

## **Informace Generálního finančního ředitelství ke změně osoby poplatníka podle § 1 odst. 1 zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí**

*V § 1 odst. 1 zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí , (dále jen „zákonné opatření“) je zcela jednoznačně stanovena forma ujednání mezi převodcem a nabyvatelem, pokud se dohodli, že poplatníkem bude nabyvatel. Ujednání musí být součástí konkrétního právního jednání (konkrétní kupní nebo směnné smlouvy), na základě kterého dochází k nabytí nemovitých věcí, přičemž z této smlouvy musí být zřejmá shoda účastníků na změně osoby poplatníka, nikoli pouze záměr přenést na nabyvatele část povinností v daňovém řízení. Generální finanční ředitelství proto z důvodu jednoznačnosti doporučuje např. takovýto text: „**Poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí je nabyvatel**“.*

*V současné době se správci daně z nabytí nemovitých věcí setkávají velmi často s nevhodně formulovaným textem při volbě změny poplatníka, a to i ve smlouvách sepsaných notáři či realitními kanceláři. Nejčastější jsou např. formulace, že „daň zaplatí nabyvatel“ nebo „daňové přiznání podá a daň uhradí nabyvatel“. Takovéto ujednání nelze považovat za ujednání o změně osoby poplatníka ve smyslu ust. § 1 odst. 1 písm.a) zákonného opatření, neboť plnohodnotné převzetí postavení poplatníka není pouze převzetí povinnosti placení daně či podání daňového přiznání. Pokud by při takto zvolené formulaci ve smlouvě svým jménem nabyvatel podal daňové přiznání a uhradil daň, bude k těmto úkonům správcem daně poté vyzván převodce. Tento postup má však pro převodce za následek sankce ve formě pokuty za opožděně podané daňové přiznání a úroku z prodlení za pozdě zaplacenou daň ( § 250 a § 252 zákona č.280/2009 Sb., daňový řád ), neboť převodce je nadále pro daňové řízení poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí.*

*Generální finanční ředitelství v zájmu předcházení zbytečným komplikacím v daňovém řízení, především zbytečným sankcím vůči převodcům nemovitých věcí jako poplatníkům daně z nabytí nemovitých věcí, upozorňuje na tyto možné nedostatky v kupních smlouvách a jejich důsledky. S ohledem na krátkou legisvakanci při zavádění nové právní úpravy, kvůli níž se účastníci smluv nemohli včas seznámit s přesnou dikcí zákona, bude na přechodnou dobu umožněno zhojit nevhodně zvolenou formulaci, a to formou souhlasného prohlášení obou stran (resp. všech účastníků) právního jednání buď před správcem daně nebo s ověřenými podpisy. Zároveň však Generální finanční ředitelství zdůrazňuje, že chce-li nabyvatel nemovitých věcí převzít postavení poplatníka daně z nabytí nemovitých věcí, je nutno v nově uzavíraných smlouvách dbát na jednoznačnou formulaci této skutečnosti ve smlouvě.*