

NOVELA ZÁKONNÉHO OPATŘENÍ O DANI Z NABYTÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ ÚČINNÁ OD 1.11.2016

Dne 1. listopadu 2016 nabývá účinnosti zákon novelizující zákonné opatření Senátu č. **340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí** (dále jen „Zákonné opatření“). Dovolujeme si Vás proto upozornit na hlavní změny, které uvedený zákon přináší, a se kterými je ve vztahu k dani z nabytí nemovitých věcí (dále jen „daň“) od listopadu zapotřebí počítat.

Zákonné opatření se zákonem č. 254/2016 Sb. mění následovně:

Poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí je od 1. 11. 2016 výhradně nabyvatel vlastnického práva k nemovité věci. V souvislosti s tím bylo ze zákonné úpravy odstraněno ručení za nezaplacenou daň.

Vymezení předmětu daně je zpřesněno v tom smyslu, že **předmětem daně** při převodu inženýrské sítě bude pouze nabytí budovy podle katastrálního zákona, která je částí inženýrské sítě.

Za nabytí vlastnického práva k právu stavby se bude nově považovat, a tedy předmětem daně z nabytí nemovitých věcí bude **nově také prodloužení doby**, na kterou je zřízeno právo stavby.

Z předmětu daně jsou **aktuálně vyloučena** nabytí vlastnických práv k nemovitých věcem při přeměnách obchodních korporací, novelou dochází k rozšíření tohoto ustanovení (§5) na všechny právnické osoby (tedy neplatí již jen pro obchodní korporace), avšak s výjimkou převodu jmění na společníka. Dojde-li tedy při převodu jmění na společníka k převodu vlastnického práva k nemovité věci, bude takový převod nově předmětem daně z nabytí nemovitých věcí. Při převodu jmění na společníka bude základem daně zvláštní cena, resp. cena nemovité věci určená znalcem pro účely doložení přiměřenosti výše vypořádání poskytovaného ostatním společníkům.

Osvobození o daně z nabytí nemovitých věcí dle § 7 lze po novele uplatnit pouze na dokončené nebo předčasně užívané stavby a jednotky v bytovém domě, tzn. úplatná nabytí rozestavěných staveb nebo bytových jednotek tedy nadále osvobozena nebudou.

Novela prezentuje novou úpravu pro **stanovení sjednané ceny** a srovnávací daňové hodnoty pro směnu nemovitých věcí. Při určení sjednané ceny se v případě směny nemovitých věcí nepřihlíží k hodnotě pozbývané nemovité věci. **Srovnávací daňová hodnota** při směně nemovitých věcí je pak částka odpovídající 100 % směrné hodnoty, nebo zjištěné ceny nabývané nemovité věci (vybrat si může sám poplatník). **Poplatníkem daně** tedy bude standardně nabyvatel a příznání bude podávat ve vztahu k nabývané nemovitosti. Základem daně bude nabývací hodnota, tzn. vyšší ze srovnávací daňové hodnoty a ceny sjednané. Cenou sjednanou je pouze případný doplatek. Pokud doplatek není sjednán, je při směně nemovitých věcí cenou sjednanou 0.

O DANI Z NABYTÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

Poslední zajímavou změnou je rozšíření § 23 Zákonného opatření o odstavec 2, který upravuje zjištěnou cenu nemovité věci při nabytí vlastnického práva v souvislosti s nabytím vlastnického práva k obchodnímu závodu. Citované ustanovení uvádí, že jsou-li do zjištěné ceny obchodního závodu započteny dluhy převzaté nabyvatelem, zjištěnou **cenou nemovité věci je zjištěná cena bez započtení těchto dluhů.**

V případě dotazů se prosím na nás neváhejte obrátit.

bpv BRAUN PARTNERS s.r.o.

Palác Myslbek

Ovocný trh 8

CZ-110 00 Prague 1

Tel.: (+420) 224 490 000

Fax: (+420) 224 490 033

www.bpv-bp.com

info@bpv-bp.com



Our publications are prepared for general guidance on matters of interest only, and do not constitute professional advice. They do not and cannot take into account any specific circumstances, financial situation or needs of any reader; our readers should not act upon the information contained in this publication without obtaining independent professional advice first. No representation or warranty (express or implied) is given as to the accuracy or completeness of the information contained in this publication, and, to the extent permitted by law, bpv Braun Partners s.r.o., its members, employees, cooperating attorneys and tax advisers do not accept or assume any liability, responsibility or duty of care for any consequences of the reader, or anyone else acting, or refraining to act, in reliance on the information contained in this publication or for any decision based on it.