

**Zdanění  
civilněprávních  
úkonů  
(Transferové daně)**

**Kristýna Müllerová**  
(za využití prezentace Jana Neckáře,  
podzim 2009)

# Klasifikace daní

- **Podle dopadu daně**
  - daně přímé
  - daně nepřímé
  
- **Podle objektu daně**
  - daně důchodové
  - daně majetkové
  - daně z civilněprávních úkonů / daně transferové
  - subjektové daně
  - spotřební daně
  - a další..

# Transferové daně

- daně z civilněprávních úkonů, majetkové, in rem
  - daň dědická
  - daň darovací
  - daň z převodu nemovitostí
- zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí



# Transferové daně

- **Charakteristika: daně přímé, nahodilé, nepravidelné a z hlediska daňového výnosu nestabilní**
- **transferové daně zdaňují majetek „v pohybu“, dochází ke změně vlastníka**
- **zdaněný je převod a přechod vlastnických práv k majetku**



# Civilněprávní úkon

- Daň z převodu nemovitostí
  - prodej, směna, vyvlastnění apod.
- Daň dědická
  - přijetí (neodmítnutí) dědictví
- Daň darovací
  - darování

# Vliv na rozpočet

- v ČR příjem státního rozpočtu
- v Evropě většinou také
- výjimky např.
  - Portugalsko – celý výnos je příjmem obecních rozpočtu
  - 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



# De lege ferenda

- Příprava NZDP – začlenění příjmů z transferů vlastnictví do předmětu daně z příjmů
- S účinností NZDP zrušení daně darovací a daně dědické
- Reforma daně z nemovitostí – nový koncept na principu zdaňování dle hodnoty nemovitosti
  - v souvislosti s tím dojde ke zrušení daně z převodu nemovitostí
  - daň z převodu nemovitostí bude nahrazena poplatkem za vklad do KN

# Rozlišení mezi daněmi

- úplatná forma převodu vlastnictví k nemovitostem = daň z převodu nemovitostí
- forma bezúplatného převodu, resp. přechodu
  - inter vivos = daň darovací
  - mortis causa = daň dědická

# I. Daň z převodu nemovitostí

## a) Předmět daně

- úplatný převod nebo přechod vlastnictví k nemovitostem
  - stavby i pozemky, byty i nebytové prostory
  - předmětem jsou i součásti věci hlavní (POZOR! stavba není součástí pozemku - §588 ObčZ)
  - od 1. 1. 2008 již ne věcná břemena



- může se vyskytnout u vypořádání podílového spoluvlastnictví
- daň se vybírá pouze z nemovitostí nacházejících se na území České republiky, nikoli z nemovitostí v cizině
- úplata může být peněžitá, či nepeněžitá - směna, provedení služeb apod.
- může spočívat v několika různých druzích plnění současně

## ➤ převod nemovitostí

- souhlasný projev vůle, uzavření písemné smlouvy (nejčastěji kupní, směnná)
- následně vklad do KN – tímto okamžikem dochází k převodu
- lhůta pro podání návrhu na vklad není časově omezena

## ➤ přechod nemovitostí

- nezávisle na vůli vlastníka - na základě rozhodnutí státního orgánu nebo ze zákona (vydržení, vyvlastnění, exekuce, veřejná dražba...)
- do KN se zapisuje záznamem

# Kupní smlouva

- lze pouze v režimu ObčZ
- ustanovení kupní smlouvy dle ObchZ nelze užít
  - vztahuje se jen na movité věci
  - a contr. vyloučeny obchody s nemovitostmi
  - v režimu ObchZ jedině u smlouvy o prodeji podniku (§ 476 a násl.), u smlouvy o koupi najaté věci (§ 489 a násl.) a u smlouvy o dílo (§ 536 a násl.)



