

Ing. Vladimír Šretr – daňový poradce

Daňová informace – Změna zákona o dani z nabytí nemovitých věcí

Dne 5. srpna 2016 byl vydán zákon č. 254/2016 Sb., kterým se mění dosavadní zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb. o dani z nabytí nemovitých věcí.

S účinností od 1. listopadu 2016, kdy nabývá účinnosti zákon 254/2016 Sb., dochází k některým zásadním změnám dosavadních postupů v oblasti daně z nabytí nemovitých věcí, na které upozorňujeme v této metodické informaci.

Všechny dále uvedené změny se budou týkat těch případů, u kterých dojde ke změně vlastnického práva k nemovité věci od 1.11.2016. Poznámám, že u nemovitých věcí zapisovaných do katastru nemovitostí, dochází ke změně vlastnického práva dnem právních účinků vkladu do katastru nemovitostí. U nemovitých věcí nezapisovaných do katastru nemovitostí, dochází ke změně vlastnického práva dnem nabytí účinnosti příslušné smlouvy.

Za nejpodstatnější změnu lze považovat skutečnost, že od 1. listopadu 2016 bude **poplatníkem** daně z nabytí nemovitých věcí **pouze nabyvatel** nemovité věci.

Současně se změnou osoby poplatníka této daně došlo k **odstranění institutu ručení** za neplacenou daň, dosavadní ustanovení § 41 odst. 2 zákonného opatření Senátu je s účinností od 1.11.2016 zrušeno.

Z hlediska **věcné náplně** daně z nabytí nemovitých věcí nebudou této dani podle nového znění zákona podléhat části inženýrských sítí, ale této dani bude podléhat pouze nabytí vlastnického práva k budově, která je součástí inženýrských sítí.

Za nabytí vlastnického práva, které podléhá dani z nabytí nemovité věci, bude také nově považováno prodloužení doby, na kterou je zřízeno právo stavby.

Předmětem daně z nabytí nemovité věci bude také nově nabytí vlastnického práva k nemovité věci při převodu jmění na společníka obchodní společnosti nebo družstva dle ustanovení § 337 zákona 125/2008 Sb. o přeměnách obchodních společností a družstev.

K významné změně také dochází změnou zákona v oblasti určení **základu daně** z nabytí nemovitých věcí **při směně nemovitých věcí**.

Při směně nemovitých věcí, které za běžných podmínek podléhají dani z převodu nemovitých věcí, se nepřihlíží k hodnotě pozbyvané nemovité věci. V tomto případě se za základ této daně, tj. za sjednanou cenu, považuje sjednaný případný doplatek nebo jiné poskytnuté plnění. Pokud by se však jednalo o nabytí nemovité věci z majetku územně správního celku, dobrovolného svazku obcí nebo Regionální rady regionu soudržnosti, bude nabývací hodnotou výlučně sjednaná cena, přičemž součástí této sjednané ceny je i hodnota pozbyvané nemovité věci.

Použije-li se při směně nemovitých věcí jako základ daně z nabytí nemovitých věcí tzv. „srovnávací hodnota“, stanoví se tato srovnávací hodnota ve výši **100 % směrné hodnoty** (dle § 15 původního zákonného opatření Senátu) nebo zjištěné ceny.

Zásadní změny byly také provedeny v oblasti **osvobození od daně** z nabytí nemovitých věcí. Podle dosavadní úpravy byly od této daně osvobozeny první úplatné převody vlastnického práva k nové stavbě rodinného domu nebo jednotky v bytovém domě, přičemž nebylo rozhodující, zda je již tato stavba nebo jednotka dokončena nebo užívána.

S účinností od 1.11.2016 bude osvobozeno od daně z nabytí nemovitých věcí **pouze** první úplatné nabytí vlastnického práva k **dokončené nebo užívané stavbě rodinného domu** nebo **dokončené nebo užívané jednotce v bytovém domě** (viz novelizovaná ustanovení § 7 odst. 1 písm. b) a c) zákonného opatření Senátu).

Osvobození od této daně se tedy již nebude vztahovat na úplatné převody rozestavěných rodinných domů nebo jednotek v bytovém domě.

K dalšímu určitému zpřísnění nároku na osvobození od této daně dochází vlivem úpravy ustanovení § 7 odst. 2 původního zákonného opatření Senátu. Podle původního znění bylo možno osvobození uplatnit do 5 let od dne, od kterého bylo možno dle stavebního zákona novou stavbu nebo novou jednotku užívat.

Podle novely právní normy bude lhůta **5 let** pro osvobození od této daně počítána **ode dne dokončení nebo započetí užívání** rodinného domu nebo jednotky v bytovém domě a to podle toho, která skutečnost nastane dříve.

K uvedené problematice byla také vydána Generálním finančním ředitelstvím informace, jejíž plné znění naleznete na <http://www.financnisprava.cz/cs/dane-a-pojistne/dane/dan-z-nabyti-nemovitych-veci/informace-stanoviska-sdeleni/informace-k-novele-zakonneho-opatreni-senatu-o-dani-z-nabyti-nemovitych-veci-7471>.

Ing. Vladimír ŠRETR - daňový poradce

V Ústí nad Labem dne 15.8.2016