

D O D A T E K

k pokynům k vyplnění Přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí (25 5546/1 MFin 5546/1 - vzor č. 1)

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

1. Pokyny k vyplnění přiznání v případě nabytí vlastnictví k nemovité věci směnou

Všeobecně

Zákonné opatření pro účely stanovení daně při **nabytí vlastnictví k nemovité věci směnou** neupravuje speciální režim pro předmět či poplatníky daně. Předmětem daně jsou tedy obě nabytí vzájemně poskytovaných nemovitých věcí jako nabytí samostatná, vede se u nich samostatně daňové řízení. Obdobně se postupuje i v případě vzájemného darování upraveného v ust. § 2061 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, které je z hlediska daně z nabytí nemovitých věcí považováno za směnu, nikoli za smlouvu smíšenou (§ 53 zákonného opatření).

Poplatníkem daně je převodce, pokud se převodce a nabyvatel ve směnné smlouvě nedohodnou, že poplatníkem je nabyvatel.

V případě směny proto mohou být poplatníky

- oba převodci (každý z převodu své nemovité věci), nebo
- oba nabyvatelé (každý z jím nabývané nemovité věci), nebo
- jeden z nich v obou daňových řízeních (tj. jako převodce u jednoho nabytí nemovité věci a zároveň jako nabyvatel u druhého nabytí nemovité věci) – v takovém případě podává táž osoba dvě daňová přiznání.

Poplatníci, u kterých nelze určit velikost jejich podílů na nemovité věci, jsou povinni plnit daňovou povinnost společně a nerozdílně (§ 30 odst. 1 zákonného opatření). Budou-li směňovány nemovité věci, které jsou součástí společného jmění manželů (SJM), jsou manželé solidárními poplatníky (ať jsou poplatníky jako převodci nebo jako nabyvatelé).

Budou-li směňovány nemovité věci, které jsou ve spoluvlastnictví (nejsou součástí SJM), je poplatníkem každý spoluvlastník samostatně z převodu/nabytí svého podílu na nemovité věci, i kdyby se jednalo o manžele.

Je-li poplatníkem převodce vlastnického práva k nemovité věci, je nabyvatel tohoto práva ručitelem (§ 41 odst. 2 zákonného opatření). Jsou-li poplatníky oba převodci (každý z převodu vlastnického práva k jeho nemovité věci), jsou zároveň oba i ručiteli ve vztahu k dani z té nemovité věci, kterou nabývají.

Základ daně

Hodnota nemovité věci poskytované jako nepeněžitě protiplnění za nabytí vlastnictví k nemovité věci je z hlediska stanovení základu daně sjednanou cenou. Je-li poskytováno ještě další plnění (např. finanční vyrovnání či převzetí dluhu váznoucího na nemovitosti), je sjednanou cenou součet všech těchto plnění. Standardně je hodnotou nemovité věci poskytované jako protiplnění její zjištěná cena určená znalcem. Ta se pak porovnává se srovnávací daňovou hodnotou nabývané nemovité věci, což je 75 % její zjištěné ceny určené znalcem. Pro výpočet daně se použije Příloha č. 1 k přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí (typu N).

Pokud jedna strana právního jednání poskytuje kromě nemovité věci ještě další plnění ve formě finančního vyrovnání či převzetí dluhu váznoucího na nemovitosti, jedná se fakticky o kombinaci směnné a kupní smlouvy, což je nutné zohlednit při stanovení základu daně.

Příklad č. 1:

Směna bytu 3+1 se zjištěnou cenou 3 000 000 Kč za byt 2+1 se zjištěnou cenou 2 800 000 Kč:

- | | |
|---|---------------------|
| 1) V přiznání k dani z nabytí vlastnictví k bytu 3+1 bude pro určení nabývací hodnoty porovnávána srovnávací daňová hodnota ve výši | 2 250 000 Kč |
| tj. 75 % zjištěné ceny bytu, která činí | 3 000 000 Kč |
| s cenou sjednanou | 2 800 000 Kč |
| tj. zjištěná cena bytu 2+1, která činí | 2 800 000 Kč. |
| 2) V přiznání k dani z nabytí vlastnictví k bytu 2+1 bude pro určení nabývací hodnoty porovnávána srovnávací daňová hodnota ve výši | 2 100 000 Kč |
| tj. 75 % zjištěné ceny bytu, která činí | 2 800 000 Kč |
| s cenou sjednanou | 3 000 000 Kč |
| tj. zjištěná cena bytu 3+1, která činí | 3 000 000 Kč. |

Příklad č. 2:

Směna bytu 3+1 se zjištěnou cenou 3 000 000 Kč za byt 2+1 se zjištěnou cenou 2 240 000 Kč s doplatkem 560 000 Kč:

1) Daň z nabytí (převodu) vlastnictví k bytu 3+1

Nabývací hodnota se určí porovnáním srovnávací daňové hodnoty s cenou sjednanou.

