

16. 12. 2016

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

Změny v dani z nabytí nemovitých věcí v roce 2016 aneb dopady novely účinné od 1. listopadu 2016

Dne 1. listopadu 2016 nabyla účinnosti novela č. [254/2016](#) Sb., kterou se mění zákonné opatření Senátu č. [340/2013](#) Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí (dále jen „ZO“). Příspěvek si klade za cíl podrobněji seznámit čtenáře s možnými dopady novely ZO.

Rödl & Partner

Doposud platná právní úprava v oblasti daně z nabytí nemovitých věcí již opět, takřka po dvou letech, mění své mantinely, a to zásadním způsobem.

Mezi nejvýznamnější změny předmětné novely ZO patří:

Nové vymezení poplatníka daně (§ 1)

Novela odstranila jakoukoliv variabilitu vymezení poplatníka daně, tak jak umožňovala původní právní úprava. Nově je jednoznačně stanoven poplatníkem pouze nabyvatel. Tato koncepce se ztotožňuje s mechanismy většiny evropských zemí a měla by napomoci vyřešit například aktuální problémy při směnách nemovitých věcí. Nadále tedy nebude možná volba poplatníka (zdali prodávající či nabyvatel) v případech nabytí vlastnického práva k nemovité věci koupí či směnou.

Na druhou stranu se však najde určitě i celá řada kritiků, zejména s ohledem na fungování původního systému po několik let a tedy jeho obecnou znalost. Podle těchto názorů dojde třeba k podražení nemovitých věcí, což se může promítnout na straně developerů a jim prodávaných nových bytů.

Zrušení institutu ručitele

Vzhledem ke skutečnosti, že nabyvatel je nově poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí, pozbývá institut ručitele na jeho straně smysluplnosti, a proto dochází k jeho zrušení.

Upřesnění předmětu daně (§ 2)

Novela dále upřesňuje v § 2 předmět daně, zejména se snaží vypořádat s původní nejasnou a nejednoznačnou právní úpravou inženýrských sítí („dále jen „IS““) v občanském zákoníku v § 509 a s ohledem na § 498 a § 501 a jejího promítnutí do právní úpravy ZO. To působilo v praxi značné problémy.

Novela rovněž upravuje vymezení případů, které jsou vyloučeny z předmětu daně, a to konkrétně v

případě přeměn, kde výslovně uvádí, že nabytí vlastnického práva k nemovité věci na základě převodu jmění na jednoho spolčeníka a vzájemného peněžního vypořádaní tohoto spolčeníka a ostatních spolčeníků spolčenosti je nabytí vlastnického práva k nemovité věci úplatné a tedy předmětem daně.

Úprava věcného osvobození u nových staveb (§ 7/1)

Nově je od daně z nabytí nemovitých věcí osvobozeno první úplatné nabytí vlastnického práva:

- k *dokončené nebo užívané* stavbě rodinného domu,
- pozemku nebo právu stavby, jejichž součástí je dokončená nebo užívaná stavba rodinného domu,
- dokončená nebo užívaná jednotka v bytovém domě,

Původní právní úprava totiž umožňovala osvobození u nových staveb a jednotek, které ještě nebyly dokončeny, respektive byly rozestavěné, což bylo z hlediska správy daně z nabytí nemovitých věcí problematické, neboť rozestavené stavby se do katastru nemovitostí již nezapisují.

Upřesnění určení základu daně při směně nemovité věci (§ 13/2)

Novela také nově upravuje stanovení daně v případě nabytí vlastnických práv k nemovitým věcem směnou. Z důvodu zjednodušení stanovení daně se nepřihlíželo u sjednané ceny k hodnotě pozbývané nemovité věci. Nová právní úprava umožní poplatníkovi vyhnout se určování hodnoty pozbývané nemovité věci, ať už pomocí zjištěné ceny či směrné hodnoty. Navrhovanou úpravou se tak zásadně zjednoduší výpočet zálohy na daň z nabytí nemovitých věcí, pokud si poplatník zvolí pro určení srovnávací daňové hodnoty směrnou hodnotu.

Návrh novely byl připraven s cílem zejména odstranit nedostatky dosavadní právní úpravy, které se projevíly s aplikací právní úpravy v praxi, provést některé další věcné změny, jež si praxe vyžádala a upřesnit současnou právní úpravu, včetně snížení možnosti případné nežádoucí daňové optimalizace v této oblasti.

Ing. Petr Koubovský,
daňový poradce / Associate Partner

[Rödl & Partner, advokáti, 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:

- [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](#)