



**BDS design studio**<sup>®</sup>  
design.studioBDS@gmail.com  
ok.prodej@gmail.com  
TEL: + 420 775 68 00 98, 773 994 211, 774 170 711  
[www prezentace-http://design-studio-bds.euweb.cz/](http://www.prezentace-http://design-studio-bds.euweb.cz/)  
OFFICE: Mostní 138 - Barli, 760 01 Zlín, CZECH REPUBLIC

## Novely (výklad) - Daň dědická, darovací a z převodu nemovitostí

(vše do roku 2008 včetně)

### Daňové povinnosti - nemovitosti

Změna v podání daňového přiznání a v placení daně z převodu nemovitostí od 1.1.2004 .

S účinností od 1.1.2004 dochází novelou zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, k zásadní změně jak v podání přiznání k dani z převodu nemovitostí, tak především v placení této daně.

Tato změna se týká případů, kdy je úplatný převod nebo přechod vlastnictví k nemovitostem uskutečněn po 1.1.2004.

Dle nové právní úpravy je poplatník povinen podat daňové přiznání k dni z převodu nemovitostí nejpozději do konce třetího měsíce následujícího po měsíci, v němž byl zapsán vklad práva do katastru nemovitostí (Týká se případů, kdy návrh na vklad práva do katastru nemovitostí, ke kterému se váží právní účinky vkladu práva do katastru nemovitostí, byl podán katastrálnímu úřadu dnem 1.1.2004 a násl.), nabyta účinnosti smlouva o úplatném převodu vlastnictví k nemovitosti, která není evidována v katastru nemovitostí, bylo vydáno potvrzení o nabytí vlastnictví k vydražené nemovitosti ve veřejné dražbě nebo právní moci rozhodnutí o přiklepu a bylo zapláceno nejvyšší podání při výkonu rozhodnutí nebo exekuci, nabylo právní moci rozhodnutí nebo byla daňovému subjektu doručena jiná listina, kterými se potvrzují nebo osvědčují vlastnické vztahy k nemovitosti.

Podle § 35 odst. 2 vyhl. Č. 190/ 1996 Sb., ve znění pozdějších předpisů, katastrální úřad v případě povolení vkladu práva vyznačí na prvopisech smlouvy doložku, kde se mimo jiné uvádí "Vklad práva v katastru nemovitostí dne.....". Od tohoto data běží lhůta podání daňového přiznání.

V těchto případech úplatných převodů nebo přechodů vlastnictví k nemovitostem uskutečněných v době po 1.1.2004 je daňový subjekt povinen v daňovém přiznání si daň z převodu nemovitostí sám vypočítat a ve lhůtě pro podání daňového přiznání daň zaplatit. Sazba daně z převodu nemovitostí z úplatných převodů či přechodů vlastnických práv uskutečněných po 1.1.2004 činí 3% základu daně.

### Povinnou přílohu daňového přiznání je :

Otevřený opis nebo otevřená kopie smlouvy nebo jiné listiny, kterou se potvrzují nebo osvědčují vlastnické vztahy k nemovitosti, znalecký posudek o ceně zjištěné podle oceňovacího předpisu kromě případů, kdy zákon povinnost předložení znaleckého posudku neukládá.

Upozornění: Nepodá-li poplatník daňové přiznání a současně nezaplatí daň nebo tak učiní opožděně, tj. po lhůtě k podání daňového přiznání, vystavuje se sankci v podobě penále na dani z převodu nemovitostí, popř. možnosti zvýšení daně až o 10%.

### Další informace k vyměření a placení daně z převodu nemovitostí od 1.1.2004

Při vyplnění daňového přiznání je třeba, aby poplatník postupoval dle pokynů k vyplnění daňového přiznání.

Současně s podáním daňového přiznání k dani z převodu nemovitostí je poplatník povinen předložit znalecký posudek o ceně zjištěné podle zvláštního právního předpisu či posudek znalce, kterým se určuje hodnota předmětu vkladu podle obchodního zákoníku.

