

**ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI
FAKULTA PRÁVNICKÁ
KATEDRA FINANČNÍHO PRÁVA A NÁRODNÍHO
HOSPODÁŘSTVÍ**

Diplomová práce

Problematika daně z nabytí nemovitých věcí

Zpracovala: Kateřina Míková

PLZEŇ 2018

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma „*Daň z nabytí nemovitých věcí*“ vypracovala samostatně pod odborným dohledem vedoucího diplomové práce za použití pramenů uvedených v příložené bibliografii.

Plzeň dne 22. 10. 2018

.....
podpis autora

PODĚKOVÁNÍ

Ráda bych na tomto místě poděkovala paní JUDr. Petře Jánošíkové, Ph.D. za užitečné rady, trpělivost a čas věnovaný konzultacím při zpracování této diplomové práce.

SEZNAM ZKRATEK POUŽITÝCH V PRÁCI

ČR	Česká republika
DPH	Daň z přidané hodnoty
DŘ	Zákon č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů
EU	Evropská unie
ESD	Evropský soudní dvůr
FO	Fyzická osoba
LZPS	Listina základních práv a svobod, ústavní zákon č. 2/1993 Sb. ve znění ústavního zákona č. 162/1998 Sb.
MF	Ministerstvo financí ČR
NOZ	Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
OECD	Organizace pro hospodářskou spolupráci a rozvoj
OSŘ	Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů
PO	Právnícká osoba
SP	Soukromé právo
VP	Veřejné právo
ZKN	Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů
ZDNNV	Zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů
ZDNV	Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů
ZPFO a PO	Zákon č. 586/1992 Sb., o dani z příjmu fyzických a právnických osob ve znění pozdějších předpisů

OBSAH

1	ÚVOD.....	1
2	ZÁKLADNÍ DAŇOVÉ POJMY A ÚVOD DO PROBLEMATIKY	4
2.1	DAŇOVÉ PRÁVO.....	4
2.2	DAŇ.....	6
2.3	PRINCIPY	8
2.4	FUNKCE A TŘÍDĚNÍ DANÍ	9
2.5	DAŇOVÝ SYSTÉM ČR.....	10
2.6	KONSTRUKČNÍ PRVKY DANÍ.....	11
2.6.1	SUBJEKT DANĚ	12
2.6.2	PŘEDMĚT DANĚ	12
2.6.3	ZÁKLAD DANĚ.....	13
2.6.4	SAZBA DANĚ.....	13
2.6.5	ZDAŇOVACÍ OBDOBÍ.....	14
2.6.6	SPLATNOST DANĚ	14
3	HISTORIE MAJETKOVÝCH DANÍ OD ROKU 1918	15
3.1	MAJETKOVÉ DANĚ OD ROKU 1918 -1938.....	17
3.2	MAJETKOVÉ DANĚ ZA PROTEKTORÁTU.....	18
3.3	MAJETKOVÉ DANĚ OD ROKU 1945 - 1989	18
3.4	MAJETKOVÉ DANĚ PO ROCE 1989	20
4	ZDANĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ, JAK Z POHLEDU SOUKROMOPRÁVNÍHO, TAK VEŘEJNOPRÁVNÍHO.....	22
4.1	VĚCI	22
4.1.1	VĚCI MOVITÉ A NEMOVITÉ.....	22
4.1.2	SOUČÁST VĚCI.....	22
4.1.3	PŘÍSLUŠENSTVÍ VĚCI	23
4.1.4	SPOLUVLASTNICTVÍ A SPOLEČNÉ JMĚNÍ.....	23
4.2	KATASTR NEMOVITOSTÍ.....	24
4.2.1	ZÁKLADNÍ POJMY	24
4.3	DAŇ Z NEMOVITÝCH VĚCÍ.....	25
4.3.1	DAŇ Z POZEMKŮ.....	25
4.3.1.1	VYNĚTÍ Z PŘEDMĚTU DANĚ.....	26
4.3.1.2	POPLATNÍK DANĚ.....	26
4.3.1.3	ZÁKLAD DANĚ	27

4.3.1.4	SAZBA DANĚ	27
4.3.2	DAŇ ZE STAVEB	28
4.3.2.1	PŘEDMĚT DANĚ	28
4.3.2.2	POPLATNÍK DANĚ	28
4.3.2.3	ZÁKLAD DANĚ	29
4.3.3	ZDAŇOVACÍ OBDOBÍ A DAŇOVÉ TVRZENÍ	29
5	DAŇ Z NABYTÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ	31
5.1	PŘEDMĚT DANĚ Z NABYTÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ.....	32
5.2	POPLATNÍK DANĚ.....	32
5.3	VYLOUČENÍ Z PŘEDMĚTU DANĚ	32
5.4	OSVOBOZENÍ OD DANĚ Z NABYTÍ NEMOVITÉ VĚCI	33
5.5	ZÁKLAD DANĚ PRO VÝPOČET DANĚ Z NABYTÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ	34
5.6	SMĚNA.....	36
5.7	SAZBA, VÝPOČET A ROZPOČTOVÉ URČENÍ DANĚ	37
5.7.1	SAZBA DANĚ.....	37
5.7.2	VÝPOČET DANĚ	37
5.7.3	UZNATELNÝ VÝDAJ	38
5.7.4	LIMIT PRO STANOVENÍ A PLACENÍ DANĚ	38
5.7.5	ROZPOČTOVÉ URČENÍ DANĚ	38
6	SPRÁVA DANĚ	39
6.1	MÍSTNÍ PŘÍSLUŠNOST	39
6.2	DAŇOVÉ TVRZENÍ A LHŮTA PRO JEHO PODÁNÍ	39
6.3	ZVLÁŠTNÍ USTANOVENÍ PRO TVRZENÍ, STANOVENÍ A PLACENÍ DANĚ	40
6.4	DAŇOVÉ TVRZENÍ	40
6.5	ZÁLOHA, JEJÍ ZAOKROUHLOVÁNÍ A SPLATNOST	41
6.6	VYMĚŘENÍ ZÁLOHY	41
6.7	SPLATNOST ZÁLOHY VYMĚŘENÉ Z ÚŘEDNÍ MOCI	41
6.8	ÚROK Z PRODLENÍ.....	41
7	DAŇ Z NABYTÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ POHLED DE LEGE FERENDA S PŘIHLÉDNUTÍM K VÝVOJI V PRÁVU EVROPSKÉ UNIE A VYBRANÉ ZEMĚ	42
7.1	MAJETKOVÉ DANĚ VE FRANCII A VELKÉ BRITÁNII	45
7.1.1	FRANCIE	45
7.1.2	VELKÁ BRITÁNIE.....	46
7.2	POHLED DE LEGE FERENDA	47
8	ZÁVĚR.....	48

9	CIZOJAZYČNÉ RESUMÉ	50
10	PRAMENY.....	52
10.1	PRÁVNÍ PŘEDPISY	52
10.2	JUDIKATURA.....	53
10.3	LITERATURA.....	53
10.4	INTERNETOVÉ ZDROJE	56
11	SEZNAM OBRÁZKŮ	57
11.1	OBRÁZEK Č. 1 – OSVOBOZENÍ NOVOSTAVEB PŘED NOVELOU.....	57
11.2	OBRÁZEK Č. 2 – OSVOBOZENÍ NOVOSTAVEB PO NOVELE	57
11.3	OBRÁZEK Č. 3 – STANOVENÍ ZÁKLADU DANĚ PŘI SMĚNĚ PO NOVELE.....	57
12	SEZNAM PŘÍLOH.....	I
12.1	VÝVOJOVÝ DIAGRAM.....	II
12.2	ZÁKLAD DANĚ Z NABYTÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ	III
12.3	SJEDNANÁ CENA NEBO SROVNÁVACÍ DAŇOVÁ HODNOTA	IV
12.4	DAŇOVÉ TVRZENÍ K DANI Z NABYTÍ NEMOVITÝ VĚCÍ	V
12.5	PŘÍLOHA K DAŇOVÉMU TVRZENÍ	IX

1 ÚVOD

Při volbě tématu jsem zvažovala několik otázek, přesněji institutů, které by bylo vhodné zpracovat v rozsahu, který nabízí tento typ práce. Finanční právo a právo daňové bylo první volbou, a to vzhledem k několika aspektům. Ve srovnání s jinými oblastmi práva se každý během svého života s daňovým právem setkává pravidelně, ať už jako plátce daně z příjmu FO nebo PO, pokud začne podnikat nebo pokaždé, když si jde cokoli koupit na účtence objeví zkratku DPH. Samozřejmě, pokud je člověk pouze zaměstnancem nebo kupujícím, tak se s daněmi setká jen ve formě čísel na výplatní pásce. Vzhledem k tomu, že většina zaměstnavatelů za své zaměstnance daňové tvrzení k dani z příjmu FO vyřeší a člověk maximálně doloží podklady pro daňový odpočet nebo pro slevu na dani. DPH je zase povinností prodávajícího jako plátce a nebýt zkratky na účtence nebo faktuře, většina z nás si ani neuvědomí, že v ceně koupeného produktu ještě odvádí daň.

S některými daněmi se možná za život ani nesečkáte, např. s daní silniční. Součástí daňové soustavy ČR jsou však i daně, které pokud vlastníte nebo chcete vlastnit nějakou nemovitou věc, řešit musíte. Jsou to dvě přímé daně, které nás budou, vzhledem k tématu této práce, zajímat nejvíce. Daň z nemovitých věcí každoročně hradí vlastník nemovité věci a daň z nabytí nemovitých věcí, která nás zatěžuje pokaždé, když si koupíme třeba jen zahradu, samozřejmě za předpokladu, že se nejedná o první nabytí věci, nebo jiný případ osvobození od této daně.

Nejen proto, že jsme s daňovým právem konfrontováni téměř každý den, ale i pro jeho návaznost na účetnictví, ekonomii a v neposlední řadě na další právní odvětví, viz níže, jde o jeden z nejsložitějších právních oborů. Existuje mnoho knih, které se snaží osvětlit výpočet daní nebo jejich jednotlivé konstrukční prvky a v tomto ohledu pomáhá i finanční správa, tím, že se vyjadřuje k nejdůležitějším aspektům jednotlivých daní a tím do určité míry usnadňuje poplatníkům, popř. plátcům daní práci. Bohužel však právě finanční správa v rámci daňových řízení, popř. finanční kontrol naopak řádné odvádění daní také ztěžuje, popřípadě způsobuje obtíže i dalším osobám, kterých se daňovým řízením netýká. Nelze nezmínit výzvu novomanželům k doložení dokladů o svatební hostině, jako velmi aktuální téma, nebo velmi kritizované nadužívání zajišťovacích příkazů. Jejichž užití dostalo v poslední době do problémů nejednu společnost. V tomto případě se jejich daňové řízení samozřejmě týkalo. Ale jak se

nyní ukazuje, tento prostředek považovaný za prostředek ultima ratio při výběru daní nebyl namístě a správce daně ve většině případů ani náležitě neodůvodnil jeho použití.

Jak již jsem zmínila výše, daňové právo je velmi složitý obor, zákonodárce ho však činní stále složitějším. Pokud by se někdo pokusil spočítat, kolikrát již byly novelizovány jednotlivé daňové zákony nebo kolik daňových zákonů bylo nahrazeno, a to pouze počínaje rokem 1993, došel by k velmi vysokému číslu. Proto již lze těžko v tomto odvětví mluvit o zachování principu právní jistoty a předvídatelnosti práva. V tomto ohledu se již poplatník, plátce daně ani daňový poradce nemůže zbavit dojmu, že po každých volbách do parlamentu, je třeba upravit některou nebo spíše většinu daní tvořících daňovou soustavu ČR.

I když jsem začala velmi zeširoka, v tomto bodě se již vrátím k přímým majetkovým daním, které naštěstí na tom nejsou tak špatně jako třeba daně z příjmu FO a PO. Nějaké dílčí změny samozřejmě proběhly, ale jedinou výraznější, lze nalézt v ZDNNV z roku 2013, jehož přijetím došlo ke zrušení daně darovací a dědické. I v tomto případě je nutné zmínit že ZDNNV bylo již také novelizováno. I když v tomto případě lze konstatovat, že výběr daně novela svým způsobem zjednodušila.

Zde už tedy k cílům této, které jsem si vytyčila vzhledem k rozsahu a nosnému tématu této práce, tedy daní z nabytí nemovitých věcí. V rámci jednotlivých kapitol bude použita metoda analýzy dat použité literatury, zákonů a relevantních internetových zdrojů, a taktéž metoda syntézy. V rámci druhé kapitoly bude pak použita metoda deskriptivní. V poslední kapitole bude použita metoda komparace a analogie. Pro přehlednost bude první kapitolu tvořit vymezení základních daňových pojmů, některé použité již v tomto úvodu budou vysvětleny, včetně samotného a základního pojmu daňové právo. Neopomenu ani základní daňové principy, které by měl mít hlavně zákonodárce na paměti vždy, když se rozhodne novelizovat, kteroukoli daň z daňové soustavy ČR.

V následující kapitole se vrátím k vývoji této daně. Vzhledem k rozsahu této práce bude tato kapitola omezena na 20. a 21. století a na přímé majetkové daně. Následně bude pojednáno o některých podstatných pojmech a institutech soukromého práva (SP) a jejich užití v právu veřejném (VP) nebo i o jejich jiném vymezení VP. Bez kterých nelze vyložit pojmy užívané ZDNN a na kterých stojí i daň z nemovitých věcí, zařazená v letném náhledu na konec této kapitoly.

Další kapitoly již bude čistě jen o dani z nabytí nemovitých věcí, jak z hmotněprávního pohledu, tak i procesněprávního. Na začátku této kapitoly bych chtěla uvést návaznost na daň z převodu nemovitostí upravenou zákonem č. 357/1992 Sb., o dani dědické, darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisu (dále jen jako „Zákon o trojdani“). Samozřejmě nebude opomenuta ani výše zmíněná novela a nejnovější judikatura k dani z nemovitých věcí. Vše bude zakončeno správou této daně z pohledu DŘ, tedy povinnostmi poplatníka daně a správce daně a lhůtami, které tuto daň provází.

Závěrečná kapitola pak bude věnována pohledu na potencionální vývoj této daně s přihlédnutím k legislativě EU a úpravě této daně v jiných státech EU.

2 ZÁKLADNÍ DAŇOVÉ POJMY A ÚVOD DO PROBLEMATIKY

2.1 DAŇOVÉ PRÁVO

K pochopení jakéhokoliv problému, nebo jako úvod do problematiky je třeba vymezit některé pojmy. Základním a jedním z nejdůležitějších pojmů této materie je pojem daňové právo. Avšak, pro jeho pochopení je třeba začít od pojmu právo. Otázku, po tom, co vlastně právo je, si kladla a klade celá řada právních filosofů. Ze současných lze zmínit např. bývalý oxfordský profesor H. L. A. Hart a jeho dílo *Pojem práva*¹, který však nedospívá k jednoznačné definici, spíše zdůrazňuje rozdíly mezi jednotlivými systémy, myšleno např. morálkou. A zcela přirozeně, každý z teoretiků práva má svůj vlastní náhled. Pro potřeby této práce se omezíme pouze na dvě definice. A to vymezení prof. Viktora Knappa, i když on sám v publikaci *Teorie práva* toto vymezení nazývá explikací a uvádí, že *„právo je formálně sdělný společenský normativní a regulativní systém, který je vytvářen nebo uznáván státem k dosažení určitých společenských účelů a k prosazení a ochraně určitých obecných společenských zájmů a jehož normy jsou vynutitelné státem“*². A vymezení Blackova právního slovníku³, který uvádí, že právo je to *„Co je určeno, nařízeno nebo stanoveno. Jedná se tedy o pravidlo nebo metodu podle níž společně existují nebo vzájemně společně následují fenomény nebo jednání. Pro zjednodušení však vychází z definice, že se jedná o „soubor pravidel jednání nebo chování předepsaných kontrolující autoritou a mající závaznou zákonnou moc.“*

Vzhledem k tomu, že právo v ČR náleží ke kontinentálnímu právnímu systému, je nutné ještě zmínit i dělení na dva podsystemy, a to právo soukromé a veřejné, kořeny tohoto dělení lze nalézt již v římském právu. Hranice těchto podsystemů není vždy jasná a existuje řada teorií rozlišení, dnes se považují za relevantní teorie zájmová, mocenská a organická neboli teorie subjektů. V současné době je asi nejvíce přijímanou teorií organická, jejímž hlavním východiskem je, zda se právní subjekt octne v právním poměru z důvodu svého členství v některé veřejné korporaci či nikoliv.⁴ Nejvyšší správní soud v tomto

¹ HART, H. L. A. A PŘIBÁŇ, Jiří, ED. P. *Pojem práva v českém jazyce*. 2. vyd. Praha: Prostor, 2010. 312 s. Obzor; sv. 78. ISBN 978-80-7260-239-1. s. 1.

² KNAPP, Viktor. *Teorie práva*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 1995. xvi, 247 s. Právnícké učebnice. ISBN 80-7179-028-1. s. 50.

³ NOLAN, Joseph R. *Blackův právní slovník v českém jazyce*. 6. vydání. Praha: VICTORIA PUBLISHING, a.s., 1993. sv. 2. ISBN 80-85605-23-6. s. 814.

⁴ HENDRYCH, Dušan a kol. *Správní právo: obecná část*. 9. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2016. xxix, 570 s. Academia iuris. ISBN 978-80-7400-624-1. s. 14.

ohledu konstatoval, „že VP a SP současné moderní společnosti nejsou dva světy oddělené čínskou zdí v níž by platila zcela odlišná pravidla, ale jedná se o dvě sféry jednoho ve své podstatě jednotného a uceleného právního řádu. Vztah SP a VP Nejvyšší správní soud v návaznosti na judikaturu Ústavního soudu a doktrinní trendy poslední doby vymezuje, jako vztah obecného a zvláštního práva. Za zvláštní právo je považováno VP a za obecné právo je pak považováno SP. Toto pojetí umožňuje subsidiárně použít i ve VP normy SP, tam kde veřejnoprávní úprava chybí.“⁵ Za základ VP bývá považováno právo ústavní, právo správní, finanční, právo trestní, právo sociálního zabezpečení a právo procesní. Za SP se obecně považuje právo občanské, obchodní a pracovní. Dále se právo třídí na právní odvětví, např. výše uvedené právo trestní, pracovní, občanské atp.

Daňové právo je v ČR považované za jednu z částí finančního práva řazenou v jeho fiskální části. Některé státy, např. na Slovensku ho však považují za samostatné právní odvětví, a to vzhledem k určitým odlišnostem daňových příjmů a jeho regulace.⁶ Hlavním předpokladem daňového práva je existence společenských právních vztahů, které je upravovány normami daňového práva, které jsou však ve své podstatě sekundárními vztahy zakládajícími povinnosti k veřejným rozpočtům. Při výkladu norem daňového práva je však ve většině případů nutné vyjít z úpravy soukromoprávní, tedy z některých jeho pojmů či institutů. Například z institutu vlastnictví nemovitých věcí nebo smluvní plnění. Neméně důležitý pro vznik poplatkového vztahu je však určitý úkon, jehož původ je nutné hledat ve veřejnoprávním jednání určitého subjektu, který se následně stane poplatníkem. Daňové právo lze definovat jako soubor právních norem upravujících povinnosti, které vznikají v souvislosti s majetkovým plněním, autoritativně na základě zákona uloženého subjektu, které ale nelze považovat za plnění soukromoprávní.⁷ Daňové právo je navázáno na právo rozpočtové a tyto dvě právní odvětví jsou vzájemně propojeny především otázkami a právní úpravou tvorby veřejných rozpočtů. Daně jsou jedním z příjmů veřejných rozpočtů, ale rozpočtové právo je dále neupravuje. Lze konstatovat, že daňové právo reguluje materiální tvorbu veřejných rozpočtů, stanovuje podmínky pro

⁵ 2 As 50/2005

⁶ JÁNOŠÍKOVÁ, Petra a kol. Finanční a daňové právo. 2. aktualizované a doplněné vydání. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, s.r.o., 2016. 492 s. ISBN 978-80-7380-639-2. s. 294.

⁷ JÁNOŠÍKOVÁ, Petra a kol. Finanční a daňové právo. 2. aktualizované a doplněné vydání. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, s.r.o., 2016. 492 s. ISBN 978-80-7380-639-2. s. 294.

tvorbu veřejných rozpočtů prostřednictvím úpravy právní konstrukce daní a pravidel pro jejich správu. Pokud vše řečené výše zjednodušíme daňové právo upravuje daně. V užším slova smyslu se jedná o soubor právních norem upravujících všechna peněžítá plnění, která lze považovat za materiální náplň pojmu daně a která jsou takto označeny právními normami. V širším slova smyslu půjde o soubor právních norem, které upravují, jak daně, tak poplatky a jiná peněžítá plnění, která jsou pojmem daň označeny legální definicí DŘ.

