

13. 1. 2004

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

Změna v podání daňového přiznání a v placení daně z převodu nemovitostí od 1.1.2004

S účinností od 1. 1. 2004 dochází novelou zákona č. [357/1992](#) Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, k zásadní změně jak v podání přiznání k dani z převodu nemovitostí, tak především v placení této daně. V době po 1. 1. 2004 je daňový subjekt povinen v daňovém přiznání si daň z převodu nemovitostí sám vypočítat a ve lhůtě pro podání daňového přiznání daň zaplatit. Sazba daně z převodu nemovitostí z úplatných převodů či přechodů vlastnických práv uskutečněných po 1. 1. 2004 činí 3% základu daně.

S účinností od 1. 1. 2004 dochází novelou zákona č. [357/1992](#) Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, k zásadní změně jak v podání přiznání k dani z převodu nemovitostí, tak především v placení této daně.

Tato změna se týká případů, kdy je **úplatný převod nebo přechod vlastnictví k nemovitostem uskutečněn po 1. 1. 2004.**

Dle nové právní úpravy je **poplatník povinen podat daňové přiznání** k dani z převodu nemovitostí **nejpozději do konce třetího měsíce následujícího po měsíci**, v němž

- byl zapsán vklad práva do katastru nemovitostí¹⁾, tj. návrh na vklad práva do katastru nemovitostí, ke kterému se váží právní účinky vkladu práva do katastru nemovitostí, byl podán katastrálnímu úřadu dnem 1. 1. 2004 a násl.,
- nabyla účinnosti smlouva o úplatném převodu vlastnictví k nemovitosti, která není evidována v katastru nemovitostí,
- bylo vydáno potvrzení o nabytí vlastnictví k vydražené nemovitosti ve veřejné dražbě nebo nabylo právní moci rozhodnutí o příklepu a bylo zapláceno nejvyšší podání při výkonu rozhodnutí nebo exekuci,
- nabylo právní moci rozhodnutí nebo byla daňovému subjektu doručena jiná listina, kterými se potvrzují nebo osvědčují vlastnické vztahy k nemovitosti.

¹⁾ Podle § 35 odst. 2 vyhl. č. [190/1996](#) Sb., ve znění pozdějších předpisů, katastrální úřad v případě povolení vkladu práva vyznačí na prvopisech smlouvy doložku, kde se mimo jiné uvádí „**Vklad práva zapsán v katastru nemovitostí dne.....**“. **Od tohoto data běží lhůta pro podání daňového přiznání.**

V těchto případech úplatných převodů nebo přechodů vlastnictví k nemovitostem uskutečněných v době po 1. 1. 2004 je **daňový subjekt povinen v daňovém přiznání si daň z převodu nemovitostí sám vypočítat a ve lhůtě pro podání daňového přiznání daň zaplatit.** Sazba daně z převodu nemovitostí z úplatných převodů či přechodů

vlastnických práv uskutečněných po 1. 1. 2004 činí 3% základu daně.

Povinnou přílohou daňového přiznání je

- ověřený opis nebo ověřená kopie smlouvy nebo jiné listiny, kterou se potvrzují nebo osvědčují vlastnické vztahy k nemovitosti
- znalecký posudek o ceně zjištěné podle oceňovacího předpisu kromě případů, kdy zákon povinnost předložení znaleckého posudku neukládá.

Upozornění : Nepodá-li poplatník daňové přiznání a současně nezplatí daň nebo tak učiní opožděně, tj. po lhůtě k podání daňového přiznání, vystavuje se sankci v podobě penále na dani z převodu nemovitostí popř. možnosti zvýšení daně až o 10%.

Další informace k vyměření a placení daně z převodu nemovitostí

od 1. 1. 2004

Při vyplnění daňového přiznání je třeba, aby poplatník postupoval dle pokynů k vyplnění daňového přiznání.

Současně s podáním daňového přiznání k dani z převodu nemovitostí je poplatník povinen předložit znalecký posudek o ceně zjištěné podle zvláštního právního předpisu či posudek znalce, kterým se určuje hodnota předmětu vkladu podle obchodního zákoníku.

