

5. 8. 2015

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

# Vybrané aspekty daně z nabytí nemovitých věcí

Předmětem následujícího příspěvku je osvětlení některých problematických aspektů týkajících se daně z nabytí nemovitých věcí, jejíž stěžejní úprava je obsažena v zákonném opatření Senátu č. [340/2013](#) Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, v platném znění (dále jen „Opatření“) a vyhlášky Ministerstva financí č. [419/2013](#) Sb., k provedení zákonného opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí, v platném znění.

## RANDA HAVEL ■ LEGAL

### Předmět daně z nabytí nemovitých věcí

Předmětem daně z nabytí nemovitých věcí je úplatné nabytí vlastnického práva k nemovitým věcem vymezeným v Opatření.[1] Skutečností, která zakládá daňovou povinnost subjektu povinného k dani z nabytí nemovitých věcí, je tedy úplatné nabytí vlastnického práva k nemovité věci (nemovitým věcem) anebo spoluvlastnického podílu na ní (nich).[2] Za úplatné nabytí nemovité věci se považuje též směna dvou a více nemovitostí, přičemž každému z převodců vzniká na základě takového nabytí daňová povinnost (nedohodnou-li se účastníci takového právního jednání tak, že poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí bude jen některý účastník).

### Osoba poplatníka

Poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí je obecně převodce vlastnického práva k nemovité věci.[3] Účastníci právního jednání, na základě kterého dochází ke vzniku povinnosti k dani z nabytí nemovitých věcí, se však mohou dohodnout na tom, že poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí bude nabyvatel.[4] V praxi se vyskytly (a nadále vyskytují) problémy s formulací takového ujednání. Např. ujednáním „*daň z nabytí nemovitých věcí hradí kupující*“ nedochází k převodu daňové povinnosti, nýbrž vzniká pouze obligační povinnost kupujícího částku odpovídající této dani uhradit. Jinými slovy, daňová povinnost k dani z nabytí nemovitých věcí v takovém případě nadále tíží prodávajícího. Z tohoto důvodu je vhodné ve smlouvě použít např. následující ujednání: „*Poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí, jejímž předmětem je převod vlastnického práva podle této smlouvy, je nabyvatel/kupující*“.[5]

Výhodou přenesení daňové povinnosti na nabyvatele nemovité věci je skutečnost, že převodce se nestává zákonným ručitelem za uhrazení daně.[6]

### Stanovení výše daně z nabytí nemovitých věcí

Stanovení výše daně z nabytí nemovitých věcí představuje patrně nejvíce problematickou oblast její úpravy, ve které se v praxi objevuje nejvíce nejasností. Vlastní výpočet daně z nabytí nemovitých věcí vyplývá z Opatření a nečiní v praxi obtíže. Problémem však zůstává určení vstupních hodnot pro

výpočet daně z nabytí nemovitých věcí, tj. základu daně.

Základ daně se určí jako rozdíl mezi nabývací hodnotou a uznatelnými výdaji.[7]

#### a) **Nabývací hodnota nemovité věci**

Nabývací hodnota nemovité věci je zcela jednoznačně nejdůležitější vstupní hodnotou pro určení výše daně z nabytí nemovité věci, neboť představuje „věcnou hodnotu“ převáděné nemovité věci, od které se odvíjí výše daňové povinnosti jejího poplatníka. Nabývací hodnotou nemovité věci se dle Opatření rozumí:

- (i) sjednaná cena[8],
- (ii) srovnávací daňová hodnota,[9]
- (iii) zjištěná cena[10], nebo
- (iv) zvláštní cena.[11]

Princip určení nabývací hodnoty nemovité věci v zásadě spočívá v porovnání sjednané ceny a srovnávací daňové hodnoty, přičemž platí, že nabývací hodnotou je vždy vyšší částka.[12] Srovnávací daňová hodnota tedy slouží k porovnání sjednané ceny a hodnoty nemovité věci stanovené kvalifikovaným způsobem (znaleckým posudkem v případě zjištěné ceny a posudkem správce daně v případě směrné hodnoty[13]). Jakým způsobem bude stanovena srovnávací daňová hodnota, určuje poplatník v přiznání k dani z nabytí nemovitých.

V případě, že se převáděná nemovitá věc vyznačuje zvláštními vlastnostmi, které podstatně snižují její hodnotu oproti obvyklým cenám v místě, kde se nemovitost nachází, je vhodné zvolit za rozhodující hodnotu pro určení srovnávací daňové hodnoty cenu zjištěnou na základě posudku znalce, neboť ve směrné hodnotě by příslušný finanční úřad patrně nezohlednil tyto zvláštní vlastnosti.

