5. 5. 2015

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

Právo stavby v dani z nabytí nemovitých věcí

V rámci rekodifikace soukromého práva se vrátila do českého právního řádu zásada superficies solo cedit, podle které stavba již nebude samostatnou nemovitou věcí, nýbrž součástí pozemku. V NOZ však nalezneme i několik prolomení této zásady, přičemž jedním z nich je právo stavby. A jak se na právo stavby pohlíží z hlediska daně z nabytí nemovitých věcí, se pokusím odpovědět v následujícím článku.

Na úvod se však jeví jako vhodné alespoň obecně vymezit právo stavby. Právní úpravu práva stavby nalezneme v § 1240 až 1256 zákona 89/2012 Sb. občanský zákoník (dále jen NOZ), a to přesto, že je dosud stále platný zákon 88/1947 Sb., o právu stavby. Právo stavby je věc nemovitá. Právo stavby umožňuje stavebníkovi [1] postavit stavbu na cizím pozemku (popř. i pod pozemkem). Jeho podstatou je, že jako věcné právo zatěžuje cizí pozemek a osoba, které toto právo náleží, je oprávněná mít na tomto pozemku stavbu. Stavba však jako taková samostatnou věcí není, je pouze součástí práva stavby, avšak aplikují se na ní ustanovení o nemovitých věcech. Právo stavby je možné zřídit nejen k pozemku, na kterém stojí nebo má stát stavba, ale i k pozemku, který slouží k lepšímu a pohodlnějšímu užívání stavby, např. sousední zahrada, atp.

Právo stavby je právo věcné, zcizitelné a děditelné. Právo stavby může vzniknout na základě písemné (viz § 560 NOZ) smlouvy mezi stavebníkem a vlastníkem pozemku, dále pak vydržením, za předpokladu nepřerušené držby trvající minimálně 10 let nebo rozhodnutím orgánu veřejné moci. Právo stavby může být zřízené bezúplatně i za úplatu. Úplata může být buď dohodnuta jednorázově, nebo v podobě opětujících se plněních, tzv. stavebního platu. [2] Se vznikem práva stavby je spojen jeho zápis do veřejného seznamu – katastru nemovitostí, do nějž se rovněž zapisuje poslední den doby, na kterou je právo stavby zřízeno (Poslední den doby, na které je právo stavby zřízeno se do katastru nemovitostí zapisuje z důvodu ochrany zástavního věřitele. Právo stavby může být totiž, jako nemovitá věc, předmětem zástavního práva, ovšem toto zatížení může trvat pouze po dobu trvání práva stavby a zaniká společně se zástavou. Zástavní věřitel musí dopředu s tímto počítat a přizpůsobit tomu zajištění své pohledávky).

Právo stavby lze zřídit jen jako dočasné, nesmí být zřízeno na více než 99 let. [3] Vymezení doby trvání je podstatnou náležitostí smlouvy. Stanovení delší doby trvání by mělo za následek neplatnost smlouvy. [4] Trvání práva stavby je možné rovněž prodloužit (viz § 1245 NOZ), avšak je otázkou, jestli může jeho celková délka následně překročit maximální délku trvání (99 let). Odpověď na tuto otázku není dosud vyřešena. Osobně se však domnívám, že to možné je, jelikož pokud by to bylo zakázáno, stejně by to šlo vyřešit zřízením nového práva stavby.

Se zřízením práva stavby jsou taktéž spojeny některé další otázky, především jestli může být právo stavby zřízeno i pro již existující stavbu, například za účelem rekonstrukce nebo modernizace. Obecně se takováto možnost v odborných kruzích připouští. Dále pak, jestli je možné zřídit právo stavby jen např. k části stavby nebo třeba k jednotlivým podlažím budovy. V tomto případě, jak plyne např. z důvodové zprávy, je zřejmě možné zřídit právo stavby jen k celé stavbě. Poslední zajímavou otázkou ohledně zřízení práva stavby je, jestli může být součástí práva stavby i nepovolená (tzv. černá) stavba, tedy stavba zřízená v rozporu se stavebním zákonem. Z hlediska nezávislosti soukromého a veřejného práva zřejmě nezbývá, než dát na tuto otázku kladnou odpověď.

Pokud již bylo právo stavby zřízeno, je otázkou, jestli stavebník má jen právo nebo i povinnost stavbu postavit. NOZ výslovně nestanovuje jako podstatnou náležitostí pro vznik práva stavby závazek stavebníka postavit na pozemku stavbu. Ustanovení § 1251 NOZ sice umožňuje ve smlouvě stanovit stavebníkovi, do kdy má stavbu provést, ovšem jedná se pouze o fakultativní náležitost smlouvy. Domnívám se proto, že stavebník nemá ze zákona povinnost stavbu realizovat, proto je nanejvýš vhodné, pokud má na tom vlastník pozemku zájem, sjednat tuto povinnost přímo ve smlouvě, stejně tak lze doporučit ve smlouvě upravit ještě mimo povinných náležitostí způsob provedení stavby (např. jaký se použije materiál, v jaké kvalitě, atp.), pojištění stavby, zákaz zatížení stavby, způsob provádění údržby stavby, vypořádací cenu při zániku práva stavby, sankce za porušení smluvních povinností, atp.

