

Přechod daňové povinnosti na nového vlastníka nemovitosti

Daňová povinnost přechází na nového vlastníka nemovitostí ze zákona za předpokladu, že původní vlastník nezaplatil daň, která mu byla vyměřena platebními výměry, event. opravnými platebními výměry.

Daňová povinnost přechází na nového vlastníka nemovitostí ze zákona za předpokladu, že původní vlastník nezaplatil daň, která mu byla vyměřena platebními výměry, event. opravnými platebními výměry. Z citované právní úpravy také vyplývá, že novému poplatníkovi, na kterého povinnost daňového nedoplatku za původního vlastníka přešla podle ustanovení § 13b zákona č. [338/1992](#) Sb., se žádný další platební výměr nevydává, a to právě pro okolnost, že na něj tato povinnost přechází ze zákona.

Výzva k úhradě daňového nedoplatku, a to bez ohledu na to, zda se jedná o nezaplacenou splatnou daň řádného poplatníka, či poplatníka, na kterého taková povinnost přešla ze zákona, není rozhodnutím o daňové povinnosti, neboť o té již bylo rozhodnuto platebními výměry. Výzva podle ustanovení § 73 odst. 1 zákona č. [337/1992](#) Sb. představuje jen opatření sledující vymožení již vyměřené a splatné daně.

Rovněž rozhodnutí o opravě nesprávnosti výzvy, která byla vydána za účelem vymožení daně již vyměřené, je rozhodnutím procesní povahy, neboť je-li výzva k úhradě daňového nedoplatku z důvodů výše uvedených rozhodnutím procesním, nemůže být ani opravné rozhodnutí rozhodnutím jiným než procesním.

Z odůvodnění.

Soud zastavil řízení ve věci daňového nedoplatku na dani z nemovitostí z titulu přechodu nevypořádaných daňových povinností původním poplatníkem na žalobce.

Žalobce se včas podanou žalobou domáhal zrušení rozhodnutí finančního ředitelství, kterým bylo zamítnuto jeho odvolání proti rozhodnutí finančního úřadu, kterým byla podle ustanovení § 56 odst. 1 písm. a) zákona č. [337/1992](#) Sb., o správě daní a poplatků, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "zákon č. [337/1992](#) Sb.") z úřední povinnosti opravena výzva k zaplacení daňového nedoplatku vydaná finančním úřadem.

Rozhodnutí žalovaného je v žalobě označováno za nepřezkoumatelné, neboť neobsahuje žádné věcné skutečnosti, ale pouze literární vývody. Nezákonost předmětného rozhodnutí je žalobcem spatřována v porušení ustanovení § 3 a § 8 zákona č. [338/1992](#) Sb., o dani z nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "zákon č. [338/1992](#) Sb.") a v nesprávném výkladu ustanovení § 13b zákona č. [338/1992](#) Sb., když z citovaného ustanovení nelze dovodit, že nový vlastník je povinen uhradit nedoplatek na dani z nemovitosti předchozího vlastníka.

V dalším žalobce namítá, že do dne datování žaloby mu nebylo doručeno žádné rozhodnutí o vyměření daně, kterou by nezaplatil, a vyměření, které by se vztahovalo na dobu, kdy nemovitost vlastnil. Výzvu k zaplacení daňového nedoplatku, kterou obdržel, nelze podle žalobce pro absenci vzniku daňové povinnosti, původní splatnosti vyměřené daně, délky prodlení atd. považovat za rozhodnutí. Vlastníkem nemovitosti se stal v roce 1997, daňovou povinnost řádně ohlásil a na základě daňového výměru zaplatil celou daň za tento rok.

Žalobce spatřuje nezákonnost postupu žalovaného také v postupném zamítnutí všech žalobcem

podaných odvolání, a to podaných jak ve věci výzvy k zaplacení daňového nedoplatku, tak ve věci předmětného rozhodnutí, kterým byl daňový nedoplatek snížen, jakož i ve věci vydaného opravného rozhodnutí, kterým byla opravena výzva k zaplacení daňového nedoplatku.

Pro všechny tyto důvody bylo v závěru žaloby se zdůrazněním, že napadené rozhodnutí žalovaného je neústavní, požadováno jeho zrušení, stejně jako zrušení korespondujícího prvostupňového rozhodnutí.