Tak jako většinu ostatních právních odvětví lze i daňové právo rozdělit na obecnou a zvláštní část. Obecné část pak obvykle upravuje principy, předmět, subjekty, obsah daňových vztahů a základní konstrukční prvky daně. Do zvláštní části zařazujeme úpravu jednotlivých daní a taktéž jejich správu. Samozřejmě i v právu daňovém dělit na daňové právo hmotné obsahující úpravu konstrukčních prvků jednotlivých daní a daňové právo procesní upravující správu daní⁸, které je představováno obecným předpisem DŘ.

2.2 DAŇ

Daně byly prvotně vybírány převážně ve formě naturálních dávek, odváděných státu, který je, pokud došlo například k období sucha dále přerozděloval. S rozvojem státu, a hlavně státního aparátu bylo třeba více prostředků na chod, a proto vznikala propracovanější systém daní a poplatků.

Daň jako institut lze tedy spojit až s příchodem organizovaného státního útvaru. Předcházely mu regály, domény, kontribuce a akcízy. Na počátku se jednalo o nepravidelné, převážně dobrovolné dávky, které měly obdobný charakter jako daně. S rozvojem státu se však změnila na povinná, pravidelná převážně peněžní plnění. Z počátečního doplňkového zdroje se postupně staly hlavním zdrojem veřejných rozpočtů. V současné době jsou považovány za *transfer prostředků od soukromého k veřejnému sektoru*.⁹

Pojem daň je sám o sobě o poměrně nový, dříve se používal převážně pojem berně, a z něj odvozeně berní právo. Dnes nalezneme v českém právním řádu vymezení tohoto pojmu, tedy svého druhu legální definici, upravenou však neobvykle procesním předpisem v ustanovení § 2 DŘ, kde je daň vymezena souhrnným pojmem vyjmenovaných veřejných příjmů, které se pak dle tohoto ustanovení pod tento pojem podřazují. Toto označení lze považovat nejen za

⁸ KARFÍKOVÁ, Marie a kol. Teorie finančního práva a finanční vědy. Vydání první. Praha: Wolters Kluwer, 2018. x, Právní monografie. 356 s. ISBN 978-80-7552-935-0. s. 142–143.

⁹ JÁNOŠÍKOVÁ, Petra. Daňové právo de lege lata, 2. vydání. Plzeň: Aleš Čeněk, 2018. . 492 s. ISBN 978-80-7380-687-3. s. 20.

právní, ale i ekonomické povahy. V tomto ustanovení je daň vymezena v širokém slova smyslu, a lze ji ztotožnit s pojmem berně. Toto ustanovení DŘ pod tento pojem zařazuje daně, poplatky a jiná obdobná peněžítá plnění, tedy příjmy veřejných rozpočtů daňového charakteru. Za peněžítá plnění obdobná daním a poplatkům jsou pak považována cla a veřejná pojištění.

Pro účely této práce je třeba ještě vymezit daň v užším slova smyslu. Prof. JUDr. Karel Engliš, významný teoretik finančního práva první československé republiky vymezoval daně jako „*příspěvky pro subsidiární úhradu veřejné správy podle únosnosti poplatníků*“^{10,11} nebo jako „*příspěvky soukromých hospodářství nadřazeným veřejným svazkům k obecné náhradě jejich správy*“¹². Dnes je daň vymežována jako *povinná, nenávratná, zákonem určená platba jdoucí do státního rozpočtu. Dále jako platba neúčelová a neekvivalentní*.¹³ V Lexikonu daňové pojmy¹⁴ nalezneme definici totožnou a Karfíková¹⁵ ji ještě rozšiřuje o to, že se jedná o *nesankční peněžítá plnění ukládaná na základě zákona a spravovaná státem nebo jinými osobami vykonávající finanční veřejnou správu, která jsou veřejnými příjmy veřejných rozpočtů, a to příjmy zpravidla neúčelovými, řádnými, pravidelnými a plánovanými*. Definice tohoto pojmu vychází především ze ustanovení článku 4 odst. 1 LZPS, který uvádí, že „*povinnosti mohou být ukládány toliko na základě zákona v jeho mezích a jen při zachování základních práv a svobod*“, a dále je specifikována v ustanovení článku 11 odst. 5 LZPS, který stanoví, že *daně a poplatky lze uložit pouze zákonem*.

V tuto chvíli je logické vrátit se k jednotlivým částem definice. Nenávratnost daně vyplývá z významu slova samotného, tedy že neexistuje nárok na vrácení a po jejím zaplacení se stává součástí rozpočtových zdrojů. Neúčelovost, vyjadřuje to, že jednotlivé daně nemají financovat konkrétní projekt, a stanou se tedy součástí příjmů veřejného rozpočtu, a poté budou použity na

¹⁰ ENGLIŠ Karel. Malá finanční věda. 2. vydání. Praha: Nakladatelství Fr. Borový, 1946. 326 s. bez ISBN, s. 105.

¹¹ ENGLIŠ, Karel. Finanční věda: nástin teorie hospodářství veřejných statků. Brno. Polygrafia, 1929, bez ISBN, s. 82.

¹² ENGLIŠ, Karel. Národní hospodářství (příručka). Brno. Polygrafia, 1924, bez ISBN, str.345.

¹³ JÁNOŠÍKOVÁ, Petra. Daňové právo de lege lata, 2.vydání. Plzeň: Aleš Čeněk, 2018. ISBN 978-80-7380-687-3, s. 20.

¹⁴ BONĚK, Václav. Lexikon Daňové pojmy. Vyd. 1. Ostrava: Sagit, 2001. Lexikony; sv. IV. ISBN 80-7208-265-5, s. 30.

¹⁵ KARFÍKOVÁ, Marie a kol. Teorie finančního práva a finanční vědy. Vydání první. Praha: Wolters Kluwer, 2018. x, Právní monografie. ISBN 978-80-7552-935-0, s. 150.

financování různých veřejných potřeb. Poslední částí definice je neekvivalentnost, ve významu nemožnosti získat za odvedenou daň jakoukoliv protihodnotu.¹⁶

2.3 PRINCIPY

Podstatným korektivem zákonodárné moci při vytváření daňových zákonů a důležitým interpretačním nástrojem jsou principy. Na tvorbu daní mají vliv jak obecné hmotněprávní principy právní jako např. zákaz diskriminace nebo princip humanity, tak i speciální hmotněprávní daňové principy, vycházející ze specifické funkce daní a limitující jejich dosah. Stejně tak jako se na správu daní a výkon rozhodnutí vztahují obecné i zvláštní daňové procesněprávní principy.

Současné moderní systémy daňového práva vychází především z principu spravedlnosti a proporcionality, principu neutrálnosti, principu vyloučení duplicity zdanění, principu srozumitelnosti principu účinnosti daní.

Principy spravedlnosti a proporcionality se projevují zejména ve způsobu ukládání daní. Předpokládají zejména, že shodné předměty zdaňování mají být shodně zdaněny bez ohledu na povahu subjektů daně, tím se zejména zohledňuje schopnost jednotlivce platit daně.

Princip neutrálnosti nemá zejména zkreslovat hospodářské procesy a narušovat hospodářskou soutěž. Ukládání daní by tedy mělo minimalizovat zásahy veřejné moci do ekonomického rozhodování podnikatelů. To vše za předpokladu, že daně jsou jedním z nástrojů finanční politiky, který má své nezastupitelné místo při ovlivňování hospodářských procesů státu.

Princip vyloučení duplicity zdanění předpokládá, že stejný majetek, příjmy, činnosti, tedy stejný předmět daně, bude zdaněn pouze jednou. V tomto ohledu rozeznáváme ekonomické a právní dvojí zdanění. Pro účely této práce se zaměříme pouze na právní dvojí zdanění představující aplikaci stejné daně, anebo daně téhož druhu na tu samou právní skutečnost.

Princip srozumitelnosti vychází z předpokladu, že ukládání každé daně má být jednoduché a jednoznačné. Proto je nezbytné, aby daňová soustava obsahovala jen takový počet zákonů, kolik je daní. Podmínkou efektivnosti finanční veřejné správy je jednoznačnost a jednoduchost právních předpisů.

¹⁶ JÁNOŠÍKOVÁ, PETRA. Daňové právo de lege lata, 2.vydání. Plzeň: Aleš Čeněk, 2018. ISBN 978-80-7380-687-3., s. 21.

Aby byl zachován princip účinnosti daní měl by zákonodárce zabezpečit, aby výnos určité daně byl vyšší než náklady na její správu, to v minulých letech nesplňovala daň dědická a darovací, a proto byly zrušeny.¹⁷

Jako v každém jiném právním odvětví ani zde neopomineme zákaz diskriminace a princip transparentnosti, který je jedním z obecných principů práva a měl by prozařovat celým právním řádem. Do stejné skupiny principů patří i princip ochrany slabšího a princip humanity. Dalším výrazným principem, který vstupuje do daňového práva je únosnost, která byla již výše zmíněna v definici daně dle prof. JUDr. Karla Engliše. V tomto principu se propojuje, jak princip humanity, tak hospodárnost, a spočívá v omezení veřejného sektoru, tak aby nebyla uplatňována omezení bránící standardnímu výkonu práv jedinců. Někdy se tento princip směšuje s principem schopnosti platit, ale únosnost je obecnějším pojmem.¹⁸

2.4 FUNKCE A TRŽDĚNÍ DANÍ

Funkce daní souvisejí s ekonomickými funkcemi veřejného sektoru, a pravidelně jsou uváděny funkce alokační, redistribuční, stabilizační a fiskální.

Alokační funkce kompenzuje neefektivní rozmístění zdrojů, tím že dojde k umístění prostředků na financování oblastí podceněných trhem.

Redistribuční funkce umožňuje zmírnit rozdíly rozdělením důchodů ve společnosti.

Stabilizační funkce zmírňuje následky cyklických výkyvů v ekonomice.

Poslední a nejstarší je fiskální funkce, která a vypovídá o financování veřejných rozpočtů.¹⁹

Daně lze dělit dle různých hledisek, Kubátová ve své daňové teorii²⁰ je rozděluje podle způsobu uložení objektu, podle vztahu k poplatníkovi, podle dopadu neboli podle progresu, podle vztahu sazby k základu, podle daňového určení, podle OECD, Široký²¹ užívá dělení na daně používané k analýzám jejich

¹⁷ KARFÍKOVÁ, Marie a kol. *Teorie finančního práva a finanční vědy*. Vydání první. Praha: Wolters Kluwer, 2018. x, Právní monografie. ISBN 978-80-7552-935-0. s. 144-155.

¹⁸ KOUBA, Stanislav. *Systém principů daňového práva*. Vydání první. Praha: Wolters Kluwer, 2017. xi, 169 s. Daně. ISBN 978-80-7552-685-4. s. 104-105.

¹⁹ JÁNOŠÍKOVÁ, Petra a kol. *Finanční a daňové právo*. 2. aktualizované a doplněné vydání. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, s.r.o., 2016. 492 s. ISBN 978-80-7380-639-2. s. 301.

²⁰ KUBÁTOVÁ, Květa. *Daňová teorie: úvod do problematiky*. 2., aktualizované vyd. Praha: ASPI, 2009. 120 s. Vzdělávání a certifikace účetních. ISBN 978-80-7357-423-9.

²¹ ŠIROKÝ, J. a kol. *Daňové teorie s praktickou aplikací*. 2.vyd. Praha: C. H. Beck, 2008. 301 s. ISBN 978-80-7400-005-8, s. 48-59.

dopadu, daně pro praktické účely a institucionální třídění, Karfíková²² je člení podle schopnosti daňového poplatníka je platit, podle vazby na objekt daně, dle předmětu daně, dle techniky ukládání daňových povinností, jejich vzájemné kombinace, periodicity daňové povinnosti a neposlední řadě kompetence daňového příjmu. Za základní třídění lze považovat rozdělení daní podle vazby daně na důchod poplatníka, podle předmětu daně, podle platební schopnosti poplatníka, podle objektu daně a podle daňového určení.

Dle vazby daně na důchod poplatníka se rozlišujeme daně přímé a daně nepřímé. Přímými daněmi pak jsou daně, které poplatník platí ze svého důchodu a není oprávněn je přenést na jiný subjekt. Nepřímé daně jsou takové, které subjekt, který daň odvádí neplatí z vlastního důchodu, ale přenáší je na jiný subjekt, to se projeví v navýšení ceny. Jedná se o daně spotřební, z obrátů, z přidané hodnoty a cla.²³ Podle předmětu daně rozdělujeme daně na daně majetkového a důchodové. Podle platební schopnosti poplatníka, se lze daně dělit na daně subjektové – osobní (in personam) a daně objektové (in rem). Daně osobní se vztahují ke konkrétnímu poplatníkovi a vyměřují se z jeho osobního příjmu nebo příjmu z podnikání, zohledněna je tedy i schopnost daň odvést. Placení daně objektové je spojeno s určitou věcí, tyto daně jsou odváděny z titulu vlastnictví nebo nabytí nemovité věci, nákupu či spotřeby zboží nebo služeb. Objekt daně je součástí názvu každého daňového zákona. V neposlední řadě charakterizuje daň její daňové určení, tzn. určení rozpočtu, do kterého je odváděna. Z tohoto pohledu rozlišujeme daně nadstátní, státní, vyšších územně samosprávních celků a municipální. V souvislosti s tímto členěním daně dále členíme na výlučné a sdílené. Výlučné jsou příjmem jednoho typu veřejného rozpočtu a sdílené jsou příjmem vícero veřejných rozpočtů.^{24,25}

2.5 DAŇOVÝ SYSTÉM ČR

Pro pochopení pojmu daňový systém je třeba ho odlišit od pojmu daňová soustava. Daňový systém je pojmem širším, daňová teorie pod tento pojem řadí nejen soustavu daní, ale též institucí zabezpečující správu daní, vyměření,

²² BAKEŠ, M.; KARFÍKOVÁ, M.; KOTÁB, P.; MARKOVÁ, H. a kol. *Finanční právo*. 6. vyd. Praha: C. H. Beck, 2012. 549 s. ISBN 978-80-7400-440-7, s. 156-158

²³ KUBÁTOVÁ, Květa. *Daňová teorie: úvod do problematiky*. 2., aktualizované vyd. Praha: ASPI, 2009. 120 s. Vzdělávání a certifikace účetních. ISBN 978-80-7357-423-9, s. 29.

²⁴ KUBÁTOVÁ, Květa. *Daňová teorie: úvod do problematiky*. 2., aktualizované vyd. Praha: ASPI, 2009. 120 s. Vzdělávání a certifikace účetních. ISBN 978-80-7357-423-9, s. 29-33.

²⁵ Jánošíková, Petra. *Daňové právo de lege lata*, 2. vydání. Plzeň: Aleš Čeněk, 2018. ISBN 978-80-7380-687-3., s. 22-23

zajištění, úhradu a kontrolu. Dále též systémové nástroje, metody a pracovní postupy, které jsou těmito institucemi uplatňovány vůči daňovým subjektům a někdy též dalším osobám. Tyto navzájem propojené části tvoří jeden celek, obvykle utvářený po celé generace v návaznosti na dlouhodobý politický hospodářský a kulturní vývoj.

Daňový systém ČR se skládá z daní přímých, jak důchodových, tak majetkových, a z daních nepřímých ze spotřeby a ostatních. Dále z pojistného na sociální pojištění a místních daní. Přímými daněmi v ČR jsou daň z příjmů, a to daň z příjmů FO a PO, daň z majetku, tedy daň z nemovitých věcí, daň silniční a daň z nabytí nemovitých věcí. Nepřímými daněmi v ČR jsou daň ze spotřeby univerzální, a to daň z přidané hodnoty, a daň ze spotřeby selektivní, a to daň spotřební, z minerálních olejů, alkoholu a tabákových výrobků, clo a energetické daň ze zemního plynu, uhlí a elektřiny.

Daňovou soustavu tvoří souhrn všech daní, které se na daném státním území vybírají. V ČR se v současné době jedná o tyto daně:²⁶

- daň z příjmu FO a PO – zákon č. 586/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů,
- daň z nemovitých věcí – zákon č. 344/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů,
- daň silniční – zákon č. 16/1993 Sb., ve znění pozdějších předpisů,
- daň z přidané hodnoty – zákon č. 235/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů,
- daně spotřební z minerálních olejů, lihu, piva, vína a meziproductů a tabákových výrobků – zákon č. 353/2003 Sb., ve znění pozdějších předpisů,
- daně energetické z uhlí, zemního plynu, elektřiny – zákon č. 261/2007 Sb., o stabilizace veřejných rozpočtů, ve znění pozdějších předpisů,
- daň z hazardních her – zákon č. 187/2016 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

2.6 KONSTRUKČNÍ PRVKY DANÍ

Konstrukčními prvky jsou základní prvky, kterými jsou charakteristické jednotlivé daně, tedy jakési základní stavební kameny každé daně. Představují

²⁶ JÁNOŠÍKOVÁ, Petra a kol. *Finanční a daňové právo*. 2. aktualizované a doplněné vydání. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, s.r.o., 2016. 492 s. ISBN 978-80-7380-639-2. s. 303-304.

vymezení v rovině hmotněprávní. Člení se na základní a ostatní. Bez základních konstrukčních prvků si nelze žádnou daň upravit. Ostatními prvky jsou pak ty, které určitým způsobem upravují některý ze základních konstrukčních prvků nebo samotnou daň. Základními konstrukčními prvky jsou subjekt daně, předmět daně, základ daně a sazba daně. Někdy se k nim ovšem přiřazuje i výpočet daně, zdaňovací období a určení daně.²⁷

2.6.1 SUBJEKT DANĚ

Subjektem daně je osoba, FO nebo PO, která je dle zákona povinna odvádět nebo platit daň. „Poplatníkem daně je daňový subjekt, jehož předmět daně je dani podroben. Plátce daně je daňový subjekt, který je ze zákona povinen odvézt do veřejného rozpočtu daň vybranou od jiných subjektů nebo sraženou jiným poplatníkům pod svou majetkovou odpovědností.“²⁸ Na tomto místě je třeba upozornit na dva odlišné pojmy, a to subjekt daně a daňový subjekt. Daňový subjekt je procesněprávní institut označující osobu, kterou hmotně právní předpis označuje jako poplatníka nebo plátce, tedy subjekt daně. Někdy je mezi subjekty daně zařazován též ručitel, jedná se však o institut správy daní, a nikoliv o základní prvek.²⁹

2.6.2 PŘEDMĚT DANĚ

Někdy je jako jeden ze základních konstrukčních prvků uváděn objekt zdanění, který je však pouze rámcovým vymezením veličiny, která se zdaňuje. Předmět daně je zákonem vymezený rozsah objektu daně. Vymezení předmětu daně bývá doplněno o vynětí z předmětu daně. Vynětí z předmětu daně určuje, na kterou část předmětu daně se daňový zákon nevztahuje. Obvykle se pro stanovení výše daně neužije částí předmětu daně, tento institut se nazývá osvobození od daně. Je jí určena část předmětu daně, ze kterého se daň neplatí a nebývá ani zahrnován do základu daně. Osvobození může být buď úplné nebo částečné.³⁰

²⁷ KARFÍKOVÁ, Marie a kol. Teorie finančního práva a finanční vědy. Vydání první. Praha: Wolters Kluwer, 2018. x, Právní monografie. ISBN 978-80-7552-935-0, s. 157-158.

²⁸ JÁNOŠÍKOVÁ, Petra. Daňové právo de lege lata, 2.vydání. Plzeň: Aleš Čeněk, 2018. ISBN 978-80-7380-687-3., s. 24.

²⁹ KARFÍKOVÁ, Marie a kol. Teorie finančního práva a finanční vědy. Vydání první. Praha: Wolters Kluwer, 2018. x, Právní monografie. ISBN 978-80-7552-935-0, s. 159.

³⁰ JÁNOŠÍKOVÁ, Petra. Daňové právo de lege lata, 2.vydání. Plzeň: Aleš Čeněk, 2018. ISBN 978-80-7380-687-3., s. 25.

2.6.3 ZÁKLAD DANĚ

„Je v penězích nebo jinak stanovený předmět z něhož se daň určuje.“

Stanovuje tedy, z čeho se daň vypočítá. Základ daně rozlišujeme na valorický a specifický. Valorický základ daně je představován hodnotou předmětu vyjádřenou v měnových jednotkách. Specifický základ daně je představován obsahem, objemem, délkou, hmotností a tak podobně. Někdy lze hovořit i o tzv. kombinovaném základu daně.³¹ Základ daně lze snížit o odpočty, a to o odpočty standardní nebo případně i nestandardní.

2.6.4 SAZBA DANĚ

Sazbou daně je algoritmus, který umožňuje ze základu daně určit výši daně.

Sazba se dělí podle druhu základu daně na jednotnou nebo diferencovanou. Při užití jednotné sazby daně se sazba použije na všechny základy daně bez rozdílu, např. sazba daně z nabytí nemovitých věcí. Diferencovaná sazba je rozdílná pro různé druhy základu daně nebo pro různé subjekty daně.

