

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

Kdy je prodej nemovitosti osvobozen od daně?

Veškeré daně až na výjimky platí při prodeji nemovitosti prodávající. Výjimkou je například nákup v rámci dražby, exekuce nebo od konkurzního úpadce, kdy je povinen odvést daň kupující. I když má povinnost zaplatit daň prodávající, kupující je ze zákona ručitelem.

Pokud prodávající daň nezaplatí, je velmi pravděpodobné, že se finanční úřad po nějaké době ozve s nečekaným platebním výměrem kupujícímu. Jako budoucí kupující této situaci můžete předejít například notářskou úschovou částky odpovídající dani nebo přímou úhradou daně za prodávajícího jakožto části kupní ceny.

Kvalitně sepsaná kupní smlouva je vždy základem. Daň z převodu nemovitostí v běžném případě činí tři procenta z kupní nebo odhadní ceny nemovitosti – vychází se z té vyšší. Zákon sice v § 20 vyjmenovává řadu osvobození od daně, ta se však nevztahuje na případ, kdy je prodejcem fyzická osoba – občan.

Prodávající musí myslet i na daň z příjmu. U rodinného domu nebo bytu včetně souvisícího pozemku je prodej od této daně osvobozen, pokud v něm prodávající měl bydliště nejméně dva roky bezprostředně před prodejem.

V ostatních případech, kdy se prodává jiný druh nemovitosti nebo neměl prodávající v nemovitosti bydliště, je prodej od daně osvobozen, přesáhne-li doba mezi nabytím a prodejem dobu pěti let.

Jestliže však bude prodávající dědit po rodičích nebo po manželovi, zkracuje se tato pětiletá lhůta o dobu, po kterou byla nemovitost prokazatelně v jejich vlastnictví. U nemovitostí, které má nebo měl prodávající zahrnuté do obchodního majetku pro výkon podnikatelské činnosti, je prodej osvobozený až po pěti letech od jejich vyřazení. Pouze v případě prodeje bytu nebo rodinného domu je tato lhůta dvouletá.

Autor: Jan Švedůk

Zdroj: Fincentrum