

19. 7. 2016

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

Změny u daně z nabytí nemovitých věcí

Minulý týden byla Senátem schválena novela zákonného opatření Senátu č. [340/2013](#) Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí. Vzhledem k tomu, že se neočekává vrácení této novely ze strany prezidenta zpět Poslanecké sněmovně, její účinnost zřejmě nastane ještě letos. Zásadním bodem novely je změna v určení osoby poplatníka daně z nabytí nemovitých věcí – nově jím bude výlučně nabyvatel nemovité věci. Nicméně zmíněná novela obsahuje i další změny, jež stojí za zmínku.



Poplatník daně z nabytí nemovitých věcí

Podle současného znění zákonného opatření je v případě nabytí vlastnického práva koupí nebo směnou **poplatníkem** daně z nabytí nemovitých věcí **převodce vlastnického práva** k nemovité věci (tedy prodávající). Nicméně převodce a nabyvatel se v kupní nebo směnné smlouvě mohou nyní dohodnout, že poplatníkem bude místo převodce nabyvatel (tedy kupující).

Pokud se nyní smluvní strany takto nedohodnou, je poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí automaticky **převodce** vlastnického práva k nemovité věci, přičemž dle nynější úpravy je v takovém případě **nabyvatel ručitelem**.

Novela zákonného opatření oproti tomu nově stanoví, že poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí bude **výlučně nabyvatel vlastnického práva k nemovité věci**. V této souvislosti dojde rovněž ke zrušení ručení druhé smluvní strany za zaplacení této daně. Po účinnosti novely bude za daň tedy odpovídat (a daňové přiznání bude podávat) pouze nabyvatel. Převodce nemovité věci ručitelem nebude.

Na jedné straně tato změna znamená zjednodušení spočívající ve sjednocení osoby poplatníka daně z nabytí nemovitých věcí, na druhé straně však bude znamenat, že kupující si při plánování financování koupě nemovité věci bude muset zajistit též částku odpovídající dani z nabytí nemovitých věcí (což může činit problémy při financování koupě hypotečním úvěrem). Zatímco v současné době je ve valné většině případů daň hrazena prodávajícím z prostředků získaných zaplacením kupní ceny (zpravidla je předmětná částka uvolňována finančnímu úřadu přímo z úschovy na základě předložení podaného daňového přiznání s podacím razítkem příslušného finančního úřadu), nově bude muset kupující mít tuto částku (nad rámec kupní ceny) k dispozici a daň zaplatit sám.

Výlučné určení osoby poplatníka bude třeba odpovídajícím způsobem promítnout do textu nově uzavíraných smluv, a to zejména v případě, kdy realizaci nemovitostní transakce lze očekávat až po účinnosti novely zákonného opatření. Týká se to nejen smluv kupních, ale rovněž smluv o úschově, smluv o smlouvě budoucí, popř. smluv rezervačních.

Právo stavby

V současné době je předmětem daně z nabytí nemovitých věcí mj. úplatné nabytí vlastnického práva k nemovité věci (nebo spoluvlastnického podílu na ní), která je **právem stavby**, jímž zatížený pozemek se nachází na území České republiky.

Novela zákonného opatření nově doplňuje, že za nabytí vlastnického práva k právu stavby se pro účely daně z nabytí nemovitých věcí považuje také **prodloužení doby**, na kterou je právo stavby zřízeno. Daň z nabytí nemovitých věcí se tudíž bude platit nejen při zřízení, ale i při prodloužení práva stavby.

Inženýrské sítě

Aby se předešlo výkladovým problémům při nabývání vlastnického práva k inženýrské síti nebo spoluvlastnickému podílu na ní, zdanění by do budoucna měla podléhat pouze **úplatná nabytí** vlastnického práva **k budově**, která je **částí této inženýrské sítě** (nikoliv tedy pozemek či jiná nemovitá věc) a nachází se na území České republiky, nebo nabytí spoluvlastnického podílu na takové budově.

Územní samosprávné celky

Podle nyní platného znění je od daně z nabytí nemovitých věcí osvobozeno nabytí vlastnického práva k nemovité věci územním samosprávným celkem **pouze ve výslovně vyjmenovaných případech** (tj. dochází-li k nabytí v souvislosti se změnou jeho území, se zánikem právnické osoby zřízené nebo založené územním samosprávným celkem, nebo snížením základního kapitálu obchodní korporace, jejímž je jediným členem). V ostatních případech se osvobození neuplatní.

Nově by však dle novely zákonného opatření měla být od daně z nabytí nemovitých věcí osvobozena **veškerá** nabytí nemovitých věcí **územním samosprávným celkem** nebo **dobrovolným svazkem obcí**, aby se předešlo zbytečným převodům finančních prostředků mezi subjekty hospodařícími s veřejnými rozpočty.

Osvobození od daně u nových staveb

Novela zákonného opatření dále mění podmínky pro osvobození o daně z nabytí nemovitých věcí v případě prvních převodů nových staveb.

