

Dotazy a odpovědi k dani z nabytí nemovitých věcí - 1

Zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí = zákonné opatření

Dotaz 1

**Určení poplatníka daně z nabytí nemovitých věcí v kupní nebo směnné smlouvě.
Prodávající a kupující uzavřeli kupní smlouvu, na katastr byla podána po 1. 1. 2014.**

Otázka A:

V kupní smlouvě není ohledně osoby poplatníka nebo placení daní žádné ujednání. Kdo bude poplatníkem?

Odpověď:

Poplatníkem bude v souladu s obecnou úpravou v § 1 zákonného opatření převodce, protože není ve smlouvě žádné ujednání ohledně osoby poplatníka. Nabyvatel je podle § 41 odst. 2 zákonného opatření ručitelem.

Otázka B:

V Čl. VII. kupní smlouvy je ujednáno, že nabyvatel se zavazuje uhradit daň z nabytí nemovitých věcí. Kdo bude poplatníkem?

Odpověď:

Poplatníkem bude v souladu s obecnou úpravou v § 1 zákonného opatření převodce, protože není ve smlouvě smluvními stranami výslovně sjednáno, že poplatníkem je nabyvatel. Protože je převodce poplatníkem, bude podle § 41 odst. 2 zákonného opatření nabyvatel ručitelem.

Otázka C:

V Čl. VII. kupní smlouvy je ujednání, že poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí je nabyvatel. Jaké postavení má v daňovém řízení převodce - bude ručitelem?

Odpověď:

Poplatníkem daně bude na základě jednoznačného ujednání ve smlouvě nabyvatel. Ručitel v tomto případě není zákonným opatřením upraven.

Otázka D:

Účastníci smlouvy se ve smlouvě nedohodli, kdo bude poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí, a před podáním daňového přiznání uzavřeli dodatek ke smlouvě, že poplatníkem je nabyvatel. Bude správce daně toto prohlášení akceptovat v daňovém řízení?

Odpověď:

V daňovém řízení se vychází ze skutečností, které nastaly ke dni právních účinků vkladu, ať se to týká ujednání ohledně ceny sjednané nebo ujednání ohledně osoby poplatníka. K ujednáním, která budou mezi účastníky právního jednání uzavírána po dni právních účinků vkladu a nebudou nedílnou součástí smlouvy předkládané s návrhem na zápis vkladu práva do katastru nemovitostí, se v daňovém řízení nemůže přihlížet.

Dotaz 2

Uzavřeli jsme smlouvu o směně dvou bytů v osobním vlastnictví. Jsme povinni platit daň z nabytí, když jsme si neposkytli žádné peníze? Kdo bude poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí?

Odpověď:

Směnou nemovitých věcí dochází ke změně vlastnického práva k nemovité věci u obou účastníků smlouvy. V tomto případě každý z nich nabývá vlastnické právo k bytu a za to poskytuje úplatu ve

formě nepeněžitého plnění, tj. převádí svůj byt. Vznikají tedy dva předměty daně z nabytí nemovitých věcí a z obou se samostatně vybírá daň z nabytí nemovitých věcí, poplatníky jsou tedy oba účastníci smlouvy, každý z převodu svého bytu, případně každý jako nabyvatel z nabytí bytu.

Dotaz 3

Změna názoru poplatníka po podání daňového přiznání na použití směrné hodnoty nebo znaleckého posudku

Poplatník podá daňové přiznání, ve kterém si zvolí, že pro určení srovnávací daňové hodnoty použije směrnou hodnotu. Poplatník si v podaném daňovém přiznání (DAP) vyčíslí zálohu ve výši 4 % sjednané ceny a zároveň uvede v přílohách DAP všechny nezbytné údaje pro určení směrné hodnoty. Správce daně vypočte směrnou hodnotu, vyměří daň a zašle poplatníkovi platební výměr. Poplatník se po obdržení platebního výměru domnívá, že kdyby doložil znalecký posudek, daň by byla nižší.

Otázka:

Může se proti takovému platebnímu výměru poplatník odvolat, s tím že nesouhlasí s výší daně, doložit znalecký posudek a požadovat změnu platebního výměru?

Odpověď:

1. Doplnění řízení před vyměřením daně:

Žádost poplatníka o určení srovnávací daňové hodnoty z ceny zjištěné lze v daňovém řízení akceptovat, ovšem pouze do doby než bude daň vyměřena.

2. Po vyměření daně:

Změna názoru poplatníka po vyměření daně na způsob určení srovnávací daňové hodnoty není důvodem pro odvolání. Podle § 112 zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád, v platném znění, je náležitostí odvolání i uvedení důvodů, v nichž jsou spatřovány nesprávnosti nebo nezákonnosti napadeného rozhodnutí. V tomto případě se však nejedná ani o nesprávnost ani o nezákonnost rozhodnutí.

Pokud jde o možnost podat dodatečné daňové přiznání na nižší daň, daňový řád v ust. § 141 odst. 2 stanoví, že „Daňový subjekt je oprávněn ve lhůtě podle odstavce 1 podat dodatečné daňové přiznání nebo dodatečné vyúčtování na daň nižší, než je poslední známá daň, jestliže daň byla stanovena v nesprávné výši; v tomto dodatečném daňovém přiznání nebo dodatečném vyúčtování nelze namítat vady postupu správce daně.“ Jestliže si poplatník pro určení srovnávací daňové hodnoty zvolil směrnou hodnotu, uvedl správně všechny údaje a směrná hodnota byla určena v souladu s prováděcí vyhláškou, nejedná se o stanovení daně v nesprávné výši a nelze tedy připustit podání dodatečného daňového přiznání na nižší daň, kde by byla pro určení srovnávací daňové hodnoty použita zjištěná cena.

