](#)