

Směna pozemků a navazující daňové povinnosti

Jste spoluvlastníkem několika pozemků, vy i druhý spoluvlastník máte každý na pozemcích ideální podíl ve výši ½. Vztahy k pozemkům jste se nyní rozhodli přeuspořádat, a to směnou. Po směně vlastníte některé pozemky každý sám a zbylé zůstávají ve vašem podílovém spoluvlastnictví. Směna proběhla tak, aby velikost směňovaných podílů byla ve výsledku stejná a aby ani jeden z vás neplatil žádný doplatek. Jak je to nyní s vaší povinností podat daňové přiznání, co daň z příjmů, daň z nabytí nemovité věci a daň z nemovitých věcí?

Řešení:

1) Daň z příjmů fyzických osob

Pro účely daně z příjmů fyzických osob se na směnu pohlíží jako na prodej, kdy příjmem z prodeje je hodnota spoluvlastnických podílů nabytých směnou.

Tento příjem **může být osvobozen** od daně z příjmů fyzických osob, pokud poplatník spoluvlastnický podíl na pozemku, který převedl na druhého spoluvlastníka, vlastnil déle než 5 let (po účinnosti novely zákona o daních z příjmů od 1. 1. 2021 je tato doba prodloužena na 10 let) před jeho převodem a zároveň tento pozemek (podíl na pozemku) neměl v obchodním majetku (tj. nepoužíval jej k samostatné činnosti - např. zemědělské výrobě).

Pokud je tedy příjem z převodu spoluvlastnického podílu osvobozen od daně z příjmů fyzických osob, není jej nutné deklarovat v přiznání k dani z příjmů fyzických osob. Pokud byl pozemek nabyt děděním, počítá se do 5leté (po novele 10leté) lhůty i doba, po kterou vlastnil pozemek zůstavitel.

Pokud ale příjem od daně z příjmů fyzických osob **není osvobozen**, je zdanitelný ve výši rozdílu, o který příjem ze směny pozemku přesahuje pořizovací cenu tohoto spoluvlastnického podílu na pozemku. Nepeněžní příjem (ve formě spoluvlastnických podílů nabytých od druhého spoluvlastníka) je nutné ocenit. Ideální je posudek znalce, ale není nutný. Stačí, když najdete v katastru prodejní ceny blízkých podobných pozemků, které byly prodány v nedávné době. Pořizovací cenou je kupní cena, pokud byl spoluvlastnický podíl na pozemku pořízen koupí, nebo cena obvyklá, pokud byl pozemek nabyt děděním nebo darováním. Pokud výše takovýchto příjmů přesáhne 30 000,- Kč v kalendářním roce, je nutné tento příjem deklarovat v přiznání k dani z příjmů fyzických osob.

2) Daň z nabytí nemovitých věcí

Tato daň byla zrušena pro převody, které nastaly po 1. 12. 2019. Lze tedy předpokládat, že touto daní již není nutné se zabývat.

3) Daň z nemovitých věcí

Změněné vlastnické vztahy je nutné deklarovat v přiznání k dani z nemovitých věcí, které se podává do 31. 1. každého kalendářního roku. Tj. pokud došlo ke směně v roce 2020, je nutné nový stav deklarovat v daňovém přiznání k dani z nemovitých věcí, které se podává do 31. 1. 2021.

[Vzor smlouvy o směně pozemků můžete využít na portálu Vzorné Právo](#)

[Článek pro portál Vzorné Právo](#)

Autoři: Martin Švalbach, Jan Bürger

PRK Partners

P / R / K

ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ

Článek pro [Vzorné právo](#)



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

Další články:

- [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](#)
- [Digitální důkazy z webu v soudním řízení: jak doložit, co bylo online zveřejněno?](#)
- [V lednu přišel šok. Ze seznamu zmizely tisíce soudních překladatelů](#)
- [Koupě nemovitosti v Rakousku: vedlejší náklady v praxi](#)
- [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](#)