

**Univerzita Palackého v Olomouci  
Právnická fakulta**

**Jakub Průdek**

**Daňový režim dědění, darování a nabytí nemovitých věcí**

**Bakalářská práce**

**Olomouc, 2015**

Prohlašuji, že jsem svou bakalářskou práci na téma Daňový režim dědění, darování a nabytí nemovitých věcí vypracoval samostatně a citoval jsem všechny použité zdroje.

V Olomouci dne 30. července 2015

Jakub Průdek

**Poděkování:**

Na tomto místě bych rád poděkoval vedoucí mé bakalářské práce JUDr. Zdence Papouškové, Ph.D. za vlídnou spolupráci, odborné vedení, cenné rady a připomínky, které mi poskytla při vypracování této práce.

## Obsah:

Úvod .....	6
1. Obecná definice daní, majetku, majetkových daní .....	8
1.1 Definice daně .....	8
1.2 Obecná definice majetkových daní .....	9
2. Historický exkurz .....	11
2.1 Daňová úprava mezi léty 1918 – 1957 .....	11
2.2 Daňová úprava mezi léty 1957 – 1993 .....	12
2.3 Daňová úprava mezi léty 1993 – 2014 .....	12
2.3.1 Daňová dědická dle zákona č. 357/1992 Sb. ....	12
2.3.2 Daň darovací dle zákona č. 357/1992 Sb. ....	15
3. Daňový režim nabytí nemovité věci .....	18
3.1 Předmět daně .....	20
3.1.1 Dle zákona č. 357/1992 Sb. ....	20
3.1.2 Dle ZOS 340/2013 Sb. ....	21
3.1.3 Srovnání předmětu daně .....	24
3.2 Základ daně .....	24
3.2.1 Dle zákona č. 357/1992 Sb. ....	24
3.2.2 Dle ZOS 340/2013 Sb. ....	26
3.2.3 Srovnání základu daně .....	29
3.3 Poplatníci daně .....	30
3.3.1 Dle zákona č. 357/1992 Sb. ....	30
3.3.2 Dle ZOS 340/2013 Sb. ....	31
3.3.3 Srovnání poplatníků daně .....	32
4. Daňový režim dle dědění a darování dle zák. č. 586/1992 Sb. ....	33
5. Právní úprava daňového režimu dědění, darování a převodu nemovitých věcí zemí EU..	36
5.1 Francie .....	36
5.1.1 Daňový režim dědění a darování .....	36
5.1.2 Daňový režim převodu nemovitých věcí .....	38
5.2 Německo .....	38
5.2.1 Daňový režim dědění a darování .....	38
5.2.2 Daňový režim převodu nemovitých věcí .....	39
5.3 Srovnání .....	39
Závěr .....	41

## **Seznam použitých zkratk:**

**Listina** – Usnesení předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součást ústavního pořádku České republiky, v platném znění

**Zákon č. 357/1992 Sb.** - zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů

**ZOS 340/2013 Sb.** - zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, schválené usnesením Poslanecké sněmovny č. 16 ze dne 27. 11. 2013

**Zákon č. 586/1992 Sb.** - zákon č. 586/1992 Sb., zákon o daních z příjmu, ve znění pozdějších předpisů

**Zákon o oceňování majetku** – zákon č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

**Zákon o obchodních korporacích** – zákon č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních společnostech a družstvech

**Obchodní zákoník** - zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů

**Zákon o vlastnictví bytů** - 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, ve znění pozdějších předpisů

**Francie – Francouzská republika**

**Německo – Spolková republika Německo**

**Slovensko – Slovenská republika**

**VB - Spojené království Velké Británie a Severního Irska**

## Úvod

K 1. lednu 2014 nabyla účinnosti rekodifikace soukromého práva. Nereflektování této rekodifikace v daňových zákonech mohlo přinést především terminologické nejasnosti. Ty by na základě zásady v pochybnostech pro daňový subjekt ( *in dubio mittius*)<sup>1</sup> znamenaly negativní dopad na výběr daní. Nutností byly taktéž věcné změny a těmi tak reagovat na nové, zrušené, či pozměněné instituty soukromého práva.