Cenou zjištěnou nemovitosti podle zvláštního právního předpisu (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a vyhl. MF č. 540/2002 Sb. - dále jen "oceňovací předpis"), se rozumí cena platná ke dni nabytí nemovitosti, tj. ke dni právních účinků vkladu práva do katastru nemovitostí, jde-li o úplatný převod nemovitosti evidovaných v katastru nemovitostí a na základě smlouvy, účinnosti smlouvy o úplatném převodu nemovitosti, která není evidována v katastru nemovitostí, právní moci listiny, kterou se potvrzují nebo osvědčují vlastnická práva k nemovitosti.

Jde-li o vklad do společnosti s ručením omezeným nebo do akciové společnosti, součástí daňového přiznání je posudek znalce, kterým se určuje hodnota předmětu vkladu podle obchodního zákoníku.

### Znalecký posudek se nevyžaduje, jde-li o převod nebo přechod vlastnictví:

k nemovitosti, který je zcela osvobozen od daně,

k pozemku bez stavby a trvalého porostu - v těchto případech si může daňový subjekt zjistit cenu pozemku sám dle oceňovacího předpisu platného ke dni převodu či přechodu vlastnického práva, pokud správce daně nestanoví jinak,

při zřízení práva odpovídajícího věcnému břemeni při darování nemovitosti - v těchto případech si může daňový subjekt zjistit cenu věcného břemena sám dle oceňovacího předpisu platného ke dni právních účinků vkladu práva do katastru nemovitostí,

k nemovitosti z vlastnictví územního samosprávného celku - základem daně je cena sjednaná,

při vydražení nemovitosti - základem daně je cena dosažená v dražbě,

při zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví soudem - základem daně je cena stanovená soudem.

Daňové přiznání z převodu nemovitostí se nepodává při úplatném převodu nebo přechodu nemovitostí z vlastnictví České republiky nebo Fondu národního majetku ČR, je-li převod nebo přechod vlastnictví k nemovitosti od daně osvobozen.



**BDS design studio**<sup>®</sup>

design.studioBDS@gmail.com  
ok.prodej@gmail.com

TEL: + 420:775 68 00 98,773 994 211,774 170 711

www.prezentace-http://design-studio-bds.euweb.cz/

OFFICE: Mostní 138 - Barli, 760 01 Zlín, CZECH REPUBLIC

- 2 -

**Součástí změn daňových zákonů v rámci reformy veřejných financí jsou také změny zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „daňový zákon“), uvedené v části šesté Čl. XII a XIII cit. zákona.**

Jedná se zejména o:

změnu zdanění bezúplatného nabytí věcného břemene nebo jiného plnění obdobného věcnému břemenu při bezúplatném převodu nemovitosti z dosavadní daně z převodu nemovitostí na zdanění daní darovací (§ 6 odst. 1 a § 9 odst. 1 daňového zákona), změnu osoby daňového poplatníka v případě nabytí vlastnického práva k nemovitosti na základě smlouvy o zajišťovacím převodu práva, kterým je dle nové úpravy namísto převodce nabyvatel nemovitosti (§ 8 odst. 1 písm. b) daňového zákona), rozšíření osvobození od daně dědické při nabytí majetku děděním i na poplatníky zařazené do II. skupiny osob pro účely výpočtu daně dědické (§ 19 odst. 1 a 2 daňového zákona),

zavedení osvobození od daně darovací u bezúplatných nabytí majetku osobami zařazenými do I. a II. skupiny (§ 19 odst. 3 a 4 daňového zákona),

Zařazení osob pro účely výpočtu daně dědické a daně darovací je upraveno v § 11 daňového zákona, podle kterého jsou osoby zařazeny do skupin vyjadřujících vztah poplatníka k zůstaviteli nebo dárci (obdarovanému). Příbuzenským vztahům vzniklým narozením jsou na roveň postaveny vztahy založené osvojením.

