

změněno
zákonem č. 254/2016 Sb.

s účinností od
1.11.2016

poznámka

340

ZÁKONNÉ OPATŘENÍ SENÁTU

ze dne 9. října 2013

o dani z nabytí nemovitých věcí

Senát se usnesl na tomto zákonném opatření Senátu:

Část první

Daň (§ 1-28)

Hlava I

Subjekt daně (§ 1)



§ 1

Poplatník daně

(1) Poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí je nabyvatel vlastnického práva k nemovité věci.

(2) Jde-li o nabytí vlastnického práva k nemovité věci do podílového fondu, fondu obhospodařovaného penzijní společností nebo svěřenského fondu, hledí se na tyto fondy jako na jediné nabyvatele vlastnického práva k nemovité věci.

Hlava II

Předmět daně (§ 2-5)



§ 2

Vymezení předmětu daně

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

- a) pozemkem, stavbou 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).

(2) Jde-li o nabytí vlastnického práva k inženýrské síti nebo spoluvlastnickému podílu na ní, je předmětem daně z nabytí nemovitých věcí pouze úplatné nabytí vlastnického práva k budově podle katastrálního zákona, která je částí této sítě a která se

nachází na území České republiky, nebo spoluvlastnickému podílu na takové budově; tato budova nebo spoluvlastnický podíl na ní se pro účely daně z nabytí nemovitých věcí považují za nemovitou věc.

(3) Předmětem daně z nabytí nemovitých věcí je také nabytí vlastnického práva k nemovité věci, která je uvedena v odstavci 1 nebo 2, na základě

- a) zajišťovacího převodu práva,
- b) úplatného postoupení pohledávky zajištěné zajišťovacím převodem práva.

(4) V případě zrušení a vypořádání spoluvlastnictví k více nemovitým věcem uvedeným v odstavci 1 nebo 2, jejichž spoluvlastníci jsou totožní, je předmětem daně z nabytí nemovitých věcí pouze úplatné nabytí vlastnického práva k podílu na těchto 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; úplatou není podíl na těchto nemovitých věcech, ke kterému spoluvlastník vypořádáním pozbývá vlastnické právo.



§ 3

Nabytí vlastnického práva

(1) 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.

(2) Za nabytí vlastnického práva k právu stavby se pro účely daně z nabytí nemovitých věcí považuje také prodloužení doby, na kterou je právo stavby zřízeno.



§ 4

Úplata

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

(2) Hodnota nepeněžního plnění se určí podle zákona upravujícího oceňování majetku.

(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.



§ 5

Vyloučení z předmětu daně

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

- a) prováděním pozemkových úprav,
- b) přeměnami právnických osob s výjimkou převodu jmění na společníka, nebo
- c) poskytnuté jako náhrada při vyvlastnění.



Hlava III

Osvobození od daně (§ 6-9)



§ 6

Věcná osvobození ve veřejnoprávní oblasti

(1) Od daně z nabytí nemovitých věcí je osvobozeno nabytí vlastnického práva k nemovité věci

- a) členským státem Evropské unie,
- b) jiným státem, je-li zaručena vzájemnost,
- c) územním samosprávným celkem nebo dobrovolným svazkem obcí.

(2) Od daně z nabytí nemovitých věcí je za podmínky, že nejde o veřejnou podporu neslučitelnou s vnitřním trhem podle přímo použitelného předpisu Evropské unie, osvobozeno nabytí vlastnického práva k nemovité věci

- a) právnickou osobou, nabývá-li vlastnické právo k nemovité věci z majetku členského státu Evropské unie nebo z majetku jiného státu, je-li u tohoto jiného státu zachována vzájemnost, a členský stát Evropské unie nebo jiný stát je
 - 1. zřizovatelem této právnické osoby, nebo
 - 2. jediným členem této právnické osoby,
- b) právnickou osobou, nabývá-li vlastnické právo k nemovité věci z majetku územního samosprávného celku a územní samosprávný celek je
 - 1. zřizovatelem této právnické osoby, nebo
 - 2. jediným členem této právnické osoby.

(3) U územního samosprávného celku je podmínka jediného člena splněna i v případě, že členy právnické osoby jsou pouze územní samosprávné celky.



§ 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 dokončená nebo užívaná stavba rodinného domu,
- b) dokončené nebo užívané stavbě rodinného domu,
- c) dokončené nebo užívané jednotce v bytovém domě, která
 - 1. nezahnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru užívané společně s bytem, vzniklé výstavbou, nástavbou, přístavbou nebo stavební úpravou tohoto domu, nejde-li pouze o rozdělení nebo sloučení stávajících jednotek,
 - 2. na základě stavební úpravy nebytového prostoru nově nezahnuje 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 v době 5 let ode dne dokončení nebo započetí užívání rodinného domu, jednotky v bytovém domě nebo jednotky v bytovém domě změněné stavební úpravou, a to od toho dne, který nastane dříve.