Srovnávací daňová hodnota = 75 % zjištěné ceny bytu 3+1 = **2 250 000 Kč**
(tj. 3 000 000 x 75 %)

Sjednaná cena = zjištěná cena bytu 2+1 a doplatek = **2 800 000 Kč**
(tj. 2 240 000 Kč + 560 000 Kč)

Nabývací hodnotou bytu 3+1 je cena sjednaná ve výši 2 800 000 Kč, protože je vyšší než srovnávací daňová hodnota.

2) Daň z nabytí (převodu) vlastnictví k bytu 2+1

Nabývací hodnota se určí porovnáním srovnávací daňové hodnoty s cenou sjednanou.

Srovnávací daňová hodnota = 75 % zjištěné ceny bytu 2+1 = **1 680 000 Kč**
(tj. 2 240 000 Kč x 75 %)

Sjednaná cena = část zjištěné ceny bytu 3+1 ve výši odpovídající zjištěné ceně bytu 2+1 = **2 240 000 Kč**, protože ve výši hodnoty nabývané nemovité věci (byt 2+1) se jedná o směnu nemovitých věcí /resp. o směnu jedné nemovité věci (byt 2+1) za část nemovité věci (část bytu 3+1) v odpovídající hodnotě/, ve zbývajících částech se jedná o prodej. Je tedy

- směňován byt 2+1 se zjištěnou cenou 2 240 000 Kč za část bytu 3+1, a to za část v hodnotě 2 240 000 Kč,
- část bytu 3+1 v hodnotě 760 000 Kč je prodávána za 560 000 Kč.

Nabývací hodnotou bytu 2+1 je cena sjednaná ve výši 2 240 000 Kč, protože je vyšší než srovnávací daňová hodnota.

Povinnou přílohou daňového přiznání je znalecký posudek o zjištěné ceně všech nemovitých věcí, které jsou předmětem směny. Protože jsou znalecké posudky vyžadovány přílohou daňového přiznání, může si ten poplatník, který prokazatelně uhradil znalci odměnu a náklady za znalecký posudek, uplatnit tyto výdaje v přiznání jako ustatelný výdaj.

Zákonné opatření umožňuje ocenit nemovité věci v některých případech i směrnou hodnotou. Jedná se však o postup **poměrně náročný**, neboť zvolí-li poplatník v případě směny ocenění směrnou hodnotou, **musí si sám vypočítat směrnou hodnotu nemovité věci**, která je v daném případě poskytována jako protiplnění (tedy cenu sjednanou), aby z ní mohl v přiznání vyčíslit zálohu, kterou

je povinen ve lhůtě pro podání přiznání zaplatit. **K přiznání je povinen přiložit Přílohy č. 2 k přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí k určení směrné hodnoty za všechny nemovité věci, které jsou předmětem směny,** neboť správce daně musí vyčíslit směrnu hodnotu pro určení srovnávací daňové hodnoty nabývané nemovité věci a posoudit správnost sjednané ceny, tj. hodnoty nemovité věci poskytované jako protiplnění. K výpočtu směrné hodnoty lze využít **kalkulačku** umístěnou na webových stránkách Finanční správy ČR (<http://smernahodnota.financnisprava.cz/>).

Vlastní výpočet směrné hodnoty je však pro poplatníky složitější i v případě, že použijí uvedenou kalkulačku, neboť správnost výpočtu závisí především na správnosti vložených údajů a je tedy třeba jak určité míry kvalifikovanosti, tak obezřetnosti při vyplňování formuláře. Pokud tyto údaje poskytuje poplatník správci daně v Přílohách č. 2 k přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí k určení směrné hodnoty, která slouží pro určení srovnávací daňové hodnoty, provádí kontrolu tvrzených údajů kvalifikovaný správce daně mimo jiné i v návaznosti na údaje z katastru nemovitostí.

Pokud by poplatník v důsledku nesprávného výpočtu směrné hodnoty, která je sjednanou cenou, tvrdil nesprávně zálohu nižší, vystavoval by se riziku uplatnění sankce (úrok z prodlení) v režimu § 252 zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „daňový řád“).

V jednom daňovém přiznání musí poplatník volit

- buď zjištěnou cenu pro všechny navzájem směňované věci, tj. jak pro určení srovnávací daňové hodnoty nabývané nemovité věci na jedné straně, tak pro určení sjednané ceny (tj. ocenění nemovité věci poskytované jako protiplnění) na straně druhé,
- nebo směrnu hodnotu opět pro všechny navzájem směňované věci, tj. jak pro určení srovnávací daňové hodnoty nabývané nemovité věci na jedné straně, tak pro určení sjednané ceny (tj. ocenění nemovité věci poskytované jako protiplnění) na straně druhé.

