



MASARYK UNIVERSITY
FACULTY OF LAW

Zdanění transferů vlastnictví majetku

Jan Neckář
s využitím podkladů od Michala Radvana

8. 11. 2019



Klasifikace daní

- Podle dopadu daně
 - daně přímé
 - daně nepřímé

- Podle předmětu daně
 - daně důchodové
 - daně majetkové
 - daně z civilněprávních úkonů / daně transferové
 - subjektové daně
 - spotřební daně
 - a další..



Transferové daně

- blízké daním majetkovým a důchodovým
- daně z civilněprávních úkonů

- daň dědická
- daň darovací
- daň z převodu nemovitostí / z nabytí nemovitých věcí

- Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů
- Zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí



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 nabytí nemovitých věcí
 - prodej, směna, vyvlastnění...
- Daň dědická
 - přijetí (neodmítnutí) dědictví
- Daň darovací
 - darování, bezúplatné nabytí majetku (např. bezúplatné postoupení pohledávky)...



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 mil. Kč

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
DDěd	88	87	78	71	76	59	31	10	5
DDar	162	138	4279	3368	108	74	-4434	-351	-23
DPN	7809	7453	7362	7660	8894	3686	210	176	120
DNNV						5600	10982	12697	12478



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

- úplatná forma převodu vlastnictví k nemovitostem = daň z nabytí nemovitých věcí
- forma bezúplatného převodu, resp. přechodu
 - inter vivos = daň darovací
 - mortis causa = daň dědická



Úprava transferových daní v Evropě

- VAT - DPH
- Stamp duties - kolkovné
- Inheritance tax - dědická daň
- Gift tax - darovací daň
- Income taxes - důchodové daně
- Property-value increasement taxes - daň ze zvýšené hodnoty
- PROPERTY TRANSFER TAXES - transferové daně



Výhody

- Nemožnost přesunout majetek
- Nemožnost schovat majetek
- Majetek má vždy hodnotu
- Majetek je registrován
 - Transfery jsou veřejné a registrované
 - Poplatníci jsou lehce identifikovatelní
- Je majetek registrován před nebo po zaplacení daně?
- Jednoduchá a levná správa daně



Nevýhody

- Druhé zdanění majetku (DPH, DPPPO, DPFO, DzNV)
- Nefér daň: rozhodnutí ÚS o tom, že se jedná o „politikum“
- Výhoda pro poplatníka??? - registrace a ochrana práv
- Nedochozí ke zdanění jiného majetku než nemovitého
- Podhodnocení majetku
- Deformace trhu



Zdanění transferů movitého majetku

- Dá se lehce vyhnout zdanění
- Co zdaňovat?
- Jaká je hodnota?



Typy transferových daní v Evropě

- Transfer tax: AUS, CRO, GER, FIN, GRE, HUN, NETH, POL, PORT, SLO
- Registration tax: BEL, FRA, ITA, LUX
- Acquisition tax: BUL, CZE
- Capital Tax: CYP (capital gains), SPA (capital transfers)
- Stamp duty: GB (land tax), IRL, SWE
- Tax on sale: DEN
- Duty: LAT (for consolidation of ownership), MAL (property transfers)
- No transfer taxation: EST, LIT, ROM, SVK

■ Source: Taxes in EU Database



Poplatníci

- Kupující: BEL, BUL, CRO, CZE, FIN, FRA, GRE, IRL, LAT, LUX, MALT, NETH, POL, PORT, SPA, SWE, GB
- Prodávající: DEN, CYP, SLO
- Oba: AUT, GER, ITA
- Smlouva?: BUL, CZE (už ne), GER
- Ručení?: BUL (in case of contract buyer), CZE (už ne)



Předmět zdanění

- Transfer / nabytí majetku
- Transfer majetkového titulu
- Prodej ve veřejné dražbě



