

Daň z nabytí nemovitých věcí



Předmět

- Tato daň je novinkou od roku 2014, kdy nahradila daň z převodu nemovitostí
- Právně ukotvena Zákonem o změně právního režimu daně z převodu nemovitostí (zákon č. 340/2013 Sb.), které také zrušilo zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, darovací a dani z převodu nemovitostí.
- (1) Předmětem daně z nabytí nemovitých věcí je úplatné nabytí vlastnického práva k nemovité věci, která je
 - a) pozemkem, stavbou nebo jednotkou nacházejícími se na území České republiky,
 - b) právem stavby, jímž zatížený pozemek se nachází na území České republiky, nebo
 - c) spoluvlastnickým podílem na nemovité věci uvedené v písmenech a) nebo b).
- (2) Předmětem daně z nabytí nemovitých věcí je také nabytí vlastnického práva k nemovité věci na základě
 - a) zajišťovacího převodu práva,
 - b) úplatného postoupení pohledávky zajištěné zajišťovacím převodem práva.
- (3) V případě zrušení a vypořádání spoluvlastnictví k více nemovitým věcem, jejichž spoluvlastníci jsou totožní, je předmětem daně z nabytí nemovitých věcí pouze úplatné nabytí vlastnického práva k podílu na těchto nemovitých věcech v rozsahu, v jakém svou hodnotou odpovídá kladnému rozdílu mezi souhrnem hodnot všech podílů spoluvlastníka na těchto nemovitých věcech po vypořádání a před vypořádáním; úplatou není podíl na těchto nemovitých věcech, ke kterému spoluvlastník vypořádáním pozbývá vlastnické právo
- § 5 pak některé převody vylučuje z předmětu daně

Osvobození

- úplné znění: § 6 - 9
- Z těch zajímavých např.:
 - Od daně z nabytí nemovitých věcí je osvobozeno první úplatné nabytí vlastnického práva k
 - a) pozemku nebo právu stavby, jejichž součástí je dokončená nebo užívaná stavba rodinného domu,
 - b) dokončené nebo užívané stavbě rodinného domu,
 - c) dokončené nebo užívané jednotce v bytovém domě, která
 1. nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru užívané společně s bytem, vzniklé výstavbou, nástavbou, přístavbou nebo stavební úpravou tohoto domu, nejde-li pouze o rozdělení nebo sloučení stávajících jednotek,
 2. na základě stavební úpravy nebytového prostoru nově nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru užívané společně s bytem.
 - Nabytí vlastnického práva k nemovité věci podle odstavce 1 je od daně osvobozeno pouze tehdy, dojde-li k němu 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.

Základ daně a sazba

- **§ 26** - 4 % ze základu daně.
- Základ daně dle § 10 je nabývací hodnota snižená o uznatelný výdaj (§ 24),
- Nabývací hodnota - § 11:
 - Sjednaná cena
 - Srovnávací daňová hodnota
 - Zjištěná cena
 - Zvláštní cena
- Postup určení nabývací hodnoty - § 12:
- (1) Nabývací hodnotou je sjednaná cena,
 - a) je-li vyšší nebo rovna srovnávací daňové hodnotě, nebo
 - b) stanoví-li toto zákonné opatření Senátu, že nabývací hodnotou je výlučně sjednaná cena (§ 22).
- (2) Nabývací hodnotou je srovnávací daňová hodnota, je-li vyšší než sjednaná cena.
- (3) Nabývací hodnotou je zjištěná cena,
 - a) není-li nabývací hodnotou sjednaná cena nebo srovnávací daňová hodnota, nebo
 - b) stanoví-li toto zákonné opatření Senátu, že nabývací hodnotou je výlučně zjištěná cena (§ 23).
- (4) Lze-li určit zvláštní cenu, je nabývací hodnotou výlučně tato cena.

Jednotlivé ceny

- Sjednaná cena - § 13:
 - Sjednanou cenou se pro účely daně z nabytí nemovitých věcí rozumí úplata za nabytí vlastnického práva k nemovité věci.
- Srovnávací daňová hodnota - § 14:
- (1) Srovnávací daňová hodnota je částka odpovídající 75 %
 - a) směrné hodnoty, nebo
 - b) zjištěné ceny.
- (2) V případě nabytí vlastnického práva k nemovité věci směnou nemovitých věcí za podmínky, že nabytí vlastnického práva k těmto nemovitým věcem je předmětem daně z nabytí nemovitých věcí, je srovnávací daňová hodnota částka odpovídající 100 %
 - a) směrné hodnoty, nebo
 - b) zjištěné ceny.
- (3) Poplatník si může zvolit, zda k určení srovnávací daňové hodnoty použije směrnou hodnotu, nebo zjištěnou cenu.
- (4) Pro určení srovnávací daňové hodnoty se vždy použije zjištěná cena,
 - a) neposkytne-li poplatník údaje o nemovité věci nutné k určení směrné hodnoty, nebo
 - b) nelze-li určit směrnou hodnotu.