Do I. skupiny patří příbuzní v řadě přímé (děti, rodiče, prarodiče) a manželé.

Do II. skupiny osob patří příbuzní v řadě pobočné - kolaterální (příčemž v poznámce pod čarou se odkazuje na § 117 občanského zákoníku), a to sourozenci, synovci, neteře, strýcové a tety. Tento výčet osob příbuzných v řadě pobočné (tzv. nepřímí příbuzní) je taxativní a nelze ho dále rozšiřovat. Dále do II. skupiny patří také manželé dětí (zeť, snacha), děti manžela (nevlastní děti), rodiče manžela (tchán, tchyně), manželé rodičů (nevlastní rodiče) a osoby, které s dárcem nebo zůstavitelem žily nejméně po dobu jednoho roku před převodem nebo před smrtí zůstavitele ve společné domácnosti a které z tohoto důvodu pečovaly o společnou domácnost nebo byly odkázány výživou na dárce nebo zůstavitele.

nevyžadování daňového přiznání k dani dědické nebo k dani darovací při nabytí majetku osobami zařazenými do I. a II. skupiny poplatníků,

rozšíření nároku na prominutí daně z převodu nemovitostí či daně darovací při splnění zákonem stanovených podmínek v případech převodu vlastnictví k nemovitosti, uskutečněného na základě smlouvy o zajišťovacím převodu práva, dojde-li ke zpětnému nabytí nemovitosti původním vlastníkem, který převedl vlastnictví k nemovitosti k zajištění splnění závazku na věřitele, pokud daňový subjekt požádá o prominutí daně z převodu nemovitostí nejpozději do 3 let ode dne nabytí vlastnictví k nemovitosti původním vlastníkem (§ 25 odst. 4 daňového zákona),

převodu vlastnictví k nemovitosti na základě smlouvy uzavřené s rozvazovací podmínkou, s výjimkou smlouvy o zajišťovacím převodu práva, smlouvy s výhradou zpětného převodu vlastnictví k nemovitosti, jiné smlouvy, která byla po převodu vlastnictví k nemovitosti zrušena, pokud ke zpětnému nabytí nemovitosti původním převodcem dojde do 3 let ode dne vzniku právních účinků vkladu práva do katastru nemovitostí nebo ode dne nabytí účinnosti smlouvy o převodu nemovitosti, která není předmětem evidence v katastru nemovitostí a v této lhůtě daňový subjekt požádá o prominutí daně nebo ručitel podá podnět finančnímu ředitelství (§ 25 odst. 5 daňového zákona).

Jde-li o nemovitost podléhající evidenci v katastru nemovitostí, prominutí daně z převodu nemovitostí nebo daně darovací je podmíněno zápisem vlastnictví k nemovitosti ve prospěch původního vlastníka v katastru nemovitostí.

Pro posouzení, jaké osvobození od daně dědické nebo daně darovací bude uplatňováno při nabytí majetku, je rozhodující, kdy nastala skutečnost, která je předmětem daně. Touto skutečností je u daně dědické nabytí majetku děděním (podle § 460 občanského zákoníku se dědictví nabývá smrtí zůstavitele), u daně darovací touto skutečností bude bezúplatné nabytí majetku na základě právního úkonu nebo v souvislosti s právním úkonem. Pokud dojde k úmrtí zůstavitele nebo k bezúplatnému nabytí majetku na základě právního úkonu před nabytím účinnosti zákona, tj. před 1. 1. 2008, úplné osvobození od daně dědické u osob zařazených do II. skupiny a od daně darovací u osob zařazených do I. a II. skupiny se neuplatní. V tomto případě se bude nadále postupovat podle dosavadní právní úpravy, osvobozeno bude nabytí majetku uvedené v § 19, § 20 a § 23 ve znění daňového zákona do 31. 12. 2007.