V této práci se budeme zabývat majetkovými daněmi dle zákona č. 357/1992 Sb., dle ZOS 340/2013 Sb. a taktéž dle zákona č. 586/1992 Sb., z důvodu včlenění daňového režimu dědění a darování do tohoto zákona. Cílem této práce je zabývat se výše uvedenými daněmi z pohledu teoretického, z pohledu jejich vývoje v čase, tedy srovnání úpravy nové a předešlé a přiblížení úpravy daňového režimu dědění, darování a nabytí nemovitých věcí evropských zemí.

Tato práce se bude řídit následujícími výzkumnými otázkami. Jak se vyvíjela z historického hlediska právní úprava daňového režimu dědění, darování a nabytí nemovité věci na našem území? Jaké je srovnání nové zákonné úpravy s úpravou předešlou u daňového režimu nabytí nemovitých věcí, jak se změnil předmět daně, základ daně a poplatník daně? Jak je daňový režim dědění, darování a nabytí nemovitých věcí upraven v právních řádech evropských zemí?

V první kapitole se metodou analýzy budeme zabývat obecnou definicí daní, majetku a majetkových daní. V následující kapitole stejnou metodou budeme analyzovat historický vývoj majetkových daní v českých zemích od 20. st. V rámci této kapitoly se taktéž budeme věnovat dani dědické a darovací dle zákona č. 357/1992 Sb. Na tuto kapitolu pak navazuje kapitola třetí, ve které bude uvedena poslední daň z trojdaně a to daň z převodu nemovitostí dle zákona č. 357/1992 Sb., která bude srovnávací metodou srovnána s daňovou úpravou nabytí nemovité věci dle ZOS 340/2013 Sb. Jako ospravedlnění použití srovnávací metody pro předešlou právní úpravu a novou právní úpravu pouze pro daňový režim nabytí nemovitých věcí a nikoliv i pro daňový režim dědění a darování bych uvedl následující. Zachování samostatnosti zákonné úpravy a tudíž přehlednější srovnávání jednotlivých ustanovení zákona a taktéž omezenost

---

<sup>1</sup> Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 14. července 2005, sp. zn. 2 Afs 24/2005

rozsahem, jakým se má bakalářská práce vyznačovat. V následující kapitole se pak budeme metodou analýzy zabývat daňovým režimem dědění a darování dle zákona č. 586/1992 Sb. V páté kapitole pak budeme analyzovat úpravu daňového režimu dědění, darování a nabytí nemovitých věcí zemí EU.

V této práci bude čerpáno z následující literatury. Pro teoretické vymezení daňového režimu dědění, darování a nabytí nemovité věci bylo použito literatury od Petra Mrkývky: Finanční právo a finanční správa 1. díl a dále od Květy Kubátové Daňová teorie a politika. Pro kapitolu pojednávající o vývoji majetkových daní byla použita opět literatura od Petra Mrkývky: Finanční právo a finanční správa tentokrát však 2. díl a taktéž od Michala Radvana Zdanění Majetku v Evropě. Pro srovnání daňového režimu nabytí nemovitých věcí dle předešlé úpravy a dle nové úpravy byly použity především texty právních předpisů a to zák. č. 357/1992 Sb., a ZOS 340/2013 Sb., s důvodovou zprávou k němu. Dále bylo čerpáno z literatury od Vladimíra Pelce Daň z nabytí nemovitých věcí. Pro vymezení daňového režimu dědění a darování dle zákona o daních z příjmů, bylo čerpáno především z textu zákona č. 586/1992 Sb., s důvodovou zprávou k němu. V poslední kapitole pojednávající o daňových režimech dědění, darování a převodu nemovitých věcí evropských zemí, bylo použito literatury od Jana Širokého Daně v Evropské unii a především zahraniční internetové stránky zabývající se v daných zemích těmito daněmi.

# 1. Obecná definice daní, majetku, majetkových daní

Před přikročením k zákonné úpravě daňového režimu, dědění, darování a nabytí nemovitých věcí je důležité se nejdříve zabývat jejich teoretickým vymezením. Nejprve se budeme zabývat obecnou definicí daní a poté přikročíme k obecné definici majetkových daní.

