

15. 12. 2014

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

Daň z nabytí nemovitých věcí - náhrada daně z převodu nemovitostí

Vedle změn, které do našeho právního řádu vnesl nový občanský zákoník a zákon o obchodních korporacích, se do právního řádu od 1. 1. 2014 dostalo i novum v podobě daně z nabytí nemovitých věcí. Tato daň, která se řadí mezi daně transférové, nahradila daň z převodu nemovitostí upravenou zákonem o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitosti, který byl s účinností od 1. 1. 2014 zrušen. Daň dědická a darovací se přesunula do zákona o dani z příjmu, čímž se zákonodárce pokusil o sjednocení jak důvodnosti platby obou přesunutých daní, tak sazby daně.

 holubova.cz

Cílem tohoto článku je vnést do daňových záležitostí souvisejících s převodem nemovitostí jasno a popsat změny, ke kterým v souvislosti s přijetím nové právní úpravy došlo.

Změny

Daňová povinnost k dani z nabytí nemovitých věcí vyplývá ze zákonného opatření Senátu č. [340/2013](#) Sb., o dani z nemovitých věcí. K tomuto zákonnému opatření Senátu byla dále přijata i prováděcí vyhláška č. [419/2013](#) Sb.

Předmětem daně je pouze úplatné nabytí vlastnického práva k nemovité věci, typicky se jedná o převod na základě kupní smlouvy.

Jak z názvu opatření vyplývá, původním záměrem zákonodárců bylo přenést daňovou povinnost na nabyvatele vlastnického práva nemovitých věcí. Na poslední chvíli bylo nicméně zákonodárci schváleno, že poplatníkem zůstane pro případ koupě a směny i nadále prodávající, tedy převodce, a jen v ostatních případech bude poplatníkem nabyvatel. Jedním z ostatních případů nabytí vlastnického práva může být například vydražení nemovité věci nebo vklad nemovité věci do obchodní korporace. Finální podoba zákonné úpravy, pokud jde o poplatníka daně, tedy víceméně koresponduje s úpravou daně z převodu nemovitostí z minulosti. Nadále zůstává také ručení nabyvatele za zaplacení daně za situace, že je převodce poplatníkem daně. Novinkou v souvislosti s poplatníkem daně je možnost si na straně účastníků kupní nebo směnné smlouvy dohodnout, že poplatníkem daně bude nabyvatel. V takovém případě má tato dohoda obsažená v příslušné smlouvě účinky i vůči finančnímu úřadu, nejedná se tedy o ujednání, které je účinné pouze mezi smluvními stranami (*inter partes*).

Lhůta k podání a zaplacení daně, případně zálohy na daň, se také nijak nezměnila. Daňové přiznání je nutné podat nejpozději do třetího kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byl v katastru nemovitostí proveden vklad vlastnického práva k nemovité věci, práva stavby, nebo správy svěřenského fondu. Datem provedení vkladu je myšleno datum faktického zápisu vkladu na katastrálním úřadu, nikoliv datum podání.

Sazba daně zůstala beze změny, a to 4 % z nabývací hodnoty. Právě u nabývací hodnoty nicméně došlo k několika změnám. Nabývací hodnotou může být dle zákonného opatření cena sjednaná, srovnávací daňová hodnota, zjištěná cena, nebo cena zvláštní. Srovnávací daňová hodnota představuje 75 % směrné hodnoty, nebo zjištěné ceny vycházející ze znaleckého posudku. Směrná hodnota vychází z cen nemovitých věcí v místě, ve kterém se nachází nemovitá věc, a určuje ji finanční úřad, u něhož se podává daňové přiznání, a to v souladu s výše zmíněnou prováděcí vyhláškou k zákonnému opatření Senátu, jejímž hlavním obsahem je právě určení směrné hodnoty. S ohledem na většinovou možnost užití směrné hodnoty již v zásadě nemá význam nechat si zpracovávat znalecký posudek, kdy je nutné znalci za zpracování znaleckého posudku uhradit odměnu. Zákonné opatření sice stanoví, že je možné požadovat náklady na zpracování znaleckého posudku, ale fakticky se náklad za zpracování znaleckého posudku pouze odečte od základu daně, čímž dojde k ponížení ceny znaleckého posudku o 4 %. Jednoznačně se proto poplatníkovi zpracování znaleckého posudku za účelem určení zjištěné ceny nevyplatí. Naopak určení směrné hodnoty pro poplatníka nepředstavuje žádný náklad navíc, je zpracován finančním úřadem zcela zdarma a poplatník pouze vyplní krátký dotazník finančnímu úřadu za účelem určení této směrné hodnoty nemovité věci. Jedinou nevýhodou užití směrné hodnoty, a to ve většině případů pouze zdánlivou, je skutečnost, že směrná hodnota není poplatníkovi při platbě daně z nabytí nemovitých věcí známa. Zaslaná částka určená 4 % ze sjednané ceny je tedy na rozdíl od předchozí právní úpravy zálohou daně. Pokud by došlo k tomu, že by srovnávací daňová hodnota odvozená od směrné hodnoty byla vyšší než cena sjednaná, doměřil by v takovém případě finanční úřad daň platebním výměrem.

