

15. 8. 2012

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

Návrh zákona o dani z převodu nemovitostí

V návaznosti na plánované úpravy ve zdanění příjmů zveřejnilo Ministerstvo financí informační materiál k plánovaným změnám zákona č. [357/1992](#) Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí (dále jen „zákon o trojdani.“). Vzhledem k tomu, že předmět daně dědické a daně darovací (příjmy nabyté děděním a darováním) má být zahrnut do předmětu daně z příjmů fyzických či právnických osob, je plánováno zrušení zákona o trojdani a vznik zcela nové normy upravující pouze daň z převodu nemovitostí s účinností od 1. ledna 2014.



Návrh zákona o dani z převodu nemovitostí má kromě jiného reagovat na změny v občanském zákoníku a v zákoně o obchodních společnostech a družstvech.

Mezi nejvýznamnější změny, které zákon o dani z převodu nemovitostí dle současného návrhu Ministerstva financí přinese, jsou změny v definici předmětu daně. Definice nemovitosti v návrhu zákona nově vychází z definice uvedené v novele občanského zákoníku, která ovšem zahrnuje i některá věcná práva (např. právo stavby). Vymezení nemovitosti dle zákona o dani z převodu nemovitostí však bude užší, nebude například zahrnovat věcná břemena, zástavní práva, předkupní práva aj. Zásadní změnou, kterou přináší nový občanský zákoník, je staronové pojetí vztahu pozemku a stavby, podle kterého je stavba vždy součástí pozemku. Předmětem daně z převodu nemovitostí budou nově i případy úplatného zřízení, převodu, přechodu nebo zániku tzv. práva stavby.

Novým institutem zavedeným novelou občanského zákoníku je tzv. svěřenecký fond. Nově by měly být předmětem daně z převodu nemovitostí i úplatné transakce s nemovitostí vůči tomuto svěřeneckému fondu (např. úplatné vyčlenění nemovitosti z majetku zakladatele do tohoto fondu).

Dále se také rozšiřuje okruh transakcí, které jsou předmětem daně. V návaznosti na novou právní úpravu obchodních korporací je navrhováno zdanění převodů obchodních podílů (účástí) v obchodních korporacích vlastnicích nemovitosti daní z převodu nemovitostí. Nebude tedy již možné „vyhnout se“ dani z převodu prostřednictvím prodeje obchodního podílu ve společnosti vlastníci nemovitost.

Zásadní změnou, kterou Ministerstvo financí plánuje, je změna v osobě poplatníka daně. Poplatníkem daně bude u smluvních úplatných převodů vlastnických nebo jiných věcných práv k nemovitostem primárně nabyvatel nemovitosti. V důsledku této změny dojde u daně z převodu nemovitostí k zániku institutu ručitele, kterým byl doposud nabyvatel. Manželé budou dle návrhu nově poplatníky u nemovitostí ve společném jmění manželů společnými a nerozdílnými. Doposud byl poplatníkem každý z manželů samostatně.

Změny by se také měly dotknout stanovení základu daně. V případě nejčastějších převodů

nemovitostí (např. bytů, nebytových prostor, rodinných domů, garáží, rekreačních objektů apod.) bude základ daně stanoven ve výši **ceny sjednané**, nebude-li tato cena o více než jednu třetinu nižší než cena obvyklá v daném místě ke dni nabytí dotčených nemovitostí.

Nutnost využití znaleckého posudku nelze vyloučit u převodů nestandardních a stavebně náročnějších nemovitostí (např. multifunkční objekty).

V plánu je také významná revize stávajícího systému osvobození, např. zrušení osvobození související s převody privatizovaného a restituovaného majetku atd. Na druhou stranu by se měla zavést nová osvobození, která budou uplatňována zejména v případech, kdy je poplatníkem stát, územně samosprávný celek nebo příspěvková organizace.

Nově se plánuje do zákona zavést možnost odečtu nákladů od základu daně. V návrhu se počítá s tím, že poplatník bude mít možnost od základu daně z převodu nemovitostí odečíst odměnu a náhradu hotových výdajů za znalecký posudek.

V určitých mimořádných případech nebude uložena povinnost podávat daňové přiznání (např. u osvobozených převodů). Daňové přiznání nebude muset podávat ani poplatník v případě, že daň činí méně než 100 Kč.

Více informací o tomto tématu Vám poskytnou:

Ing. Jaroslava Hanková

Senior Tax Consultant

e-mail: hankova@apogeo.cz

Bc. Magdaléna Jochová

Junior Tax Consultant

e-mail: jochova@apogeo.cz

[APOGEO, s.r.o.](#)

Koněvova 2660/141

130 83 Praha 3

Tel.: +420 267 997 700

Fax: +420 296 566 445

e-mail: info@apogeo.cz

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

Další články:

- [Sdílení elektřiny v obecních projektech, změny po 1.8.2026 a zapojení bateriových úložišť](#)
- [Jak naložit s „oznámením“ přestupku soukromých osob? A je to vlastně oznámením ve smyslu zákona o odpovědnosti za přestupky a řízení o nich?](#)
- [Systémová podjatost ve správním řízení aneb požadavek na překročení nadkritické míry rizika systémové podjatosti](#)

- [Bezpilotní systémy vlastní konstrukce v kategorii Specific: regulační požadavky a praktické aspekty](#)
- [Pacht závodu a zákaz přenechání věci třetí osobě](#)
- [Digitální důkazy z webu v soudním řízení: jak doložit, co bylo online zveřejněno?](#)
- [Nepravomocné povolení stavby a změna územního plánu](#)
- [Letiště a letecké stavby](#)
- [Nejvyšší správní soud vymezuje nové hranice zneužití práva u běžných nákladů na reklamu](#)
- [Limity dohledu nad výkonem znalecké činnosti](#)
- [Stavebníci získávají od roku 2026 silnější pozici v soudních sporech o povolení stavby](#)