

27. 9. 2013

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

Změnám se příští rok nevyhne ani zdanění převodů nemovitostí

Rozsáhlé změny v rámci rekodifikace soukromého práva čekají i daňové předpisy. V souvislosti se zdaněním převodů nemovitostí stojí za pozornost zbrusu nový zákon o dani z nabytí nemovitých věcí, který ruší stávající zákon o trojdani č. [357/1992](#) Sb. Nový zákon reaguje na změny zaváděné novým občanským zákoníkem, jako například nové pojetí nemovitých věcí či spoluvlastnictví nebo zavedení svěřenského fondu či práva stavby. Zároveň si klade za cíl nahradit některá dosavadní ustanovení, která se ukázala jako již zastaralá či administrativně náročná. V neposlední řadě je do zákona promítnuta i nová úprava zákona o obchodních korporacích.

Rödl & Partner

Poplatníkem už jen nabyvatel

Dnes je v naprosté většině úplatných převodů nemovitých věcí poplatníkem daně převodce. Nabyvatel za zaplacení daně pouze ručí s tím, že poplatníkem je pouze v omezených případech přechodu nemovitostí, například při výkonu rozhodnutí, dražbě či exekuci.

Nový zákon situaci zjednodušuje v tom, že jako poplatníka daně určuje vždy nabyvatel. Nebude tak podle konkrétního způsobu převodu, respektive přechodu nemovitosti třeba posuzovat, kdo je poplatníkem daně. Zákonodárce si od této úpravy slibuje i zvýšení efektivity výběru daně, neboť poplatníkem bude osoba, která vlastní převáděnou nemovitost, a proto si lze představit, že zaplacení daně bude exekučně vymáháno právě prodejem převedené nemovitosti. Podle důvodové zprávy odpovídá tato koncepce i trendu, který funguje ve státech Evropské unie, kdy v 16 z 20 států, které zdaňují převody nemovitostí, je poplatníkem daně právě nabyvatel, pouze ve dvou státech je osobou povinnou k dani převodce a ve zbývajících dvou státech je zavázán převodce i nabyvatel.

Další významnou změnou nového zákona je zrušení institutu ručitele za zaplacení daně. Převodce tak jistě uvítá, že daň nejenže nebude platit, ale nebude za ni ani ručit. Naopak nabyvatel si k ceně nabízené nemovitosti bude muset přičíst příslušnou částku připadající na převodní daň, která zůstává v dosavadní sazbě čtyř procent. Má se tím zjednodušit daňové řízení a zvýšit právní jistota účastníků, neboť dosud si nabyvatel často nebyl jistý, zda převodce daň zaplatí či nikoli a on nebude muset nastoupit jako ručitel.

Znalecký posudek už nebude nutný

Prodáváme-li dnes nemovitost, počítáme automaticky s tím, že pro stanovení daně z převodu nemovitostí musíme nechat vypracovat znalecký posudek. To samozřejmě zvyšuje náklady na transakci. Nový zákon chce tyto náklady daňových poplatníků ušetřit tím, že snižuje počet případů, kdy je znalecký posudek vyžadován.

U těch nejběžnějších smluvních převodů, mezi něž patří například rodinné domy, stavby pro rodinnou rekreaci, garáže, některé pozemky, bytové jednotky a další, zákon zavádí zcela novou koncepci stanovení základu daně. Ten se určí podle takzvané směrné hodnoty odvozené z běžných cen převáděných nemovitostí při zohlednění jejich druhu, polohy, stáří, vybavení a dalších parametrů.

Pro tyto převody proto nebude jako dosud nutné nechávat vypracovat znalecký posudek, neboť za účelem zjištění základu daně se porovná sjednaná cena za převod s takzvanou srovnávací daňovou hodnotou, kterou lze odvodit právě od směrné hodnoty. Poplatník nebude muset ani daň vypočítávat, neboť tak učiní a daň vyměří správce daně. Daňoví poplatníci zajisté uvítají i možnost zjistit si směrnou hodnotu nemovitosti prostřednictvím daňové kalkulačky na internetu.

Je však třeba počítat s tím, že stanovení základu daně pomocí směrné hodnoty nebude možné použít vždy. U atypických staveb, kdy správce daně nebude mít pro určení směrné hodnoty k dispozici dostatek informací, bude nutné i nadále sáhnout po znaleckém posudku. Ani u výše uvedených „typických“ převodů nemovitostí však daňový poplatník nepřijde o možnost využít znalecký posudek, bude-li to chtít. Pro účely stanovení základu daně, respektive srovnávací daňové hodnoty se pak namísto směrné hodnoty použije cena zjištěná znaleckým posudkem. V případech vypracování znaleckých posudků zákon přináší vítanou změnu v tom, že poplatníkům umožní uplatnit odměnu a náklady zaplacené znalci za vyhotovení znaleckého posudku v daňovém přiznání jako uznatelný výdaj.

Administrativní zátěž poplatníků má zmírnit i snížení rozsahu písemností, které bude správce daně vyžadovat. K daňovému přiznání tak nebude nadále nutné finančnímu úřadu předkládat přílohy v případech, kdy si bude moci příslušné dokumenty získat, resp. dané informace ověřit z informačních systémů veřejné správy. Bude se jednat například o dokumenty uložené ve sbírce listin obchodního rejstříku, s postupnou digitalizací katastru nemovitostí lze počítat i s listinami, na jejichž základě se provádí vklad do katastru.

Změny v systému osvobození od daně

V souvislosti s přípravou nového zákona vyšlo najevo, že některá stávající osvobození (například v souvislosti s privatizací státního pozemku) již nejsou aktuální, jiná se ukázala jako nesystémová či neopodstatněná. Významnou změnou související se zdaněním převodu nemovitostí je bezpochyby zrušení osvobození vkladů nemovitostí do obchodních korporací. To s několika málo výjimkami zavedl s účinností od roku 2015 již zákon č. [458/2011](#) Sb. přijatý v souvislosti se zřízením jednoho inkasního místa. Nový zákon tuto koncepci přebírá, v důsledku čehož nabývá změna účinnosti ještě o rok dříve, a to již k 1. lednu 2014.



JUDr. Ilona Štrosová, LL.M.,
advokátka

[Rödl & Partner, v.o.s.](#)

Platněřská 2
110 00 Praha 1

Tel.: +420 236 163 111
Fax: +420 236 163 799
e-mail: prag@roedl.cz



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

Další články:

- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [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](#)
- [Nová pravidla ICC pro rozhodčí řízení: Přehled klíčových změn účinných od 1. června 2026](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)
- [Když model počítá správně, ale závěr je zavádějící: limity AI při oceňování podniků](#)
- [Nařízení prodeje jednotky jako ultima ratio ochrany práv ostatních vlastníků?](#)