§ 8

Věcná osvobození u jednotek

(1) Od daně z nabytí nemovitých věcí je osvobozeno nabytí vlastnického práva k jednotce, která zahrnuje družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor, který je garáží, sklepem nebo komorou, a nezahrnuje jiný nebytový prostor, je-li nabyvatelem fyzická osoba, která je nájemcem tohoto družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru.

(2) Od daně z nabytí nemovitých věcí je osvobozeno nabytí vlastnického práva k jednotce, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru a která je ve vlastnictví právnické osoby vzniklé za účelem, aby se stala vlastníkem domu s jednotkami, a fyzická osoba, která vlastnické právo k jednotce nabývá,

- a) je nájemcem této jednotky,
- b) je členem této právnické osoby a
- c) podílela se nebo její právní předchůdce se podílel svým peněžním nebo nepeněžním plněním na pořízení domu s jednotkami.

(3) Stane-li se jednotka součástí společného jmění manželů, nárok na osvobození od daně vznikne i v případě, kdy podmínky podle odstavců 1 nebo 2 splní alespoň jeden z manželů.



§ 9

Ostatní věcná osvobození

(1) Od daně z nabytí nemovitých věcí je osvobozeno nabytí vlastnického práva k nemovité věci při

- a) provádění reorganizace v rámci insolvenčního řízení, jde-li o vydání části dlužnických aktiv věřitelům nebo o převod dlužnických aktiv na nově založenou právnickou osobu, ve které mají věřitelé majetkovou účast,
- b) vložení nemovité věci do sociálního družstva nebo evropského fondu sociálního podnikání.

(2) Od daně z nabytí nemovitých věcí je osvobozeno nabytí vlastnického práva k nemovité věci, která je předmětem finančního leasingu podle zákona upravujícího daně z příjmů, jejím uživatelem podle zákona upravujícího daně z příjmů.



Hlava IV

Základ daně (§ 10-25)



§ 10

Stanovení základu daně

Základem daně z nabytí nemovitých věcí je nabývací hodnota snížená o uznatelný výdaj.



§ 11

Nabývací hodnota

(1) Nabývací hodnotou je

- a) sjednaná cena,
- b) srovnávací daňová hodnota,
- c) zjištěná cena, nebo

d) zvláštní cena.

(2) Nabývací hodnota se stanoví ke dni, kdy nastala skutečnost, která je předmětem daně z nabytí nemovitých věcí.



§ 12

Postup určení nabývací hodnoty

(1) Nabývací hodnotou je sjednaná cena,

- a) je-li vyšší nebo rovna srovnávací daňové hodnotě, nebo
- b) stanoví-li toto zákonné opatření Senátu, že nabývací hodnotou je výlučně sjednaná cena.

(2) Nabývací hodnotou je srovnávací daňová hodnota, je-li vyšší než sjednaná cena.

(3) Nabývací hodnotou je zjištěná cena,

- a) není-li nabývací hodnotou sjednaná cena nebo srovnávací daňová hodnota, nebo
- b) stanoví-li toto zákonné opatření Senátu, že nabývací hodnotou je výlučně zjištěná cena.

(4) Lze-li určit zvláštní cenu, je nabývací hodnotou výlučně tato cena.



§ 13

Sjednaná cena

(1) Sjednanou cenou se pro účely daně z nabytí nemovitých věcí rozumí úplata za nabytí vlastnického práva k nemovité věci.

(2) V případě nabytí vlastnického práva k nemovité věci směnou nemovitých věcí se pro účely určení sjednané ceny nepřihlíží k hodnotě pozbývané nemovité věci za podmínek, že nabytí vlastnického práva k těmto nemovitým věcem je předmětem daně z nabytí nemovitých věcí a nabývací hodnotou není výlučně sjednaná cena.



§ 14

Srovnávací daňová hodnota

(1) Srovnávací daňová hodnota je částka odpovídající 75 %

- a) směrné hodnoty, nebo
- b) zjištěné ceny.

(2) V případě nabytí vlastnického práva k nemovité věci směnou nemovitých věcí za podmínky, že nabytí vlastnického práva k těmto nemovitým věcem je předmětem daně z nabytí nemovitých věcí, je srovnávací daňová hodnota částka odpovídající 100 %

- a) směrné hodnoty, nebo
- b) zjištěné ceny.

(3) Poplatník si může zvolit, zda k určení srovnávací daňové hodnoty použije směrnou hodnotu, nebo zjištěnou cenu.

(4) Pro určení srovnávací daňové hodnoty se vždy použije zjištěná cena,

- a) neposkytne-li poplatník údaje o nemovité věci nutné k určení směrné hodnoty, nebo
- b) nelze-li určit směrnou hodnotu.

(5) K určení srovnávací daňové hodnoty v případě zrušení a vypořádání spoluvlastnictví k více nemovitým věcem, jejichž spoluvlastníci jsou totožní, se souhrn hodnot všech podílů spoluvlastníka na nemovitých věcech po vypořádání a před vypořádáním určí buď použitím zjištěné ceny, nebo použitím směrné hodnoty.



