

POKYNY

k vyplnění Přiznání k dani z převodu nemovitostí

Tiskopis daňového přiznání (dále jen „přiznání“) je k dispozici na každém finančním úřadu, v elektronické podobě je umístěn na internetových stránkách České daňové správy (<http://cds.mfcr.cz>) v nabídce Daňové tiskopisy, a to s možností interaktivního vyplnění.

Základní doklady pro vyplnění přiznání:

- 1) **listina**, na jejímž základě došlo ke změně vlastnictví k nemovitosti
- 2) a) **znalecký posudek** o ceně nemovitosti zjištěné dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a dle příslušné prováděcí vyhlášky (dále jen „oceňovací předpis“), kromě případů, kdy zákon povinnost předložení znaleckého posudku neukládá nebo
- b) **posudek znalce** dle obchodního zákoníku o ceně nemovitosti vložené do s.r.o. nebo do a.s., kterým se určuje hodnota předmětu vkladu do obchodní společnosti.

Všeobecně

1. Za **nemovitosti** jsou pro účely této daně považovány věci nemovité, byty a nebytové prostory.

2. Poplatník daně

Přiznání k dani z převodu nemovitostí (dále jen „daň“) **podávají fyzické osoby a právnické osoby, které úplatně převádějí vlastnictví k nemovitostem**, vyměňují nemovitosti **nebo na ně přechází vlastnictví k nemovitostem** při výkonu rozhodnutí, zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví soudem či na základě jiného rozhodnutí, při vyvlastnění, vydržení, v insolvenčním řízení po rozhodnutí o úpadku, při vyrovnání nebo ve veřejné dražbě, při exekuci, na základě smlouvy o zajišťovacím převodu práva nebo o postoupení pohledávky a při zrušení právnické osoby bez likvidace nebo při rozdělení likvidačního zůstatku při zrušení právnické osoby s likvidací.

V případě zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví dohodou, rozhodnutím soudu nebo soudem schváleným smírem podává přiznání převodce-bývalý spoluvlastník, jemuž se vypořádáním za úplatu hodnota celkového podílu snížila.

Jde-li o **převod nebo přechod vlastnictví k nemovitostem ze společného jmění manželů nebo do společného jmění manželů**, **podává každý z manželů samostatné přiznání**. Totéž platí, jde-li o vklad nemovitostí ze společného jmění manželů do obchodní společnosti nebo družstva.

V případě **podílových spoluvlastníků** podává přiznání každý spoluvlastník nemovitostí samostatně.

Při výměně nemovitostí je poplatníkem daně převodce i nabyvatel. Přiznání podá společný zmocněnec poplatníků, kterého jsou účastníci směnné smlouvy povinni si zvolit pro účely daňového řízení [§ 30 zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „daňový řád“)].

3. **Přiznání se podává** nejpozději do konce třetího měsíce následujícího po měsíci, v němž

- a) **byl zapsán vklad práva do katastru nemovitostí** (podle § 38 odst. 2 vyhl. č. 26/2007 Sb., ve znění pozdějších předpisů, katastrální úřad v případě povolení vkladu práva vyznačí na prvopisech smlouvy doložku, kde se mimo jiné uvádí „Vklad práva zapsán v katastru nemovitostí dne.....“),
- b) **nabyla účinností smlouva** o úplatném převodu vlastnictví k nemovitosti, **která není evidována v katastru nemovitostí**, nebo smlouva o postoupení pohledávky,
- c) **bylo vydáno potvrzení o nabytí vlastnictví** k vydražené nemovitosti ve veřejné dražbě nebo **nabylo právní moci rozhodnutí o příklepu** a bylo zapláceno nejvyšší podání při výkonu rozhodnutí nebo exekuci,
- d) **nabylo právní moci rozhodnutí nebo byla daňovému poplatníkovi doručena jiná listina**, kterými se potvrzují nebo osvědčují vlastnické vztahy k nemovitosti, nejedná-li se o úplatný převod nebo přechod vlastnictví k nemovitosti uvedený v písm. a) až c).

V případě převodu majetku, jehož převod je zčásti od daně dle příslušných ustanovení zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“) osvobozen, lze použít pro osvobozený převod majetku „Přiznání k dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí při nabytí, převodu nebo přechodu majetku osvobozeného podle § 20 a § 23 zákona č. 357/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů“ (tiskopis 25 5461, tzv. „zkrácené přiznání“).

4. **Součástí přiznání je ověřený opis nebo ověřená kopie smlouvy nebo jiné listiny**, kterou se potvrzují nebo osvědčují vlastnické vztahy k nemovitosti a **znalecký posudek** o ceně nemovitosti zjištěné podle oceňovacího předpisu, platné v den nabytí nemovitosti novým vlastníkem. Podává-li k těmto převodům nemovitosti přiznání více poplatníků, mohou uvedené listiny přiložit pouze k jednomu z nich.

Jde-li o **vklad nemovitosti do s.r.o. nebo do a.s.**, součástí přiznání je posudek znalce, kterým se určuje hodnota předmětu vkladu podle ust. § 59 a § 59a zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Znalecký posudek se nevyžaduje v případě převodu nebo přechodu vlastnictví

- a) – k nemovitosti, který je od daně **zcela osvobozen. To neplatí v případech podmíněného osvobození vkladů nemovitostí do základního kapitálu.**
- b) – k pozemku bez stavby a bez trvalých porostů (v těchto případech daňový subjekt uvede příslušné údaje v Příloze č. 2 podle pokynů uvedených na str. 4 těchto Pokynů),
- c) – k nemovitosti z vlastnictví nebo do vlastnictví územního samosprávného celku (základem daně je cena sjednaná),
- d) – při vydražení nemovitosti při výkonu rozhodnutí nebo ve veřejné dražbě a při exekuci (základem daně je cena dosažená vydražením),

- e) – při zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví soudem (základem daně je cena stanovená soudem, tj. náhrada určená soudem nebo podíl na výtěžku z prodeje nemovitostí určený soudem),
- f) – při vyvlastnění (je-li základem daně výše náhrady za vyvlastnění stanovená v rozhodnutí úřadu, který provádí vyvlastnění),
- g) – při podání daňového přiznání k dani z převodu nemovitostí, jde-li o prodej nemovitosti mimo dražbu v rámci insolvenčního řízení při zpeněžení majetkové podstaty v konkursu nebo při oddlužení (základem daně je cena dosažená prodejem nemovitostí).