## 1.1 Definice daně

Daň obecně můžeme definovat jako povinná, zákonem předem sazbou stanovená částka, která se více méně pravidelně odčerpává z části nominálního důchodu ekonomického subjektu ve prospěch veřejného peněžního fondu. Jde o definici vycházející z finanční teorie, neboť v našem právním řádu není pojem daň nijak blíže definován. Daň dále můžeme chápat jako neúčelovou a neekvivalentní platbu. Kde neúčelovost daně znamená, že se stane součástí celkového příjmu veřejného rozpočtu a nemá tudíž financovat konkrétní vládní projekt. Neekvivalentnost pak, že poplatník nemá nárok na protihodnotu ve výši odpovídající jím poskytnuté platbě<sup>1</sup>.

V ústavním pořádku je daň normována v čl. 11 odst. 5 Listiny, kde je ustanoveno, že: „*daň a poplatky je možno ukládat jen na základě zákona*“. Zavádění, vybírání a vymáhání daní státem vyplývá z jeho státní moci a taktéž ze suverenity na daném území. Stát zákonem stanoví objekt zdanění a povinné osoby, které určitou daň určitým způsobem zaplatí. Pokud tak neučiní hrozí jim ze strany státu zákonem stanovené sankce<sup>2</sup>. Je nesprávné tvrdit, že jde pouze o vztah vyplývající z veřejnoprávních norem. Aby totiž vznikla určitá daňová povinnost, je třeba určitého soukromoprávního jednání, které je normováno normami soukromého práva<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> MRKÝVKA, Petr. *Finanční právo a finanční správa 1. díl*. 1. vydání. Brno: Masarykova univerzita, 2004, 5 s.

<sup>2</sup> KUBÁTOVÁ, Květa. *Daňová teorie a politika*. 3. přepracované vydání. Praha: ASPI, 2004, 16 s.

<sup>3</sup> ŠTENGLOVÁ, Ivana. In ŠTENGLOVÁ, Ivana (ed). *Zákon o obchodních korporacích: komentář*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2013, 14 s.

## 1.2 Obecná definice majetkových daní

Předmětem majetkových daní je tedy majetek a to v nemovité, nebo movité podobě. U všech majetkových daní se základ vypočítává ze stavu majetku. Majetkové daně rozlišujeme podle toho, zda jsou placeny pravidelně, nebo nepravidelně. Do první skupiny patří daň z čistého bohatství a daň z nemovitých věcí. Do druhé pak daně placené na základě převodu majetku během života, či po smrti zůstavitele. Tudíž daň darovací a daň dědická. Souhrnně bývají tyto daně nazývané jako daně z kapitálových transferů pro jejich bezúplatný převod, čili transfer. Kromě výše uvedených daní jsou zdaněny i úplatné převody nemovitého majetku, tedy transakce, a to daní z převodu nemovitosti<sup>1</sup>.

Výhodou majetkových daní je, že zohledňují dodatečnou platební kapacitu poplatníků a přispívají ke zvýšení horizontální i vertikální spravedlnosti. Dále mají tendenci k progresivitě a tím k doplnění redistribučního účinku daňové soustavy. Majetkové daně nemají oproti daním důchodovým, které krátí výnosy z práce, destimulační účinky. Nabádají taktéž vlastníky k racionálnějšímu a efektivnějšímu nakládání s majetkem. Neboť ten tak musí uvažovat, zda majetek ve své formě není přílišným břemenem a rozhodnout se tak pro jeho pronájem<sup>2</sup>. U nemovitostních daní přinese jejich placení vlastníku nemovitosti jistý užitek, neboť služby poskytované státem (policejní a požární ochrana) a služby poskytované územními jednotkami (infrastruktura, veřejné osvětlení) zvyšují hodnotu nemovitosti. Stát taktéž zaručuje ochranu vlastnictví a nedotknutelnost obydlí. Poplatník tudíž zaplacením daně přispívá na služby, které zvyšují cenu nemovitosti na trhu. Je tedy spravedlivé, aby se výdaji podílel na financování těchto služeb<sup>3</sup>.