Sazbu daně dělíme podle vztahu k velikosti základu daně na pevnou a proporcionální. Pevná sazba se vztahuje k objemové jednotce základu daně, je tedy stanovena absolutní částkou na jednotku objemu základu daně. Proporcionální sazbu daně je stanovena určitým procentem ze základu daně.

Dále rozlišujeme sazbu lineární, progresivní a degresivní. Při stanovení sazby daně stejným procentem při různém základu daně jde o sazbu lineární. V případě že sazba daně při zvyšujícím se základu daně stoupá, může jít buď o progresivně klouzavou nebo progresivně stupňovitou sazbu daně.³² Při pozvolném navýšení sazby při přechodu z jednoho do druhého pásma, se jedná progresivní klouzavou sazbu, která se užívala v ČR do konce roku 2007 u daně z příjmů FO. Pokud při přechodu z jednoho pásma do druhého dochází k ostrému navýšení daně, jde o progresivně stupňovitou sazbu. V tomto případě se vyšší procentní sazba užije vždy na celý základ daně. Pokud sazba se zvyšujícím se základem

³¹ KARFÍKOVÁ, Marie a kol. Teorie finančního práva a finanční vědy. Vydání první. Praha: Wolters Kluwer, 2018. x, Právní monografie. ISBN 978-80-7552-935-0, s. 159.

³² KUBÁTOVÁ, Květa. *Daňová teorie: úvod do problematiky*. 2., aktualizované vyd. Praha: ASPI, 2009. 120 s. Vzdělávání a certifikace účetních. ISBN 978-80-7357-423-9, s. 40-41.

daně klesá jedná se o degresivní sazba daně. Základní výše daně lze snížit slevou na dani.³³

2.6.5 ZDAŇOVACÍ OBDOBÍ

Zdaňovacím obdobím je určitý časový úsek, za který se stanovuje základ daně a daň se platí. Z tohoto pohledu dělíme daně na daně bez zdaňovacího období, např. daň z nabytí nemovitých věcí. A daně s pravidelným výběrem, např. daň z příjmu FO a PO.³⁴

2.6.6 SPLATNOST DANĚ

Splatností daně se rozumí okamžik, se kterým právní řád spojuje splnění daňové povinnosti. Daně lze hradit jednorázově, pomocí záloh na základě splátek nebo formou srážky daně. Pokud je daňový subjekt povinen plnit částečně před vyměřením daňové povinnosti, jedná se o zálohu. Po stanovení výše daně se započítají zálohy do daňové povinnosti. Splátky daně nastupují v případě, kdy je již stanovena daňová povinnost a velikost splátek se určuje jako poměrná část této daňové povinnosti. Zároveň s ní se určuje i lhůta pro zaplacení jednotlivých splátek. Při plnění daňové povinnosti formou srážky daně rozlišujeme dva daňové subjekty, a to plátce daně a poplatníka daně, jehož příjem je srážce podroben. Při řádném provedení je daňové povinnosti splněna.³⁵

³³ JÁNOŠÍKOVÁ, Petra a kol. *Finanční a daňové právo*. 2. aktualizované a doplněné vydání. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, s.r.o., 2016. 492 s. ISBN 978-80-7380-639-2. s.311.

³⁴ KARFÍKOVÁ, Marie a kol. *Teorie finančního práva a finanční vědy*. Vydání první. Praha: Wolters Kluwer, 2018. x, Právní monografie. ISBN 978-80-7552-935-0, s 161.

³⁵ JÁNOŠÍKOVÁ, Petra . *Daňové právo de lege lata*, 2.vydání. Plzeň: Aleš Čeněk, 2018. ISBN 978-80-7380-687-3., s. 27-28.

3 HISTORIE MAJETKOVÝCH DANÍ OD ROKU 1918

V druhé polovině 19. století se na území českých zemí postupně utváří jednotná a současně i celkem moderní soustava daní, původně pod označením berně a poplatků, pod původním názvem taxy. Vycházela a navazovala na absolutistickou právní úpravu. Postupně však byla nahrazována centralizovaným daňovým systémem, dochází ke zvyšování počtu daní a poplatků, v souvislosti s rozvojem státního aparátu a dalších veřejnoprávních korporací a postupně dochází i opouštění rovné daně, tak typické pro počátek 19. století. Princip rovné daně ustupuje ve prospěch principu daňové spravedlnosti a daňového minima, kterým se rozuměly minimální příjmy, kterých musel daňový subjekt dosáhnout, aby se na něj vztahovala daňová povinnost.

Současně s nárůstem úkolů státu a se zúžením rozsahu majetku státu, který ještě v 18. století představoval hlavní zdroj příjmů přestaly dosavadní příjmy postačovat. Vedle pozemkové berně, která byla nejstarší daní vybíranou v českých zemích se postupně začínají objevovat i další daně. V 19. století se objevila, jako nejnovější typ daň z příjmu. Daňový systém na území českého státu se v této době vyznačuje některými shodnými znaky s většinou evropských států. Roste počet a druhy daní, jedná se o mnohem diferenciovanější systém, jednotlivé daně jsou konkrétnější a specializovanější a jednotlivé daně plní různé funkce. Daně v této době měli dostatečně zajistit úhradu veřejných potřeb plnění úkolů státu, avšak tento v dnešní době hlavní důvod je doplněn o stejně důležité důvody národohospodářské, jednalo se tedy o nástroj hospodářské politiky státu jako ochrana domácí produkce nebo odvěta za diskriminaci domácího zboží ze strany cizích států, a další podstatné důvody jako např. sociální nebo policejní. Typické je také, že daně neexistují v čisté podobě, ale jsou skryty pod různé monopoly, regály nebo cla. Vedle státních daní existuje propracovaný systém daní a poplatků dalších veřejnoprávních korporací. Výlučnou pravomoc získává stát teprve postupem doby s nástupem placení daní buď v pokladně nebo prostřednictvím formulářů podobných daňovému přiznání. Avšak ještě v prvních polovině 20. století přetrvává u některých daní výběr soukromými subjekty. Tak jak se daňová soustava vytvořila v průběhu 19. století, zůstala s určitými úpravami v platnosti ještě v období 1. republiky.

Daně 19. století lze třídit z různých hledisek. Podle pravidelnosti vzniku daňové povinnosti, zde se jedná o rozlišení na daně, tedy zejména daně výnosové a daně z příjmu a dále na daně případové, kde lze nalézt poplatek za převod

majetku mezi živými a pro případ smrti, kdy v tomto případě se jednalo o jakousi dědickou daň. Dále podle zdaňovací techniky, na daně přímé, které se vázaly na příjem při jeho vzniku nebo na majetek poplatníka a pak na daně nepřímé, které se vázaly na příjem při jeho užití, postihovaly proto spotřebu či soukromohospodářské obchody. Podle předmětu daně je lze třídit na daně reálné, tedy daně vztahující se k nemovitosti a daně osobní, které se dále dělily na daně rentové, výdělkové a důchodového typu a daně spotřební, vztahující se k určitému zboží a v neposlední v řadě daně obchodní, vztahující se k určitému jednání. Dále se rozlišovaly dle vzniku daňové povinnosti na daně reálné, které se uplatňovaly při vzniku věci a daně osobní, kde povinnost platit daň souvisela s činností, výdělkem. a daně nepřímé související s výrobou. Daně se dále dělily na daně celostátní, zemské a obecní dle kompetence daňového příjmu.

Do roku 1848 zůstala finanční správa dvojkolejná, přímé a nepřímé daně byly spravovány odděleně zvláštními úřady. Správa přímých daní byla svěřena politickým úřadům. Správa nepřímých daní příslušela na nejvyšší úrovni všeobecné dvorské komoře, a v ostatních instancích do statní správy, která byla podřízena finančním úřadům. Fiskální úřady se v roce 1850 změnilly na finanční prokuratury. Všeobecná dvorská komora byla v březnu 1848 přeměněna na MF. Tím byla roku 1848 sjednocena ústřední správa přímých a nepřímých daní a MF se stalo nejvyšší instancí ve finančních věcech a taktéž nejvyšší hlavou finančních úřadů.

Finančními správními úřady na úseku přímých daní se v 1. instanci od roku 1850 stala okresní hejtmanská a ta byla podřízena zemským finančním úřadům. V Praze a v Brně tuto agendu vykonávaly berní správy. V jejich kompetenci bylo vyměřování přímých daní, tedy daně domovní, třídní, činžovní a v neposlední řadě daně výdělkové a daně důchodové.

Reforma přímých daní byla provedena v roce 1898, kdy byla vytvořena ucelená soustava výnosových daní, do které byla přidána daň z důchodu. Byly upraveny 4 výnosové daně, nahrazující daň výdělkovou z roku 1812 a daň důchodovou z roku 1849, a to daň všeobecná výdělková, zvláštní daň výdělková z podniků veřejně účtujících, daň rentová a daň z vyššího služného. V roce 1869 byla nově upravena pozemková daň, u které bylo upuštěno ze zásady stability

katastru, vycházelo se však i nadále z průměrného katastrálního výnosu, zjišťovaného dle kultury a bonity pozemku.³⁶

3.1 MAJETKOVÉ DANĚ OD ROKU 1918 -1938

Československý stát vznikl v roce 1918 zákonem č. 11/1918 Sb. z. a n., o zřízení samostatného státu československého. Tímto zákonem byla převzata platná právní úprava včetně dani včetně organizace finanční správy. Jak bylo uvedeno výše z přímých daní šlo o přímé osobní daně, tedy o všeobecnou daň výrobní, výrobní daň podniků veřejně účtujících, daň důchodovou, daň z příjmů, daň z tantiém a vyššího služného, dále se jednalo a přímé reálné daně, tedy daň pozemkovou a domovní.

Velmi brzy však začala snaha o novou a jednotnou úpravu daní na území celého státu, neboť stávající úprava již nevyhovovala. V roce 1927 byla ministrem financí prof. JUDr. Karlem Englišem započata daňová reforma nazývaná též Englišova daňová reforma, a to zákonem o přímých daních (zákon č. 76/1927 Sb.), který s částečnými obměnami a doplňky platil až do 31. 12. 1952. Jako součást daňové reformy byly přijaty i další zákony, a to zákon č. 77/1927 Sb., o nové úpravě finančního hospodářství svazků územní samosprávy a zákon č. 78/1927 Sb., o stabilizačních bilancích.

Přímé daně se podle zákona č. 76/1927 Sb., o přímých daních rozdělovaly na daň důchodovou a daně výnosové. Důchodová daň se vztahovala na celý důchod domácnosti. Byla tedy uvalena na fyzické osoby, které měly příjem z různých zdrojů, především z držby pozemků a budov, z výrobní činnosti, ze služebního poměru, z kapitálových požitků nebo jiných zdrojů, např. výher, spisovatelského honoráře, atp. V roce 1934 přibyl k této dani ještě branný příspěvek, dle zákona č. 266/1934 Sb., v roce 1937 pak příspěvek na obranu státu a mimořádná daň ze zisku, zákonem č. 247/1937 Sb. Výnosové daně představovaly daně objektivní, reálné, zaměřené věcně. Mezi výnosové daně se zařadila všeobecná výrobní daň, osobní výrobní daň, pozemková daň, daň domovní, daň rentová, daň z tantiém a daň z vyššího služného. Pozemková daň se vybírala ze všech obhospodařovaných pozemků, platili ji vlastníci pozemků zapsaných v pozemkovém katastru. Domovní daň se dělila na dvě základní formy, a to na domovní daň činžovní a domovní daň třídní. Vybírala se od vlastníků nebo trvalých uživatelů budov.

³⁶ FALADA, David et al. *Dějiny daní a poplatků*. Vyd. 1. Praha: Havlíček Brain Team, 2009. 207 s. ISBN 978-80-87109-15-1, s. 88–104.

Domovní daň činžovní se vztahovala na domy ve všech městech, ve kterých byla více než třetina obytných místností pronajata, a ze všech pronajatých budov. Domovní daň třídní se hradila v jednotlivých obcích a z nepronajatých budov. Rentová daň se vztahovala na všechny požitky, které plynuly z majetkových předmětů a práv, především z úroků, licencí a rent. Ke všem výnosovým daním se rovněž připočítávala přírážka k daním ve prospěch územních samosprávných svazků nebo další přírážky, například ve prospěch obchodních komor, kostelů, zdravotní a školské přírážky.

Přepychová daň, jednorázová daň, která se vztahovala na prodej předmětů a na výkony uvedené v seznamu přepychových předmětů a výkonů, které vydávala vláda, byla poprvé zavedena zákonem č. 658/1919 Sb., o všeobecné dani z převodu statků a z pracovních výkonů a o dani přepychové a podruhé společně s dani z obratu, zákonem č. 268/1923 Sb. z. a n. Z přepychových předmětů dovážených z ciziny se daň vybírala v celním řízení jako součást celní pohledávky.

V oblasti finanční správy došlo k jejímu oddělení od správy politické, osamostatněním berní správy v roce 1919 a pro jednotlivá příjmová odvětví byly vytvořeny různé finanční úřady.³⁷

3.2 MAJETKOVÉ DANĚ ZA PROTEKTORÁTU

V tomto období právní úpravu přímých a nepřímých daní nahradila právní úprava říšská, lze zmínit daň ze mzdy, daň z majetku, daň z vystěhování. Veřejná správa funguje jako dvojkolejná, je tvořena modifikovanými říšskoněmeckými správními orgány a jim podřízenými orgány autonomní správy. Finanční správa je včleněna do říšské finanční správy a z protektorátu je vytvořen vrchní finanční okres Čechy a Morava.³⁸

3.3 MAJETKOVÉ DANĚ OD ROKU 1945 - 1989

V květnu 1945 převzal nově zřízený lidově demokratický stát daňovou soustavu předválečného Československa. Následně došlo ke zrušení okupačních předpisů a byly udělány nejnútnejší úpravy, které si vyžadovaly změny

³⁷ FALADA, David et al. *Dějiny daní a poplatků*. Vyd. 1. Praha: Havlíček Brain Team, 2009. 207 s. ISBN 978-80-87109-15-1, s. 94–133.

³⁸ GRŮŇ, Ľubomír. *Vybrané kapitoly z histórie daní, poplatkov a cla*. 1. vyd. Olomouc: Univerzita Palackého, 2004. 202 s. Učebnice. ISBN 80-244-0867-8. s.114-115.

společenského, hospodářského a politického klimatu. Novou daňovou soustavu tvořila především dávka z majetkového přírůstku a dávka z majetku, dle zákona č. 134/1946 Sb., daň z obratu dle zákona č. 31/1946 doplněna o spotřební daně a daň z monopolů a daň ze mzdy dle zákona č. 109/1947 Sb. Dále tzv. milionářská dávka vybíraná na základě zákona č. 185/1947 Sb. a přepychová daň opětovně zavedená zákonem č. 200/1947 Sb., daň z úroků z úsporných vkladů, dle zákona č. 294/1948 Sb., daň z literární a umělecké činnosti zavedená zákonem č. 59/1950 Sb. a daň ze samostatné činnosti upravená zákonem č. 60/1950 Sb.

Dávka z majetkového přírůstku a o dávka z majetku měla přispět k získání prostředků pro statní pokladnu k odstranění válečných škod a k obnově sociální spravedlnosti. Zejména zatížením části populace, která zbohatla v průběhu války. Do konce roku 1952 zůstala v platnosti ještě všeobecná daň výdělková, domovní daň, daň pozemková, dále důchodová, rentové daně a z daně z tantiém.

Nová finanční soustava byla vytvořena v letech 1949-1952. Od roku 1950 byly na statní rozpočet napojeny rozpočty národních výborů, za současného oddlužení na účet státu. Statní rozpočet se přeměnil na finanční plán státu. Na národní výbory jako orgány statní moci i správy byla převedena agenda berní správy, a to zákonem č. 281/1948 Sb., o výkonu finanční správy národního výboru. Došlo nejen ke spojení finanční a politické správy ale též ke sloučení správy přímých a nepřímých dani.

V roce 1952 došlo ke zrušení zákona o přímých daních z roku 1927. Náhradou byla zákonem č. 79/1952 Sb. vytvořena živnostenská daň. Nová domovní daň byla upravena zákonem č. 80/1952 Sb. a postihovala především vlastníky nájemních domů. Zdanění vlastníků rodinných domů se v zásadě nezměnilo.

V roce 1968 došlo, přijetím zákona č. 143/1968 Sb., o československé federaci k podstatné státoprávní změně. Od 1. 1. 1969 vznikla tři nová Ministerstva financí, a to federální, české a slovenské. Zákonem č. 143/1968 Sb., o československé federaci byla upravena společná působnost ČSSR a obou republik v oblasti financí. Dle tohoto zákona se finanční hospodaření ČSSR má řídit statním rozpočtem federace, finanční hospodaření každé z republik se má nadále řídit jejím statním rozpočtem.

V roce 1970 došlo opět k oddělení finanční a politické správy. Správa státních příjmů byla přenesena na nově zřízené okresní a krajské finanční správy.^{39,40}

3.4 MAJETKOVÉ DANĚ PO ROCE 1989

Celospolečenské a politické změny státu v roce 1989 se samozřejmě promítly i do změn v daňové soustavě. S přechodem na tržní hospodářství byla schválena i daňová reforma usnesením vlády ČSFR pod č. 532/1990 Sb. Daňová soustava byla upravena zákonem č. 212/1992 Sb., o soustavě dani. Došlo ke změně na daně placené obyvatelstvem. Daně se členily na přímé - majetkové a důchodové a nepřímé - všeobecnou spotřební daň a selektivní spotřební daň. Podle tohoto zákona daňovou soustavu tvořily daň z přidané hodnoty, spotřební daně na uhlovodíková paliva a maziva, daň z lihu a destilátů, daň z piva, daň z vína, daň z tabáku a tabákových výrobků, daň z příjmů fyzických a právnických osob, daň z nemovitostí, a to z pozemků a staveb, silniční daň, daň dědická a darovací, daň z převodu nemovitosti a daně na ochranu životního prostředí. Tyto daně byly upraveny samostatnými zákony, kromě daní na ochranu životního prostředí, které nebyly zavedeny. Pro potřeby této práce je důležitý zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí a zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, darovací a z převodu nemovitosti.

V roce 2004, kdy se ČR stala členem EU, došlo i k úpravě daňové soustavy. Zákon č. 212/1992 Sb., o daňové soustavě byl zrušen. Podstatné změny se týkaly především zákonů upravujících nepřímé daně, ostatní zůstaly v platnosti.⁴¹

Byla zřízena nova soustava orgánů finanční správy na zákona č. 456/2011 Sb., o Finanční správě ČR. V roce 2011 vzniklo Generální finanční ředitelství a od roku 2012 soustavu územních finančních orgánů doplnil Specializovaný Finanční úřad.

Rekodifikace občanského práva obsažená v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, vstoupila v účinnost 1. ledna 2014. V soustavě daní proto došlo k následujícím změnám, zákon č. 358/1992 Sb., o dani dědické, darovací a z převodu nemovitosti, ve znění pozdějších předpisů, byl zrušen. Daň dědická a

³⁹ GRUŇ, Eubomír. Vybrané kapitoly z historie daní, poplatků a cla. 1. vyd. Olomouc: Univerzita Palackého, 2004. 202 s. Učebnice. ISBN 80-244-0867-8. s. 119-133.

⁴⁰ FALADA, David et al. *Dějiny daní a poplatků*. Vyd. 1. Praha: Havlíček Brain Team, 2009. 207 s. ISBN 978-80-87109-15-1, s. 161-196.

⁴¹ FALADA, David et al. *Dějiny daní a poplatků*. Vyd. 1. Praha: Havlíček Brain Team, 2009. 207 s. ISBN 978-80-87109-15-1, s. 196-207

darovací byla včleněna do úpravy daně z příjmů. Daň z převodu nemovitosti byla nahrazena daní z nabytí nemovitých věcí a její úpravu nalezneme v zákonném opatření č. 340/2013 Sb. o dani z nabytí nemovitých věcí, zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitosti byl přejmenován na daň z nemovitých věcí.

Názvy ostatních daní zůstaly zachovány, ale jejich zákonná hmotně právní úprava byla novelizována zákonným opatřením č. 344/2013 Sb.⁴²

⁴² JÁNOŠÍKOVÁ, Petra a kol. *Finanční a daňové právo*. 2. aktualizované a doplněné vydání. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, s.r.o., 2016. 492 stran. ISBN 978-80-7380-639-2. s.313-314.

4 ZDANĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ, JAK Z POHLEDU SOUKROMOPRÁVNÍHO, TAK VEŘEJNOPRÁVNÍHO

Abychom mohli vymezit zdanění nemovitých věcí je třeba vyjít ze základních pojmů soukromého práva, tedy především NOZ. Jak již bylo uvedeno výše po vstupu tohoto zákona v platnost došlo k řadě daňových novel navazující na tento zákon, které z něj převzaly pojmy, takže bohužel se i v daňovém právu občas vypořádáváme z vágností jejich obsahu, např. pojem dočasná stavba.