§ 15

Směrná hodnota

(1) Směrná hodnota vychází z cen nemovitých věcí v místě, ve kterém se nachází nemovitá věc, ve srovnatelném časovém období s tím, že se zohledňuje druh, poloha, účel, stav, stáří, vybavení a stavebně technické parametry nemovité věci.

(2) Směrná hodnota u zemědělského pozemku vychází výlučně z ceny určené podle bonitovaných půdně ekologických jednotek a u lesního pozemku ze základní ceny určené podle souborů lesních typů, pokud tyto pozemky

- a) nejsou zastavěny,
- b) netvoří funkční celek se stavbou nebo jednotkou,
- c) nejsou územním plánem nebo regulačním plánem předpokládány k jinému využití a
- d) nejsou na základě vydaného rozhodnutí nebo souhlasu podle stavebního zákona určeny k zastavění.

(3) Směrná hodnota se určuje u

- a) pozemku, jehož součástí je stavba rodinného domu, stavba pro rodinnou rekreaci nebo stavba garáže, a u pozemku tvořícího s těmito stavbami funkční celek,
- b) stavby rodinného domu, stavby pro rodinnou rekreaci nebo stavby garáže, nejsou-li tyto stavby součástí pozemku ani práva stavby, a u pozemku tvořícího s těmito stavbami funkční celek,
- c) jednotky, která nezahnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru, a u pozemku tvořícího s touto jednotkou funkční celek,
- d) nemovité věci tvořící příslušenství k nemovitým věcem uvedeným v písmenech a) až c),
- e) pozemku,
 1. na kterém není trvalý porost s výjimkou náletové dřeviny nebo živého plotu,
 2. na němž není zřízena stavba s výjimkou oplocení nebo zpevněné plochy do 25 m² a
 3. k němuž není zřízeno právo stavby.

(4) Jde-li o nemovitou věc podle odstavce 3, směrná hodnota se neurčuje u

- a) lesního pozemku s lesním porostem,
- b) pozemku, který je vodní plochou,
- c) stavby hromadné garáže a u pozemku, jehož součástí je stavba hromadné garáže,
- d) nedokončené stavby nebo jednotky a u pozemku, jehož součástí je nedokončená stavba.

(5) Pro určování směrné hodnoty u pozemku je při nesouladu mezi druhem pozemku uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem rozhodující skutečný stav.

(6) Ministerstvo financí stanoví vyhláškou postup určení směrné hodnoty.



§ 16

Zjištěná cena

Zjištěná cena je cena zjištěná podle zákona upravujícího oceňování majetku.



§ 17

Zvláštní cena při vydražení a předražku

Zvláštní cena je cena dosažená vydražením nebo předražek při

- a) výkonu rozhodnutí prodejem nemovité věci podle občanského soudního řádu,
- b) exekuci prodejem nemovité věci podle exekučního řádu,
- c) daňové exekuci prodejem nemovité věci podle daňového řádu, nebo
- d) prodeji nemovité věci ve veřejné dražbě podle zákona upravujícího veřejné dražby.



§ 18

Zvláštní cena u obchodních korporací

(1) Zvláštní cena je v případě

- a) vkladu nemovité věci do osobní společnosti cena nemovité věci uvedená ve společenské smlouvě této společnosti,
- b) vkladu nemovité věci do družstva cena nemovité věci určená znalcem při ocenění nepeněžitého vkladu,
- c) vkladu nemovité věci do kapitálové společnosti cena nemovité věci určená
 1. znalcem při ocenění nepeněžitého vkladu,
 2. pro účely zvyšování základního kapitálu kapitálové společnosti podle zákona o obchodních korporacích,
- d) příplatku společníka na vytvoření vlastního kapitálu obchodní společnosti nepeněžním plněním ve formě nemovité věci nad svůj vklad cena této nemovité věci určená podle zákona o obchodních korporacích,
- e) převodu jmění na společníka cena nemovité věci určená znalcem pro účely doložení přiměřenosti výše vypořádání poskytovaného ostatním společníkům.

(2) Byly-li při vkladu nemovité věci do obchodní korporace do ceny nemovité věci započteny dluhy převzaté obchodní korporací, zvláštní cenou podle odstavce 1 je cena nemovité věci bez započtení těchto dluhů.



§ 19

Zvláštní cena v souvislosti s insolvencí

Zvláštní cena je cena

- a) dosažená prodejem nemovité věci mimo dražbu v rámci insolvenčního řízení,
- b) nemovité věci určená znaleckým posudkem vypracovaným znalcem pro účely ocenění majetkové podstaty a schváleným schůzí věřitelů při provádění reorganizace v rámci insolvenčního řízení, jde-li o vydání části dlužnickových aktiv věřitelům nebo o převod dlužnickových aktiv na nově založenou právnickou osobu, ve které mají věřitelé majetkovou účast.