Určitou nespravedlností u majetkových daní může být považováno dvojí zdanění stejného objektu. Neboť každý majetek pochází z akumulovaných důchodů, které již byly při své tvorbě zdaněny. Kritika se týká především daně dědické a darovací. Zastánci těchto daní považují majetek z dědění anebo darování za nespravedlivě nabytý a požadují jeho redukci prostřednictvím daní<sup>4</sup>. Odpůrci pak, že je nespravedlivé

---

<sup>1</sup> KUBÁTOVÁ: *Daňová teorie a politika...*, s. 236 – 237.

<sup>2</sup> RADVAN, Michal. *Zdanění majetku v Evropě*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2007, 16 s.

<sup>3</sup> Tamtéž

<sup>4</sup> SANDFORD, Cedric. Taxing Inheritance and Capital Gains: Towards a Comprehensive System of Capital Taxation. In: Rudnick, R.S., Gordon, R. K. Taxation of Wealth. In: Thurnoyi, V. (ed.). *Tax Law Design and Drafting – volume 1.1* ed. Washington: International Monetary Fund, 1996, s. 298.

postihovat ty, kdo spořili, a jejich děti, které se na úsporách nepřímo podílely. A také, že daňové zatížení nutí k mrhání s majetkem a nikoliv k jeho akumulaci a možnému budoucímu rozmnožení dalšími generacemi<sup>1 2</sup>.

---

<sup>1</sup> WEDGWOOD, Josiah. The Economics of Inheritance. In: Rudnick, R.S., Gordon, R. K. Taxation of Wealth. In: Thurnoyi, V. (ed.). *Tax Law Design and Drafting – volume 1.1* ed. Washington: International Monetary Fund, 1996, s. 299 - 300.

<sup>2</sup> Srovnání také KUBÁTOVÁ: *Daňová teorie a politika...*, 241 s. viz také RADVAN: *Zdanění majetku v Evropě...*, 14 s.

## 2. Historický exkurz

V této kapitole se budeme zabývat historickým vývojem daňového režimu darování, dědění a nabytí nemovitých věcí na našem území od roku 1918. Důvodem pro uvedení této kapitoly je uvědomění si historické zakotvenosti a postupnosti vývoje majetkových daní, ale i daní obecně. Důležité je si taktéž povšimnout měnícího se účelu daní, terminologií institutů, či terminologií institutů, ze kterých vycházejí, tak jak se mění především politická orientace státu. Podstatná část této kapitoly bude věnována daňovému režimu dědění a darování dle zákona č. 357/1992 Sb. Z konstrukčních prvků daně se budeme v této kapitole věnovat pouze předmětu daně, základu daně, poplatníku daně a sazbě daně. Osvobozením od daně se budeme věnovat až v kapitolách pojednávajících o nové právní úpravě daňového režimu dědění, darování a nabytí nemovitých věcí.

### 2.1 Daňová úprava mezi léty 1918 – 1957

Po vzniku samostatného Československa v roce 1918 bylo nutné sjednotit daňový systém pro Česko, Slovensko a Podkarpatsku Rus. Jak uvádí Radvan: *„zcela se tak zadařilo až reformou v roce 1927 ve formě zákona č. 76/1927 Sb. z. a n., o přímých daních“*<sup>1</sup>.

Na převody nemovitých věcí se vztahoval poplatek nemovitostní, který spadal pod daň obchodovou. Poplatek se vybíral ze všech převodů nemovitostí, ať už mezi živými, či pro případ smrti, bezúplatně či za úplatu, na základě listinné formy, nebo na základě ústní dohody. Základem daně byla hrubá hodnota nemovitosti, přičemž se nepřihlíželo k závazkům a věcným břemenům. Jednalo se obvykle o tržní cenu, do které se započítávalo i příslušenství<sup>2</sup>. Jak uvádí Radvan: *„sazba daně byla velmi složitě konstruována. Přihlíželo se mimo jiné k úplatnosti převodu, k poměru původního vlastníka a nabyvatele, k druhu nemovitosti a ke způsobu jejího užívání“*<sup>3</sup>.

