

4. 4. 2017

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

K osvobození od daně z nabytí jednotek v novém rodinném domě

V poslední době finanční úřady přistoupily ke stanovování daně z nabytí nemovitých věcí a úroku z prodlení přesto, že dle dřívějších názorů některých úředníků finanční správy bylo takové nabytí nemovitých věcí od této daně osvobozeno. Tyto události se dostaly i do pozornosti médií.[1] Konkrétně se jedná o případy koupě bytových jednotek v nově postavených rodinných domech. Účelem tohoto článku je nastínit možnosti, jak se nabyvatelé jednotek mohou v takových případech bránit.



Osvobození od daně pro developerské projekty

Dle § 7 odst. 1 písm. c) bodu 1 zákonného opatření Senátu č. [340/2013](#) Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí (dále jen „**Zákonné opatření**“), ve znění účinném do 31. 10. 2016,[2] je, zjednodušeně vyjádřeno, od daně osvobozeno první úplatné nabytí vlastnického práva k bytové jednotce v nové stavbě bytového domu. Vlastnictví jednotky je přitom specifická forma spoluvlastnictví domu značně odlišná od běžného spoluvlastnictví; vlastnictví jednotky vznikne rozdělením vlastnictví k domu na vlastnictví k jednotkám na základě prohlášení vlastníka. Kupující pak jednotku nabyde do výlučného vlastnictví, někdy laicky nazývaného též osobní vlastnictví. Dle § 7 odst. 1 písm. a) a b) Zákonného opatření je dále osvobozeno první úplatné nabytí vlastnického práva k nové stavbě rodinného domu, respektive k pozemku či právu stavby, jehož je takový rodinný dům součástí. Předpisy stavebního práva[3] pak zjevně odlišují rodinný dům od bytového domu tím, že rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.

V praxi jsou nové developerské projekty k bydlení převážně prodávány buďto jako jednotky v bytových domech (vlastnictví k bytovému domu je tedy prohlášením vlastníka rozděleno na vlastnictví k jednotkám) nebo jako („celé“) rodinné domy. Prodej jednotek v nových rodinných domech představuje spíše okrajovou oblast developerské činnosti.

Zatímco nabytí jednotek v nových bytových domech Zákonné opatření v ustanovení o osvobození od daně výslovně zmiňuje, nabytí jednotek v rodinných domech nikoliv. Pouhá textace Zákonného opatření tak vede k závěru, že nabytí jednotek v rodinném domě není od daně osvobozeno.[4] Přesto (i podle shora odkazovaných mediálních zpráv) byla praxe některých úředníků finanční správy taková, že podmínky osvobození považovali i u jednotek v rodinných domech za naplněné, takové názory sdělovali nabyvatelům bytů a adekvátně pak postupovali v daňovém řízení.

Může být předmětem diskuse, zda se v případě legislativního zakotvení osvobození od daně skutečně

jednalo o chybu či o úmysl zákonodárce. Stejně tak může být předmětem diskuse, zda dávat uvedené za vinu senátorům, kteří Zákonné opatření v době rozpuštění Poslanecké sněmovny přijali, či poslancům, kteří jej po opětovném ustavení Poslanecké sněmovny schválili. To však již není předmětem tohoto článku.

Lze dodat, že byty v rodinných domech se v praxi prodávají nejen jako bytové jednotky (které nabyde kupující do výlučného vlastnictví), ale též jako spoluvlastnické podíly na celých rodinných domech. Kupující tak nabyde např. spoluvlastnický podíl ve výši jedné třetiny na rodinném domě, v němž jsou tři byty. S nabytým spoluvlastnickým podílem je spojeno na základě více či méně formalizovaných dohod užívání konkrétního bytu v rodinném domě. Nabytí takovýchto spoluvlastnických podílů na rodinném domě by přitom dle přesvědčení autora mělo být od daně osvobozeno na základě § 7 odst. 1 písm. a), respektive b) Zákonného opatření, neboť je od daně osvobozeno i nabytí celého rodinného domu (a nabytí spoluvlastnického podílu se z právního hlediska významně liší od nabytí jednotky). Takových případů by se tudíž shora nastíněná problematika neměla týkat. Prodej bytů v rodinných domech prostřednictvím prodeje podílů na celém rodinném domě (tj. nikoliv prostřednictvím prodeje jednotek) by tak do budoucna mohl představovat pro developery určitou výhodu, byť tato forma prodeje nese přirozeně i určitá rizika.

Konečně je třeba uvést, že poplatníkem daně byl v případě koupě až do 31. 10. 2016 převodce (tedy prodejce bytu), a to dle § 1 odst. 1 písm. a) Zákonného opatření. V kupní smlouvě však bylo možné sjednat odchylný režim. Bez takového ujednání se tedy musí finanční úřady primárně obracet na převodce jakožto na poplatníka daně.

Obrana proti stanovení daně a úroku z prodlení

Předně je účelem tohoto článku nastínit možnosti, jak se nabyvatelé nových bytových jednotek v bytových domech mohou bránit proti postupu finančních úřadů. Daňové předpisy takovýchto možností poskytují několik. Daňové předpisy stanovují jak obecné prostředky obrany vztahující se zásadně ke všem typům daní, tak v některých případech specifické prostředky obrany pro konkrétní typ daně. Zákonné opatření však specifické prostředky obrany ve věci daně z nabytí nemovitých věcí nestanoví, proto v daném případě připadají v úvahu obecné prostředky obrany podle zákona č. [280/2009](#) Sb., daňového řádu (dále jen „**Daňový řád**“). Níže jsou uvedeny některé z nich.

