



MASARYK UNIVERSITY
FACULTY OF LAW

Zdanění transferů vlastnictví majetku

Michal Radvan
s využitím podkladů od Jana Neckáře

Zápatí prezentace



Klasifikace daní

- Podle dopadu daně
 - daně přímé
 - daně nepřímé

- Podle předmětu daně
 - daně důchodové
 - daně majetkové
 - daně z civilněprávních úkonů / daně transferové
 - subjektové daně
 - spotřební daně
 - a další..



Transferové daně

- blízké daním majetkovým a důchodovým
- daně z civilněprávních úkonů

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

- zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů
- Zákonné opatření č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí



Transferové daně

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



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



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



Vliv na rozpočet

- v ČR příjem státního rozpočtu
- 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

Vztah k rozpočtu

- Jedná se o doplňkový příjem státního rozpočtu
- Nízký výnos vzhledem k nákladům na správu daní
- údaje v mld. Kč

	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Daň dědická	0,9	0,1*	0,1	0,1	0,12	0,10
Daň darovací	0,6	0,65	0,82	0,51	0,60	0,69
Daň z převodu nemovitostí	7,17	8,02**	9,46	7,49	7,78	9,77



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...



Rozlišení mezi daněmi

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



Úprava transferových daní v Evropě

- VAT - DPH
- Stamp duties - kolkovné
- Inheritance tax - dědická daň
- Gift tax - darovací daň
- Income taxes - důchodové daně
- Property-value increasement taxes - daň ze zvýšené hodnoty
- PROPERTY TRANSFER TAXES - transferové daně



Výhody

- Nemožnost přesunout majetek
- Nemožnost schovat majetek
- Majetek má vždy hodnotu
- Majetek je registrován
 - Transfery jsou veřejné a registrované
 - Poplatníci jsou lehce identifikovatelní
- Je majetek registrován před nebo po zaplacení daně?
- Jednoduchá a levná správa daně



Nevýhody

- Druhé zdanění majetku (DPH, DPPPO, DPFO, DzNV)
- Nefér daň: rozhodnutí ÚS o tom, že se jedná o „politikum“
- Výhoda pro poplatníka??? - registrace a ochrana práv
- Nedochozí ke zdanění jiného majetku než nemovitého
- Podhodnocení majetku
- Deformace trhu



Zdanění transferů movitého majetku

- Dá se lehce vyhnout zdanění
- Co zdaňovat?
- Jaká je hodnota?

Typy transferových daní v Evropě

- Transfer tax: AUS, CRO, GER, FIN, GRE, HUN, NETH, POL, PORT, SLO
- Registration tax: BEL, FRA, ITA, LUX
- Acquisition tax: BUL, CZE
- Capital Tax: CYP (capital gains), SPA (capital transfers)
- Stamp duty: GB (land tax), IRL, SWE
- Tax on sale: DEN
- Duty: LAT (for consolidation of ownership), MAL (property transfers)
- No transfer taxation: EST, LIT, ROM, SVK



Poplatníci

- Kupující: BEL, BUL, CRO, FIN, FRA, GRE, IRL, LAT, LUX, MALT, NETH, POL, PORT, SPA, SWE, GB
- Prodávající: DEN, CYP, CZE, SLO
- Oba: AUT, GER, ITA
- Smlouva?: BUL, CZE, GER
- Ručení?: BUL (in case of contract buyer), CZE (byuer)



Předmět zdanění

- Transfer / nabytí majetku
- Transfer majetkového titulu
- Prodej ve veřejné dražbě



Základ daně

- Smluvní cena: AUS, BEL, DEN, GB, GER, IRL, LAT, MAL, SLO, SPA, SWE
- Smluvní vs. tržní cena: FIN, FRA, GRE, NETH
- Smluvní cena vs. Zdanitelná hodnota: PORT
- Oceňovací hodnota: BUL
- Tržní cena: CRO, ITA, LUX, POL
- Přecenění katastrálního příjmu: ITA pro domy pořízené fyzickými osobami
- Čistý zisk: CYP
- Náklady často snižují základ daně



Základ daně stanoven

- centrálně
- BEL(stát a země)



Sazba daně

- PORT: 0-8 % progresivní, v závislosti na typu majetku a lokaci
- BUL: 0,1-3 %
- IRL: 1-2 %, GB 1-15 % progresivní
- SWE: 1,5 % pro FO, 4,25 % pro PO
- POL, SLO: 2 %
- LAT: 2-6 % v závislosti na typu majetku , úlevy pro příbuzné
- GRE, ITA: 3 %
- MAL: 3-5 % degresivní



