

10. 11. 2020

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

Zrušení daně z nabytí nemovitých věcí a změna zákona o daních z příjmů

Dne 26. září 2020 nabyl účinnosti zákon č. [386/2020](#) Sb., jímž se zrušuje zákonné opatření Senátu č. [340/2013](#) Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, a jenž mění další související právní předpisy, zejména v oblasti daní z příjmů.

Tento zákon finálně ruší daň z nabytí nemovitých věcí, prodlužuje dobu u tzv. časového testu pro stanovení daně z příjmu při prodeji nemovitosti a konečně rozšiřuje pojem „bytová potřeba“. V článku naleznete stručný popis změn, jež přináší citovaný zákon, a postup, který lze v některých případech využít k vrácení již zaplacené daně z převodu nemovitostí.

Zrušení daně z nabytí nemovitých věcí

Nejdůležitější změnou je úplné zrušení daně z nabytí nemovitých věcí bez jakékoliv náhrady. V případě, že dojde k prodeji nemovitosti, přesněji k povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí kdykoliv po 26. září 2020, nevzniká daňová povinnost k odvedení daně z nabytí nemovitých věcí.

Daň z nabytí nemovitých věcí byla navíc zrušena se zpětnou účinností pro všechny případy, v nichž byl vklad práva do katastru nemovitostí proveden v prosinci roku 2019 a později. Důležitým datem je v tomto případě 31. březen 2020. Pokud lhůta k podání daňového přiznání uplynula od 31. března 2020, daňová povinnost zaniká.

Jinými slovy, pokud klient nemovitost koupil v loňském roce, ke vkladu vlastnického práva došlo 1. prosince 2019 či později a lhůta pro podání daňového přiznání uplynula v rozmezí mezi 31. březnem a 26. zářím 2020, zanikla daňová povinnost. Klient se v takovém případě může domáhat vrácení přeplatku na dani, pokud daň již odvedl. Pokud daň z nabytí nemovitých věcí ještě odvedena nebyla, daňová povinnost rovněž zanikla. Poplatník, jehož se zrušení daně z nabytí nemovitých věcí týká, a který daň neuhradil, ani nepodal daňové přiznání, již nemá vůči správci daně žádné povinnosti.

Pokud lhůta pro podání daňového přiznání uplynula před 31. březnem 2020 (tj. došlo ke vkladu vlastnického práva k nemovitosti do katastru nemovitostí v listopadu 2019 či dříve), postupuje se dle původní právní úpravy a daňová povinnost k dani z nabytí nemovitých věcí tedy pro tyto případy nezanikla, již uhrazená daň nemůže být vrácena ani nijak snížena.

Vrácení daňového přeplatku bohužel není automatické. Přeplatek bude poplatníkovi vrácen pouze na základě jím podané žádosti, jež je k dispozici na webových stránkách Finanční správy.^[1] Žádost dle § 155 zák. č. [280/2009](#) Sb., daňového řádu, lze podat písemně i elektronicky místně příslušnému správci daně jako podání s náležitostmi dle § 71 daňového řádu, tj. s vlastnoručním podpisem osoby, která podání činí nebo s ověřenou identitou podatele (např. skrze datovou schránku). Pro podání žádosti o vrácení přeplatku je stanovena lhůta šesti let od konce roku, v němž přeplatek vznikl, tj. do konce roku 2026, pokud ke vzniku přeplatku došlo během roku 2020. Pro vrácení přeplatku správcem daně je stanovena třicetidenní lhůta, jež počíná běžet dnem podání žádosti o vrácení přeplatku. Přeplatek lze vrátit pouze v případě, že není u poplatníka evidován nedoplatek. V případě nedoplatku dojde k užití přeplatku na jeho úhradu.

Změna zákona o daních z příjmů

Nové změny zákona o daních z příjmů se týkají pouze fyzických osob a nikterak se nedotýkají osob právnických. Navíc má tato část novely odloženou účinnost a relevantní bude pro případy od 1. ledna 2021. Dochází k prodloužení doby tzv. časového testu a nově bude v zákoně o daních z příjmu definována bytová potřeba.