Nedisponuje-li poplatník v době podání daňového tvrzení znaleckým posouzením hodnoty převáděné nemovitosti, lze za rozhodující hodnotu pro určení srovnávací daňové hodnoty zvolit směrnou hodnotu. Následně, bude-li daň vyměřená příslušným finančním úřadem vyšší, než jaká by byla na základě zjištěné ceny, lze v dodatečném přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí zvolit za výchozí zjištěnou cenu.[14] V takovém případě by příslušný finanční úřad měl rozhodnout o nové výši daně.

Od provedené volby hodnoty rozhodující pro určení srovnávací daňové hodnoty se pak odvíjí případná povinnost poplatníka, přiložit k přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí znalecký posudek.[15]

#### b) **Uznatelný výdaj**

Uznatelným výdajem se rozumí odměna a náklady prokazatelně zaplacené poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí znalci za vypracování znaleckého posudku, kterým se určuje hodnota nemovité věci, je-li tento posudek požadovanou přílohou přiznání k dani z nemovitých věcí a pokud tento výdaj poplatník uplatní v daňovém přiznání.[16] Ze „zákonné“ definice tedy vyplývají 3 předpoklady, při jejichž splnění je poplatník oprávněn snížit nabývací hodnotu nemovité věci (k tomuto pojmu viz níže) o náklady spojené se znaleckým oceněním nemovité věci, a to:

- (i) znalecký posudek určující hodnotu nemovité věci je vyžadovanou přílohou přiznání k dani z nabytí nemovitostí,
- (ii) odměnu za vypracování znaleckého posudku a náklady spojené s jeho zpracováním uhradil znalci poplatník, a
- (iii) uhrazení nákladů a odměny znalce poplatník příslušnému správci daně prokázal.

Při splnění výše uvedených předpokladů je tedy poplatník oprávněn snížit základ daně z nabytí nemovitých věcí (resp. nabývací hodnoty nemovité věci, která by byla v opačném případě rovna základu daně) o tyto výdaje, a sice jejich uplatněním v přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí.[17]

## **Splatnost daně a elektronické podání daňového přiznání**

Splatnost daně z nabytí nemovitých věcí nastává v poslední den lhůty stanovené k podání řádného daňového tvrzení (přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí)[18]. Počátek běhu této lhůty se odvíjí od povahy převáděné nemovité věci, především podle toho, zda se jedná o nemovitosti evidované v katastru nemovitostí, či nikoli. V případě nemovitostí evidovaných končí lhůta k podání řádného daňového tvrzení v poslední den třetího kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, ve kterém byl proveden vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí. V případě nemovitostí neevidovaných v katastru nemovitostí tato lhůta končí v poslední den třetího kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, ve kterém došlo k nabytí vlastnického práva nabyvatelem.

V případě, že poplatník zvolí možnost stanovit srovnávací daňovou hodnotu užitím směrné hodnoty, je povinen platit daň z nabytí nemovitých věcí prostřednictvím zálohy ve výši odpovídající 4 % ze sjednané ceny nemovité věci. Splatnost zálohy nastává v poslední den lhůty stanovené k podání řádného daňového tvrzení (viz výše).

Daň z nabytí nemovitých věcí i záloha na tuto daň se hradí místně příslušnému správci daně, v jehož obvodu územní působnosti se nachází převáděná nemovitá věc.

Na poplatníky daně z nabytí nemovitých věcí, kteří mají zpřístupněnu datovou schránku nebo kteří mají zákonem uloženou povinnost ověřovat účetní závěrku auditorem, se neuplatní povinnost podat daňové přiznání v elektronické podobě, neboť nebyl vydán tiskopis tohoto podání ve formátu umožňujícím jeho zasílání datovou zprávou. Poplatníci by proto neměli být sankcionováni za podání daňového přiznání v listinné podobě.

## **Závěr**

Právní úprava daně z nabytí nemovitých věcí patrně v blízké budoucnosti dozná jistých, nikoli nepatrných změn, neboť dne 6. března 2015 byl ze strany Ministerstva financí České republiky předložen Vládě České republiky ke schválení návrh zákona, kterým se mění Opatření, s navrženou účinností od 1. ledna 2016. Nejdůležitější změnou v tomto návrhu je sjednocení osoby poplatníka daně z nabytí nemovitých věcí v osobě nabyvatele.[19]



**Radek Šmíd,**  
advokátní koncipient



**Mgr. Tomáš Slabý,**  
advokát

[ŘANDA HAVEL LEGAL advokátní kancelář s.r.o.](#)

Truhlářská 13-15  
110 00 Praha 1

Tel.: +420 222 537 500 - 501

Fax: +420 222 537 510

e-mail: [office.prague@randalegal.com](mailto:office.prague@randalegal.com)

-----  
[1] Viz § 2 odst. 1 Opatření.

