

19. 10. 2016

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

# Změna poplatníka daně z nabytí nemovitých věcí

Dne 1. 11. 2016 nabývá účinnosti zákon č. [254/2016](#) Sb., kterým se mění zákonné opatření Senátu č. [340/2013](#) Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí. Citovaný zákon přináší zcela zásadní změny, které zasáhnou do každodenního života osob podnikajících na realitním trhu, ale i těch, které pouze kupují, či prodávají nemovitou věc.



Předmětem daně je ve smyslu § 2 citovaného zákonného opatření úplatné nabytí vlastnického práva k nemovité věci (včetně nabytí nemovité věci na základě realizace zajišťovacího práva, nebo pohledávky zajištěné zajišťovacím převodem práva) nacházející se na území České republiky, pokud zákonné opatření neuvádí jinak. Obvykle se lze v praxi s uvedenou daní setkat při prodeji domu, jednotky, či pozemku.

Dle zákonného opatření, ve znění účinném do 31. 10. 2016, je poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí primárně převodce (v případě prodeje prodávající) s tím, že strany se mohou smluvně dohodnout, že poplatníkem bude nabyvatel (v případě prodeje kupující). Je-li poplatníkem daně převodce, je nabyvatel **ručitelem**. Strany se tedy mohou dohodnout, kdo je odpovědnou osobou za podání daňového přiznání a úhradu daně.

Novelizované znění zákonného opatření stanoví jednotného poplatníka daně s tím, že **od 1. 11. 2016 je určen jako poplatník daně nabyvatel** (kupující). Na základě citované novely tedy došlo ke sjednocení poplatníka daně. Současně **byla odebrána možnost stranám poplatníka určit dohodou**. Nic, samozřejmě, nebrání dohodě stran o tom, že skutečným plátcem daně bude převodce (prodávající). Právním (a v případě právnických osob i účetním) důsledkem takové dohody však bude stav, kdy kupní cena, sjednaná ve smlouvě, bude fakticky snížena o daň z nemovité věci (příklad: kupní cena bude sjednána ve výši 1 000 000 Kč; strany se dohodnou, že daň platí prodávající - v takovém případě stále platí zákonný předpoklad, že poplatníkem daně je kupující, tj. ten bude povinen podat přiznání k dani, a z kupní ceny bude část ve výši 40.000 Kč odeslána finančnímu úřadu; prodávající tak obdrží kupní cenu sníženou o tuto částku, kupující tak splní svou zákonnou povinnost).

Další zásadní změnou je zrušení zákonného ručení. Od 1. 11. 2016 již nebude platit, že **nabyvatel (či převodce) ručí za splnění daňové povinnosti**.

Novela zákonného ustanovení rovněž zavádí několik dílčích změn týkající se vymezení předmětu daně:

- Inženýrská síť – Nově již není předmětem daně nemovitá věc, která je **částí inženýrské sítě**,

ale nabytí vlastnického práva k **budově** podle katastrálního zákona, která je **částí této sítě**, nebo spoluvlastnickému podílu na takové budově. Předmětem daně již není úplatný převod části inženýrské sítě. Jde-li o nabytí vlastnického práva k inženýrské síti nebo spoluvlastnickému podílu na ní, je předmětem daně z nabytí nemovitých věcí pouze úplatné nabytí vlastnického práva k budově podle katastrálního zákona, která je částí této sítě.

- Právo stavby – Nově je v případě práva stavby rozhodující pro určení daně z nabytí nemovitých věcí nejen nabytí práva stavby, ale rovněž prodloužení doby, na kterou je právo stavby zřízeno. Daň je tedy povinen nabyvatel uhradit v případě, že nabude právo stavby. V případě, že se následně s osobou povinnou z práva stavby dohodne na prodloužení doby trvání práva stavby, bude nabyvatel rovněž muset zaplatit daň z důvodu prodloužení doby trvání práva stavby.

Na základě novely je rovněž nově osvobozeno první úplatné nabytí vlastnického práva k rodinnému domu, jednotky v bytovém domě, nebo jednotky v bytovém domě změněné stavební úpravou, **dojde-li k němu v době 5 let ode dne dokončení nebo započetí užívání** rodinného domu, jednotky v bytovém domě nebo jednotky v bytovém domě změněné stavební úpravou, a to od toho dne, který nastane dříve. Novela v tomto smyslu nahrazuje slovo „nové“ slovem „dokončené nebo užívané“, což se jeví z hlediska terminologie jako pojem přesnější pro určení začátku plynutí uvedené doby.

## Závěr

Celkově lze hodnotit novelu zákonného opatření Senátu č. [340/2013](#) Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí jako nepříliš systémovou v tom smyslu, že nabourává zavedený systém realitního trhu, kdy v důsledku změny dojde zákonitě k úpravě kupní ceny nabízených nemovitostí. Rovněž přechodné období může působit komplikace v případě, kdy smluvní dokumentace nepočítá s nabytím účinností novely v průběhu obchodní transakce. Citovaná novela v závěrečných ustanovení stanoví, že pro daňové povinnosti u daně z nabytí nemovitých věcí, jakož i pro práva a povinnosti s nimi související, vzniklé přede dnem nabytí účinnosti novely, se použije zákonného opatření Senátu č. [340/2013](#) Sb., ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti novely. Rozhodujícím okamžikem je však podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí a nikoliv uzavření kupní smlouvy. Na tuto skutečnost je proto třeba pamatovat již při tvorbě smluv, které mají být uzavřeny před 1. 11., neboť režim daně se může v důsledku účinnosti novely od podpisu smlouvy do podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí změnit. Je zřejmé, že hlavním (ne-li jediným) zájmem zákonodárce při vytváření novely bylo posílit svoji pozici, jako věřitele, vůči daňovým subjektům, poplatníkům daně. Nově bude poplatníkem daně osoba vlastníci nemovitost, jejíž hodnota značně převyšuje vyměřenou daň. Nestabilita, do které bude uvržen nejen realitní trh v důsledku novely, nemůže být nikdy vyvážena zřejmě zamýšleným přínosem, kterým je zájem státu na „pohodlnějším“ vybírání daní. Zvláště pokud zájem státu v tomto případě směřuje proti jeho občanům.



**Mgr. Michal Svatoň,**  
advokát

[NIELSEN MEINL, advokátní kancelář, s. r. o.](#)

Žatecká 55/14  
110 00 Praha 1

Tel.: +420 270 004 935

Fax: +420 270 004 939

e-mail: [paha@nielsenmeinl.com](mailto:paha@nielsenmeinl.com)

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

## Další články:

- [Právo na přístup ke kamerovým záznamům: střet GDPR, informačního zákona a praxe veřejných institucí](#)
- [Postoupení pohledávky na výživné jako novinka právní úpravy účinné od 1. 1. 2026](#)
- [Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky \(EU\): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí](#)
- [Mimořádné vydržení a vývoj judikatury Nejvyššího soudu](#)
- [Preventivně-sankční funkce náhrady nemajetkové újmy za porušení osobnostních práv pohledem Ústavního soudu](#)
- [Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?](#)
- [Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše](#)
- [Zneužití práva na přístup podle GDPR](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [Právní povaha sítě elektronických komunikací - režim náhrady škody](#)
- [Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory](#)