Základ daně

- Smluvní cena: AUT, BEL, DEN, GB, GER, IRL, LAT, MAL, SLO, SPA, SWE
- Smluvní vs. tržní cena: FIN, FRA, GRE, NETH
- Smluvní cena vs. zdanitelná hodnota: PORT
- Oceňovací hodnota: BUL
- Tržní cena: CRO, ITA, LUX, POL
- Přecenění katastrálního příjmu: ITA pro domy pořízené fyzickými osobami
- Čistý zisk: CYP
- Náklady často snižují základ daně



Základ daně stanoven

- centrálně
- BEL (stát a země)



Sazba daně

- PORT: 0-8 % progresivní, v závislosti na typu majetku a lokaci
- BUL: 0,1-3 %
- IRL: 1-2 %, GB 1-15 % progresivní
- SWE: 1,5 % pro FO, 4,25 % pro PO
- POL, SLO: 2 %
- LAT: 2-6 % v závislosti na typu majetku , úlevy pro příbuzné
- GRE, ITA: 3 %
- MAL: 3-5 % degresivní



Sazba daně

- AUT, GER: 3,5 % (2 % pro příbuzné v AUT; v GER podle rozhodnutí země)
- FRA: 3,8 - 4,5 podle rozhodnutí departmentu + 1,2 %
dodatková místní daň
- CZE, FIN: 4 %
- CRO: 5 %
- BEL: 5-12,5 % podle regionu
- LUC, NETH: 6 % (2% pro bydlení v NETH)
- SPA: 6-7 % podle lokace
- CYP: 20 %
- DEN: zdaňováno důchodovými daněmi



Sazba stanovena

- centrálně
- BEL, SPA, PORT (centrální a regionální stupeň)
- GER - region
- BUL - obec
- FRA - centrální, regionální a místní stupeň



Korekční prvky

- Příbuzní
- Veřejné instituce, charity, církve, červený kříž atd.
- Ochrana životního prostředí
- Nízká hodnota, pro bydlení
- Obvykle ze zákona, někdy též na úrovni samospráv
- velké rozdíly v daňových minimech
 - Belgie až 60 000 EUR
 - Portugalsko 80 000 EUR



Úlevy stanoví

- stát
- BEL, SPA (stát a region)
- FRA, PORT (stát, region a obec)



Správce daně

- Státní orgán
- Region: FRA, GER
- Obec: BUL, SPA
- Notář: BEL
- Katastrální úřad: LAT



Beneficiář

- Obecně stát
- Region - GER, SPA
- Obec - BUL, FRA, SLO, POL, PORT
- Sdílený výnos - BEL, ITA (stát a region), AUT, CRO, GRE (stát a obec)



Daň z nabytí nemovitých věcí

Předmět daně

- úplné nabytí vlastnického práva k nemovité věci
- nabytí vlastnického práva k nemovité věci na základě zajišťovacího převodu práva, nebo úplného postoupení pohledávky zajištěné zajišťovacím převodem práva.
- v případě zrušení a vypořádání spoluvlastnictví - úplné nabytí vlastnického práva k podílu na 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



Nabytí vlastnického práva

- Za nabytí vlastnického práva k nemovité věci se pro účely daně z nabytí nemovitých věcí považuje také
 - a) vyčlenění nebo nabytí nemovité věci do svěřenského fondu a
 - b) nabytí stavby, která se stane součástí pozemku a která byla
 - 1. samostatnou nemovitou věcí,
 - 2. součástí práva stavby, nebo
 - 3. neoprávněně zřízena na tomto pozemku.
- Za nabytí vlastnického práva k právu stavby se pro účely daně z nabytí nemovitých věcí považuje také prodloužení doby, na kterou je právo stavby zřízeno.



