

4. 9. 2003

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

Novela pravděpodobně změní sazbu daně za převod nemovitostí

Návrh novely zákona o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí počítá se snížením sazby daně z 5% na 3% ze základu daně. Radikální změnu přináší novela do oblasti osvobození od daně z převodu nemovitostí. Navrhuje zrušit ustanovení poskytující podmíněné osvobození vkladů nemovitostí vložených do základního kapitálu obchodních společností a družstev. Nově budou podléhat dani z převodu nemovitostí také přeměny obchodních společností a družstev fúzí, převodem jmění na společníka a rozdělením!

Návrh novely zákona o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí počítá se snížením sazby daně z 5% na 3% ze základu daně. Radikální změnu přináší novela do oblasti osvobození od daně z převodu nemovitostí. Navrhuje zrušit ustanovení poskytující podmíněné osvobození vkladů nemovitostí vložených do základního kapitálu obchodních společností a družstev. Nově budou podléhat dani z převodu nemovitostí také přeměny obchodních společností a družstev fúzí, převodem jmění na společníka a rozdělením!

Od roku 1993 je převod nebo přechod majetku mezi fyzickými osobami nebo právnickými osobami zdaňován daní dědickou, daní darovací nebo daní z převodu nemovitostí. Zdaňování úplatných a bezúplatných převodů majetku je upraveno zákonem č. [357/1992 Sb.](#), o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů. Nejpodstatnější věcnou změnou, kterou přinesly novely zákona, bylo snížení daňového zatížení úplatných převodů nemovitostí od roku 1994 a úplné osvobození nabytí majetku mezi příbuznými v řadě přímé a manžely (I. skupina poplatníků) od daně dědické přijaté v roce 1998.

Novela zákona navrhuje v zájmu zvýšení efektivity výběru daně z převodu nemovitostí, která je nejvýnosnější majetkovou daní, aby poplatníci byli povinni tuto daň si sami v daňovém přiznání vypočítat a ve lhůtě pro podání daňového přiznání daň z převodu nemovitostí uhradit. V tomto případě se jedná o podstatnou změnu právní úpravy oproti dosavadní právní úpravě, podle které je poplatník povinen tuto daň zaplatit až po doručení platebního výměru od příslušného správce daně. Navržená změna by dle předkladatele měla přispět k rychlejšímu výběru daní a tím i ke snížení objemu daňových nedoplatků.

Novela počítá s tím, že správce daně nebude muset sdělovat daňovému subjektu výsledek vyměření, pokud daň z převodu nemovitostí uvedená poplatníkem v daňovém přiznání a zaplacená ve správné výši odpovídá dani vyměřené ve vyměřovacím řízení. Za den vyměření a současně i za den doručení rozhodnutí o vyměření daně se pak považuje poslední den lhůty pro podání daňového přiznání. V případech, kdy vyměřená daň se nebude odchylovat od daně uvedené v daňovém přiznání, může poplatník požádat o sdělení výsledku vyměření platebním výměrem.

U daně dědické a darovací novela se změnou nepřichází a tyto daně budou i po novele splatné ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení platebního výměru.

Nová právní úprava navrhuje zrušit ustanovení zákona poskytující podmíněné osvobození vkladů nemovitostí vložených do základního kapitálu obchodních společností a družstev při splnění podmínek stanovených zákonem. Navrženou změnou bude zabráněno i možnosti vyhnout se dani z

převodu nemovitostí tím, že společník si ponechá minimální podíl (1 %) ve společnosti vlastníci nemovitost. Taková transakce podle stávající právní úpravy nevedla k vyměření daně z převodu nemovitostí, protože základ daně vznikl pouze při převodu všech akcií nebo celého obchodního podílu. Navrženou úpravou bude těmto doposud legálním únikům daně zamezeno.

Zcela nově bude upraveno osvobození prvního úplatného převodu nebo přechodu vlastnictví. Nově bude od daně z převodu nemovitostí osvobozen pouze první úplatný převod nebo přechod vlastnictví k bytovému domu nebo rodinnému domu, je-li dokončenou novou stavbou nebo rozestavěnou stavbou a tato nová stavba nebyla před prvním úplatným převodem nebo přechodem vlastnictví užívána, a k bytu v nové stavbě a k novému bytu, který vznikl nástavbou, přístavbou nebo stavební úpravou provedenou formou vestavby a tento nový byt před prvním úplatným převodem nebo přechodem vlastnictví nebyl užíván. Z navrhovaného znění tohoto ustanovení tedy vypadl dovětek: „...jestliže převodcem je fyzická či právnická osoba a převod stavby je prováděn v souvislosti s jejich podnikatelskou činností, kterou je výstavba nebo prodej staveb a bytů, neb jejich předmětem činnosti je výstavba nebo prodej staveb a bytů, anebo je-li převodcem obec.“ V souvislosti s tímto ustanovením lze předpokládat významné aplikační problémy, a to zejména s ohledem na nedomyšlenou terminologii použitou v navrhovaném ustanovení, která není nikde dále definována.

Předložená novela počítá s účinností od 1.1.2004 s tím, že pokud skutečnost, která je předmětem daně, nastala před účinností novely (tj. do 31.12.2003) a daňové řízení proběhne až po 1.1.2004 bude se takové daňové řízení řídit právní úpravou platnou do 31.12.2003. Návrh novely se v současné době nachází ve druhém čtení v Poslanecké sněmovně.

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

Další články:

- [Evropská unie mění pravidla plateb: více odpovědnosti, intenzivnější zpracování dat, více kontrol](#)
- [Sdílení elektřiny v obecních projektech, změny po 1.8.2026 a zapojení bateriových úložišť](#)
- [Novinky z české a evropské regulace finančních institucí za měsíc květen 2026](#)
- [Když model počítá správně, ale závěr je zavádějící: limity AI při oceňování podniků](#)
- [Institut zajišťovacího příkazu v daňovém řízení: podmínky vydání a obrana v odvolacím řízení](#)
- [Postavení finančního arbitra v kontextu nařízení Brusel I bis - Funkční pojetí „soudu“, osvědčení podle čl. 53 a možnost výkonu nálezu v jiných členských státech EU](#)
- [Daňová ztráta a její vliv na lhůtu pro stanovení daně](#)
- [Novinky z české a evropské regulace finančních institucí za měsíc duben 2026](#)
- [Zaměstnanecké benefity dle ustanovení § 6 odst. 9 písm. d\) zákona o daních z příjmů v roce 2026](#)
- [Flotilová novela: Kdo a kdy musí nově získat licenci k distribuci pojištění?](#)
- [Novinky z české a evropské regulace finančních institucí za měsíc březen 2026](#)