

2014 – nová daň z nabytí nemovitých věcí

Daň dědická a darovací se od příštího roku ruší a úprava zdanění dědictví a darování se **přesouvá do zákona o daních z příjmů**. Místo stávající daně z převodu nemovitostí bude od roku 2014 vybírána nová daň z nabytí nemovitých věcí, kterou nový předpis zavádí.

Parlament právě projednává návrh zákona, který má od příštího roku nahradit dosavadní zákon o dani dědické, darovací a dani z převodu nemovitostí.

KDO JE POPLATNÍKEM

Zásadní změna se týká osoby poplatníka daně v případě, kdy dojde k úplatnému převodu nebo přechodu vlastnického práva k nemovitosti. Podle současné úpravy platí obvykle převodce, přičemž nabyvatel za řádné odvedení daně ručí. Nabyvatel platí daň jen v případech přechodu vlastnického práva, kdy dosavadní vlastník pozbývá vlastnického práva bez své vůle – například v rámci exekuce, insolvenčního řízení nebo veřejné dražby. Nově má být poplatníkem daně vždy nabyvatel vlastnického práva k nemovité věci – tedy například v případě převodu nemovité věci kupní smlouvou kupující.

Zákonodárce vychází z toho, že nabyvatel musí mít při koupi dostatek finančních prostředků na pořízení příslušné nemovité věci včetně finančních prostředků na úhradu daně. Institut ručení nový zákon bez náhrady ruší. Vymahatelnost daně má být zajištěna tím, že u nabyvatele lze provést daňovou exekuci případně i prodejem nabyté nemovitosti. Snižuje se tím administrativní náročnost a související daňové řízení se zkracuje.

CO BUDE PŘEDMĚTEM DANĚ

Předmět daně je definován ve světle nové soukromoprávní úpravy v oblasti nemovitostního práva. V zásadě bude předmětem daně úplatné nabytí vlastnického práva k nemovitým věcem, které jsou v zákoně výslovně vymezeny. Pro vyloučení pochybností příslušné ustanovení výslovně potvrzuje, že daň se platí i v případě, kdy dochází pouze k tzv. zajišťovacímu převodu vlastnického práva. Omezení předmětu daně na vyjmenované druhy nemovitostí je provedeno v návaznosti na to, že vymezení nemovitých věcí je v novém občanském zákoníku příliš široké.

Podle nového zákona o dani z nabytí nemovitých věcí **se bude zdaňovat nabytí pozemku, stavby, inženýrské sítě a jednotky, pokud se nachází na území České republiky.** Z věcných práv, která jsou zahrnuta novým občanským zákoníkem pod nemovité věci, se bude zdanění týkat pouze práva stavby. ***Nebude se týkat jiných věcných práv, jako jsou například věcná břemena nebo zástavní právo.*** Nový zákon pamatuje nejen na nabytí práva stavby, ale i na zánik práva stavby – tedy situaci, kdy vlastník pozemku nabývá stavbu, která je zřízena na jeho pozemku, ale není v jeho vlastnictví, a stanoví zde výslovně fikci nabytí vlastnického práva. V okamžiku nabytí se totiž stavba stává součástí pozemku, nabyvatel se nestává nabyvatelem stavby jako samostatné nemovité věci a bez výslovné úpravy by bylo sporné, zda vzniká povinnost platit daň. Zdaňovat se bude také nabytí stavby neoprávněně postavené na cizím pozemku.

Výše uvedené platí i pro převody spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, obdobně jako ve stávající úpravě.

PŘEVOD PODÍLŮ v OBCH.SPOLEČNOSTECH

Podle původního návrhu projednávaného vládou měl nové dani podléhat mimo jiné přímý či nepřímý převod podílů ve společnostech, které vlastní nemovitosti. Tento návrh reagoval na aktuální situaci na trhu s nemovitostmi, kdy většina transakcí probíhá formou převodu podílů v nemovitostní společnosti. Tento návrh byl v rámci legislativního procesu ve vládě ze zákona na základě připomínek vyškrtnut, neboť navrhovaný text příslušných ustanovení neumožňoval jednoznačný výklad. Vzhledem k tomu, že převody podílů ve společnostech vlastnících nemovité věci jsou předmětem zdanění v řadě jiných států Evropské unie, nelze vyloučit, že obdobná úprava bude zavedena některou z novel zákona.

FÚZE A PŘEMĚNY SPOLEČNOSTÍ

Z předmětu daně je nově vyloučeno nabytí vlastnického práva k nemovité věci v rámci fúze nebo jiné formy přeměny. Tímto je zachována daňová neutralita přeměn, která je ve

stávajícím zákoně zajištěna osvobozením od daně (s tím, že přechod vlastnického práva k nemovitosti při přeměně je obecně předmětem daně).

