

DAŇ Z NABYTÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

Tat'ána Špírková, 2014

Zdenka Papoušková, 2016

PRÁVNÍ ÚPRAVA

- ◉ ZÁKONNÉ OPATŘENÍ SENÁTU č. 340/2013 Sb. (ze dne 9. října 2013), o dani z nabytí nemovitých věcí - nabylo účinnosti 1.1.2014
- ◉ Novou úpravou daně z nabytí nemovitých věcí byla zcela nahrazena daň z převodu nemovitostí (zákon o dani dědické, darovací a dani z převodu nemovitostí byl k 1.1.2014 zrušen)
- ◉ Výnos z této daně je příjmem státního rozpočtu

SUBJEKT DANĚ

POPLATNÍKEM DANĚ Z NABYTÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ JE:

a) 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,

b) nabyvatel vlastnického práva k nemovité věci v ostatních případech.

⦿ *Ručitelství - §41 odst. 2 - Je-li poplatníkem převodce vlastnického práva k nemovité věci, je nabyvatel tohoto práva ručitelem.*

SUBJEKT DANĚ

- ◉ Nová právní úprava v zásadě zachovává dosavadní právní úpravu osoby poplatníka daně, podle které byla osoba poplatníka daně z převodu nemovitostí určena odchylně podle toho, zda šlo o úplatný převod nebo o úplatný přechod vlastnictví k nemovité věci.
- ◉ Smluvním stranám je však nově umožněno zvolit si poplatníkem nabyvatele, což eliminuje nutnost existence ručitelství za daň.

PŘEDMĚT DANĚ

:je úplatné nabytí vlastnického práva k nemovité věci, která je

- ⊙ a) pozemkem, stavbou, částí inženýrské sítě nebo jednotkou nacházejícími se na území České republiky,
- ⊙ b) právem stavby, jímž zatížený pozemek se nachází na území České republiky, nebo
- ⊙ c) spoluvlastnickým podílem na nemovité věci uvedené v písmenech a) nebo b).

OSVOBOZENÍ OD DANĚ

- ◉ **Věcná osvobození ve veřejnoprávní oblasti**

Např. nabytí vlastnického práva k nemovité věci členskými státy Evropské unie

- ◉ **Věcná osvobození u nových staveb**

Jde o nemovité věci určené k bydlení, resp. ty z nich, u nichž lze vzhledem k jejich typu předpokládat, že je k bydlení využije nabyvatel

OSVOBOZENÍ OD DANĚ

⦿ **Věcná osvobození u jednotek**

Např. nabytí vlastnického práva k jednotce, jde-li o jednotku, která zahrnuje družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor, který je garáží, sklepem nebo komorou, a zároveň nezahrnuje jiný nebytový prostor než garáž, sklep nebo komoru, a to pouze v případě, je-li nabyvatelem takové jednotky fyzická osoba, která je do okamžiku nabytí vlastnického práva k jednotce nájemcem této jednotky.

⦿ **Ostatní věcná osvobození**

ZÁKLAD DANĚ

- Základem daně z nabytí nemovitých věcí je **nabývací hodnota snížená o uznatelný výdaj.**

Zákon obsahuje čtyři způsoby určení nabývací hodnoty nemovité věci pro účely stanovení základu daně z nabytí nemovitých věcí. Jde o čtyři různé ceny, resp. hodnoty, a to **sjednanou cenu** vymezenou v § 13, **srovnávací daňovou hodnotu** vymezenou v § 14, **zjištěnou cenu** vymezenou v § 16 a **zvláštní cenu** vymezenou v § 17 až 21.

ZÁKLAD DANĚ

- ◉ Ustanovení § 12 upravuje vzájemný vztah jednotlivých způsobů určení ceny, resp. hodnoty pro účely určení nabývací hodnoty.

SAZBA DANĚ

- ⦿ Sazba daně z nabytí nemovitých věcí činí 4 %.

VÝPOČET DANĚ

- ⦿ Daň z nabytí nemovitých věcí se vypočte jako součin základu daně zaokrouhleného na celé stokoruny nahoru a sazby daně.

MÍSTNÍ PŘÍSLUŠNOST SPRÁVCE DANĚ

- Jde o speciální úpravu ve vztahu k daňového řádu. Pro místní příslušnost je určující místo, kde se nachází nemovitá věc, u níž dochází k nabytí vlastnického práva. V případě práva stavby, jehož existence se neomezuje na určité místo, pak rozhoduje místo, kde se nachází jím zatížený pozemek.

DAŇOVÉ PŘIZNÁNÍ

⊙ Nemovité věci evidované v katastru nemovitostí

Daňové přiznání je poplatník povinen podat nejpozději do konce třetího kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém došlo k rozhodné skutečnosti. V případě nemovitých věcí evidovaných v katastru nemovitostí je rozhodnou skutečností provedení vkladu vlastnického práva, práva stavby, nebo správy svěřenského fondu v katastru nemovitostí.

⊙ Nemovité věci neevidované v katastru nemovitostí

ZVLÁŠTNÍ USTANOVENÍ PRO TVRZENÍ, STANOVENÍ A PLACENÍ DANĚ

- ◉ Jde o případy, kdy poplatník, který je na základě § 14 odst.2 oprávněn volit pro určení srovnávací daňové hodnoty mezi směrnou hodnotou a zjištěnou cenou, zvolí pro určení srovnávací daňové hodnoty směrnou hodnotu. Takový postup pochopitelně přichází v úvahu pouze tehdy, lze-li směrnou hodnotu příslušné nemovité věci určit.

ZÁNİK DAŇOVÉ POVINNOSTI

Daňová povinnost k dani z nabytí nemovitých věcí zaniká v případě

- ⊙ a) odstoupení od smlouvy, na jejímž základě bylo nabyto vlastnické právo k nemovité věci,
- ⊙ b) zdánlivosti nebo neplatnosti právního jednání, na základě kterého bylo nabyto vlastnické právo k nemovité věci,
- ⊙ c) splnění rozvazovací podmínky,
- ⊙ d) zrušení smlouvy v důsledku neúměrného zkrácení,
- ⊙ e) zrušení vyvlastnění, nebo
- ⊙ f) zániku zajišťovacího převodu vlastnického práva k nemovité věci s výjimkou případu, kdy se převod tohoto práva stane nepodmíněným.

PŘECHODNÉ USTANOVENÍ

- ⦿ Pro daňové povinnosti u daně dědické, daně darovací a daně z převodu nemovitostí, jakož i pro práva a povinnosti s nimi související, vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákonného opatření Senátu, se použije zákon č. 357/1992 Sb., ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákonného opatření Senátu.

KONEC