

POKYNY

k vyplnění Přiznání k dani z převodu nemovitosti

Tiskopis přiznání k dani je v elektronické podobě k dispozici pro tisk s následným ručním vyplněním, případně ke stažení na webových stránkách české daňové správy (<<http://cds.mfcr.cz>>) v nabídce Daňové tiskopisy a na stránkách Ministerstva financí (www.mfcr.cz) v sekci Daně a Cla (nabídka Daně).

Základní doklady pro vyplnění přiznání:

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

Všeobecně

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

2. Poplatník daně

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

Přiznání podávají také fyzické nebo právnické osoby oprávněné z věcného břemene nebo jiného plnění obdobného věcnému břemeni při darování nemovitosti, pokud k této skutečnosti došlo do 31. 12. 2007.

V případě **zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví dohodou** podává přiznání převodce – bývalý spoluvlastník, jemuž se vypořádáním za úplaty hodnota celkového podílu snížila.

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

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

Při výměně nemovitostí je poplatníkem daně převodce i nabyvatel. Přiznání podá společný zástupce poplatníků, kterého jsou účastníci směnné smlouvy povinni si zvolit pro účely daňového řízení (§ 10 odst. 6 zákona č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o správě daní a poplatků“)).

3. **Daňové (řádné) přiznání se podává** nejpozději do konce třetího měsíce následujícího po měsíci, v němž

- a) **byl zapsán vklad práva do katastru nemovitostí** (podle § 35 odst. 2 vyhl. č. 190/1996 Sb., ve znění pozdějších předpisů, katastrální úřad v případě povolení vkladu práva vyznačí na prvopisech smlouvy doložku, kde se mimo jiné uvádí „Vklad práva zapsán v katastru nemovitostí dne.....“); od tohoto data běží lhůta pro podání přiznání,
- b) **nabyla účinnosti smlouva** o úplatném převodu vlastnictví k nemovitosti, **která není evidována v katastru nemovitostí**, nebo smlouva o postoupení pohledávky,
- c) **bylo vydáno potvrzení o nabytí vlastnictví** k vydražené nemovitosti ve veřejné dražbě nebo **nabylo právní moci rozhodnutí o přiklepu** a bylo zapláceno nejvyšší podání při výkonu rozhodnutí nebo exekuci,
- d) **nabylo právní moci rozhodnutí nebo byla daňovému poplatníkovi doručena jiná listina**, kterými se potvrzují nebo osvědčují vlastnické vztahy k nemovitosti, nejedná-li se o úplatný převod nebo přechod vlastnictví k nemovitosti uvedený v písm. a) až c).

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

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

Jde-li o **vklad nemovitosti do s.r.o. nebo do a.s.**, součástí přiznání je posudek znalce, kterým se určuje hodnota předmětu vkladu podle obchodního zákoníku; nelze-li hodnotu nemovitosti takto stanovit, je součástí přiznání výše uvedený posudek o ceně zjištěné, je-li při zvyšování základního kapitálu obchodní společnosti hodnota nemovitosti určena obecně uznávaným nezávislým odborníkem nebo reálnou cenou vykázanou v účetní závěrce podle obchodního zákoníku, součástí daňového přiznání k dani z převodu nemovitostí je listina osvědčující hodnotu nemovitosti.

