

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

Výhody směnných smluv při výměně nemovitostí

Pokud máte vlastní bydlení, které vám z nějakého důvodu nevyhovuje, budete v blízké době řešit otázku, jak svůj dům či byt nejlépe prodat a vzápětí koupit nemovitost novou, odpovídající vašim potřebám.

Důvody k těmto krokům mohou být různé – nedostatečné obytná plocha, nutnost stěhování za prací, rodinné důvody aj. Jak v těchto případech postupovat, aby celá transakce dopadla pro vás co nejlépe?

Prodej vašeho domu nebo bytu a následná koupě jiné nemovitosti bývá pro zainteresované osoby finančně, časově, ale i psychicky náročná záležitost. Člověk se v krátké době po sobě stává prodávajícím a posléze kupujícím nemovitosti a s tím je spjato hodně zařizování, problémů a stresových situací, které dříve nebo později nastanou.

Při nakládání s nemovitostmi si jen málokdo dokáže poradit sám. Nemáte-li v této oblasti dostatečné znalosti, nezbyvá než využít služeb realitních kanceláří a jejich makléřů, právníků, notářů, případně i finančních poradců. Prodej a nákup nemovitostí se tak stává nákladnou záležitostí. Za sepsání dvou kupních smluv zaplatíte nemalý peníz, realitní kanceláře se těší na dvě provize z prodeje nemovitostí, notář vám naučtuje poplatek za notářskou úschovu (pokud jeho služeb využijete). Zkrátka nepřijdou finanční poradci při vyřizování hypoték, úvěrů ze stavebního spoření, životních pojistek či jiných produktů doprovázející obchody s nemovitostmi. Nezapomeňme také na státní pokladnu, které budou účastníci smluv nuceni zaplatit dvě daně z převodu nemovitostí, v některých případech i daň z příjmu. Nelze také nezpomenout případné dvojí stěhování, protože jen málokdy se podaří v jeden den nemovitost prodat a druhou koupit.

Lepší cesta k novému bydlení

Představme si situaci, že se rodina chystá přestěhovat z Jihlavy do Olomouce. Domnívá se, že nebude jiné řešení, než byt v Jihlavě prodat a dočasně se nastěhovat k rodičům a počkat na vhodnou koupi bytu v Olomouci. Z toho vyplývá velké množství starostí s uzavíráním smluv – smlouvy o smlouvě budoucí, kupní smlouvy, smlouvy o poskytnutí úvěru, zástavní smlouvy a navíc nepříjemné stěhování. V takovýchto situacích je dobré si uvědomit, že na opačné straně může stát někdo jiný, kdo se chce přestěhovat z Olomouce do Jihlavy. Dohodnete-li se spolu na výměně nemovitostí, bude pro vás i protistranu výhodné uzavřít místo dvou kupních smluv pouze smlouvu jednu - směnnou.

Výhody směnné smlouvy

1. Každé nakládání s nemovitostmi představuje jak pro prodávajícího, tak i pro kupujícího určitou dávku rizika. Uzavřením směnné smlouvy se toto riziko minimalizuje, dokonce lze konstatovat, že se snižuje o 50% oproti uzavření dvou kupních smluv.
2. Významnou výhodou směnné smlouvy je zpravidla daleko menší potřeba peněz oproti uzavření kupních smluv. V praxi to funguje tak, že se doplácí jen rozdíl v ceně dražší nemovitosti. Aby váš převod peněz druhé straně byl co nejbezpečnější, využijte institutu notářské úschovy a

rozdíl v ceně směňovaných nemovitostí uložte právě tam (odměna pro notáře bude podstatně nižší než u prodeje nemovitostí, protože se vypočítává z nominální hodnoty uschovaných peněz). Jejich vyplacení pak smluvně važte na zápis vlastnického práva do katastru nemovitostí.

3. Jakmile bude peněžní rozdíl ve směňovaných nemovitostech opravdu minimální, odpadají starosti se žádostmi o úvěr ze stavebního spoření či vyřizování hypotéky. Ušetříte tak poměrně vysokou částku, která může dosahovat i několika tisíců korun.
4. V ideální případě můžete dokonce ušetřit i při stěhování. Stačí jen smluvit termín, který bude vyhovovat oběma dotčeným stranám a stěhovací vozidlo bude vytíženo při cestě tam i zpět.
5. Směna nemovitostí má příznivý dopad i na daň z převodu nemovitostí. Zákon o dani z převodu nemovitostí považuje směnu za jeden převod a daň se vybírá z převodu té nemovitosti, z jehož převodu bude vyšší. Úsporu tak můžeme i vyčíslit – jsou to 3% hodnoty levnější ze směňovaných nemovitostí (dále viz modelový příklad).

Naopak neušetříte peníze za vypracování znaleckých posudků na směňované nemovitosti. Aby finanční úřad mohl vybrat daň z hodnoty té dražší nemovitosti, musí znát hodnoty obou. Z tohoto důvodu se musí postupovat stejně jako v případě prodeje a následné koupě.

Obecné principy směnné smlouvy definuje občanský zákoník v § 611:

Ustanovení o kupní smlouvě se přiměřeně použijí i na smlouvu, podle které si smluvní strany směňují věc za věc, a to tak, že každá ze stran je považována ohledně věci, kterou směnou dává, za stranu prodávající, a ohledně věci, kterou směnou přijímá, za stranu kupující.

Směňovat můžete:

- Dům za dům
- Byt za byt
- Pozemek za pozemek
- Dům za byt a naopak
- Byt za pozemek a naopak
- Dům za pozemek a naopak

Specifikum směnné smlouvy

Obecné pravidlo, že kupní smlouva se předkládá příslušnému katastrálnímu úřadu v počtu o dva vyšším, než je počet jejích účastníků, u směnné smlouvy neplatí. Pokud se směňují nemovitosti mimo působnost jednoho katastrálního úřadu platí, že pro každý další dotčený katastrální úřad přibývají další dvě vyhotovení smlouvy. Na tuto skutečnost nezapomeňte při podpisu smluv a dbejte na jejich dostatečné množství.

Modelový příklad

Dvě rodiny se dohodly, že si navzájem smění své byty, a proto uzavřely směnnou smlouvu. První rodina získala směnnou byt v hodnotě 1 000 000 Kč, druhá rodina byt za 1 250 000 Kč.

Daň z převodu nemovitosti se v tomto konkrétním příkladu bude platit pouze z hodnoty 1 250 000 Kč (je vyšší než druhá hodnota bytu) a bude činit 3% z 1 250 000 Kč – tj. 37 500 Kč.

Hodnoty obou bytů vycházejí z posudku znalce na oceňování nemovitostí, které jsou nedílnou součástí daňového přiznání.

V případě, že by výše uvedené rodiny řešily výměnu nemovitostí dvěma kupními smlouvami, musely by z každé prodávané nemovitosti odvést 3% daň z převodu nemovitostí. V tomto případě by činila 37

500 Kč a 30 000 Kč. Díky směnné smlouvě ušetřily smluvní strany 30 000 Kč!

Zdroj: Osobní finance/FinExpert

Autor: Lubomír Hladiš

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