## **b) Subjekt daně**

- **při převodu vlastnictví**
  - u koupě poplatníkem prodávající, kupující je ručitelem
  - u směny poplatníky společně a nerozdílně převodce i nabyvatel
- **při přechodu vlastnictví poplatníkem nabyvatel**
- **při převodu/přechodu ze SJM nebo do SJM je každý z manželů samostatným poplatníkem, jejich podíly jsou stejné**
- **u podílových spoluvlastníků je každý samostatným poplatníkem dle velikosti podílu**
- **dělíme do 3 skupin pro účely výpočtu daně (§11 zák. 357/1992 Sb.)**

## **c) Osvobození od daně**

- do výše 100 Kč se v ČR daň neplatí
- za předpokladu splnění zákonných podmínek se vztahuje na specifické případy týkající se:
  - majetku státu
  - majetku obcí
  - nepeněžitých vkladů do obchodních společností
  - prvního úplatného převodu/přechodu vlastnictví k bytu nebo obytnému domu
  - a jiné



## **d) Základ daně**

- **cena nemovitosti**
  - obecně se cena stanovuje znaleckým posudkem dle zákona o oceňování majetku
  - je- li ve smlouvě sjednána vyšší cena, než tento zákon stanovuje, daní se cena smluvní
  - při směně se zdaňuje jen jedna z nemovitostí, a to ta, která má vyšší cenu
  - při vydražení, exekuci či výkonu rozhodnutí je základem cena vydražená
  - zaokrouhluje se na celé stokoruny nahoru



# Stanovení základu daně

znalecký posudek

- je přílohou daňového přiznání
- pokud není, pak je daň stanovena
  - znalcem, kterého ustanoví správce daně
  - správcem daně, který samostatně ohodnotí nemovitost
  - vyměření daně tzv. pomůckou

## **e) Sazba daně**

- **původně progresivně klouzavá**
  - **lineární sazba od 1. 1. 1994: 5 %**
  - **od 1. 1. 2004: 3 %**
- 
- **ze základu vypočtená daň se zaokrouhlí na celé koruny nahoru**

## **f) Správce daně**

- **místně příslušný finanční úřad dle §16a zák. č. 357/1992 Sb. (dříve §4 ZSDP)**

## **g) Rozpočtové určení výnosu**

- **plyne do státního rozpočtu**



## **h) Podmínky placení**

- **daňové přiznání se podává do 3 měsíců od**
  - **vkladu do KN**
  - **do konce 3. měsíce po měsíci, v němž smlouva k nem. která není evidována v KN nabyla účinnosti**
  - **nabylo právní moci rozhodnutí a příklepu v dražbě.. apod.**
- **daň je splatná ve lhůtě pro podání daň. přiznání**
- **součástí DP je ověřená kopie smlouvy + znalecký posudek**
- **se nepodává při úplatném převodu nebo přechodu nemovitostí z vlastnictví České republiky v případě, že je možné takový převod nebo přechod podřadit pod některý z důvodů pro osvobození od daně**

# Prominutí daně z převodu nemovitostí

- dojde k odstoupení od smlouvy nebo zrušení rozhodnutí o vyvlastnění do 3 let od
  - vkladu do KN
  - účinnosti smlouvy o bezúplatném převodu nemovitostí (pokud se nemovitosti neevidují v KN)
  - bezúplatného nabytí movité věci
  - dne nabytí právní moci rozhodnutí o vyvlastnění
- §25/7 GFŘ z důvodu odstranění tvrdosti



## **II. Daň dědická**

- dědic získává bez poskytnutí protihodnoty majetek, dochází tak ke zvětšení jeho jmění
- podle teorie je rozdíl mezi daní dědickou a pozůstalostní

### **a) Předmět daně**

- majetek přecházející v rámci dědictví
- je irelevantní zda se dědí ze zákona či závěti
  - movitý – i cenné papíry, peněžní prostředky, pohledávky, majetková práva...
  - nemovitý – pozemky, stavby, byty, nebytové prostory, vše pouze na území ČR



## **b) Subjekt daně**

- **vždy dědic**
  - **FO, PO i stát**
- **podmínkou je pravomocné rozhodnutí soudu – potvrzení, že je dědic dědicem**
- **majetek dědic nabývá již v okamžiku smrti zůstavitele**
- **dělíme do 3 skupin pro účely výpočtu daně (§11 zák. č. 357/1992 Sb.)**

## **c) Osvobození od daně**

- **od 1. 1. 2008 osvobozeny osoby v rámci I. a II. dědické skupiny (zák. č. 261/2007 Sb.)**
  - manželé, příbuzní v řadě přímé (děti, vnuci, rodiče prarodiče...)
  - příbuzní v řadě pobočné (sourozenci, synovci...)
  - zeťové a snachy, děti manžela, rodiče manžela...
- **činí-li daň méně než 100 Kč, pak se neplatí**
  - i v tomto případě se ale podává daňové přiznání
- **další osvobození**
  - movité věci osobní potřeby
  - nabytí majetku státem, ÚSC...

