

Zdanění transferu vlastnictví majetku

Březen 2016

Transferové daně

- blízké daním majetkovým a důchodovým
- daně z civilněprávních úkonů
- Charakteristika: daně přímé, nahodilé, nepravidelné a z hlediska daňového výnosu nestabilní.
- Dochází ke zdanění převodů a přechodů vlastnických práv k majetku.

Pohyb majetku

- Transferové daně zdaňují majetek „v pohybu“
- Dochází ke změně vlastníka
- Postižen je převod, resp. přechod na nového vlastníka
- Nejčastěji prodej, darování, dědění
- Ostatní případy: vyvlastnění, směna...

Transferové daně

- daň dědická
- daň darovací
- daň z převodu nemovitostí / z nabytí nemovitých věcí

- zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí
- zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů
- Zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí

Civilněprávní úkon

- Zdanění převodu (přechodu) majetku je podmíněno:
 - 1. civilněprávním úkonem
 - 2. správním úkonem
 - 3. finančněsprávním úkonem
- V případě splnění všech výše uvedených podmínek je aplikována příslušná daň

Civilněprávní úkon

- Daň z převodu nemovitostí / z nabytí nemovitých věcí
 - prodej, směna, vyvlastnění...
- Daň dědická
 - přijetí (neodmítnutí) dědictví
- Daň darovací
 - darování, ...

Rozlišení mezi daněmi

- úplná forma převodu vlastnictví k nemovitostem = daň z převodu nemovitostí / z nabytí nemovitých věcí
- forma bezúplatného převodu, resp. přechodu
 - inter vivos = daň darovací
 - mortis causa = daň dědická

Vliv na rozpočet

- v ČR příjem státního rozpočtu
- Výnos cca 10 mld. Kč

- v Evropě většinou také
- výjimky např.
 - Portugalsko – celý výnos je příjmem obecních rozp.
 - Francie, Švýcarsko, Rakousko – dělení ve stanoveném poměru mezi státní a místní rozpočty

Poplatky

- V souvislosti s převody (přechody) vlastnictví majetku se uplatňují v ČR i vybrané poplatky
 - poplatek za vklad do katastru nemovitostí
 - poplatek na podporu sběru, zpracování, využití a odstranění vybraných autovraků (dle zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech)
- Teorie se přiklání k tomu, že se nejedná o zpoplatnění civilněprávního úkonu, ale jde o poplatky za správní řízení

Daň z nabytí nemovitých věcí

Daň z nabytí nemovitých věcí

- Úplatné transfery vlastnického práva k nemovité věci od 1. 1. 2014
- Původní návrh zákona přijat PSP ČR, nepřijat Senátem
- Po rozpuštění PSP ČR přijata téměř totožná úprava jako ZoS
 - Rozdíl: vymezení poplatníka

DNNV: Nemovitost

Zdanění podléhají nemovité věci, kterými jsou

- a) pozemek, stavba, část inženýrské sítě nebo jednotka nacházejícími se na území České republiky,
- b) právo stavby, jímž zatížený pozemek se nachází na území České republiky, nebo
- c) spoluvlastnický podíl na nemovité věci uvedené v písmenech a) nebo b).

DNNV: Předmět daně

1. úplné nabytí vlastnického práva k nemovité věci
2. nabytí vlastnického práva k nemovité věci na základě zajišťovacího převodu práva, nebo úplného postoupení pohledávky zajištěné zajišťovacím převodem práva
3. v případě zrušení a vypořádání spoluvlastnictví - úplné nabytí vlastnického práva k podílu na nemovitých věcech v rozsahu, v jakém svou hodnotou odpovídá kladnému rozdílu mezi souhrnem hodnot všech podílů spoluvlastníka na těchto nemovitých věcech po vypořádání a před vypořádáním

DNNV: Úplata

- Úplatou se rozumí částka v peněžních prostředcích nebo hodnota nepeněžního plnění, které jsou poskytnuty za přijaté plnění.
- Hodnota nepeněžního plnění se určí podle zákona upravujícího oceňování majetku, příp. směrná hodnota poskytnuté nemovité věci.
- Bylo-li ujednáno, že i dárce bude navzájem obdarován, jedná se pro účely DNNV o koupi nebo směnu, a to i vzhledem k tomu, oč hodnota plnění jedné strany převyšuje hodnotu plnění druhé strany.

