

7. 4. 2009

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

Změny v daňovém právu s dopadem v oblasti nemovitostí

Rok 2009 sebou rovněž přináší některé dílčí změny zákonné úpravy některých daní s přímým dopadem na oblasti nemovitostí, stavebnictví a developmentu.



Novela zákona č. 338/1992, o dani z nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, provedená zákonem č. [1/2009](#) Sb. a vyhlášená ve Sbírce zákonů dne 1. ledna 2009 s účinností ke dni vyhlášení přináší podstatnou změnu spočívající ve zrušení osvobození novostaveb od daně ze staveb s tím, že u již vzniklých osvobození novostaveb tak osvobození skončí dnem 31. prosince 2009 a poplatníkům je takto zkrácena již běžící patnáctiletá lhůta osvobození podle dosavadní úpravy. Pro novostavby, kde by jinak nárok dle dosavadní úpravy vznikl až v roce 2009 (tedy po účinnosti této novely), však již žádný nárok na tento rok nevznikne. Současně novela ruší i osvobození od daně ze staveb pro stavby na dobu pěti let od roku následujícího po provedení změny spočívající ve snížení tepelné náročnosti stavby stavebními úpravami provedenými na základě stavebního povolení s tím, že toto osvobození lze naposledy uplatnit za rok 2012 a od účinnosti této novely již žádný nový nárok na osvobození nevznikne.

Novela zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, provedená zákonem č. [476/2008](#) Sb. a vyhlášená ve Sbírce zákonů dne 31. prosince 2008 s účinností k 1. lednu 2009 zahrnuje novou jednotnější úpravu režimu osvobození od jednotlivých daní tak, aby bylo stejným způsobem poskytnuto osvobození darů poskytovaných na veřejně prospěšné účely, dědictví i úplatné převody vlastnictví k nemovitostem vázané na trvalý pobyt fyzické osoby nebo sídlo právnické osoby pro subjekty všech členských států Evropské unie a dále Norska a Islandu jako smluvních států Evropského hospodářského prostoru. V tomto smyslu dále novela rozšiřuje i osvobození vkladů vložených do obchodních společností a družstev od daně z převodu nemovitostí tak, že se toto osvobození bude vztahovat i na vklady podle právního řádu jiného evropského státu (ve smyslu členských států EU a rovněž Norska a Islandu), má-li příslušná obchodní společnost nebo družstvo sídlo v České republice nebo na území takového „evropského“ státu. Značný význam pro developery má jistě i novelou zakotvené upřesnění a rozšíření rozsahu osvobození od daně z převodu nemovitostí při prvním úplatném převodu či přechodu vlastnictví k bytu vzniklém dostavbou, popsanou nově a přesněji jako byty vzniklé „nástavbou, přístavbou nebo stavební úpravou, provedenou formou vestavby“.

Do daňové sféry s dopadem do oblasti nemovitostí náleží i **novela zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty**, ve znění pozdějších předpisů, provedená zákonem č. [302/2008](#) Sb. Podstatná změna, kterou novela přináší, se týká plátců daně, kteří provádějí přeúčtování služeb a energií, jako tomu typicky bývá u pronajímatelů, a spočívá ve změně dne považovaného za den uskutečnění

zdanitelného plnění. V případě služeb a energie bude pronajímatel povinen přeučtovat nájemci nejpozději ke dni jejich uskutečnění původním dodavatelem a DPH bude odváděna ke dni uskutečnění původního plnění. Další změnu představuje povinnost pronajímatele odvádět DPH i z úhrad za služby spojené s nájmem přijatých před dnem zdanitelného plnění (tedy zejména zálohy za energie a služby hrazené nájemci). Pronajímatelé tak budou povinni vydávat nájemci daňové doklady na každé plnění záloh ke dni přijetí zálohy a tedy tyto zálohy přesně evidovat.



Mgr. Martin Fučík, advokát

[HAVEL & HOLÁSEK s.r.o.](#),

advokátní kancelář

Týn 1049/3

110 00 Praha 1

Česká republika

Tel.: +420 224 895 950

Fax: +420 224 895 980

© EPRAVO.CZ - Sbíрка 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?](#)