

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

## Ušetřete na výměně nemovitosti

Při koupi nemovitosti podepisují obě smluvní strany kupní smlouvu. V některých případech nás ovšem praxe může dostat do situace, kdy dochází k výměně nemovitostí. Kupující tedy jednu nemovitost získává a zároveň druhou pozbývá. Jeho smluvní protistrana je na tom podobně, avšak v opačném gardu. Sepsání dvou kupních smluv je sice možné, avšak není daňově výhodné. Směnná smlouva je v takové situaci výhodnějším instrumentem.

Vlastní výměna nemovitostí není vůbec výjimečnou událostí a praxe takových případů přináší stále více. Zpravidla mladší rodiny touží po bytě větším, zatímco starší manželské páry hledají menší a méně nákladné bydlení. Pokud skutečně dojde k úspěšnému protnutí poptávky a nabídky a smluvní strany se dohodnou, pak mají více možností, jak tuto operaci smluvně ošetřit.

### Směnná smlouva je podobná smlouvě kupní

Směna je v podstatě právním vztahem, v němž si oba účastníci smlouvy vzájemně směňují věc za věc. V našem případě si směňují **nemovitost** za nemovitost. Každá strana je v případě nemovitosti, kterou dává, považována za prodávajícího a v případě nemovitosti, kterou směnou získává, za kupujícího. Ke změně vlastnického práva předmětných nemovitostí dochází podobně jako u smlouvy kupní vkladem vlastnického práva (respektive k datu podání návrhu na vklad vlastnického práva) na katastr. Jenom pro úplnost doplňuji, že směnné smlouvě se věnuje paragraf 611 Občanského zákoníku.

Ani výměna nemovitostí se neobejde bez natažené ruky státu a zaměřme se tedy na rozdíly v daňových povinnostech v případě použití směnné smlouvy a aplikace dvou smluv kupních. Při prodeji či nákupu nemovitostí se účastníků dotýká režim dvou daní - daně z převodu nemovitosti a daně z příjmů. V úvahu přichází ještě daň z přidané hodnoty, avšak ta se týká plátců DPH, a tudíž na ni pro tento účel zapomeňme.

### Při výměně ušetříte daň z převodu nemovitosti z levnější nemovitosti

Prodáváte-li nemovitost, pak je prodávající povinen zaplatit daň z převodu nemovitosti. Kupující je v této transakci ručitelem. Vlastní daň z převodu nemovitosti činí po novele tři procenta z ceny odhadní nebo tržní. Platí, že základem je vyšší z těchto cen. U dnešních cen nemovitostí spíše v řádech milionů není (byť pouze tříprocentní sazba daně) zanedbatelnou záležitostí.

Celý text článku naleznete [zde](#).