

Zdanění civilněprávních úkonů (Transferové daně)

Jan Neckář
podzim 2009

Klasifikace daní

- Podle dopadu daně
 - daně přímé
 - daně nepřímé
- Podle objektu daně
 - daně důchodové (DPFO, DPPO)
 - daně majetkové (DN, SilD)
 - daně z civilněprávních úkonů / daně transferové (DěD, DaD, DPN)
 - subjektové daně
 - reálné daně
 - obrátové daně kaskádovité
 - obrátové daně z přidané hodnoty (DPH)
 - spotřební daně (z lihu, z vína a meziproduktů, z piva, z minerálních olejů, z tabákových výrobků)

Transferové daně

- blízké daním majetkovým a důchodovým
- daně z civilněprávních úkonů
 - daň dědická
 - daň darovací
 - daň z převodu nemovitostí
- zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí

Transferové daně

- Charakteristika: daně přímé, nahodilé, nepravidelné a z hlediska daňového výnosu nestabilní.
- Dochází ke zdanění převodů a přechodů vlastnických práv k majetku.

Civilněprávní úkon

- Zdanění převodu (přechodu) majetku je podmíněno:
 - 1. civilněprávním úkonem
 - 2. správním úkonem
 - 3. finančněsprávním úkonem
- V případě splnění všech výše uvedených podmínek je aplikována příslušná daň

Civilněprávní úkon

- Daň z převodu nemovitostí
 - prodej, směna, vyvlastnění...
- Daň dědická
 - přijetí (neodmítnutí) dědictví
- Daň darovací
 - darování

Poplatky

- V souvislosti s převody (přechody) vlastnictví majetku se uplatňují v ČR i vybrané poplatky
 - poplatek za vklad do katastru nemovitostí
 - poplatek na podporu sběru, zpracování, využití a odstranění vybraných autovraků (dle zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech)
- Teorie se přiklání k tomu, že se nejedná o zpoplatnění civilněprávního úkonu, ale jde o poplatky za správní řízení

Vliv na rozpočet

- v ČR příjem státního rozpočtu
- v Evropě většinou také
- výjimky např.
 - Portugalsko – celý výnos je příjmem obecních rozp.
 - Francie, Švýcarsko, Rakousko – dělení ve stanoveném poměru mezi státní a místní rozpočty

Vztah k rozpočtu

- Jedná se o doplňkový příjem státního rozpočtu
- Nízký výnos vzhledem k nákladům na správu daní
- údaje v mld. Kč

	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Daň dědická	0,9	0,1*	0,1	0,1	0,12	0,10
Daň darovací	0,6	0,65	0,82	0,51	0,60	0,69
Daň z převodu nemovitostí	7,17	8,02**	9,46	7,49	7,78	9,77

De lege ferenda

- Příprava NZDP – začlenění příjmů z transferů vlastnictví do předmětu daně z příjmů
- S účinností NZDP zrušení daně darovací a daně dědické
- Reforma daně z nemovitostí – nový koncept na principu zdaňování dle hodnoty nemovitosti
 - v souvislosti s tím dojde ke zrušení daně z převodu nemovitostí
 - daň z převodu nemovitostí bude nahrazena poplatkem za vklad do KN

Pohyb majetku

- Transferové daně zdaňují majetek „v pohybu“
- Dochází ke změně vlastníka
- Postižen je převod, resp. přechod na nového vlastníka
- Nejčastěji prodej, darování, dědění
- Ostatní případy: vyvlastnění, směna...

Rozlišení mezi daněmi

- úplná forma převodu vlastnictví k nemovitostem = daň z převodu nemovitostí
- forma bezúplatného převodu, resp. přechodu
 - inter vivos = daň darovací
 - mortis causa = daň dědická

DPN: Předmět daně

- úplný převod nebo přechod vlastnictví k nemovitostem
- vypořádání podílového spoluvlastnictví
- daň se vybírá pouze z nemovitostí nacházejících se na území České republiky, z nemovitostí nacházejících se v cizině se daň nevybírá

DPN: Předmět daně II.

- nemovitý majetek
 - i byty a nebytové prostory
- od 1. 1. 2008 již ne věcná břemena
- součásti věci hlavní v případě, že se jedná o nemovitosti
 - stavba není součástí pozemku (§588 OZ)

DPN

- daň se vybírá nejen z převodu, ale i přechodu
- základním znakem je úplata
 - nejen peněžitá, ale i směna, služby, jiná nepeněžitá plnění
- úplata může být současně v různých druzích plnění
 - například z části vyplacením peněžní částky, zčásti postoupením pohledávky, převzetím závazku, zřeknutím se práva apod.