Dotaz 4

Předmětem kupní smlouvy je nabytí garáže za kupní cenu (sjednanou cenu) 30 000,- Kč. Zjištěná cena této garáže činí 44 000 Kč. Poplatník si v daňovém přiznání zvolí zjištěnou cenu pro určení srovnávací daňové hodnoty a srovnávací daňová hodnota je tudíž 33 000 Kč (75 % zjištěné ceny). Uznatelný výdaj je dle dokladu o zaplacení odměny a nákladů znalci za znalecký posudek ve výši 1 500 Kč.

Otázka:

Co bude základem daně?

Musí si vždy uplatnit poplatník uznatelný výdaj?

Odpověď:

Podle § 12 zákonného opatření je nabývací hodnotou srovnávací daňová hodnota, je-li vyšší než sjednaná cena. V daném případě při porovnání ceny sjednané (30 000,- Kč) a srovnávací daňové hodnoty (33 000,- Kč) je vyšší srovnávací daňová hodnota. Nabývací hodnotou je tedy srovnávací daňová hodnota.

Podle § 10 zákonného opatření je základem daně z nabytí nemovitých věcí nabývací hodnota snížená o uznatelný výdaj. Z toho plyne, že uznatelný výdaj se odečítá od nabývací hodnoty určené podle shora uvedeného § 12 zákonného opatření, tedy v daném případě od srovnávací daňové hodnoty ve výši 33 000 Kč.

Základ daně = 33 000 – 1500 = 31 500 Kč

Uznatelný výdaj si musí poplatník uplatnit v daňovém přiznání nebo v dodatečném daňovém přiznání, je tedy jeho věcí, zda si jej uplatní.

Dotaz 5

Předmětem kupní smlouvy je nabytí garáže za sjednanou cenu 30 000 Kč. Zjištěná cena této garáže činí 32 000 Kč. Poplatník si v daňovém přiznání zvolí zjištěnou cenu pro určení srovnávací daňové hodnoty. Srovnávací daňová hodnota je 24 000 Kč (75 % zjištěné ceny). Uznatelný výdaj je dle dokladu o zaplacení odměny a nákladů znalci za znalecký posudek ve výši 1500 Kč.

Otázka:

Může si též poplatník odečíst uznatelný výdaj od kupní ceny? Nebo s kupní cenou se nesmí hýbat?

Odpověď:

Podle § 12 zákonného opatření je nabývací hodnotou sjednaná cena, je-li vyšší nebo rovna srovnávací daňové hodnotě. V daném případě při porovnání ceny sjednané (30 000 Kč) a srovnávací daňové hodnoty (24 000 Kč) je vyšší sjednaná cena. Nabývací hodnotou je tedy sjednaná cena.

Podle § 10 zákonného opatření je základem daně z nabytí nemovitých věcí nabývací hodnota snížená o uznatelný výdaj.

Z toho plyne, že uznatelný výdaj se odečítá od nabývací hodnoty zjištěné podle shora uvedeného § 12 zákonného opatření, tedy v daném případě od sjednané ceny - 30 000 Kč.

Základ daně = 30 000 – 1500 = 28 500 Kč

Dotaz 6

Převádí se pozemek v katastrálním území Beroun, jehož součástí je rodinný dům. Převáděné nemovité věci splňují podmínky pro určení směrné hodnoty podle § 15 zákonného opatření. Rodinný dům je ovšem ve velmi zanedbaném, téměř zchátralém stavu.

Otázka:

Je vhodnější použít pro účely stanovení srovnávací daňové hodnoty znalecký posudek na zjištěnou cenu nebo uvést v daňovém přiznání údaje pro určení směrné hodnoty?

Odpověď:

Podle § 15 zákonného opatření vychází směrná hodnota z cen nemovitých věcí v místě, ve kterém se nachází nemovitá věc, ve srovnatelném časovém období s tím, že se zohledňuje druh, poloha, účel, stav, stáří, vybavení a stavebně technické parametry nemovité věci. Postup k určení směrné hodnoty je upraven ve vyhlášce MF č. 419/2013 Sb., k provedení zákonného opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí. Použití směrné hodnoty jako podkladu pro stanovení srovnávací daňové hodnoty není vhodné v případech, kdy se převáděná nemovitá věc nějakým způsobem vymyká svou kvalitou a tedy i cenou sjednanou z nemovitých věcí běžně obchodovaných v dané lokalitě. V takovém případě je vhodnější využít ke stanovení srovnávací daňové hodnoty zjištěnou cenu, protože znalec má možnost ve znaleckém posudku zohlednit skutečný stav nemovité věci. V daném případě má znalec možnost zohlednit skutečnost, že nemovitá věc má podstandardní konstrukce a vybavení, je

morálně opotřebovaná, může se to týkat i případů, kdy nemovitá věc má nevýhodnou polohu - jedná se o území se stanoveným ochranným pásmem apod.