

12. 8. 2016

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

Vývoj daně z nabytí nemovitých věcí a očekávané změny

Nemovitosti jsou v režimu českého práva zatíženy dvěma základními druhy daní. Daní z nemovitostí, která je vázána na vlastnictví nemovitého majetku, a daní z nabytí nemovité věci (dříve daň z převodu nemovitostí), která postihuje majetek tzv. v pohybu, neboli při změně vlastníka.[1]

WOLF THEISS

Daň z nabytí nemovitých věcí v současné době prochází asi nejzásadnější změnou od svého zavedení v roce 1993. Nejedná se nicméně o nečekanou či zlomovou revoluci, jako spíše o završení postupného vývoje této daně, ke kterému zákonodárce v posledních letech směřoval.

Vývoj daně z nabytí nemovitých věcí

Připomeňme si stručně historii této převodní daně. V roce 1993 byla daň z převodu nemovitostí zavedena jako náhrada za zrušený notářský poplatek z převodu nemovitostí. Poplatníkem daně byl od jejího zavedení v případě úplatného převodu nemovitosti obecně převodce, Zákon taktéž zaváděl zákonné ručení nabyvatele za uhrazení daně převodcem. Myšlenkou za touto konstrukcí daně byla snaha o její jednodušší výběr. Prodávající měl být daň schopen bez problému uhradit, neboť disponoval peněžními prostředky ze samotné transakce. V případě, že tak prodávající neučinil, bylo možné daň vymáhat po kupujícím, a to i případným postižením nabyté nemovitosti.

Jakkoliv se tato konstrukce daně zdá být funkční a logickou, její používání poukázalo na několik praktických problémů. Jako hlavní problém se ukázala skutečnost, že samotná daň již byla zpravidla zohledněna v kupní ceně nemovitosti. Pokud nebyla řádně uhrazena prodávajícím, byl kupující nucen uhradit daň fakticky dvakrát. Česká republika byla s touto konstrukcí daně v rámci Evropy v podstatě osamocena. Podobnou variantu zvolilo pouze Polsko a Slovinsko.

První náznak změny přineslo v současné době účinné zákonné opatření Senátu č. [340/2013](#) Sb. o dani z nabytí nemovitých věcí (dále jen „Zákonné opatření“), které nahradilo původní zákon č. [357/1992](#) Sb. o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí. Zákonodárce již samotným novým pojmenováním daně „z nabytí nemovitých věcí“ naznačuje, jaké části převodního vztahu by se měla daň týkat. Úprava v Zákonné opatření nicméně zamrzla tak říkajíc na půli cesty. I přes nový název daně je v nejčastějších případech primárním poplatníkem stále převodce vlastnického práva. Stranám je alespoň dána možnost dohodnout, že poplatníkem se stane nabyvatel. Zachován byl taktéž kritizovaný institut ručení nabyvatele vlastnického práva.

Novela zákonného opatření

Na výše uvedenou situaci zareagoval zákonodárce vypracováním novely Zákonného opatření (dále jen „Novela“). Slovy důvodové zprávy se Novela snaží především o odstranění nedostatků právní

úpravy, které se projeví v souvislosti s aplikací právní úpravy v praxi, a provedení dalších věcných změn, které si praxe vyžádala.[2] Jednotlivé vybrané dílčí změny podrobněji rozebereme v následujícím textu.

Změna v osobě poplatníka

Nejzásadnější novinkou, kterou přináší Novela, je sjednocení osoby poplatníka daně v nabyvateli vlastnického práva k nemovité věci (v případě úplatného nabytí vlastnického práva). Zároveň s touto změnou dochází taktéž k odstranění institutu ručitele a jedinou osobou nesoucí náklady na úhradu daně je tak nabyvatel. Daň tak již bude zcela odpovídat svému názvu, neboť poplatníkem bude skutečně osoba nabývající vlastnické právo k nemovité věci. Poplatníkem je tak vždy osoba disponující majetkem, jehož převod je předmětem daně a dá se tak předpokládat snazší dobytost pohledávky ze strany finančních úřadů v případě neuhrazení této daně.

Diskuzi vyvolává dopad této změny na samotnou cenu nemovitostí. V současné koncepci v případě, že poplatníkem daně je prodávající, je daň již často promítnuta v kupní ceně. Logickým krokem při přenesení daňové povinnosti by bylo snížení cen nemovitostí o hodnotu mezi 3-4 procenty. Bohužel se dá spíše očekávat, že prodávající využijí nastalé situace a ceny nemovitostí nesníží. Jejich cena naopak fakticky vzroste o náklady kupujícího na odvedení daně. Zde, ale již bude velmi záležet na individuálních vyjednávacích schopnostech kupujícího.