Kupní smlouva

- v režimu OZ
- ustanovení kupní smlouvy dle ObZ nelze užít
 - vztahuje se jen na movité věci
 - a contr. vyloučeny obchody s nemovitostmi
 - v režimu ObZ jedině u smlouvy o prodeji podniku (§ 476 a násl.), u smlouvy o koupi najaté věci (§ 489 a násl.) a u smlouvy o dílo (§ 536 a násl.)

Převod nemovitostí

- souhlasný projev vůle, uzavření smlouvy
 - nejčastěji kupní, směnná
- následně vklad do katastru nemovitostí – tímto okamžikem dochází k převodu
- lhůta pro podání návrhu na vklad není časově omezena

Odstoupení od smlouvy

- Jednostranný právní úkon
 - OZ: ex tunc
 - ObZ: ex nunc
 - Převod je i nadále předmětem zdanění
- Dvoustranný právní úkon
 - Do r. 2006 roku nový převod
 - Nově (186/2006 Sb.) může být daň prominuta

Přechod nemovitostí

- nezávisle na vůli vlastníka
- do KN se zapisuje záznamem

- přechod na základě
 - rozhodnutí státního orgánu
 - ze zákona

Výměna, směna

- vzájemné převody se považují za jeden převod
- není důležitý důvod směny
- daň z převodu té nemovitosti, kde je daň vyšší
- poplatníkem jsou nabyvatel i převodce, společně a nerozdílně
- akce „kulový blesk“

Vypořádání podílového spoluvlastnictví

- předmětem daně je pouze hodnota nemovitosti převyšující po vypořádání hodnotu nemovitosti před vypořádáním
- pokud majetek ve vyšší hodnotě, je tento rozdíl předmětem zdanění
- pokud nebylo poskytnuto plnění
 - daň darovací

Poplatník – obecně

■ 3 skupiny

- příbuzní v řadě přímé a manželé
- příbuzní v řadě pobočné; manželé dětí (zet'ové a snachy), děti manžela, rodiče manžela a manželé rodičů; osoby, které žily s nabyvatelem, dárce nebo zůstavitelem nejméně po dobu jednoho roku ve společné domácnosti
- všechny ostatní fyzické osoby a právnické osoby

Poplatníci DPN

- 5 druhů osob v závislosti na způsobu převodu
 - převodce (prodávající)
 - nabyvatel (kupující)
 - osoby, jež jsou spoluvlastníky (podílové spoluvlastnictví i SJM)
 - převodce i nabyvatel v případě směny nemovitostí

Poplatník: Převodce

- převod na základě smlouvy
- nabyvatel se stává ručitelem
- v praxi dohody – daň má platit nabyvatel
- § 45 ZSDP - Zákaz přenosu daňové povinnosti
„Dohody uzavřené s tím, že daňovou povinnost ponese místo daňového subjektu zcela nebo částečně jiná osoba, nejsou pro daňové řízení právně účinné.“

Ručení nabyvatele

- právní prostředek zajištění
- pouze v případech, že je poplatníkem převodce
- rozsah ručení - pouze v rozsahu daně samotné, ručitele se netýká případné zvýšení daně
- ručení nyní projednává ÚS

Poplatník: Nabyvatel

- při výkonu rozhodnutí nebo přímo ze zákona
- nejčastěji se lze setkat s institutem vyvlastnění, vydržení, exekuce, v insolvenčním řízení po rozhodnutí o úpadku, veřejná dražba, nabytí nemovitosti na základě smlouvy o zajišťovacím převodu práva, při zrušení právnické osoby bez likvidace, popř. při rozdělení likvidačního zůstatku při zrušení právnické osoby s likvidací
 - důležitý okamžik prohlášení konkurzu/insolvence

Vyvlastnění

- dosavadní vlastník nemá žádné povinnosti
- daňové přiznání i daň je věcí nabyvatele
- náhrada za vyvlastnění není předmětem daně z příjmu

Spoluvlastnictví

- SJM i podílové spoluvlastnictví
- SJM: každý z manželů je poplatníkem, podíly jsou stejné
- PS: každý samostatným poplatníkem, podíl na dani dle podílu

Osvobození od daně

- daňová minima – v ČR se daň do výše 100 Kč neplatí
- specifické případy – částečné nebo úplné osvobození

Osvobození od DPN v ČR

- v ČR mnoho druhů osvobození – 5 kategorií
 - majetek státu
 - majetek obcí
 - nepeněžité vklady do obchodních společností
 - byty, nebytové prostory, garáže, novostavby a jiné nemovitosti
 - ostatní případy

Základ daně

- v Evropě většinou shodně s naší úpravou
- v některých státech: tržní cena majetku bez ohledu na cenu za kterou se převádí
 - Rumunsko, Rusko