Nově se k daňovému přiznání přikládá mimo nabývacího titulu (např. kupní smlouvy) i vyrozumění o zápisu navrhovaných skutečností do katastru nemovitostí. Dále se přikládá znalecký posudek, pokud jej poplatník nechal zpracovat, případně vyplněný dotazník, který slouží finančnímu úřadu k určení směrné hodnoty. Změnou v případě příloh je i snížený formalismus ze strany veřejné správy, kdy stačí jako přílohy přiložit prosté kopie popsaných dokumentů.

Další změnu v souvislosti s transferovou daní z nabytí nemovitých věcí je možné nalézt u daňové povinnosti manželů k dani z nabytí nemovitých věcí. Na společné jmění manželů se v minulosti pro potřeby povinností k dani z převodu nemovitostí nahlíželo jako na rovnodílné podílové spoluvlastnictví. Manželé z toho důvodu museli podat daňové přiznání každý za sebe a uhradit řádně svou polovinu daně s tím, že mezi nimi neexistovala ze zákona žádná solidarita ve vztahu k platbě daně z převodu nemovitosti. Dle zákonného opatření o dani z nabytí nemovitých věcí je na celou situaci manželů pohlíženo rozdílně. Nově je možné na manžele pohlížet jako na jednoho samostatného poplatníka, který podá daňové přiznání a uhradí příslušnou daň za celou nemovitou věc, která spadala do společného jmění manželů. Dle daňového řádu by si sice manželé měli zvolit svého zástupce, a to ať mezi sebou, nebo někoho třetího, pokud nicméně jeden z manželů podá daňové přiznání první, je automaticky považován za toho společného zástupce. K úhradě daně jsou nakonec manželé povinni solidárně, uplatní se tedy mezi nimi solidární odpovědnost za platbu daně z nabytí nemovitých věcí.

Poslední věcí, kterou je nutné ve vztahu k dani z nabytí nemovitých věcí zmínit, jsou případy osvobození od daně. Osvobození existuje celá řada, vedle případů ve veřejnoprávní oblasti je nutné zmínit zejména osvobození převodu nových staveb nebo osvobození při nabytí vlastnického práva k jednotce fyzickou osobou, která je nájemcem jednotky, či členem právnické osoby, od které jednotku nabývá, a která původně vznikla za účelem vlastnictví jednotek.

Závěr

Pokud mám shrnout změny, ke kterým došlo přijetím zákonného opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí a zrušením zákona o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitosti, tak pokud jde o faktický dopad na smluvní strany, k zásadním změnám nedošlo. Poplatníkem daně z

nabytí nemovitých věcí je u nejčastějších forem převodu nadále převodce, stejně tak zůstává stejná sazba daně ve výši 4%.

Za zmínku stojí změny v nabývací hodnotě, ze které se vypočítává daň, kdy nově není ve většině případů nutné nechat zpracovávat znalecký posudek, ale je možné využít tzv. směrné hodnoty jako podkladu pro srovnávací daňovou hodnotu, kterou určí sám příslušný finanční úřad. Novou úpravou se taktéž snižuje formalismus ze strany finančního úřadu, kdy nově se přílohy k daňovému přiznání vyžadují pouze v prostých kopiích. Nakonec je ještě vhodné zmínit změny, které nová právní úprava vnesla do daňové povinnosti při převodu ze společného jmění manželů, nově se na manžele hledí více jako na jednoho samostatného poplatníka, což je pro manžele jednoznačně přínosem.



Lucie Kotyzová

[Holubová advokáti s.r.o.](#)

Za Poříčskou bránou 21/365
180 00 Praha 8

Tel.: +420 224 914 050
Fax: +420 224 914 050
e-mail: info@holubova.cz

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

Další články:

- [Byznys a paragrafy, díl 32.: Konkurenční doložka](#)
- [Skryté ujednání v realitní smlouvě - zbytečná hra na schovávanou](#)
- [Odpovědnost člena voleného orgánu dle § 159 OZ a vymezení škody způsobené právnícké osobě](#)
- [Vnosy do společného jmění manželů a jejich valorizace v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu a Ústavního soudu](#)
- [Právo na přístup ke kamerovým záznamům: střet GDPR, informačního zákona a praxe veřejných institucí](#)
- [Postoupení pohledávky na výživné jako novinka právní úpravy účinné od 1. 1. 2026](#)
- [Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky \(EU\): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí](#)
- [Mimořádné vydržení a vývoj judikatury Nejvyššího soudu](#)

- [Preventivně-sankční funkce náhrady nemajetkové újmy za porušení osobnostních práv pohledem Ústavního soudu](#)
- [Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?](#)
- [Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše](#)