

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 obdobné 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

Informace k dani z nabytí nemovitých věcí

Dnem 1. ledna 2014 vstoupí v účinnost zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, v platném znění (dále jen "zákonné opatření"), kterým je nahrazena stávající daň z převodu nemovitostí upravená zákonem č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "zákon č.357/1992 Sb."), daní z nabytí nemovitých věcí.

Jedná se o zcela novou daň s odlišným právním režimem oproti dani z převodu nemovitostí. Z toho důvodu nelze daňové tiskopisy k podání přiznání k dani z převodu nemovitostí pro podání přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí použít a jsou zpracovány nové formuláře – tiskopisy daňových přiznání odpovídající nové právní úpravě.

S ohledem na komplikovaný legislativní proces při schvalování nového právního předpisu Parlamentem ČR, při kterém došlo ke schválení výše uvedeného zákonného opatření až dne 27.11.2013, došlo ke značnému zdržení při přípravě a následně i tisku daných tiskopisů. Tyto tiskopisy proto nemohou být na finančních úřadech již 1. ledna 2014, ale budou k dispozici cca od poloviny února 2014. Od počátku ledna budou však dostupné pro daňovou veřejnost a poplatníky v elektronické podobě na webových stránkách Ministerstva financí a Finanční správy ČR.

Ministerstvo financí upozorňuje, že dle § 32 zákonného opatření, je poplatník povinen podat daňové přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí nejpozději do konce třetího kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byl proveden vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, a to pro případy nabytí vlastnického práva k nemovitým věcem po 1.1.2014. První lhůta pro podání daňového přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí proto končí dne 30.4.2014.

U daňových povinností vzniklých z titulu změny vlastnického práva k nemovitostem přede dnem nabytí účinnosti zákonného opatření, tj. do 31.12.2013, se nadále postupuje podle zákona č. 357/1992 Sb. Z uvedeného vyplývá, že pokud by právní účinky vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí vznikly do 31.12.2013, byť katastrální úřad rozhodl o provedení vkladu až po 1.1.2014, podléhá tato změna vlastnického práva k nemovitosti nadále režimu zákona č. 357/1992 Sb. a poplatník pro podání přiznání k dani z převodu nemovitostí použije stávající formulář, který je k dispozici v tištěné podobě na všech finančních úřadech či v elektronické podobě na webových stránkách Ministerstva financí a Finanční správy ČR.

Daň z nemovitých věcí – novinky od 1. 1. 2014

Dnem 1. 1. 2014 nabývá účinnosti zákonné opatření Senátu č. 344/2013 Sb., kterým se mění mimo jiné i zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), především v návaznosti na změny, které v soukromém právu přináší zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „nový občanský zákoník“). Uvedenou novelou dochází k některým významným změnám, mimo jiné i s dopadem na stanovení daně.

U některých poplatníků dojde ve srovnání s předchozím zdaňovacím obdobím ke změně okolností rozhodných pro vyměření daně ve smyslu § 13a odst. 1 zákona, ačkoliv žádnou nemovitost nenabyli ani nepozbyli.

I tito poplatníci však mají povinnost podat daňové přiznání na rok 2014.

A to dokonce i tehdy, když u nich dojde ke snížení daňové povinnosti.

1. Změny ovlivňující výši daně, u nichž má poplatník povinnost podat daňové přiznání za rok 2014:

➤ **Snížení daňové povinnosti:**

- **Stavby vleček** jsou od 1. 1. 2014 předmětem daně z pozemků jako zpevněné plochy pozemků užívané k podnikání, nikoli předmětem daně ze staveb.
- Některé stavby nejsou od 1. 1. 2014 předmětem daně ze staveb a jednotek, neboť nejsou zdanitelnou stavbou podle zákona, tj. **budovou nebo inženýrskou stavbou** uvedenou v příloze zákona. Jedná se např. o tzv. **plošné stavby**, které se nacházejí na jiných druzích pozemků, než je zastavěná plocha a nádvoří nebo zpevněná plocha.
- Za **nadzemní podlaží** pro výpočet sazby daně u staveb užívaných k podnikání se již nepovažuje takové nadzemní podlaží, jehož zastavěná plocha je menší než **1/3** zastavěné plochy stavby. U některých staveb pro podnikání tak dochází ke snížení počtu podlaží.

