

o tom, kdo je vlastníkem, proto nemůže být podložen pouze údajem zapsaným v evidenci katastru nemovitostí, pokud v době jeho rozhodování probíhá řízení o určení vlastnického práva k nemovitosti. **(rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 3. 2. 2005, sp. zn. 2 Afs 94/2004-50)**

5. Je zcela nerozhodné, zda po uzavření smlouvy o prodeji podniku a jejím vkladu do katastru nemovitostí došlo k platnému odstoupení od této smlouvy a došlo opět ke změně vlastnictví nemovitostí, protože daňová povinnost vztahující se k dani z převodu nemovitosti není vázána na vlastnictví k převáděné nemovitosti, nýbrž na to, kdo je prodávajícím a kdo nabyvatelem nemovitostí podle smlouvy o úplatném převodu nemovitostí. Je nesporné, že prodávajícím v daném případě byl úpadce a nabyvatelem obchodní společnost B., s. r. o. Tyto osoby zůstávají osobami povinnými platit daň z převodu nemovitostí bez ohledu na pozdější změny ve vlastnictví převáděných nemovitostí, a to na základě smlouvy o prodeji podniku. **(rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 20. 3. 2003, sp. zn. 15 Cmo 10/2003)**
6. Dohody uzavřené s tím, že daňovou povinnost ponese místo daňového subjektu zcela nebo částečně jiná osoba, nejsou pro daňové řízení účinné. **(rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 21. 8. 2002, sp. zn. 28 Ca 251/2000)**

#### **Související ustanovení:**

§ 41 odst. 2 – ručení

#### **Související předpisy:**

§ 8 zák. o dani dědické, darovací a z převodu nemovitostí, – obč. zák.

#### **Koordinační výbory:**

1. Vyčlenění nemovité věci do svěřenského fondu a zvýšení majetku ve fondu o nemovitou věc nebude předmětem daně z nabytí nemovitých věcí, pokud zakladatel či jiná osoba, která nemovitou věc vyčleňuje do majetku fondu nebo o ni majetek ve fondu zvyšuje, neobdrží za toto vyčlenění či zvýšení úplatu. Skutečnost, že by tato osoba byla zároveň obmyšleným, není úplatou ve smyslu definice uvedené v § 4 ZDNNV. Úplatou není ani skutečnost, že svěřenský správce má povinnost s vyčleněným majetkem nakládat podle smlouvy, resp. statutu. Stejný závěr bude platit v případě obmyšleného, pokud obdrží nemovitou věc jako plnění z majetku svěřenského fondu. **(415/18.12.13 – Výklad některých základních ustanovení novely zákona o daních z příjmů a zákona o dani z nabytí nemovitých věcí s ohledem na daňový režim svěřenských fondů, předkladatelé: Simona Hornochová, René Kulínský, Jiří Nesrovnal)**

## HLAVA II

### PŘEDMĚT DANĚ

#### § 2

##### VYMEZENÍ PŘEDMĚTU DANĚ

**(1) Předmětem daně z nabytí nemovitých věcí je úplatné nabytí vlastnického práva k nemovité věci, která je**

- a) pozemkem, stavbou, částí inženýrské sítě nebo jednotkou nacházejícími se na území České republiky,
- b) právem stavby, jímž zatížený pozemek se nachází na území České republiky, nebo
- c) spoluvlastnickým podílem na nemovité věci uvedené v písmenech a) nebo b).

**Literatura:**

- Telec, I. *Metodika výkladu právních předpisů: právně hermeneutická technika*. Brno: Doplněk, 2001, s. 20.
- Korbař, T.; Stránský, A. (eds.) *Technický naučný slovník*. II. díl. G-L. 1. vyd. Praha: Státní nakladatelství technické literatury, 1962, heslo „inženýrská síť“.
- Kabelková, E. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku*. Komentář. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 117.
- Šrytr, P. a kol. *Městské inženýrství I*. Praha: Academia, 1998, s. 93–95.
- Skála, M. *Zvláštnosti zdaňování nemovitých věcí*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 21–22.
- Lavický, P. *Občanský zákoník: komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2015, str. 1803–1806.