Daň dědická a daň darovací byla součástí daně z obohacení, která spadala pod daň obchodovou. Základem daně byla čistá hodnota nabytí. Sazba daně se řídila čistou hodnotou nabytí a také vztahem nabyvatele k zůstaviteli, respektive k dárci. Jednalo li se

---

<sup>1</sup> RADVAN: *Zdanění majetku v Evropě...*, 21 s.

<sup>2</sup> Tamtéž 23 s.

<sup>3</sup> Tamtéž

o převod nemovitosti platila se daň z obohacení majetku i poplatek nemovitostní. Poplatníkem daně byl nabyvatel, dárce se pak přímo ze zákona stával ručitelem. V případech kdy dědictví nabývala právnická osoba, platila namísto daně z obohacení tzv. poplatkový ekvivalent<sup>1</sup>.

## **2.2 Daňová úprava mezi léty 1957 -1993**

V roce 1957 vstoupil v platnost zákon č. 26/1957 Sb., zákon o notářských poplatcích. Kromě poplatků placených za notářské úkony, pod tento zákon spadal také poplatek z převodu anebo přechodu nemovitosti, z dědictví a poplatek z darování<sup>2</sup>.

Předmětem notářského poplatku z dědictví a darování bylo nabytí majetku na základě dědictví respektive darování. Základem notářského poplatku byla čistá hodnota nabytého majetku. Poplatníkem notářského poplatku z nabytí dědictví nebo darování byl nabyvatel<sup>3</sup>.

Předmětem notářského poplatku z převodu anebo přechodu nemovitosti, byl převod vlastnictví respektive úplatný přechod práva k nemovitosti. Základem poplatku z převodu nemovitosti byla zjištěná cena nemovitosti. Sazba byla lineární 1% až 5% a to v závislosti na vztahu mezi převodcem a nabyvatelem<sup>4</sup>.

## **2.3 Daňová úprava mezi léty 1993 - 2014**

Od 1. 1. 1993 byly notářské poplatky nahrazeny takzvanou trojdaní, tedy zákonem č. 357 / 1992 Sb., který upravoval daň dědickou, darovací a z převodu nemovitosti.

### **2.3.1 Daň dědická dle zákona č. 357/1992 Sb.**

Dědické dani podléhaly všechny případy, kdy dědic získával bez poskytnutí protihodnoty majetek nabytý děděním ke dni smrti zůstavitele na základě rozhodnutí soudu a docházelo tak ke zvětšení jeho jmění. Předmětem daně dědické tedy bylo

---

<sup>1</sup> RADVAN: *Zdanění majetku v Evropě...*, 23 s.

<sup>2</sup> Tamtéž 28 s.

<sup>3</sup> Tamtéž

<sup>4</sup> Tamtéž

bezúplatné nabytí majetku mortis causa, tedy v souvislosti se smrtí zůstavitele<sup>1</sup>. Majetkem se rozuměl nemovitý majetek a movitý majetek<sup>2</sup>. Nemovitý majetek zahrnoval stavby spojené se zemí pevným základem a pozemky, bez ohledu na skutečnost, zda podléhají zápisu do katastru nemovitostí. Dále byty a nebytové prostory zapsané v katastru nemovitostí. Movitý majetek zahrnoval taktéž cenné papíry, peněžní prostředky v jakékoli měně a podobě, tedy i v podobě bezhotovostní, peněžité i nepeněžité pohledávky, majetková práva (například práva autorská, nebo například oprávnění ze směn a šeků) a veškeré další majetkové hodnoty<sup>3</sup>. V případě nemovitého majetku byl předmětem daně majetek nacházející se na území České republiky, bez ohledu na státní příslušnost, nebo pobyt zůstavitele. Nemovitosti nacházející se v cizině předmětem daně nebyly<sup>4</sup>. V případě movitého majetku byl předmětem daně veškerý movitý majetek, bez ohledu na skutečnost kde se tento majetek nacházel, pokud měl zůstavitel v době své smrti státní občanství České republiky a měl zde i trvalý pobyt. Pokud zůstavitel neměl na území České republiky trvalý pobyt, přestože měl státní občanství České republiky, předmětem daně byl pouze movitý majetek, který se nacházel v tuzemsku. Obdobně se postupovalo také tehdy, když zůstavitelem byla osoba, která neměla státní občanství České republiky ale měla zde trvalý pobyt<sup>5</sup>.