§ 20

Zvláštní cena v souvislosti s pozůstalostí

Zvláštní cena je cena dosažená prodejem nemovité věci

- a) v rámci nařízené likvidace pozůstalosti nebo

- b) z pozůstalosti osobou spravující pozůstalost.



§ 21

Zvláštní cena v ostatních případech

Zvláštní cena je

- a) cena dosažená prodejem nemovité věci z majetku členského státu Evropské unie nebo jiného státu,
- b) při zrušení a vypořádání spoluvlastnictví soudem náhrada, rozdíl v penězích nebo úplata poskytnutá při prodeji nemovité věci v dražbě,
- c) částka odpovídající části peněžního ocenění nemovité věci připadající na spoluvlastnický podíl společníka při sdružení majetku do společnosti,
- d) náhrada za
 - 1. vyvlastnění stanovená pravomocným rozhodnutím ve vyvlastňovacím řízení nebo v řízení před soudem,
 - 2. nabytý pozemek zastavěný přestavkem,
 - 3. stavbu, je-li tato náhrada poskytnuta vlastníkem pozemku stavebníkovi při zániku práva stavby, nebo
 - 4. zřízení práva stavby určená v rozhodnutí orgánu veřejné moci,
- e) náhrada poskytnutá v souvislosti s neoprávněným zřízením stavby na cizím pozemku,
- f) cena stanovená při převzetí pozemku potřebného pro nezbytnou cestu.



§ 22

Výlučnost sjednané ceny

(1) Sjednaná cena je výlučně nabývací hodnotou, jde-li o nabytí vlastnického práva k nemovité věci z majetku nebo do majetku územního samosprávného celku, dobrovolného svazku obcí nebo Regionální rady regionu soudržnosti.

(2) Sjednaná cena je výlučně nabývací hodnotou, jde-li o nabytí vlastnického práva k nemovité věci ujednané ve smlouvě o výstavbě, které je nabyto za účelem vzniku nové jednotky nebo změny dosavadní jednotky nástavbou, přístavbou nebo stavební úpravou domu.



§ 23

Výlučnost zjištěné ceny

(1) Zjištěná cena je výlučně nabývací hodnotou,

- a) jde-li o nabytí vlastnického práva k nemovité věci na základě
 - 1. finančního leasingu podle zákona upravujícího daně z příjmů,
 - 2. zajišťovacího převodu práva,
 - 3. úplatného postoupení pohledávky zajištěné zajišťovacím převodem práva,
 - 4. nabytí vlastnického práva k obchodnímu závodu nebo jeho části, jejichž je tato nemovitá věc součástí,
- b) je-li současně s nabytím vlastnického práva k nemovité věci nabýváno vlastnické právo k jinému majetku a sjednanou cenu nemovité věci nelze pro účely daně z nabytí nemovitých věcí samostatně stanovit.

(2) Byly-li při nabytí vlastnického práva podle odstavce 1 písm. a) bodu 4 do zjištěné ceny obchodního závodu započteny dluhy převzaté nabyvatelem, zjištěnou cenou nemovité věci je zjištěná cena bez započtení těchto dluhů.



§ 24

Uznatelný výdaj

Uznatelným výdajem je 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.



§ 25

Přepočítání cizí měny na českou měnu

Je-li úplata stanovena v cizí měně, provede se přepočítání na českou měnu kurzem devizového trhu vyhlášeným Českou národní bankou pro den nabytí vlastnického práva k nemovité věci.



Hlava V

Sazba, výpočet a rozpočtové určení daně (§ 26-28)



§ 26

Sazba daně

Sazba daně z nabytí nemovitých věcí činí 4 %.



§ 27

Výpočet daně

Daň z nabytí nemovitých věcí se vypočte jako součin základu daně zaokrouhleného na celé stokoruny nahoru a sazby daně.



§ 28

Rozpočtové určení daně

Výnos daně z nabytí nemovitých věcí je příjmem státního rozpočtu.



Část druhá

Správa daně (§ 29-52)



Hlava I

Obecná ustanovení (§ 29-41)



Díl 1

Základní ustanovení (§ 29-31)



§ 29

Místní příslušnost

(1) Místně příslušným ke správě daně z nabytí nemovitých věcí je správce daně, v jehož obvodu územní působnosti se nachází

- a) nemovitá věc, u níž dochází k nabytí vlastnického práva, nebo
- b) pozemek zatížený právem stavby.

(2) Je-li předmětem daně z nabytí nemovitých věcí nabytí vlastnického práva k nemovité věci, která se nachází v územní působnosti více správců daně, je místně příslušným správcem daně místně příslušný správce daně z příjmů poplatníka.



§ 30

Solidární daňová povinnost

(1) Poplatníci, u kterých nelze určit velikost jejich podílů na nemovité věci, jsou povinni plnit daňovou povinnost společně a nerozdílně.

(2) Na poplatníky, kteří jsou povinni plnit daňovou povinnost společně a nerozdílně, se hledí, jako by měli společnou daňovou povinnost.