Cenou zjištěnou nemovitosti podle zvláštního právního předpisu (zákon č. [151/1997 Sb.](#), o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a vyhl. MF č. [540/2002 Sb.](#) - dále jen „oceňovací předpis“), se rozumí cena platná ke dni nabytí nemovitosti, tj. ke dni

- **právních účinků vkladu práva do katastru nemovitostí, jde-li o úplatný převod nemovitosti evidovaných v katastru nemovitostí na základě smlouvy,**
- **účinnosti smlouvy o úplatném převodu nemovitosti, která není evidována v katastru nemovitostí,**
- **právní moci listiny, kterou se potvrzují nebo osvědčují vlastnická práva k nemovitosti.**

Jde-li o vklad do společnosti s ručením omezeným nebo do akciové společnosti, součástí daňového přiznání je posudek znalce, kterým se určuje hodnota předmětu vkladu podle obchodního zákoníku.

Znalecký posudek se nevyžaduje, jde-li o převod nebo přechod vlastnictví

- k nemovitosti, který je **zcela** osvobozen od daně,
- k pozemku bez stavby a trvalého porostu - v těchto případech si může daňový subjekt zjistit cenu pozemku sám dle oceňovacího předpisu²⁾ platného ke dni převodu či přechodu vlastnického práva, pokud správce daně nestanoví jinak,
- při zřízení práva odpovídajícího věcnému břemenu při darování nemovitosti - v těchto případech si může daňový subjekt zjistit cenu věcného břemene sám dle oceňovacího předpisu³⁾ platného ke dni právních účinků vkladu práva do katastru nemovitostí,

- k nemovitosti z vlastnictví územního samosprávného celku - základem daně je cena sjednaná,
- při vydražení nemovitosti - základem daně je cena dosažená v dražbě,
- při zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví soudem - základem daně je cena stanovená soudem.

Daňové přiznání k dani z převodu nemovitostí se nepodává při úplatném převodu nebo přechodu nemovitostí z vlastnictví České republiky nebo Fondu národního majetku ČR, je-li převod nebo přechod vlastnictví k nemovitosti od daně osvobozen.

²⁾ § 9 až 13 zákona č. [151/1997](#) Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a § 27 až 31 vyhl. č. [540/2002](#) Sb.

³⁾ § 18 zákona č. [151/1997](#) Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, Cenový věstník Ministerstva financí částka 6 z dne 20. 5. 1999 (čj. 162/38 024/1999).

Vyměření a placení daně z převodu nemovitostí u převodů a přechodů vlastnického práva k nemovitostem uskutečněným do 31. 12. 2003

Upozornění : u převodů a přechodů vlastnického práva k nemovitostem uskutečněným do 31. 12. 2003 nedochází k žádné změně v podání přiznání či placení daně z převodu nemovitostí.

Je-li úplatný převod nebo přechod vlastnictví k nemovitostem uskutečněn v době do 31. 12. 2003, podává daňový subjekt daňové přiznání k dani z převodu nemovitostí podle § 21 odst. 1 a 3 zákona č. [357/1992](#) Sb., ve znění platném do 31. 12. 2003, do 30 dnů ode dne

- kdy mu byla katastrálním úřadem doručena smlouva opatřená doložkou o vkladu práva,
- kdy mu bylo doručeno rozhodnutí či jiná listina , kterými se potvrzují nebo osvědčují vlastnické vztahy k nemovitostem např. potvrzení o nabytí vlastnictví k vydražené nemovitosti v dražbě, právní moc rozhodnutí o příklepu a zaplacení nejvyššího podání při výkonu rozhodnutí nebo exekuci,
- účinnosti smlouvy o úplatném převodu vlastnictví k nemovitosti, která není evidována v katastru nemovitostí.

Současně s podáním daňového přiznání k dani z převodu nemovitostí je poplatník povinen předložit ověřený opis nebo ověřenou kopii smlouvy nebo jiné listiny, kterou se potvrzují nebo osvědčují vlastnické vztahy k nemovitosti, a znalecký posudek o ceně zjištěné podle zvláštního právního předpisu.

V těchto případech je daň z převodu nemovitostí splatná do 30 dnů ode dne, v němž byl daňovému subjektu doručen platební výměr.

Dle materiálů Ministerstva financí upravil Tomáš Mužík

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](#)