## § 3

## NABYTÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA

**Za nabytí vlastnického práva k nemovité věci se pro účely daně z nabytí nemovitých věcí považuje také**

- a) **vyčlenění nebo nabytí nemovité věci do svěřenského fondu a**
- b) **nabytí stavby, která se stane součástí pozemku a která byla**
  1. **samostatnou nemovitou věcí,**
  2. **součástí práva stavby, nebo**
  3. **neoprávněně zřízena na tomto pozemku.**

**Z důvodové zprávy:*****K § 2 (Pozn.: část vztahující se k § 3)***

*První případ, na který se vztahuje fikce, podle níž se za nabytí vlastnického práva k nemovité věci považuje také nabytí stavby, která se stane součástí pozemku, se týká stavby, která byla samostatnou nemovitou věcí, neboť byla ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku, na němž je zřízena (§ 3055 nového občanského zákoníku), a která se stane ze zákona (§ 3058 odst. 1 nového občanského zákoníku) součástí tohoto pozemku, nabyde-li ji jeho vlastník. V těchto případech není možné jednoznačně říci, že jde o nabytí vlastnického práva k nemovité věci, jelikož ačkoli byla tato stavba předmětem převodu (či přechodu) ještě jako samostatná věc, v okamžiku nabytí své postavení samostatné věci ztrácí a nelze k ní samostatně nabýt vlastnické právo. Vzhledem k tomu, že i tyto situace je žádoucí zdánit, byla zde zavedena tato konstrukce, na základě níž bude nabytí takovéto stavby předmětem daně a k pozemku, na němž byla zřízena, nebude přihlíženo. Tyto případy je nutno odlišit od případů nabytí stavby, která je součástí pozemku, na němž je zřízena, již před tímto nabytím, a není tudíž samostatným předmětem převodu (či přechodu), ale je převáděna (či přechází) v rámci převodu (či přechodu) tohoto pozemku coby jeho součást. V případě podle § 3058 nového občanského zákoníku jde tedy pouze o nabytí stavby, v tomto druhém případě o nabytí pozemku, jehož součástí je stavba. V druhém případě bude nabytí stavby zdaněno společně s nabytím pozemku (resp. v rámci zdanění nabytí pozemku), zatímco v prvním bude zdaněno pouze nabytí stavby. Pro oba případy pak samozřejmě platí, že poplatník zaplatí odpovídající daň pouze jednou, tj. v prvním případě při nabytí stavby coby samostatného předmětu převodu (či přechodu), v druhém při nabytí pozemku, jehož je stavba součástí a v jehož ceně pro účely stanovení základu daně je zohledněna i její hodnota.*

*Fikce, podle níž se za nabytí vlastnického práva k nemovité věci považuje rovněž nabytí stavby, která se stane součástí pozemku, se dále uplatní při zániku práva stavby, kdy se stavba, jež byla jeho součástí, stane ze zákona k okamžiku jeho zániku součástí pozemku.*

právo stavby zřízeno na krátkou dobu za nízkou částku a následně za vysokou částku prodlouženo. Z toho důvodu je v plánu toto ustanovení novelizovat a i toto prodloužení doby pro účely zákonného opatření považovat za nabytí nemovité věci.

**Související ustanovení:**

§ 2 – vymezení předmětu daně

**Související předpisy:**

§ 1243–1256, § 3055–3058 obč. zák.

**Koordinační výbory:**

415/18.12.13 – Výklad některých základních ustanovení novely zákona o daních z příjmů a zákona o dani z nabytí nemovitých věcí s ohledem na daňový režim svěřenských fondů. Předkladatelé: Simona Hornochová, René Kulínský, Jiří Nesrovnal.

## § 4 ÚPLATA

**(1) Úplatou se rozumí částka v peněžních prostředcích nebo hodnota nepeněžního plnění, které jsou poskytnuty za přijaté plnění.**

**(2) Hodnota nepeněžního plnění se určí podle zákona upravujícího oceňování majetku. Spočívá-li nepeněžní plnění v poskytnutí nemovité věci a lze-li určit směrnou hodnotu, může poplatník zvolit, že hodnotou nepeněžního plnění je směrná hodnota.**

**(3) Nelze-li ke dni nabytí vlastnického práva k nemovité věci určit hodnotu nepeněžního plnění podle zákona upravujícího oceňování majetku, je touto hodnotou zjištěná cena nabývané nemovité věci snižená o úplatu, jejíž hodnotu určit lze.**

**Z důvodové zprávy:*****K odst. 1***

*Ustanovení odstavce 1 vymezuje pojem „úplata“. Jde o obdobnou definici, jaká je použita v ustanovení § 4 zákona o dani z přidané hodnoty. Zpravidla bude úplata spočívat v poskytnutí peněžních prostředků, tj. bankovek, mincí, bezhotovostních peněžních prostředků nebo elektronických peněz. Pojem peněžní prostředek je nutně vykládat ve smyslu § 2 odst. 1 písm. c) zákona č. 284/2009 Sb., o platebním styku, ve znění pozdějších předpisů. Může však být poskytnuta i v nepeněžním plnění, například ve formě movité nebo nemovité věci, postoupené pohledávce, prominutí dluhu, převzetí dluhu apod. Úplata může být též poskytnuta současně v různých druzích plnění, například z části vyplacením peněžní částky, zčásti postoupením pohledávky, převzetím závazku, zřeknutím se práva apod.*