Základ daně v ČR

- za základ daně považována dohodnutá cena, která ale nesmí být nižší, než je cena tržní (odhadní)
- pokud je cena sjednaná vyšší než cena zjištěná, pak je základem daně cena sjednaná

Stanovení základu daně

znalecký posudek

- je přílohou daňového přiznání
- pokud není, pak stanovení daně
 - znalcem ustanoveným správcem daně
 - ohodnocení nemovitosti samotným správcem daně
 - vyměření daně tzv. pomůckou

Sazba daně

- původně progresivně klouzavá
- lineární sazba od 1. 1. 1994: 5 %
- od 1. 1. 2004: 3 %

Zaokrouhlování

- základ daně se zaokrouhluje na celé stokoruny nahoru a ze základu daně vypočtená daň se nakonec ještě zaokrouhluje, a to na celé koruny nahoru
- vždy tedy celé koruny, není nutné zaokrouhlovat daň

Správa daně

- daňové přiznání se podává do 3 měsíců od vkladu do KN nebo do konce 3. měsíce po měsíci, v němž smlouva nabyla účinnosti
- součástí DP je ověřená kopie smlouvy + znalecký posudek
- se nepodává při úplatném převodu nebo přechodu nemovitostí z vlastnictví České republiky v případě, že je možné takový převod nebo přechod podřadit pod některý z důvodů pro osvobození od daně

Splatnost daně

- ve lhůtě pro podání daňového přiznání, tedy nejpozději do konce třetího měsíce po měsíci, v němž nastaly rozhodné skutečnosti, z nichž vyplývá povinnost podat daňové přiznání
- daň do 100 Kč se neplatí

Úprava DPN v Evropě

- většina států zdaňuje převody nemovitostí
 - výjimka: Slovensko

- velké rozdíly v daňových minimech
 - Belgie až 60 000 EUR
 - Portugalsko 80 000 EUR

Úprava DPN v Evropě

- sazba daně od 2 % až do 24 % v Rusku
- v Řecku a Finsku plné osvobození převodů nemovitostí určených k bydlení
- ručení lze nalézt pouze v ČR
- poplatníkem je většinou převodce, v Turecku převodce i nabyvatel společně a nerozdílně

II. Daň dědická

- dědic získává bez poskytnutí protihodnoty majetek
- dochází ke zvětšení jmění nabyvatele
- majetek movitý i nemovitý
 - i cenné papíry, peněžní prostředky, pohledávky, majetková práva...

Poplatník daně dědické

- vždy dědic
 - FO i PO
- podmínkou je pravomocné rozhodnutí soudu
- není důležité, zda nabývá ze závěti, ze zákona ani příp. kombinace

Osvobození od daně dědické

- v případě dědění mezi osobami v I. skupině
 - mezi manžely, příbuzní v řadě přímé
 - v tomto případě není potřeba prokazovat jakékoliv skutečnosti
- od 1. 1. 2008 osvobozeny převody v rámci I. a II. skupiny (zák. č. 261/2007 Sb.)
- další osvobození
 - movité věci osobní potřeby
 - nabytí majetku státem

Základ daně dědické

- cena majetku nabytého jednotlivým dědicem
 - snižuje se o cenu majetku osvobozeného od daně
 - dále snížení o dluhy zůstavitele, odměnu notáře...

Sazba daně dědické

- klouzavě progresivní
- výše daně je závislá na příbuzenském vztahu nebo osobním poměru k zůstaviteli a hodnotě nabývaného majetku
- výpočet shodně s daní darovací, výsledek se vydělí dvěma

Z. daně		Sazba daně		
(mil. Kč)				
od	do	I. sk (Kč + %)	II. sk (Kč + %)	III. sk (Kč + %)
	1	1,0 %	3,0 %	7,0 %
1	2	10 000 + 1,3 %	30 000 + 0,5 %	70 000 + 9 %
2	5	23 000 + 1,5 %	65 000 + 4,0 %	160 000 + 12 %
5	7	68 000 + 1,7 %	185 000 + 5,0 %	520 000 + 15 %
7	10	102 000 + 2,0 %	285 000 + 6,0 %	820 000 + 18 %
10	20	162 000 + 2,5 %	465 000 + 7,0 %	1 360 000 + 21 %
20	30	412 000 + 3,0 %	1 165 000 + 8,0 %	3 460 000 + 25 %
30	40	712 000 + 3,5 %	1 965 000 + 9,0 %	5 960 000 + 30 %
40	50	1 062 000 + 4,0 %	2 865 000 + 10,5 %	8 960 000 + 35 %
50		1 462 000 + 5,0 %	3 915 000 + 12 %	12 460 000 + 40 %