## **d) Základ daně**

- **cena majetku nabytého jednotlivým dědicem určená v dědickém řízení**
  - **snižuje se o cenu majetku osvobozeného od daně**
  - **o dluhy zůstavitele**
  - **náklady spojené s pohřbem**
  - **hotové výdaje a odměnu notáře**
  - **apod.**



## **e) Sazba daně**

- **klouzavě progresivní**
- **výše daně je závislá na příbuzenském vztahu nebo osobním poměru k zůstaviteli a hodnotě nabývaného majetku**
- **výpočet shodně s daní darovací, výsledek se vydělí dvěma**
- **daň se zaokrouhluje na celé koruny nahoru**
- **§§12, 13 a 14 zák. č. 357/1992 Sb.**

Z. daně		Sazba daně		
(mil. Kč)				
od	do	I. sk (Kč + %)	II. sk (Kč + %)	III. sk (Kč + %)
	1	1,0 %	3,0 %	7,0 %
1	2	10 000 + 1,3 %	30 000 + 0,5 %	70 000 + 9 %
2	5	23 000 + 1,5 %	65 000 + 4,0 %	160 000 + 12 %
5	7	68 000 + 1,7 %	185 000 + 5,0 %	520 000 + 15 %
7	10	102 000 + 2,0 %	285 000 + 6,0 %	820 000 + 18 %
10	20	162 000 + 2,5 %	465 000 + 7,0 %	1 360 000 + 21 %
20	30	412 000 + 3,0 %	1 165 000 + 8,0 %	3 460 000 + 25 %
30	40	712 000 + 3,5 %	1 965 000 + 9,0 %	5 960 000 + 30 %
40	50	1 062 000 + 4,0 %	2 865 000 + 10,5 %	8 960 000 + 35 %
50		1 462 000 + 5,0 %	3 915 000 + 12 %	12 460 000 + 40 %

## **f) Správce daně**

- **místně příslušný finanční úřad dle §16a zák. č. 357/1992 Sb. (dříve §4 ZSDP)**

## **g) Rozpočtové určení výnosu**

- **plyne do státního rozpočtu**



## **h) Podmínky placení**

- do 30 dnů ode dne nabytí právní moci rozhodnutí kterým bylo skončeno děd.řízení
- nepodává se, pokud je nabytí majetku osvobozeno
- nepodává se v případě že nabyvatel je ČR
- poplatník uvede pouze rozhodné údaje pro vyměření daně – FÚ zašle platební výměr
- daň je splatná do 30 dnů ode dne doručení platebního výměru

# Prominutí daně dědické

- podle §25/7 GFR může prominout daň zcela nebo částečně, na žádost nebo z moci úřední při řešení důsledků živelních pohrom a jiných mimořádných událostí

# III. Daň darovací

## a) Předmět daně

- bezúplatné nabytí majetku na základě právního úkonu jinak než smrtí zůstavitele
- právní úkony
  - nejčastěji darování
  - smlouva o postoupení pohledávky
  - smlouva o prominutí dluhu (bez ekvivalentního protiplnění)



- majetek movitý i nemovitý
- od 1.1. 2008 věcná břemena zřízená bezúplatně
- zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví
  - když nabude více než činil původní podíl
  
- předmětem daně nejsou
  - převody na základě povinnosti stanovené právním předpisem (vyživovací povinnost, restituce)
  - důchody na základě smlouvy o důchodu (§842 ObčZ)
  - dotace, příspěvky a podpory z rozpočtů (vč. EU)

## **b) Subjekt daně**

- **ve většině případů nabyvatel – FO i PO**
- **pokud je obdarovaných více, je každý poplatníkem za svoji část**
- **dělíme do 3 skupin pro účely výpočtu daně (§11 zák. č. 357/1992 Sb.)**
  
- **u dárce vzniká ručení**

## **c) Osvobození od daně**

- od 1. 1. 2008 osvobozeny osoby v rámci I. a II. dědické skupiny (zák. č. 261/2007 Sb.)
  - manželé, příbuzní v řadě přímé (děti, vnuci, rodiče prarodiče...)
  - příbuzní v řadě pobočné (sourozenci, synovci...)
  - zeťové a snachy, děti manžela, rodiče manžela...
- činí-li daň méně než 100 Kč, pak se neplatí
  - i v tomto případě se ale podává daňové přiznání
- další osvobození
  - movité věci osobní potřeby
  - nabytí majetku státem, ÚSC...