DNNV: Vyloučení z předmětu daně

Předmětem daně z nabytí nemovitých věcí není nabytí vlastnického práva k nemovité věci

- a) prováděním pozemkových úprav,
- b) přeměnami obchodních korporací, nebo
- c) poskytnuté jako náhrada při vyvlastnění.

DNNV: Osvobození od daně

1. Veřejnoprávní oblast

- Státy EU, jiné státy, ÚSC

2. Nové stavby

- První úplatné nabytí vlastnického práva
- Časový test 5 let

3. Jednotky

- Zejm. převody z družstevníků do OV

4. Ostatní

- Reorganizace v insolvenci, vklad nemovitosti do sociálního družstva, finanční leasing aj.

DNNV: Poplatník

- **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
 - De lege ferenda výhradně nabyvatel (předpokl. od 1. 7. 2016)
- **nabyvatel** vlastnického práva k nemovité věci **v ostatních případech**
- Je-li poplatníkem převodce vlastnického práva k nemovité věci, je **nabyvatel tohoto práva ručitelem**

DNNV: Poplatník

Dohoda o změně poplatníka

- Musí být v příslušné smlouvě (ne samostatně, v dodatku atd.)
- Není stanoveno přesné znění, ale musí dané ustanovení smlouvy jasně stanovit změnu osoby poplatníka
 - ANO: „Poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí je nabyvatel.“
 - NE: „Daň zaplatí kupující.“
 - NE: „Daňové přiznání podá a daň uhradí nabyvatel.“

DNNV: Základ daně

- Základem daně je nabývací hodnota snížená o uznatelný výdaj (znalecký posudek)
- Nabývací hodnotou je
 - a) sjednaná cena,
 - b) srovnávací daňová hodnota,
 - c) zjištěná cena (leasing, zajišťovací převod)
 - d) zvláštní cena (dražba, insolvence, vklady do společností)
- Nabývací hodnota se stanoví ke dni, kdy nastala skutečnost, která je předmětem daně z nabytí nemovitých věcí.

DNNV: Nabývací hodnota

- a) sjednaná cena (úplata),
- b) srovnávací daňová hodnota
 - 75 % směrné hodnoty (cena obvyklá), nebo
 - 75 % zjištěné ceny (odhad – znalecký posudek)(vybere si poplatník),
- c) zjištěná cena (leasing, zajišťovací převod)
- d) zvláštní cena (dražba, insolvence, vklady do společností)

DNNV: Uznatelný výdaj

- Odměna a náklady prokazatelně zaplacené **poplatníkem znalci** za znalecký posudek určující zjištěnou cenu, je-li tento posudek vyžadovanou přílohou daňového přiznání, pokud tento výdaj uplatní poplatník v daňovém přiznání nebo v dodatečném daňovém přiznání
- Nutná totožnost subjektu (poplatníka – objednatele posudku)

DNNV: Sazba

- Lineární ve výši 4 % ze základu daně zaokrouhleného na celé stokoruny nahoru.
 - Daň vždy v celých korunách
- Změnou poplatníka lze dosáhnout snížení daně

Příklad snížení daně volbou poplatníka

Cena nemovitosti 10.000.000 Kč

Sazba 4 %, resp. 3,984 %

Rozdíl činí 0,16 % z výchozí kupní ceny

Poplatník	Převodce (prodávající)	Nabyvatel (kupující)
Kupní cena	10.000.000 Kč	9.600.000 Kč
Daň 4 %	400.000 Kč	384.000 Kč
Prodávající fakticky získá	9.600.000 Kč	9.600.000 Kč
Kupující vydá	10.000.000 Kč	9.984.000 Kč
Rozdíl 0,16 % (sazba 3,84 %)		16.000 Kč

DNNV: Správa daně

- Místní příslušnost – dle nemovitosti
- Lhůta pro podání DAP: do 3 měsíců po měsíci, v němž
 - byl proveden vklad
 - došlo k nabytí vlastnického práva k nemovité věci neevidované v KN
 - splněny podmínky dražby,
 - Došlo k vydání potvrzení o nabytí v dražbě atd.