5. Zástupce poplatníka

Pokud si poplatník, jeho zákonný nebo ustanovený zástupce zvolí **zmocněnce** podle § 27 daňového řádu a plná moc nebude udělena ústně do protokolu u příslušného správce daně, přiloží k přiznání písemně udělenou plnou moc. Jestliže je zákonný zástupce poplatníka zastupován zmocněncem, údaje o zmocněnci se uvádějí v samostatné příloze.

Poplatník se sídlem nebo místem pobytu v cizině přiloží k přiznání údaje o zástupci v tuzemsku pro doručování písemností.

Vyměření a placení daně

6. Poplatník je povinen v přiznání sám si daň vypočítat a ve lhůtě pro podání přiznání ji zaplatit.

Neodchyluje-li se daň uvedená v přiznání od daně vyměřené, **nesdělujte správce daně poplatníkovi výsledek vyměření**.

Za den vyměření daně a současně za den doručení tohoto rozhodnutí poplatníkovi se považuje poslední den lhůty pro podání přiznání a bylo-li přiznání podáno opožděně, den, kdy došlo správci daně (§ 140 daňového řádu). Stejně se při počítání lhůt postupuje i u dodatečného přiznání (§ 141 daňového řádu).

Při vkladu nemovitostí **do základního kapitálu** obchodní společnosti nebo do družstva **bude daňové řízení ukončeno správcem daně v závislosti na dodržení podmínek osvobození podle § 20 odst. 6 písm. e) zákona**.

Při výměně nemovitostí převodce i nabyvatel platí daň společně a nerozdílně (viz rovněž Pokyny k Příloze č. 1 k přiznání k dani z převodu nemovitostí typu „S“ k 1. ČÁSTI II. ODDÍLU).

Sazba daně z úplatných převodů či přechodů vlastnických práv k nemovitosti činí 3 % ze základu daně.

7. Činí-li daň méně než 100,- Kč, přiznání se podává, ale poplatník daň neplatí.

Dodatečné a opravné daňové přiznání (dále jen „dodatečné přiznání“ nebo „opravné přiznání“)

8. Zjistí-li poplatník, že jeho daň má být vyšší, než jeho poslední známá daň, je povinen předložit do konce měsíce následujícího po tomto zjištění dodatečné přiznání (§ 141 daňového řádu).

9. Před uplynutím lhůty k podání přiznání může poplatník podat opravné přiznání. Pro vyměřovací řízení se pak postupuje podle tohoto opravného přiznání a k přiznání předchozímu se nepřihlíží.

Daňové nedoplatky, úrok z prodlení a pokuta za opožděné tvrzení daně

10. Poplatník (daňový dlužník) je v **prodlení, nezaplatí-li** splatnou částku daně nejpozději v den její splatnosti (viz bod 6. Všeobecné části těchto Pokynů).

11. **Úrok z prodlení** se počítá za každý den prodlení počínaje pátým pracovním dnem následujícím po dni splatnosti až do dne platby včetně. Daňový dlužník je povinen zaplatit za každý den prodlení úrok z prodlení ve výši stanovené v § 252 odst. 2 daňového řádu.

12. Nebylo-li přiznání nebo dodatečné přiznání podáno včas (viz bod 3. Všeobecné části těchto Pokynů), nebo bylo podáno po stanovené lhůtě, a toto zpoždění je delší než 5 pracovních dnů, vzniká povinnost uhradit pokutu za opožděné tvrzení daně (§ 250 daňového řádu), o které bude poplatník vyzooměn platebním výměrem.

ZÁHLAVÍ TISKOPISU

Vyplňte sídlo místně příslušného finančního úřadu (správce daně). **Místně příslušným správcem** daně je finanční úřad, v obvodu jehož územní působnosti se nacházejí nemovitosti, jejichž úplatný převod nebo přechod vlastnictví je předmětem daně (§ 16a písm. b) zákona).

Dále uveďte

- počet vyplněných Příloh č. 1 (II. ODDÍL), např. v případě 2 nabyvatelů budou vyplněny dva II. ODDÍLY, tj. 2 Přílohy č. 1, a
- počet stran Přílohy č. 2, v níž rozvedte specifikaci převáděného majetku, pokud není součástí přiznání znalecký posudek. Pokud příloha nebude postačovat, rozvedte údaje na volných listech, které budou označeny příslušným pořadovým číslem.

01 Poplatník – zaškrtněte, zda přiznání podáváte jako fyzická osoba nebo právnická osoba.

02 Daňové identifikační číslo – uveďte DIČ, bylo-li již pro účely jiné daně přiděleno.

03 Rodné číslo – uveďte rodné číslo poplatníka.

04 IČ – uveďte přidělené identifikační číslo.

Na každé vložce přiznání uveďte DIČ (02), případně RČ (03), případně IČ (04) jako identifikátor její příslušnosti k přiznání.

05 Typ přiznání – (viz body 3. 8. a 9. Všeobecné části těchto Pokynů). Vyberte z předlohy, jaký typ přiznání podáváte a případně zda ho podáváte za zaniklý daňový subjekt (zaniklou právnickou osobu) nebo za zemřelý daňový subjekt.

06 Poslední den lhůty pro podání přiznání (obecně viz výše body 3. 8. a 9.; propočít konce lhůty pro podání řádného přiznání viz ř. 48 tiskopisu přiznání, pro podání dodatečné propočít viz ř. 49).

