

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

Převod bytů a placení daní

Mezi nejčastěji řešené dotazy v oblasti daní patří následující: jaké daňové povinnosti vznikají v souvislosti s převodem bytu, popř. s převodem jiné nemovitosti, kterou může být rodinný domek, rekreační chata či chalupa, pozemek a jiné typy nemovitostí.

Tato problematika je poměrně obsáhlá a různorodá, proto zřejmě nestihneme pojmout všechny možné varianty. Přesto se pokusme přehledně shrnout alespoň nejdůležitější případy.

Byty a nemovitosti si z hlediska daňového subjektu (tedy z hlediska té osoby, u které budeme zjišťovat případné placení daně) rozdělíme do několika skupin, které mají shodné způsoby zdanění:

1. **Byty v osobním vlastnictví** (včetně případných podílů na společných prostorách domu a pozemku) a **rodinné domky**. Jedná se o případy, kdy byt je v majetku daňového subjektu. Dále v textu budeme všechny tyto případy souhrnně označovat „byty v osobním vlastnictví“; pro rodinné domky a podíly na bytových domech budou platit stejná pravidla. V celém článku budeme předpokládat, že byt (popřípadě nemovitost) není ani nebyl v posledních pěti letech zahrnut v obchodním majetku prodávajícího, to znamená, že prodávající, pokud podnikal, neúčtoval o odpisech v rámci svého podnikání (příjmu dle § 7 **zákona 586/1992 Sb. o daní z příjmu** – dále jen ZDP). Skutečnost, že byt pronajímal a účtoval o odpisech v rámci příjmů z pronájmu (§ 9 ZDP) nevádí.
2. **Družstevní byty**. Jedná se o případ, kdy formálně byt není ve vlastnictví daňového poplatníka, ale ve vlastnictví družstva. Vzhledem k tomu, že poplatník má podíl na družstvu spojený s právem užívání bytu, je to ale z praktického hlediska velmi blízké situaci, jako kdyby byt vlastnil. Stejným způsobem jako u družstevních bytů se postupuje i u bytů, které jsou vlastnictvím jiných právnických osob než družstva (např. spol. s r. o., zřízené za účelem obhospodařování domu) a poplatník má podíl na této právnické osobě spojený s právem užívání bytu. Všechny tyto byty budeme v článku nazývat „družstevní byty“.
3. **Nájemní byty**. Jedná se o byty, které nejsou ve vlastnictví poplatníka, ale ve vlastnictví jiné osoby. Majitelem bytu může být obec (potom hovoříme o obecním bytě), stát (pak se jedná o státní byt), zaměstnavatel poplatníka (služební byt) či jiná fyzická či právnická osoba (nájemní byty). Majitel bytu přenechává uživateli bytu pouze nájemní právo, ale byt není ve vlastnictví uživatele. Z toho hlediska také budeme posuzovat u uživatelů převod. Nejedná se o převod bytu (byt nemění majitele) jedná se o převod práva pronajímat si tento byt. Toto právo obvykle nejde prodat, darovat někomu či jiným způsob převést a většina transakcí kdy se např. „kupuje obecní byt“ je nelegálních nebo se pokouší obejít zákon. Dále budeme rozebírat případy, kdy k převodu přesto legálně dojde. Tyto byty budeme nazývat v článku „obecní byty“.
4. **Další nemovitosti** jako jsou rekreační chaty a chalupy, garáže, pozemky, rozestavěné domky apod.

Musíme si uvědomit, že začlenění bytu do jedné ze skupin je závislé na tom, kdo je daňový poplatník, tedy z hlediska koho situaci rozebíráme. Jeden a tentýž byt může být v různých skupinách. Tak např. obecní nebo služební byt z hlediska nájemníka, který se stěhuje z hlediska výše uvedeného rozdělení patří do třetí skupiny, ale tentýž byt z hlediska obce či zaměstnavatele, který se rozhodl byt prodat patří do skupiny první.