(3) Ne zvolí-li si poplatníci, kteří jsou povinni plnit daňovou povinnost společně a nerozdílně, společného zmocněnce, je poplatník, který první podal daňové přiznání nebo dodatečné daňové přiznání, jejich společným zástupcem.



§ 31

Poskytování informací

(1) Správce daně poskytuje informace o cenách nemovitých věcí a údajích nutných k určení směrné hodnoty zeměměřickým a katastrálním orgánům pro účely vedení cenových údajů a údajů pro daňové účely.

(2) Poskytnutí informací podle odstavce 1 není porušením povinnosti mlčenlivosti podle daňového řádu.



Díl 2

Daňové přiznání (§ 32-40)



Oddíl 1

Lhůta pro podání daňového přiznání (§ 32-33)



§ 32

Nemovité věci evidované v katastru nemovitostí

Daňové přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí je poplatník povinen podat nejpozději do konce třetího kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž byl v katastru nemovitostí proveden vklad

- a) vlastnického práva k nemovité věci,
- b) práva stavby nebo změny spočívající v prodloužení doby, na kterou je toto právo zřízeno, nebo
- c) správy svěřenského fondu.



§ 33

Nemovitě věci neevidované v katastru nemovitostí

(1) Daňové přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí je poplatník povinen podat nejpozději do konce třetího kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž došlo k nabytí vlastnického práva k nemovité věci, která není evidována v katastru nemovitostí.

(2) Daňové přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí je poplatník povinen podat v případě nabytí vlastnického práva k nemovité věci, která není evidována v katastru nemovitostí, nejpozději do konce třetího kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž

- a) byly splněny podmínky pro nabytí vlastnického práva k nemovité věci vydražené v dražbě, s výjimkou veřejné dražby, vydražitelem nebo předdražitelem,
- b) bylo vydáno vydražiteli potvrzení o nabytí vlastnického práva k nemovité věci vydražené ve veřejné dražbě, nebo
- c) byla poskytnuta náhrada za neoprávněně zřízenou stavbu nebo nabylo právní moci rozhodnutí soudu nebo nabylo účinnosti právní jednání, kterými se tato náhrada určuje.



Oddíl 2

Příloha daňového přiznání (§ 34-39)



§ 34

Písemnost potvrzující nabytí vlastnického práva k nemovité věci

Přílohou daňového přiznání je

- a) písemnost, na jejímž základě bylo zapsáno vlastnické právo, právo stavby nebo změny spočívající v prodloužení doby, na kterou je toto právo zřízeno, nebo správa svěřenského fondu do katastru nemovitostí, s příloženým vyrozuměním katastrálního úřadu o provedeném vkladu do katastru nemovitostí, je-li nemovitá věc evidována v katastru nemovitostí, nebo
- b) písemnost, kterou se potvrzuje nebo osvědčuje nabytí vlastnického práva k nemovité věci, není-li nemovitá věc evidována v katastru nemovitostí.



§ 35

Písemnost potvrzující nebo osvědčující zvláštní cenu

Přílohou daňového přiznání je písemnost potvrzující nebo osvědčující zvláštní cenu, je-li nabývací hodnotou tato cena.



§ 36

Znalecký posudek

(1) Přílohou daňového přiznání je znalecký posudek o zjištěné ceně, je-li nabývací hodnotou

- a) zjištěná cena,
- b) sjednaná cena, je-li porovnávána pro účely určení nabývací hodnoty se srovnávací daňovou hodnotou, pro jejíž určení se použila zjištěná cena, nebo
- c) srovnávací daňová hodnota, pro jejíž určení se použila zjištěná cena.

(2) Znalecký posudek se nevyžaduje, jde-li o nabytí vlastnického práva k nemovité věci, které je osvobozeno od daně z nabytí nemovitých věcí.

(3) Neposkytne-li poplatník údaje o nemovité věci nutné k určení směrné hodnoty, a to ani na výzvu správce daně, vyzve správce daně poplatníka k předložení znaleckého posudku.



§ 37

Doklad o zaplacení odměny a nákladů znalci

Uplatní-li poplatník uznatelný výdaj, je přílohou daňového přiznání doklad o zaplacení odměny a nákladů znalci za znalecký posudek určující zjištěnou cenu.



§ 38

Společné ustanovení pro přílohy daňového přiznání

Přílohy daňového přiznání postačí přiložit v prosté kopii v listinné nebo elektronické podobě.



§ 39

Výjimka z povinnosti předkládat přílohy daňového přiznání

(1) Písemnost, která je přílohou daňového přiznání, se nevyžaduje, pokud správce daně může způsobem umožňujícím dálkový a nepřetržitý přístup z informačních systémů veřejné správy

- a) takovou písemnost získat nebo
- b) skutečnost, která je dokládána takovou písemností, ověřit.

(2) Správce daně zveřejní na své úřední desce a způsobem umožňujícím dálkový přístup, která písemnost se nevyžaduje jako příloha daňového přiznání.