Znalecký posudek se nevyžaduje v případě převodu nebo přechodu vlastnictví

- a) – k nemovitosti, který je od daně **zcela osvobozen. To neplatí v případech podmíněného osvobození vkladů nemovitostí do základního kapitálu v.o.s., k.s. nebo družstva dle § 20 odst. 6 písm. e) zákona,**
- b) – k pozemku bez stavby a bez trvalých porostů (v těchto případech si může daňový subjekt zjistit cenu pozemku sám dle oceňovacího předpisu platného ke dni převodu či přechodu vlastnického práva, pokud správce daně nestanoví jinak),
- c) – při zřízení práva odpovídajícího věcnému břemeni nebo opětujícího se plnění zřízeného jinak než věcným břemenem při darování nemovitosti (cenu těchto majetkových práv, která bude zároveň cenou, o níž se sníží základ daně darovací, lze zjistit dle oceňovacího předpisu platného ke dni právních účinků vkladu práva do katastru nemovitostí),
- d) – k nemovitosti z listiny platného ke dni převodu či přechodu vlastnického celku (základem daně je cena sjednaná),
- e) – při vydražení nemovitosti při výkonu rozhodnutí nebo ve veřejné dražbě a při exekuci (základem daně je cena dosažená vydražením),
- f) – při zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví soudem (základem daně je cena stanovená soudem, tj. náhrada určená soudem nebo podíl na výtěžku z prodeje nemovitostí určený soudem),
- g) – při vyvlastnění (je-li základem daně výše náhrady za vyvlastnění stanovená v rozhodnutí úřadu, který provádí vyvlastnění),
- h) – při podání daňového přiznání k dani z převodu nemovitostí, jde-li o prodej nemovitostí mimo dražbu v rámci insolvenčního

řízení při zpeněžení majetkové podstaty v konkursu nebo při oddlužení (základem daně je cena dosažená prodejem nemovitosti).

Pokud není předkládán znalecký posudek k pozemku bez stavby a trvalých porostů, uveďte příslušné údaje v Příloze č. 2 podle pokynů v ní uvedených.

5. Zástupce poplatníka

Pokud si poplatník, jeho zákonný nebo ustanovený zástupce zvolí zmocněného **zástupce** podle § 10 odst. 3 zákona o správě daní a poplatků a plná moc nebude udělena ústně do protokolu u příslušného správce daně, přiloží k daňovému přiznání písemně udělenou plnou moc. Jestliže je zákonný zástupce poplatníka zastupován zástupcem zmocněným, údaje o zmocněném zástupci uveďte v samostatné příloze.

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

Vyměření a placení daně

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

Neodchyluje-li se daň uvedená v přiznání od daně vyměřené, **nemusí správce daně sdělovat daňovému subjektu výsledek vyměření, pokud o to daňový subjekt výslovně nepožádá** nejpozději ve lhůtě pro vyměření daně. Za den vyměření daně a současně za den doručení tohoto rozhodnutí daňovému subjektu se považuje poslední den lhůty pro podání přiznání a bylo-li přiznání podáno opožděně, den, kdy došlo správci daně. Stejně se při počítání lhůt postupuje i u dodatečného přiznání (§ 18 odst. 3 zákona).

V případě **převodu** nemovitosti (či podílu na nemovitosti) **mimo základní kapitál** obchodní společnosti nebo družstva, **jenž nepoživá osvobození od daně** podle § 20 odst. 6 písm. e) zákona, **daň v zákonné lhůtě zaplatte.**

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

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

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

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

Dodatečné a opravné daňové přiznání

8. Zjistí-li poplatník, že jeho daňová povinnost má být vyšší, než jeho poslední známá daňová povinnost, je povinen předložit do konce měsíce následujícího po tomto zjištění dodatečné přiznání. Při podání dodatečného přiznání poplatník ve II. ODDÍLU vyplní údaje o veškerém přiznávaném majetku.

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

Zvýšení daně, daňové nedoplatky a úrok z prodlení

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

11. **Úrok z prodlení** se počítá za každý den prodlení počínaje dnem následujícím po dni splatnosti až do dne platby včetně, a to ode dne původního dne splatnosti. Daňový dlužník je povinen zaplatit za každý den prodlení úrok z prodlení ve výši stanovené v § 63 zákona o správě daní a poplatků.

12. Nebylo-li přiznání nebo dodatečné přiznání podáno včas (viz bod 3. Všeobecné části těchto Pokynů), může správce daně **zvýšit vyměřenou daň až o 10 %** (§ 68 zákona o správě daní a poplatků).

