

Daň z převodu nemovitostí

Daň z převodu nemovitostí je další přímou, majetkovou daní, která je upravena, spolu s daní dědickou a darovací, zákonem č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí. Je to daň, která na rozdíl od daně z nemovitostí, je jednorázovou.

Převodem nemovitostí se nejčastěji rozumí úplatný převod vlastnictví k nemovitostem, tedy vlastně prodej nebo nákup nemovitostí na základě kupní smlouvy. To bývá obvykle také nejrozšířenější forma převádění nemovitostí. Mohou ale být i jiné formy převodu vlastnictví uskutečněné např. veřejnou dražbou, konkursem nebo vyrovnáním, exekucí. S dalšími převody vlastnictví se lze setkat i při vyhlášení úpadku a výkonu soudního rozhodnutí, při převodu vlastnictví, které je v podílovém spoluvlastnictví nebo ve společném jmění manželů a je evidováno v katastru nemovitostí.

Předmětem daně z převodu nemovitostí jsou pozemky a stavby, na území České republiky, pro které byl vydán kolaudační souhlas, ale i stavby způsobilé k užívání před kolaudačním souhlasem, a to na základě oznámení stavebnímu úřadu. Lze říci, že předmětem této daně jsou pozemky, domy, rodinné domy a byty i nebytové prostory.

Předmětem této daně jsou rovněž nemovitosti, které se vzájemně směňují mezi účastníky převodu. (sousedé si např. vzájemně vyměňují parcely). Tato směna se pak považuje za jeden převod a daň se vybírá z převodu té nemovitosti, u které je daň vyšší.

Co je základem pro výpočet daně z převodu nemovitostí ? Je to cena konkrétní nemovitosti, která je platná v den nabytí předmětné nemovitosti. Zpravidla to bývá cena stanovená na základě znaleckého posudku, ale i cena zjištěná podle zákona o oceňování majetku [zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění zákona č. 121/2000 Sb.]. Může to být také cena sjednaná dohodou mezi účastníky převodu. V těchto případech se daň počítá z té ceny, která odpovídá vyššímu ohodnocení nemovitostí (znaleckým posudkem, zákonem, sjednanou cenou).

Cenou nemovitostí může být také cena sjednaná při převodu nemovitostí z vlastnictví územního samosprávného celku (např. převod nemovitostí z obce nebo na obec, kraj atd.). Dále bývá výše ceny nemovitostí určována vydražením, exekucí, ve veřejné dražbě i na základě právní mocí soudního rozhodnutí.

Kdo je poplatníkem daně z převodu nemovitostí? Zpravidla to je prodávající (převodce). Kupující vystupuje ke správci daně (finančnímu úřadu) jako ručitel. Když je více majitelů - prodávajících nemovitosti (např. sourozenci při prodeji rodinného domu po rodičích), pak každý z nich odvádí daň samostatně. U těchto podílových spoluvlastníků je výše daňové povinnosti dána podílem na jejich vlastnictví

Povinnost uhradit tuto daň může také ten, kdo nemovitost kupuje. Je to v případech převodů nemovitostí získaných při exekuci, při vyvlastnění, po rozhodnutí o úpadku, při veřejné dražbě, atd. Poplatníky daně z převodu nemovitostí mohou být také prodávající i kupující zároveň. To je při výměnách nemovitostí nebo při přechodu vlastnictví v rámci společného jmění manželů. Zde jsou jejich podíly na dani stejné.

Jaké povinnosti mají poplatníci daně z převodu nemovitostí ? Ti, kdo mají povinnost daň uhradit, musí vždy podat místně příslušnému finančnímu úřadu, daňové přiznání k dani z převodu nemovitostí. To se podává nejpozději do konce 3. měsíce následujícího po měsíci, kdy došlo k zápisu nemovitosti do katastru nemovitostí nebo kdy nabyla účinnost kupní

smlouva, ale i další právní rozhodnutí (např. smlouva o úplatném převodu vlastnictví, potvrzení o nabytí vydražené nemovitosti, rozhodnutí o získání vlastnictví v exekuci apod.).

Jak vysoká je sazba daně z převodu nemovitostí ? Sazba činí 3 % ze základu této daně. Poplatník si ji, stejně jako vlastní daň, musí vypočítat sám. Daň je splatná v termínu podání daňového přiznání.

Kdy se daň z převodu nemovitostí nemusí platit ? Zpravidla v případech, kdy jsou splněny podmínky pro osvobození od této daně. To bývá nejčastěji při bezúplatném převodu rodinných domů, bytů a nebytových prostor z vlastnictví bytových družstev do vlastnictví jejich členů. Při převodu vlastnictví na základě rozhodnutí o privatizaci a také při převodu vlastnictví k pozemkům na kterých nejsou stavby nebo jsou bez trvalého travního porostu, apod. (další osvobození viz § 20 odst. 3 a 6 zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, darovací a z převodu nemovitostí.).

Co je nutné přiložit jako součást daňového přiznání ? Především ověřený opis nebo ověřenou kopii smlouvy nebo jiné listiny, které potvrzují vlastnické vztahy k nemovitosti. Dále znalecký posudek o odhadní ceně nemovitostí. Znalecký posudek se nevyžaduje, pokud jde o převod nemovitostí osvobozených od daně, o převod vlastnictví při vydražení nemovitostí ani při zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví soudem.

Problematika daně z převodu nemovitostí je daleko složitější. Snažili jsme se připomenout jen ty otázky, s kterými u této daně mohou nejčastěji přijít do styku fyzické osoby, hlavně senioři.

(DS č.10/2010)