Základem daně dědické byla cena majetku nabytého dědicem určená v dědickém řízení. Cena se dále snižovala o cenu majetku osvobozeného od daně a dále o případné prokázané dluhy zůstavitele. Mimo jiné i o daňové nedoplatky, které na dědice přešly, o přiměřené náklady spojené s pohřbem, o odměnu a hotové výdaje notáře pověřeného soudem k úkonům v řízení o dědictví, přičemž dědicové se mohli dohodnout, že odměnou notáře a hotové výdaje zaplatí jen jeden z nich<sup>6</sup>. Cena se dále snižovala o cenu jiných povinností uložených v řízení o dědictví a o dědickou dávku prokazatelně zaplacenou jinému státu z nabytí majetku děděním v cizině, je-li tento majetek

---

<sup>1</sup> RADVAN: *Zdanění majetku v Evropě...*, 158 s. viz také MRKÝVKA, Petr. *Finanční právo a finanční správa 2. díl*. 1. vydání. Brno: Masarykova univerzita, 2004, 223 s.

<sup>2</sup> § 3 odst. 1 zákona č. 357/1992 Sb., Zákon o dani dědické, darovací a z převodu nemovitosti, ve znění pozdějších předpisů

<sup>3</sup> RADVAN: *Zdanění majetku v Evropě...*, 158 s. viz také MRKÝVKA: *Finanční právo a finanční správa 2. díl...*, 223 s.

<sup>4</sup> § 3 odst. 2 zákona č. 357/1992 Sb., Zákon o dani dědické, darovací a z převodu nemovitosti, ve znění pozdějších předpisů srovnání také RADVAN: *Zdanění majetku v Evropě...*, s. 158 – 159. viz také MRKÝVKA: *Finanční právo a finanční správa 2. díl...*, s. 223 – 224.

<sup>5</sup> § 3 odst. 3 písm. a) – c) zákona č. 357/1992 Sb., Zákon o dani dědické, darovací a z převodu nemovitosti, ve znění pozdějších předpisů, srovnání také RADVAN: *Zdanění majetku v Evropě...*, 158 s. viz také MRKÝVKA: *Finanční právo a finanční správa 2. díl...*, s. 223 - 224.

<sup>6</sup> RADVAN: *Zdanění majetku v Evropě...*, 170 s.

předmětem dědické daně i v České republice<sup>1</sup>. Cena děděného majetku se do 31. 12. 2003<sup>2</sup> zjišťovala na základě zákona o oceňování majetku. Od 1. 1. 2004 byla cena děděného majetku, cena určená v dědickém řízení, uvedená v příloze usnesení soudu. Ta se stanovovala na základě znaleckého posudku zhotovené ke dni smrti zůstavitele<sup>3</sup>. Pokud se po projednání dědictví objevil další majetek zanechaný zůstavitelem bylo nezbytné přistoupit k dodatečnému projednání dědictví. V těchto případech se sčítala cena majetku nabytého na základě dodatečného projednání dědictví s cenou majetku nabytého v dřívějším dědickém řízení. Pokud byla dědická daň v původním dědickém řízení již vyměřena, bylo nutné původně vyměřenou daň započítat na daň vyměřenou ze základu daně z celkově nabytého majetku<sup>4</sup>.