Tiskopis přiznání včetně Přílohy č. 1 (II. ODDÍLu) je členěn do 4 ODDÍLŮ (I–IV).

I. ODDÍL

1. Údaje o poplatníkovi (tj. převodci, případně nabyvateli) vyplňte v závislosti na formě převodu vlastnického práva k nemovitosti, viz bod 2. Všeobecné části těchto pokynů.

Údaje o společném zástupci poplatníků (účastníkovi směnné smlouvy) pro účely daňového řízení při výměně nemovitostí uveďte z dvojice směřujících vlastníků uvedených v přiznání toho z nich, který je jejich společným zástupcem, viz též bod 2. Všeobecné části těchto pokynů.

A. Fyzická osoba

07 Příjmení – vyplňte nyní používané příjmení.

08 Rodné příjmení – vyplňte příjmení uvedené v rodném listě.

09 Jméno – vyplňte jméno ve stejném znění, jak je uvedeno v rodném listě.

10 Titul – vyplňte akademický a akademicko-vědecký titul.

12 až 17 Adresa místa pobytu fyzické osoby – vyplňte v uvedeném členění.

V případě, že obec má označeny ulice: název ulice a číslo popisné/číslem orientačním (v ulici pořadovým).

Pokud obec nemá označeny ulice: část obce a číslo popisné nebo pouze číslo popisné.

B. Právnícká osoba

18 Název právnické osoby – vyplňte název právnické osoby zapsaný do obchodního nebo jiného zákonem stanoveného rejstříku. U právnických osob, které se do rejstříku nezapisují, uveďte název, pod kterým byly zřízeny, a u ostatních **subjektů název, pod nímž vystupují vůči třetím osobám**.

19 Právní forma – vyplňte zkrácený tvar, např. s.r.o., a.s., s.p., družstvo, nadace, včetně dovětky „v likvidaci“, „v konkursu“.

21 až 24 Osoba, která je oprávněna jednat jménem právnické osoby – vyplňte příjmení, jméno, titul a funkci oprávněné osoby.

25 až 30 Sídlo právnické osoby – uveďte adresu sídla tak, jak byla zapsána do obchodního nebo do jiného zákonem stanoveného rejstříku.

31 až 33 Adresa pro doručování písemností, případně adresa nového místa pobytu poplatníka po prodeji nemovitosti – vyplníte pouze v případě, že není datová schránka a liší-li se adresa, kam požadujete, aby správce daně doručoval, od adresy uvedené v předchozích bodech.

34 až 43 Právní nástupce, zákonný zástupce, zmocněnec – u fyzické osoby, která nemůže před správcem daně jednat samostatně pro nezpůsobilost nebo omezenou způsobilost k právním úkonům, uveďte údaje o jejím zákonném zástupci. V případě, že poplatník zemře nebo zanikne bez provedení likvidace dříve, než vznikla povinnost podat přiznání, uveďte údaje o právním nástupci nebo orgánu, který o zrušení rozhodl a který je povinen podat přiznání podle ustanovení § 239 a § 240 daňového řádu. V případě nedostatku řádků uveďte údaje na zvláštním listu jako přílohu zapsanou do IV. ODDÍLu.

Poplatník **se sídlem nebo místem pobytu v cizině** přiloží k přiznání údaje o zástupci v tuzemsku pro doručování písemností.

2. Údaje o zápisu do katastru nemovitostí

44 Název a sídlo katastrálního úřadu – uveďte název a sídlo katastrálního úřadu, který provedl zápis vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem.

45 Číslo rozhodnutí katastrálního úřadu – uveďte číslo rozhodnutí, které je uvedeno na doložce o povolení vkladu do katastru nemovitostí.

46 Forma převodu nebo přechodu vlastnictví k nemovitostem – vyplňte způsob nebo formu zřízení vlastnických práv a jiných práv k nemovitostem – např. kupní smlouva, směnná smlouva, vyvlastnění, vydržení, výkon rozhodnutí, vypořádání podílového spoluvlastnictví, veřejná dražba, exekuce, smlouva o zajišťovacím převodu práva nebo o postoupení pohledávky.

47 Datum změny vlastnictví (zdanění se provede podle znění zákona platného k tomuto datu)

Vyplňte v závislosti na formě převodu nebo přechodu vlastnictví.

a) právní účinky vkladu věcného práva do katastru nemovitostí

Právní účinky vkladu vznikají na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu, a to ke dni, kdy návrh na vklad byl doručen katastrálnímu úřadu. **Vyplňte den**, který je uveden **na doložce** vkladu do katastru nemovitostí na prvopisu smlouvy. K doložce viz též bod 3. písm. a) Všeobecné části těchto Pokynů.

b) smlouva o úplatném převodu nemovitosti, která není evidována v katastru nemovitostí, nebo smlouva o postoupení pohledávky

– není-li ve smlouvě stanoveno jinak, nabývá smlouva účinnosti podpisem posledního účastníka.

c) vlastnické právo k nemovitosti vydražené ve veřejné dražbě, při výkonu rozhodnutí nebo exekuci přešlo dnem

– uveďte den udělení příklepu.

d) změna vlastnického práva k nemovitosti na základě příslušné listiny nastala dnem, např.:

• datum nabytí právní moci rozhodnutí o

– vyvlastnění

– vypořádání podílového spoluvlastnictví soudem – uveďte datum, kdy příslušné rozhodnutí nabylo právní moci.

• **datum nabytí vlastnictví vydržením** na základě osvědčení notářským zápisem nebo deklarování rozhodnutím soudem

– uveďte datum nabytí vlastnictví uvedené v notářském zápisu nebo deklarované v pravomocném rozhodnutí soudem.

48 Datum pro stanovení počátku běhu lhůty pro podání ŘÁDNÉHO přiznání – vyplňte v závislosti na formě převodu nebo přechodu vlastnictví dle pokynů uvedených v přiznání.