Není-li možno u některé ze směňovaných nemovitých věcí směrnu hodnotu určit (§ 15 zákonného opatření), musí být všechny směňované nemovité věci oceněny zjištěnou cenou.

Obdobný postup platí i v případě, že účastníkem směny je stát nebo územní samosprávný celek:

Podle § 21 odst. 1 ve spojení s § 12 zákonného opatření je nabývací hodnotou zvláštní cena, tj. cena dosažená prodejem z majetku státu. Cenou dosaženou prodejem při směně nemovitých věcí (není-li poskytováno ještě další plnění) je hodnota nemovité věci, kterou stát obdrží jako protiplnění. Při zohlednění speciálního ustanovení § 22 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů je touto cenou cena obvyklá, případně cena zjištěná. Pokud u této nemovité věci lze určit směrnu hodnotu a poplatník – stát si ji zvolí, bude hodnotou nepeněžního plnění tato směrná hodnota. Bude-li vedle směňované nemovité věci poskytováno ještě další plnění, bude sjednanou cenou (resp. cenou dosaženou prodejem) cena určená podle zákona upravujícího oceňování majetku (případně směrná hodnota) nemovité věci v součtu s hodnotou tohoto dalšího plnění.

Podle § 22 ve spojení s § 12 zákonného opatření je nabývací hodnotou, jde-li o nabytí vlastnického práva k nemovité věci z majetku nebo do majetku územního samosprávného celku, dobrovolného svazku obcí nebo Regionální rady regionu soudržnosti, sjednaná cena. Pro stanovení sjednané ceny v případě směny je u územně samosprávních celků i s ohledem na speciální ustanovení § 39 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů a § 18 odst. 2 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů aplikován stejný postup, jaký je uveden v předchozím odstavci pro případ, kdy je účastníkem směny stát. To znamená, že u předmětné nemovité věci může být sjednanou cenou cena obvyklá, cena zjištěná nebo směrná hodnota.

Osvobození od daně

Bude-li nabytí nemovité věci od daně zcela osvobozeno (dle § 6 a § 7 zákonného opatření), poplatník uplatní nárok na osvobození v **Přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí při nabytí vlastnictví k nemovité věci osvobozeného od daně podle § 6, § 7, § 8 a § 9 zákonného opatření** (tiskopis 25 5551 MFin 5551), a v takovém případě se nemovité věci neoceňují. **Poplatník nemusí dokládat znalecký posudek či vyplňovat Přílohy č. 2 k přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí k určení směrné hodnoty.**

Pokud by měl poplatník nárok na částečné osvobození, musela by být pro stanovení nabývací hodnoty poměrně snížena i sjednaná cena. Z toho důvodu poplatník musí doložit i ocenění nemovité věci, jejíž nabytí je od daně osvobozeno, tj. **je povinen buď doložit znalecký posudek, nebo vyplnit Přílohy č. 2 k přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí k určení směrné hodnoty.**

1. Postup v případě, že směňované nemovité věci budou oceněny zjištěnou cenou:

- a) **Jste-li poplatníkem jako p ř e v o d c e** – vyplňte jedno Přiznání k dani z nemovitých věcí podle zákonného opatření – tiskopis 25 5546 MFin 5546 (dále jen „přiznání“) a jednu Přílohu č. 1 k přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí (typ N), v níž vyplníte v Části 1. údaje o nabyvateli, který je ručitelem. V Části 2. v úvodní části zaškrtnete 2. bod a v Tabulce č. 2 uvedte:

- v ř. 1 jako sjednanou cenu uveďte zjištěnou cenu nemovité věci, která je poskytována jako protiplnění za převáděnou nemovitou věc; získáváte-li kromě této nemovité věci ještě další plnění, je sjednanou cenou celková hodnota všech plnění (např. za převod bytu 3+1 se zjištěnou cenou 3 000 000 Kč získáváte byt v hodnotě 2 240 000 Kč a doplatek ve výši 560 000 Kč, pak sjednaná cena činí 2 800 000 Kč); pokud převádíte nemovitou věc menší hodnoty a získáváte nemovitou věc větší hodnoty, přičemž rozdíl cen kompenzujete peněžním plněním nebo převzetím dluhu, je sjednanou cenou pouze část nemovité věci v odpovídající hodnotě (např. za převod bytu 2+1 v hodnotě 2 240 000 Kč získáváte byt 3+1 se zjištěnou cenou 3 000 000 Kč a poskytnete doplatek 560 000 Kč, pak sjednanou cenou za převáděný byt 2+1 je část zjištěné ceny bytu 3+1 odpovídající zjištěné ceně bytu 2+1, tj. 2 240 000 Kč),
- uplatňujete-li nárok na částečné osvobození, v ř. 2 uveďte část sjednané ceny vztahující se k osvobozenému převodu nemovité věci,
- v ř. 3 část sjednané ceny z ř. 1 vztahující se k neosvobozenému převodu nemovité věci, uplatňujete-li částečné osvobození v ř. 2, případně celou sjednanou cenu z ř. 1, pokud žádné osvobození neuplatňujete,
- v ř. 4 zjištěnou cenu převáděné nemovité věci (z příkladu v řádku 1 by se do tohoto řádku jako zjištěná cena uvedla při převodu bytu 3+1 částka 3 000 000 Kč, při převodu bytu 2+1 částka 2 240 000 Kč),
- uplatňujete-li osvobození, uveďte pouze ocenění té nemovité věci, jejíž nabytí není osvobozeno, v ř. 5 srovnávací daňovou hodnotu převáděné nemovité věci, tj. 75 % zjištěné ceny uvedené v ř. 4,
- v ř. 6 nabývací hodnotu, kterou zjistíte porovnáním hodnoty z ř. 3 s hodnotou v ř. 5,
- v ř. 7 výši odměny a nákladů, které jste prokazatelně zaplatil znalci za znalecký posudek; pokud hradíte náklady za oba znalecké posudky, které jsou nutné pro stanovení daně, máte právo uplatnit uznatelný výdaj ve smyslu ustanovení § 24 zákonného opatření za oba tyto posudky; jestliže je k dispozici znalecký posudek od druhého účastníka směny, lze na něj odkázat,
- v ř. 8 vypočítejte základ daně,
- v ř. 9 vypočítejte daň (4 % ze základu daně),
- v souladu s výpočtem daně vyplňte i údaje ve III. oddílu přiznání (tj. ř. 58); **k přiznání jste povinen přiložit znalecké posudky o zjištěné ceně všech směňovaných nemovitých věcí,**
- pokud směňujete nemovitou věc s více spoluvlastníky, postupuje se při vyplnění přiznání stejným způsobem, pouze vyplňte počet Příloh č. 1 k přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí (typ N) v počtu odpovídajícím počtu nabyvatelů a příslušné částky poměrně rozdělíte podle velikosti podílů jednotlivých nabyvatelů, kteří jsou ručiteli za poměrnou část daně.

- b) **Jste-li poplatníkem jako n a b ý v a t e l** – vyplňte jedno přiznání a jednu Přílohu č. 1 k přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí (typ N), v níž nebudete vyplňovat Část 1., protože není stanovena povinnost ručení a pro daňové řízení tedy není nutné znát údaje o převodci. Z téhož důvodu v případě, že nabýváte nemovitou věc od více spoluvlastníků, nevyplňujete více Příloh č. 1 k přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí (typ N).

Údaje v Části 2. (tj. označení 2. bodu v úvodní části přílohy a Tabulku č. 2) a následně pak III. oddíl přiznání vyplňte stejným způsobem, jak je uvedeno pod 1. a).

Pokud nabývá nemovitou věc několik spoluvlastníků, podává přiznání každý za jím nabývaný podíl na nemovité věci a uznatelný výdaj může uplatnit pouze ten poplatník, který odměnu a náklady znalci prokazatelně uhradil; pokud tyto výdaje hradili spoluvlastníci společně, může si každý ve svém přiznání uplatnit pouze příslušný podíl uznatelného výdaje.

2. Postup v případě, že směřované nemovité věci budou oceněny směrnou hodnotou:

a) **Jste-li poplatníkem jako p ř e v o d c e** – vyplňte jedno přiznání a jednu Přílohu č. 1 k přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí (typ N), v níž vyplníte v Části 1. údaje o nabyvateli, který je ručitelem. V Části 2. v úvodní části zaškrtněte 1. bod a v Tabulce č. 1 uveďte:

- v ř. 1 sjednanou cenu, tj. směrnou hodnotu nemovité věci poskytované jako protiplnění, je-li kromě nemovité věci poskytováno ještě další plnění, postupuje se analogicky, jak je uvedeno výše v bodě 1 písm. a) odrážka k ř. 1 – tj. získáváte-li kromě této nemovité věci ještě další plnění, je sjednanou cenou celková hodnota všech plnění, získávatel-li nemovitou věc větší hodnoty a poskytujete nemovitou věc menší hodnoty a doplatek, je sjednanou cenou část směrné hodnoty hodnotnější nemovité věci odpovídající směrné hodnotě méně hodnotné nemovité věci,
- uplatňujete-li nárok na částečné osvobození, v ř. 2 uveďte část sjednané ceny vztahující se k osvobozenému převodu nemovité věci,
- v ř. 3 část sjednané ceny z ř. 1 vztahující se k neosvobozenému převodu nemovité věci uplatňujete-li částečné osvobození v ř. 2, případně celou sjednanou cenu z ř. 1, pokud žádné osvobození neuplatňujete,
- v ř. 4 vypočtete zálohu ve výši 4 % sjednané ceny uvedené v ř. 3,
- v souladu s výpočtem zálohy vyplňte i údaje ve III. oddílu přiznání (tj. ř. 59),
- k přiznání jste povinen **doložit vyplněné Přílohy č. 2 k přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí k určení směrné hodnoty** všech směřovaných nemovitých věcí,
- pokud směřujete nemovitou věc s více spoluvlastníky, postupujte při vyplnění přiznání stejným způsobem, pouze vyplňte počet Příloh č. 1 k přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí (typ N) v počtu odpovídající počtu nabyvatelů a příslušné částky poměrně rozdělíte podle velikosti podílů jednotlivých nabyvatelů, kteří jsou ručiteli za poměrnou část daně.

b) **Jste-li poplatníkem jako n a b y v a t e l** – vyplňte jedno přiznání a jednu Přílohu č. 1 k přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí (typ N), v níž nebudete vyplňovat Část 1., protože není stanovena povinnost ručení a pro daňové řízení tedy není nutné znát údaje o převodci. Z téhož důvodu v případě, že nabýváte nemovité věci od více spoluvlastníků, nevyplňujte více Příloh č. 1 k přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí (typ N).

Údaje v Části 2. (tj. označení 1. bodu v úvodní části přílohy a Tabulku č. 1) a následně pak III. oddíl přiznání vyplňte stejným způsobem, jak je uvedeno pod 2. a).

Pokud nabývá nemovitou věc několik spoluvlastníků, podávají přiznání každý za jím nabývaný podíl na nemovité věci.

2. Pokyny k vyplnění přiznání při nabytí práva stavby

Předmětem daně je zřízení práva stavby za úplaty bez ohledu na to, z jakého titulu vzniklo. Protože právo stavby je věc nemovitá, je za nabytí práva stavby ve smyslu ustanovení § 2 odst. 1 písm. b) zákonného opatření nutno považovat jak zřízení práva stavby, tak jeho nabytí při následných dispozicích s ním. Předmětem daně je i úplatné nabytí stavby, která byla součástí práva stavby a zánikem tohoto práva stavby se stane stavba součástí pozemku (§ 3 písm. b) bod 2. zákonného opatření). **Poplatníkem daně** je

- při zřízení práva stavby **nabyvatel** tohoto práva (stavebník),
- při nabytí práva stavby kupní nebo směnnou smlouvou **převodce, pokud se převodce a nabyvatel v kupní nebo směnné smlouvě nedohodnou, že poplatníkem je nabyvatel; je-li poplatníkem převodce, je nabyvatel tohoto práva ručitelem,**
- v ostatních případech je poplatníkem **nabyvatel** tohoto práva.

Nabývá-li se právo stavby do nebo ze společného jmění manželů mají manželé solidární daňovou povinnost dle § 30 odst. 1 zákonného opatření.

Základem daně je nabývací hodnota případně snížená o uznatelný výdaj.

Nejde-li o speciální případy (např. zřízení práva stavby k pozemku ve vlastnictví obce či státu, vydražení práva stavby), určí se nabývací hodnota porovnáním sjednané ceny a srovnávací daňové hodnoty určené ze zjištěné ceny (§ 12 odst. 1 a 2 a § 14 odst. 1 a odst. 3 písm. b) zákonného opatření). Sjednanou cenou je veškeré plnění (peněžitě i nepeněžitě), které je poskytnuto za zřízení práva stavby. Bude-li dohodnuto plnění v opětujičích se dávkách jako stavební plat, je sjednanou cenou součet všech plnění.

Ve speciálních případech je nabývací hodnotou **zvláštní cena** dle příslušného ustanovení § 17 až § 21 zákonného opatření, případně sjednaná nebo zjištěná cena podle § 22 a § 23 zákonného opatření.

Zjištěná cena pro určení srovnávací daňové hodnoty se stanoví podle § 16a zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, a § 39 vyhlášky Ministerstva financí č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o ocenění majetku. Znalecký posudek je povinnou přílohou daňového přiznání a poplatník si proto může uplatnit při stanovení základu daně jako uznatelný výdaj náklady a odměnu, které prokazatelně zaplatil znalci (§ 24 zákonného opatření).

Pokud při zániku práva stavby se stavba, která byla jeho součástí, stane součástí pozemku, je nabývací hodnotou náhrada za stavbu, která je poskytnuta vlastníkem pozemku stavebníkovi při zániku práva stavby (§ 12 odst. 4 a § 21 písm. d) bod 3. zákonného opatření).

