

ZRUŠENÍ A VYPOŘÁDÁNÍ PODÍLOVÉHO SPOLUVLASTNICTVÍ k nemovitostem DOHODOU

Pomůcka pro zjištění hodnoty úplatně převedeného podílu pro účely daně z převodu nemovitostí,
jde-li o

NEOSVOBOZENÝ úplatný převod

Nelze uplatnit osvobození např. dle 23 odst. 2 zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění účinném do 31. 12. 2013 (dále jen „zákon“), tj. nejedná se o první úplatný převod „restituovaných nemovitostí“¹⁾ mezi „blízkými příbuznými“²⁾.

nebo o

ZCELA OSVOBOZENÝ úplatný převod

Lze uplatnit citovaná osvobození v plném rozsahu.

V případě částečného uplatnění osvobození (např. při osvobození dle § 23 odst. 2 pouze některé úplatně převáděné nemovitosti jsou restituované, případně jen někteří účastníci vypořádání jsou navzájem osobami blízkými) **konzultujte rozsah osvobození a propočet osvobozené části převáděného podílu se správcem daně.**

Předmětem daně z převodu nemovitostí při zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitostem dohodou je úplatný převod podílu nebo části podílu, o který se sníží hodnota podílu převodce, který měl před vypořádáním.

Poplatníkem daně z převodu nemovitostí je spoluvlastník, tj. převodce, hodnota jehož podílu se ve srovnání s hodnotou jeho podílu před vypořádáním snížila a ten také podá daňové přiznání k dani z převodu nemovitostí. Jde-li o převod vlastnictví k nemovitosti **ze společného jmění manželů (SJM), je každý z manželů samostatným poplatníkem a jejich podíly jsou stejné.**

ZÁKLADNÍ POJMY POUŽITÉ V PROPOČTOVÉ TABULCE:

Dílčí podíl spoluvlastníka – podíl spoluvlastníka na nemovitosti, která je předmětem vypořádání

Hodnota dílčího podílu – cena zjištěná podílu na nemovitosti, která je předmětem vypořádání

Podíl spoluvlastníka – souhrn dílčích podílů spoluvlastníka, tj. souhrn hodnot všech jeho podílů na nemovitostech, které jsou předmětem vypořádání.

Prodaný podíl – hodnota úplatně převedeného podílu / části podílu

PŘÍLOHA obsahuje 2 ČÁSTI:

ČÁST 1

CELKOVÝ PŘEHLED (propočtová tabulka)

Přehled spoluvlastníků nemovitého majetku a hodnot jejich podílů pro určení:

- poplatníka, poplatníků daně a
- hodnot o něž se jejich podíly po vypořádání snížily (prodané podíly)
(pro přepis do řádku 74, resp. 75 daňového přiznání).

Je-li počet spoluvlastníků větší než 4 nebo počet nemovitostí (které jsou předmětem vypořádání) větší než 6, rozveďte tabulku o příslušný počet řádků na samostatné příloze.

ČÁST 2

VÝPOČET POMĚRNÝCH ČÁSTÍ CENY SJEDNANÉ PODÍLU převedeného jednotlivým poplatníkem na další spoluvlastníky, nejsou-li v dohodě o vypořádání tyto částky přesně stanoveny
(pro přepis do řádku 77, resp. 78 daňového přiznání).

!

V případě více poplatníků (spoluvlastníků, jejichž podíly se úplatným vypořádáním snížily) **se součet cen sjednaných** vyplněných v jejich přiznáních **musí rovnat celkové ceně sjednané.**

Vysvětlivky k odkazům:

¹⁾ Rozuměj nemovitý majetek vydaný nebo poskytnutý jako náhrada podle zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů, nebo nemovitý majetek, k němuž byla obnovena práva vlastníka podle § 22 zákona č. 229/1991 Sb., a § 11 a 12 zákona č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech.

²⁾ Rozuměj osobami blízkými podle § 116 občanského zákoníku (dále jen „osoby blízké“) jsou příbuzní v řadě přímé (syn, vnuk, atd., rodič, prarodič, atd.), 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.

K ČÁSTI 1

Vysvětlivky k odkazům v propočtové tabulce:

¹⁾ Výlučnému vlastnictví nemovitosti, (tj. **vlastnictví celé nemovitosti**) odpovídá označení části podílu **1/1 nebo 1 nebo 100 %**.