49 Datum pro počátek běhu lhůty k podání DODATEČNÉHO přiznání

Zjistí-li poplatník, že daň má být vyšší než poslední známá daň, je povinen podat do konce měsíce následujícího po měsíci, ve kterém to zjistil, dodatečné přiznání a ve stejné lhůtě rozdílnou částku uhradit. Poslední známá daň je výsledná daň, jak byla správcem daně dosud pravomocně stanovena v dosavadním průběhu daňového řízení o této dani.

Dodatečné přiznání na daň nižší lze podat za podmínek stanovených v § 141 daňového řádu, a to ve stejné lhůtě, která je stanovena pro podání dodatečného přiznání na daň vyšší. V příloze č. 2 uveďte důvody pro podání dodatečného přiznání podle § 141 odst. 5 daňového řádu (tj. v případě, že dodatečné přiznání je na daň nižší oproti poslední známé dani, nebo jestliže se dodatečným přiznáním výše daně nemění).

II. ODDÍL je obsažen v Příloze č. 1

III. ODDÍL

1. ČÁST

Při výměně nemovitostí vyplňte pouze ř. 84b.

Ve všech ostatních případech převodu nemovitosti vyplňte pouze ř. 84a.

84a Daň celkem (Součet tzv. dílčích daní z řádků 83 z každého II. ODDÍLu)

Vyplňte dle pokynů v přiznání. **Nevyplňujte při výměně nemovitostí.**

84b Výsledná daň

(Porovnání tzv. dílčích daní z řádku 83 z vyplněných II. ODDÍLů)

Vyplňte pouze při výměně nemovitostí.

Porovnejte částky daně v řádcích 83 uvedené v obou vyplněných II. ODDÍLech a do řádku 84b vepište tu z nich, která je vyšší.

2. ČÁST – Daň z dodatečného přiznání

Vyplňte pouze v případě, je-li podáváno dodatečné přiznání.

IV. ODDÍL

Přílohy

Všechny údaje, které nebylo možno uvést v přiznání, rozvedte na přílohách. V tomto oddíle uveďte pod pořadovým číslem název (obsah) přílohy, např. znalecký posudek, udělená plná moc apod. a počet stran.

Tiskopis nepovinné přílohy 25 5522 (nepovinná příloha ke stanovení základu daně a daně, případně osoby společného zástupce, u výměny nemovitostí) nebude od roku 2011 vydáván tiskem, je dostupný pouze v elektronické podobě.

Příloha č. 2

V případech převodu nebo přechodu vlastnictví k pozemkům bez trvalých porostů a staveb, pokud nebude předkládán znalecký posudek o ceně nemovitostí, uveďte v Příloze č. 2 tyto údaje:

Obec a katastrální území, kde se pozemky nacházejí, parcelní číslo, druh pozemku (např. orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, louky, pastviny, lesní pozemky, stavební pozemky), výměru pozemků v m² a cenu za m² podle příslušného oceňovacího předpisu. Zároveň je bezpodmínečně nutné upravit základní cenu pozemku o přírážky, srážky a koeficienty uvedené v příloze k příslušnému ustanovení prováděcí vyhlášky.

TISKOPIS PRO ZMĚNU VLASTNICTVÍ

POKYNY

k vyplnění Přílohy č. 1 k přiznání k dani z převodu nemovitosti PŘEVOD NEMOVITOSTI KUPNÍ SMLOUVOU

K

II. ODDÍL

1. ČÁST

– Údaje o nabyvateli (kupujícím)

Údaje o nabyvateli uveďte ve všech případech, kdy k převodu nemovitostí dochází na základě **kupní smlouvy včetně smlouvy o prodeji podniku**.

Pokud nemovitosti převádíte na více nabyvatelů, vyplňte údaje o jednotlivých nabyvatelích a odpovídajících podílech na převáděných nemovitostech na samostatných Přílohách č. 1 (II. ODDÍL). Takto vyplněné Přílohy č. 1 přiložte v počtu odpovídajícím počtu nabyvatelů do tiskopisu přiznání.

V případech, kdy k nabytí nemovitosti dochází **při konkursu, resp. při prodeji nemovitosti mimo dražbu v rámci insolvenčního řízení při zpeněžení majetkové podstaty v konkursu nebo při oddlužení nebo při vyrovnání**, se údaje 1. ČÁSTI, tj. Údaje o nabyvateli, **n e v y p l ň u j í**.

A. Fyzická osoba

50 až 59 – způsob vyplnění těchto řádků je obdobný jako u řádků 07 až 17 tiskopisu Přiznání k dani z převodu nemovitostí.

60 Příbuzenský vztah nebo jiný obdobný poměr převodce k nabyvateli – uveďte vztah převodce k nabyvateli.

Tento údaj je nezbytný pro účely výpočtu daně, neboť při převodu nemovitého majetku vydaného nebo poskytnutého jako náhrada podle zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů, je první převod vlastnictví mezi osobami blízkými podle občanského zákoníku osvobozen od daně (§ 23 odst. 2 zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, dále jen „zákon“). Totéž platí pro převod vlastnického práva k nemovitému majetku, k němuž byla obnovena práva vlastníka podle § 22 zákona č. 229/1991 Sb. a pro převod vlastnického práva k nemovitému majetku, k němuž byla obnovena práva vlastníka podle § 11 a § 12 zákona č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech.

Poznámka: Podle § 116 občanského zákoníku osobou blízkou je příbuzný v řadě přímé, sourozenec a manžel; jiné osoby v poměru rodinném nebo obdobném se pokládají za osoby sobě navzájem blízké, jestliže by újmu, kterou utrpěla jedna z nich, druhá důvodně pociťovala jako újmu vlastní.

B. Právnícká osoba

61 až 73 – způsob vyplnění těchto řádků je obdobný jako u řádků 18 až 30 tiskopisu Přiznání k dani z převodu nemovitostí.