Úplata

- Úplatou se rozumí částka v peněžních prostředcích nebo hodnota nepeněžního plnění, které mají být nebo jsou poskytnuty za přijaté plnění.
- Hodnota nepeněžního plnění se určí podle zákona upravujícího oceňování majetku.
- Nelze-li ke dni nabytí vlastnického práva k nemovité věci určit hodnotu nepeněžního plnění podle zákona upravujícího oceňování majetku, je touto hodnotou zjištěná cena nabývané nemovité věci snižena o úplatu, jejíž hodnotu určit lze.



Vzájemné darování

- Bylo-li ujednáno, že i dárce bude navzájem obdarován, jedná se pro účely daně z nabytí nemovitých věcí o koupi nebo směnu, a to i vzhledem k tomu, oč hodnota plnění jedné strany převyšuje hodnotu plnění druhé strany.



Vyloučení z předmětu daně

- Předmětem daně z nabytí nemovitých věcí **není** nabytí vlastnického práva k nemovité věci
 - prováděním pozemkových úprav,
 - přeměnami právnických osob s výjimkou převodu jmění na společníka, nebo
 - poskytnuté jako náhrada při vyvlastnění.



Osvobození od daně z nabytí nemovitých věcí

- Podle nabývajícího subjektu
 - Členský stát EU, jiný stát (při vzájemnosti), ÚSC nebo DSO, ...
- Podle typu nabývané nemovitosti při dodržení časového testu
 - 5 let, dokončená stavba rodinného domu, bytu
 - Převody družstevních bytů
- Ostatní případy
 - Reorganizace v rámci IŘ
 - Finanční leasing



Poplatníci

■ Do 31.10.2016:

- převodce vlastnického práva k nemovité věci, jde-li o nabytí vlastnického práva koupí nebo směnou a převodce a nabyvatel se v kupní nebo směnné smlouvě nedohodnou, že poplatníkem je nabyvatel
- nabyvatel vlastnického práva k nemovité věci v ostatních případech
- Je-li poplatníkem převodce vlastnického práva k nemovité věci, je nabyvatel tohoto práva ručitelem

■ Od 1.11.2016

- Nabyvatel vlastnického práva k nemovité věci
- Žádné ručení



Základ daně

- nabývací hodnota snižená o uznatelný výdaj (znalecký posudek)
- nabývací hodnotou je
 - sjednaná cena
 - srovnávací daňová hodnota (75 % směrné hodnoty, nebo zjištěné ceny - určí si poplatník)
 - podle toho, která je vyšší
 - zjištěná cena (leasing, zajišťovací převod)
 - zvláštní cena (dražba, insolvence, vklady do společností)
- Směrná hodnota - obvyklá cena, způsob stanoví vyhláškou MF
- Zjištěná cena - podle oceňovacích předpisů



Sazba daně

- lineární
- 4 %



Rozpočtové určení DNNV

- Výnos daně z nabytí nemovitých věcí je příjmem **státního** rozpočtu.



Správa daně

- Daňové přiznání se podává do 3 měsíců od konce měsíce, v němž došlo ke vkladu do KN nebo do konce 3. měsíce po měsíci, v němž smlouva nabyla účinnosti
 - Při nesplnění výzva správce daně (sankce dle DŘ)
- Daňové přiznání se podává i v případě osvobození, nepodávají jen členské státy EU, jiné státy v případě osvobození a ÚSC nebo DSO
- součástí DP je prostá kopie smlouvy + znaleckého posudku (+ příp. dokladu o zaplacení odměny znalci)
- místně příslušným k dani z nabytí nemovitých věcí je správce daně, v jehož obvodu územní působnosti se nachází nemovitost



Placení daně

- Daň je splatná ve lhůtě pro podání řádného daňového přiznání
- V případě určení srovnávací daňové hodnoty pomocí směrné hodnoty (určuje správce daně) se platí záloha na daň ve výši 4 % ze sjednané ceny
 - Uhrazená záloha se započítává na úhradu splatné daně
 - $DNNV > \text{záloha}$ -> rozdíl je splatný do 30 dnů od PV
 - Je-li rozdíl méně než 200 Kč - nedoplácí se
 - $DNNV < \text{záloha}$ -> záloha je považována za tvrzenou daň
- Standardní sankce za opožděné úhrady dle DŘ