4.1 VĚCI

Věcmi se dle §489 NOZ rozumí vše, co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí. Pod tento pojem jsou nově zařadí nově i věci nehmotné, včetně věcných práv např. práva odpovídající věcnému břemeni nebo právu stavby. Mezi věci se však zařazují i věci bez hmotné podstaty. Daňové předpisy však vedle těchto věcí vytvářejí i samostatné majetkové kategorie, které nejsou věcmi v právním smyslu, proto je nelze prodat, směnit nebo zastavit, jedná se o samostatnou veřejnoprávní majetkovou kategorii.

4.1.1 VĚCI MOVITÉ A NEMOVITÉ

Vychází se z konstrukce, že věci, které nejsou věcí nemovitou jsou věci movitou. Dle § 498 odst. 1 NOZ jsou věci nemovitou pozemky včetně staveb jež jsou jejich součástí, dále stavby, a to podzemní stavby se samostatným účelovým určením § 498 odst. 1 NOZ, inženýrské sítě pokud je nelze přenést z místa na místo § 509 NOZ , dočasné stavby §506 odst. 1 NOZ, jednotky, představované byty, nebytovými prostory, soubory bytů a nebytových prostorů § 1159 NOZ, dále věci podle jiného předpisu, které nejsou součástí pozemku § 498 odst. 1 NOZ, a v neposlední řadě stavby z doby před účinnosti občanského zákoníku, jež se nestaly součástí pozemku dle ustanovení § 3054 a násl. NOZ. Dále jsou to práva, a to věcná práva k nemovitostem § 498 NOZ a práva, která takto označí zákon dle stejného ustanovení. Ostatní věci jsou věci movité.⁴³

4.1.2 SOUČÁST VĚCI

Dle ustanovení § 505 NOZ „je součástí věci vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být od věci odděleno, aniž se věc znehodnotí“. Nemusí však být z věcí spojená, např. při převodu budovy se převádí jako součást věci volně vložené

⁴³ SKÁLA Milan. *Zvláštnosti zdaňování nemovitých věcí. 1.vydání.* Praha: Wolter Kluwert, 2015. 338 s. ISBN 978-80-7478-820-8, s. 17-19.

elektrické rozvody v duté konstrukci podlah, okna, dveře atp. Na základní ustanovení navazuje § 506 NOZ, který jako „*součást pozemku uvádí i prostor nad i pod povrchem stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení, s výjimkou staveb dočasných, včetně toho co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech*“. Dále je součástí pozemku i rostlinstvo, které na něm roste. Dle následujících ustanovení NOZ však nejsou součástí nemovité věci zapsané do veřejného seznamu stroje nebo jiná upevněná zařízení, byla-li se souhlasem vlastníka zapsána výhrada, že stroj jeho vlastnictvím není.⁴⁴ V tomto ohledu nelze opomenout další zvláštní právní úpravy, např. zákon o pozemních komunikacích⁴⁵ nebo energetický zákon⁴⁶. Daňové zákony však znají i součásti věci vyčleněné zvlášť pro daňové účely, např. technické zhodnocení v případě ZPFO a PO, které je samostatnou majetkovou hodnotou nebo stavba, která je součástí pozemku, je také pro účely zákona o dani z příjmu považována za samostatnou majetkovou kategorii s daňovým režimem odlišným od pozemků, atp.

4.1.3 PŘÍSLUŠENSTVÍ VĚCI

Příslušenství věci dle NOZ sleduje právní osud věci hlavní, je však vždy považováno za samostatnou věc, s kterou lze samozřejmě i samostatně nakládat. To však za předpokladu, že se jedná o dvě věci ve vlastnictví jedné osoby. Příslušenství věci je tedy věcí vedlejší vlastníka věci hlavní, která je určena k trvalému užívání s věcí hlavní v rámci jejího hospodářského určení.⁴⁷

4.1.4 SPOLUVLASTNICTVÍ A SPOLEČNÉ JMĚNÍ

Spoluvlastnictví je upraveno jako součást věcných práv a vlastnictví v ustanovení § 1115 - § 1239 NOZ. Již ze samotného pojmu vyplývá, že věc ve spoluvlastnictví náleží více vlastníků. Každý ze spoluvlastníků má právo k celé věci, které je však omezeno, právem ostatních spoluvlastníků. Podíl je vyjádřením míry účasti každého spoluvlastníka. NOZ tedy upravuje ideální podíl, avšak nevylučuje možnost sjednat si, kdo kterou část bude užívat. Společné jmění je upraveno § 708 - § 753 NOZ a vychází z předpokladu, že pokud se manželé nedohodnou jinak je součástí společného jmění vše, co manželům nabyli za trvání

⁴⁴ SKÁLA Milan. *Zvláštnosti zdaňování nemovitých věcí. 1. vydání.* Praha: Wolter Kluwert, 2015. 338 s. ISBN 978- 80- 7478- 820-8, s. 34-36.

⁴⁵ zákon č. 13/1997 Sb., zákon o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů

⁴⁶ zákon č. 458/2000 Sb., energetický zákon, ve znění pozdějších předpisů

⁴⁷ § 510 - § 513, zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

manželství, s výjimkou věcí, které slouží potřebě jen jednoho z nich, věcí, které získali darem nebo dědictvím.⁴⁸

4.2 KATASTR NEMOVITOSTÍ

Katastr nemovitosti je veřejným seznamem, do kterého se zapisují údaje o nemovitých věcech vymezených ZKN. Lze zde nalézt jejich soupis, popis, geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem. Katastr je tedy zdroj informací, které slouží nejen k ochraně vlastnického práva k nemovitým věcem, ale je podstatný i pro účely daní, poplatků a jiných obdobných peněžitých plnění, k ochraně životního prostředí, nerostného bohatství, k ochraně zájmu státní památkové péče, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, a dále pro účely vědecké, hospodářské a statistické. Nepochybně pak může posloužit pro tvorbu dalších informačních systémů. V katastru se evidují:

- pozemky v podobě parcel,
- budovy, kterým se přiděluje popisné nebo evidenční číslo, pokud nejsou součástí pozemku nebo práva stavby
- budovy, kterým se číslo popisné, ani evidenční nepřiděluje, pokud jsou hlavní stavbou na pozemku,
- jednotky vymezené podle NOZ, nebo podle zákona o vlastnictví bytů⁴⁹,
- právo stavby,
- nemovitosti, o nichž stanoví jiný právní předpis.⁵⁰

4.2.1 ZÁKLADNÍ POJMY

Nemovité věci dle ZKN jsou věci nemovitou podle NOZ, avšak eviduje se pouze část věcí nemovitých.

Pozemek je vymezen jako část zemského povrchu oddělena od sousedních částí hranicí územní jednotky, hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem nebo hranicí podle jiného práva dle ustanovení § 19 ZKN nebo dalšími druhy hranic dle ZKN.

⁴⁸ SKÁLA Milan. Zvláštnosti zdaňování nemovitých věcí. 1.vydání. Praha: Wolter Kluwert, 2015. 338 s. ISBN 978- 80- 7478- 820-8, s. 36-40.

⁴⁹ 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

⁵⁰ ŠUSTROVÁ, D., BOROVIČKA, P., HOLÝ, J. Katastr nemovitostí. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2017, 388 s. ISBN 978-80-7552-74-5. s. 3.

Pod pojmem parcela je upraven pozemek, který je geometrický a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem. Na parcelu však existuje několik náhledů, pro daňové účely se využívána definice, která stanoví, že se jedná o pozemek, který je společně se zákonnými údaji o pozemku evidován v katastru nemovitostí.⁵¹

Budovou se dle ustanovení 3 odst. 1 ZKN rozumí nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově vymezena a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.

Drobnou stavbou, je pak taková stavba, která má jedno nadzemní podlaží, pokud její zastavená plocha nepřesahuje 16 m² a výška 4,5 m, má doplňkovou funkci ke stavbě hlavní. Může to však být i stavba na pozemních určených k plnění funkcí lesa. Nepovažuje se však za ní garáže a dalších stavby vymezené v ustanovení § 2 písm. m. ZKN.

Za rodinný dům se dle ustanovení § 2 písm. a, bod 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území (dále jen jako "Vyhláška o užívání území") považuje stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a současně je k tomuto účelu určena.

Bytovým domem je dle ustanovení § 2 písm. a, bod 1 Vyhlášky o užívání území stavba určená pro bydlení, za předpokladu, že více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a současně je k tomuto účelu určena.

Dalším pojmem, který nelze v souvislosti s katastrem nemovitostí pominout je intabulační princip, který vztahuje právní účinky zápisu do katastru nemovitosti k okamžiku, kdy návrh zápisu došel k příslušnému katastrálnímu úřadu.⁵²

4.3 DAŇ Z NEMOVITÝCH VĚCÍ

Daň z nemovitosti je upravena ZDNLV a je tvořena daní z pozemků a daní ze staveb.

4.3.1 DAŇ Z POZEMKŮ

Předmětem daně z pozemků jsou dle ustanovení § 2 ZDNLV pozemky na území České republiky vedené v katastru nemovitostí.

⁵¹ § 2 písm. b ZKN

⁵² § 10 ZKN

4.3.1.1 Vynětí z předmětu daně

Předmětem daně z pozemků nejsou:

- pozemky zastavěné zdanitelnými stavbami v rozsahu zastavěné plochy těchto staveb,
- lesní pozemky, na nichž se nacházejí lesy ochranné a lesy zvláštního určení,
- vodní plochy s výjimkou rybníků sloužících k intenzivnímu a průmyslovému chovu ryb,
- pozemky určené pro obranu státu.
- pozemky v rozsahu odpovídajícím výši spoluvlastnických podílů na nich, které jsou součástí zdanitelných jednotek v budově bytového domu, a jiné pozemky ve spoluvlastnictví vlastníků zdanitelných jednotek v budově bytového domu užívané společně s těmito jednotkami, a to v rozsahu odpovídajícím výši spoluvlastnických podílů těchto spoluvlastníků na nich.

Na pozemek, který je součástí jednotky, se pro účely ZDNLV nahlíží jako na nemovitou věc ve vlastnictví vlastníka jednotky.

4.3.1.2 Poplatník daně

Základní pravidlo v ustanovení § 3 ZDNLV stanoví, že poplatníkem daně z pozemku je jeho vlastník. Dále však explicitně uvádí, že v případě pozemků ve vlastnictví státu je poplatníkem:

- organizační složka státu, státní příspěvková organizace, státní fond, státní podnik nebo jiná státní organizace, které jsou příslušné hospodařit nebo mají právo hospodařit s majetkem státu.
- PO, která má právo užívat pozemek na základě výpůjčky vzniklé podle zákona upravujícího některé užívací vztahy k majetku České republiky⁵³,

V případě pozemků ve vlastnictví svěrenského fondu je poplatníkem tento fond, obdobně je vymezen poplatník i pro podílový fond a fond obhospodařovaný penzijní společností. V případě pozemku zatíženého právem stavby se poplatníkem stává stavebník. Poplatníkem je nájemce nebo pachtýř za předpokladu, že je pozemek je evidovaný v katastru nemovitostí zjednodušeným

⁵³ zákon č. 1/2007 Sb., kterým se upravují některé užívací vztahy k majetku České republiky, ve znění pozdějších předpisů

způsobem a je s ním příslušný hospodařit Státní pozemkový úřad nebo Správa státních hmotných rezerv, popřípadě se jedná o pozemek převedený na základě rozhodnutí o privatizaci na MF.

Poplatníkem daně z pozemků se může stát i jeho uživatel, a to v případě, že vlastník není znám.

4.3.1.3 Základ daně

Základ daně je upraven v ustanovení §5 zákona ZDNLV pro jednotlivé druhy pozemků.

U pozemků uvedených v ustanovení § 5 odst.1, tedy orné půdy, chmelnice atd. se cena půdy vypočte násobením skutečné výměry pozemku v m² průměrnou cenou půdy stanovenou na 1 m² ve vyhlášce vydané na základě zmocnění v § 17 zákona ZDNLV.⁵⁴ Pro usnadnění lze však užít i aplikace vyhledávání koeficientů pro podání k dani z nemovitých věcí⁵⁵

Základem daně u hospodářských lesů a rybníků s intenzivním a průmyslovým chovem ryb je cena pozemku zjištěná podle platných cenových předpisů k 1. lednu příslušného zdaňovacího období nebo součin skutečné výměry pozemku v m² a částky 3,80 Kč.

Základ daně u ostatních pozemků je určen skutečnou výměrou pozemku v m² zjištěnou k 1. lednu zdaňovacího období.

4.3.1.4 Sazba daně

Sazba daně se opět liší dle druhu pozemku.

Pro pozemky, u kterých se základ daně určuje dle ustanovení § 5 odst. 1 ZDNLV, kromě trvalých travních porostů je sazba daně určena ve výši 0,75 %.

Pro trvalé travních porosty, hospodářských lesy a rybníky s intenzivním a průmyslovým chovem ryb je sazba daně stanovena ve výši 0,25 %.

Sazba daně u ostatních pozemků je stanovena za každý 1 m² v rozmezí 0,20 Kč u zastavěných ploch a nádvoří až 5,00 Kč u zpevněných ploch pozemků sloužících pro průmysl, stavebnictví, dopravu, energetiku, ostatní zemědělskou výrobu a ostatní druhy podnikání.⁵⁶

⁵⁴ Vyhláška č. 298/2014 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků, ve znění pozdějších předpisů

⁵⁵[online].[cit.2018-10-22], www.financnisprava.cz/cs/dane/dane/dan-z-nemovitych-veci/informace-stanoviska-a-sdeleni/2015/koeficienty-pro-podani-priznani-k-dani-z-nemovitych-veci-5616

⁵⁶ § 6 odst. 2 ZDNLV

ZDŇV vymezuje pro účely tohoto zákona stavební pozemek jako nezastavěný pozemek určený k zastavění zdanitelnou stavbou, která již byla ohlášena, na kterou bylo vydáno stavební povolení, bude provedena na základě certifikátu autorizovaného inspektora, na základě veřejnoprávní smlouvy. Pro daň z nemovitých věcí je pak rozhodná jen výměra pozemku v m² odpovídající zastavěné ploše nadzemní části zdanitelné stavby. Jakmile se zdanitelná stavba nebo jednotka stane předmětem daně ze staveb a jednotek, nebo v případě, že ohlášení nebo stavební povolení pozbude platnosti, posouzení autorizovaným inspektorem pozbude účinků anebo zaniknou účinky veřejnoprávní smlouvy pozemek se již nadále nepovažuje za stavební pozemek.

Základní sazba daně se následně podle ustanovení § 6 odst. 4 ZDŇV vynásobí dalším koeficientem, který je v rozmezí 1,0 až 3,5 dle počtu obyvatel obce, ve které se pozemek nachází a samostatně je určen pro Prahu, kde je stanoven ve výši 4,5. Pro určení koeficientu je vychází z posledního sčítání lidu. Tento koeficient však může obec pro jednotlivé části navýšit o jednu kategorii nebo snížit o jednu až tři kategorie. Koeficient 4,5 lze však zvýšit jen na koeficient 5,0.

4.3.2 DAŇ ZE STAVEB

4.3.2.1 Předmět daně

Předmětem daně ze staveb a jednotek je zdanitelná stavba nacházející se na území České republiky. Za zdanitelnou stavbu ZDŇV považuje dokončená nebo užívaná budova dle ZKN, inženýrská stavba uvedená v příloze k ZDŇV nebo zdanitelná jednotka, kterou ZDŇV vymezuje jako jednotku dokončenou nebo užívanou. Pokud však jsou v budově zdanitelné jednotky, ona sama předmětem daně není. ZDŇV konstruuje právní fikci, pro zdanitelnou stavbu, která není samostatnou nemovitou věcí. Za vlastníka se považuje ten, kdo vlastní věc, jejíž je tato stavba součástí.

4.3.2.2 Poplatník daně

Poplatníkem daně je dle ustanovení § 8 ZDŇV vlastník zdanitelné stavby nebo jednotky. Pro poplatníka, kterým je stát nebo fondy platí stejné vymezení jako u daně z pozemků. Poplatníkem je nájemce nebo pachtýř zdanitelné jednotky zahrnující nebytový prostor odlišný od sklepa nebo komory, nebo nájemce nebo pachtýř zdanitelné stavby kromě budovy obytného domu, za předpokladu, že je s

nimi příslušný hospodařit Státní pozemkový úřad nebo Správa státních hmotných rezerv, nebo byly převedené na základě rozhodnutí o privatizaci na MF.

4.3.2.3 Základ daně

Základem daně je dle ustanovení § 10 ZDNL u zdanitelné stavby výměra zastavěné plochy v m² podle stavu k 1. lednu příslušného zdaňovacího období. ZDNL upravuje zastavěnou plochu jako zastavěná plocha stavby podle stavebního zákona⁵⁷ odpovídající nadzemní části zdanitelné stavby.

Základem daně u jednotky je upravená podlahová plocha, kterou se rozumí výměra podlahové plochy jednotky v m² podle stavu k 1. lednu příslušného zdaňovacího období vynásobená koeficientem 1,22, v případě, kdy je součástí jednotky pozemek, který přesahuje zastavěnou plochu nebo je společně s jednotkou užíván pozemek ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v domě. Koeficientem 1,20 se užije v ostatních případech. Podlahová plocha jednotky dle ZDNL nezahrnuje podlahovou plochu společných částí domu, které se v rozsahu podílu na nich zahrnují k jednotce.

4.3.3 ZDAŇOVACÍ OBDOBÍ A DAŇOVÉ TVRZENÍ

Zdaňovací období dle ustanovení § 12 c ZDNL je kalendářní rok. Ke změně rozhodných skutečností, které nastanou v průběhu zdaňovacího období, se nepřihlíží.

Daňové tvrzení je dle ustanovení § 13 a ZDNL poplatník povinen podat příslušnému správci daně do 31. ledna příslušného zdaňovacího období. Daňové tvrzení se ovšem již nepodává, pokud jej poplatník podal za některé předchozí zdaňovací období nebo pokud v některém předchozím zdaňovacím období byla daň stanovena z moci úřední, to vše za předpokladu, že ve srovnání s tímto předchozím zdaňovacím obdobím nedošlo ke změně okolností rozhodných pro stanovení daně. Pokud během zdaňovacího období nedošlo ke změně rozhodných skutečností daň se vyměří ve stejné výši jako poslední známá daň a za den vyměření daně a den doručení tohoto rozhodnutí poplatníkovi se považuje 31. leden příslušného zdaňovacího období. Správce daně platební výměr, který nemusí obsahovat odůvodnění, pouze založí do spisu, nemusí jej oznamovat daňovému subjektu. Na základě žádosti daňového subjektu však správce daně do 30 dnů ode dne jejího doručení zašle stejnopis platebního výměru. Pokud však

⁵⁷ zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů

dojde ve srovnání s předchozím zdaňovacím obdobím ke změně rozhodných okolností pro stanovení daně nebo ke změně v osobě poplatníka, musí poplatník do 31. ledna zdaňovacího období daň přiznat podáním daňového přiznání nebo dílčího daňového přiznání. V dílčím daňovém přiznání poplatník uvede jen nastalé změny a výpočet celkové daně.

5 DAŇ Z NABYTÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

Daň z převodu nemovitostí je tradiční historickou daní. Jedná se o doplňující prvek daňové soustavy. V současné době se její výnos pohybuje okolo 9 mld. korun, a tento výběr neovlivnilo ani snížení daně z 5 % na 3 %. Daň z převodu nemovitých věcí se tradičně zařazuje spolu s daní darovací a dědickou tzv. daním převodním. Všechny tyto daně postihují nabytí a převody majetku. Jak už ze samotného pojmu vyplývá jedná se o daně nepravidelné, hrazené jednorázově v okamžiku změny držitele. Stejně jako legislativa EU i úprava této daně v právním řádu ČR, vychází z její funkce, tj. jedné z forem předejití daňovým únikům, dříve na dani darovací dnes na dani z příjmů FO a PO. Úmyslem zákonodárce je zatížit hodnoty převáděné nemovitosti, případně dosažitelný finanční výnos z prodeje nemovitostí je-li dohodnutá cena nižší, než zjištěna. Argumentem pro zrušení této daně je zásah do vlastnického práva jako porušení základního práva upraveného v LZPS. Ústavní soud již několikrát a v několika svých judikátech konstatoval, že pokud by vstoupil do debaty o zrušení kterékoliv daně, vstupoval na výsostné území zákonodárce. Ústavnímu soudu, jak sám uvádí v nálezu PL.ÚS 29/08 *„přísluší jen přezkoumávat, zda daňová opatření nezasahují do ústavně garantovaného majetkového substrátu vlastníka, respektive zda je nelze považovat za bezdůvodně se přičítící principů rovnosti. Pokud by tedy vstupoval do debaty o otázce legitimacy a racionality daně z převodu nemovitostí, musel by řešit i vzájemné souvislosti daně z převodu nemovitostí s ostatními daněmi.“* Odborná literatura však také jednoznačně nedospívá k nutnosti zrušení daně z nabytí nemovitých věcí. Částečně se odborná veřejnost shoduje na tom, že by postačila změna rozpočtového určení daně z nabytí nemovitých věcí. Dalším argumentem pro zrušení této daně je její vliv na bytovou politiku, s tím že by se po jejím odstranění zvýšila mobilita obyvatelstva. Tento argument však není opřen o žádnou ekonomickou analýzu.