Poplatníkem daně dědické byl vždy dědic, a to buď jako fyzická, nebo právnická osoba, případně stát<sup>5</sup>. Podmínkou pro stání se dědicem bylo pravomocné rozhodnutí soudu kterým bylo skončeno řízení o dědictví. Nebylo rozhodující, zda dědic nabyl dědictví celé nebo jen jeho část. Pro stanovení osoby poplatníka nebylo taktéž rozhodující zda dědic nabyl dědictví na základě vůle zůstavitele, nebo na základě zákona. Pokud k nabytí majetku došlo jinak než formou dědického řízení, například za situace kdy se oprávněný dědic domohl vydání majetku na jiné osobě, která dědictví získala, jinak než v řízení dědickém, se poplatníkem daně dědické nestával<sup>6</sup>. Pro účely vyměření daně dědické byly osoby dědiců rozděleny do tří daňových skupin na základě vztahu poplatníka k zůstaviteli. Do první skupiny patřily příbuzní v řadě přímé, tedy děti, rodiče, vnoučata, prarodiče a za dále manželé. Do druhé skupiny patřili příbuzní v řadě pobočné, tedy sourozenci, synovci a neteře, strýcové a tety. Dále zeťové a snachy, děti manžela, rodiče manžela, manželé rodičů a osoby, které se zůstavitelem žily nejméně po dobu jednoho roku před jeho smrtí ve společné domácnosti a které z tohoto důvodu pečovali o společnou domácnost anebo byli odkázáni výživou na zůstavitele. Posledně jmenované daňové skupiny mohli využít například homosexuální partneři bez

---

<sup>1</sup> § 4 odst. 1 písm. a) – e) zákona č. 357/1992 Sb., Zákon o dani dědické, darovací a z převodu nemovitosti, ve znění pozdějších předpisů srovnání také RADVAN: *Zdanění majetku v Evropě...*, s. 169 – 170.

<sup>2</sup> Zákon č. 357/1992 Sb., Zákon o dani dědické, darovací a z převodu nemovitosti ve znění zákona č. 320/2002 Sb.

<sup>3</sup> § 4 odst. 3 zákon č. 357/1992 Sb., Zákon o dani dědické, darovací a z převodu nemovitosti, ve znění pozdějších předpisů srovnání také RADVAN: *Zdanění majetku v Evropě...*, 170 s.

<sup>4</sup> § 4 odst. 4 zákon č. 357/1992 Sb., Zákon o dani dědické, darovací a z převodu nemovitosti, ve znění pozdějších předpisů srovnání také RADVAN: *Zdanění majetku v Evropě...*, 171 s.

<sup>5</sup> § 2 zákon č. 357/1992 Sb., Zákon o dani dědické, darovací a z převodu nemovitosti, ve znění pozdějších předpisů srovnání také RADVAN: *Zdanění majetku v Evropě...*, 166 s.

<sup>6</sup> RADVAN: *Zdanění majetku v Evropě...*, 171 s.

ohledu na skutečnost, zda žili v registrovaném partnerství. A do třetí skupiny patřili ostatní osoby fyzické, či právnické<sup>1</sup>.

Sazba dědické daně byla klouzavě progresivní. Výše daně byla závislá na příbuzenském, nebo osobním poměru k zůstaviteli a na hodnotě nabyvaného majetku. Výsledná částka se pak vydělila 2<sup>2</sup>.

### **2.3.2 Daň darovací dle zákona č. 357/1992 Sb.**

Předmětem daně darovací bylo nabytí majetku na základě právního úkonů anebo v souvislosti s právním úkonem *inter vivos*, tedy mezi živými. Předmětem daně darovací bylo nabytí movitého a nemovitého majetku, a taktéž nabytí jakéhokoliv jiného majetkového prospěchu. Vždy se muselo jednat o bezúplatné nabytí majetku. Přičemž úplatou se rozumělo i poskytnutí jiného protiplnění nežli plnění v penězích. Důležitým znakem byla také dobrovolnost. Zákon nevyžadoval pro vznik daňové povinnosti úmysl darovat, ale zdanění podléhalo jakékoliv bezúplatné nabytí majetku s výjimkou toho majetku, který podléhal dani dědické, nebo který byl od daně darovací osvobozen. Pro vznik daňové povinnosti nebylo rozhodné ani to zda nabytí majetku došlo na základě darovací smlouvy. Předmětem daně tak bylo i bezúplatné nabytí majetku na základě prominutí dluhu, bezúplatného postoupení pohledávky, výpůjčkou atd. A dále pokud s bezúplatným převodem nemovitosti bylo bezúplatně zřízeno právo odpovídající věcnému břemeni, nebo právo, jehož obsahem bylo opětující se plnění obdobné věcnému břemeni, bylo takto zřízené právo předmětem daně darovací<sup>3</sup>. V případě nemovitých věcí bylo předmětem daně nabytí nemovitých věcí nacházející se na území České republiky bez ohledu na státní příslušnost, pobyt, nebo sídlo dárce, respektive nabyvatele. Předmětem daně nebylo nabytí nemovitostí nacházejících se v cizině<sup>4</sup>. V případě movitých věcí bylo předmětem zdanění veškeré bezúplatné poskytnutí anebo bezúplatné nabytí majetku na území České republiky, taktéž bez ohledu na stání