Při vyplnění přiznání postupujte obdobně, jak je uvedeno v Pokynech k vyplnění Přílohy č. 1 typu N k přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí, ve speciálních případech pak obdobně podle Pokynů k vyplnění Přílohy č. 1 typu J k přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí.

K přiznání s Přílohou typu N jste povinen vždy přiložit znalecký posudek o zjištěné ceně práva stavby, k přiznání s Přílohou typu J podle povahy nabývací hodnoty přiložíte buď znalecký posudek o zjištěné ceně práva stavby, nebo písemnost potvrzující nebo osvědčující zvláštní cenu práva stavby.

3. Pokyny k vyplnění přiznání při zániku daňové povinnosti podle § 55 zákonného opatření

Zákonné opatření v § 55 stanoví, ve kterých případech a za jakých podmínek může dojít k zániku daňové povinnosti.

Jedná se o případy:

- odstoupení od smlouvy, na jejímž základě došlo k nabytí vlastnictví k nemovitosti,
- neplatného nebo zdánlivého právního jednání, na jehož základě došlo k nabytí vlastnictví k nemovitosti,
- splnění rozvazovací podmínky, jímž zaniká vlastnictví nabyvatele k nemovitosti,
- zrušení smlouvy, na základě které bylo nabyto vlastnictví k nemovitosti, v důsledku neúměrného zkrácení,
- zrušení rozhodnutí o vyvlastnění nemovité věci, jejíž nabytí bylo předmětem daně,
- zániku zajišťovacího převodu vlastnictví k nemovitosti, jejíž nabytí bylo předmětem daně, s výjimkou případu, kdy se převod tohoto práva stane nepodmíněným.

Podmínkou pro zánik je navrácení v původní stav, to znamená, že vlastnické právo náleží původnímu vlastníku, popř. jeho právnímu nástupci. **Zánik daňové povinnosti musí poplatník uplatnit v řádném přiznání nebo v dodatečném přiznání.** Daň stanovenou v důsledku zániku daňové povinnosti, resp. daň sníženou v rozsahu tohoto zániku, lze stanovit bez ohledu na to, zda již uplynula lhůta pro stanovení daně.

A. Uplatňuje-li poplatník zánik celé daňové povinnosti v řádném přiznání,

použije tiskopis **Přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí při nabytí vlastnictví k nemovité věci osvobozeného od daně podle § 6, § 7, § 8 a § 9 zákonného opatření** (tiskopis 25 5551 MFin 5551). Jedná se o případy, kdy k zániku daňové povinnosti dochází ve lhůtě pro podání přiznání, resp. o případy, kdy poplatník daňové přiznání nepodal a daň nebyla dosud vyměřena. Při vyplňování přiznání se postupuje podle pokynů k vyplnění přiznání (tiskopis 25 5551/1 MFin 5551/1). Stejným způsobem se postupuje v případě opravného přiznání.

Odlišně se pouze vyplní ve druhém Oddílu bod 2. – ř. 59 „Důvod osvobození“. Zde poplatník uvede, z jakého titulu a ke kterému datu došlo ke skutečnosti zakládající zánik daňové povinnosti. Údaje, které nebylo možno uvést v přiznání, lze doplnit na zvláštní příloze (přílohy označte) a tyto přílohy se uvedou do ř. 60. Ř. 58 se nevyplňuje.

Povinnou přílohou přiznání je

a) prostá kopie smlouvy nebo jiné listiny, na jejímž základě bylo zapsáno vlastnické právo, právo stavby nebo správa svěřenského fondu do katastru nemovitostí a vyznění o provedeném vkladu do katastru nemovitostí v případě nabytí vlastnictví k nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí,

b) písemnost, kterou se potvrzuje nebo osvědčuje nabytí vlastnictví k nemovitostem neevidovaným v katastru nemovitostí,

c) písemnost, která potvrzuje nebo osvědčuje důvod zániku daňové povinnosti k dani.

V případě, že zaniká daňová povinnost zcela, nevyžaduje se znalecký posudek ani se nevyplňují přílohy přiznání pro směrnou hodnotu.

B. Uplatňuje-li poplatník pouze částečný zánik daňové povinnosti v řádném přiznání,

použije tiskopis **Přiznání k dani z nabytí nemovitých podle zákonného opatření** (tiskopis 25 5546 MFin 5546). Jedná se o případy, kdy k zániku daňové povinnosti dochází ve lhůtě pro podání přiznání, resp. o případy, kdy poplatník daňové přiznání nepodal a daň nebyla dosud vyměřena. Při vyplňování přiznání se postupuje podle pokynů k vyplnění přiznání (tiskopis 25 5546/1 MFin 5546/1). Poplatník tedy vyplní přiznání a příslušné přílohy. Stejným způsobem se postupuje v případě opravného přiznání.

