

# 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