První možností je podání odvolání proti platebnímu výměru, jímž byla stanovena daň či jímž byl stanoven úrok z prodlení. Byť z textace Zákonného opatření nevyplývá přímo osvobození od daně, je přirozeně ve prospěch osvobození možné argumentovat jinými výkladovými metodami, např. shodným účelem osvobození v případě jednotek v bytových domech a v rodinných domech.

Další možností, případně využitelnou i zároveň s odvoláním, je žádost o posečkání s úhradou daně dle § 156 Daňového řádu. Posečkání lze povolit mimo jiné, pokud by neprodlená úhrada daně znamenala pro daňový subjekt (zde pro nabyvatele jednotky) vážnou újmu či pokud by byla ohrožena výživa daňového subjektu nebo osob na jeho výživu odkázaných. Po dobu povoleného posečkání přitom běží nižší úrok než bez povoleného posečkání.

Specifickou variantou žádosti o posečkání je žádost o rozložení úhrady daně na splátky.

Další možností postupu nabyvatele jednotky je žádost o prominutí úroku z prodlení ve smyslu § 259b Daňového řádu. Základním předpokladem vyhovění žádosti je zaplacení předmětné daně. Samotným kritériem pro prominutí je, zda k prodlení s úhradou daně došlo z důvodu, který lze s přihlédnutím k okolnostem daného případu ospravedlnit. Ve prospěch existence ospravedlňujících okolností lze přirozeně v daném případě argumentovat.

Konečně zde lze uvést institut hromadného prominutí daně nebo příslušenství daně dle § 260 Daňového řádu. Takto lze přitom prominout nejen úrok z prodlení, ale též samotnou daň. O prominutí rozhoduje ministr financí. Zvláštností tohoto institutu je jeho hromadný počet adresátů, kdy se rozhodnutím promíjí daň nebo příslušenství všem daňovým subjektům, jichž se důvod prominutí týká. Důvodem pro prominutí je mimo jiné existence nesrovnalostí vyplývajících z uplatňování daňových zákonů.

Odpovědnost osob zúčastněných na transakci

Do nemovitostních transakcí je obvykle zapojeno více subjektů než jen prodávající a kupující. Obvykle se jedná o zprostředkovatele (realitní kancelář) a o advokáty stran, v některých případech mohou být zúčastněni též např. daňoví poradci. Úkolem takovýchto osob je svou odbornou způsobilostí dopomoci kupujícímu k bezproblémovému průběhu transakce. Jestliže kupující spoléhal na informace podané některým z takových subjektů, lze samozřejmě uvažovat o odpovědnosti takového subjektu, pokud nejednaly s příslušnou odbornou péčí. Odpovědnost některých subjektů je specificky stanovena zvláštními zákony, v úvahu však připadá i obecná odpovědnost za škodu.

Uvedená možnost nicméně závisí na celé řadě okolností, zejména na nastavení vzájemných smluvních vztahů a na tom, které aspekty transakce žádal kupující zajistit od konkrétních subjektů. Významné též může být, jak byla inzerována cena převáděné jednotky; v praxi je např. obvyklé, že realitní kanceláře uvádějí konečnou cenu včetně daně. Jestliže by nakonec cena byla vyšší, mohl tím být uveden kupující v omyl, z čehož mohou plynout nároky kupujícího.

Shrnutí

Osvobození nabytí nových jednotek v rodinném domě od daně z nabytí nemovitých věcí z legislativy explicitně nevyplývá. Pokud však praxe úředníků finančních úřadů dříve vedla k závěru o naplnění podmínek pro osvobození a následně se taková praxe změnila, má nabyvatel jednotky (kupující) řadu možností k eliminaci či zmírnění negativních následků. Nabyvatel může volit jak možnosti obrany dle daňových předpisů, tak se může v závislosti na konkrétních okolnostech domáhat náhrady škody proti subjektům, které byly při transakci zúčastněny.

Mgr. Lukáš Dušek,
advokát

[BRODEC & PARTNERS s.r.o., advokátní kancelář](#)

Rubešova 162/8
120 00 Praha 2

Tel.: +420 224 247 215
e-mail: info@akbrodec.cz

[1] Např. dostupné na [www](#), k dispozici >>> [zde](#) či k dispozici >>> [zde](#).

[2] Právě k tomuto znění Zákonného opatření se problematika převážně váže. Dne 1. 11. 2016 nabyla účinnosti novelizace Zákonného opatření, která v aspektech relevantních pro tento článek nepřinesla zásadní změny.

[3] Konkrétně § 2 písm. a) vyhlášky č. [501/2006 Sb.](#), o obecných požadavcích na využívání území.

[4] To samozřejmě neznamená, že jiný závěr nelze dovodit za použití dalších výkladových metod. K rozlišení mezi jednotkami v bytových domech a jednotkami v rodinných domech se ve vztahu k osvobození od daně poměrně obtížně hledá zdůvodnění, a toto rozlišení se tudíž nejeví být příliš spravedlivým.

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

Další články:

- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Pohled přes hranice - natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu](#)
- [Nařízení EU o umělé inteligenci a jeho dopady na využití jazykových modelů v advokátní praxi](#)
- [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](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)
- [AI omnibus](#)