OSVOBOZENÍ OD DANĚ

Obdobně jako stávající předpisy, upravuje i nový zákon osvobození od daně ve vybraných případech. **Pro bytovou výstavbu je důležité zachování osvobození při prvním úplatném nabytí vlastnického práva k novým stavbách vymezených nemovitých věcí, a to do pěti let od kolaudace.** Tento typ osvobození se vztahuje mimo jiné na nabytí bytové jednotky, garáže nebo sklepy v bytovém domě, nevztahuje se však na nabytí bytového domu jako celku. Od daně bude dále **osvobozeno i nabytí rodinného domu**. Vzhledem k tomu, že podle nové právní úpravy nebude rodinný dům samostatnou věcí, ale součástí pozemku, má být osvobození nově rozšířeno i na nabytí vlastnického práva k pozemku či právu stavby, jejichž je nový rodinný dům součástí. Osvobození bude platit i pro převody družstevních bytů do vlastnictví členům družstva, kteří jsou nájemci těchto bytů a podíleli se na pořízení domu. Osvobození bude platit i pro převody nemovitých věcí do vlastnictví státu nebo právnických osob plně vlastněných státem – a to pro nejen Českou republiku, ale i ostatní státy, u kterých je zachována vzájemnost. U právnických osob se však osvobození uplatní jen za podmínky, že nejde o veřejnou podporu neslučitelnou s vnitřním trhem podle předpisů Evropské unie.

Pro daňové plánování restrukturalizací je podstatné, že zákon ruší současné osvobození vkladů nemovitostí do základního kapitálu obchodních společností a družstev, které se podle současné úpravy uplatní, pokud společník drží podíl alespoň pět let.

FINANČNÍ LEASING

Na druhou stranu se zavádí nové osvobození u finančního leasingu.

Podle současné právní úpravy totiž při finančním leasingu nemovitostí dochází ke dvojímu zdanění. Poprvé se daň z převodu nemovitostí vybírá při pořízení předmětu leasingu leasingovou společností. K dalšímu zdanění pak dochází na konci leasingové smlouvy, kdy nemovitost přechází na leasingového nájemce. Nově má být nabytí nemovitosti nájemcem na konci smlouvy o finančním leasingu od daně z nabytí

nemovitých věcí osvobozeno. Připravovaná úprava tedy může mít významný vliv na formy financování pořízení nemovitostí.

ZÁKLAD DANĚ

Základem daně je podle nového zákona zásadně **sjednaná úplata**, která může být poskytnuta v peněžité i nepeněžité podobě. Pokud bude úplata spočívat ve formě jiné nemovité věci, bude se daná transakce posuzovat jako dva samostatné převody a daň se vybere dvakrát.

Podle současné úpravy platí pro směnu nemovitostí zvýhodněný režim – daň se vybírá pouze jednou, a to z hodnoty nemovitosti, která je vyšší. Základ daně se bude nově snižovat o náklady na znalecký posudek na ocenění nemovitostí zpracovaný v případech, kdy zákon stanoví povinnost posudek předložit.

Nový zákon oslabuje význam úředně stanovených cen, jejichž účelem je omezit možnost simulování nižších kupních cen. Pouze v případě, kdy bude kupní cena nižší než 75 % ceny zjištěné podle zákona o oceňování majetku nebo tzv. směrné hodnoty, bude základem daně tato částka. Směrná hodnota přitom bude stanovena u určitých typů běžně převáděných nemovitostí, ke kterým patří bytové jednotky, rodinné domy, chaty, chalupy apod., jako cena srovnatelných nemovitých věcí se srovnatelnými klíčovými znaky v daném místě a časovém období (např. druh, poloha, stáří, účel, vybavenost). V případech, kdy cena bude stanovena v soudním nebo právním řízení, vydražením při výkonu rozhodnutí, exekuci nebo při veřejné dražbě a podobných situacích, bude základem daně cena dosažená tímto způsobem. V případě vkladu nemovité věci do obchodní společnosti bude pro účely daně z nabytí nemovitých věcí relevantní ocenění nemovité věci pro účely vkladu např. ve společenské smlouvě. Obdobně se bude postupovat při poskytnutí nepeněžitého příplatku ve formě nemovité věci (tzv. zvláštní cena).

Cena stanovená podle oceňovacích předpisů (tzv. cena zjištěná) bude základem daně pouze v případě, kdy nebude možné určit cenu výše uvedeným způsobem. Použije se například v případě nabytí nemovitosti na základě zajišťovacího převodu práva nebo nabytí nemovitosti v rámci koupě obchodního závodu, kdy je cena stanovena za obchodní závod jako celek.

SAZBA DANĚ

Sazba daně bude ve výši 4 %, má tedy odpovídat stávající úpravě.