ZÁHLAVÍ TISKOPISU

Vyplňte sídlo místně příslušného finančního úřadu (správce daně). **Místně příslušným správcem daně** je finanční úřad, v obvodu jehož územní působnosti se nacházejí nemovitosti, jejichž úplatný převod nebo přechod vlastnictví je předmětem daně. Stejně je místní příslušnost stanovena i v případě bezúplatného zřízení věcného břemene nebo jiného plnění obdobného věcnému břemenu zřízení do 31. 12. 2007 ve prospěch poplatníka daně (z převodu nemovitostí), tj. dárce nemovitosti, k níž je toto věcné břemeno nebo jiné obdobné plnění nabyvatelem zřízeno.

Dále uveďte

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

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

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

03 Rodné číslo – uveďte rodné číslo poplatníka.

04 IČ – uveďte přidělené identifikační číslo.

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

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

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

Konec lhůty pro podání **dodatečného** přiznání vypočítejte v návaznosti na datum vyplnění do ř. 49 takto:

Poslední den měsíce
z data uvedeného v ř. 49 řádku

	+ 1 měsíc =	
---	-------------	---

Zjištěné datum (kterým je poslední den 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.

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

I. ODDÍL

1. Údaje o poplatníkovi (tj. převodci, případně nabyvateli či osobě oprávněné z věcného břemene či jiného plnění obdobného věcnému břemeni zřízeného do 31. 12. 2007) vyplňte v závislosti na formě převodu vlastnického práva k nemovitosti, viz bod 2. Všeobecné části těchto pokynů.

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

A. Fyzická osoba

07 Příjmení – vyplňte nyní používané příjmení.

08 Rodné příjmení – vyplňte příjmení uvedené v rodném listě.

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

10 Titul – vyplňte akademický a akademicko-vědecký titul.

12 až 17 Adresa bydliště (místa trvalého pobytu) – vyplňte v uvedeném členění.

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

Pokud obec nemá označeny ulice: část obce a číslo popisné nebo pouze číslo popisné. Číslo telefonu a číslo faxu vyplňte včetně volacího kódu.

B. Právnícká osoba

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

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

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

25 až 30 Sídlo právnické osoby – uveďte adresu sídla tak, jak byla zapsána do obchodního nebo do jiného zákonem stanoveného rejstříku. Číslo telefonu a faxu vyplňte včetně volacího kódu.

31 až 33 Adresa pro doručování písemností, případně adresa nového bydliště poplatníka po prodeji nemovitosti – údaje vyplňte, pokud se zdržujete na jiné adrese, než na které máte bydliště, nebo pokud došlo po prodeji nemovitosti ke změně bydliště.

34 až 43 Právní nástupce, zákonný zástupce, zmocněný zástupce – u fyzické osoby, která nemůže před správcem daně jednat samostatně pro nezpůsobilost nebo omezenou způsobilost k právním úkonům, uveďte údaje o jejím zákonném zástupci. V případě, že poplatník zemře nebo zanikne bez provedení likvidace dříve, než vznikla povinnost podat přiznání, uveďte údaje o právním nástupci nebo orgánu, který o zrušení rozhodl a který je povinen podat přiznání podle ustanovení § 40 odst. 7 a 8 zákona o správě daní a poplatků. V případě nedostatku řádků uveďte údaje na zvláštním listu jako přílohu zapsanou do IV. ODDÍLU.

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

2. Údaje o zápisu do katastru nemovitostí

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

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

46 Forma převodu nebo přechodu vlastnictví k nemovitostem (nebo zřízení věcných břemen či jiných plnění obdobných věcným břemenům při darování nemovitosti do 31. 12. 2007) – vyplňte způsob nebo formu zřízení vlastnických práv a jiných práv k nemovitostem – např. kupní smlouva, směnná smlouva, vyvlastnění, vydržení, výkon rozhodnutí, vypořádání podílového spoluvlastnictví, veřejná dražba, exekuce, věcné břemeno, jiné plnění obdobné věcnému břemeni zřízené při darování nemovitosti do 31. 12. 2007, smlouva o zajišťovacím převodu práva nebo o postoupení pohledávky.