K velmi důležité změně dochází v zákoně o daních z příjmů již v § 4 odst. 1 písm. b), a to k prodloužení doby mezi nabytím vlastnického práva k nemovitým věcem a jejich prodejem z 5 na 10 let (tzv. časový test), jakožto podmínky k osvobození od daně z příjmu. Tato podmínka uplynutí prodloužené doby 10 let však nebude muset být splněna, pokud budou získané prostředky poplatníkem použity na obstarání vlastní bytové potřeby. Pro úplnost dodáváme, že nadále zůstává od daně z příjmů osvobozen příjem z prodeje rodinného domu a souvisejícího pozemku, nebo jednotky, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru, a souvisejícího pozemku, pokud v něm prodávající měl bydliště nejméně po dobu 2 let bezprostředně před prodejem.

Součástí nově přijatého zákona je i nový § 4b, jenž přehledně definuje pojem „bytová potřeba“. Bytovou potřebu lze realizovat prostřednictvím rodinného či bytového domu a jednotky (jež nezahrnuje jiný nebytový prostor než garáž, komoru či sklep). Od daně z příjmů je tedy osvobozena výstavba či koupě těchto nemovitostí k bydlení, dále koupě pozemků za účelem stavby některé z těchto nemovitostí (a tedy obstarání vlastní bytové potřeby). Namátkou lze uvést, že uspokojením bytové potřeby je rovněž splacení vkladu členem družstva nebo vypořádání společného jmění manželů, je-li předmětem vypořádání splacení podílu v bytovém družstvu.

Od daně z příjmů budou však osvobozeny pouze ty příjmy určené k obstarání vlastní bytové potřeby, jejichž existenci daňový subjekt ohlásí správci daně do konce lhůty pro podání daňové přiznání za zdaňovací období, v němž k získání předmětných příjmů došlo.

Závěr

Závěrem nelze než kvitovat definitivní zrušení daně z nabytí nemovitých věcí, jež i naše kancelář vnímá jako jednoznačně pozitivní krok pro trh s nemovitostmi. Rovněž možnost zažádat o navrácení již zaplacené daně zpětně (až k převodům nemovitých věcí realizovaných v prosinci 2019) je vstřícným krokem vůči poplatníkům, byť o stupeň vstřícnější by bylo její automatické vracení poplatníkům. Třetí změnou, pro vlastníky nemovitých věcí potenciálně nevýhodnou, je prodloužení doby u tzv. časového testu pro osvobození od úhrady daně z příjmu fyzických osob, tj. doby jež musí uplynout mezi nabytím nemovitosti a jejím dalším prodejem.



Mgr. Lenka Maňáková,
advokátka



Bc. Daniel Bejbl,

právní asistent, student 5. ročníku Právnické fakulty UK



[KGS legal s.r.o., advokátní kancelář](#)

Národní 416/37
110 00 Praha 1

e-mail: info@kgslegal.cz



[1] K dispozici >>> [zde](#).

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

Další články:

- [Úročení jistoty \(kauce\), kterou skládá podnájemce nájemci - II. díl](#)
- [Když obecní pozemky již nemusí být obecní - institut mimořádného vydržení v obecním právu](#)
- [Střet zájmů členů volených orgánů obchodních korporací: pravidla, proces a následky](#)
- [Dvě kiwi denně: EU schválila první zdravotní tvrzení pro čerstvé ovoce](#)
- [Nová „tlačítková“ povinnost pro e-shopy](#)
- [Digital Omnibus: Revoluce v datech, nebo jen nová zátěž pro podnikatele?](#)
- [Darování pro případ smrti nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí a určení výše odměny soudního komisaře](#)
- [Flotilová novela: Kdo a kdy musí nově získat licenci k distribuci pojištění?](#)
- [Nová pravidla pro ground handling v EU a jejich dopady na letecký sektor](#)
- [Právní due diligence nemovitostí: na co se v praxi skutečně zaměřit](#)
- [Hmotněprávní opatrovník obchodní korporace: mezi efektivní ochranou a zásahem do korporační autonomie](#)