

Dotazy a odpovědi k dani z nabytí nemovitých věcí - 2

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

1. Jak bude upravena daň z převodu nemovitostí po 1. 1. 2014?

Zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, kterým je upravena mimo jiné daň z převodu nemovitostí, je k 1. 1. 2014 zrušen. S účinností k tomuto datu je daň z převodu nemovitostí nahrazena novou daní z nabytí nemovitých věcí. Daň z nabytí nemovitých věcí upravuje zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí.

V případech, kdy předmět daně vznikl do 31. 12. 2013 bude ovšem v souladu s přechodným ustanovením zákonného opatření Senátu daňový případ posuzován podle znění zákona č. 357/1992 Sb. Rozhodným dnem pro určení, zda bude v daňovém řízení postupováno podle zákona č. 357/1992 nebo podle zákonného opatření senátu, je datum nabytí vlastnického práva k nemovité věci, tj. např. datum právních účinků vkladu do katastru nemovitostí u nemovitých věcí zapisovaných do katastru, datum právní moci rozhodnutí, v případě, že o přechodu vlastnictví rozhodoval státní orgán, případně datum účinnosti smlouvy u nemovitých věcí do katastru nemovitých věcí nezapisovaných.

2. Mám ve vlastnictví rodinný domek. V roce 2014 jej hodlám prodat. Kdo zaplatí daň z nabytí nemovitých věcí?

Poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí je 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. To znamená, že má-li být poplatníkem daně nabyvatel, je nutné, aby v příslušné smlouvě bylo výslovně uvedeno, že poplatníkem je nabyvatel. Ujednání, že kupující (nabyvatel) uhradí daň z nabytí není pro účely daňového řízení a určení osoby poplatníka dostačující.

3. Kdy bude platit daň z nabytí nemovitých věcí nabyvatel (kupující)?

Ve většině případů, kdy byl podle dosavadní právní úpravy poplatníkem nabyvatel, zůstává poplatníkem i nadále (tj. nabyvatel je ze zákona poplatníkem zejména při nabytí nemovité věci při výkonu rozhodnutí nebo exekuci, vyvlastnění, vydržení, ve veřejné dražbě, na základě smlouvy o zajišťovacím převodu práva, v souvislosti s postoupením pohledávky zajištěné zajišťovacím převodem práva, při zrušení právnické osoby bez likvidace nebo při rozdělení likvidačního zůstatku při zrušení právnické osoby s likvidací, aj.). Pokud půjde o nabytí vlastnického práva koupí nebo směnou, mohou se převodce a nabyvatel v kupní nebo směnné smlouvě dohodnout, že poplatníkem je nabyvatel. Proto i v případě, že by byl prodej nemovité věci realizován insolvenčním správcem v rámci insolvenčního řízení kupní smlouvou, byl by poplatníkem převodce (úpadce), pokud by se účastníci právního jednání výslovně ve smlouvě nedohodli, že poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí je nabyvatel.

4. Hodlám provést směnu menšího bytu v osobním vlastnictví za větší byt v osobním vlastnictví. Bude při této směně třeba platit daň z nabytí nemovitých věcí? Kdo má povinnost v tomto případě daň zaplatit?

Předmětem daně z nabytí nemovitých věcí je úplatné nabytí vlastnického práva k nemovitém věcem vymezeným v zákonném opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí. Při směně nemovité věci za jinou nemovitou věc (např. směna bytů) podléhají dani z nabytí nemovitých věcí obě úplatná nabytí nemovitých věcí (např. bytů) v rámci této směny. Poplatníkem daně je v případě každého úplatného nabytí nemovité věci (např. bytu) vždy její převodce. Stranám směnné smlouvy je umožněno, stejně tak jako tomu je u kupní smlouvy, aby si ve směnné smlouvě výslovně dohodly, že poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí je nabyvatel.

5. Nový občanský zákoník zavádí nový institut práva stavby. Bude nabytí tohoto práva podléhat dani z nabytí nemovitých věcí?