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

Vyplňte v závislosti na formě převodu nebo přechodu vlastnictví.

a) právní účinky vkladu věcného práva do katastru nemovitostí vznikly dnem

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

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

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

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

– uveďte den udělení příklepu.

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

- datum nabytí právní moci rozhodnutí o

- vyvlastnění

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

- datum nabytí vlastnictví vydržením na základě osvědčení notářským zápisem nebo deklarovaní rozhodnutím soudu

- uveďte datum nabytí vlastnictví uvedené v notářském zápisu nebo deklarované v pravomocném rozhodnutí soudu.

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

a) – datum zapsání vkladu práva do katastru nemovitostí – uveďte datum uvedené na doložce vyznačené katastrálním úřadem na prvopisu smlouvy – viz blíže bod 3. písm. a) Všeobecné části těchto Pokynů

- b) – **datum nabytí účinnosti smlouvy** o úplatném převodu nemovitosti, která není evidována v katastru nemovitostí, nebo smlouvy o postoupení pohledávky; není-li ve smlouvě stanoveno jinak, nabývá smlouva účinnosti podpisem posledního účastníka
- c) – **datum vydání potvrzení o nabytí vlastnictví** k vydražené nemovitosti **ve veřejné dražbě** nebo **datum zaplacení nejvyššího podání** při vydražení nemovitosti při výkonu rozhodnutí nebo exekuci
- d) – **datum nabytí právní moci rozhodnutí** – uveďte datum, kdy rozhodnutí, např. o **vyvlastnění, vypořádání podílového spoluvlastnictví soudem**, nabylo právní moci
 - **datum doručení jiné listiny**, kterou se potvrzují nebo osvědčují vlastnické vztahy k nemovitosti – uveďte den, kdy poplatník nebo jeho zástupce převzal např. notářský zápis nebo rozhodnutí soudu o **vydržení**.

49 Datum pro počátek běhu lhůty k podání DODATEČNÉHO přiznání

Zjistí-li daňový subjekt, že jeho daňová povinnost má být vyšší než jeho poslední známá daňová povinnost, je povinen předložit do konce měsíce následujícího po tomto zjištění dodatečné přiznání. V dodatečném přiznání uveďte i den zjištění důvodů pro jeho podání. V této lhůtě je dodatečná daň též splatná. Poslední známou daňovou povinností je částka daně ve výši, jak ji naposled stanovil pravomocně správce daně, a to bez ohledu, zda daň byla stanovena bez vystavení platebního výměru v případě, kdy se vyměřená daň neodchyluje od daně uvedené v přiznání nebo zda byla stanovena platebním výměrem, dodatečným platebním výměrem nebo rozhodnutím o opravném prostředku v případě, že se tyto daně odchylují. Dodatečné přiznání na daňovou povinnost nižší lze podat za podmínek stanovených v § 41 odst. 4 zákona o správě daní a poplatků, a to ve stejné lhůtě, která je stanovena pro dodatečné přiznání na daňovou povinnost vyšší.

II. ODDÍL je obsažen v Příloze č. 1

III. ODDÍL

1. ČÁST

Při výměně nemovitostí vyplňte pouze ř. 86b.

Ve všech ostatních případech převodu nemovitosti vyplňte pouze ř. 86a.

86a Daň celkem (Součet tzv. dílčích daní z řádků 85 z každého II. ODDÍLu)

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

86b Výsledná daň

(Porovnání tzv. dílčích daní z řádku 85 z vyplněných II. ODDÍLů)

Vyplňte pouze při výměně nemovitostí.