Zřízením práva stavby zároveň vzniká stavebníkovi ze zákona předkupní právo k pozemku, k němuž je právo stavby zřízeno, a naopak vlastníkovi pozemku vzniká předkupní právo k právu stavby. Zákon však umožňuje, aby zákonné předkupní právo se smluvním ujednáním mezi stavebníkem a vlastníkem pozemku vyloučilo či bylo jinak modifikováno. Takové ujednání se však musí zapsat do veřejného seznamu (katastru nemovitostí).

Stejně jako v případě vzniku práva stavby, tak i k zániku práva stavby může dojít několika způsoby. Právo stavby zaniká zejména uplynutím doby, na které bylo zřízeno nebo dohodou smluvních stran. Zánik práva stavby však neznamená, že je třeba stavbu odstranit. Stavba se po zániku práva stavby stává součástí pozemku. Tím ale dochází obvykle ke zhodnocení pozemku a v případě, že mezi smluvními stranami není dohodnuto jinak, má stavebník nárok na náhradu ve výši poloviny hodnoty stavby v době zániku práva stavby. NOZ však nijak neřeší případy, kdy stavba bude mít pro vlastníka pozemku zápornou hodnotu (např. nutnost demolice, ekologická zátěž, atp.), proto je vhodné si vypořádání po zániku práva stavby dopředu dohodnout.

Právo stavby je tak zejména vhodné pro vlastníky pozemků, kteří aktuálně nemají dostatek finančních prostředků nebo zájem na využití nebo rozvoj svého pozemku, ale zároveň se jej nechtějí zbavit prodejem. Zpravidla se bude jednat o stát, územní samosprávné celky, armádu, železniční podniky, církve atp.

Právní úprava daně z nabytí nemovitých věcí je obsažena v zákonném opatření Senátu 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí (dále jen ZDNNV) [5]. Podle § 2 ZDNNV je předmětem daně z nabytí nemovitých věcí mimo jiné i úplatné nabytí vlastnického práva k nemovité věci, která je právem stavby. Předmětem daně z nabytí nemovitých věcí tak jednak bude samotné zřízení práva stavby, tedy originální nabytí a jednak i nabytí práva stavby od stavebníka, tedy převod vlastnictví již existujícího práva stavby. Vždy se však musí jednat o úplatné nabytí, tedy zejména o poskytnutí peněžních prostředků ve smyslu zákona 284/2009 Sb., o platebním styku (bankovky, mince, bezhotovostní peněžní prostředky a elektronické peníze) nebo o poskytnutí nepeněžitého plnění, které je za přijaté plnění poskytnuto. Nepeněžitým plnění je například movitá věc, nemovitá věc, prominutí dluhu, postoupení pohledávky, atp.

Zajímavá je situace i s poplatníkem daně. V případě originálního zřízení práva stavby bude obvykle nabývacím titulem smlouva o zřízení práva stavby, tedy nikoliv kupní nebo směnná smlouva. Poplatníkem tedy bude nabyvatel (tj. stavebník). Ovšem v případě převodu již vzniklého práva stavby stavebníkem naopak bude pravidelně používána právě kupní smlouva, v takovémto případě tedy bude poplatníkem převodce (tj. opět stavebník), pokud se strany mezi sebou nedohodnou jinak.

Stanovení základu daně by vydalo minimálně na samostatný článek, proto zde uvedu pouze základní informace. Základem daně z nabytí nemovitých věcí je tzv. nabývací hodnota. Tou obvykle bude buď sjednaná cena nebo srovnávací daňová hodnota. Jelikož pro právo stavby nelze využít směrnou hodnotu, bude srovnávací daňovou hodnotou 75 % zjištěné ceny, tedy ceny zjištěné na základě

znaleckého posudku (o cenu znaleckého posudku lze snížit základ daně). Sjednanou cenou je pak veškeré plnění, které je poskytnuto za převod vlastnictví k právu stavby nebo za jeho zřízení, tedy i stavební plat (viz výše), a to za celou dobu plnění, s tím že k tzv. indexaci se přihlížet nebude. Nabývací hodnotou je pak ta cena, která je z těchto dvou vyšší.

Co se týká osvobození od daně, není dle mého názoru právní úprava v ZDNNV příliš povedená. Podle § 7 ZDNNV je od daně z nabytí nemovitých věcí osvobozeno první nabytí vlastnického práva k právu stavby, jehož součástí je nová (do pěti let od počátku užívání) stavba rodinného domu, což je výhodné spíše pro developery. Ovšem domnívám se, že v praxi k těmto situacím příliš často docházet nebude, naopak předpokládám, že si stavebník na základě zřízeného práva stavby obvykle postaví rodinný dům přímo pro sebe, což však osvobozeno není. Doufám, že v tomto ohledu dojde v budoucnosti ke změně ZDNNV.