Daně, které při převodu bytu přicházejí v úvahu, můžeme rozdělit do dvou skupin:

i) Daň, která se vybírá v souvislosti se změnou majitele (tj. daň z převodu nemovitosti, daň darovací příp. daň dědická). Tyto daně jsou upraveny **zákonem 357/1992 Sb. o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí** (dále jen Z3D)

ii) Daň z příjmu, kterou se zdaní „zisk“ z prodeje, neboli částka o kterou získá prodávající nyní více, než za kolik kdysi byt či nemovitost pořídil; tato daň je předepsána ZDP

1) Byt v osobním vlastnictví

a) Prodej bytu v osobním vlastnictví

i) Při prodeji bytu v osobním vlastnictví **je třeba (téměř vždy) platit daň z převodu nemovitostí.**

- Tato daň činí 3 % z ceny bytu.
- Cena bytu se stanovuje jako prodejní cena, za kterou byl skutečně prodán; pokud však byl byt prodán za nižší než je odhadní cena, použije se cena odhadní (takže můžeme říci, že se zdaňuje vždy ta vyšší z cen: odhadní nebo prodejní).
- Plátcem daně je prodávající (což má jakousi logiku: prodávající obdrží za prodej peníze a má na zaplacení daně).
- Kupující je ručitelem, což znamená, že v případě, že prodávající nezaplatí daň, může jí správce daně vymáhat i na kupujícím (a ten jí pak následně může vymáhat na prodávajícím). Proto se kupující často pro tento případ pojišťuje již ve smlouvě např. tím, že zaplatí poslední 3 % ceny až po prokázání zaplacení daně z nemovitosti.
- Daň si vypočítá a zaplatí prodávající sám po té, co obdrží výpis z katastru nemovitostí a to do konce třetího měsíce následujícího po doručení tohoto výpisu.

ii) Pokud nelze využít osvobození, o kterém si povíme níže, je **potřeba odvést i daň z příjmu.**

- Daň z příjmu se platí pouze z části příjmů přesahující vynaložené výdaje tj. od příjmu z prodeje bytu odečteme výdaje:
 - na nákup bytu,
 - nejruznější poplatky související s pořízením bytu (např. notář, právník atd.)
 - tytéž poplatky při prodeji bytu
 - prokazatelně vynaložené náklady na zhodnocení bytu.
- Zdanění se provádí v rámci daňového přiznání na konci roku. Pokud bychom přijali platbu na více částí v různých letech, zdaníme v každém roce vždy jen přijaté částky. Výdaje přitom odečítáme od prvních splátek až do vyčerpání (tedy zdaňujeme poslední splátky, první většinou ne).
- Při zdanění se příjem uvede v § 10 ZDP a zdaní společně se všemi ostatními příjmy v daném roce přijatými.
- Osvobození v případě příjmu do 20 000 Kč dle § 10 odst. (2) ZDP nelze použít.
- Možnost nechat si zpracovat vyúčtování daně z příjmu zaměstnavatelem dle § 38ch ZDP je pouze v případě, že by příjmy v daném roce nepřesáhly 6 000 Kč. (Pozor – částku 6 000 Kč nesmí přesáhnout příjmy snížené o výdaje, nikoliv příjmy po snížení o výdaje, také se může stát, že si poplatník kvůli prodeji bytu musí sám podat přiznání i v případě, kdy je prodej bytu „ztrátový“ a nezvyšuje mu jeho daňovou povinnost.)
- Daň se doplácí v termínu pro podání daňového přiznání, tj. zpravidla k 31. 3.; pokud přiznání zpracovává daňový poradce, potom do 30. 6.

Pokud lze využít osvobození, není potřeba výše uvedené kroky provádět. Prodej je osvobozen:

- Pokud v daném bytě majitel bydlel déle než dva roky bezprostředně před prodejem. Není přitom podstatné, zda jej celé dva roky vlastnil, či nikoliv. Pro prokázání, že v něm majitel bydlel je sice z praktického hlediska nejdůležitější adresa trvalého bydliště. Z hlediska zákona je však rozhodující skutečný úmysl trvalého pobývání v tomto bytě. Pokud zde má tedy majitel bytu pouze formálně zapsané trvalé bydliště, může se stát, že správce daně zpochybní pobývání a osvobození neuzná. Naopak pokud bude mít prodávající z jakéhokoli důvodu v občanském průkazu zapsané jiné trvalé bydliště a prokáže, že dva roky se bydlel v tomto bytě, má nárok na osvobození.
- Pokud majitel vlastnil byt alespoň pět let před prodejem. Přitom není podstatné, zda v bytě kdy bydlel či nikoliv.
- V případě, že byt byl zahrnut v obchodním majetku nelze prvé osvobození využít dva roky po vyřazení (po posledním uplatnění odpisů) a druhé osvobození pět let po vyřazení z obchodního majetku.