Žalovaný v písemném vyjádření k žalobním námítkám - po rekapitulaci daňového řízení a zdůvodnění toho, proč byla výše daňového nedoplatku (podle ustanovení § 13b) odst. 2 zákona č. [338/1992](#) Sb. přeshlého na žalobce, jako nového poplatníka daně z nemovitosti), postupně upravována žalobou napadeným rozhodnutím o opravě - navrhl zastavení řízení vzhledem k tomu, že rozhodnutí o opravě výzvy k zaplacení daňového nedoplatku v náhradní lhůtě je rozhodnutím procesní povahy.

Ze spisů správců daně bylo ověřeno, že původním vlastníkem předmětných nemovitostí byla právnická osoba, která předmětný majetek převzala na podkladě hospodářské smlouvy o převodu vlastnictví národního majetku od státního podniku. Příznání k dani z nemovitostí podala právnická osoba za rok 1995 a na základě tohoto příznání jí byla vyměřena daň z nemovitostí. Výzvou k odstranění pochybností o údajích daňového příznání za rok 1995 byla právnická osoba vyzvána k vysvětlení důvodu, proč daňové příznání bylo podáno jen za rok 1995, když povinnost podat daňové příznání měla právnická osoba již v roce 1993 a 1994, kdy předmětné nemovitosti vlastnila.

Písemnost byla poštou s poznámkou "adresát na uvedené adrese neznámý" správci daně jako nedoručená vrácena. Správce daně následně vydal platební výměry, kterými právnické osobě vyměřil daň z nemovitostí za roky 1993 a 1994. Vzhledem k ověřené nemožnosti řádného doručení byly platební výměry na daň z nemovitostí za rok 1993 a 1994 doručovány postupem podle § 19 zákona č. [337/1992](#) Sb., tj. veřejnou vyhláškou. Vyvěšení veřejné vyhlášky na úřední desce správce daně a příslušného obvodního úřadu je spisem rovněž dokládáno.

Přechod vlastnictví předmětných nemovitostí do vlastnictví fyzické osoby kupní smlouvou opatřenou doložkou katastrálního úřadu je doložen kopií kupní a darovací smlouvy, ze kterých je zřejmé, že vlastníkem předmětných nemovitostí se stal žalobce.

Protože žalobce nepodal v zákonné lhůtě příznání k dani z nemovitostí na rok 1997, byl vyzván k podání daňového příznání správcem daně. Žalobce daňové příznání na daň z nemovitostí za rok 1997 zaslal správci daně poštou. Správce daně platebním výměrem vyměřil daň z nemovitostí na rok 1997 a stanovil splatnost daně ve čtyřech splátkách.

Podle úředního záznamu byl nedoplatek na dani z nemovitostí váznoucí na předmětné nemovitosti převeden na žalobce. Správce daně vyzval žalobce v červenci 1997 k zaplacení daňového nedoplatku v náhradní lhůtě podle § 73 odst. 1 zákona č. [337/1992](#) Sb. Výzva je odůvodněna tím, že při kontrole bylo zjištěno, že žalobce v termínu povolených splátek tyto splátky podle vykonatelného rozhodnutí nezaplátil.

Proti výzvě podal žalobce včas odvolání, v němž argumentuje shodně jako v žalobě nepřezkoumatelností výzvy a skutečností, že daňovou povinnost lze ukládat pouze rozhodnutím. Shodně jako v žalobě správci daně vytýkal, že mu nemůže být daň vyměřena za roky 1995 a 1996, kdy nebyl vlastníkem předmětných nemovitostí.

Rozhodnutím správce daně byla provedena oprava výzvy k zaplacení daňového nedoplatku a oprava ve vztahu k daňovému nedoplatku na dani z titulu přechodu nevypořádaných daňových povinností původním poplatníkem na žalobce. Z opravného rozhodnutí je zřejmé, že žalobci byl daňový nedoplatek snížen. Snížení jednotlivých položek není blíže odůvodněno. V žalobou napadeném rozhodnutí je žalovaným vysvětlována okolnost, že předmětem daně z pozemků nejsou podle § 2 odst. 2 písm. a) zákona č. [338/1992](#) Sb. pozemky zastavené stavbami v rozsahu půdorysu stavby. Opravné rozhodnutí napadl žalobce odvoláním, ve kterém byla namítána nicotnost opravného rozhodnutí, která byla žalobcem spatřována ve skutečnosti, že opravnému rozhodnutí nepředcházelo žádné rozhodnutí, které by mu bylo v této daňové záležitosti doručeno. Vytýkána byla rovněž nepřezkoumatelnost opravného rozhodnutí.