Oddíl 3

Vyloučení povinnosti podat daňové přiznání (§ 40)



§ 40

Poplatníci nepodávající daňové přiznání

Daňové přiznání se nepodává, jde-li o nabytí vlastnického práva k nemovité věci

- a) členským státem Evropské unie,
- b) jiným státem, pokud je nabytí vlastnického práva k nemovité věci osvobozeno od daně z nabytí nemovitých věcí,
- c) územním samosprávným celkem nebo dobrovolným svazkem obcí.



Díl 3

Placení daně (§ 41)



§ 41

Limit pro předepsání a placení daně

Činí-li daň z nabytí nemovitých věcí méně než 200 Kč, daň se nepředepíše a neplatí.



Hlava II

Zvláštní ustanovení pro tvrzení, stanovení a placení daně (§ 42-52)



§ 42

Základní ustanovení

Zvláštní ustanovení pro tvrzení, stanovení a placení daně se použijí, zvolí-li si poplatník, že k určení srovnávací daňové hodnoty použije směrnou hodnotu.



§ 43

Daňové přiznání

(1) Poplatník je povinen v daňovém přiznání sám vyčíslit zálohu a uvést údaje nutné k určení směrné hodnoty, jimiž jsou údaje týkající se velikosti, druhu, polohy, účelu, stavu, stáří, vybavení a stavebně technických parametrů nemovité věci.

(2) Poplatník v daňovém přiznání nevyčísluje daň z nabytí nemovitých věcí.



§ 44

Záloha

Poplatník je povinen platit daň z nabytí nemovitých věcí prostřednictvím zálohy ve výši 4 % sjednané ceny.



§ 45

Zaokrouhlování zálohy

Záloha se zaokrouhluje na celé koruny nahoru.



§ 46

Splatnost zálohy

Záloha je splatná v poslední den lhůty stanovené pro podání daňového přiznání.



§ 47

Vyměření zálohy

Pro vyměření zálohy se použijí ustanovení daňového řádu o vyměření daně.



§ 48

Splatnost zálohy vyměřené z moci úřední

(1) Je-li záloha vyměřená správcem daně vyšší než záloha tvrzená poplatníkem, je rozdíl splatný v náhradní lhůtě do 30 dnů od doručení platebního výměru.

(2) V náhradní lhůtě podle odstavce 1 je splatná i záloha vyměřená z moci úřední.



§ 49

Vyměření daně vyšší než záloha

(1) 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.

(2) Uhrazená záloha se započítává na úhradu splatné daně.

(3) Činí-li rozdíl mezi daní a zálohou méně než 200 Kč, daň se stanoví ve výši zálohy.



§ 50

Vyměření daně neodchylující se od zálohy

(1) Neodchyluje-li se vyměřovaná daň z nabytí nemovitých věcí od vyměřované zálohy, hledí se na vyměřovanou zálohu jako na tvrzenou daň.

(2) Uhrazená záloha se započítává na úhradu splatné daně.



§ 51

Úrok z prodlení

(1) Úrok z prodlení v případě úročení nedoplatku na záloze se uplatní i po dni splatnosti zálohované daně.

(2) V případě, kdy v rámci doměření daně dojde ke zvýšení rozdílu mezi daní a zálohou a k tomuto zvýšení nedojde v důsledku porušení povinností ze strany poplatníka, poplatníkovi

- a) vzniká povinnost uhradit úrok z prodlení u části doměřené daně odpovídající zvýšení rozdílu mezi daní a zálohou až od náhradního dne splatnosti doměřeného rozdílu,
- b) nevzniká povinnost uhradit penále u části doměřené daně odpovídající zvýšení rozdílu mezi daní a zálohou.



§ 52

Dodatečné daňové přiznání

Poplatník je povinen podat dodatečné daňové přiznání, pokud zjistí, že

- a) část daně odpovídající stanovené záloze má být vyšší než poslední známá daň nebo
- b) uvedl nesprávné údaje o nemovité věci nutné k určení směrné hodnoty.



Část třetí

Společná ustanovení (§ 53-56)



§ 53

Vzájemné darování

Bylo-li ujednáno, že i dárce bude navzájem obdarován, jedná se pro účely daně z nabytí nemovitých věcí o koupi nebo směnu, a to i vzhledem k tomu, oč hodnota plnění jedné strany převyšuje hodnotu plnění druhé strany.



§ 54

Zvláštní ustanovení o vzniku daňové povinnosti

Skutečnost, která je předmětem daně z nabytí nemovitých věcí, zakládá daňovou povinnost i v případě, že k ní došlo na základě právního jednání,

- a) od kterého bylo později odstoupeno,
- b) které se později ukázalo zdánlivým nebo neplatným,
- c) které bylo zrušeno splněním rozvazovací podmínky, nebo
- d) které bylo zrušeno z důvodu neúměrného zkrácení.