Přiznání k dani dědické

- do 30 dnů ode dne nabytí právní moci rozhodnutí
- nepodává se, pokud je nabytí majetku osvobozeno
- nepodává se v případě že nabyvatel je ČR
- poplatník uvede pouze rozhodné údaje pro vyměření daně – FÚ zašle platební výměr

Splatnost daně dědické

- daň je splatná ve lhůtě do 30 dnů ode dne doručení platebního výměru
- činí-li daň méně než 100 Kč, pak se neplatí
 - i v tomto případě se ale podává daňové přiznání

III. Daň darovací

- bezúplatné nabytí majetku na základě právního úkonu
- inter vivos
- zabráňuje fiktivním převodům majetku ještě za života zůstavitele

Předmět daně darovací

- bezúplatné nabytí majetku na základě právního úkonu jinak než smrtí zůstavitele
- právní úkony – smlouvy
 - nejčastěji daň darovací
 - smlouva o postoupení pohledávky, smlouva o prominutí dluhu (bez ekvivalentního protiplnění)
- podílové spoluvlastnictví
 - nabytí více než činil původní podíl

Předmět daně darovací II.

- Věcná břemena
 - Bylo-li současně s bezúplatným převodem nemovitosti též bezúplatně zřízeno právo odpovídající věcnému břemeni nebo právo, jehož obsahem je opětující se plnění obdobné věcnému břemeni, je takto zřízené právo předmětem daně darovací

Předmět daně darovací

- předmětem daně nejsou
 - převody na základě povinnosti stanovené právním předpisem (vyživovací povinnost, restituce)
 - důchody na základě smlouvy o důchodu (§ 842 OZ)
 - dotace, příspěvky a podpory z rozpočtů (vč. EU)

Poplatník daně darovací

- ve většině případů nabyvatel – FO i PO
- pokud je obdarovaných více, pak každý je poplatníkem za svoji část
- u dárce vzniká ručení

Osvobození od daně darovací

- věci osobní potřeby do urč. ceny
 - příležitostné nabytí movitého majetku do 3000 Kč
 - bezúplatná nabytí majetku státem
 - mnohá další osvobození
-
- od 1. 1. 2008 osvobozeny převody v rámci I. a II. skupiny (zák. č. 261/2007 Sb.)

Základ daně darovací

- cena majetku snižená o prokázané dluhy a cenu jejich povinností
- „drobení darů“
 - od téže osoby stejný nabyvatel za období dvou let

Sazba daně darovací

- progresivně klouzavá
- závislá na vztahu poplatníka a dárce
- daň se zaokrouhluje na celé koruny nahoru

Z. daně		Sazba daně		
(mil. Kč)				
od	do	I. sk (Kč + %)	II. sk (Kč + %)	III. sk (Kč + %)
	1	1,0 %	3,0 %	7,0 %
1	2	10 000 + 1,3 %	30 000 + 0,5 %	70 000 + 9 %
2	5	23 000 + 1,5 %	65 000 + 4,0 %	160 000 + 12 %
5	7	68 000 + 1,7 %	185 000 + 5,0 %	520 000 + 15 %
7	10	102 000 + 2,0 %	285 000 + 6,0 %	820 000 + 18 %
10	20	162 000 + 2,5 %	465 000 + 7,0 %	1 360 000 + 21 %
20	30	412 000 + 3,0 %	1 165 000 + 8,0 %	3 460 000 + 25 %
30	40	712 000 + 3,5 %	1 965 000 + 9,0 %	5 960 000 + 30 %
40	50	1 062 000 + 4,0 %	2 865 000 + 10,5 %	8 960 000 + 35 %
50		1 462 000 + 5,0 %	3 915 000 + 12 %	12 460 000 + 40 %

Přiznání k dani darovací

- do 30 dnů ode dne nabytí
- u nemovitostí specificky
 - ode dne doručení doložky o povolení vkladu správci daně
 - ode dne doručení smlouvy v případě, že se nemovitost neeviduje v KN
- přikládá se smlouva, znalecký posudek

Daňové přiznání

- poplatník uvede pouze rozhodné údaje
- správce daně daň vyměří a zašle platební výměr
- daň je splatná do 30 dnů ode dne doručení platebního výměru
- činí-li daň méně než 100 Kč, pak se jen podá přiznání, daň nebude předepsána a neplatí se

Prominutí daně darovací

- v případě, že dojde k vrácení daru pro vady do 2 let ode dne
 - vkladu do KN
 - účinnosti smlouvy o bezúplatném převodu nemovitostí (pokud se nemovitosti neevidují v KN)
 - bezúplatného nabytí movité věci

■ Děkuji za pozornost