Porovnejte částky daně v řádcích 85 uvedené v obou vyplněných II. ODDÍlech a do řádku 86b vepište tu z nich, která je vyšší.

2. ČÁST – Daň z dodatečného přiznání

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

IV. ODDÍL

Přílohy

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

Příloha č. 2

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

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

Při bezúplatném zřízení věcných břemen nebo jiných plnění obdobných věcným břemenům při nabytí nemovitostí darováním do 31. 12. 2007 uveďte druh věcných břemen nebo jiných plnění, roční užitek z těchto opěťujících se plnění a dobu, na kterou byla zřízena.

Obdobně uveďte a přiložte přílohy s údaji prokazujícími skutečnosti, k jejichž prokázání jste byl vyzván dle § 31 odst. 9 zákona o správě daní a poplatků z důvodu nepodání daňového přiznání ani po výzvě správce daně.

POKYNY

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

K

II. ODDÍL

1. ČÁST

– Údaje o nabyvateli (kupujícím)

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

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

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

A. Fyzická osoba

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

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

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

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

B. Právníká osoba

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

2. ČÁST

– Údaje o cenách (hodnotách) nemovitého majetku

– Stanovení základu daně a výpočet daně za II. ODDÍL

Základ daně:

a) – **cena zjištěná** podle příslušného oceňovacího předpisu platná v den nabytí nemovitosti novým vlastníkem, je-li tato cena shodná s cenou sjednanou v kupní smlouvě (smlouvě o prodeji podniku) nebo je-li cena nemovitostí sjednaná nižší než cena zjištěná

b) – **cena sjednaná v případě**, je-li tato cena sjednaná vyšší než cena zjištěná podle příslušného oceňovacího předpisu nebo jde-li o převod nemovitosti z vlastnictví nebo do vlastnictví územního samosprávného celku

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

Oddíl A

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

Pro cenu zjištěnou i sjednanou platí:

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

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

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

Pokud jste **v případě zčásti osvobozeného převodu majetku**, např.

- rodinného domku, bytu či garáže s příslušnou částí pozemku, jejichž převod je, s výjimkou převodu pozemku, osvobozen od daně dle § 20 odst. 6 písm. h) a j) zákona nebo
- nové stavby, bytu v nové stavbě nebo bytu, který vznikl změnou dokončené stavby s pozemkem, jejichž převod je, s výjimkou převodu pozemku, osvobozen při splnění zákonných podmínek od daně dle § 20 odst. 7 zákona, nepoužili pro osvobozenou část majetku „Přiznání k dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí při nabytí, převodu nebo přechodu majetku osvobozeného podle § 20 a 23 zákona č. 357/1992 Sb.” (tiskopis 25 5461 MFin 5461 tzv. „zkrácené přiznání“), uveďte souhrn ceny zjištěné pozemku a ceny zjištěné (nebo případně alespoň ceny přibližné, pokud není stanovena cena zjištěná) osvobozeného majetku.

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

z ř. 74 uveďte ceny zjištěné nebo alespoň přibližné

- a) nemovitostí, např. bytů a garáží převáděných z vlastnictví družstva, jejichž převod je podle zákona osvobozen – viz pokyny k řádce 74,
- b) nemovitostí vydaných nebo poskytnutých jako náhrada podle zákona č. 229/1991 Sb., nebo nemovitostí, u nichž byla obnovena práva vlastníka podle § 22 zákona č. 229/1991 Sb., anebo nemovitostí, k nimž byla obnovena práva vlastníka podle § 11 a 12 zákona č. 42/1992 Sb., jestliže jde o převod na osobu blízkou podle občanského zákoníku a zároveň se jedná o první převod těchto nemovitostí. Skutečnost, že se jedná o nemovitosti vydané nebo poskytnuté jako náhrada podle zákona č. 229/1991 Sb., doložte dohodou o vydání nemovitostí schválenou rozhodnutím pozemkového úřadu či rozhodnutím o poskytnutí náhrady.