2. ČÁST

– Údaje o cenách (hodnotách) nemovitého majetku

– Stanovení základu daně a výpočet daně za II. ODDÍL

Základ daně:

- a) – **cena zjištěná** podle příslušného oceňovacího předpisu platná v den nabytí nemovitosti novým vlastníkem, je-li tato cena shodná s cenou sjednanou v kupní smlouvě (smlouvě o prodeji podniku) nebo je-li cena nemovitostí sjednaná nižší než cena zjištěná
- b) – **cena sjednaná v případě**, je-li tato cena sjednaná vyšší než cena zjištěná podle příslušného oceňovacího předpisu nebo jde-li o převod nemovitosti z vlastnictví nebo do vlastnictví územního samosprávného celku
- c) – nelze-li cenu nebo hodnotu nemovitosti, která má být základem daně podle § 10 odst. 1 zákona stanovit způsobem v tomto ustanovení uvedeném, je základem daně cena zjištěná

Oddíl A

74 Cena zjištěná – uveďte v Kč cenu převáděných nemovitostí, příp. cenu převáděných podílů na nemovitostech, zjištěnou podle příslušného oceňovacího předpisu, platnou v den nabytí nemovitosti novým vlastníkem.

Pro cenu zjištěnou i sjednanou platí:

Při převodu nemovitostí na více nabyvatelů, uveďte část ceny odpovídající velikosti podílu, který převádíte na příslušného nabyvatele.

Při převodu **ZE společného jmění manželů (SJM) jsou** (pro účely daně z převodu nemovitostí) **PODÍLY převáděné každým z manželů STEJNÉ**.

Při převodu **DO SJM jsou** (pro účely daně z převodu nemovitostí) **PODÍLY** nabývané každým z manželů od převodce **STEJNÉ**.

Pokud jste v případě zčásti osvobozeného převodu majetku

– nepoužili pro osvobozenou část majetku „Přiznání k dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí při nabytí, převodu nebo přechodu majetku osvobozeného podle § 20 a § 23 zákona“ (tiskopis 25 5461, tzv. „zkrácené přiznání“), uveďte souhrn ceny zjištěné neosvobozeného majetku a ceny zjištěné (nebo případně alespoň ceny přibližné, pokud není stanovena cena zjištěná) osvobozeného majetku.

75 Z ř. 74 cena nemovitostí osvobozených od daně podle § 20 a § 23 odst. 2 zákona

z ř. 74 uveďte **ceny zjištěné nebo alespoň přibližné**

nemovitostí, jejichž převod je podle zákona osvobozen – viz pokyny k řádce 74.

Oddíl B

77 až 79 Cena sjednaná – uveďte cenu nemovitostí dohodnutou ve smlouvě; tato cena může představovat peněžní prostředky, ale i další penězi ocenitelná plnění poskytnutá ve prospěch poplatníka daně. Je-li kupní cena sjednána v cizí měně a je-li v kupní smlouvě výslovně ujednáno datum poskytnutí tohoto peněžitého plnění, provede se přepočítání na Kč devizovým kursem k tomuto dni. Přepočítání ke dni právních účinků vkladu práva do katastru nemovitostí lze provést, jen pokud datum plnění ujednáno není.

V případě majetku, jehož převod je zčásti osvobozen od daně, uveďte do ř. 77 souhrn ceny sjednané veškerého převáděného majetku a do ř. 78 cenu sjednanou majetku, jehož převod je od daně osvobozen (viz pokyny k těmto řádkům v přiznání). Skutečnosti, které jsou důvodem pro přiznání osvobození, prokažte podle pokynů správce daně příslušnými doklady.

Oddíl C

Po vyplnění příslušného počtu výtisků tiskopisu Příloha č. 1 dle pokynů v něm uvedených, **přejděte na řádek 84a III. ODDÍLu tiskopisu Přiznání k dani z převodu nemovitostí (str. 5).**

TISKOPIS PRO ZMĚNU VLASTNICTVÍ

POKYNY

k vyplnění Přílohy č. 1 k přiznání k dani z převodu nemovitostí OSTATNÍ PŘEVODY ČI PŘECHODY NEMOVITOSTI

O

II. ODDÍL

1. ČÁST

– Údaje o nabyvateli (kupujícím)

Údaje o nabyvateli uveďte ve všech případech, kdy k převodu či přechodu nemovitostí dochází na základě **smlouvy o finančním pronájmu s následnou koupí najaté věci, dohody o úplatném vypořádání podílového spoluvlastnictví, vkladu nemovitostí do obchodní společnosti nebo družstva, zvyšování základního kapitálu obchodní společnosti.**

Pokud nemovitosti převádíte na více nabyvatelů, vyplňte údaje o jednotlivých nabyvatelích a odpovídajících podílech na převáděných nemovitostech na samostatných Přílohách č. 1.

Přílohy č. 1 přiložte v počtu odpovídajícím počtu nabyvatelů do tiskopisu přiznání.

– Údaje o spoluvlastníkovi / spoluvlastnících, s nimiž se dohodou o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví vypořádává poplatník daně z I. ODDÍLU

Vyplňte i při větším počtu spoluvlastníků jen jednu Přílohu č. 1, v níž uveďte údaje o jednom ze spoluvlastníků. Údaje o dalších spoluvlastnících uveďte na samostatném listu papíru a přiložte jako přílohu zapsanou do IV. ODDÍLU přiznání.

Při výkonu rozhodnutí, vyvlastnění, vydržení, exekuci, veřejné dražbě, nabytí nemovitosti na základě smlouvy o zajišťovacím převodu práva, v souvislosti s postoupením pohledávky nebo při zrušení právnické osoby bez likvidace anebo při rozdělení likvidačního zůstatku při zrušení právnické osoby s likvidací, se ve II. ODDÍLU údaje 1. ČÁSTI, tj. Údaje o nabyvateli, **n e v y p l ň u j í .**

A. Fyzická osoba

50 až 59 – způsob vyplnění těchto řádků je obdobný jako u řádků 07 až 17 tiskopisu Přiznání k dani z převodu nemovitostí.