Zvláštní ustanovení o vzniku daňové povinnosti

- Skutečnost, která je předmětem daně z nabytí nemovitých věcí, zakládá daňovou povinnost i v případě, že k ní došlo na základě právního jednání,
 - od kterého bylo později odstoupeno,
 - které se později ukázalo zdánlivým nebo neplatným,
 - které bylo zrušeno splněním rozvazovací podmínky, nebo
 - které bylo zrušeno z důvodu neúměrného zkrácení.



Zánik daňové povinnosti

- Daňová povinnost zaniká v případě
 - odstoupení od smlouvy, na jejímž základě bylo nabyto vlastnické právo k nemovité věci,
 - zdánlivosti nebo neplatnosti právního jednání, na základě kterého bylo nabyto vlastnické právo k nemovité věci,
 - splnění rozvazovací podmínky,
 - zrušení smlouvy v důsledku neúměrného zkrácení,
 - zrušení vyvlastnění, nebo
 - zániku zajišťovacího převodu vlastnického práva k nemovité věci s výjimkou případu, kdy se převod tohoto práva stane nepodmíněným.



Podmínky zániku daňové povinnosti

- Daňová povinnost podle odstavce 1 zaniká pouze tehdy, pokud
 - vlastníkem nemovité věci je **původní vlastník** nebo osoba, jejíž vlastnické právo vzniklo v důsledku existence vlastnického práva původního vlastníka, a
 - tuto skutečnost poplatník **uplatní** v daňovém přiznání nebo dodatečném daňovém přiznání.



Přechodná ustanovení k ZoS DNNV

- Pro daňové povinnosti u daně dědické, daně darovací a daně z převodu nemovitostí, jakož i pro práva a povinnosti s nimi související, vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákonného opatření Senátu, se použije zákon č. 357/1992 Sb., ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákonného opatření Senátu.



Dědická daň

- Daň dědická zrušena od 1.1.2014
 - Do 31. 12. 2013: Zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí
- Příjem získaný dědictvím přesunut do ZDP - bezúplatný příjem (§ 10 ZDP)
- Osvobození dědictví od daně z příjmů (§ 4a, § 19b ZDP)



Daň darovací

- Darovací daň k 1.1.2014 zrušena a příjem přesunut do daní z příjmů
 - Do 31. 12. 2013: Zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí
- Poplatníkem byl nabyvatel, ve specifických případech dárce
- Uplatňována také při vypořádání spoluvlastnictví při bezúplatnosti



Sazba daně dědické a daně darovací do 31. 12. 2013

- Výše sazby závislá na vztahu mezi osobami
- I. skupina
 - příbuzní v řadě přímé a manželé.



Sazba daně dědické a daně darovací do 31. 12. 2013

■ II. skupina

- a) příbuzní v řadě pobočné, a to sourozenci, synovci, neteře, strýcové a tety,
- b) manželé dětí (zet'ové a snachy), děti manžela, rodiče manžela, manželé rodičů a osoby, které s nabyvatelem, dárce nebo zůstavitelem žily nejméně po dobu jednoho roku před převodem nebo smrtí zůstavitele ve společné domácnosti a které z tohoto důvodu pečovaly o společnou domácnost nebo byly odkázány výživou na nabyvatele, dárce nebo zůstavitele.



Sazba daně dědické a daně darovací do 31. 12. 2013

■ III. skupina

ostatní fyzické osoby a právnické osoby.

