



MASARYK UNIVERSITY  
FACULTY OF LAW

# Zdanění transferů vlastnictví majetku

Jan Neckář  
s využitím podkladů od Michala Radvana

9. 11. 2018  
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 mil. Kč

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
DDěd	88	87	78	71	76	59	31	10	5
DDar	162	138	4279	3368	108	74	-4434	-351	-23
DPN	7809	7453	7362	7660	8894	3686	210	176	120
DNNV						5600	10982	12697	12478



# 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

■ Source: Taxes in EU Database





# Poplatníci

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



# 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

- 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



# Poplatníci

- 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
- 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



# Sazba daně

■ 4 %



# 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)



# 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



■ Děkuji za pozornost