***K odst. 2***

*Ustanovení odstavce 2 se týká situace, kdy úplata bude poskytnuta ve formě nepeněžního plnění. Půjde například o plnění ve formě movité věci (auto, stroj apod.), nemovité věci (pozemek, právo stavby apod.) nebo ve formě poskytnutí služby, práva atd. Ve všech těchto situacích bude nutně provést ocenění nepeněžního plnění, aby bylo možné stanovit celkovou výši úplaty vyjádřenou v penězích. Z tohoto důvodu se stanoví, že hodnota nepeněžního plnění se určí podle zákona upravujícího oceňování majetku.*

**Související ustanovení:**

§ 40 – poplatníci nepodávající daňové přiznání

**Související předpisy:**

§ 3 a 51 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, – § 27 a násl. zákona č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů, – zákon č. 77/1997 Sb., o státním podniku, – čl. 99 Ústavy, – § 20 odst. 2 zák. o dani dědické, darovací a z převodu nemovitostí

**Evropské právní předpisy:**

čl. 107 a 108 Smlouvy o fungování Evropské unie, – nařízení Komise (EU) č. 1407/2013 ze dne 18. 12. 2013 o použití článků 107 a 108 Smlouvy o fungování Evropské unie na podporu *de minimis*

**§ 7**

## VĚCNÁ OSVOBOZENÍ U NOVÝCH STAVEB

**(1) Od daně z nabytí nemovitých věcí je osvobozeno první úplatné nabytí vlastnického práva k**

- a) pozemku nebo právu stavby, jejichž součástí je nová stavba rodinného domu,
- b) nové stavbě rodinného domu,
- c) jednotce, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru užívané společně s bytem,
  1. v nové stavbě bytového domu, nebo
  2. nově vzniklé nástavbou, přístavbou nebo stavební úpravou, nejde-li pouze o rozdělení nebo sloučení stávajících jednotek, v bytovém domě,
- d) jednotce v bytovém domě, která na základě stavební úpravy nebytového prostoru nově nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru užívané společně s bytem.

**(2) Nabytí vlastnického práva k nemovité věci podle odstavce 1 je od daně osvobozeno pouze tehdy, dojde-li k němu nejpozději do 5 let ode dne, od kterého lze podle stavebního zákona novou stavbu, nově vzniklou jednotku nebo jednotku změněnou stavební úpravou užívat.**

**Z důvodové zprávy:**

*Ustanovení § 7 upravuje věcná osvobození při nabytí vlastnického práva k novým stavbám. Dané osvobození bylo převzato z dosavadní právní úpravy, do níž bylo zavedeno s cílem podpořit bytovou výstavbu. Oproti dosavadní úpravě navrhovaný zákonný opatření Senátu nepodmiňuje osvobození u nových staveb podnikatelskou činností, kterou je výstavba anebo prodej staveb a bytů, na straně převodce.*

**K odst. 1**

*V odstavci 1 se navrhuje osvobodit od daně první úplatné nabytí vlastnického práva k novým stavbám vymezených nemovitých věcí. Jde o nemovité věci určené k bydlení, resp. ty z nich, u nichž lze vzhledem k jejich typu předpokládat, že je k bydlení využije nabyvatel; osvobození se tak vztahuje např. na nabytí bytové jednotky nebo rodinného domu, zatímco se nevztahuje např. na nabytí bytového domu jako celku. V případě rodinných domů navrhovaná*

*stavby, z režimu finančního leasingu vyloučen, je nutno tuto skutečnost stanovit v zákonném opatření Senátu výslovně.*

## K § 9

1. Odstavec 1 písm. a) osvobozuje pouze vydání části dlužnických aktiv věřitelům nebo převod dlužnických aktiv na novou právnickou osobu s majetkovou účastí věřitelů. Naopak není osvobozeno zpeněžení majetku insolvenčním správcem (prodejem nemovité věci), v návaznosti na které by věřitelé mohli obdržet přímo finanční částku. Taková transakce je tedy značně znevýhodněna oproti těm uvedeným v písm. a). Pokud ovšem věřitelé o nemovitou věc nestojí, budou ji nakonec stejně prodávat a tato transakce pravděpodobně bude předmětem daně.