Navíc na zvláštní příloze poplatník uvede, z jakého titulu a ke kterému datu došlo ke skutečnosti zakládající zánik daňové povinnosti. Tuto přílohu poplatník označí a uvede ji v ř. 60.

Povinnou přílohou přiznání je

a) prostá kopie smlouvy nebo jiné listiny, na jejímž základě bylo zapsáno vlastnické právo, právo stavby nebo správa svěřenského fondu do katastru nemovitostí a vyznění o provedeném vkladu do katastru nemovitostí v případě nabytí vlastnictví k nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí,

b) písemnost, kterou se potvrzuje nebo osvědčuje nabytí vlastnictví k nemovitostem neevidovaným v katastru nemovitostí,

c) písemnost, která potvrzuje nebo osvědčuje důvod zániku daňové povinnosti k dani.

Zvolí-li poplatník pro určení srovnávací daňové hodnoty směrnou hodnotu a z původního právního jednání není zřejmá sjednaná cena za jednotlivé nemovité věci, vyplní přílohy přiznání pro určení směrné hodnoty u všech nemovitých věcí, které byly předmětem právního jednání, aby bylo možno vyčíslit poměrnou část sjednané ceny vztahující se k nemovitým věcem, z jejichž nabytí daňová povinnost nezanikla. V opačném případě postačí vyplnit přílohy pro určení směrné hodnoty nemovitých věcí, u nichž daňová povinnost nezanikla.

Obdobně poplatník postupuje, i pokud si zvolil pro určení srovnávací daňové hodnoty zjištěnou cenu, nebo je nabývací hodnotou zvláštní cena (resp. výlučně zjištěná a výlučně sjednaná cena).

V daňovém přiznání se uvede pouze část zjištěné nebo zvláštní ceny, která se vztahuje k nemovitým věcem, u nichž daňová povinnost nezanikla.

C. Uplatňuje-li poplatník zánik daňové povinnosti v dodatečném přiznání, použije bez ohledu na to, zda zaniká daňová povinnost zcela či jen částečně, tiskopis Příloha č. 3 k přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí pro podání dodatečného přiznání (tiskopis 25 5549 MFin 5549). Při vyplnění se postupuje podle pokynů (viz bod 4.).

4. Pokyny k vyplnění Přílohy č. 3 k přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí pro podání dodatečného přiznání

Všeobecně

Zjistí-li poplatník, že daň, popřípadě část daně, odpovídající stanovené záloze, má být vyšší než poslední známá daň, nebo že uvedl nesprávné údaje o nemovité věci nutné k určení směrné hodnoty, je povinen předložit do konce měsíce následujícího po tomto zjištění **dodatečné přiznání** (§ 52 zákonného opatření a § 141 daňového řádu). Stejným způsobem je oprávněn postupovat, zjistí-li, že daň (případně část daně odpovídající záloze) má být nižší než poslední známá daň, jestliže

- byla stanovena v nesprávné výši, nebo
- chce uplatnit **zánik daňové povinnosti ke stanovené dani** (§ 55 zákonného opatření).

Postup při vyplnění tiskopisu:

Při podání dodatečného přiznání postupujte v jednotlivých řádcích podle pokynů (tiskopis 25 5546/1 MFin 5546/1), přičemž v záhlaví tiskopisu se v ř. 04 označte jako typ přiznání – dodatečné přiznání.

V případě nesprávného stanovení daně a částečného zániku daňové povinnosti se postupuje takto:

Pokud je poplatníkem nabyvatel, podává Přílohu č. 1 typu N nebo J v počtu jedna a dále Přílohu č. 3 v počtu jedna.

Pokud je poplatníkem převodce a vlastnictví k nemovitosti nabývá jeden nabyvatel nebo manželé (pouze v případě solidární daňové povinnosti), jde o stejnou situaci, podává Přílohu č. 1 typu N nebo J v počtu jedna a dále Přílohu č. 3 v počtu jedna.

Pokud je poplatníkem převodce a vlastnictví k nemovitosti nabývá více nabyvatelů, podává počet Příloh č. 1 typu N nebo J v počtu nabyvatelů a Přílohu č. 3 v počtu jedna.

V případě zániku celé daňové povinnosti se postupuje takto:

Poplatník (převodce či nabyvatel) vždy podává pouze Přílohu č. 3 v počtu 1.

Při vyplnění **Přílohy č. 3** k přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí pro podání dodatečného přiznání, která je tedy součástí přiznání, postupujte podle pokynů, které jsou na ní uvedeny.