60 Příbuzenský vztah nebo jiný obdobný poměr převodce k nabyvateli – uveďte vztah převodce k nabyvateli. Tento údaj je nezbytný pro účely výpočtu daně, neboť při převodu nemovitého majetku vydaného nebo poskytnutého jako náhrada podle zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů, je první převod vlastnictví mezi osobami blízkými podle občanského zákoníku osvobozen od daně (§ 23 odst. 2 zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, dále jen „zákon“). Totéž platí pro převod vlastnického práva k nemovitému majetku, k němuž byla obnovena práva vlastníka podle § 22 zákona č. 229/1991 Sb., a pro převod vlastnického práva k nemovitému majetku, k němuž byla obnovena práva vlastníka podle § 11 a § 12 zákona č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech.

Poznámka: Podle § 116 občanského zákoníku osobou blízkou je příbuzný v řadě přímé, sourozenec a manžel; jiné osoby v poměru rodinném nebo obdobném se pokládají za osoby sobě navzájem blízké, jestliže by újmu, kterou utrpěla jedna z nich, druhá důvodně pociťovala jako újmu vlastní.

B. Právnická osoba

61 až 73 – způsob vyplnění těchto řádků je obdobný jako u řádků 18 až 30 tiskopisu Přiznání k dani z převodu nemovitostí.

2. ČÁST

– Údaje o cenách (hodnotách) nemovitého majetku

– Stanovení základu daně a výpočet daně za II. ODDÍL

Při vyvlastnění, kdy na základě rozhodnutí úřadu, který provádí vyvlastnění, přechází vlastnické právo k vyvlastňované nemovitosti a současně k nemovitosti poskytované jako náhrada, se tyto přechody považují za jeden přechod a daň se vybere z přechodu nemovitostí z vlastnictví vyvlastňovaného.

Základ daně:

- a) – **cena zjištěná** podle oceňovacího předpisu platná v den nabytí nemovitosti novým vlastníkem, je-li tato cena shodná s cenou sjednanou ve smlouvě nebo je-li cena nemovitostí sjednaná nižší než cena zjištěná
– **cena sjednaná** v případě, je-li tato cena sjednaná vyšší než cena zjištěná podle oceňovacího předpisu
- b) v případě **vydržení** cena zjištěná podle oceňovacího předpisu platná v den sepsání osvědčení o vydržení ve formě notářského zápisu, nebo v den právní moci rozhodnutí soudu o vydržení
- c) v případě nabytí nemovitosti na základě **smlouvy o finančním pronájmu s následnou koupí najaté věci** nebo na základě **smlouvy o zajišťovacím převodu práva** či o **postoupení pohledávky** cena zjištěná podle oceňovacího předpisu, platná v den nabytí nemovitosti novým vlastníkem
- d) v případě **vydražení nemovitostí při výkonu rozhodnutí, při exekuci nebo ve veřejné dražbě,** cena dosažená vydražením
- e) cena sjednaná, jde-li o **převod nemovitostí z vlastnictví nebo do vlastnictví územního samosprávného celku**
- f) v případě **zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví soudem** náhrada určená soudem nebo podíl na výtěžku z prodeje nemovitosti určený soudem
- g) v případě **zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví dohodou** rozdíl cen uvedených v písmenu a) před zrušením a vypořádáním podílového spoluvlastnictví a po zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví

h) v případě vkladu nemovitosti do obchodní společnosti a družstva

- u v.o.s., k.s. a družstva stanovení základu daně viz výše bod a), přičemž za cenu sjednanou se považuje cena stanovená dle § 59 odst. 3 obch. zákoníku a dle § 223 odst. 5 obch. zákoníku
- u s.r.o. a a.s. je základem daně hodnota vkladu stanovená znalcem podle § 59 odst. 3 obchodního zákoníku

i) v případě vyvlastnění výše náhrady za vyvlastnění stanovená v rozhodnutí úřadu, který provádí vyvlastnění

j) v případě prodeje nemovitosti mimo dražbu v rámci insolvenčního řízení při zpeněžení majetkové podstaty v konkurzu nebo při oddlužení cena dosažená prodejem nemovitosti,

k) v případě zvyšování základního kapitálu obchodní společnosti, nebude-li hodnota nemovitosti určena posudkem znalce, hodnota určená obecně uznávaným nezávislým odborníkem nebo hodnota určená reálnou cenou vykázanou v účetní závěrce za předcházející účetní období před valnou hromadou rozhodující o vkladu, pokud byla ověřena auditorem bez výhrad, rozhodne-li tak statutární orgán podle obchodního zákoníku

NELZE-LI cenu nebo hodnotu nemovitosti, která má být základem daně podle § 10 odst. 1 zákona stanovit způsobem v tomto ustanovení uvedeném a vyplnit dle instrukcí do řádků 77–79 přiznání, je základem daně cena zjištěná.

Oddíl A

74 Cena zjištěná, hodnota snížení podílu (spoluvlastníka = převodce = poplatníka) – uveďte v Kč cenu převáděných nemovitostí, příp. podílů na nemovitostech, zjištěnou podle oceňovacího předpisu, platnou v den nabytí nemovitostí novým vlastníkem. Jsou-li nemovitosti **převáděny na více nabyvatelů** (a nejedná-li se o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví dohodou), uveďte část ceny odpovídající velikosti podílu převáděného na příslušného nabyvatele.