DAŇOVÉ PŘIZNÁNÍ a PLACENÍ DANĚ

Daňové přiznání bude podáváno ve shodné lhůtě, jako podle stávajících předpisů – tedy obecně ve lhůtě tří měsíců od konce kalendářního měsíce, ve kterém byl proveden vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí. Zvláštní úprava platí například pro nabytí nemovité věci ve veřejné dražbě, kdy běží lhůta pro podání daňového přiznání v návaznosti na splnění podmínek pro nabytí vlastnického práva – tedy zaplacení nejvyššího podání a nabytí právní moci usnesení o příklepu. ***Oproti stávajícím předpisům bude za samotný výpočet daně zodpovědný správce daně.*** Poplatník pouze v daňovém přiznání uvede povinné údaje a vypočte zálohu na daň, která v zásadě odpovídá 4 % ze sjednané ceny. Záloha je splatná ve lhůtě pro podání daňového přiznání. Případný doplatek bude následně splatný do 30 dnů od doručení platebního výměru.

MUSÍ BÝT ZNALECKÝ POSUDEK ?

Zákon výrazně snižuje počet případů, kdy je pro stanovení základu daně nutné zpracování a předložení znaleckého posudku na hodnotu nemovitosti. Znalecký posudek nebude třeba při nabytí běžně převáděných nemovitých věcí, ke kterým patří rodinné domy, stavby pro rodinnou rekreaci, byty, související garáže, sklepy a pozemky, práva stavby a také nezastavěné pozemky bez trvalého porostu. Jak je uvedeno výše, sjednaná cena bude zásadně porovnáována se směrnou hodnotou, kterou bude stanovovat správce daně a kterou si poplatník bude moci zjistit pomocí tzv. daňové kalkulačky na internetových stránkách správce daně. Dále bude postupně snižován i rozsah ostatních písemností, které by měly být k daňovému přiznání přikládány. Přílohy nebudou povinné, pokud bude možné příslušné údaje bezplatně ověřit z informačních systémů veřejné správy – například listiny uložené ve sbírce listin obchodního soudu, které osvědčují zvláštní cenu u vkladu nemovitosti. S postupnou elektronizací katastru nemovitostí lze počítat i se zrušením povinnosti přikládat smlouvy, na jejichž základě se provádí vklad vlastnického práva.

Odstoupení od smlouvy

V případě odstoupení od smlouvy daňová povinnost zaniká, a to pokud k odstoupení dojde ve lhůtě pro vyměření daně podle daňového řádu. Nárok na vrácení daně se uplatní formou dodatečného daňového přiznání. Obdobně zanikne daňová povinnost například při splnění rozvazovací podmínky ve smlouvě nebo zrušení vyvlastnění. Nová právní úprava zdanění převodu nemovitých věcí, která má být zavedena v návaznosti na nový občanský zákoník, bude mít významný dopad na nemovitostní transakce. Skutečnost, že nově bude poplatníkem daně nabyvatel, bude nutno mimo jiné zohlednit při přípravě a uzavírání související smluvní dokumentace. Zvláštní pozornost bude třeba věnovat zejména smlouvám, které by měly být uzavírány na konci roku, kdy může dojít k odkladu převodu vlastnického práva do roku 2014, ve kterém by měla platit již nová právní úprava.

NOVÝ OBČ.ZÁKONÍK

Nemovité věci v NOZ:

**** nový občanský zákoník se vrací k právní zásadě „supericies solo cedit“ – tedy, že povrch ustupuje půdě. V praxi to znamená, že stavba bude součástí pozemku, na kterém stojí - bude se tedy jednat o jednu nemovitou věc***

**** § 506 NOZ uvádí, že stavbou se rozumí prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení, s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech***

**** bytová jednotka je podle NOZ nemovitou věcí. Podle definice v § 1159 NOZ zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné***

**** s pojmem nebytový prostor NOZ nepracuje. Bude se jednat o nemovitou věc v obecném slova smyslu***

**** právo stavby označuje NOZ jako věc nemovitou, jedná se o výjimku z výše uvedené zásady, že povrch ustupuje půdě a jednu z možností, jak upravit zřízení stavby na cizím pozemku***

**** pod zajišťovacím převodem práva se u nemovitostí bude jednat o zajišťovací převod vlastnického práva k nemovitosti Více informací o nemovitostním právu v NOZ najdete v Právním rádci č. 3/2013.***

Vymahatelnost daně má být zajištěna tím, že u nabyvatele lze provést daňovou

exekuci případně i prodejem nabyté nemovitosti. Sazba daně bude ve výši 4 %, má tedy odpovídat stávající úpravě.

Nová právní úprava zdanění převodu nemovitých věcí, která má být zavedena v návaznosti na nový občanský zákoník, bude mít významný dopad na nemovitostní transakce. Skutečnost, že nově bude poplatníkem daně nabyvatel, bude nutno mimo jiné zohlednit při přípravě a uzavírání související smluvní dokumentace.