

GENERÁLNÍ FINANČNÍ ŘEDITELSTVÍ
Samostatný odbor komunikace a mezinárodních vztahů
Lazarská 15/7, 117 22 Praha 1
Tel.: 257 044 025

Co se změní u daně z převodu nemovitostí po 1. 1. 2014 ? Změny budou i u daně dědické a darovací.

Sazba daně z převodu nemovitostí – po 1.1.2014 nově „daně z nabytí nemovitých věcí“ – se nemění, zůstává ve výši 4 % ze základu daně. Změní se však způsob stanovení základu daně, který vychází z tzv. „nabývací hodnoty“. U převážné většiny kupních či směnných smluv se tato nabývací hodnota stanoví porovnáním sjednané (kupní) ceny a *srovnávací daňové hodnoty*. Vyšší z nich je nabývací hodnotou, od které se odvíjí základ daně a vypočítává daň.

Srovnávací daňová hodnota je buď částka odpovídající 75 % tzv. „směrné hodnoty“ nebo částka odpovídající 75 % zjištěné ceny (podle znaleckého posudku).

Pro určení nabývací hodnoty nejběžněji převáděných nemovitých věcí (rodinné domy, rekreační objekty, garáže, pozemky, jejichž součástí jsou tyto stavby nebo s nimi tvoří funkční celek, pozemky bez trvalého porostu, bytové jednotky) si může poplatník zvolit, že podkladem pro stanovení základu daně nebude zjištěná cena (podle znaleckého posudku), nýbrž směrná hodnota. Ta vychází z cen obdobných nemovitých věcí v daném místě a čase, tj. se zohledněním druhu, polohy, účelu, stavu, stáří, vybavení a stavebně technických parametrů nemovité věci.

Prakticky to znamená, že pokud si poplatník vybere tento způsob určení nabývací hodnoty, vyčíslí si v daňovém přiznání zálohu ve výši 4 % sjednané ceny, kterou zaplatí ve lhůtě pro podání daňového přiznání. K daňovému přiznání nedokládá znalecký posudek, ale je povinen vyplnit přílohy daňového přiznání pro jednotlivé nabývané nemovité věci, kde uvede přesnou identifikaci nemovitosti, stavebně technické parametry a údaje vztahující se k bezprostřednímu okolí nabývané nemovitosti. Správce daně na základě těchto údajů vypočte směrnou hodnotu, z ní vypočte srovnávací daňovou hodnotu (75 % směrné hodnoty) a porovnáním s cenou sjednanou stanoví základ daně. Daň vyměří platebním výměrem. Rovná-li se vyměřená daň přiznané záloze, platební výměr se nedoručuje. Je-li vyměřená daň vyšší než záloha, rozdíl mezi daní a zálohou je splatný ve lhůtě do 30 dnů od doručení platebního výměru.

Pokud si však poplatník zvolí, že srovnávací cena bude odvozena od zjištěné ceny (podle znaleckého posudku), pak je poplatník povinen k daňovému přiznání doložit znalecký posudek. V daňovém přiznání si vypočte srovnávací daňovou hodnotu (vypočte 75 % zjištěné ceny) a porovná ji s cenou sjednanou (kupní). Srovnávací daňová hodnota je nabývací hodnotou, je-li vyšší než cena sjednaná, v ostatních případech se základ daně stanoví z ceny sjednané. Pokud se pro určení srovnávací daňové hodnoty použije zjištěná cena, může si poplatník v daňovém přiznání uplatnit uznatelný výdaj, tj. pro stanovení základu daně odečíst od nabývací hodnoty odměnu a náklady, které prokazatelně zaplatil znalci za znalecký posudek. Vypočtenou daň je poplatník povinen uhradit ve lhůtě pro podání daňového přiznání.

Lhůta pro podání daňového přiznání se po 1.1.2014 nemění. Poplatník je povinen podat daňové přiznání nejpozději do konce třetího kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž byl proveden vklad práva do katastru nemovitostí (u v katastru evidovaných nemovitých věcí). Například pokud katastrální úřad rozhodl o povolení vkladu 15. ledna 2014, poplatník je povinen podat daňové přiznání nejpozději do 30.4.2014.

Povinnou přílohou daňového přiznání je písemnost (postačí kopie písemnosti), na jejímž základě došlo k nabytí nemovité věci (např. kupní smlouva, rozhodnutí soudu apod.) a vyrozumění katastrálního úřadu o provedení vkladu, jestliže se jedná o nemovitou věc evidovanou v katastru nemovitostí. Znalecký posudek je povinnou přílohou jen tehdy, pokud se základ daně odvozuje od zjištěné ceny.

Vše uvedené platí přiměřeně i pro poplatníky podávající daňové přiznání při změně vlastnického práva k nemovité věci nevidované v katastru nemovitostí.

Daňové přiznání poplatník nadále podává u toho správce daně, v jehož obvodu územní působnosti se nachází převáděná nemovitá věc.

V případě kupních a směnných smluv může být poplatníkem tak jako doposud převodce (prodávající). V takovém případě je nabyvatel ručitelem. Účastníci smlouvy se však mohou v kupní či směnné smlouvě výslovně dohodnout, že poplatníkem daně bude nabyvatel. Tento způsob je pro nabyvatele ve svých důsledcích výhodnější, neboť je od počátku aktivním účastníkem daňového řízení, platí daň přímo a nemusí tak zajišťovat částku na úhradu daně např. v úschově u notáře či advokáta tak, jak to řada kupujících činí, aby předešla komplikacím, pokud by převodce daň neuhradil. Ve smlouvě však musí být výslovně uvedeno, že nabyvatel je poplatníkem, nepostačí např. klauzule, že nabyvatel uhradí daň.

V případech, kdy se nejedná o nabytí nemovité věci kupní či směnnou smlouvou, je poplatníkem vždy nabyvatel (např. rozhodnutí soudu, dražba).

Při převodu nemovité věci ze společného jmění manželů či nabytí nemovité věci do jejich společného jmění budou manželé nově poplatníky daně společně a nerozdílně. To znamená, že podávají jedno daňové přiznání a v daňovém řízení vystupuje jeden z nich jako společný zmocněnec.

Zákonným opatřením Senátu č. 340/20013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, byl s účinností od 1.1.2014 zrušen zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, darovací a z převodu nemovitostí. Zákonným opatřením Senátu č. 344/2013 Sb., o změně daňových zákonů v souvislosti s rekodifikací soukromého práva a o změně některých zákonů, byla daň dědická a darovací zahrnuta pod daň z příjmů. Původní osvobození od daně dědické, které se vztahovalo na poplatníky v I. a II. skupině podle příbuzenského vztahu (příbuzní v řadě přímé a pobočné), se rozšířilo i na poplatníky ve III. skupině (všichni ostatní), což fakticky znamená, že se daň dědická již nebude platit. Osvobození od daně darovací zůstává obdobně stávajícímu.

V Praze dne 20. prosince 2013

Ing. Petra Petlachová
Ředitelka Samostatného odboru
komunikace a mezinárodních vztahů, tisková mluvčí
Generální finanční ředitelství
GSM: 602 674 903