2. Sociální družstva upravuje § 758–764 z. o. k. Firma takového družstva obsahuje označení „sociální družstvo“.

3. Evropský fond sociálního podnikání upravuje nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 346/2013 ze dne 17. 4. 2013 o evropských fondech sociálního podnikání. Tyto subjekty kolektivního investování užívají označení EuSEF (*European Social Entrepreneurship Funds*).

4. Odstavec 2 odkazuje na definici § 21d zák. o daních z příjmů. Dle historické judikatury krajských a městských soudů (**např. 28 Ca 410/2000, 38 Ca 538/2000**) bylo pro přiznání osvobození od daně z převodu nemovitostí nezbytné zkoumat podmínky osvobození ke dni vzniku skutečnosti, která je předmětem daně. Zároveň v souladu s názory vyjádřenými zástupci Ministerstva financí je třeba vždy zkoumat znění zák. o daních z příjmů platné ke dni vzniku daňové povinnosti (tj. ke dni nabytí nemovité věci). Ačkoliv tedy hmotný majetek – nemovitá věc splní podmínky stanovené pro finanční pronájem dle znění zák. o daních z příjmů, které se na něj z hlediska daní z příjmů aplikuje, nemusí být a v nejbližších letech pravděpodobně z důvodu limitu 20, 30 a 50 let ani nebude splněna podmínka odst. 2 předmětného ustanovení.

### Judikatura:

1. Pro přiznání osvobození od daně z převodu nemovitostí je nezbytné, aby byly současně splněny všechny zákonem stanovené podmínky ke dni vzniku daňově právního vztahu, tj. ke dni, kdy nastane skutečnost, která je předmětem daně z převodu nemovitostí. Ze zákonem stanovené podmínky lze dovodit, že převod stavby je prováděn v souvislosti s podnikatelskou činností prodávajícího. Pokud převod stavby není prováděn v souvislosti s podnikatelskou činností prodávajícího, nemůže být osvobození od daně z převodu nemovitostí přiznáno. (**např. rozsudky Městského soudu v Praze ze dne 11. 10. 2001, sp. zn. 38 Ca 538/2000 a ze dne 30. 1. 2002, sp. zn. 28 Ca 410/2000**)

### Související ustanovení:

§ 23 písm. a) bod 1 – výlučnost zjištěné ceny

### Související předpisy:

§ 758–764 z. o. k., – § 21d zák. o daních z příjmů

### Evropské právní předpisy:

nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 346/2013 ze dne 17. 4. 2013 o evropských fondech sociálního podnikání

# PŘÍLOHY

## Seznam příloh

Příloha č. 1	Informace k dani z nabytí nemovitých věcí (20. 12. 2013) .....	135
Příloha č. 2	Vysvětlení postupu stanovení základu daně z nabytí nemovitých věcí (14. 2. 2014) .....	136
Příloha č. 3	Speciální postavení manželů v řízení o dani z nabytí nemovitých věcí (2. 4. 2014) .....	139
Příloha č. 4	Nabytí vlastnického práva k nemovité věci směnou (18. 6. 2014) .....	144
Příloha č. 5	Změna osoby poplatníka (25. 7. 2014) .....	147
Příloha č. 6	Uplatnění osvobození od daně z nabytí nemovitých věcí u nových staveb (20. 8. 2014) .....	148
Příloha č. 7	Daň z nabytí nemovitých věcí při nabytí práva stavby (20. 8. 2014) .....	151
Příloha č. 8	Informace k formě podávání daňových příznání k majetkovým daním (22. 1. 2015) .....	156
Příloha č. 9	Dotazy a odpovědi k dani z nabytí nemovitých věcí – 1 (29. 1. 2014) .....	157
Příloha č. 10	Dotazy a odpovědi k dani z nabytí nemovitých věcí – 2 (29. 1. 2014) .....	161
Příloha č. 11	Výkladové stanovisko č. 1 Expertní skupiny KANCL (9. 11. 2012) .....	164
Příloha č. 12	Výkladové stanovisko č. 13 Expertní skupiny KANCL (14. 1. 2014) .....	167
Příloha č. 13	Výkladové stanovisko č. 17 Expertní skupiny KANCL (27. 1. 2014) .....	169
Příloha č. 14	Výkladové stanovisko č. 23 Expertní skupiny KANCL (9. 4. 2014) .....	171
Příloha č. 15	Výkladové stanovisko č. 24 Expertní skupiny KANCL (9. 4. 2014) .....	172
Příloha č. 16	Vyhláška č. 419/2013 Sb., k provedení zákonného opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí .....	175