Sazba daně je, jak je všeobecně známo 4 % ze základu daně. Daňové přiznání je nutno podat do konce třetího měsíce po měsíci, v němž byl v katastru nemovitostí proveden vklad vlastnického práva k právu stavby. [6] Místně příslušným správcem daně je ten finanční úřad, v jehož sféře se předmětná nemovitá věc nachází. K daňovému přiznání se jako příloha přikládá nabývací titul k nemovité věci s potvrzením katastru o provedení vkladu a znalecký posudek. Přílohy daňového přiznání postačí přiložit v prosté kopii v listinné nebo elektronické podobě. Daň je pak nutné uhradit nejpozději poslední den lhůty stanovené pro podání daňového přiznání. Pokud by výsledná daň činila méně než 200 Kč, z důvodu snížení administrativy a optimalizace nákladů, se daň nestanoví a neplatí. Daňové přiznání je však přesto nutné podat v každém případě.

Posledním zajímavým problémem je pak aplikace ZDNNV při zániku práva stavby. V § 3 ZDNNV je konstruována fikce, že se za nabytí vlastnického práva k nemovité věci považuje i nabytí stavby, která se stane součástí pozemku, jež bývala součástí práva stavby. Poplatníkem je v tomto případě nabyvatel. Základem daně bude náhrada za stavbu, kterou má poskytnout vlastník pozemku stavebníkovi. Pokud si účastníci smlouvy náhradu za stavbu při zániku práva stavby smluvně vyloučí, nebude se jednat o úplatné nabytí vlastnického práva k nemovité věci a nebude to tudíž předmětem daně.

Právo stavby je jistě zajímavým institutem a lze předpokládat, že jistě nalezne své uplatnění. Ovšem je třeba pamatovat na to, že se jedná o nemovitou věc a s tím jsou spojené určité daňové povinnosti, a to nejen ohledně daně z nabytí nemovitých věcí, ale například i z hlediska daně z nemovitých věcí, kde je např. poplatníkem daně z pozemku, který je zatížen právem stavby, stavebník, ale o tom zase někdy příště.

Mgr. Ing. Martin Dirhan,
advokátní koncipient

Autor působí v advokátní kanceláři JUDr. Ivana Řehůřková, Mgr. Ing. Martin Řehůřek

---

[1] Stejný pojem používá i stavební zákon, nicméně to dle důvodové zprávy k NOZ nebrání paralelnímu použití stejného slova pro oblast práva soukromého. Každý zákon tak tento pojem vymezuje rozdílně.
[2] Problémem je, že stavební plat nesmí záviset na nejisté podmínce v budoucnosti (§ 1247 NOZ), změna jeho výše se tak může odvíjet pouze od inflace nebo deflace. Právo stavby se však bude obvykle uzavírat na značně dlouhé období, během kterého se mohou zásadně změnit hospodářské podmínky, na což NOZ v ustanoveních o právu stavby nepamatuje. K úvaze tak v takovém případě přichází využití ustanovení § 1746 a násl. NOZ o změně okolností.
[3] Je tedy stanovena doba maximální, nikoliv minimální, právo stavby tak zřejmě půjde zřídit i na velmi krátkou dobu, což však příliš neodpovídá účelu tohoto institutu.
[4] Existují však i názory, že by měl soud postupovat podle § 577 NOZ.
[5] V průběhu legislativního procesu došlo k rozpuštění Poslanecké sněmovny Parlamentu České republiky (28.8.2013), a jelikož bylo nutné právně upravit daň z nabytí nemovitých věcí, bylo přistoupeno k zákonnému opatření Senátu, které je možné vydávat právě v případech rozpuštění Poslanecké sněmovny. Zákonné opatření Senátu pak bylo schváleno na první schůzi nově zvolené Poslanecké sněmovny usnesením 379/2013 Sb., o schválení zákonného opatření Senátu.
[6] Právo stavby je rovněž nemovitá věc, ovšem katastrální zákon to takto rozlišuje, proto tuto dikci převzal i ZDNNV.

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

Další články:

- Praktické dopady tzv. flexi novely zákoníku práce na běh a délku výpovědní doby
- Podnikatel podle formy v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu
- Postoupení pohledávek na výživné
- V čem Nejvyšší soud selhává a proč by mu to advokáti měli říct
- Legalizace podpisu osoby, která nemůže číst nebo psát
- Byznys a paragrafy, díl 16.: Náhrada škody ve stavebnictví
- Koncernové řízení kybernetické bezpečnosti – I. část
- Ochrana oznamovatelů – reflexe zkušeností ohledně příslušné osoby
- K nákladům exekuce při soudním prodeji zástavy
- Limity rozhodování ve společenství vlastníků jednotek: výbor vs. shromáždění
- Klamavá reklama