• Směrná hodnota - § 15:

- (1) Směrná hodnota vychází z cen nemovitých věcí v místě, ve kterém se nachází nemovitá věc, ve srovnatelném časovém období s tím, že se zohledňuje druh, poloha, účel, stav, stáří, vybavení a stavebně technické parametry nemovité věci.
- (2) Směrná hodnota u zemědělského pozemku vychází výlučně z ceny určené podle bonitovaných půdně ekologických jednotek a u lesního pozemku ze základní ceny určené podle souborů lesních typů, pokud tyto pozemky
 - a) nejsou zastavěny,
 - b) netvoří funkční celek se stavbou nebo jednotkou,
 - c) nejsou územním plánem nebo regulačním plánem předpokládány k jinému využití a
 - d) nejsou na základě vydaného rozhodnutí nebo souhlasu podle stavebního zákona určeny k zastavění.
- (3) Směrná hodnota se určuje u
 - a) pozemku, jehož součástí je stavba rodinného domu, stavba pro rodinnou rekreaci nebo stavba garáže, a u pozemku tvořícího s těmito stavbami funkční celek,
 - b) stavby rodinného domu, stavby pro rodinnou rekreaci nebo stavby garáže, nejsou-li tyto stavby součástí pozemku ani práva stavby, a u pozemku tvořícího s těmito stavbami funkční celek,
 - c) jednotky, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru, a u pozemku tvořícího s touto jednotkou funkční celek,
 - d) nemovité věci tvořící příslušenství k nemovitým věcem uvedeným v písmenech a) až c),
 - e) pozemku bez trvalého porostu, na němž není zřízena stavba a k němuž nebylo zřízeno právo stavby.
- (4) Směrná hodnota se neurčuje u
 - a) lesního pozemku s lesním porostem,
 - b) pozemku, který je vodní plochou,
 - c) stavby hromadné garáže a u pozemku, jehož součástí je stavba hromadné garáže,
 - d) nedokončené stavby nebo jednotky a u pozemku, jehož součástí je nedokončená stavba.

- Zjištěná cena - § 16:
 - Zjištěná cena je cena zjištěná podle zákona upravujícího oceňování majetku.
- Zvláštní případy pak v § 17 – 21
- **Pozor – poplatníkem nově nabyvatel! Viz § 2**

Daňové přiznání

- plné znění § 32 - 43,
- Nemovité věci evidované v katastru nemovitostí:
 - Daňové přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí je poplatník povinen podat nejpozději do konce třetího kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž byl v katastru nemovitostí proveden vklad
 - a) vlastnického práva k nemovité věci,
 - b) práva stavby, nebo změny spočívající v prodloužení doby, na kterou je toto právo zřízeno, nebo
 - c) správy svěřenského fondu.
- Nemovité věci neevidované v katastru nemovitostí
 - (1) Daňové přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí je poplatník povinen podat nejpozději do konce třetího kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž došlo k nabytí vlastnického práva k nemovité věci, která není evidována v katastru nemovitostí.
 - (2) Daňové přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí je poplatník povinen podat v případě nabytí vlastnického práva k nemovité věci, která není evidována v katastru nemovitostí, nejpozději do konce třetího kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž

- a) byly splněny podmínky pro nabytí vlastnického práva k nemovité věci vydražené v dražbě, s výjimkou veřejné dražby, vydražitelem nebo předdražitelem,
 - b) bylo vydáno vydražiteli potvrzení o nabytí vlastnického práva k nemovité věci vydražené ve veřejné dražbě, neb
 - c) byla poskytnuta náhrada za neoprávněně zřízenou stavbu nebo nabylo právní moci rozhodnutí soudu nebo nabylo účinnosti právní jednání, kterými se tato náhrada určuje.
-
- Povinné přílohy k DP pak vymezují § 34 – 39
 - § 41
 - Činí-li daň z nabytí nemovitých věcí méně než 200 Kč, daň se nestanoví a neplatí.

- Pokud se pro určení SDH použije směrná hodnota, pak:
 - Poplatník je povinen v daňovém přiznání sám vyčíslit zálohu a uvést údaje nutné k určení směrné hodnoty, jimiž jsou údaje týkající se velikosti, druhu, polohy, účelu, stavu, stáří, vybavení a stavebně technických parametrů nemovité věci.
 - Poplatník v daňovém přiznání nevyčísľuje daň z nabytí nemovitých věcí.
 - Poplatník je povinen platit daň z nabytí nemovitých věcí prostřednictvím zálohy ve výši 4 % sjednané ceny. Záloha se zaokrouhľuje na celé koruny nahoru. Záloha je splatná v poslední den lhůty stanovené pro podání daňového přiznání.

- Je-li daň z nabytí nemovitých věcí vyšší než záloha, je rozdíl mezi daní a zálohou splatný ve lhůtě 30 dnů od doručení platebního výměru.
- Uhrazená záloha se započítává na úhradu splatné daně.
- Činí-li rozdíl mezi daní a zálohou méně než 200 Kč, daň se stanoví ve výši zálohy.
- Neodchyluje-li se vyměřovaná daň z nabytí nemovitých věcí od vyměřované zálohy, hledí se na vyměřovanou zálohu jako na tvrzenou daň.
- Uhrazená záloha se započítává na úhradu splatné daně.