Na základě provedené rozsáhlé rekonstrukce soukromého práva v České republice, kdy 1. 1. 2014 vstoupil v účinnost zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, došlo i ke změnám i v rámci daňových předpisů a práva veřejného, jako celku. V souvislosti s touto rekonstrukcí, vstoupilo dne 1. 1. 2014 v účinnost zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, které nahradilo dosavadní právní předpis č. 357/1992 Sb., o dani dědické, darovací a dani z převodu nemovitostí.

Daň dědická a darovací je nově upravena v zákoně č. 586/1992 Sb., o dani z příjmu fyzických a právnických osob. Daň z nabytí nemovitých věcí je nově upravena zákonného opatření senátu. Důvodem pro přijetí zákonného opatření senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, byla potřeba zajistit právní úpravy zdanění nabytí nemovitých věcí za situace, kdy byl zrušen zákon č. 357/1992 Sb., zákon o dani dědické, darovací a dani z převodu nemovitostí.

5.1 PŘEDMĚT DANĚ Z NABYTÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

Předmětem daně z nabytí nemovitých věcí je úplatné nabytí vlastnického práva k nemovité věci. Pokud půjde o bezúplatný převod, je daňový subjekt povinen podat daňové tvrzení z titulu darování, pokud nespadá do I. a II. skupiny, která je od daně osvobozena. Podání daňového přiznání je nyní podrobena zákonu č. 586/1992 Sb., o dani z příjmu fyzických osob a právnických osob, kdy se hodnota daru stává nově součástí daňového přiznání k dani z příjmu.

Úplatou se rozumí částka v peněžních prostředcích nebo hodnota nepeněžního plnění, které jsou poskytnuty za přijaté plnění. Hodnota nepeněžního plnění se určí podle zákona upravujícího oceňování majetku.

5.2 POPLATNÍK DANĚ

Poplatníkem daně, tedy osobou povinnou, která je dle současné právní úpravy povinna podat daňové přiznání a předmětnou daň uhradit, je od 1. 11. 2016 nabyvatel vlastnického práva k nemovité věci. Nabyvatelem může být i podílový fond, fond penzijní společnosti nebo svěřenský fond, pokud se jedná o nabytí vlastnického práva k nemovité věci do takového fondu. Novela tedy reflektovala původní návrh ZDNNV, který ve své původní verzi počítal s nabyvatelem jako poplatníkem daně. Na poslední chvíli však byl návrh změněn a byla upřednostněna úprava Zákona o trojdani, tedy že od nabytí účinnosti ZDNNV do 1. 11. 2016 byl poplatníkem daně převodce a ručitelem nabyvatel.

5.3 VYLOUČENÍ Z PŘEDMĚTU DANĚ

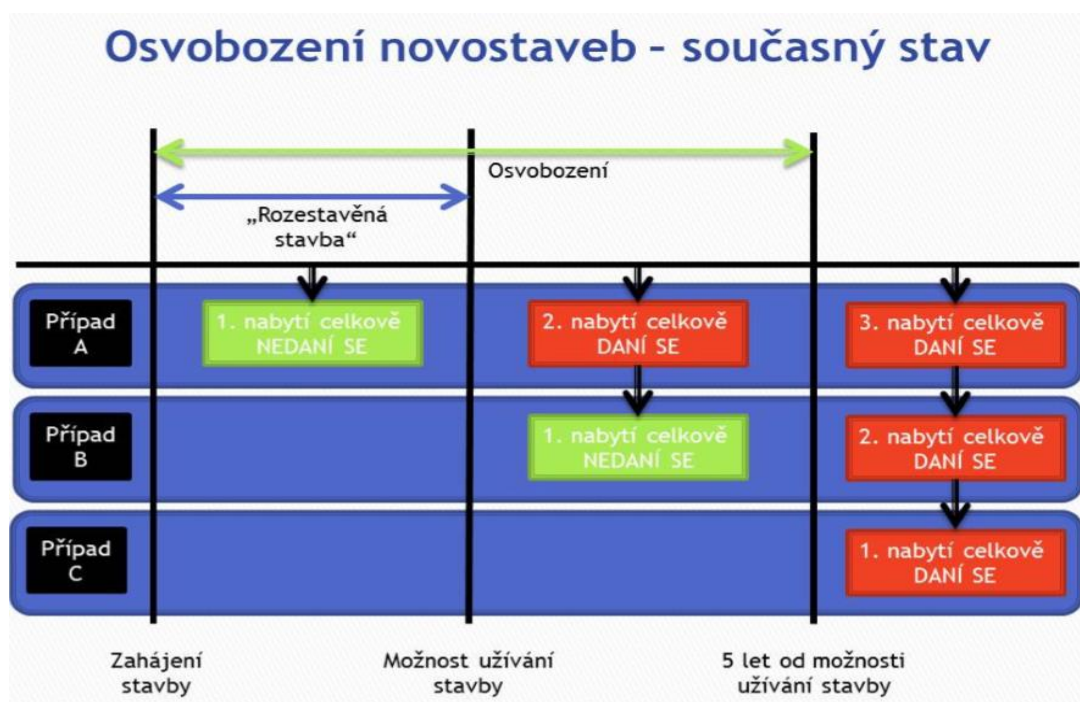
Z předmětu daně je vyloučeno nabytí vlastnického práva k nemovité věci prováděním pozemkových úprav, nabytí přeměnou obchodních korporací a nabytí vlastnického práva k nemovité věci poskytnuté jako náhrada za vyvlastnění.⁵⁸

⁵⁸ § 5 zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů

5.4 OSVOBOZENÍ OD DANĚ Z NABYTÍ NEMOVITÉ VĚCI

Od daně z nabytí nemovitých věcí je osvobozeno první úplatné nabytí vlastnického práva k nemovitým věcem či k právu stavby, avšak za předpokladu, že k nabytí vlastnického práva dojde do 5 let ode dne, od kterého lze podle stavebního zákona novou stavbu, nově vzniklou jednotku, či jednotku změněnou stavebními úpravami, užívat. Od daně z nabytí nemovitých věcí je také osvobozeno nabytí vlastnického práva k jednotce, která zahrnuje družstevní byt, nebo družstevní nebytový prostor. I v tomto případě však musí být ze strany daňového poplatníka daňové přiznání podáno, avšak se v něm uvede nárok na osvobození, který bude odečten od zjištěného základu daně. Osvobození novostaveb bylo zjednodušeno novelou ZDNNV, která je blíže rozvedená obrázkem č. 2, stav před novelou naleznete v obrázku č. 1.

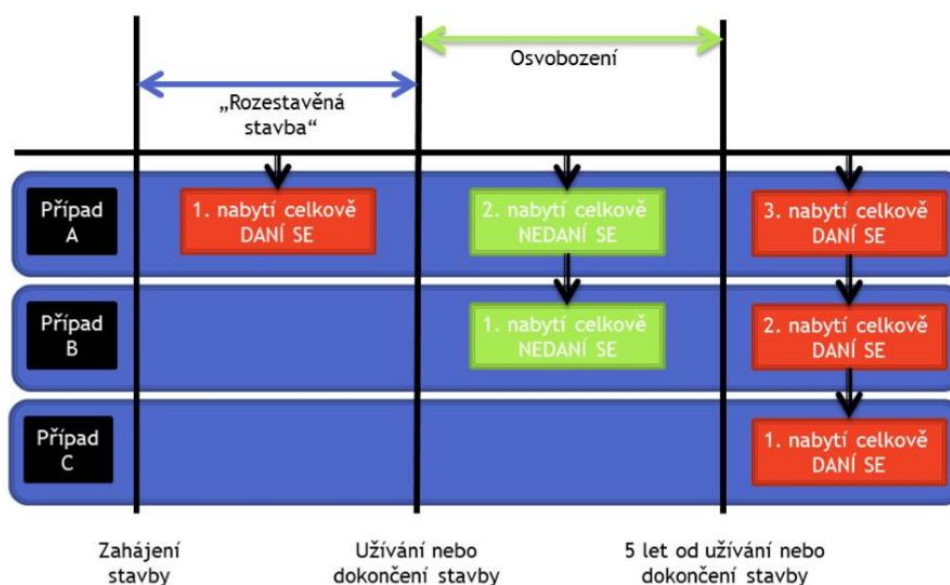
Obrázek č. 1⁵⁹



⁵⁹ Důvodová zpráva: k zákonu č. 254/2016 Sb., kterým se mění zákonné opatření senátu 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí. K bodu 15. Copyright © 2009-2018, nakladatelství C. H. Beck. s. 10.

Obrázek č. 2⁶⁰

Osvobození novostaveb - navrhovaný stav



V tomto ohledu v posledních měsících bylo velmi diskutováno o osvobození nabytí bytové jednotky v rodinném domě. Finanční úřady po několik let shodně rozhodovali o možnosti osvobození prvního nabytí jednotky bytovém domě. Následně v roce 2017 bylo i v případech, kdy finanční úřad na dotaz potencionálního poplatníka prohlásil, že toto první nabytí je od daně z nabytí nemovitých věcí osvobozeno, rozhodnuto o doměření daně. Poplatníkům bylo poté doporučováno požádat o sečkáni a odpuštění příslušenství. Vzhledem k tomu, že žádné ze soudních řízení v této věci ještě nebylo ukončeno, jestli následné doměření daně nebude zrušeno ve správním soudnictví.

5.5 ZÁKLAD DANĚ PRO VÝPOČET DANĚ Z NABYTÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

Právní úprava v podobě Zákona o trojdani, upravovala pouze jednu možnost pro stanovení základu daně, z kterého se předmětná daň následně vypočetla. Současná právní úprava nově upravuje dvě možnosti výpočtu základu daně pro výpočet daňové povinnosti.

Základem daně z nabytí nemovitých věcí je nabývací hodnota snížená o uznatelný výdaj. Nabývací hodnotou se rozumí sjednaná cena, srovnávací daňová hodnota nebo zjištěná cena.

⁶⁰ Důvodová zpráva: k zákonu č. 254/2016 Sb., kterým se mění zákonné opatření senátu 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí. K bodu 15. Copyright © 2009-2018, nakladatelství C. H. Beck. s. 11.

Sjednanou cenou se pro účely daně z nabytí nemovitých věcí rozumí úplata za nabytí vlastnického práva k nemovité věci. Zjištěnou cenou je cena nemovitých věcí, na základě vypracovaného znaleckého posudku. Jedno z posledních daňových rozhodnutí Nejvyššího správního soud 4 Afs 88/2007 se vypořádává s otázkou, která pravděpodobně nedopatřením nebyla uvedena ani v ZDNNV ani v jeho novele, a to je otázka, zda sjednaná cena má být považována za základ daně včetně DPH. V době účinnosti Zákona o trojdani a v souladu s judikaturou k tomuto zákonu se vycházelo z předpokladů, že předmětem daně je pouze samotný finanční výnos převodu nemovité věci a nikoliv DPH. S účinností ZDNNV se sjednaná cena určovala z celé částky včetně DPH. Výše zmíněné rozhodnutí Nejvyššího správního soudu však situaci změnila. Nyní platí, že pokud budou splněny podmínky tohoto rozhodnutí, tedy že prodávající musí být plátcem DPH a prodej nemovitých věcí musí podléhat DPH, pak se za sjednanou cenu považuje kupní cena bez DPH. Vzhledem k tomu, že mezidobí se změnil poplatník daně musela na toto reagovat i finanční správa a 24. 11. 2017 vydala tiskové prohlášení, že bude u daně z nabytí nemovitých věcí akceptovat cenu sjednanou bez DPH i u poplatníka nabyvatele. Závěry tohoto rozhodnutí se však uplatňují pouze v případech, kdy předmět daně z nabytí nemovitých věcí vznikl do tří let od podání dodatečného daňového tvrzení, tedy v době po kterou lze daň doměřit.

První z možností zjištění základu daně, je srovnání ceny sjednané s cenou zjištěnou (dle znaleckého posudku). Cena, která je vyšší, tvoří základ daně, z kterého se následně vypočte daňová povinnost.

ZDNNV však upravuje ještě další možnost stanovení základu daně, a to prostřednictvím tzv. směrné hodnoty. 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. V případě, že se daňový poplatník rozhodne pro možnost stanovení základu daně prostřednictvím směrné hodnoty, není povinen nechat vypracovat znalecký posudek. V tomto případě pouze odvádí tzv. zálohu na daň, která je vypočtena ze sjednané ceny, a správce daně, na základě uvedených informací ze strany daňového subjektu v daňovém přiznání, sám určí směrnou hodnotu nemovité věci. V případě, kdy vypočtená a uhrazená záloha na daň ze strany daňového subjektu nebude na úhradu daně dostačující, vyzve správce daně daňový subjekt k doplacení daně. Je-li daň z nabytí nemovitých věcí

vyšší než uhrazená záloha, je rozdíl mezi daní a zálohou splatný ve lhůtě 30 dnů od doručení platebního výměru. Neodchyluje-li se vyměřovaná daň z nabytí nemovitých věcí od vyměřované zálohy, hledí se na vyměřovanou zálohu jako na tvrzenou daň. Uhrazená záloha se započítává na úhradu splatné daně.

V případě, že se převáděná nemovitá věc vyznačuje zvláštními vlastnostmi, které podstatně snižují její hodnotu oproti obvyklým cenám v místě, kde se nemovitost nachází, je vhodné zvolit za rozhodující hodnotu pro určení srovnávací daňové hodnoty cenu zjištěnou na základě posudku znalce, neboť ve směrné hodnotě by příslušný finanční úřad patrně nezohlednil tyto zvláštní vlastnosti.

Dále ZDNNV upravuje zvláštní cenu při vydražení a předražku v ustanovení § 17, v případech výkonu rozhodnutí prodejem nemovité věci podle občanského soudního řádu⁶¹, dále cena dosažená při exekuci prodejem nemovité věci podle exekučního řádu⁶² nebo při daňové exekuci prodejem nemovité věci podle daňového řádu⁶³ nebo cena dosažená při prodeji nemovité věci ve veřejné dražbě dle zákona upravujícího veřejné dražby⁶⁴. Dále je upravena zvláštní cena u obchodních korporací, zde je nabývací hodnotou zvláštní cena. Nelze opomenout zvláštní cenu v souvislosti s insolvencí a zvláštní cenu v souvislosti s pozůstalostí, tato zvláštní cena se určuje v souvislosti s dražbou nemovitých věcí nebo na základě vypracování znaleckého posudku, popřípadě v rámci nařízení likvidace pozůstalosti. A konečně je základem daně zvláštní cena v ostatních případech dle § 21 ZDNNV, jde zejména o případy prodeje nemovité věci z členského státu EU nebo jiného státu, dále zrušení a vypořádání spoluvlastnictví soudem, sdružení majetku do společnosti, v případě náhrad poskytnutých v souvislosti s neoprávněným zřízením stavby na cizím pozemku a dále při převzetí pozemku potřebného pro nezbytnou cestu.⁶⁵

5.6 SMĚNA

V novele ZDNNV bylo zjednodušeno určení základu daně v případě, kdy při směně nemovitých věcí dochází k porovnání ceny a srovnávací daňové

⁶¹ zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů

⁶² zákon č. 101/2001 Sb., exekuční řád, ve znění pozdějších předpisů

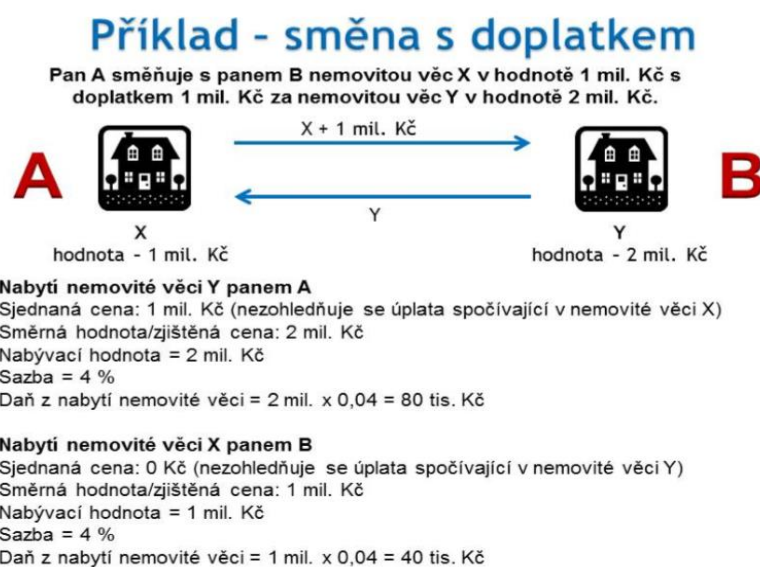
⁶³ zákon č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů

⁶⁴ zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů

⁶⁵ PELC, Vladimír, st. *Daň z nabytí nemovitých věcí*. 2.aktualizované vydání podle stavu k 1. 11 2016 Praha: Leges, 2017. 240 s. Praktik. ISBN 978-80-7502-190-8. s. 45.

hodnoty, a tím byl zjednodušen i zároveň postup při stanovení daně z nabytí nemovitých věcí. Nově tedy od 1. 11. 2016 se při stanovení sjednané ceny nepřihlíží k hodnotě pozbývané nemovité věci. Ani v tomto případě se sjednaná cena nemusí rovnat nule, neboť je velmi častým jevem kdy jedna nebo druhá strana při směně nemovitých věcí poskytne druhé straně i doplatek v penězích nebo i jiné nepeněžité plnění. Tento způsob výpočtu zjednoduší i výpočet zálohy na daň z nabytí nemovitých věcí, kdy si poplatník jako srovnávací daňovou hodnotu určí směrnou hodnotu.

Obrázek č. 3⁶⁶



5.7 SAZBA, VÝPOČET A ROZPOČTOVÉ URČENÍ DANĚ

5.7.1 SAZBA DANĚ

Sazba daně je ve výši 4 % z daňového základu zaokrouhleného na celé stokoruny nahoru ZDNNV. Sazba zůstala stejná jako u předchozí daně z převodu nemovitostí. Jde o sazbu daně procentní a lineární.

5.7.2 VÝPOČET DANĚ

Daň se vypočte jako součin základu daně, tzn. nabývací hodnota, od které je možné za splnění podmínek zákon odečíst uznatelný údaj, který se zaokrouhlí na celé stokoruny nahoru a sazby daně.

⁶⁶ Důvodová zpráva: k zákonu č. 254/2016 Sb., kterým se mění zákonné opatření senátu 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí. K bodu 17. Copyright © 2009-2018, nakladatelství C. H. Beck. s. 12.

5.7.3 UZNATELNÝ VÝDAJ

Uznatelným výdajem se rozumí odměna a náklady prokazatelně zaplacené poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí znalci za vypracování znaleckého posudku, kterým se určuje hodnota nemovité věci, je-li tento posudek požadovanou přílohou daňového tvrzení k dani z nemovitých věcí a pokud tento výdaj poplatník uplatní v daňovém přiznání. Ze „zákonné“ definice tedy vyplývají 3 předpoklady, při jejichž splnění je poplatník oprávněn snížit nabývací hodnotu nemovité věci.

5.7.4 LIMIT PRO STANOVENÍ A PLACENÍ DANĚ

Jedná se o případy, kdy se daň nestanoví. Tato situace nastane, pokud daň z nemovitých věcí činí méně než 200 Kč.

5.7.5 ROZPOČTOVÉ URČENÍ DANĚ

Daň z převodu nemovitých věcí je příjmem státního rozpočtu dle § 28 ZDNNV. Jedná se o daň výlučnou.

6 SPRÁVA DANĚ

6.1 MÍSTNÍ PŘÍSLUŠNOST

Daňové přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí se podává ke správci daně příslušného dle obvodu, kde se nachází převáděná nemovitá věc. Je však nutné podotknout, že k 1. 1. 2013 nastala účinnost nového zákona č. 456/2011 Sb., o finanční správě ČR, na jehož základě došlo k rozsáhlé reorganizaci daňové správy. Cílem této právní úpravy je zejména zefektivnění daňové správy jako celku, a to zejména prostřednictvím snížení počtu Finančních úřadů. Finanční úřady byly zredukovány na 14 krajských institucí. Územní působnost krajských Finančních úřadů odpovídá vždy příslušnému vyššímu územně samosprávnému celku. Finančním úřadům je svěřena kontrolní a vymáhací pravomoc a pravomoc výkonu kontroly poskytnutých dotací, přezkoumávají hospodaření krajů a Regionálních rad soudržnosti. Ke každému Finančnímu úřadu v rámci kraje jsou zřízena územní pracoviště Finančních úřadů v rámci příslušného kraje. Do jejich působnosti tedy spadá registrační a vyměřovací činnost, spravují spisy a vykonávají správu daňových subjektů.