V případě, že je cena za prodej bytu rozčleněna do částí za jednotlivé složky, lze využít ještě případně následujících osvobození pro jednotlivé části kupní ceny:

- Prodává-li se společně s bytem movité vybavení např. nábytek, který není pevně spjat bytem a není součástí základní výbavy bytu, je příjem z prodeje těchto věcí osvobozen a je proto vhodné je v kupní smlouvě ocenit a uvést zvláště.
- Pokud prodávající v bytě bydlel méně než dva roky a současně s prodejem bytu, zajistí i jeho uvolnění (což bývá často, málokdy se byt prodá, a prodávající v něm zůstane jako nájemník) a toto uvolnění se provede za úplaty (příplatek k ceně bytu), lze uplatnit pro tuto úplatu osvobození, použije-li se pro uspokojení bytových potřeb prodávajícího (viz bod 3 a) ii)).

b) Darování bytu v osobním vlastnictví

i) V případě darování bytu **je nutné téměř vždy zaplatit darovací daň.**

- Tato daň je progresivní a činí 1 - 40 % z ceny bytu podle jeho hodnoty, příbuzenských vztahů mezi dárce a obdarovaným a ostatních darech mezi těmito osobami za uplynulé dva roky. (Pokud se jedná o jediný dar je sazba při současných cenách bytů při darování mezi nejbližšími příbuznými 1 - 2 %, mezi vzdálenějšími 3 - 4,5 %.)
- Cena bytu se stanovuje jako odhadní cena zjištěná odhadcem.
- Plátcem daně je obdarovaný (což má jakousi logiku: obdrží zdarma byt, místo platby zaplatí alespoň daň).
- Darující je ručitelem, což znamená, že v případě, že prodávající nezaplatí daň, může ji správce daně vymáhat i na dárce (a ten jí pak následně může vymáhat na obdarovaném), proto nebývá na škodu v darovací smlouvě již na toto pamatovat.
- Přiznání k darovací dani podává obdarovaný do 30 dnů po doručení výpisu z katastru nemovitostí. Daň vypočítává správce daně na základě údajů uvedených v přiznání. Daň je splatná do 30 dnů po doručení výměru o výši daně.
- Osvobozen od darovací daně je možné použít pouze v určitých případech a vztahuje se pouze na movité vybavení bytu.

ii) **Daň z příjmu v tomto případě nepřichází v úvahu** ani u dárce ani u obdarovaného.

c) Zdědění bytu v osobním vlastnictví

i) V případě zdědění bytu **je nutné zaplatit dědickou daň, pokud dědictví není od daně osvobozeno**

- Tato daň je progresivní a činí 0,5 - 20 % z ceny bytu podle jeho hodnoty, příbuzenských vztahů dědice k zesnulému (je poloviční než darovací daň ve stejném případě).
- Cena bytu se stanovuje jako odhadní cena zjištěná odhadcem.
- Plátcem daně je dědic (což má jakousi logiku: zesnulý již platit nemůže).
- Přiznání k dědické dani podává dědic do 30 dnů po nabytí právní moci rozhodnutí o ukončení dědického řízení. Daň vypočítává správce daně na základě údajů uvedených v přiznání. Daň je splatná do 30 dnů po doručení výměru o výši daně.

Osvobozeno od dědické daně je:

- Veškeré dědění v řadě přímé tj. z rodičů na děti, prarodičů na vnuky atd.
- Dědění mezi manželi.
- Za určitých okolností dědění movitého vybavení bytu.

ii) **Daň z příjmu v tomto případě nepřichází v úvahu.**

d) Výměna bytů v osobním vlastnictví

i) **I v případě výměny je potřeba odvádět daň z převodu nemovitosti** jako u prodeje s následujícím upřesněním:

- Při výměně dvou bytů v osobním vlastnictví (kdy se vlastně převádí dva byty) se platí daň z převodu pouze jednou a to v případě jejich různé ceny z dražšího z nich (tj. z toho z kterého by se při prodeji platila vyšší daň). Daň jsou povinni přiznat a zaplatit oba poplatníci uskutečňující výměnu společně a nerozdílně.
- Při výměně bytu v osobním vlastnictví za jiný byt se jako cena pro účely výpočtu daně z převodu nemovitostí vezme odhadní cena bytu. Pouze v případě, že by placený doplatek zvýšený o nepeněžní hodnotu nájemního práva k druhému bytu resp. podílu na bytovém družstvu přesáhl tuto cenu, užije se místo odhadní ceny jako základ pro daň převodu nemovitosti tento součet.

ii) **Rovněž daň z příjmu bude při výměně přicházet v úvahu** stejně jako u prodeje. Paradoxně i v případě výměny dvou stejně hodnotných bytů může jeden nebo i oba poplatníci zaplatit daň z příjmu:

- Příjmem je v tomto případě současná hodnota bytu přijatého náhradou zvýšená o případný peněžité doplatek, pokud jej poplatník v rámci výměny přijal.
- Výdajem jsou stejné položky jako při prodeji doplněné případným doplatkem, pokud jej poplatník platil (nikoliv současná hodnota poskytovaného bytu).
- V praxi bývá v případě nabývání družstevního bytu či obecního bytu výměnou bez peněžitého doplatku většinou daň z příjmu většinou zcela opomíjena.

2) Družstevní byt

a) Prodej družstevního bytu

i) Při prodeji družstevního bytu nedochází ke změně vlastníka bytu jako takového, tím zůstává stále

družstvo, prodává se pouze podíl na družstvu. **Daň z převodu nemovitosti se proto neplatí.**

ii) Pokud nelze využít osvobození, **je potřeba odvést daň z příjmu.**

- Daň z příjmu se platí pouze z části příjmů přesahující vynaložené výdaje tj. od příjmu z prodeje družstevního podílu odečteme výdaje:
 - na nákup družstevního podílu popř. vklad do družstva,
 - nejružnější poplatky související s pořízením družstevního podílu
 - tytéž poplatky při prodeji družstevního podílu
 - prokazatelně vynaložené částky vložené do družstva v souvislosti s bytem, které přecházejí na kupujícího.
- Ostatní pravidla jsou shodná jako u bytu v osobním vlastnictví.

Pokud lze využít osvobození, není potřeba výše uvedené kroky provádět. Prodej je osvobozen:

- Pokud poplatník vlastnil družstevní podíl alespoň pět let před prodejem. Přitom není podstatné, zda v bytě někdy bydlel či nikoliv.

V případě, že je cena za prodej bytu rozčleněna do částí za jednotlivé složky, lze využít stejných osvobození těchto složek jako při prodeji bytu v osobním vlastnictví - 1) a) ii).

b) Darování družstevního bytu

Darování bude probíhat podle stejných pravidel jako u bytu v osobním vlastnictví s jedinou výjimkou:

- Přiznání k darovací dni se podává do 30 dní, kdy obdarovaný nabyl podíl na družstvu.
- Základem daně je hodnota družstevního podílu (která může být nižší než hodnota bytu, pokud nejsou splaceny úvěry družstva).

c) Zdědění družstevního bytu

Zdanění při dědění probíhá stejně jako u bytu v osobním vlastnictví.

d) Výměna družstevního bytu

i) Výměna družstevního bytu nepodléhá dani z převodu nemovitostí. Pouze v případě, kdy by se družstevní byt směňoval za byt v osobním vlastnictví se stává poplatník ručitelem za daň z převodu nemovitosti, kterou má platit druhá strana (viz též 1) a) i) čtvrtý bod)

ii) Z hlediska daně z příjmu je situace stejná jako při výměně bytu v osobním vlastnictví

3) Nájemní byt

a) „Prodej“ nájemního bytu (z hlediska nájemce), úplata za uvolnění bytu

V tomto případě pojmem prodeje nemáme na mysli prodej bytu, jak již jsme výše uvedli; z prodávajícího na kupujícího **přechází nájemní právo**, právo k užívání. Přesto jsme pojem prodej užili, protože se často, hlavně v souvislosti s obecním bytem používá.

i) **Daň z převodu nemovitosti nepřichází v úvahu**, neboť nemovitost nemění majitele.

ii) Pokud původní nájemník přijme úplatu za opuštění bytu, jedná se v podstatě o příjem v souvislosti s uvolněním bytu, a tento **může podléhat dani z příjmu**, ale může být také za určitých okolností od daně osvobozen.