[2] Tj. pozemek, stavba, část inženýrské sítě nebo jednotka v budově, právo stavby zatěžující pozemek. V dalším textu se pojmem vlastnické právo k nemovité věci rozumí shodně též spoluvlastnický podíl na nemovité věci a nemovitou věcí též spoluvlastnický podíl na ní.

[3] Za obecné případy považujeme převod vlastnického práva k nemovité věci na základě kupní či směnné smlouvy.

[4] Viz § 2 odst. 1 Opatření.

[5] Viz obdobně Ministerstvo financí. Informace Generálního finančního ředitelství ke změně osoby poplatníka podle § 1 odst. 1 zákonného opatření Senátu č. [340/2013](#) Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí. In: [www.financnisprava.cz](http://www.financnisprava.cz) [online]. Praha: Ministerstvo financí. [cit. 31.7.2015]. Dostupné na www, k dispozici >>> [zde](#).

[6] Viz a contrario § 41 odst. 2 Opatření

[7] Viz § 10 Opatření.

[8] Sjednanou cenou se rozumí úplata nebo hodnota nepeněžitého plnění poskytnutého za nabytí vlastnického práva k nemovité věci (typicky kupní cena). Viz § 13 Opatření.

[9] Srovnávací daňovou hodnotou se rozumí částka rovnající se 75 % zjištěné ceny nebo tzv. směrné hodnoty.

[10] Zjištěnou cenou se rozumí cena nemovité věci určená znaleckým posudkem podle zákona č. [151/1997](#) Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

[11] Viz § 11 Opatření. Situace, kdy je nabývací hodnotou nemovité věci její zvláštní cena, považujeme za spíše méně frekventované, a proto se jimi v tomto příspěvku nebudeme blíže věnovat.

[12] Opatření upravuje též situace, kdy se některá z výše uvedených čtyř hodnot použije pro určení nabývací hodnoty bez dalšího. Viz § 12 odst. 4, §22 a 23 Opatření.

[13] Směrná hodnoty nemovité věci by de iure měla odpovídat ceně obvyklé, tj. hodnotě obdobných nemovitých věcí v daném místě a čase.

[14] Viz § 138 zákona č. [280/2009](#) Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „daňový řád“).

[15] Znalecký posudek je k daňovému přiznání nezbytné připojit v případě, že poplatník zvolí možnost určit srovnávací daňovou hodnotu užitím zjištěné ceny, nebo je-li zjištěná cena přímo nabývací hodnotou podle § 23 Opatření, popř. jedná-li se o převod nemovité věci, u které nelze stanovit směrnou hodnotu (např. pozemek, jehož součástí je rozestavěná stavba).

[16] Viz § 24 Opatření.

[17] V případě, že tak poplatník neučiní v řádném daňovém tvrzení (přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí), může tak do konce lhůty k jeho podání učinit v opravném daňovém tvrzení (viz § 138 daňového řádu), nebo v období 3 let ode dne následujícího po uplynutí lhůty k jeho podání v dodatečném daňovém tvrzení (viz § 142 odst. 2 daňového řádu).

[18] Viz § 135 odst. 3 daňového řádu.

[19] V podrobnostech viz Ministerstvo financí České republiky. Návrh zákona, kterým se mění zákonné opatření Senátu č. [340/2013](#) Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí. In: Databáze eKLEP [online databáze]. Praha: Úřad vlády České republiky. [cit. 31.7.2015]. Dostupné na [www](http://www.www), k dispozici >>> [zde](#).

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## Další články:

- [Smluvní autonomie vs. ochrana slabší strany v moderním kontraktačním právu](#)
- [Reklamace vad stavby](#)
- [Konec „severních ateliérů“? Nový stavební zákon otevírá dveře k rekolaudaci ubytovacích jednotek na plnohodnotné byty](#)
- [Oceňování nemovitosti a přiměřená náhrada při zrušení spoluvlastnictví](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 33.: Prevence střetu zájmů \(jednatel x společnost\)](#)
- [Úročení jistoty \(kauce\), kterou skládá podnájemce nájemci - II. díl](#)
- [Když obecní pozemky již nemusí být obecní - institut mimořádného vydržení v obecním právu](#)
- [Střet zájmů členů volených orgánů obchodních korporací: pravidla, proces a následky](#)
- [Dvě kiwi denně: EU schválila první zdravotní tvrzení pro čerstvé ovoce](#)
- [Nová „tlačítková“ povinnost pro e-shopy](#)
- [Digital Omnibus: Revoluce v datech, nebo jen nová zátěž pro podnikatele?](#)