V souvislosti s reorganizací finanční správy došlo ke změně systému místní příslušnosti správců daně., od 1. 1. 2013 je možné podat daňové přiznání ke všem daňovým povinnostem k jednomu správci daně, dle trvalého pobytu daňového subjektu.

6.2 DAŇOVÉ TVRZENÍ A LHŮTA PRO JEHO PODÁNÍ

Daňové tvrzení 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 vlastnického práva k nemovité věci, nebo práva stavby. Tuto informaci získáme z potvrzení o provedení vkladu.

U nemovitých věcí, které nejsou evidovány v katastru nemovitostí je plátce povinen podat daňové přiznání ve lhůtě do konce třetího kalendářního měsíce, který následuje po kalendářním měsíci, v němž došlo k nabytí vlastnického práva k nemovité věci, tedy pravděpodobně okamžikem předání nemovité věci.

Daňové tvrzení nepodávají subjekty, které jsou od daně osvobozeny, např. členský stát EU a další státy při zachování vzájemnosti osvobození.⁶⁷

Dodatečné daňové tvrzení podává poplatník v případě, že část daně odpovídající stanovené záloze má být vyšší než poslední známá daň nebo, za předpokladu, že neuvedl správné údaje k určení směrné hodnoty.

Formuláře pro podání daňového tvrzení je možné stáhnout na stránkách MF, v oddíle daňové formuláře. Vždy je nutné vyplnit základní formulář pro daň z nabytí nemovitých věcí, přílohu N daňového přiznání, a v případě že se subjekt rozhodne pro stanovení základu daně pomocí směrné hodnoty, také příslušné přílohy, jejímž obsahem je uvedení charakteristiky převáděné nemovité věci. Po vyplnění daňového přiznání je nutné připojit přílohy, které osvědčují skutečnosti v daňovém přiznání tvrzené, tedy kupní smlouvu, případně jinou listinu, na základě, které došlo k úplatnému převodu nemovité věci, nebo práva stavby. V případě stanovení základu daně pomocí znaleckého posudku, tvoří přílohu daňového přiznání tento znalecký posudek, dále doklad o zaplacení odměny a nákladů znalci, dle § 10 ZDNNV, pokud uplatňuje výdaj snižující základ daně.

A nakonec nelze opomenout výjimku z povinnosti předkládat přílohy daňového přiznání uvedené v § 37 ZDNNV, kdy si správce daně může písemnost vyžádat způsobem umožňující dálkový a nepřetržitý přístup z informačních systémů veřejné správy.⁶⁸

6.3 ZVLÁŠTNÍ USTANOVENÍ PRO TVRZENÍ, STANOVENÍ A PLACENÍ DANĚ

Dle ustanovení § 14 odst. 2 ZDNNV, pokud se poplatník při volbě mezi směrnou hodnotou a zjištěnou cenou rozhodne pro použití směrné hodnoty, musí poté postupovat dle zvláštních ustanovení § 42 ZDNNV a následující.

6.4 DAŇOVÉ TVRZENÍ

V případě, kdy pro určení srovnávací daňové hodnoty je použita směrná hodnota, dochází k částečné úpravě obecné právní úpravy daňového tvrzení podle DŘ. Poplatník je v tomto případě sám povinen vyčíslit zálohu na daň, přičemž daň je následně na základě poplatníkem poskytnutých údajů určena správcem daně.

⁶⁷ § 40 zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů

⁶⁸ PELC, Vladimír, st. *Daň z nabytí nemovitých věcí*. 2.aktualizované vydání podle stavu k 1 11. 2016 Praha: Leges, 2017. 240 s. Praktik. ISBN 978-80-7502-190-8. s. 45.

Poplatník proto musí v daňovém přiznání uvést údaje nutné k určení směrné hodnoty správcem daně. Zejména údaje týkající se velikosti, druhu, polohy, účelu, stavu, stáří, vybavení a stavebnětechnických parametrů nemovité věci. V daňovém přiznání se nevyčísľuje daň z nabytí nemovitých věcí, ale vyčísľuje zálohu na daň ve výši podle § 44 ZDNNV.

6.5 ZÁLOHA, JEJÍ ZAOKROUHLOVÁNÍ A SPLATNOST

Zálohu poplatník v daňovém tvrzení vyčísľí, dle § 43 ZDNNV ve výši 4 % ze sjednané ceny. Záloha se zaokrouhľuje dle ustanovení § 45 ZDNNV na celé stokoruny nahoru a je dle ustanovení § 46 ZDNNV splatná v poslední den lhůty stanovené pro podání daňového tvrzení.

6.6 VYMĚŘENÍ ZÁLOHY

Pro vyměření zálohy se užije všech speciálních ustanovení zákonného opatření, tam kde zákonné opatření postrádá úpravu použije se DŘ, především ustanovení § 139 a § 140 o vyměření daně na základě daňového přiznání, ale správce daně může vycházet např. i z ustanovení § 145 odst. 1 DŘ, kdy může vyměřit daň podle pomůcek, v případě, že není podáno daňové přiznání ani v náhradní lhůtě.

6.7 SPLATNOST ZÁLOHY VYMĚŘENÉ Z ÚŘEDNÍ MOCI

Tato situace nastává, pokud je záloha vyměřená správcem vyšší než záloha tvrzená poplatníkem a rozdíl je splatný v náhradní lhůtě 30 dnů od doručení platebního výměru. Pokud je rozdíl mezi daní a zálohou menší než 200 Kč stanoví se daň ve výši zálohy.

6.8 ÚROK Z PRODLENÍ

V ZDNNV je upravena speciální sankce, která se užije v případě úročení nedoplatku na záloze a uplatní se i po dni splatnosti zálohované daně. V případech, kdy dojde v rámci doměření daně ke zvýšení rozdílu mezi daní a zálohou a k tomuto zvýšení nedojde v důsledku porušení povinnosti ze strany poplatníka, poplatníkovi vzniká povinnost uhradit úrok z prodlení u části doměřené daně odpovídající rozdílu mezi daní a zálohou až od náhradního dne splatnosti, ale nevzniká povinnost uhradit penále.⁶⁹

⁶⁹ PELC, Vladimír, st. *Daň z nabytí nemovitých věcí*. 2.aktualizované vydání podle stavu k 1. 11. 2016 Praha: Leges, 2017. 240 s. Praktik. ISBN 978-80-7502-190-8. s. 45–46.

7 DAŇ Z NABYTÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ POHLED DE LEGE FERENDA S PŘIHLÉDNUTÍM K VÝVOJI V PŘÁVU EVROPSKÉ UNIE A VYBRANÉ ZEMĚ

Úprava daní v rámci EU, tedy přesněji harmonizace daní ve smyslu sblížení úprav jednotlivých členských států. Cílem této harmonizace jsou v oblasti daní převážně daně nepřímé, které mají bezprostřední dopad na volný pohyb zboží a služeb. Již celou řádku let jsou platná společná ustanovení u minimálních sazbách a daňovém základu u DPH a spotřebních daní. Toto opatření se dotklo ČR v roce 2004, kdy před vstupem do EU, byly sazby spotřebních daní, u komodit nastaveny pod minimální úroveň platnou v EU, proto byly navýšeny. Od 1. ledna 2008 je v platnosti nová kodifikace pravidel pro společný systém DPH, směrnice č. 2006/112. Tato norma se vztahuje na distribuci zboží a služeb v EU, a také na dovozy do EU, kde umožňuje odečet DPH prostřednictvím systému částečných plateb. Takto je zabezpečena neutralita této daně. Stejně tak podléhá harmonizaci clo, kde lze nalézt společný celní sazebník, které jak již víme spadá do legální definice daně.⁷⁰

Přímé daně zůstávají v zásadě ve výlučné kompetenci jednotlivých členských států. I v této oblasti však lze nalézt harmonizační snahy na legislativní úrovni. Sjednocujícím prvkem v oblasti přímých daní jsou pak i judikáty ESD. V první řadě se jedná o informační povinnost v oblasti přímých daní, o implementaci nejdůležitějších směrnic v oblasti přímého zdanění do právního systému ČR. Tyto směrnice se převážně týkají osobních, důchodových daní a korporátních daní. Samozřejmě tím, že jsme součástí EU a zavázali jsme se k odstraňování všech forem omezení volného pohybu zboží a služeb, je velmi pravděpodobné, že dříve nebo později dojde i k přímé úpravě formou směrnic v oblasti majtkových daní. Vše pod záštitou fungování jednotného trhu. Největším problémem v daňové oblasti je však neexistence jednotného a jednoznačného směřování.

Kde tedy jednotlivé země EU spolupracují v oblasti přímých daní? Spolupráci lze dělit na dvě části:

⁷⁰ ŠIROKÝ, Jan. Daně v Evropské unii: daňové systémy všech 28 členských států EU, legislativní základy daňové harmonizace včetně judikátů SDEU, společný konsolidovaný základ daně (CCCTB), akční plán BEPS, zdanění finančního sektoru. 7. aktualizované a přepracované vydání. Praha: Leges, 2018. 382 s. Teoretik. ISBN 978-80-7502-274-5. s. 145-149.

- poskytování vzájemných daňových informací, zamezení dvojího zdanění a boj proti daňovým rájům.
- samotný harmonizační proces přímých daní, který dlouhodobě stagnuje.⁷¹

Zde je namístě uvést několik důvodů proč harmonizační proces v oblasti přímých daní nepostupuje. Prvotně je nutné zmínit překážku ve formě různosti účetních systémů členských zemí, kde jedna část užívá tzv. daňové účetnictví (země kontinentální Evropy), kdy se hospodářský výsledek téměř neliší od daňového základu. Účetnictví anglosaských zemí, pak vychází z účetně vypočítaného hospodářského výsledku, na jehož základě po mnoha různých opravách a operacích dojde k základu daně. Hlavním důvodem však bude neochota členských států další harmonizaci, jelikož oblast přímých daní považují za výlučnou oblast politiky daného státu. Některé státy v tomto ohledu argumentují neopodstatněnými zásahy do suverenity daného státu při možném využití firemních daní jako nástroje hospodářské politiky každého státu.

Úroveň integrace majetkových daní, pak může v budoucnu vycházet, tak jako současná snaha o harmonizaci osobních důchodových daní ze tří systémů:

- Klasický systém, vycházející z nulové integrace,
- systém omezující a vyhýbající dvojímu zdanění,
- konduktivní systém, vycházející z úplné integrace.

Nyní již tedy k úpravě přímých daní v právu EU. V roce 1963 byla přijata tzv. pravidla tržního odstupu, která vycházela ze stanovování transferových cen transakcí mezi spojenými osobami na základě cen uplatňovaných při podobných transakcích mezi nezávislými subjekty. V roce 1977 byla přijata směrnice 77/799/EHS, o vzájemné pomoci mezi příslušnými orgány členských zemí v oblasti přímých daní, která znamenala zásadní přelom. Její nejpodstatnější rolí byla snaha o zamezení daňových úniků a předcházení vyhýbáním se daňovým povinnostem. Tato směrnice již byla několikrát novelizována, naposledy v r. 2011, kdy byla přijata směrnice 2011/16/EU o správní spolupráci v oblasti daní a o zrušení směrnice 77/799/EHS. Tato směrnice ve znění jejích novelizací, zavedla tři typy výměny informací. Výměnu na dožádání, automatickou výměnu údajů a spontánní výměnu údajů. V případě výměny na žádost, dožadující orgán sdělí dožadovanému orgánu veškeré informace, které jsou výslovně vyjmenovány v čl.

⁷¹ ŠIROKÝ, Jan. Daně v Evropské unii: daňové systémy všech 28 členských států EU, legislativní základy daňové harmonizace včetně judikátů SDEU, společný konsolidovaný základ daně (CCCTB), akční plán BEPS, zdanění finančního sektoru. 7. aktualizované a přepracované vydání. Praha: Leges, 2018. 382 s. Teoretik. ISBN 978-80-7502-274-5. s. 67.

1 směrnice. Jedná se o informace, které má buď tento orgán k dispozici nebo je získá v rámci správního řízení. Povinná automatická výměna informací představuje povinnost příslušného orgánu každého členského státu sdělit automatickou výměnou příslušného orgánu jiného členského státu dostupné informace, týkajících se daňových období od 1. 1. 2014. V případě výměny informací z vlastního podnětu, příslušný orgán členského státu sdělí příslušnému orgánu jiného dotčeného členského státu informace podle čl. 1 směrnice.^{72,73} V roce 1993 se začalo používat pro snadnější identifikaci daňové identifikační číslo, jako jednotné označení daňových subjektů. To je v současné době povinné. Další podstatnou směrnicí je pak směrnice č. 2011/16/EU, splatností od 1. 1. 2015, která však již byla novelizována, a to směrnicí Rady 2017/107 EU, která definuje mantinely pro poskytování údajů.

Komplikovanost této právní otázky ukazuje nejlépe případ „Elisa“ pod č. C-451/05. Tento případ lze stručně shrnout takto, ELISA byla holdingová společnost založená podle lucemburského práva, proto byla osvobozena od daně z příjmu a dalších daní. Byla tak také méně kontrolována. Měla ve vlastnictví několik nemovitých věcí na území Francie, které byly zdaněny z daní tržní hodnoty nemovitostí. V rámci řešení výše daně byla řešena i povinnost Lucemburska poskytnout francouzským úřadům informace o společnosti ELISA. V rozhodnutí ESD k tomuto případu je uvedeno, že v případě pohybu kapitálu mezi členskými státy EU, za předpokladu existence obecného systému výměny informací a vzájemné pomoci v oblasti přímých daní, jehož prvotním cílem je boj proti daňovým únikům lze za užití tohoto systému předejít k daňovým únikům i mírnějšími opatřeními, než obsahují francouzské právní předpisy.

Francie následně v návaznosti na tento rozsudek změnila svou legislativu, a to tak aby nediskriminovala PO z jiných členských států EU.

Výše zmíněná novela směrnice Rady 2017/107/EU rozšířila definice oznamovací finanční instituce a oznamovací účet.

Poslední směrnice, která na tomto místě bude uvedena je směrnice Rady č. 2016/881/EU, která nařizuje každému členskému státu uložit nejvyššímu mateřskému subjektu skupiny nad národních podniků, který je daňovým

⁷² 2011/16/EU

⁷³ ŠIROKÝ, Jan. Daně v Evropské unii: daňové systémy všech 28 členských států EU, legislativní základy daňové harmonizace včetně judikátů SDEU, společný konsolidovaný základ daně (CCCTB), akční plán BEPS, zdanění finančního sektoru. 7. aktualizované a přepracované vydání. Praha: Leges, 2018. 382 s. Teoretik. ISBN 978-80-7502-274-5. s. 67-83.

rezidentem na jeho území, podat zprávu podle jednotlivých zemí, za vykazované účetní období do 12 měsíců po posledním dni vykazovaného účetního období skupiny nad národních podniků.⁷⁴

Nyní už přímo k dani z nabytí nemovitých věcí, ve srovnání s jinými státy EU. Prvotně je třeba zmínit, že zdanění úplatných transferů se obvykle stahuje pouze na nemovitý majetek. I když v některých státech je tato dan formulována širěji, pokud bychom ji stáhli i na věci movité, nebylo by v silách jednotlivých států spravovat tuto daň, protože by se týkala všech nákupu všeho zboží. Proto i když je některé státy formulují širěji vždy přesně specifikují předmět zdanění a omezují ho na přesně dané komodity.⁷⁵

7.1 MAJETKOVÉ DANĚ VE FRANCII A VELKÉ BRITÁNII

7.1.1 FRANCIE

Francie rozlišuje majetkovou daň a daň z obydlí. Tyto daně mohou být uvaleny i kumulativně, pokud vlastník bydlí ve svém době. Této dani podléhají pouze domy a prostory, které nejsou užívány k podnikání. Výše daně vychází z nájemní hodnoty. V soustavě majetkových daní je i daň dědická a darovací. Lze však uplatnit odpočet od základu daně ve výši 100.000,- EUR pro příbuzné v přímé linii. A tento odpočet může být zvýšen až na hodnotu 159.325,- EUR, v případě že příjemce dědictví nebo daru je mentálně nebo fyzicky hendikepován.

Sazba daně je proměnlivá v závislosti na blízkosti vztahu mezi zesnulým a dědicem, popřípadě mezi dárce a obdarovaným. Mezi manžely a osobami v přímé linii se jedná o sazbu klouzavě progresivní, mezi sourozenci činí sazba 35 % z prvních 24.430,- EUR, a pokud část částky přesahuje tuto hodnotu, činí sazba daně 45 %. Mezi pokrevními příbuznými se uplatňuje sazba ve výši 55 % a ostatní podléhají sazbě 60 %. Další uplatňovanou daní je daň z čistého bohatství, tedy z tržní hodnoty majetku vlastněného k 1. 1. příslušného zdaňovacího období. Poplatník daně může uplatnit odpočet ve výši 30 % hodnoty svého hlavního bydliště.⁷⁶

⁷⁴ ŠIROKÝ, Jan. Daně v Evropské unii: daňové systémy všech 28 členských států EU, legislativní základy daňové harmonizace včetně judikátů SDEU, společný konsolidovaný základ daně (CCCTB), akční plán BEPS, zdanění finančního sektoru. 7. aktualizované a přepracované vydání. Praha: Leges, 2018. 382 s. Teoretik. ISBN 978-80-7502-274-5. s. 77-78.

⁷⁵ RADVAN Michal. *Zdanění majetku v Evropě. 1.vydání.* Praha: C. H. Beck, 2007, 396 s, ISBN 978-80-7179-563-6. s.237.

⁷⁶ ŠIROKÝ, Jan. Daně v Evropské unii: daňové systémy všech 28 členských států EU, legislativní základy daňové harmonizace včetně judikátů SDEU, společný konsolidovaný základ daně

Prodej nemovitých věcí je ve Francii zatížen daní se sazbou ve výši 5,08 % z hodnoty nemovité věci. Pokud je prodávána společnost jejíž příjem tvoří z více než 50 % činnost týkající se vlastnictví nemovitých věcí, je tento převod zatížen daní se sazbou ve výši 5 % z tržní hodnoty nemovité věci. Osvobozeny od této daně jsou budovy, u kterých k druhému převodu dojde nejpozději ve lhůtě 5 let od kolaudace. Ve Francii je však převod zatížen dalšími registračními poplatky.⁷⁷

7.1.2 VELKÁ BRITÁNIE

Daňová soustava Velké Británie zná daň z nemovitostí, kdy je základem daně fiktivní nebo skuteční hodnota tržního nájemného, získaného z nemovitosti. Tato hodnota se upravuje každých 5 let. Jednotná sazba daně je stanovována vládou, jednotlivé země samostatně pro každý rok. Daň však je odpočitatelným nákladem. Další majetkovou daní, která je aplikována na území Velké Británie je daň dědická a darovací. I když daň darovací podstatě neexistuje, ale aby bylo možné předejít k daňovým únikům je na dary nabyté v období 7 let před smrtí uvalena dodatečná sazba dědické daně. Zároveň i převody některých druhů majetku podléhají sazbám dědické daně. Daň dědická se vyměřuje za období 7 let, a to tak že všechny zdanitelné převody se dají dohromady s převody předchozích 7 let. Osvobození od daně lze uplatnit jen u převodů mezi manželi. Do částky 325.000,- GBP je sazba nulová, 20 % sazba se uplatňuje v případě úmrtí, a v případě převodů majetků za života se uplatní sazba 40 %.⁷⁸

Velká Británie zná i daň z převodů nemovitostí zavedenou v roce 2003, vybíranou ve formě kolkovného. Sazba daně je stanovena až pro převod majetku od výše 125.000,- GBP, do této výše je převod osvobozen a sazba je progresivně klouzavá.⁷⁹

(CCCTB), akční plán BEPS, zdanění finančního sektoru. 7. aktualizované a přepracované vydání. Praha: Leges, 2018. 382 s. Teoretik. ISBN 978-80-7502-274-5. s. 77-78.

⁷⁷ MUSIL, David. Daň z nemovitostí a daň z převodu nemovitostí v ČR a v zahraničí. I. autorské vydání. Praha: nakladatelství ČVUT, 2011, 146 s. ISBN 978-80-260-0709-8. s.71.

⁷⁸ ŠIROKÝ, Jan. Daně v Evropské unii: daňové systémy všech 28 členských států EU, legislativní základy daňové harmonizace včetně judikátů SDEU, společný konsolidovaný základ daně (CCCTB), akční plán BEPS, zdanění finančního sektoru. 7. aktualizované a přepracované vydání. Praha: Leges, 2018. 382 s. Teoretik. ISBN 978-80-7502-274-5. s. 342.

⁷⁹ MUSIL, David. Daň z nemovitostí a daň z převodu nemovitostí v ČR a v zahraničí. I. autorské vydání. Praha: nakladatelství ČVUT, 2011, 146 s. ISBN 978-80-260-0709-8. s.71.

