1. 11. 2004

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

Domek není na prodej, ale na výměnu

Ten, kdo bydlí ve svém a chce se natrvalo přestěhovat jinam, se většinou stane prodávajícím a brzy pak zase kupujícím. To určitě vyhovuje poradcům všeho druhu i státní pokladně. Stěhovavý vlastník totiž v takovém případě postupně absolvuje dvě transakce. Existuje však i jiné, úspornější řešení.

Prodej nemovitosti a následná koupě jiné s sebou přinášejí nemalé transakční náklady. Dvě kupní smlouvy znamenají dvě odměny pro realitní kanceláře a právníky a ovšem i dvojí daň z převodu nemovitostí.

I kdybychom vyhledávali kupce a pak zas prodejce sami, obešli se bez úschovy peněz a sami si sepsali smlouvy i návrhy na vklad do katastru (což celkem nelze doporučit), dani z převodu nemovitostí se nevyhneme.

Převodní daň činí 5 % hodnoty převáděných nemovitostí a neosvobozuje od ní jakkoli dlouhá doba jejich vlastnictví. Celou dvacetinu hodnoty tedy inkasuje stát i v případě, že prodávající vlastnil domek třeba několik desetiletí. (U daně z příjmu fyzických osob existuje osvobození po pěti a někdy už po dvou letech vlastnictví nemovitosti.) O další procenta si řeknou realitní kanceláře. Odměny notářů a advokátů upravují příslušné vyhlášky ministerstva spravedlnosti. I mezi prodejem a koupí budeme muset nějak bydlet, uskladnit nábytek atd. Ne vždy se podaří zkoordinovat vše tak, abychom absolvovali jen jediné stěhování.

Výhodná zkratka na cestě k bydlení

Nikde ale není psáno, že k novému bydlení na jiném místě vede cesta jen přes dvě kupní smlouvy. Pokud se chystáme například z domku v Liberci do Brna, můžeme najít někoho, kdo se chystá k opačnému stěhování. Takových lidí bude jistě méně než zájemců o prostou koupi domku v Liberci, ale to nevadí – nám může stačit i jediný zájemce. Pokud se s ním dohodneme na směně našich nemovitostí, uzavřeme místo dvou kupních smluv jen jednu směnnou. Jaké by to mělo výhody?

První výhoda je zřejmá: nepůjde o dvě transakce, ale jen o jednu. Každá transakce s sebou přináší rizika a my podstoupíme jen rizika spojená s uzavřením a realizací jediné smlouvy.

Druhá výhoda spočívá v tom, že ke směně je zpravidla potřeba méně peněz. Doplácí se jen rozdíl v ceně. Pokud bude vůbec zapotřebí úvěr, půjčí si pouze jedna ze smluvních stran, a to nižší obnos než v případě dvou transakcí. Složí-li se peníze do notářské úschovy, půjde opět o nižší částku – za menší odměnu.

Třetí výhoda bývá praktická: jde-li o obývané domky, odpadnou některé problémy se stěhováním. Nenastane ani etapa, kdy budeme mít peníze, ale žádnou nemovitost. Nebudeme tedy muset hledat bydlení v hotelu či u příbuzných. Stěhování bude „vzájemné“, v ideálním případě postačí jediná stěhovací firma, která vytíží vozy k cestě tam i zpět.

A konečně čtvrtá výhoda: směna sníží daň z převodu nemovitostí. Kdybychom prodávali milionový domek v Liberci a následně kupovali za dva miliony domek v Brně, inkasoval by finanční úřad pět procent ze tří milionů, tedy celkem 150 000 Kč.

O směně nemovitostí však pro účely daně z převodu nemovitostí platí: „Vyměňují-li se nemovitosti, považují se jejich vzájemné převody za jeden převod.

Daň se vybere z převodu té nemovitosti, z jejíhož převodu je daň vyšší.“ To znamená, že v souvislosti se směnou uvedených domků si přijde státní pokladna „jen“ na 100 000 Kč. Úspora u výměny se tedy rovná 5 procentům hodnoty té ze směňovaných nemovitostí, která je levnější.

U výměny jsou poplatníky převodní daně převodce i nabyvatel: platit daň jsou povinni společně a nerozdílně.

Málo pravděpodobnou variantu, že směňované nemovitosti mají zcela identickou hodnotu, daňový zákon výslovně neřeší. Stejně tak se nezmiňuje o ojedinělých vícesměnách.

Vlastník může směnit cokoliv

Mnohé realitní kanceláře se směnami nemovitostí vůbec nezabývají. Jde o netypickou transakci. To však neznamená, že se nemůžeme pokusit nalézt smluvního partnera sami. Vždyť například k inzerci v místním tisku (natož na internetu) už dávno není potřeba cestovat do příslušné lokality.

Právní úprava směny nemovitostí se netýká jen transakcí „dům za dům“. Platí i pro výměnu domku za byt ve vlastnictví či za stavební parcelu. Směňovat (s úsporou na dani a na jiných transakčních nákladech) lze zkrátka jakékoliv nemovitosti, včetně těch, které se nezapisují do katastru; i z jejich převodu se totiž obvykle platí 5% převodní daň.

Směnná smlouva je tedy použitelným instrumentem i na časté cestě „z bytu do domku“ – samozřejmě jen z bytu, jehož jsme vlastníky – případně při putování „z bytu na stavební parcelu“. Na cestě z družstevního, natož z běžného nájemního bytu do domku či na parcelu, ovšem nelze směnnou smlouvu nikdy použít. Ta se může týkat jen věcí ve vlastnictví účastníků.

Nemovitost lze vyměnit i za více nemovitostí, ba i za jinou věc než nemovitou: v úvahu by připadaly zřejmě jen věci dražší, třeba automobily, obrazy a starožitnosti – v takovém případě ovšem na převodní dani neušetříme (úspora se týká pouze výměny nemovitostí).

Jak to je se směnnou smlouvou

Český občanský zákoník věnuje směnné smlouvě jediný paragraf (§ 611), podle kterého se na směnnou smlouvu přiměřeně použijí ustanovení o smlouvě kupní.

Celý text článku naleznete zde.

text: Dan Holubkov

zdroj: Můj dům 10/2003 - Dům a byt

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