§ 55

Zánik daňové povinnosti

(1) Daňová povinnost k dani z nabytí nemovitých věcí zaniká v případě

- a) odstoupení od smlouvy, na jejímž základě bylo nabyto vlastnické právo k nemovité věci,
- b) zdánlivosti nebo neplatnosti právního jednání, na základě kterého bylo nabyto vlastnické právo k nemovité věci,
- c) splnění rozvazovací podmínky,
- d) zrušení smlouvy v důsledku neúměrného zkrácení,
- e) zrušení vyvlastnění, nebo
- f) zániku zajišťovacího převodu vlastnického práva k nemovité věci s výjimkou případu, kdy se převod tohoto práva stane nepodmíněným.

(2) Daňová povinnost podle odstavce 1 zaniká pouze tehdy, pokud

- a) vlastníkem nemovité věci je původní vlastník nebo osoba, jejíž vlastnické právo vzniklo v důsledku existence vlastnického práva původního vlastníka, a
- b) skutečnost podle odstavce 1 poplatník uplatní v daňovém přiznání nebo dodatečném daňovém přiznání.

(3) Daňová povinnost podle odstavce 1 zaniká ke dni nabytí účinnosti rozhodnutí správce daně o stanovení daně na základě přiznání podle odstavce 2 písm. b) s tím, že daň lze stanovit bez ohledu na to, zda již uplynula lhůta pro stanovení daně.



§ 56

Jednotky

Ustanovení tohoto zákonného opatření Senátu o jednotce a o nemovité věci se použijí obdobně i na jednotku, která je vymezena podle zákona o vlastnictví bytů, spolu se s ní spojeným podílem na společných částech domu, a pokud je s ní spojeno vlastnictví k pozemku, tak i spolu s podílem na tomto pozemku.



Část čtvrtá

Přechodná a zrušovací ustanovení (§ 57-58)



§ 57

Přechodná ustanovení

Pro daňové povinnosti u daně dědické, daně darovací a daně z převodu nemovitostí, jakož i pro práva a povinnosti s nimi související, vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákonného opatření Senátu, se použije zákon č. 357/1992 Sb., ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákonného opatření Senátu.



§ 58

Zrušovací ustanovení

Zrušuje se:

1. Zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí.
2. Zákon č. 18/1993 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí.
3. Zákon č. 322/1993 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění zákona č. 18/1993 Sb.
4. § 48 zákona č. 42/1994 Sb., o penzijním připojištění se státním příspěvkem a o změnách některých zákonů souvisejících s jeho zavedením.
5. Část desátá zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů).
6. Čl. IV zákona č. 85/1994 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon č. 368/1992 Sb., o správních poplatcích vybíraných správními orgány České republiky, ve znění zákona č. 10/1993 Sb. a zákona č. 72/1994 Sb., zákon č. 531/1990 Sb., o územních finančních orgánech, ve znění zákona č. 337/1992 Sb., zákona č. 35/1993 Sb. a zákona č. 325/1993 Sb., zákon č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků, ve znění zákona č. 35/1993 Sb., zákona č. 157/1993 Sb., zákona č. 302/1993 Sb., zákona č. 315/1993 Sb. a zákona č. 323/1993 Sb., zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění zákona č. 18/1993 Sb., zákona č. 322/1993 Sb., zákona č. 42/1994 Sb. a zákona č. 72/1994 Sb., zákon č. 331/1993 Sb., o státním rozpočtu České republiky na rok 1994 a o změně a doplnění některých zákonů, a zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona č. 35/1993 Sb., zákona č. 96/1993 Sb., zákona č. 157/1993 Sb., zákona č. 196/1993 Sb., zákona č. 323/1993 Sb. a zákona č. 42/1994 Sb.
7. Zákon č. 113/1994 Sb., kterým se doplňuje zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění zákona č. 18/1993 Sb., zákona č. 322/1993 Sb., zákona č. 42/1994 Sb., zákona č. 72/1994 Sb. a zákona č. 85/1994 Sb.
8. Část pátá zákona č. 248/1995 Sb., o obecně prospěšných společnostech a o změně a doplnění některých zákonů.
9. Zákon č. 96/1996 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů.
10. Část šestá zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).
11. Zákon č. 203/1997 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů.
12. Část pátá zákona č. 227/1997 Sb., o nadacích a nadačních fondech a o změně a doplnění některých souvisejících zákonů (zákon o nadacích a nadačních fondech).
13. Zákon č. 169/1998 Sb., kterým se mění zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů.
14. Část třetí zákona č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby a o změně zákona č. 569/1991 Sb., o Pozemkovém fondu České republiky, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů.
15. Část čtvrtá zákona č. 27/2000 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím zákona o veřejných dražbách.
- 16.

Část šestá zákona č. 103/2000 Sb., kterým se mění zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění zákona č. 89/1996 Sb., zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 549/1991 Sb., o soudních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů.