Pro cenu zjištěnou i sjednanou platí:

Při převodu nemovitostí **ZE společného jmění manželů (SJM) jsou** (pro účely daně z převodu nemovitostí) **PODÍLY převáděné každým z manželů STEJNĚ.**

Při převodu nemovitostí **DO SJM jsou** (pro účely daně z převodu nemovitostí) **PODÍLY nabývané každým z manželů od převodce STEJNĚ.**

V případě zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví dohodou i při větším počtu spoluvlastníků vyplňte celkový rozdíl ceny zjištěné podílu (před a po vypořádání) poplatníka z I. ODDÍLu přiznání do Přílohy č. 1 ř. 74.

Ve II. ODDÍLu bude uveden jeden ze spoluvlastníků, s nimiž poplatník svůj podíl vypořádal (viz pokyny k vyplnění údajů o spoluvlastnících v 1. ČÁSTI).

Pokud jste **v případě zčásti osvobozeného převodu majetku** nepoužili pro osvobozenou část majetku tiskopis „Přiznání k dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí při nabytí, převodu nebo přechodu majetku osvobozeného podle § 20 a § 23 zákona (tiskopis 25 5461, tzv. „zkrácené přiznání“), uveďte souhrn ceny zjištěné neosvobozeného majetku a ceny zjištěné (nebo případně alespoň ceny přibližné, pokud není stanovena cena zjištěná) osvobozeného majetku.

75 Z ř. 74 cena nemovitostí osvobozených od daně podle § 20 a § 23 odst. 2 zákona

Z ř. 74 uveďte **cenu zjištěnou nebo alespoň přibližnou** nemovitostí, jejichž převod je podle zákona osvobozen – viz pokyny k řádce 74.

Oddíl B

77 až 79 Cena sjednaná, hodnota vkladu, cena dosažená vydražením, náhrada určená soudem – uveďte:

- cenu nemovitostí dohodnutou ve smlouvě či v dohodě o vypořádání podílového spoluvlastnictví,
- hodnotu, jež je považována za cenu sjednanou v případě vkladu nemovitosti do obchodní společnosti nebo družstva (viz pokyny k těmto řádkům v přiznání a v těchto Pokynech k II. ODDÍLu, k 2. ČÁSTI písm. i),
- cenu dosaženou vydražením při vydražení nemovitosti při výkonu rozhodnutí, ve veřejné dražbě nebo při exekuci,
- náhradu určenou soudem nebo podíl na výtěžku z prodeje nemovitosti určený soudem v případě zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví soudem,
- výši náhrady za vyvlastnění stanovenou v rozhodnutí úřadu, který provádí vyvlastnění.

Nelze-li podle uvedených instrukcí a pokynů cenu stanovit a uvést, potom tyto řádky nevyplňujte.

Při zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví dohodou uveďte i při větším počtu spoluvlastníků do ř. 77 celkovou cenu sjednanou podílu (části podílu) na nemovitém majetku, o kterou se poplatníkovi z I. ODDÍLu sníží hodnota jeho podílu, který měl před vypořádáním a který převedl na spoluvlastníka / spoluvlastníky uvedené v tomto II. ODDÍLe (viz pokyny k vyplnění spoluvlastníků do 1. ČÁSTI). Je-li kupní cena sjednána v cizí měně a je-li v kupní smlouvě výslovně ujednáno datum poskytnutí tohoto peněžitého plnění, provede se přepočet na Kč devizovým kursem k tomuto dni. Přepočet ke dni právních účinků vkladu práva do katastru nemovitostí lze provést jen pokud datum plnění ujednáno není.

V případě majetku, jehož **převod je zčásti osvobozen od daně**, uveďte do ř. 77 souhrn ceny sjednané veškerého převáděného majetku a do ř. 78 cenu sjednanou majetku, jehož převod je od daně osvobozen. Důvody pro přiznání osvobození prokažte podle pokynů správce daně příslušnými doklady, např. výpisem z katastru nemovitostí ke dni účinnosti zákona č. 229/1991 Sb., tj. ke dni 24. 6. 1991, rodnými listy apod.

Oddíl C

Po vyplnění příslušného počtu výtisků tiskopisu Příloha č. 1 dle pokynů v něm uvedených, přejděte na řádek 84a III. ODDÍLu tiskopisu Přiznání k dani z převodu nemovitostí (str. 5).

TISKOPIS PRO ZMĚNU VLASTNICTVÍ

POKYNY

k vyplnění Přílohy č. 1 k přiznání k dani z převodu nemovitostí PŘEVOD NEMOVITOSTI SMĚNNOU SMLOUVOU

S

II. ODDÍL

1. ČÁST

– Údaje o účastníkovi směnné smlouvy

Při výměně **nemovitostí** na základě směnné smlouvy jsou **poplatníky společně a nerozdílně účastníci směnné smlouvy, kteří své nemovitosti nebo podíly na nich vzájemně vyměňují.**

Každého z obou vzájemně směřujících účastníků uveďte v samostatné Příloze č. 1 (II. ODDÍLu) a tyto Přílohy č. 1 přiložte do tiskopisu přiznání.

A. Fyzická osoba

50 až 59 – způsob vyplnění těchto řádků je obdobný jako u řádků 07 až 17 tiskopisu Přiznání k dani z převodu nemovitostí. Řádky 54 až 59 se nevyplňují u účastníka směnné smlouvy, který je poplatníkem a současně zástupcem poplatníků pro účely daňového řízení. (Tyto údaje jsou obsaženy v I. ODDÍLu tiskopisu Přiznání k dani z převodu nemovitostí).

60 Příbuzenský vztah nebo jiný obdobný poměr převodce k nabyvateli – uveďte vztah převodce k nabyvateli. Tento údaj je nezbytný pro účely výpočtu daně, neboť při převodu nemovitého majetku vydaného nebo poskytnutého jako náhrada podle zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů, je první převod vlastnictví mezi osobami blízkými podle občanského zákoníku osvobozen od daně (§ 23 odst. 2 zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, dále jen „zákon“). Totéž platí pro převod vlastnického práva k nemovitému majetku, k němuž byla obnovena práva vlastníka podle § 22 zákona č. 229/1991 Sb., a pro převod vlastnického práva k nemovitému majetku, k němuž byla obnovena práva vlastníka podle § 11 a § 12 zákona č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech.