7.2 POHLED DE LEGE FERENDA

Vzhledem k výše uvedenému, lze konstatovat velmi pravděpodobné snahy EU o harmonizaci přímých daní s odůvodněním dalšího odstraňování pohybu zboží a služeb. Dále lze konstatovat po prostudování zdrojů k této práci, že transferová daň je pravidelnou součástí většiny daňových soustav členských států EU. Proto přes zjevné snahy některých politických stran lze předpokládat, že se z touto daní budeme setkávat i do budoucna, ať již jako se samostatnou daní nebo v rámci zdanění jinou daní.

8 ZÁVĚR

Závěrem bych se chtěla komplexně ohlédnout za celou zpracovávanou práci. Daňové právo je velice zajímavá právní disciplína. Majetkové daně prošly v souvislosti s přijetím NOZ velkými změnami, ať už jde o pojmosloví, které ani tak nemění právní úpravu, tak především přijetím ZDNNV došlo ke změně celého zákona, a hlavně dosah lze spatřovat v určování základu daně.

Prvotním impulsem pro přijetí ZDNNV byla nutnost úpravy převodové daně v důsledku návrhu na zrušení daně darovací a dědické. Náklady na správu těchto daní totiž značně převyšovaly jejich výběr.

Příjmy z titulu darování a dědění, které nebyly osvobozeny, tedy ty, u kterých se nejednalo o darování nebo dědění v rámci rodiny byly nově začleněny jako ostatní příjmy v rámci daně z příjmů FO a PO.

I když se neustále vedou debaty o zrušení daně z nabytí nemovitých věcí, poslední návrh byl podán v únoru 2018, ale prozatím se nedostal ani do prvního čtení, a proto ZDNNV nadále platí.

Snahou této práce, po prvotním prostudování relevantních pramenů, bylo přehledně popsat daň z nabytí nemovitých věcí s letným náhledem do historie a současně uvést několik možných pohledů na budoucnost této daně, a to i s využitím komparace s některými zeměmi Evropy a zřejmými snahami práva EU zasahovat i do této oblasti.

Abych vůbec mohla o této dani pojednat, musela jsem si hned od počátku určit, která vymezení budou nezbytná, proto aby z nich následně bylo možné vyjít v dalších částech práce tak, aby nedošlo k opakování. Vzhledem k tomu, že by nebylo vhodné ponechat stranou druhou majetkovou daň, která je v současné době součástí soustavy daní ČR, bylo zvoleno zařazení do obecné kapitoly zdanění nemovitých věcí z pohledu VP a SP.

V úvodu bylo nastíněno několik otázek nebo spíše několik výtek ohledně daně z nabytí nemovitých věcí. První z nich by se dala jednoduše shrnout jako otázka porušení principu proporcionality a zamezení druhotného zdanění stejného předmětu zdanění. Je nepochybné, že pokud zdaníme příjem poplatníka, za který si pořídí nemovitou věc, a za toto nabytí odvede daň z nabytí nemovitých věcí, a následně bude ještě tato věc zatížena daní z nemovitých věcí, jedná nepochybně o další druhotné zatížení poplatníka, a téhož příjmu. Odpovědí na tuto otázku je výše zmíněný judikát ústavního soudu, který jednoznačně konstatuje, že je vždy

na vůli zákonodárce, aby upravoval soustavu daní daného státu, to vše s přihlédnutím k základním principům tak jak jsou definovány v první kapitole.

Ve stejném judikátu se ústavní soud vyjadřuje samozřejmě i k otázce vyváženosti daňové soustavy. LZPS stanovuje, že povinnosti, tedy i daně, lze ukládat pouze na základě zákona, takže do budoucna je jen na vůli zákonodárného sboru, které daně budou tvořit daňovou soustavu. Dalším problémem této daně, který byl řešen již v době přijímání zákonného opatření je osoba poplatníka daně, která byla na poslední chvíli změněna z nabyvatele na převodce, s tím že nabyvatel se stal ručitelem. Touto otázkou se však již po novele z roku 2016 nemusíme dále zabývat, stejně jako otázkou velmi složitěho základu daně v případě směny. Od této novely je poplatníkem nabyvatel a pozice ručitele byla zrušena. V neposlední řadě tato novela vyřešila i problém zdanění úplatného nabytí rozestavěné stavby.

Poslední kapitola je završením daně z nabytí nemovitých věcí. V současné době jsou přímé daně pro EU pouze okrajovým tématem, proto se EU zajímá především o nepřímé daně, zejména o DPH a clo. I na poli přímých daní lze nalézt několik směrnic a judikatury. Právo EU a judikatura ESD jsou vedeny jednotným záměrem odstranit veškeré překážky volného pohybu osob, zboží a služeb. Pro úplnost lze ještě uvést, že některé země EU převodovou daň v soustavě daní mají ale ostatní ne.

Přestože lze konstatovat, že ač jde na první pohled o několikanásobné zdanění stejného příjmu je třeba i tuto zákonnou úpravu akceptovat a v případě koupě nebo směny nemovité věci s touto daní již při podpisu smlouvy počítat.

9 CIZOJAZYČNÉ RESUMÉ

As stated above, the topic of this thesis is, the tax on the acquisition of immovable property. The individual chapters are divided into the basic tax concepts, the history of property taxes from 1918, the taxation of immovable property, the tax on the acquisition of immovable property, the administration of this tax.

In the first chapter, the basic concepts of tax administration are explained so that they can be further worked on and it has not been necessary to explain them every time they are used.

The second chapter focuses on the history of property taxes, however, when the border of 1918 was exceeded, given the adoption of the Reception Act, which took over the tax system of Austria - Hungary.

The third chapter focuses on the taxation of immovable property from the point of view of private law and the tax on immovable property.

The fourth chapter is the main chapter of the whole work and there is explained the tax on the acquisition of immovable property with respect to the individual components of the tax.

The fifth chapter deals with the administration of taxes in the light of the specifics of tax treatment of the acquisition of immovable property.

The last chapter is logical outcome of the tax on the acquisition of immovable property. Currently the subject of direct tax is for EU only marginal topic. Of course, the EU is particularly concerned with indirect taxes, mainly VAT and duty. However, several directives and, in particular, case law can be found in the area of direct taxation. Although primarily EU legislation and ECJ case law are led a unified intention to remove all obstacles to free movement people, goods and services.

In the introduction, there were several questions or rather a few complaints about the tax on the acquisition of immovable property. The first of them could be simply summarized as a question of breach of the principle of proportionality and preclude secondary taxation on the same subject to taxation. The answer to this question is above mentioned case of the Constitutional Court, which unequivocally states that it is always at the discretion of the legislator to regulate the system of taxes of each state, taking into account the basic principles as defined in the first chapter.

In the same case, the Constitutional Court states, of course, also the question of the balance of the tax system. Another problem of this tax, which was resolved already at the time of the adoption of the legal measure, is the person of the tax payer who has been transformed for the last time from the acquirer to the transferor, with the fact that the acquirer has become the guarantor. However, this issue is no longer necessary after the 2016 amendment, as is the question of a very complex tax base on the case of exchange of immovable property. Since this amendment is tax payer by the acquirer and the guarantor's position was abolished. Finally, this amendment also solved the problem of taxing the acquisition of the immovable property. Finally, we can only say that although at first sight in terms of triple taxation of the same income, it is necessary to accept this legal regulation and, in the case of purchase or exchange of immovable property, already with this tax at the time of signing the contract.

10 PRAMENY

10.1 PRÁVNÍ PŘEDPISY

- Důvodová zpráva: k zákonu č. 254/2016 Sb., kterým se mění zákonné opatření senátu 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí. Copyright © 2009-2018, nakladatelství C. H. Beck.
- Směrnice Rady 2011/16/EU, o správní spolupráci v oblasti daní.
- vyhláška č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů
- vyhláška č. 298/2014 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků, ve znění pozdějších předpisů
- daň z převodu statků a z pracovních výkonů a daň přepychová. Brno: Polygrafie 1919
- zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů
- ústavní zákon č. 2/1993 Sb. ve znění ústavního zákona č. 162/1998 Sb.
- 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. 13/1997 Sb., zákon o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 458/2000 Sb., energetický zákon, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů
- vyhláška č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 1/2007 Sb., kterým se upravují některé užívací vztahy k majetku České republiky, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů
- zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů

- zákonné opatření č. 344/2013 Sb., o změně daňových zákonů v souvislosti rekodifikací soukromého práva a o změně některých zákonů.

10.2 JUDIKATURA

- Nález Ústavního soudu České republiky ze dne 21. 4. 2000, sp. zn. PL. ÚS 29/08, publikován pod č. 89/2009 Sb., USN [cit. 2018-10-22]. [Dostupné online.](#)
- Rozsudek Nejvyššího správního soudu České republiky ze dne 27. 9. 2006, sp. zn. 2 As 225/2014, publikován pod č. 1034/2007 Sb., NSS [cit. 2018-10-22]. [Dostupné online.](#)
- Rozsudek Nejvyššího správního soudu České republiky ze dne 28. 6. 2017, sp. zn. 4 Afs 88/2017, publikován pod č. 3613/2017 Sb., NSS [cit. 2018-10-22]. [Dostupné online.](#)

10.3 LITERATURA

- BAKEŠ, M.; KARFÍKOVÁ, M.; KOTÁB, P.; MARKOVÁ, H. a kol. *Finanční právo*. 6. vyd. Praha: C. H. Beck, 2012. 549 s. ISBN 978-80-7400-440-7.
- BONĚK, Václav. *Lexikon Daňové pojmy*. Vyd. 1. Ostrava: Sagit, 2001. 626 s. Lexikony; sv. IV. ISBN 80-7208-265-5.
- ENGLIŠ, Karel. *Finanční věda: nástin theorie hospodářství veřejných statků*. Brno. Polygrafia, 1929, 408 s. bez ISBN.
- ENGLIŠ Karel. *Malá finanční věda*. 2 vydání. Praha: Nakladatelství Fr. Borový, 1946, 326 s. bez ISBN.
- FALADA, David et al. *Dějiny daní a poplatků*. Vyd. 1. Praha: Havlíček Brain Team, 2009. 207 s. ISBN 978-80-87109-15-1.
- GRŮŇ, Lubomír. *Vybrané kapitoly z historie daní, poplatků a cla*. 1. vyd. Olomouc: Univerzita Palackého, 2004. 202 s. Učebnice. ISBN 80-244-0867-8.
- GRŮŇ, Lubomír. *Daňové a finanční vztahy a jejich právní úprava*. 1. vyd. Praha: Vysoká škola aplikovaného práva, s.r.o., 2011. 116 s. ISBN 978-80-86775-24-1.
- HART, H. L. A. a PŘIBÁŇ, Jiří, ed. *Pojem práva*. V českém jazyce vyd. 2. Praha: Prostor, 2010. 312 s. Obzor; sv. 78. ISBN 978-80-7260-239-1.
- HRSTKOVÁ DUBŠEKOVÁ Lenka. *Meritum Daňový řád 2017-2018*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2017, s. 224. ISBN 978-7552-716-5.

- HORTOVÁ, Zuzana. *Správa daní: [podle zákona č. 280/2009 Sb., daňového řádu]*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2010. 160 s. ISBN 978-80-7357-578-6.
- JÁNOŠÍKOVÁ, Petra. *Daňové právo de lege lata, 2.vydání*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2018. 156 s. ISBN 978-80-7380-687-3.
- JÁNOŠÍKOVÁ, Petra a kol. *Finanční a daňové právo. 2. aktualizované a doplněné vydání*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, s.r.o., 2016. 492 s. ISBN 978-80-7380-639-2.
- KARFÍKOVÁ, Marie a kol. *Teorie finančního práva a finanční vědy*. Vydání první. Praha: Wolters Kluwer, 2018. x, 356 s. Právní monografie. ISBN 978-80-7552-935-0.
- KOBÍK, Jaroslav. *Daňový proces: judikatura k problémovým situacím. 1. vydání*. Olomouc: ANAG, 2016. 487 s. Daně. ISBN 978-80-7554-029-4.
- KOBÍK, Jaroslav a KOHOUTKOVÁ, Alena. *Oblíbené omyly daňových subjektů a správců daně a jejich možná řešení*. Praha: Wolters Kluwer, 2016. 224 s. ISBN 978-80-7552-128-6.
- KOUBA, Stanislav. *Systém principů daňového práva*. Vydání první. Praha: Wolters Kluwer, 2017. xi, 169 stran. Daně. ISBN 978-80-7552-685-4.
- KOUT Petr. *Daně a nemovitosti. Dvanácté aktualizované vydání*. Praha: Informační centrum ARK spol. s r.o. 2018, 38 s. ISBN 978-80-905736-2-8
- KUBÁTOVÁ, Květa. *Daňová teorie: úvod do problematiky. 2. aktualizované vyd.* Praha: ASPI, 2009. 120 s. Vzdělávání a certifikace účetních. ISBN 978-80-7357-423-9.
- MÁCHA, Pavel. *Dědění, darování a převádění nemovitostí v praxi. 1. vyd.* Praha: Newsletter, 1999. 302 s. Edice DE IURE. ISBN 80-85985-41-1.
- MATYÁŠOVÁ, Lenka. *Daňový řád: s komentářem a judikaturou: podle stavu k 1.8.2015. 2. aktualizované a doplněné vydání*. Praha: Leges, 2015. 1024 s. Komentátor. ISBN 978-80-7502-081-9.
- MUSIL, David. *Daň z nemovitostí a daň z převodu nemovitostí v ČR a v zahraničí. I. autorské vydání*. Praha: nakladatelství ČVUT, 2011, 146 s. ISBN 978-80-260-0709-8.
- NERUDOVÁ, Danuše. *Daňová politika v Evropské unii*. Vydání první. Praha: Wolters Kluwer, 2017. xiii, 213 s. Daně. ISBN 978-80-7552-682-3.
- NOLAN, Joseph R. *Blackův právní slovník v českém jazyce. 6. vydání*. Praha: VICTORIA PUBLISHING, a.s., 1993. sv. 2. ISBN 80-85605-23-6.

- PEKOVÁ, Jitka. *Majetkové daně v daňové soustavě České republiky*. 1. vydání. Praha: Codex Bohemia, 1997. 158 s. ISBN 80-85963-41-8.
- PELC, Vladimír, st. *Daň z nabytí nemovitých věcí*. 2. aktualizované vydání podle stavu k 1.11.2016 Praha: Leges, 2017. 240 s. Praktik. ISBN 978-80-7502-190-8.
- RADVAN, Michal. *Daně a správa daní*. 1. vydání. Brno: Masarykova univerzita, 2015. 129 s. Učebnice Právnické fakulty MU; sv. č. 503. ISBN 978-80-210-7746-1.
- RADVAN, Michal et al. *Vybrané aspekty přímých daní a jejich interpretace a aplikace v judikatuře*. 1. vydání. Brno: Masarykova univerzita, 2014. 218 s. Spisy Právnické fakulty Masarykovy univerzity. Řada teoretická, Edice Scientia = Acta Universitatis Brunensis. Iuridica. Editio Scientia; svazek č. 503. ISBN 978-80-210-7702-7.
- RADVAN Michal. *Zdanění majetku v Evropě*. 1.vydání. Praha: C. H. Beck, 2007, 396 s, ISBN 978-80-7179-563-6.
- SKÁLA Milan. *Zvláštnosti zdaňování nemovitých věcí*. 1.vydání. Praha: Wolter Kluwert, 2015. 338 s. ISBN 978-80-7478-820-8.
- SMOLEŇ, Paweł, ed. *Selected issues in taxation and tax authorities in Central Europe*. Lublin: Wydawnictwo KUL, 2016. 366 s. ISBN 978-83-8061-336-2.
- ŠIROKÝ, Jan. *Daně v Evropské unii: daňové systémy všech 28 členských států EU, legislativní základy daňové harmonizace včetně judikátů SDEU, společný konsolidovaný základ daně (CCCTB), akční plán BEPS, zdanění finančního sektoru*. 7. aktualizované a přepracované vydání. Praha: Leges, 2018. 382 s. Teoretik. ISBN 978-80-7502-274-5.
- ŠUSTROVÁ, D., BOROVIČKA, P., HOLÝ, J. *Katastr nemovitostí*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2017, 388 s. ISBN 978-80-7552-774-5.
- VANČUROVÁ, Alena et al. *Daňový systém ČR 2018*. 14. aktualizované vydání. Praha: VOX, 2018. Daně. 403 s. ISBN 978-80-87480-63-2.
- VYBÍHAL, Václav. *Zdanění majetku*. 1.vyd. Praha: Grada, 1997. 429 s. ISBN 80-7169-371-5
- ZEMANOVÁ, Eva a Václav TOMAN. *Zákonné opatření senátu o dani z nabytí nemovitých věcí. Komentář*. 1.vydání. Praha: Wolter Kluwert 2016, 208 s. ISBN 978-80-7552-005-0.

10.4 INTERNETOVÉ ZDROJE

- financnisprava.cz [on-line]. [cit. 2018-10-22], vysvětlení postupu stanovení základu daně z nabytí nemovitých věcí.
Dostupné z WWW: www.financnisprava.cz/cs/dane/dane/dan-z-nabyti-nemovitych-veci/informace-stanoviska-sdeleni/vysvetleni-postupu-stanoveni-zakladu-dane-z-nabyti-nemovitych-veci-4782
- ucetni-portal.cz [on-line]. [cit. 2018-10-22], daň z nabytí nemovitých věcí z pohledu daní z příjmů.
Dostupné z WWW: <https://www.ucetni-portal.cz/dan-z-nabyti-nemovitych-veci-z-pohledu-dani-z-prijmu-631-v.html>
- financnisprava.cz [on-line]. [cit. 2018-10-22], DPH a základ DNNV.
Dostupné z WWW: <https://www.financnisprava.cz/cs/dane/dane/dan-z-nabyti-nemovitych-veci/informace-stanoviska-sdeleni/DPH-a-zaklad-DNNV-8875>
- financnisprava.cz [on-line]. [cit. 2018-10-22], FS bude u DNNV akceptovat cenu bez DPH i u nabyvatele.
Dostupné z WWW: <https://www.financnisprava.cz/cs/financni-sprava/pro-media/tiskove-zpravy/2017/FS-bude-u-DNNV-akceptovat-cenu-bez-DPH-i-u-nabyvatele-8876>
- financnisprava.cz [on-line]. [cit. 2018-10-22], koeficienty pro podání příznání k dani z nemovitých věcí
Dostupné z WWW: www.financnisprava.cz/cs/dane/dane/dan-z-nemovitych-veci/informace-stanoviska-a-sdeleni/2015/koeficienty-pro-podani-priznani-k-dani-z-nemovitych-veci-5616