Oddíl B

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

V případě majetku, jehož převod je zčásti osvobozen od daně, uveďte do ř. 77 souhrn ceny sjednané veškerého převáděného majetku a do ř. 78 cenu sjednanou majetku, jehož převod je od daně osvobozen (viz pokyny k těmto řádkům v přiznání). Skutečnosti, které jsou důvodem pro přiznání osvobození, prokažte podle pokynů správce daně příslušnými doklady, např. výpisem z katastru nemovitostí ke dni účinnosti zákona č. 229/1991 Sb., tj. ke dni 24. 6. 1991, rodnými listy apod.

Oddíl C

Po vyplnění příslušného počtu výtisků tiskopisu Příloha č. 1 dle pokynů v něm uvedených, **přejděte na řádek 86a III. ODDÍLu tiskopisu Přiznání k dani z převodu nemovitostí (str. 5).**

POKYNY

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

O

II. ODDÍL

1. ČÁST

– Údaje o nabyvateli (kupujícím)

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

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

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

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

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

– Údaje o vlastníkově / vlastnících nemovitostí zatížených věcným břemenem nebo jiným plněním obdobným věcnému břemeni zřízeným ve prospěch dárce těchto nemovitostí při darování nemovitosti, došlo-li k darování nemovitosti a zřízení věcného břemene nebo práva, jehož obsahem je opětující se plnění obdobné věcnému břemeni, do 31. 12. 2007.

I při větším počtu osob, které jsou povinny toto plnění poskytnout, vyplňte jen jednu Přílohu č. 1, v níž uveďte údaje o jedné z povinných osob. Údaje o dalších povinných osobách uveďte na samostatném listu papíru a přiložte jako přílohu zapsanou do IV. ODDÍLU přiznání.

Při výkonu rozhodnutí, vyvlastnění, vydržení, exekuci, veřejné dražbě, nabytí nemovitostí na základě smlouvy o zajišťovacím převodu práva, v souvislosti s postoupením pohledávky nebo při zrušení právnické osoby bez likvidace anebo při rozdělení likvidačního zůstatku při zrušení právnické osoby s likvidací, se ve II. ODDÍLU údaje 1. ČÁSTI, tj. Údaje o nabyvateli, nevyplňují.

A. Fyzická osoba

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

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

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

B. Právnická osoba

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

2. ČÁST

– Údaje o cenách (hodnotách) nemovitého majetku

– Údaje o ceně věcného břemene nebo jiného plnění obdobného plnění

– Stanovení základu daně a výpočet daně za II. ODDÍL

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

Základ daně:

a) – **cena zjištěná** podle oceňovacího předpisu platná v den nabytí nemovitosti novým vlastníkem, je-li tato cena shodná s cenou sjednanou ve smlouvě nebo je-li cena nemovitostí sjednaná nižší než cena zjištěná

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

b) **cena bezúplatně zřízeného věcného břemene** nebo jiného plnění obdobného věcnému břemeni **při darování nemovitosti**

c) v případě **vydržení** cena zjištěná podle oceňovacího předpisu platná v den sepsání osvědčení o vydržení ve formě notářského zápisu, nebo v den právní moci rozhodnutí soudu o vydržení

d) v případě **nabytí nemovitosti na základě smlouvy o finančním pronájmu s následnou koupí najaté věci** nebo na základě **smlouvy o zajišťovacím převodu práva či o postoupení pohledávky** cena zjištěná podle oceňovacího předpisu, platná v den nabytí nemovitosti novým vlastníkem

e) v případě **vydražení nemovitostí při výkonu rozhodnutí, při exekuci nebo ve veřejné dražbě**, cena dosažená vydražením

f) **cena sjednaná, jde-li o převod nemovitostí z vlastnictví nebo do vlastnictví územního samosprávného celku**

g) v případě **zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví soudem** náhrada určená soudem nebo podíl na výtěžku z prodeje nemovitosti určený soudem

h) v případě **zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví dohodou** rozdíl cen uvedených v písmenu a) před zrušením a vypořádáním podílového spoluvlastnictví a po zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví

- i) v případě **vkladu nemovitosti do obchodní společnosti a družstva**
- u v.o.s., k.s. a družstva stanovení základu daně viz výše bod a), přičemž za cenu sjednanou se považuje cena stanovená dle § 59 odst. 3 obč. zákoníku a dle § 223 odst. 5 obč. zákoníku
 - u s.r.o. a a.s. je základem daně hodnota vkladu stanovená znalcem podle § 59 odst. 3 obchodního zákoníku
- j) v případě zvyšování základního kapitálu obchodní společnosti, nebude-li hodnota nemovitosti určena posudkem znalce, hodnota určená obecně uznávaným nezávislým odborníkem nebo hodnota určená reálnou cenou vykázanou v účetní závěrce za předcházející účetní období před valnou hromadou rozhodující o vkladu, pokud byla ověřena auditorem bez výhrad, rozhodne-li tak statutární orgán podle obchodního zákoníku
- k) v případě vyvlastnění výše náhrady za vyvlastnění stanovená v rozhodnutí úřadu, který provádí vyvlastnění
- NELZE-LI cenu nebo hodnotu nemovitosti, která má být základem daně podle § 10 odst. 1 zákona stanovit způsobem v tomto ustanovení uvedeném a vyplnit dle instrukcí do rádek 77–79 přiznání, je základem daně cena zjištěná.**

Oddíl A

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

Pro cenu zjištěnou i sjednanou platí:

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

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

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

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

Pokud jste **v případě zčásti osvobozeného převodu majetku**, např. nové stavby nebo bytu v nové stavbě s pozemkem, jejichž převod je s výjimkou převodu pozemku osvobozen při splnění zákonných podmínek od daně dle § 20 odst. 7 zákona, nepoužili pro osvobozenou část majetku tiskopis „Přiznání k dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí při nabytí, převodu nebo přechodu majetku osvobozeného podle § 20 a 23 zákona č. 357/1992 Sb.“ (25 5461 MFin 5461, tzv. „zkrácené přiznání“), uveďte souhrn ceny zjištěné pozemku a ceny zjištěné (nebo případně alespoň ceny přibližné, pokud není stanovena cena zjištěná) osvobozeného majetku.

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

Z ř. 74 uveďte **cenu zjištěnou nebo alespoň přibližnou** nemovitostí vydaných nebo poskytnutých jako náhrada podle zákona č. 229/1991 Sb., nebo nemovitostí, u nichž byla obnovena práva vlastníka podle § 22 zákona č. 229/1991 Sb., nebo nemovitostí, k nimž byla obnovena práva vlastníka podle § 11 a 12 zákona č. 42/1992 Sb., jestliže jde o převod na osobu blízkou podle občanského zákoníku a zároveň se jedná o první převod těchto nemovitostí. Skutečnost, že se jedná o nemovitosti vydané nebo poskytnuté jako náhrada podle zákona č. 229/1991 Sb., doložte dohodou o vydání nemovitostí schválenou rozhodnutím pozemkového úřadu či rozhodnutím o poskytnutí náhrady.

Oddíl B

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

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

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

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

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

Oddíl C – jen pro případy zřízení věcného břemene nebo práva, jehož obsahem je opětující se plnění obdobné věcnému břemenu, při darování nemovitosti do 31. 12. 2007.