Vepište celkový podíl každého spoluvlastníka na každé nemovitosti.

Podíl manžela/manželky se může skládat z podílu vlastněného z titulu podílového spoluvlastnictví a z podílu vlastněného z titulu společného jmění manželů (SJM).

Jde-li o převod nebo přechod vlastnictví k nemovitosti ze SJM, je každý z manželů samostatným poplatníkem a jejich podíly jsou stejné.

²⁾ Při součtu kladných a záporných částek vznik součtové chyby omezíte, pokud nejdříve sečtete kladné částky a potom od jejich součtu postupně odečtete částky, které jsou označeny záporným znaménkem (-).

Poznámky:

1) POPLATNÍKEM DANĚ z převodu nemovitostí, který podává samostatné daňové přiznání, JE SPOLUVLASTNÍK, u něhož v Položce 5

- v ř. 7 „**SOUČET částek z ř. 1 až 6**“ **vyšlo jako celkový rozdíl Kladné číslo**

- tj. hodnota jeho podílu se vypořádáním snížila a nabývající spoluvlastník / spoluvlastníci mu poskytují protiplnění (**podíl ve výši této kladné částky tedy PRODAL**).

2) ÚSEK, v němž je uveden poplatník, jenž bude vyplněn v přiznání, si pro orientaci zvýrazněte, např. zakroužkujte či jinak OZNAČTE.

3) Identifikační údaje poplatníka vyplňte do I. ODDÍLU daňového přiznání – Údaje o poplatníkovi.

4) S využitím údajů z Položky 5 a případně i ČÁSTI 2 této přílohy vyplňte daňové přiznání dle návodu v něm uvedeném a dle instrukcí v Pokynech k vyplnění daňového přiznání k dani z převodu nemovitostí.

ČÁST 2

VÝPOČET POMĚRNÝCH ČÁSTÍ CENY SJEDNANÉ

podílu převedeného jednotlivým poplatníkem na další spoluvlastníky

(pro přepis do řádků 77, resp.78 daňového přiznání)

V PŘÍPADĚ VÍCE POPLATNÍKŮ, tj. VÍCE SPOLUVLASTNÍKŮ, JEJICHŽ PODÍLY SE ÚPLATNÝM VYPOŘÁDÁNÍM SNÍŽILY, SE SOUČET CEN SJEDNANÝCH (úhrn poskytovaných protiplnění) VYPLNĚNÝCH DO PŘIZNÁNÍ JEDNOTLIVÝCH POPLATNÍKŮ MUSÍ ROVNAT CELKOVÉ CENĚ SJEDNANÉ UVEDENÉ VE SMLouvĚ.

NENÍ-LI V DOHODĚ STANOVENA CENA SJEDNANÁ [tj. velikost (rozsah) protiplnění, jímž může být např. i zřízení věcného břemene ve prospěch převodce podílu] připadající na každého JEDNOTLIVÉHO SPOLUVLASTNÍKA převádějícího svůj podíl

nebo

je-li v dohodě stanoveno, že se celková cena sjednaná mezi spoluvlastníky rozdělí dle poměru jimi prodaných podílů, **JE MOŽNÉ poměrnou část ceny sjednané připadající na úplatný převod podílu poplatníka**

PROPOČÍTAT Z ÚDAJŮ ČÁSTI 1, Položky 5 takto:

HODNOTA spoluvlastníkem úplatně PŘEVEDENÉHO PODÍLU (tj. KLADNÁ ČÁSTKA z ř. 7 celkový PRODANÝ PODÍL)	*)	X ve smlouvě uvedená celková cena sjednaná =
CELKOVÁ HODNOTA VŠECH spoluvlastníky úplatně PŘEVEDENÝCH PODÍLŮ (tj. CELKOVÁ HODNOTA PRODANÝCH PODÍLŮ z ř. 8)		
<hr/>	X	=

*) **Propočtený podíl ZAOKROUHLETE na 2 platná desetinná místa dle obecných pravidel, tj.**

- druhé desetinné místo, po kterém následuje číslice menší než 5, zůstává beze změny.

- druhé desetinné místo, po kterém následuje číslice 5 nebo číslice větší než 5, se zvětšuje o jednu

