

Měsíčník Rekodifikace & Praxe: Nemovité věci z pohledu daňového

eFocus

Autor článku JUDr. Michal Janovec, advokát v Brně, interní doktorand katedry finančního práva Právnické fakulty Masarykovy univerzity v Brně, hodnotí v tomto článku daňovou problematiku se zaměřením na předmět daně v souvislosti s přijetím zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník (dále také jen „NOZ“) a zákona č. [90/2012](#) Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích). Tyto předpisy obsahují právní úpravu, která má vliv a dopad na zdanění úplatných nabytí nemovitých věcí. Autor se zaměřil zejména na dva daňové předpisy z pohledu předmětu daně – nový zákon o nabytí nemovitých věcí a novelu zákona č. [338/1992](#) Sb., o dani z nemovitostí (nově o dani z nemovitých věcí – dále také jako „ZDNV“).

Cílem tohoto příspěvku je zhodnocení současného stavu právní úpravy předmětu daně u nemovitých věcí z pohledu nových institutů a nové právní úpravy podle NOZ. Pokud se na problematiku díváme komplexně, je třeba uvést, že nutnost novelizace dvou vybraných daňových předpisů je evidentní a bezpochyby akutní. NOZ je jednoznačně zásadní změnou pro daňové předpisy a předmět daně – nemovité věci. Z příspěvku je jasné, že nejenom změna terminologická, ale také změny obsahové v obou právních předpisech jsou podstatné. Druhou otázkou, kterou si autor tohoto příspěvku položil, je stav nového, resp. navrženého novelizovaného právního předpisu a způsob, jakým se zákonodárce vypořádává s novinkami v právním řádu zaváděnými NOZ.

Pokud jde o novelu ZDNV, autor článku si dovoluje tvrdit, že způsob i forma, jakou zákonodárce volí, jsou logicky, adekvátně a přehledně zakomponovány a zákonodárce se vcelku obratně vypořádal s novými pojmy i inovovaným pojetím předmětu daně. Administrativní zjednodušení stejně tak jako výjimky z předmětu daně jsou nastaveny správně vzhledem ke svému účelu. V čem pak spatřuje zásadní význam, je zejména zjednodušení předmětu daně ve smyslu jednotek v bytových domech ve vztahu k pozemkům na kterých tyto domy stojí.

Pokud jde o zákonné opatření o dani z nabytí nemovitých věcí z pohledu předmětu daně, pak autor článku konstatuje, že zásadní význam v administrativním ulehčení jak pro poplatníky, tak pro správce daně je viditelný. Zrušení institutu ručitelství nabyvatele a přenesení daňové povinnosti na nabyvatele je v zásadě správným krokem, i když se na první pohled může zdát, že takovýto přesun daňové povinnosti klade zvýšenou finanční zátěž na nabyvatele. Pravda je taková, že tato finanční zátěž může být jednoznačně odstraněna trhem, kdy ceny nemovitých věcí tuto skutečnost budou reflektovat a obecně se sníží. Důležitá je evidentní administrativní úleva správce daně a vymahatelnost daňové povinnosti poplatníků, kteří tedy budou vlastníky předmětu daně. Čím si ale autor opravdu není jist, je novinka v oblasti určení daňové povinnosti z nabývaných nemovitých věcí, kdy směrodatná bude srovnávací daňová hodnota odvozená od tzv. směrné hodnoty, která bude vycházet z ceny běžně převáděné věci. Tato směrná hodnota bude vymezena správcem daně na základě nasbíraných údajů v registru nemovitých věcí, avšak bude dopadat pouze na typické nemovité věci. Těchto typických nemovitých věcí je při změně majitele určitě většina, ale autor si skutečně není jistý, zda následná administrativní i finanční úleva pro poplatníky, kteří nebudou chtít vypracovávat znalecký posudek a budou se řídit srovnávací daňovou hodnotou, nebude převážena

administrativní zátěží správce daně při vypracovávání a aktualizování registru nemovitých věcí. Autor článku si také dovede představit, že ze strany poplatníků bude tento registr předmětem stížností, že zrovna ta jejich nemovitá věc je cenou odlišná od typických údajů v rámci registru a podle níž bude stanovena srovnávací daňová hodnota. Je otázkou zda i přes úsilí správce daně si nakonec značná část poplatníků stejně zvolí znalecký posudek pro stanovení ceny zjištěné pro konkrétní nemovitou věc.

Dle autora článku je navrhovaná právní úprava ve vztahu k předmětu daně úpravou pozitivní a vcelku správně nastavenou v kontextu novinek zaváděných NOZ a jedinou otázkou zůstává, kdy a jestli vůbec bude novela zákona o dani z nemovitých věcí přijata a vzejde v platnost a následnou účinnost tak, aby časově účinností odpovídala účinnosti NOZ, což se u zákonného opatření o dani z nabytí nemovitých věcí již stalo.

Nemovité věci z pohledu daňového

autor: JUDr. Michal Janovec

[Rekodifikace & Praxe](#) č. 11/2013

nakladatelství Wolters Kluwer

Časopis Rekodifikace & Praxe může objednat >>> [zde](#).

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

Další články:

- [LEAGLE.ONE: Triangle Family Office #14: Největší riziko bohatství? Když každý radí správně – ale nikdo neřídí celek](#)
- [Lukáš Vacek a Peter Perniš novými vedoucími advokáty Aegis Law](#)
- [endors staví advokacii na pozornosti již deset let. Výročí oslaví 10 událostmi pro klienty](#)
- [Mezinárodní advokátní kancelář bpv BRAUN PARTNERS slavila 20 let](#)
- [LEAGLE.ONE: Triangle Family Office #13: Jak investují lidé, kteří chtějí majetek nejen vytvořit, ale i ochránit](#)
- [LEAGLE.ONE: Triangle Family Office #12: Skrytá slabina úspěchu: zakladatelský paradox v řízení bohatství](#)
- [Prémiový rezidenční komplex Bakers Court přináší na realitní trh komfortní bydlení s 5* službami](#)
- [ESG Simple jako praktická opora pro ESG reporting malých a středních podniků](#)
- [Partner BBH Tomáš Sedláček obdržel prestižní ocenění „Lawyer of the Year“ na IFLR Europe Awards 2026 v Londýně](#)
- [LEAGLE.ONE: Kdo pomůže dětem vybrat správnou cestu, když dnešní profese zítra nemusí existovat?](#)
- [Jindřich Fuka novým advokátem Aegis Law](#)