2) CENA BEZÚPLATNÉ ZŘÍZENÍ VĚCNÉHO BŘEMENE (VB) NEBO JINÉHO PLNĚNÍ obdobného věcnému břemenu (JP)

81 Cena věcných břemen – vyplňte cenu VB zřizovaných při darování nemovitostí.

1. Právo odpovídající VB (např. právo užívání části nemovitosti, právo spočívající v braní užitku z nemovitosti) se oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užitku ve výši obvyklé ceny.
2. Ocenění podle bodu 1. se neuplatní, jestliže lze zjistit roční užitek ze smlouvy nebo z rozhodnutí příslušného orgánu, pokud při vzniku VB byl roční užitek z tohoto VB uveden a není-li o více než jednu třetinu nižší než cena obvyklá.
3. Roční užitek podle bodu 1. a 2. se násobí počtem let, na které je právo zřízeno, nejvýše však pěti.
4. Patří-li právo určité osobě na dobu jejího života, oceňuje se desetinásobkem ročního užitku.
5. Nelze-li cenu zjistit podle předchozích bodů, oceňuje se právo jednotně částkou 10 000 Kč.

82 Cena jiných plnění obdobných věcným břemenům – vyplňte cenu opětujících se plnění dohodnutých jako závazek (například závazky spočívající v osobních službách), které nemají věcnou povahu a jsou omezeny jen na účastníky smlouvy. Právo spočívající v jiném plnění obdobném VB, tj. právo zřízené jinak než VB, obdobné právu odpovídajícímu VB, se oceňuje postupem podle pokynů k řádce 81.

Je-li VB nebo JP zřízeno ve prospěch více jak jedné oprávněné osoby (poplatníka daně z převodu nemovitostí), je třeba propočíst podíl z ceny VB nebo JP připadající na každého jednotlivého poplatníka.

Oddíl C

Po vyplnění příslušného počtu výtisků tiskopisu Příloha č. 1 dle pokynů v něm uvedených, přejděte na řádek 86a III. ODDÍLU tiskopisu Přiznání k dani z převodu nemovitostí (str. 5).

POKYNY

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

S

II. ODDÍL

1. ČÁST

– Údaje o účastníkovi směnné smlouvy

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

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

A. Fyzická osoba

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

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

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

B. Právnícká osoba

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

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

2. ČÁST

– Údaje o cenách nemovitého majetku

– Stanovení základu daně a výpočet daně za II. ODDÍL

Při výměně nemovitostí se vzájemné převody považují za jeden převod.

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

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

Základ daně:

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

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

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

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

Oddíl A

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

Pro cenu zjištěnou i sjednanou platí:

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

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

Pokud jste **v případě zčásti osvobozeného převodu majetku** nepoužili pro osvobozenou část majetku „Přiznání k dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí při nabytí, převodu nebo přechodu majetku osvobozeného podle § 20 a 23 zákona č. 357/1992 Sb.“ (tiskopis 25 5461 MFin 5461 tzv. „zkrácené přiznání“), uveďte souhrn ceny zjištěné pozemku a ceny zjištěné (nebo případně alespoň ceny přibližné, pokud není stanovena cena zjištěná) osvobozeného majetku.

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

z ř. 74 uveďte **ceny zjištěné nebo alespoň přibližné** nemovitostí vydaných nebo poskytnutých jako náhrada podle zákona č. 229/1991 Sb., nebo nemovitostí, u nichž byla obnovena práva vlastníka podle § 22 zákona č. 229/1991 Sb., anebo nemovitostí, k nimž byla obnovena práva vlastníka podle § 11 a 12 zákona č. 42/1992 Sb., jestliže jde o převod na osobu blízkou podle občanského zákoníku a zároveň se jedná o první převod těchto nemovitostí. Skutečnost, že se jedná o nemovitosti vydané nebo poskytnuté jako náhrada podle zákona č. 229/1991 Sb., doložte dohodou o vydání nemovitostí schválenou rozhodnutím pozemkového úřadu či rozhodnutím o poskytnutí náhrady.

Oddíl B

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

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

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

Oddíl C

Po vyplnění příslušného počtu výtisků tiskopisu Příloha č. 1 dle pokynů v něm uvedených, **přejděte na řádek 86b III. ODDÍLu tiskopisu Přiznání k dani z převodu nemovitostí (str. 5).**