11 SEZNAM OBRÁZKŮ

11.1 OBRÁZEK Č. 1 – OSVOBOZENÍ NOVOSTAVEB PŘED NOVELOU

11.2 OBRÁZEK Č. 2 – OSVOBOZENÍ NOVOSTAVEB PO NOVELE

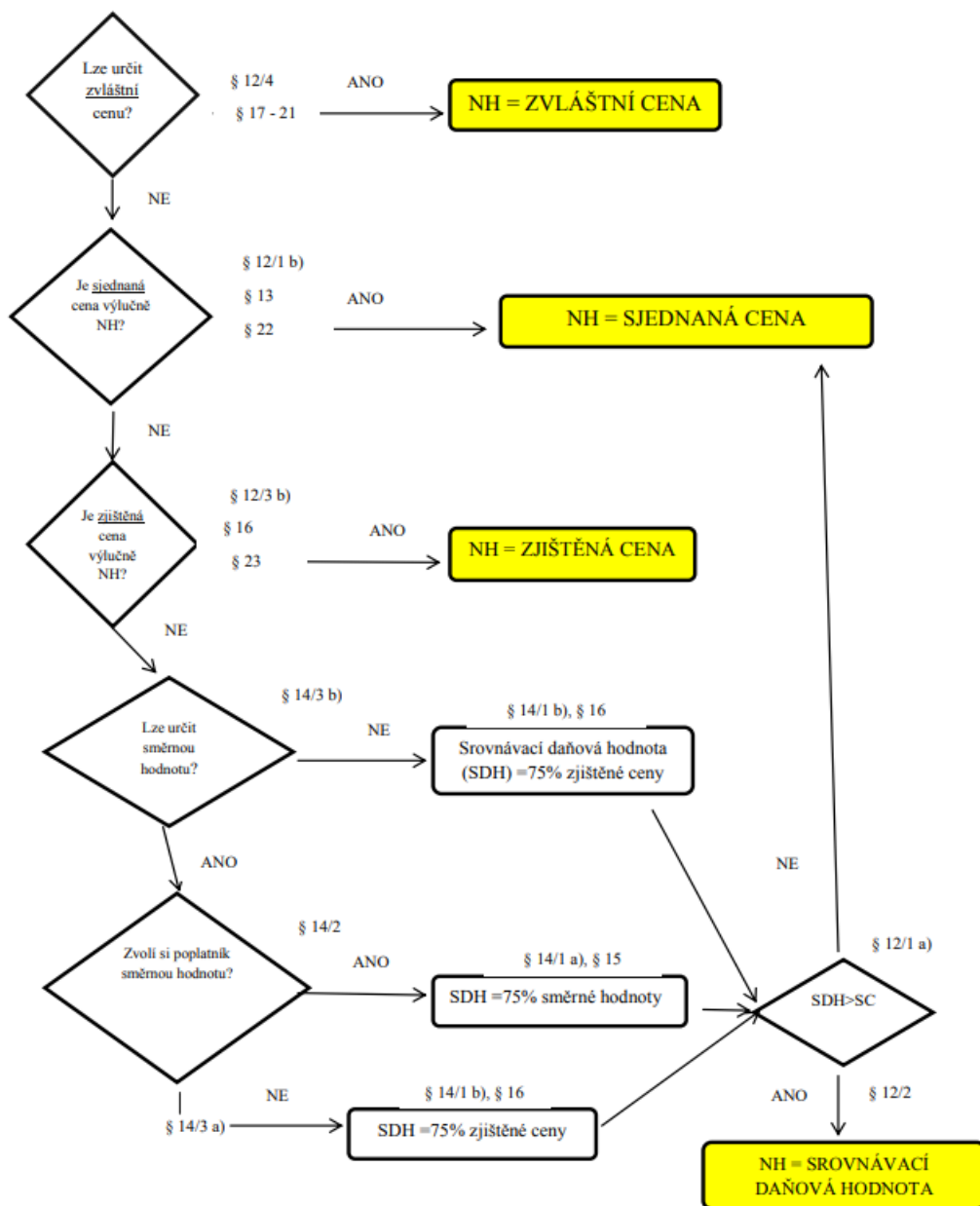
11.3 OBRÁZEK Č. 3 – STANOVENÍ ZÁKLADU DANĚ PŘI SMĚNĚ PO NOVELE

12 SEZNAM PŘÍLOH

12.1 VÝVOJOVÝ DIAGRAM	II
12.2 ZÁKLAD DANĚ Z NABYTÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ.....	III
12.3 SJEDNANÁ CENA NEBO SROVNÁVACÍ DAŇOVÁ HODNOTA.....	IV
12.4 DAŇOVÉ TVRZENÍ K DANI Z NABYTÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ	V
12.5 PŘÍLOHA K DAŇOVÉM TVRZENÍ.....	VI

12.1 VÝVOJOVÝ DIAGRAM¹

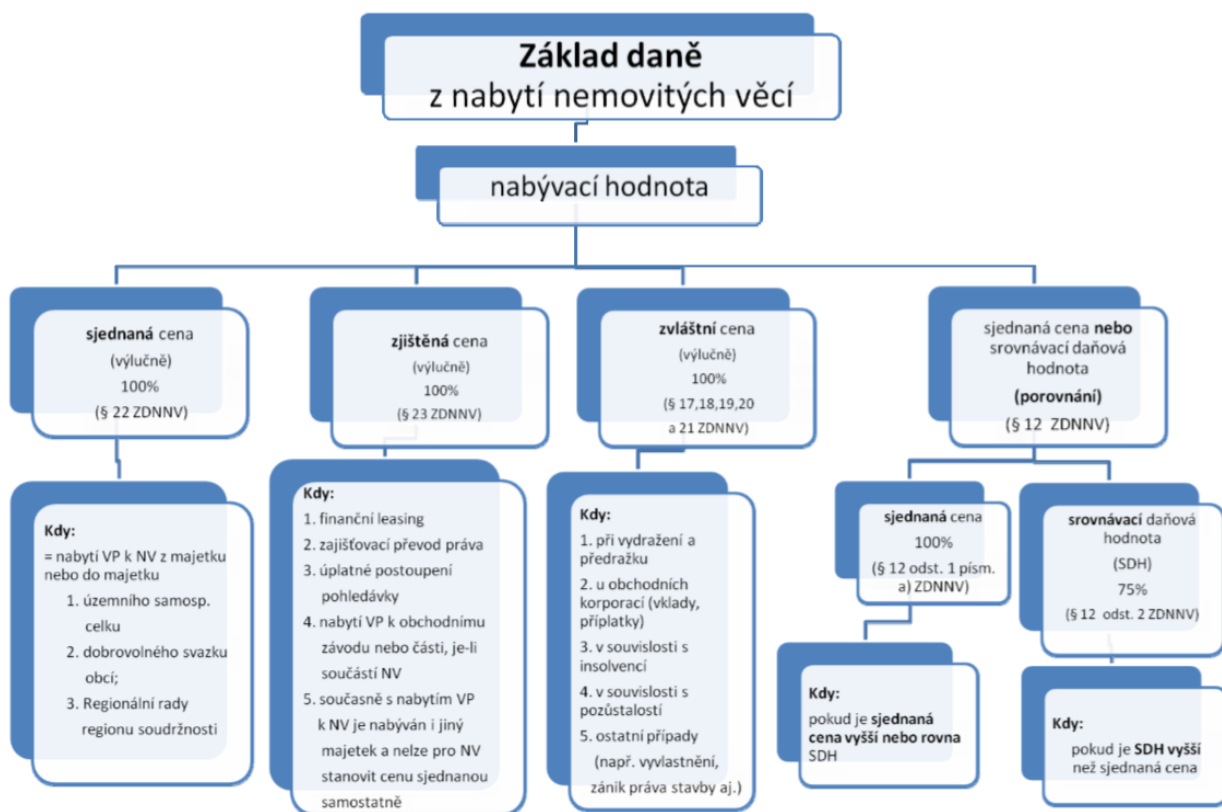
Vývojový diagram – Postup určení nabývací hodnoty (NH) (§ 12 zákonného opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí)



Nelze-li určit jinou NH, je NH zjištěná cena.

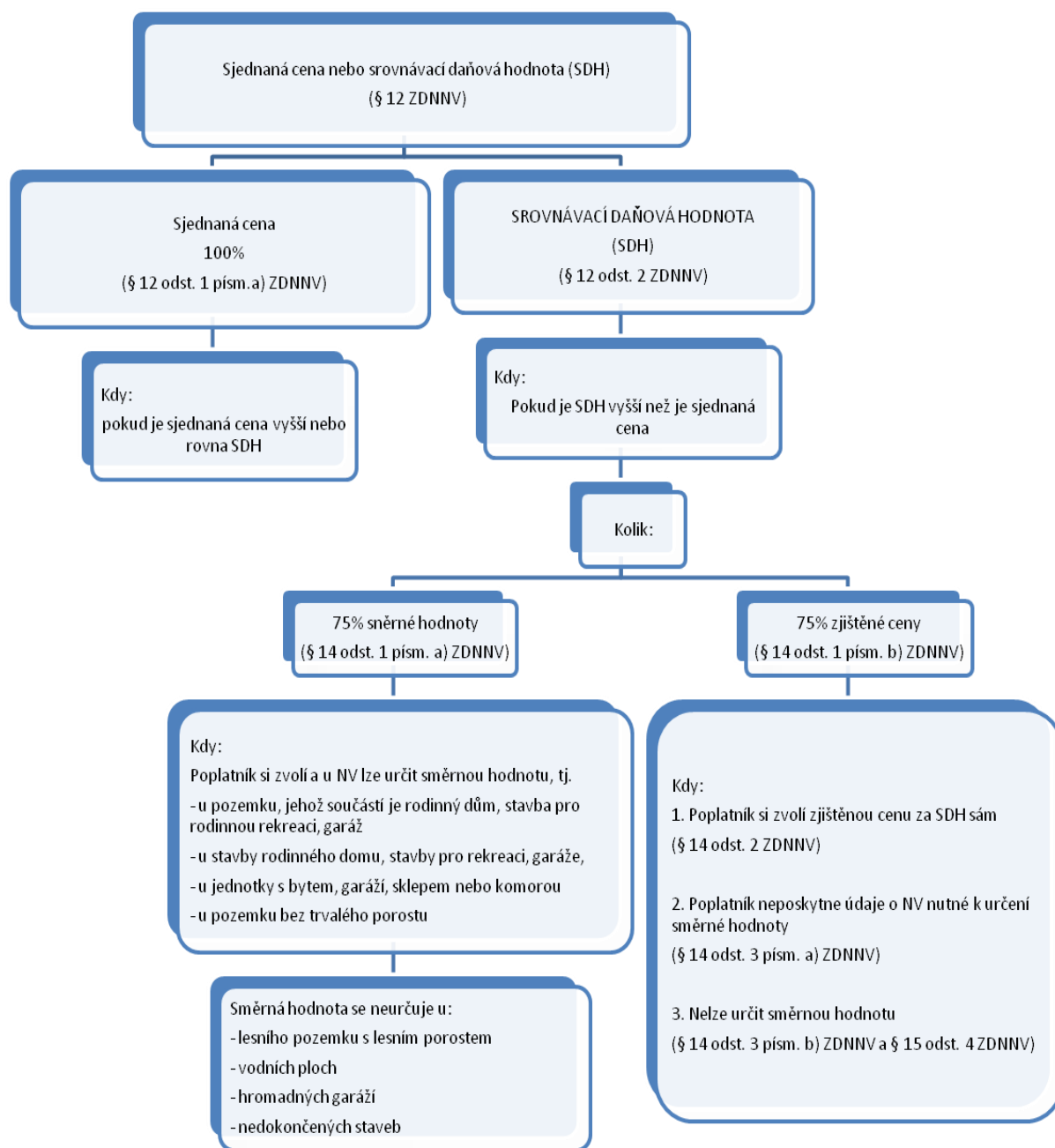
¹ [online].[cit.2018-10-22], www.financnisprava.cz/cs/dane/dane/dan-z-nabyti-nemovitychveci/informace-stanoviska-sdeleni/vysvetleni-postupu-stanoveni-zakladu-dane-z-nabyti-nemovitych-veci-4782

12.2 ZÁKLAD DANĚ Z NABYTÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ²



² [online].[cit.2018-10-22], www.financnisprava.cz/cs/dane/dane/dan-z-nabyti-nemovitychveci/informace-stanoviska-sdeleni/vysvetleni-postupu-stanoveni-zakladu-dane-z-nabyti-nemovitych-veci-4782

12.3 SJEDNANÁ CENA NEBO SROVNÁVACÍ DAŇOVÁ HODNOTA³



³ [online],[cit.2018-10-22], www.financnisprava.cz/cs/dane/dane/dan-z-nabyti-nemovitych-veci/informace-stanoviska-sdeleni/vysvetleni-postupu-stanoveni-zakladu-dane-z-nabyti-nemovitych-veci-4782

12.4 DAŇOVÉ TVRZENÍ K DANI Z NABYTÍ NEMOVITÝ VĚCÍ

Než začnete vyplňovat tiskopis, přečtěte si, prosím, pokyny.

Při výpočtu daně uvádějte údaje s přesností na dvě platná desetinná místa, není-li v pokynech k přiznání uvedeno jinak.

K daňovému přiznání připojte příslušné přílohy.

Finančnímu úřadu pro

Územnímu pracovišti v, ve, pro

02 Daňové identifikační číslo

03 Rodné číslo (identifikační číslo)

04 Typ přiznání

 řádné *) dodatečné *) opravné *) Zánik poplatníka –
právnícké osoby *) Úmrtí poplatníka *)

Datum této skutečnosti

06 Poslední den lhůty pro podání daňového přiznání

07 Zánik daňové povinnosti ano *) ne *)

01 Poplatník

fyzická osoba *)

právnická osoba *)

otisk podacího razítka finančního úřadu

05 Počet Příloh č. 1

Počet Příloh č. 2

Příloha č. 3

ano *)

ne *)

PŘIZNÁNÍ

k dani z nabytí nemovitých věcí

podle zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí,
ve znění pozdějších předpisů
(dále jen „zákonné opatření“)

I. oddíl – údaje o poplatníkovi – nabyvateli

A. Fyzická osoba*)

08 Příjmení

09 Rodné příjmení

10 Jméno(-a)

11 Titul

Adresa místa pobytu fyzické osoby

12 Obec

13 PSČ

14 Ulice, část obce

15 Číslo popisné / č. orientační

16 Stát

17 Telefon

18 E-mail

19 Osoba uvedená v ř. 08–11 je společným zmocněncem / zástupcem poplatníků pro účely daňového řízení při solidární daňové povinnosti dle § 30 zákonného opatření (např. jeden z manželů, jde-li o nabytí do společného jmění manželů) ano *) ne *)

*) nehodící se škrtněte

V případě solidární daňové povinnosti uveďte **dalšího ze solidárních poplatníků (např. druhého z manželů):**

20 Příjmení

Jméno(-a)

Titul

Rodné číslo

Adresa místa pobytu fyzické osoby

21 Obec

22 PSČ

23 Ulice, část obce

24 Číslo popisné / č. orientační

25 Stát

26 Telefon

27 E-mail

B. Právníká osoba*)

28 Název právnické osoby nebo světského fondu, podílového fondu, fondu obhospodařovaného penzijní společností (dále jen "fond")

Člen orgánu zastupující právnickou osobu nebo jednající za fond

29 Příjmení

30 Jméno(-a)

31 Titul

32 Funkce

Sídlo právnické osoby nebo fondu

33 Obec

34 PSČ

35 Ulice, část obce

36 Číslo popisné / č. orientační

37 Stát

38 Telefon

39 E-mail

40 Osoba uvedená v ř. 28 je společným zmocněncem poplatníků pro účely daňového řízení při solidární daňové povinnosti dle § 30 zákonného opatření

ano *)

ne *)

41–44 Dále uvedená osoba je:

Další ze solidárních poplatníků

ano *)

ne *)

Zákonný zástupce poplatníka

ano *)

ne *)

Zmocněnec poplatníka

ano *)

ne *)

Osoba spravující pozůstalost

ano *)

ne *)

*) nehodící se škrtněte

45 Příjmení / Název právnické osoby nebo fondu

46 Jméno(-a) / Právní forma

47 Titul

48 Rodné číslo / IČO / DIČ

49 Obec

50 PSČ

51 Ulice, část obce

52 Číslo popisné / č. orientační

2. Údaje o změně vlastnictví

53 Název katastrálního úřadu a katastrálního pracoviště

54 Číslo rozhodnutí katastrálního úřadu

55 Forma nabytí vlastnictví

56 Datum změny vlastnictví

57 Datum pro počátek běhu lhůty k podání ŘÁDNÉHO daňového přiznání

(Zakroužkujte odpovídající písmeno. Do řádku vyplňte odkaz na něj a příslušné datum.)

- a) datum provedení vkladu práva v KN
- b) datum nabytí vlastnického práva k nemovité věci, která není evidována v KN (např. datum nabytí účinnosti kupní smlouvy)
- c) datum, ke kterému byly splněny podmínky pro nabytí vlastnického práva k nemovité věci vydražené v dražbě, s výjimkou veřejné dražby (vydražitelem či předdražitelem), která není evidována v KN
- d) datum, ke kterému bylo vydáno vydražiteli potvrzení o nabytí vlastnického práva k nemovité věci vydražené ve veřejné dražbě, která není evidována v KN
- e) datum, ke kterému byla poskytnuta náhrada za neoprávněně zřízenou stavbu nebo nabylo právní moci rozhodnutí soudu nebo nabylo účinnosti právní jednání, kterými se tato náhrada určuje, u nemovitých věcí, které nejsou evidovány v KN

Písm.	datum

Poslední den lhůty pro podání řádného daňového přiznání a zaplacení daně vypočítejte takto:

K uvedenému datu přičtete 3 měsíce a poslední den 3. přičteného měsíce vepište do ř. 06 na 1. straně tiskopisu.

Případně-li vypočtený den na sobotu, neděli nebo státem uznaný svátek, je posledním dnem lhůty nejbližší následující pracovní den.

Na III. oddíl přejděte po vyplnění příslušného typu (N a J) tiskopisu Příloha č. 1 k přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí (II. oddíl)

III. oddíl

- a) **DAŇ** – do ř. 58 uveďte daň z ř. 10 přílohy typu N z Tabulky č. 2 a Tabulky č. 2a.
– do ř. 58a uveďte daň z ř. 6 přílohy typu J.

- b) **ZÁLOHA** – do ř. 59 uveďte zálohu z ř. 4 přílohy typu N z Tabulky č. 1.

Řádek		Vyplní v Kč	
		poplatník	finanční úřad
58.	Daň z přílohy N		
58a.	Daň z přílohy J		

b)

Řádek		Vyplní v Kč	
		poplatník	finanční úřad
59.	Záloha		

60 Přílohy

Poř. čís.	Název přílohy (její obsah)	Počet stran

61 Důvod částečného zániku daňové povinnosti - uveďte, z jakého titulu, ke kterému datu a u kterých nemovitých věcí došlo ke skutečnosti zakládající částečný zánik daňové povinnosti

Kontaktní osoba

telefon e-mail

**PROHLAŠUJI, ŽE VŠECHNY MNOU UVEDENÉ ÚDAJE V TOMTO DAŇOVÉM PŘÍZNÁNÍ JSOU PRAVDIVÉ A ÚPLNÉ
A STVRZUJI JE SVÝM PODPÍSEM**

Údaje o podepisující osobě: Kód podepisující osoby

Jméno(-a) a příjmení / Název právnické osoby

Datum narození / Evidenční číslo osvědčení daňového poradce / IČ právnické osoby

Fyzická osoba oprávněná k podpisu (je-li daňový subjekt či zástupce právnickou osobou),
s uvedením vztahu k právnické osobě (např. jednatel, pověřený pracovník apod.)

Jméno(-a) a příjmení / Vztah k právnické osobě

Daňový subjekt / osoba oprávněná k podpisu:

Datum

Otisk
razilka

Vlastnoruční podpis
daňového subjektu / osoby oprávněné k podpisu

Kód podepisující osoby: bude vyplněn číselný kód podle níže uvedených typů podepisujících osob

- 1 – zákonný zástupce nebo opatrovník
- 2 – ustanovený zástupce
- 3 – společný zástupce, společný zmocněnec
- 4a – obecný zmocněnec – fyzická osoba i právnická osoba
- 4b – fyzická osoba daňový poradce nebo advokát
- 4c – právnická osoba vykonávající daňové poradenství
- 5a – osoba spravující pozůstalost
- 5b – zástupce osoby spravující pozůstalost
- 6a – dědic po skončení řízení o pozůstalosti
- 6b – zástupce dědice po skončení řízení o pozůstalosti
- 7a – právní nástupce právnické osoby
- 7b – zástupce právního nástupce právnické osoby

Tabulka č. 2 – vyplňte pro případy nabytí vlastnictví k nemovité věci kupní smlouvou, vzájemným darováním a při zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví dohodou – byla-li zvolena zjištěná cena pro určení srovnávací daňové hodnoty

Řádek		Vyplní v Kč	
		poplatník	finanční úřad
1	Sjednaná cena		
2	Osvobození podle ustanovení § 7 a 8 zákonného opatření		
3	Sjednaná cena snížená o osvobození (ř. 1 – ř. 2)		
4	Zjištěná cena		
5	Srovnávací daňová hodnota (ř. 4 x 0,75)		
6	Nabývací hodnota (vyšší údaj z ř. 3 nebo z ř. 5 nebo údaj z ř. 3, jsou-li údaje totožné)		
7	Uznatelný výdaj		
8	Základ daně (údaj z ř. 6 snížený o ř. 7)		
9	Základ daně zaokrouhlený na celé stokoruny nahoru		
10	Daň ze základu daně ve výši 4 % (4 % z ř. 9)		

Tabulka č. 2a – vyplňte pro případy nabytí vlastnictví k nemovité věci směnnou smlouvou – byla-li zvolena zjištěná cena pro určení srovnávací daňové hodnoty

Řádek		Vyplní v Kč	
		poplatník	finanční úřad
1	Sjednaná cena		
2	Osvobození podle ustanovení § 7 a 8 zákonného opatření		
3	Sjednaná cena snížená o osvobození (ř. 1 – ř. 2)		
4	Zjištěná cena		
5	Srovnávací daňová hodnota (ř. 4)		
6	Nabývací hodnota (vyšší údaj z ř. 3 nebo z ř. 5 nebo údaj z ř. 3, jsou-li údaje totožné)		
7	Uznatelný výdaj		
8	Základ daně (údaj z ř. 6 snížený o ř. 7)		
9	Základ daně zaokrouhlený na celé stokoruny nahoru		
10	Daň ze základu daně ve výši 4 % (4 % z ř. 9)		

Po vyplnění přejděte na III. oddíl – řádek 58 tiskopisu k přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí (str. 3).

Vypočtenou daň zaplatte ve lhůtě pro podání přiznání.

K daňovému přiznání doložte: písemnost potvrzující nabytí vlastnického práva, vyrozumění o provedeném vkladu do katastru nemovitostí v případě nemovitých věcí evidovaných v katastru nemovitostí, znalecký posudek, doklad o zaplacení odměny a nákladů znalci, pokud uplatňujete uznatelný výdaj.