Sazba daně

- AUT, GER: 3,5 % (2 % pro příbuzné v AUT; v GER podle rozhodnutí země)
- FRA: 3,8 - 4,5 podle rozhodnutí departmentu + 1,2 % dodatková místní daň
- CZE, FIN: 4 %
- CRO: 5 %
- BEL: 5-12,5 % podle regionu
- LUC, NETH: 6 % (2% pro bydlení v NETH)
- SPA: 6-7 % podle lokace
- CYP: 20 %
- DEN: zdaňováno důchodovými daněmi



Sazba stanovena

- centrálně
- BEL, SPA, PORT (centrální a regionální stupeň)
- GER - region
- BUL - obec
- FRA - centrální, regionální a místní stupeň



Korekční prvky

- Příbuzní
- Veřejné instituce, charity, církvev, červený kříž atd.
- Ochrana životního prostředí
- Nízká hodnota, pro bydlení
- Obvykle ze zákona, někdy též na úrovni samospráv
- velké rozdíly v daňových minimech
 - Belgie až 60 000 EUR
 - Portugalsko 80 000 EUR



Úlevy stanoví

- stát
- BEL, SPA (stát a region)
- FRA, PORT (stát, region a obec)



Správce daně

- Státní orgán
- Region: FRA, GER
- Obec: BUL, SPA
- Notář: BEL
- Katastrální úřad: LAT



Beneficiář

- Obecně stát
- Region - GER, SPA
- Obec - BUL, FRA, SLO, POL, PORT
- Sdílený výnos - BEL, ITA (stát a region), AUS, CRO, GRE (stát a obec)



Daň z nabytí nemovitých věcí - předmět daně

- úplné nabytí vlastnického práva k nemovité věci
- nabytí vlastnického práva k nemovité věci na základě zajišťovacího převodu práva, nebo úplného postoupení pohledávky zajištěné zajišťovacím převodem práva.
- 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: 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: 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.



Poplatníci

■ Do 31.10.2016:

- 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
- nabyvatel vlastnického práva k nemovité věci v ostatních případech
- Je-li poplatníkem převodce vlastnického práva k nemovité věci, je nabyvatel tohoto práva ručitelem

■ Od 1.11. 2016:

- Nabyvatel vlastnického práva k nemovité věci
- Žádné ručení



Základ daně

- nabývací hodnota snižená o uznatelný výdaj (znalecký posudek)
- nabývací hodnotou je
 - sjednaná cena
 - srovnávací daňová hodnota (75 % směrné hodnoty, nebo zjištěné ceny - určí si poplatník)
 - podle toho, která je vyšší
 - zjištěná cena (leasing, zajišťovací převod)
 - zvláštní cena (dražba, insolvence, vklady do společností)
- Směrná hodnota - obvyklá cena, způsob stanoví vyhláškou MF
- Zjištěná cena - podle oceňovacích předpisů
- Nabývací hodnota se stanoví ke dni, kdy nastala skutečnost, která je předmětem daně z nabytí nemovitých věcí.
- Nutná totožnost subjektu (poplatníka - objednatele posudku)



Sazba daně

■ 4 %



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



Správa daně

- daňové přiznání se podává do 3 měsíců od vkladu do KN nebo do konce 3. měsíce po měsíci, v němž smlouva nabyla účinnosti
- součástí DP je ověřená kopie smlouvy + znalecký posudek
- místně příslušným k dani z nabytí nemovitých věcí je správce daně, v jehož obvodu územní působnosti se nachází nemovitost.



Placení daně

- ve lhůtě pro podání DP (3+ měsíce) formou zálohy; ve výši 4 % sjednané ceny
- Je-li daň z nabytí nemovitých věcí vyšší než záloha, je rozdíl mezi daní a zálohou splatný ve lhůtě 30 dnů od doručení platebního výměru (ne rozdíl do 200 Kč)



Dědická daň

- Daň dědická zrušena od 1.1.2014
- Příjem získaný dědictvím přesunut do ZDP
- Osvobození dědictví od daně z příjmů (§ 4a, § 19b)

- 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



Daň darovací

- Darovací daň k 1.1.2014 zrušena a příjem přesunut do daní z příjmů
- § 10 odst. 3 písm. d) ZDP: jsou osvobozeny bezúplatné příjmy
 - 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,
 - od osoby, se kterou poplatník žil nejméně po dobu jednoho roku před získáním bezúplatného příjmu ve společně hospodařící domácnosti a z tohoto důvodu pečoval o domácnost nebo byl na tuto osobu odkázán výživou



- 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 na předchozím slidu,
- 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 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.
- Přetrvává problém s výkladem zákonných ustanovení



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.



■ Děkuji za pozornost