Sazba daně dědické a daně darovací 2013

- Závislá na výši základu daně a skupině osob
- I. Skupina:

přes Kč	do Kč	
-	1 000 000	1,0 %
1 000 000	2 000 000	10 000 Kč a 1,3 % ze základu přesahujícího 1 000 000 Kč,
2 000 000	5 000 000	23 000 Kč a 1,5 % ze základu přesahujícího 2 000 000 Kč,
5 000 000	7 000 000	68 000 Kč a 1,7 % ze základu přesahujícího 5 000 000 Kč,
7 000 000	10 000 000	102 000 Kč a 2,0 % ze základu přesahujícího 7 000 000 Kč,
10 000 000	20 000 000	162 000 Kč a 2,5 % ze základu přesahujícího 10 000 000 Kč,
20 000 000	30 000 000	412 000 Kč a 3,0 % ze základu přesahujícího 20 000 000 Kč,
30 000 000	40 000 000	712 000 Kč a 3,5 % ze základu přesahujícího 30 000 000 Kč,
40 000 000	50 000 000	1 062 000 Kč a 4,0 % ze základu přesahujícího 40 000 000 Kč,
50 000 000	a více	1 462 000 Kč a 5,0 % ze základu přesahujícího 50 000 000 Kč.

- Daň dědická v poloviční výši



Sazba daně dědické a daně darovací 2013

■ II. Skupina:

přes Kč	do Kč	
-	1 000 000	3,0 %
1 000 000	2 000 000	30 000 Kč a 3,5 % ze základu přesahujícího 1 000 000 Kč,
2 000 000	5 000 000	65 000 Kč a 4,0 % ze základu přesahujícího 2 000 000 Kč,
5 000 000	7 000 000	185 000 Kč a 5,0 % ze základu přesahujícího 5 000 000 Kč,
7 000 000	10 000 000	285 000 Kč a 6,0 % ze základu přesahujícího 7 000 000 Kč,
10 000 000	20 000 000	465 000 Kč a 7,0 % ze základu přesahujícího 10 000 000 Kč,
20 000 000	30 000 000	1 165 000 Kč a 8,0 % ze základu přesahujícího 20 000 000 Kč,
30 000 000	40 000 000	1 965 000 Kč a 9,0 % ze základu přesahujícího 30 000 000 Kč,
40 000 000	50 000 000	2 865 000 Kč a 10,5 % ze základu přesahujícího 40 000 000 Kč.
50 000 000	a více	3 915 000 Kč a 12 % ze základu přesahujícího 50 000 000 Kč.

■ Daň dědická v poloviční výši



Sazba daně dědické a daně darovací 2013

■ III. Skupina:

přes Kč	do Kč	
-	1 000 000	7,0 %
1 000 000	2 000 000	70 000 Kč a 9,0 % ze základu přesahujícího 1 000 000 Kč,
2 000 000	5 000 000	160 000 Kč a 12,0 % ze základu přesahujícího 2 000 000 Kč,
5 000 000	7 000 000	520 000 Kč a 15,0 % ze základu přesahujícího 5 000 000 Kč,
7 000 000	10 000 000	820 000 Kč a 18,0 % ze základu přesahujícího 7 000 000 Kč,
10 000 000	20 000 000	1 360 000 Kč a 21,0 % ze základu přesahujícího 10 000 000 Kč,
20 000 000	30 000 000	3 460 000 Kč a 25,0 % ze základu přesahujícího 20 000 000 Kč,
30 000 000	40 000 000	5 960 000 Kč a 30,% ze základu přesahujícího 30 000 000 Kč,
40 000 000	50 000 000	8 960 000 Kč a 35,0 % ze základu přesahujícího 40 000 000 Kč,
50 000 000	a více	12 460 000 Kč a 40,0 % ze základu přesahujícího 50 000 000 Kč.