- Osvobozen bude v případě, že příjemce použije přijaté prostředky na uspokojení svých bytových potřeb (§4 odst. 1 písm. u) ZDP). Uspokojením bytových potřeb může být (§ 15 odst. 10 ZDP):
 - údržba bytu, bytového domu nebo rodinného domku
 - výstavba nebo přístavba bytu, domu či domku
 - nákup pozemku, na kterém se začne do 4 let provádět výstavba
 - koupe domu, domku, bytu nebo vypořádání se se spoluvlastníky
 - pořízení členského podílu či vkladu souvisejícího s právem na užívání bytu
 - splacení půjčky založené za účelem uspokojení výše uvedených bytových potřeb.
- Přijaté prostředky je přitom nutné použít výše uvedeným způsobem
 - v roce přijetí nebo
 - v následujícím roce po přijetí nebo
 - jeden rok před přijetím náhrady.
- Netypickou výjimkou zde je, že přijetí prostředků a jejich použití, či úmysl použít je na uspokojení bytových potřeb **musí poplatník oznámit správci daně a to dokonce ve zvláštním termínu - do konce roku (tj. do 31. 12. a ne až v termínu pro podání daňového přiznání).**

Pokud poplatník nesplní výše uvedené podmínky, tj. nepoužije v daném termínu přijaté prostředky na výše uvedené účely nebo přijetí správci daně v čas neoznámí, není příjem osvobozený. Potom:

- K danému příjmu nelze uplatnit žádné výdaje.
- Ostatní pravidla jsou shodná jako v případě příjmu z prodeje bytu v osobním vlastnictví.

b) Bezúplatný přechod (dědictví, dar) nájemního práva k nájemnímu bytu

i) **Daň z převodu nemovitosti opět nepřichází v úvahu**, stejně jako v minulém případě.

ii) Pokud přejde právo nájmu z jedné osoby na druhou (např. z rodičů na děti, které v bytě bydlely a po odstěhování se rodičů nebo jejich úmrtí v bytě zůstávají) nepočítá se přechod tohoto práva jako dar nebo jako dědictví a tudíž tento úkon nepodléhá žádné dani.

c) Výměna nájemního bytu za jiný byt

Nájemní byt může být směněn za jiný obecní byt popř. za družstevní byt či za byt v osobním vlastnictví či rodinný domek neb část bytového domu. V souvislosti s převodem může být na jedné či druhé straně doplácen rozdíl hodnot v penězích. Zde budeme rozebírat situaci ze strany uživatele nájemního bytu, který se jej výměnou zbavuje a nabývá byt jiný.

i) Daň z převodu nemovitostí bude přicházet do úvahy pouze v případě pokud nabývá byt v osobním

vlastnictví. I v tomto případě je však plátcem daně „prodávající“ bytu v osobním vlastnictví, tedy druhá strana. „Kupující“, tedy původní vlastník nájemního bytu, je však ručitelem, což znamená, že v případě, že druhá strana nezaplatí, může daň vymáhat správce po něm (viz výše).

ii) Z hlediska daně z příjmu je situace stejná jako při výměně bytu v osobním vlastnictví.

4) Jiná nemovitost

a) Prodej nemovitosti (chaty, pozemku, rozestavěného domku)

i) Při prodeji nemovitosti je třeba platit daň z převodu nemovitostí stejně jako u bytu v osobním vlastnictví

ii) Pokud nelze využít osvobození, je potřeba odvést i daň z příjmu za stejných podmínek jako u bytu v osobním vlastnictví

Prodej je osvobozen:

- Pokud poplatník vlastnil nemovitost alespoň pět let před prodejem.
- V případě, že nemovitost byla zahrnuta v obchodním majetku osvobození využít pět let po vyřazení z obchodního majetku.

b) Darování a dědění nemovitosti probíhá shodně jako u bytu v osobním vlastnictví

Autor: RNDr. Petr Beránek

Zdroj: Osobní finance