Od daně z nabytí nemovitých věcí je osvobozeno **první úplatné nabytí**, ke kterému dojde **nejpozději do 5 let** ode dne, od kterého lze podle stavebního zákona novou stavbu, nově vzniklou jednotku nebo jednotku změněnou stavební úpravou užívat. Osvobození se vztahuje na nabytí vlastnického práva k (i) **pozemku nebo právu stavby**, jejichž součástí je **nová** stavba rodinného domu, (ii) **nové stavbě** rodinného domu, (iii) **jednotce**, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru užívané společně s bytem, a to **v nové stavbě** bytového domu, nebo **nově vzniklé** nástavbou, přístavbou nebo stavební úpravou v bytovém domě (pokud nejde pouze o rozdělení nebo sloučení stávajících jednotek), a (iv) jednotce v bytovém domě, která na základě stavební úpravy nebytového prostoru nově nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru užívané společně s bytem.

Zatímco dosud se toto osvobození vztahuje **i na rozestavěné stavby**, podle novely zákonného opatření se osvobození uplatní pouze na již **dokončené nebo užívané** nové stavby, neboť osvobození se nově bude týkat jenom **prvního úplatného nabytí** nových nemovitých věcí, ke kterým dojde **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.

Podle novely zákonného opatření tudíž nabytí rozestavěné stavby již od daně osvobozeno nebude.

Úprava pravidel výpočtu daně u směny nemovitých věcí

V případě směny nemovitých věcí, tj. za situace, kdy si strany vzájemně převádějí vlastnické právo k nemovitým věcem, má každá z nich v takovém vztahu postavení převodce i nabyvatele. Jelikož podle novely zákonného opatření bude poplatníkem daně vždy nabyvatel, budou poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí obě smluvní strany a obě budou podávat daňové přiznání (každá ohledně nemovitých věcí, které bude nabývat). Ohledně každého přiznání potom bude vedeno samostatné daňové řízení.

Novela zákonného opatření v této souvislosti zavádí zjednodušení výpočtu daně, pokud se základ daně při směně nemovitých věcí bude určovat porovnáním sjednané ceny a srovnávací daňové hodnoty. V případě nabytí vlastnického práva k nemovité věci směnou se **pro účely určení sjednané ceny nebude přihlížet k hodnotě pozbývané nemovité věci** (nebude tedy třeba její hodnotu pro tento účel zjišťovat např. znaleckým posudkem), a to za podmínky, že (i) nabytí vlastnického práva k těmto nemovitým věcem je předmětem daně z nabytí nemovitých věcí a (ii) nabývací hodnotou **není výlučně sjednaná cena**.

K dalšímu doplnění dochází u stanovení srovnávací daňové hodnoty. Zatímco při koupi nemovité věci srovnávací daňová hodnota obecně odpovídá 75 % směrné hodnoty nebo zjištěné ceny, novela zákonného opatření nově stanoví, že v případě nabytí vlastnického práva k nemovité věci **směnou** bude srovnávací daňová hodnota odpovídat **100 % směrné hodnoty nebo zjištěné ceny**.

Účinnost novely zákonného opatření

Novela zákonného opatření by měla nabýt účinnosti prvním dnem třetího kalendářního měsíce po dni jejího vyhlášení ve Sbírce zákonů. Vzhledem k tomu, že po schválení novely Senátem zbývá pouze podpis prezidenta, mohlo by k jejímu vyhlášení dojít již během srpna, a novela by tak nabyla účinnosti již 1. listopadu 2016. Dojde-li k vyhlášení novely až během září, bude účinná od 1. prosince 2016.

Novelizované znění zákonného opatření se použije až pro daňové povinnosti u daně z nabytí nemovitých věcí, jež vzniknou ode dne dnem nabytí účinnosti novely. Rozhodným okamžikem pro uplatnění nové úpravy tak bude až **účinnost nabytí vlastnického práva** k nemovité věci (tj. datum podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí, jsou-li nemovitosti předmětem evidence v ní, popř. datum účinnosti smlouvy, pokud jde o nemovitosti nezapsané v katastru nemovitostí).

Závěr

Vzhledem k tomu, že novela nabude účinnosti v řádu několika měsíců, je vhodné se na novou úpravu připravit a zohledňovat ji v nově uzavíraných smlouvách již nyní. Zřejmě nejjednodušší možností je ujednání, že poplatníkem daně bude nabyvatel, což umožňuje i současné znění. V případě již uzavřených smluv, u nichž je patrné, že se nabytí nemovitých věcí zřejmě nestihne zrealizovat do doby nabytí účinnosti novely zákonného opatření, by bylo vhodné iniciovat uzavření dodatků smluv tak, aby obě smluvní strany měly i za nové úpravy plnou právní jistotu (a nedošlo k problémům s podáváním daňového přiznání, placením daně, uvolňováním prostředků z úschovy apod.). Je lepší (a méně nákladné) případným problémům včas předejít, než následně řešit již nastalé spory prostřednictvím soudního řízení.



JUDr. Luboš Nevrkla, Ph.D.,
advokát

[Mališ Nevrkla Legal, advokátní kancelář, s. r. o.](#)

Longin Business Center
Na Rybníčku 1329/5
120 00 Praha 2

Tel.: +420 296 368 350

Fax: +420 296 368 351

e-mail: law.office@mn-legal.eu

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

Další články:

- [Byznys a paragrafy, díl 32.: Konkurenční doložka](#)
- [Skryté ujednání v realitní smlouvě - zbytečná hra na schovávanou](#)
- [Odpovědnost člena voleného orgánu dle § 159 OZ a vymezení škody způsobené právnické osobě](#)
- [Vnosy do společného jmění manželů a jejich valorizace v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu a Ústavního soudu](#)
- [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](#)