Právo stavby je v novém občanském zákoníku pojato jako speciální věcné právo stavebníka mít stavbu na pozemku jiného vlastníka. Právo stavby může být zřízeno bezúplatně i za úplatu, přičemž úplatu lze sjednat jako jednorázovou nebo v opětujičích se dávkách (stavební plat). Právo stavby lze smluvně nabývat či převádět. Nový občanský zákoník považuje právo stavby za věc nemovitou. Jeho úplatné nabytí je předmětem daně z nabytí nemovitých věcí.

6. Jaká je sazba daně z nabytí nemovitých věcí?

Sazba daně z nabytí nemovitých věcí činí 4% ze základu daně.

7. Bude po 1.1.2014 osvobozeno první úplatné nabytí vlastnického práva k novostavbě rodinného domu?

Za předpokladu, že budou splněny zákonné podmínky, upravené v § 7 zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, od daně z nabytí nemovitých věcí je osvobozeno první úplatné nabytí vlastnického práva nové stavbě rodinného domu, dojde-li k němu nejpozději do 5 let ode dne, od kterého lze podle stavebního zákona novou stavbu, užívat.

Konkrétní případ je však nezbytné řešit vždy s místně příslušným správcem daně, a to na základě všech dokladů a s ohledem na všechny okolnosti, které se k takovému případu vztahují.

8. Bude nezbytné při prodeji nemovité věci vždy nechat vyhotovit a správci daně předložit znalecký posudek?

Jedním z hlavních cílů nové právní úpravy daně z nabytí nemovitých věcí je snížení administrativy a výdajů poplatníků. Zejména v případech nejběžněji převáděných nemovitých věcí výslovně uvedených v § 15 zákonného opatření Senátu (např. byty, garáže, rodinné domky, chaty apod.), nebude nezbytné pro účely stanovení základu daně předkládat znalecký posudek o ceně nemovité věci. Poplatník si může v těchto případech zvolit ocenění tzv. směrnou hodnotou a v přílohách daňového přiznání uvést údaj, na základě kterých správce daně směrnou hodnotu vypočte.

9. Pokud bude nezbytné pro daňové účely vyhotovit znalecký posudek o ceně nemovité věci, bude možné si o tento výdaj snížit základ daně?

Pro případy, kdy je pro účely stanovení daně vyžadován znalecký posudek o zjištěné ceně nemovité věci podle příslušného oceňovacího předpisu, tj. kdy znalecký posudek je vyžadovanou přílohou daňového přiznání, je poplatníkovi umožněno snížit základ daně o tzv. uznatelný výdaj (tj. odměna a náklady prokazatelně zaplacené znalci za vypracování znaleckého posudku). Tento daňově uznatelný výdaj však poplatník musí uplatnit v daňovém přiznání.

10. V únoru 2014 hodlám koupit pozemek. Kdo platí daň z nabytí nemovitých věcí a v jaké lhůtě je třeba podat daňové přiznání?

Poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí bude v případě kupní smlouvy převodce (prodávající) vlastnického práva k pozemku (nemovité věci), pokud se převodce a nabyvatel v kupní smlouvě nedohodnou, že poplatníkem je nabyvatel (kupující).

Daňové přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí je poplatník povinen podat, jedná-li se o nemovitou věc evidovanou v katastru nemovitostí, nejpozději do konce třetího kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž byl v katastru nemovitostí proveden vklad vlastnického práva k nemovité věci.

11. Existuje u daně z nabytí nemovitých věcí institut ručitele, a pokud ano, kdo je ručitelem této daně?

Nová právní úprava v zásadě zachovává dosavadní právní úpravu osoby poplatníka daně. V případě běžných transakcí na základě kupních a směnných smluv je poplatníkem převodce (prodávající) a v takových případech je nabyvatel (kupující) i nadále ručitelem daně. Smluvním stranám je však nově umožněno zvolit si poplatníkem nabyvatele (kupujícího). Pokud smluvní strany takovouto dohodu o změně poplatníka uzavřou, institut ručitele se neuplatní.