## **d) Základ daně**

- **cena majetku nabytého jednotlivým dědicem zjištěná ke dni nabytí podle zákona o oceňování majetku**
  - **snížená o prokázané dluhy a cenu jiných povinností váznoucích na předmětu**
  - **snížená o cenu majetku od daně osvobozeného**
- **„drobení darů“ – obcházení progresivity daně**
  - **od téže osoby stejný nabyvatel za období dvou let**

## **e) Sazba daně**

- **progresivně klouzavá**
- **závislá na vztahu obdarovaného a dárce**
- **§§12, 13 a 14 zák. č. 357/1992 Sb.**
  
- **daň se zaokrouhluje na celé koruny nahoru**

<b>Z. daně</b>		<b>Sazba daně</b>		
<b>(mil. Kč)</b>				
<b>od</b>	<b>do</b>	<b>I. sk (Kč + %)</b>	<b>II. sk (Kč + %)</b>	<b>III. sk (Kč + %)</b>
	<b>1</b>	<b>1,0 %</b>	<b>3,0 %</b>	<b>7,0 %</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>10 000 + 1,3 %</b>	<b>30 000 + 0,5 %</b>	<b>70 000 + 9 %</b>
<b>2</b>	<b>5</b>	<b>23 000 + 1,5 %</b>	<b>65 000 + 4,0 %</b>	<b>160 000 + 12 %</b>
<b>5</b>	<b>7</b>	<b>68 000 + 1,7 %</b>	<b>185 000 + 5,0 %</b>	<b>520 000 + 15 %</b>
<b>7</b>	<b>10</b>	<b>102 000 + 2,0 %</b>	<b>285 000 + 6,0 %</b>	<b>820 000 + 18 %</b>
<b>10</b>	<b>20</b>	<b>162 000 + 2,5 %</b>	<b>465 000 + 7,0 %</b>	<b>1 360 000 + 21 %</b>
<b>20</b>	<b>30</b>	<b>412 000 + 3,0 %</b>	<b>1 165 000 + 8,0 %</b>	<b>3 460 000 + 25 %</b>
<b>30</b>	<b>40</b>	<b>712 000 + 3,5 %</b>	<b>1 965 000 + 9,0 %</b>	<b>5 960 000 + 30 %</b>
<b>40</b>	<b>50</b>	<b>1 062 000 + 4,0 %</b>	<b>2 865 000 + 10,5 %</b>	<b>8 960 000 + 35 %</b>
<b>50</b>		<b>1 462 000 + 5,0 %</b>	<b>3 915 000 + 12 %</b>	<b>12 460 000 + 40 %</b>



## **f) Správce daně**

- místně příslušný finanční úřad dle §16a zák. č. 357/1992 Sb. (dříve §4 ZSDP)

## **g) Rozpočtové určení výnosu**

- plyne do státního rozpočtu

## **h) Podmínky placení**

- přiznání se podá do 30 dnů ode dne nabytí věci
- u nemovitostí specificky
  - ode dne doručení doložky o povolení vkladu správci
  - ode dne doručení smlouvy pokud nemovitost není v KN
- přikládá se smlouva, znalecký posudek
- poplatník uvede pouze rozhodné údaje, správce daně daň vyměří a zašle platební výměr
- daň je splatná do 30 dnů ode dne doručení platebního výměru

# Prominutí daně darovací

- v případě, že dojde k vrácení daru pro vady do 3 let ode
  - dne bezúplatného nabytí movité věci
  - dne nabytí právní moci rozhodnutí o vyvlastnění
- GFŘ může prominout daň zcela nebo částečně, na žádost nebo z moci úřední při řešení důsledků živelních pohrom a jiných mimořádných událostí



**Děkuji za pozornost**

