

24. 6. 2020

Veźměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

# Daň z nabytí nemovitých věcí

## Historie

Daň z nabytí nemovité věci, dříve nazývaná Daň z převodu nemovitosti, postihuje majetek při změně vlastníka. Tato daň momentálně prochází tou nejzásadnější změnou od svého zavedení v roce 1993, a tou je její samotné zrušení. Nejedná se o něco závratně nového. O jejím zrušení se již pár krát uvažovalo, ale nikdy se nenašla v poslanecké sněmovně většina, která by tuto daň zrušila.

V roce 1993 byla daň z převodu nemovitostí zavedena jako náhrada za zrušený notářský poplatek z převodu nemovitostí. Plátcem daně byl od jejího zavedení prodávající a kupující byl ručitelem za uhrazení daně. Myšlenkou pro tento způsob úhrady byla úvaha, že prodávající bude schopen daň uhradit bez problému, neboť bude disponovat s penězi za prodej. V případě, že tak převodce - prodávající-neučinil, bylo možné tuto daň vymáhat po nabyvateli - kupujícím, a to i případným postižením nabyté nemovitosti. Tato konstrukce se ukázala jako nefunkční a nelogická, neboť její používání v praxi ukázalo, že často prodávající tuto daň nezaplatil a kupující ji musel zaplatit podruhé. Poprvé jí totiž zaplatil v samotné kupní ceně, kde tato daň byla již zohledněna, tudíž cena byla o tuto daň navýšena. Navíc často finanční úřady dále pak tuto daň navýšily o penále za zpoždění zaplacení daně. Česká republika byla de facto tímto způsobem vybírání daně z převodu nemovitostí raritou v Evropě, neboť obdobně postupovalo jenom Polsko a Slovinsko.

Výraznou změnu zákona č.357 z roku 1992 o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitosti přinesla až účinná zákonná opatření senátu č. 340 z roku 2013 a především novela zákona z roku 2016, která sjednotila osoby poplatníka daně v nabyvatele vlastnického práva k nemovité věci. V praxi to znamenalo, že plátcem daně se najednou stal kupující, čímž zároveň došlo k odstranění institutu ručitele. Tím se stalo, že tato daň začala odpovídat svému názvu, neboť poplatníkem této daně byla skutečně osoba nabývajícící vlastnické právo k této nemovitosti. Výše této daně byla stanovena na 4% z nabývací nebo odhadní ceny nemovitosti, přičemž za základ daně se vždy stanovila cena vyšší. Zároveň však tato úprava umožnila osvobodit od daně první úplatné nabytí stavby bez ohledu na skutečnost, zdali stavba již byla připravena k užívání, či nikoliv. Je zajímavé, že u této právní úpravy zákonodárci očekávali, že by mohlo dojít ke snížení cen nemovitostí o 4 %. K této situaci však nedošlo, protože prodávající využili stávající situace, ceny nesnížili, a naopak jejich ceny fakticky vzrostly minimálně o náklady kupujících na zaplacení daně.

## Návrh na zrušení daně z nabytí nemovitých věcí

Dne 27.5.2020 prošel poslaneckou sněmovnou v prvním čtení návrh ministerstva financí na zrušení daně z nabytí nemovitých věcí ve výši 4 % z celkové kupní ceny a to se zpětným účinkem. Daň již nebude platit nikdo, kdo nemovitost nabyt nejpozději v prosinci 2019. Zároveň pak návrh upravuje prodloužení časového testu pro příjmy z prodeje nemovitých věcí, které nejsou určeny k vlastnímu bydlení, ze současných 5 na 10 let. Toto prodloužení časového testu bude účinné pro nemovitosti nabyté po 1. lednu 2021. Cílem tohoto opatření je omezení spekulací na realitním trhu. Co je zajímavé na tomto vládním návrhu je skutečnost, že kupující, který nabude či nabyt nemovitost v období od prosince 2019 do 31.12.2021, nebude muset hradit dan z nabytí nemovitostí a zároveň si ještě bude moci uplatňovat odpočty úroků z úvěru na bydlení od základu daně. Cílem tohoto opatření je povzbudit trh s nemovitostmi postižený koronavirovou krizí a zároveň podpořit dostupnost

vlastního bydlení. Čtyři procenta z kupní ceny bytu dnes například v Praze představují 200 až 400 tisíc Kč navíc. Dá se však očekávat, že někteří prodávající se obdobně jako v roce 2016 a 2017 můžou snažit využít nastalé situace a nepatrně ceny prodávanych nemovitostí o tuto daň navýšit. Zde již bude velmi záležet na konkrétních vyjednávacích schopnostech každého kupujícího zvlášť.

## Závěr

Z návrhu zákona budou jistě mít zpětně prospěch všichni ti, kteří dokončili vklad na katastr nemovitosti v průběhu prosince 2019 či později, či tak teprve učiní. Těm, kteří daň již zaplatili, vznikne přeplatek, o jehož vrácení mohou požádat. Ti, jejichž daň byla splatná od 31.3.2020, následně pak ministerstvem kvůli pandemii odložena do konce srpna 2020, nebudou už muset platit vůbec. Otázkou pro všechny pak zůstávají eventuální fiskální dopady do státního rozpočtu. Tato daň vynáší ročně téměř 14 mld. Kč. Návrh také do budoucna zruší možnost odečíst si zaplacené úroky z hypotéky od základu daně.

Je třeba si uvědomit, že zatím stále nejde o definitivní schválení návrhu, ale o jeho samotné propuštění do dalšího čtení, což znamená, že návrh může být upraven, případně nemusí být schválen vůbec. Ale to vše ukáže až čas. Obecně je však možno říci, že zrušení daně z nabytí nemovitých věcí je krok správným směrem a zároveň pro kupujícího zjednodušením celé transakce minimálně v tom, že odpadne případná nutnost nechat si vypracovat znalecký posudek za účelem zaplacení daně.

**Kateřina Masná,**  
paralegal



**Moreno Vlk & Asociados**

ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘE / ABOGADOS / ATTORNEYS AT LAW  
PRAHA - MADRID - BRATISLAVA

[MORENO VLK & ASOCIADOS](#)  
[advokátní kancelář](#)

Sokolovská 32/22  
186 00 Praha 8

Tel.: +420 224 818 736  
Fax: +420 224 818 736  
e-mail: [paha@moreno-vlk.eu](mailto:paha@moreno-vlk.eu)

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

## Další články:

- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi](#)
- [Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny](#)
- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)
- [Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení - nález](#)

[Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25](#)

- [Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny](#)
- [Nová pravidla ICC pro rozhodčí řízení: Přehled klíčových změn účinných od 1. června 2026](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)
- [Když model počítá správně, ale závěr je zavádějící: limity AI při oceňování podniků](#)
- [Nařízení prodeje jednotky jako ultima ratio ochrany práv ostatních vlastníků?](#)