

## Novinky ve zdanění převodu nemovitostí. Dědická daň už se neplatí!(tisková zpráva)

10. 1. 2014

Sazba daně z převodu nemovitostí – od 1.1.2014 nově „**daně z nabytí nemovitých věcí**“ – se nemění, zůstává ve výši **4 %** ze základu daně. Změnil 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 senezměnila.** 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 nemovitých

věcív katastru evidovaných). *Například pokud katastrální úřad rozhodl o povolení vkladu 15. ledna 2014, poplatník je povinen podat daňové přiznání nejpozději do 30.04.2014.*

**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 v kupní či směnné smlouvě **mohou 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**.

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.

**Daň dědická a darovací je nově zahrnuta pod daň z příjmů**. Původní osvobození od daně dědické, které se vztahovalo na příbuzné v řadě přímé a pobočné, se rozšířilo i na poplatníky ostatní, což fakticky znamená, že se **daň dědická již nebude platit**. Osvobození od daně darovací zůstává obdobné stávajícímu.

JUDr. David Stančík  
tiskový mluvčí Finančního úřadu pro Jihomoravský kraj  
nám. Svobody 4, 602 00 Brno  
tel.: 542 192 157  
e-mail: david.stancik@fs.mfcr.cz