Změna koncepce osvobození nových staveb a jednotek

Současná úprava umožňuje osvobodit od daně první úplatné nabytí stavby bez ohledu na fakt, je-li již stavba připravena k užívání nebo ne. V praxi toto ustanovení činí finančním úřadům značné potíže, neboť rozestavěné stavby se neevidují v katastru nemovitostí.[3] Může tak docházet k více úplatným převodům staveb před okamžikem jejich zápisu do katastru nemovitostí, a pro příslušný finanční úřad následně může být značně obtížné dohledat, jedná-li se o první nebo již několikáté úplatné nabytí stavby.

Řešením je zavedení osvobození od daně u prvního úplatného nabytí u stavby (a jednotky) již dokončené podle platných stavebních předpisů, nebo alespoň předčasně užívané. Jakékoliv úplatné nabytí „rozestavěné stavby“ bude tedy nově zatíženo daní, následné první úplatné nabytí po dokončení stavby nebo započetí užívání (do pěti let od dokončení, respektive započetí užívání) bude od daně osvobozeno.

Zdanění nabytí nemovité věci v rámci převodu jmění na společníka obchodní korporace

Dle současné úpravy zákona o přeměnách je jednou z forem přeměny obchodní korporace převod jmění na společníka.[4] Zákonné opatření obecně vylučovalo z předmětu daně z nabytí nemovitých věcí právě nabytí vlastnického práva k nemovité věci přeměnou obchodní korporace. Nerozlišovalo dále, jedná-li se například o fúzi, rozdělení, nebo právě nabytí majetku korporace společníkem. Důvodová zpráva k Novele uvádí, že v této oblasti docházelo k nežádoucí daňové optimalizaci ze strany poplatníků a taktéž, že není důvod toto úplatné nabytí vlastnictví z předmětu daně vylučovat. Nově tak v případě převodu jmění na společníka, jehož součástí bude nemovitá věc, bude tento společník (jako nabyvatel nemovité věci) povinen uhradit daň z nabytí této nemovité věci.

Závěr

Změny, které do oblasti daně z nabytí nemovitých věcí přináší Novela, jsou jistě značným zásahem do relativně stabilní situace, která v oblasti této daně panovala od jejího zavedení. Zároveň ale

Novela přináší určité zjednodušení systému sjednocením poplatníka daně v jedné osobě. Z transakčního pohledu lze tuto změnu přivítat z důvodu, že odpadne minimálně nutnost (pro obezřetného kupujícího) dojednávat složení části kupní ceny odpovídající výši daně do advokátní úschovy a jejího následného vyplacení přímo na účet finančního úřadu. Cenou za toto zjednodušení však bude přenesení daňové povinnosti na kupujícího, přičemž jen těžko lze odhadovat, zda odměnou mu bude alespoň mírné snížení cen nemovitostí.

Většina ostatních ustanovení Novely pak směřuje především ke zvýšení efektivity výběru daní. Proti tomuto nelze obecně nic namítat, pokud budou finanční úřady svěřené nástroje užívat efektivně a budou o to méně administrativně zatěžovat daňové poplatníky. Skutečná pozitiva či negativa nově zaváděné úpravy tak ukáže až praxe.

Předpokládá se, že Novela nabyde účinnosti v druhé polovině roku 2016.



Pavel Srb,
advokát



Bohuslav Hrdý,
advokátní asistent

[WOLF THEISS Rechtsanwälte GmbH & CO KG, organizační složka](#)

Pobřežní 394/12
186 00 Praha 8

Tel.: +420 234 765 111
Fax: +420 234 765 110
e-mail: paha@wolftheiss.com

[2] Důvodová zpráva k novele Zákonného opatření Senátu č. [340/2013](#) Sb., Dostupná na www, k dispozici >>> [zde](#).

[3] Srov. ustanovení § 1163 zák. č. [89/2012](#) Sb. občanského zákoníku ve spojení s § 3 zák. č. [256/2013](#) Sb. o katastru nemovitostí.

[4] Ustanovení § 337 a násl. zákona č. [125/2008](#) Sb. o přeměnách obchodních společností a družstev.

© EPRAVO.CZ - Sbíрка zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Pohled přes hranice - natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu](#)
- [Nařízení EU o umělé inteligenci a jeho dopady na využití jazykových modelů v advokátní praxi](#)
- [Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi](#)
- [Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny](#)
- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)
- [Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení - nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25](#)
- [Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)
- [AI omnibus](#)