

Základní informace k novele daně z nabytí nemovitých věcí účinné od 1. listopadu 2016

Nová právní úprava platí pro nabytí nemovitostí S PRÁVNÍMI ÚČINKY VKLADU do katastru od 1. listopadu 2016.

Datum podpisu (uzavření) kupní smlouvy NENÍ směrodatné!!

Právní účinky vkladu nastávají splněním a doložením všech dokumentů pro zápis vlastnického práva do katastru nemovitostí. Nejčastěji to bývá dnem podání návrhu na vklad do katastru.

	Změněné ustanovení (výběr podstatných změn)	platný stav do 30. října 2016	NOVĚ od 1. listopadu 2016
1	poplatník daně § 1	převodce i nabyvatel (ve vymezených případech možná dohoda)	ve všech případech nabytí výhradně nabyvatel; u směny jsou poplatníkem obě smluvní strany, každá zvlášť za své nabytí
2	inženýrská síť § 2/2	předmětem daně je nabytí inženýrské sítě	předmětem daně je nabytí BUDOVOY, která je částí inženýrské sítě (inženýrská síť bez budovy není předmětem daně)
3	osvobození od daně pro ÚSC § 6/1/c	podmíněné osvobození při nabytí	je-li nabývajícím ÚSC nebo DSO je BEZ JAKÝCHKOLI podmínek přiznáno 100% osvobození od daně
4	osvobození od daně u nových staveb § 7	osvobozeno první nabytí i rozestavěné stavby rodinných domů anebo jednotek do 5 let	osvobozeno první nabytí již dokončených nebo užívaných rodinných domů anebo jednotek do 5 let
5	výše srovnávací daňové hodnoty § 14	ve všech případech 75 % zjištěné ceny nebo směrné hodnoty	při SMĚNĚ 100 % zjištěné ceny nebo směrné hodnoty
6	rozšíření použití směrné hodnoty § 15/2/e	jen pozemky bez trvalých porostů a bez staveb	i pozemky s porosty a drobnými stavbami
7	nutnost znaleckého posudku § 36	mimo osvobozené nabytí a mimo nabytí pozemků bez porostů	mimo osvobozené nabytí
8	přiznání nepodává § 40/c		rozšíření o ÚSC a DSO

Vzhledem k častému prodlení mezi podpisem smlouvy a okamžikem podáním návrhu na vklad do katastru se doporučuje přizpůsobit již nyní uzavírané smlouvy budoucím platným právním podmínkám. Současná dohoda o tom, že poplatníkem daně bude kupující jako nabyvatel, tak eliminuje nejistotu smluvních stran. Bez ohledu na změnu zákona bude od počátku oběma stranám jasné, že podání přiznání i zaplacení daně je povinností kupujícího. Tato jistota se pak promítne i ve stanovení kupní ceny.

To platí i v případech, pokud jsou již nyní smlouvy podepsané a reálně hrozí situace, že k podání návrhu na vklad dojde až po 1. listopadu. Není-li poplatník smlouvou určen, je jím až do října prodávající. Z toho se vycházelo při uzavírání smlouvy a při domlouvání kupní ceny. Od 1. listopadu se však zákonným poplatníkem stane kupující. Je tedy na dohodě smluvních stran, zda-li vlivem změny osoby poplatníka upraví kupní cenu. Změny smluv je třeba provést před podáním návrhu na vklad.

Finanční správa zveřejnila na webu k novele daně z nabytí informativní sdělení pro veřejnost:

<http://www.financnisprava.cz/cs/dane-a-pojistne/dane/dan-z-nabyti-nemovitych-veci/informace-stanoviska-sdeleni/informace-k-novele-zakonneho-opatreni-senatu-o-dani-z-nabyti-nemovitych-veci-7471>

Zpracoval: Ing. Zdeněk Reichel
V Olomouci dne 18. 8. 2016