Platební výměr na daň z nemovitostí za rok 1993 byl finančním úřadem zrušen, a to s odkazem na §

47 odst. 1 zákona č. [337/1992](#) Sb., podle něhož nelze daň vyměřit ani doměřit po uplynutí tří let od konce zdaňovacího období, v němž vznikla povinnost podat daňové přiznání. Protože platební výměr byl doručen až v lednu 1997 (uplynutím 15denní lhůty, po kterou byla veřejná vyhláška vyvěšena), nebylo možné daň za rok 1993 platně vyměřit. Také toto rozhodnutí bylo původnímu vlastníkovi oznamováno formou náhradního doručení podle § 19 zákona č. [337/1992](#) Sb.

Dalším opravným rozhodnutím opravil správce daně výzvu k zaplacení daňového nedoplatku z července 1997 opravenou rozhodnutím o opravě ze září 1997 tak, že daňový nedoplatek byl snížen, a to opět při obecné konstataci, že v daňovém řízení bylo zjištěno, že nedoplatek na předmětné nemovitosti váznoucí je nižší. Rozhodnutí žalovaného o odvolání žalobce proti tomuto opravnému rozhodnutí odůvodňuje snížení daňového nedoplatku vyloučením daně za zdaňovací období roku 1993.

Správním spisem jsou rovněž dokládána opravná rozhodnutí finančního úřadu, která byla doručována veřejnou vyhláškou.

Soud po přezkoumání napadeného rozhodnutí podle ustanovení § 247 a násl. OSŘ dospěl k závěru, že řízení musí být zastaveno, neboť rozhodnutí, kterým bylo zamítnuto odvolání žalobce proti rozhodnutí o opravě výzvy vydané podle ustanovení § 73 odst. 1 zákona č. [337/1992](#) Sb., soudy působící na úseku správního soudnictví ve smyslu ustanovení § 248 odst. 1 a 2 OSŘ nepřezkoumávají.

Podle ustanovení § 248 odst. 1 soudy nepřezkoumávají rozhodnutí správních orgánů, která nemají povahu rozhodnutí o právu či povinnosti fyzické nebo právnické osoby, zejména obecně závazné akty, rozhodnutí organizační povahy a rozhodnutí upravující vnitřní poměry orgánu, který je vydal. Podle druhého odstavce písm. e) téhož paragrafu soudy nepřezkoumávají dále rozhodnutí správních orgánů předběžné, procesní nebo pořádkové povahy, včetně rozhodnutí o pořádkových pokutách. V daném případě bylo předmětem řízení učiněno v pořadí prvé rozhodnutí o opravě údajů uvedených ve výzvě, kterou byl žalobce jako nový poplatník daně z nemovitostí, na kterého ve smyslu ustanovení § 13b odst. 2 zákona č. [338/1992](#) Sb. přešly daňové dluhy původního vlastníka, vyzýván k zaplacení splatného nedoplatku v náhradní lhůtě 15 dnů od doručení předmětné výzvy.

Daňový nedoplatek, k jehož úhradě byl žalobce vyzván, tvoří jednak prvé dvě splátky daně z nemovitostí vyměřené žalobci za rok 1997, tedy za období, kdy již byl vlastníkem předmětných nemovitostí, jednak daň, kterou nezaplatil původní vlastník - právnická osoba. Platební výměr na daň z nemovitostí za rok 1997 byl žalobci řádně doručen v květnu 1997. Platební výměry na daň z nemovitostí za roky 1993 až 1996 byly náhradním způsobem - formou veřejné vyhlášky - doručeny výše zmíněnému družstvu a stejným procesním způsobem bylo družstvo veřejnou vyhláškou vydanou podle ustanovení § 19 zákona č. [337/1992](#) Sb. informováno, že předmětné opravné rozhodnutí lze vyzvednout v tam uvedené lhůtě u finančního úřadu. Platební výměr na daň za rok 1993 byl následně z důvodu prekluze zrušen. Nelze tedy přisvědčit žalobci, že výzvě nepředcházela rozhodnutí, kterými byla pravomocně vyměřena daň.

Vymáhání daňových nedoplatků upravuje § 73 zákona č. [337/1992](#) Sb., a to tak, že správce daně v případě, že zjistí, že daňový dlužník nezaplatil splatný daňový nedoplatek, daňového dlužníka vyzve, aby daňový nedoplatek zaplatil v náhradní lhůtě, nejméně osmidenní, a upozorní ho, že po uplynutí této náhradní lhůty přikročí bez dalšího k vymáhání daňového nedoplatku. Podle ustanovení § 13b odst. 2 zákona č. [338/1992](#) Sb. přechází povinnost uhradit daňový nedoplatek na nového poplatníka, jestliže původní vlastník vyměřenou daň nezaplatil. Z uvedeného je zřejmé, že daňová povinnost přechází na nového vlastníka nemovitostí ze zákona za předpokladu, že původní vlastník nezaplatil daň, která mu byla vyměřena. Původnímu vlastníku byla daň vyměřena platebními výměry a opravovanými platebními výměry. Z citované právní úpravy také vyplývá, že novému poplatníkovi, na kterého povinnost daňového nedoplatku za původního vlastníka přešla podle ustanovení § 13b zákona č. [338/1992](#) Sb., se žádný další platební výměr nevydává, a to právě pro okolnost, že na něj tato povinnost přechází ze zákona.