DNNV: Správa daně II

- DAP na stanoveném formuláři
- Přílohy
 - písemnost, na základě které došlo k nabytí vlastnictví, práva stavby nebo správy svěřenského fondu, s vyzněním KN o provedeném vkladu
 - Písemnost, kterou se potvrzuje nebo osvědčuje nabytí vlastnického práva, není-li nemovitost evidována v KN
 - Znalecký posudek
 - Doklad o zaplacení odměny a nákladů znalci

DNNV: Stanovení a placení daně

- Daňové minimum: 200 Kč
- Daň je splatná ve lhůtě pro podání DAP
 - Výjimka: pokud si poplatník zvolí, že k určení srovnávací daňové hodnoty použije směrnou hodnotu
 - V takovém případě je ve lhůtě pro podání DAP splatná záloha ve výši 4 % ze sjednané ceny

DNNV: Stanovení a placení daně II

- Poplatník sám vyčíslí zálohu (nevyčísluje daň) a uvede údaje (příloha č. 2 k DAP) k určení směrné hodnoty - údaje týkající se velikosti, druhu, polohy, účelu, stavu, stáří, vybavení a stavebně technických parametrů nemovité věci.
- Správce daně stanoví směrnou hodnotu a tedy i základ daně a daň
- Rozdíl je splatný do 30 dnů ode dne doručení PV

Zdanění dědictví a bezúplatných příjmů

Zdanění dědictví

- Od 1. 1. 2014 předmět daně z příjmů
- § 4a ZDP: „Od daně z příjmů fyzických osob se osvobozuje bezúplatný příjem a) z nabytí dědictví nebo odkazu,“
- § 19b ZDP: „Od daně z příjmů právnických osob se osvobozuje bezúplatný a) příjem z nabytí dědictví nebo odkazu,“
- => plné osvobození dědictví bez ohledu na dědice a jeho vztah k zůstaviteli

Zdanění dědictví II

- Rozhodující je datum úmrtí zůstavitele
 - Do 31. 12. 1992 – notářské poplatky
 - 1. 1. 1993 – 31. 12. 2013 – daň dědická
 - Od 1. 1. 2014 předmět daně z příjmů
- V případě dodatečného projednání dědictví se uplatní příslušná právní úprava

Zdanění darů/bezúplatných příjmů

- Od 1. 1. 2014 předmět daně z příjmů
- Osvobozeny jsou bezúplatné příjmy
 1. od příbuzného v linii přímé a v linii vedlejší, pokud jde o sourozence, strýce, tetu, synovce nebo neteř, manžela, manžela dítěte, dítěte manžela, rodiče manžela nebo manžela rodičů,
 2. od osoby, se kterou poplatník žil nejméně po dobu jednoho roku bezprostředně před získáním bezúplatného příjmu ve společně hospodařící domácnosti a z tohoto důvodu pečoval o domácnost nebo byl na tuto osobu odkázán výživou,

Zdanění darů/bezúplatných příjmů II

Osvobozeny jsou bezúplatné příjmy

3. obmyšleného z jeho majetku, který do svěřenského fondu vyčlenil nebo kterým zvýšil majetek tohoto fondu, nebo z majetku, který byl do svěřenského fondu vyčleněn nebo který zvýšil majetek tohoto fondu osobou uvedenou v bodě 1 nebo 2,

4. nabyté příležitostně, pokud jejich úhrn od téhož poplatníka ve zdaňovacím období nepřevyšuje částku 15000 Kč.

Oznámení osvobozených příjmů FO

- Povinnost poplatníka oznámit správci daně příjem osvobozený od daně, který je vyšší než 5.000.000 Kč, do konce lhůty pro podání daňového přiznání za zdaňovací období, ve kterém příjem obdržel.
- V oznámení podle odstavce 1 poplatník uvede
 - a) výši příjmu,
 - b) popis okolností nabytí příjmu,
 - c) datum, kdy příjem vznikl.

Oznámení osvobozených příjmů FO

- Povinnost se nevztahuje na příjem, o němž může údaje správce daně zjistit z rejstříků či evidencí, do kterých má přístup a které zveřejní na úřední desce a způsobem umožňujícím dálkový přístup – typicky KN.
- V současné době problém s výkladem zákonných ustanovení, čeká se na koordinační výbor pro daně, příp. judikaturu

Sankce za neoznámení osvobozeného příjmu

- **Pokuta ve výši**
 - 0,1 % z částky neoznámeného příjmu, pokud tuto povinnost splní, aniž by k tomu byl vyzván,
 - 10 % z částky neoznámeného příjmu, pokud poplatník tuto povinnost splní v náhradní lhůtě poté, co byl k tomu vyzván, nebo
 - 15 % z částky neoznámeného příjmu, pokud poplatník nesplní tuto povinnost ani v náhradní lhůtě.