17. Část padesátá čtvrtá zákona č. 132/2000 Sb., o změně a zrušení některých zákonů souvisejících se zákonem o krajích, zákonem o obcích, zákonem o okresních úřadech a zákonem o hlavním městě Praze.
18. Část třetí zákona č. 340/2000 Sb., kterým se mění zákon č. 424/1991 Sb., o sdružování v politických stranách a v politických hnutích, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů.
19. Část čtvrtá zákona č. 364/2000 Sb., o zrušení Fondu dětí a mládeže a o změnách některých zákonů.
20. Část třetí zákona č. 117/2001 Sb., o veřejných sbírkách a o změně některých zákonů (zákon o veřejných sbírkách).
21. Část šestnáctá zákona č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů.
22. Část šestá zákona č. 198/2002 Sb., o dobrovolnické službě a o změně některých zákonů (zákon o dobrovolnické službě).
23. Část třináctá zákona č. 320/2002 Sb., o změně a zrušení některých zákonů v souvislosti s ukončením činnosti okresních úřadů.
24. Část první zákona č. 420/2003 Sb., kterým se mění zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, a související zákony.
25. Část šestá zákona č. 669/2004 Sb., kterým se mění zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony.
26. Část čtrnáctá zákona č. 179/2005 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím zákona o zrušení Fondu národního majetku České republiky.
27. Část šestá zákona č. 342/2005 Sb., o změnách některých zákonů v souvislosti s přijetím zákona o veřejných výzkumných institucích.
28. Část třicátá sedmá zákona č. 186/2006 Sb., o změně některých zákonů souvisejících s přijetím stavebního zákona a zákona o vyvlastnění.
29. Část osmá zákona č. 230/2006 Sb., kterým se mění zákon č. 89/1995 Sb., o státní statistické službě, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony.
30. Část šestá zákona č. 261/2007 Sb., o stabilizaci veřejných rozpočtů.
31. Část pátá zákona č. 270/2007 Sb., kterým se mění zákon č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony.
32. Část dvacátá třetí zákona č. 296/2007 Sb., kterým se mění zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů, a některé zákony v souvislosti s jeho přijetím.
33. Zákon č. 476/2008 Sb., kterým se mění zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů.
34. Část čtvrtá zákona č. 215/2009 Sb., kterým se mění zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 627/2004 Sb., o evropské společnosti, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění zákona č. 126/2002 Sb., zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, a zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
35. Část sedmnáctá zákona č. 281/2009 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím daňového řádu.
36. Část osmá zákona č. 199/2010 Sb., kterým se mění zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 218/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech a o změně některých souvisejících zákonů (rozpočtová pravidla), ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony.
- 37.

Část druhá zákona č. 402/2010 Sb., kterým se mění zákon č. 180/2005 Sb., o podpoře výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů energie a o změně některých zákonů (zákon o podpoře využívání obnovitelných zdrojů), ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony.

38. Část pátá zákona č. 30/2011 Sb., kterým se mění zákon č. 280/2009 Sb., daňový řád, a další související zákony.
39. Část třetí zákona č. 351/2011 Sb., kterým se mění zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony.
40. Část dvanáctá zákona č. 375/2011 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím zákona o zdravotních službách, zákona o specifických zdravotních službách a zákona o zdravotnické záchranné službě.
41. Část osmá zákona č. 428/2011 Sb., kterým se mění zákony v souvislosti s přijetím zákona o důchodovém spoření a zákona o doplňkovém penzijním spoření.
42. Část sedmá zákona č. 457/2011 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím zákona o Finanční správě České republiky.
43. Část šestá zákona č. 458/2011 Sb., o změně zákonů související se zřízením jednoho inkasního místa a dalších změnách daňových a pojistných zákonů.
44. Část třetí zákona č. 466/2011 Sb., kterým se zrušuje zákon č. 245/2006 Sb., o veřejných neziskových ústavních zdravotnických zařízeních a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a mění související zákony.
45. Část třetí zákona č. 275/2012 Sb., o volbě prezidenta republiky a o změně některých zákonů (zákon o volbě prezidenta republiky).
46. Část osmá zákona č. 396/2012 Sb., kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony.
47. Část desátá zákona č. 399/2012 Sb., o změně zákonů v souvislosti s přijetím zákona o pojistném na důchodové spoření.
48. Část druhá zákona č. 405/2012 Sb., kterým se mění zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury, ve znění zákona č. 209/2011 Sb.
49. Část čtvrtá a část devátá zákona č. 500/2012 Sb., o změně daňových, pojistných a dalších zákonů v souvislosti se snižováním schodků veřejných rozpočtů.
50. Část jedenáctá zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů.
51. Vyhláška ministerstva financí č. 207/1993 Sb., o osvobození od daně z převodu nemovitostí při převodech některých nemovitostí na obce a na okresní úřady.



Část pátá

Účinnost (§ 59)



§ 59

Toto zákonné opatření Senátu nabývá účinnosti dnem 1. ledna 2014.

Štěch v. r.

Zeman v. r.

Rusnok v. r.



Přechodná ustanovení novel:

účinné od