Poznámka: Podle § 116 občanského zákoníku osobou blízkou je příbuzný v řadě přímé, sourozenec a manžel; jiné osoby v poměru rodinném nebo obdobném se pokládají za osoby sobě navzájem blízké, jestliže by újmu, kterou utrpěla jedna z nich, druhá důvodně počítávala jako újmu vlastní.

B. Právnícká osoba

61 až 73 – způsob vyplnění těchto řádků je obdobný jako u řádků 18 až 30 tiskopisu Přiznání k dani z převodu nemovitostí.

U účastníka směnné smlouvy, který je společným zástupcem poplatníků pro účely daňového řízení, se nevyplňují řádky 64 až 73. (Tyto údaje jsou obsaženy v I. ODDÍLu tiskopisu Přiznání k dani z převodu nemovitostí.)

2. ČÁST

– Údaje o cenách nemovitého majetku

– Stanovení základu daně a výpočet daně za II. ODDÍL

Při výměně **nemovitostí** se vzájemné převody považují za jeden převod.

Vzájemnými převody se rozumí protisměrné převody vlastnictví k nemovitosti (k nemovitostem) nebo k podílu na nemovitosti (na nemovitostech) mezi právě dvěma vlastníky (spoluvlastníky).

Daň se vybere z převodu té nemovitosti (nemovitostí), z jejíhož (jejichž) převodu je daň vyšší.

Základ daně:

– **cena zjištěná převáděné nemovitosti** podle příslušného oceňovacího předpisu platná v den nabytí nemovitosti novým vlastníkem, je-li tato cena shodná s cenou sjednanou nebo je-li cena nemovitosti sjednaná nižší než cena zjištěná.

Není-li cena sjednaná nemovitosti převáděné účastníkem z právě vyplňované Přílohy č. 1 přímo dohodnuta ve směnné smlouvě, je pro účely daně z převodu nemovitostí cenou sjednanou cena zjištěná té nemovitosti, kterou účastník z právě vyplňované Přílohy č. 1 nabývá od účastníka uvedeného ve druhé Příloze č. 1 téhož přiznání.

– **cena sjednaná** v případě, je-li tato cena sjednaná vyšší než cena zjištěná podle příslušného oceňovacího předpisu.

– nelze-li cenu nebo hodnotu nemovitosti, která má být základem daně podle § 10 odst.1 zákona stanovit způsobem v tomto ustanovení uvedeném, je základem daně cena zjištěná.

Oddíl A

74 Cena zjištěná – uveďte cenu zjištěnou nemovitosti nebo podílu na nemovitosti převáděné účastníkem směnné smlouvy (uvedeným v právě vyplňované Příloze č. 1) zjištěnou podle příslušného oceňovacího předpisu, platnou v den nabytí nemovitosti novým vlastníkem.

Pro cenu zjištěnou i sjednanou platí:

Při převodu nemovitosti **ZE společného jmění manželů (SJM) jsou** (pro účely daně z převodu nemovitostí) **PODÍLY převáděné každým z manželů STEJNĚ.**

Při převodu nemovitosti **DO SJM jsou** (pro účely daně z převodu nemovitostí) **PODÍLY nabývané každým z manželů od převodce STEJNĚ.**

Pokud jste **v případě zčásti osvobozeného převodu majetku** nepoužili pro osvobozenou část majetku „Přiznání k dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí při nabytí, převodu nebo přechodu majetku osvobozeného podle § 20 a § 23 zákona“ (tiskopis 25 5461, tzv. „zkrácené přiznání“), uveďte souhrn ceny zjištěné neosvobozeného majetku a ceny zjištěné (nebo případně alespoň ceny přibližné, pokud není stanovena cena zjištěná) osvobozeného majetku.

75 Z ř. 74 cena nemovitostí osvobozených od daně podle § 20 a § 23 odst. 2 zákona

z ř. 74 uveďte **ceny zjištěné nebo alespoň přibližné** nemovitostí, jejichž převod je podle zákona osvobozen – viz pokyny k řádce 74.

Oddíl B

77 až 79 Cena sjednaná – dle instrukcí v Příloze č. 1 uveďte cenu, za níž účastník uvedený v právě vyplňované Příloze č. 1 nemovitý majetek převádí výměnou na účastníka uvedeného ve druhé Příloze č.1 právě vyplňovaného přiznání. Je-li kupní cena sjednána v cizí měně a je-li v kupní smlouvě výslovně ujednáno datum poskytnutí tohoto peněžitého plnění, provede se přepočítání na Kč devizovým kursem k tomuto dni. Přepočítání ke dni právních účinků vkladu práva do katastru nemovitostí lze provést jen pokud datum plnění ujednáno není.

V případě majetku, jehož převod je zčásti osvobozen od daně, uveďte do ř. 77 souhrn ceny sjednané veškerého (osvobozeného i neosvobozeného) majetku převáděného účastníkem z právě vyplňované Přílohy č. 1 na účastníka z druhé Přílohy č. 1. Do ř. 78 vyplňte cenu sjednanou toho majetku, jehož převod je od daně osvobozen (viz pokyny k těmto řádkům v Příloze č. 1).

Skutečnosti, které jsou důvodem pro přiznání osvobození, prokažte podle pokynů správce daně příslušnými doklady, např. výpisem z katastru nemovitostí ke dni účinnosti zákona č. 229/1991 Sb., tj. ke dni 24. 6. 1991, rodnými listy apod.

Oddíl C

Po vyplnění příslušného počtu výtisků tiskopisu Příloha č. 1 dle pokynů v něm uvedených, **prejděte na řádek 84b III. ODDÍLU tiskopisu Přiznání k dani z převodu nemovitostí (str. 5).**