➤ **Zvýšení daňové povinnosti:**

- Pozemky určené k zastavění zdanitelnými stavbami, osvobozenými od daně ze staveb a jednotek podle § 9 odst. 1 písm. i) a j) zákona budou od 1. 1. 2014 (na rozdíl od stávající právní úpravy) po dobu, než bude stavba dokončena, zdaňovány jako **pozemky stavební**. Jedná se o pozemky určené k zastavění stavbami, které doposud nebyly předmětem daně ze staveb, jako jsou **stavby vodáren, úpraven vody, kanalizačních zařízení, rozvodných zařízení, nebo stavby pro veřejnou dopravu**. Jedná se zde o stavby zdanitelné daní z nemovitých věcí, tj. budovy nebo vybrané inženýrské stavby. Nebude-li takováto stavba dokončena v roce 2013, poplatník je povinen uvedenou změnu zohlednit v daňovém přiznání na rok 2014.
- Je-li vlastníkem pozemku pod bytovým domem rozděleným na jednotky subjekt, který není vlastníkem žádné z jednotek, je tento pozemek předmětem daně z pozemků a poplatníkem daně je vlastník pozemku bez ohledu na to, že je pozemek zastavěn stavbou. Tento poplatník je povinen na zdaňovací období 2014 podat daňové přiznání. Výjimkou je případ, kdy je tento pozemek ve vlastnictví státu nebo ve vlastnictví té obce, na jejímž území se nachází, neboť pak je od daně osvobozen a není povinnost toto osvobození uplatnit v daňovém přiznání.

➤ **Změna osoby poplatníka:**

- Zatímco do roku 2013 byly poplatníky daně za nemovité věci, tvořící jmění podílových fondů či fondů obhospodařovaných penzijní společnostmi, investiční či penzijní společnosti obhospodařující tyto fondy, jsou od 1. 1. 2014 poplatníky daně přímo tyto fondy, jimž proto vzniká povinnost podat daňové přiznání na rok 2014.

Poplatníkem daně je tedy nově:

- **podílový fond**
- **fond obhospodařovaný penzijní společností,**

samozřejmě pouze za nemovité věci, tvořící jmění těchto fondů. Za nemovité věci, které jsou ve vlastnictví investičních či penzijních společností, které fondy obhospodařují, jsou poplatníky nadále tyto společnosti.

2. Změny ovlivňující výši daně, u nichž nemá poplatník povinnost podat daňové přiznání za rok 2014:

- Poplatníkovi, který vlastní kromě bytu/nebytového prostoru a podílu na společných částech domu i **podíl na společném pozemku přesahujícím zastavěnou plochu domu** nebo na pozemku, který je užíván spolu s jednotkou a je ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v domě, se daň nepatrně zvýší. Stane se tak v důsledku použití **vyššího koeficientu 1,22** při stanovení upravené podlahové plochy pro základ daně ze staveb a jednotek, zohledňujícího existenci tohoto společného pozemku, který již nebude předmětem daně z pozemků. Přepočtení daně provede správce daně **automatizovanou konverzí**, daň vyměří z moci úřední a novou výši daně poplatníkovi sdělí rozhodnutím, zpravidla hromadným předpisným seznamem, případně platebním výměrem. Nedojde-li tedy u poplatníka k jiným změnám, nevzniká mu povinnost podat daňové přiznání na rok 2014 za již dříve přiznané jednotky.
- **Poplatníkem se stává také** (rozšíření okruhu poplatníkův souladu s novým občanským zákoníkem):
 - **pachtýř**
 - **stavebník u pozemků zatížených právem stavby** (tj. ten, v jehož prospěch bylo právo stavby zřízeno)
 - **svěřenský fond,**
ale protože takový subjekt nebude existovat 1. 1. 2014, bude existence takového subjektu ovlivňovat daňovou povinnost **nejdříve na zdaňovací období 2015.**
- **Změna režimu v případě nezvolení společného zástupce u nemovitých věcí v podílovém spoluvlastnictví** – správce daně vyměří spoluvlastníkům daň za jejich spoluvlastnické podíly z moci úřední.

3. Změny formální, bez dopadu na výši daně, které vyplývají z nových pojmů občanského zákoníku:

- **změna názvu daně** na daň z nemovitých věcí, která se skládá z daně z pozemků a z daně ze staveb a jednotek
- **změny názvů předmětů daně ze staveb a jednotek:**
 - **zdanitelná stavba**, tj. budova nebo vybraná inženýrská stavba,
 - **jednotka** (v daňovém přiznání se uvádí jako byt nebo nebytové jednotky členěné podle využití)
- **změny označení a logického uspořádání** některých právních důvodů osvobození, zpravidla bez dopadu na trvajících, již dříve poskytnutá osvobození.

4. Změna režimu v případech úmrtí poplatníka ve lhůtě pro podání daňového přiznání – daňové přiznání za zemřelého, byl-li povinen jej podat a tuto povinnost nesplnil, podává osoba spravující pozůstalost.