

1. 3. 2012

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

Nová reforma daní versus daň z převodu u transakcí s nemovitostmi

Dne 20. prosince 2011 byl publikován ve Sbírce zákonů nový zákon č. [458/2011](#) Sb. vztahující se ke zřízení jednotného inkasního místa. Tento nový zákon mimo jiné významně upravuje také zákon č. [357/1992](#) Sb., o dani dědické, darovací a dani z převodu nemovitostí v platném znění, a to ve vztahu k osvobození při transakcích s nemovitostmi.



NSG Morison
Independent Member of Morison International

V současnosti platná právní úprava uvádí (§ 20 v odst. 6 písm. e), že od daně z převodu nemovitostí jsou osvobozeny vklady do základního kapitálu obchodních společností nebo družstev sídlících v tuzemsku nebo na území jiného evropského státu, a to za předpokladu splnění podmínky držení podílu v této společnosti po dobu 5 let. Zákon již však blíže neupravoval, jak velký minimální podíl musel společník držet. V praxi se tedy často stávalo, že společník byl vlastníkem minimálního podílu např. 0,25 procenta anebo 1 akcie po dobu pěti let a využil tohoto osvobození.

Nově právní úprava zcela ruší toto ustanovení a tudíž i podmínku držení podílu ve společnosti po dobu 5 let, po jejíž uplynutí byl subjekt osvobozen od této daně. Osvobození bude pokrývat pouze případy, kdy vkládajícím společníkem bude stát resp. územní samosprávný celek. Uvedené bude mít tedy za následek, že tyto transakce s nemovitostmi, týkající se podnikatelských subjektů, budou podléhat zdanění a tedy platbě daně z převodu nemovitosti, což bude mít značný dopad na náklady spojené s těmito nemovitostními transakcemi.

Výše daně je v současnosti stanovena na úrovni 3 %, tato výše zůstane i po změně zavedené touto novou právní úpravou. Sazba daně se na základě provedeného šetření nijak nevymyká průměru Evropské unie, spíše se pohybuje v její dolní mezi. Například v Itálii je tato daň ve výši 7 procent a v případě zemědělské půdy až 15 procent. Na druhé straně je Slovensko, které tento druh daně neuplatňuje vůbec, tato daň byla společně s dalšími zrušena již v roce 2003 při tzv. reformě veřejných financí zavedené za první vlády Mikuláše Dzurindy. Důvodem byly zejména relativně vysoké náklady na výběr ve vztahu k výtěžnosti a nespravedlivost, kdy byl subjekt donucen nejenom zaplatit daň z převodu, ale pak i následně z příjmu.

Pro ilustraci výše uvedeného je vhodné poukázat na praktický dopad této změny. V současnosti například společnost s ručením omezeným při vkladu nemovitostí v hodnotě půl miliardy do základního kapitálu své nově vzniklé dceřiné společnosti neplatí žádnou daň z převodu za předpokladu zachování podílu po dobu 5 let. Nově s platností od roku 2015 se takováto transakce prodraží o platbu daně z převodu nemovitosti. V případě, že by východiskem pro účely stanovení daně byla například hodnota 0,5 mld. Kč, v takovémto případě by činila daň z převodu

neuvěřitelných 15 mil. Kč, což by mělo dojistu nemalý vliv na celkové náklady na transakci.

Na druhé straně tato úprava zcela opomíjí a zachovává osvobození od daně z převodu při transakcích s nemovitostmi právnických osob při přeměnách (viz. §20 odst. 6 písm. f) zákona č. [357/1992 Sb.](#)). Otázka tedy zní, jaké budou praktické dopady uvedeného na transakce s nemovitostmi. Lze očekávat, že vlastníci společností budou využívat ve větší míře instituty přeměn obchodních společností a družstev, a to zejména rozdělení odštěpením, tak aby mohli využít možnosti osvobození od daně z převodu nemovitostí. Zároveň nebude ani požadováno držení podílu v takto odštěpené společnosti po dobu pěti let.

Domnívám se, že uvedené změny povedou pouze k větší míře využívání jiného institutu a kýžený efekt, který má takto novelizovaný zákon přinést bude minimální, ne-li nulový. Bylo by tedy na místě uvažovat nad celkovým zrušením této daně, anebo odstranění všech platných výjimek. Dlouhodobě se výtěžnost z majetkových daní v rámci ČR pohybuje na cca 1,5 %. V roce 2010 vynesl státu výběr daně z převodu 7,5 mld. Kč. Lze tedy očekávat, že i přes uvedené změny nebude v příštích letech vybrána částka z titulu daně z převodu nemovitostí výrazně vyšší.

Závěr

Výše prezentované mělo za cíl upozornit na změny, které nový zákon o jednotném inkasním místě zavádí a zároveň poukázat na možné nedostatky, které jsou s tímto zákonem spojeny. Je zcela nelogické zpříšňovat a odstraňovat výjimky na jedné straně a zachovávat další na straně druhé.



Ing. Matěj Maršala

konzultant společnosti NSG Morison znalecký ústav s.r.o.

[NSG Morison znalecký ústav s.r.o.](#)

Jakubská 647/2
110 00 Praha 1

Tel.: +420 224 800 930

Fax: +420 224 810 360

e-mail: znaleckyustav@nsgmorison.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](#)
- [Bezpečnostní systémy vlastní konstrukce v kategorii Specific: regulatorní 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](#)