Nesprávné stanovení daně

V Příloze č. 1 typu N nebo J vyplňte údaje v nově zjištěné výši podle pokynů. V případě, že byla část daně odpovídající záloze stanovena v nesprávné výši, vyplňte v Příloze č. 3 údaje pod bodem 1 a v případě, že byly nesprávně uvedeny údaje o nemovité věci nutné k určení směrné hodnoty zaškrtněte rovněž ANO. Pro jednotlivé pozemky a stavby přiložte Přílohy č. 2 k určení směrné hodnoty, u nichž byly v daňovém přiznání zadány nesprávné údaje (v přílohách se vyplňují veškeré údaje). V případě, že byla daň stanovena v nesprávné výši, vyplňte údaje pod bodem 2. Na straně 2. přílohy uveďte důvody pro podání dodatečného přiznání. Dále vyplňte také údaje ve III. oddílu přiznání, tj. ř. 58 a 59. Z ř. 58 opište hodnotu do řádku 2 bodu 2, z ř. 59 opište hodnotu do řádku 2 bodu 1.

Zánik daňové povinnosti

A. V případě, že uplatňujete zánik celé daňové povinnosti podle § 55 zákonného opatření, postupujte takto:

1. Byla-li pro určení srovnávací daňové hodnoty použita v řádném přiznání **směrná hodnota**, pak v tabulce v bodě 1. uveďte v ř. 1 poslední známou daň, v ř. 2 uveďte hodnotu nula a v ř. 3 uveďte rozdíl (tj. záporná hodnota z ř. 1). Změnu údajů k určení směrné hodnoty neoznačujte.
2. Byla-li pro určení srovnávací daňové hodnoty v řádném přiznání zvolena **zjištěná cena**, nebo pokud byla nabývací hodnotou **výlučně zjištěná cena, výlučně sjednaná cena** nebo **zvláštní cena**, pak v tabulce v bodě 2 uveďte v ř. 1 poslední známou daň, v ř. 2 uveďte hodnotu nula a v ř. 3 uveďte rozdíl (tj. záporná hodnota z ř. 1).
3. V případě, že byla v řádném přiznání použita kombinace ocenění pro určení srovnávací daňové hodnoty, vyplňte údaje v bodě 1. a 2. obdobně, jak je výše uvedeno.
4. Na straně 2. této přílohy uveďte v kolonce „**Důvody pro podání dodatečného přiznání**“ z jakého titulu a ke kterému datu došlo ke skutečnosti zakládající zánik daňové povinnosti. **Dále vyplňte také údaje ve III. oddílu přiznání, tj. ř. 58 a 59. Z ř. 58 opište hodnotu do řádku 2 bodu 2, z ř. 59 opište hodnotu do řádku 2 bodu 1.**

Poplatník je povinen k přiznání přiložit písemnost, která potvrzuje nebo osvědčuje důvod zániku daňové povinnosti.

B. V případě, že uplatňujete částečný zánik daňové povinnosti podle § 55 zákonného opatření, postupujte takto:

V Příloze č. 1 typu N nebo J vyplňte údaje v nově zjištěné výši, tj. údaje po částečném zániku daňové povinnosti, podle pokynů.

1. Byla-li pro určení srovnávací daňové hodnoty použita v řádném přiznání **směrná hodnota**, pak v tabulce v bodě 1. uveďte v ř. 1 poslední známou daň, v ř. 2 uveďte nově vyčíslenou část daně odpovídající záloze a v ř. 3 uveďte rozdíl. Změna údajů k určení směrné hodnoty se nezaškrťává.
2. Byla-li pro určení srovnávací daňové hodnoty v řádném přiznání zvolena **zjištěná cena**, nebo pokud byla nabývací hodnotou **výlučně zjištěná cena, výlučně sjednaná cena** nebo **zvláštní cena**, pak v tabulce v bodě 2. uveďte v ř. 1 poslední známou daň, v ř. 2 uveďte nově zjištěnou daň a v ř. 3 uveďte rozdíl.
3. V případě, že byla v řádném přiznání použita kombinace ocenění pro určení srovnávací daňové hodnoty, vyplňte údaje v bodě 1. a 2. obdobně, jak je výše uvedeno.

Na straně 2. této přílohy uveďte v kolonce „**Důvody pro podání dodatečného přiznání**“, z jakého titulu a ke kterému datu došlo ke skutečnosti zakládající zánik částečné daňové povinnosti. **Dále vyplňte také údaje ve III. oddílu přiznání, tj. ř. 58 a 59. Z ř. 58 opište hodnotu do řádku 2 bodu 2, z ř. 59 opište hodnotu do řádku 2 bodu 1.**

Poplatník je povinen k přiznání přiložit písemnost, která potvrzuje nebo osvědčuje důvod částečného zániku daňové povinnosti k dani.