■ Daň dědická v poloviční výši



Darování a dědění od 1. 1. 2014

- Zrušen zákon č. 357/1992 Sb.
- Předmětem daně z příjmů fyzických nebo právnických osob
- Sazba 15 % u fyzických osob, 19 % u právnických osob
- Jedná se o příjem v rámci standardního zdaňovacího období daně z příjmů, zohlední se v ročním (případně mimořádném) daňovém přiznání



Ostatní příjmy

■ Právní ukotvení bezúplatných příjmů:

§ 10 ZDP:

(1) Ostatními příjmy, při kterých dochází ke zvýšení majetku, pokud nejde o příjmy podle § 6 až 9, jsou zejména

n) bezúplatný příjem,



Osvobození bezúplatných příjmů

■ Osvobozeny jsou bezúplatné příjmy

- 1. od příbuzného v linii přímé a v linii vedlejší, pokud jde o sourozence, strýce, tetu, synovce nebo neteř, manžela, manžela dítěte, dítě manžela, rodiče manžela nebo manžela rodičů,
- 2. od osoby, se kterou poplatník žil nejméně po dobu jednoho roku bezprostředně před získáním bezúplatného příjmu ve společně hospodařící domácnosti a z tohoto důvodu pečoval o domácnost nebo byl na tuto osobu odkázán výživou,
- 3. obmyšleného z jeho majetku, který do svěřenského fondu vyčlenil nebo kterým zvýšil majetek tohoto fondu, nebo z majetku, který byl do svěřenského fondu vyčleněn nebo který zvýšil majetek tohoto fondu osobou uvedenou v bodě 1 nebo 2,
- 4. poplatníka z jeho majetku, který vložil do rodinné fundace, nebo z majetku, který byl do rodinné fundace vložen osobou uvedenou v bodě 1 nebo 2,
- 5. nabyté příležitostně, pokud jejich úhrn od téhož poplatníka ve zdaňovacím období nepřevyšuje částku 15000 Kč.



Povinnost hlášení bezúplatných příjmů

- § 38v ZDP: Pokud poplatník daně z příjmů fyzických osob obdrží příjem, který je od daně z příjmů fyzických osob osvobozen a je vyšší než 5.000.000 Kč, je povinen oznámit správci daně tuto skutečnost do konce lhůty pro podání daňového přiznání za zdaňovací období, ve kterém příjem obdržel.
- V oznámení poplatník uvede
 - a) výši příjmu,
 - b) popis okolností nabytí příjmu,
 - c) datum, kdy příjem vznikl.



Povinnost hlášení bezúplatných příjmů

- Hlášení se nevztahuje na příjem, o němž může údaje správce daně zjistit z rejstříků či evidencí, do kterých má přístup a které zveřejní na úřední desce a způsobem umožňujícím dálkový přístup.
- Zjistí-li správce daně nesplnění povinnosti, vyzve poplatníka k jejímu dodatečnému splnění a stanoví mu k tomu náhradní lhůtu.
- Jde-li o příjem plynoucí do společného jmění manželů, oznámí správci daně skutečnost podle odstavce 1 jeden z manželů.



Pokuta za neoznámení osvobozeného příjmu

- Poplatníkovi vzniká povinnost uhradit pokutu za neoznámení osvobozeného příjmu, pokud nepodá oznámení o osvobozených příjmech fyzických osob, ve výši
 - a) 0,1 % z částky neoznámeného příjmu, pokud tuto povinnost splní, aniž by k tomu byl vyzván,
 - b) 10 % z částky neoznámeného příjmu, pokud poplatník tuto povinnost splní v náhradní lhůtě poté, co byl k tomu vyzván, nebo
 - c) 15 % z částky neoznámeného příjmu, pokud poplatník nesplní tuto povinnost ani v náhradní lhůtě.



Pokuta za neoznámení osvobozeného příjmu

- Pokuta za neoznámení osvobozeného příjmu je splatná do 15 dnů od právní moci rozhodnutí o pokutě.
- Pokutu za neoznámení osvobozeného příjmu lze uložit nejpozději do uplynutí lhůty pro stanovení daně.
- Pokutu lze prominout.



■ Děkuji za pozornost