Výzva k úhradě daňového nedoplatku, a to bez ohledu na to, zda se jedná o nezaplacenou splatnou daň řádného poplatníka, či poplatníka, na kterého taková povinnost přešla ze zákona, není

rozhodnutím o daňové povinnosti, neboť o té již bylo rozhodnuto platebními výměry. Výzva podle ustanovení § 73 odst. 1 zákona č. [337/1992](#) Sb. představuje jen opatření sledující vymození již vyměřené a splatné daně.

Žalobou napadené opravné rozhodnutí je navíc rozhodnutím, které zohledňuje skutečnost, že správce daně zjistil, že daňový nedoplatek je nižší, a proto tuto nesprávnost při stanovení daně ex offo postupem podle ustanovení § 56 zákona č. [337/1992](#) Sb. v části vztahující se k daňovému nedoplatku předchozího vlastníka opravil a v části vztahující se k daňovému nedoplatku daně vyměřené žalobci ponechal v platnosti beze změny. Rovněž rozhodnutí o opravě nesprávnosti výzvy vydané za účelem vymození daně již vyměřené, je rozhodnutím procesní povahy, neboť je-li výzva k úhradě daňového nedoplatku z důvodů výše uvedených rozhodnutím procesním, nemůže být ani opravné rozhodnutí rozhodnutím jiným než procesním.

Podle výše citovaného ustanovení § 248 odst. 2 písm. e) OSŘ soudy nepřezkoumávají rozhodnutí správních orgánů předběžné procesní nebo pořádkové povahy. Postup pro takový případ soud upravuje ustanovením § 250d odst. 3 OSŘ, podle něhož předseda senátu usnesením řízení zastaví, a to mimo jiných tam uvedených případů i tehdy, jestliže žaloba směřuje proti rozhodnutí, které nemůže být předmětem přezkoumávání soudem. Pro tyto důvody krajský soud řízení tímto usnesením zastavil podle § 250d odst. 3 OSŘ.

Bez ohledu na výše uvedené by nebylo možné žalobci přisvědčit, že rozhodnutí žalovaného je nepřezkoumatelné, neboť z odůvodnění je zřejmé, pro jaký důvod bylo žalobou napadené opravné rozhodnutí vydáno. Srozumitelně je rovněž vyložena právní úprava, o kterou žalovaný opírá svůj závěr, proč povinnost zaplatit nevyrovnanou daň ze zákona přešla na žalobce, jakož i pro věc rozhodnou skutečnost, že daň byla pravomocně vyměřena původnímu vlastníku. Konečně ani výtce, že zamítnutím všech žalobcem podaných odvolání se původní nedoplatek uvedený ve výzvě zvýšil, nemohl soud přisvědčit, když každé opravné rozhodnutí se vztahuje k téže výzvě a tam uvedený nedoplatek naopak snižuje. Výzva z července 1997 je tudíž po obou opravách výzvou k zaplacení daňového nedoplatku.

K tvrzení žalobce o časově neomezené povinnosti nového vlastníka zaplatit daňový dluh za předchozího vlastníka soud poznamenává, že ve smyslu ustanovení § 47 zákona č. [337/1992](#) Sb. nelze daň vyměřit po uplynutí tří let od konce zdaňovacího období, ve kterém vznikla povinnost podat daňové přiznání. Tato prekluzivní lhůta byla také zohledněna, když správce daně platební výměr na daň z nemovitostí za rok 1993 zrušil.

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

Další články:

- [Splnění dluhu](#)
- [Daně](#)
- [Insolvence, vylučovací žaloba](#)
- [Insolvence a pojistné na zdravotní pojištění](#)
- [Oddlužení](#)
- [Odměna insolvenčního správce](#)
- [Obtížně ocenitelný majetek](#)
- [Oddlužení](#)
- [Odporovatelnost](#)
- [Incidenční spory](#)
- [Dodání zboží dle zákona o DPH](#)