---

<sup>1</sup> § 11 odst. 1 - 4 zákona č. 357/1992 Sb., Zákon o dani dědické, darovací a z převodu nemovitosti, ve znění pozdějších předpisů srovnání také RADVAN: *Zdanění majetku v Evropě...*, 167 s.

<sup>2</sup> § 12 odst. 1 - 2 zákona č. 357/1992 Sb., Zákon o dani dědické, darovací a z převodu nemovitosti, ve znění pozdějších předpisů srovnání také RADVAN: *Zdanění majetku v Evropě...*, 171 s.

<sup>3</sup> § 6 odst. 1 zákon č. 357/1992 Sb., Zákon o dani dědické, darovací a z převodu nemovitosti, ve znění pozdějších předpisů srovnání také RADVAN: *Zdanění majetku v Evropě...*, s. 195 – 196. viz také MRKÝVKA: *Finanční právo a finanční správa 2. díl...*, s. 227- 228.

<sup>4</sup> § 6 odst. 2 zákon č. 357/1992 Sb., Zákon o dani dědické, darovací a z převodu nemovitosti, ve znění pozdějších předpisů srovnání také RADVAN: *Zdanění majetku v Evropě...*, 200 s.

příslušnost, pobyt, nebo sídlo dárce, respektive nabyvatele<sup>1</sup>. Předmětem daně bylo také bezúplatné poskytnutí a nabytí movitého majetku, který byl nabyt v cizině, za předpokladu, že ho nabyla osoba, která je občanem České republiky, nebo zde má trvalý pobyt, anebo v případě právnických osob zde má sídlo<sup>2</sup>. Při zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, v případech kdy spoluvlastník nabýval bezúplatně více, než činila skutečná hodnota jeho podílu, bylo předmětem daně, nabytí majetku nad tuto hodnotu<sup>3</sup>. Předmětem darovací daně nebyly dotace, příspěvky a podpory ze státního rozpočtu a rozpočtů územních samosprávných celků, státních a jiných peněžních fondů a fondů územně samosprávných celků, nebo z veřejných rozpočtů, či peněžních fondů cizího státu a taktéž z rozpočtů Evropské unie. Předmětem daně darovací dále nebylo bezúplatné nabytí majetku, který byl určitým druhem příjmu a podléhal dani z příjmů, například dar v souvislosti se samostatnou výdělečnou činností, tedy například dar poskytnutý zaměstnavatelem zaměstnanci. Předmětem daně darovací taktéž nebyly plnění anebo bezúplatné převody majetku na základě povinnosti stanovené právním předpisem, tedy například vyživovací povinnost atd.<sup>4</sup>

Základ daně darovací tvořila cena nabývaného majetku anebo hodnota majetkového prospěchu snížena o prokázané dluhy a cenu jiných povinností, které se vážou k předmětu daně. Cena se dále snižovala o cenu majetku osvobozeného od daně darovací, případně i cla a o daně placené při dovozu v případě, že se jednalo o movité věci dovezené z ciziny. Cena daru se zjišťovala podle zákona o oceňování majetku ke dni nabytí majetku<sup>5</sup>. Pokud došlo v průběhu dvou po sobě jdoucích kalendářních roků k nabytí majetku darováním od téže osoby tímž nabyvatelem cena se sčítala a tento součet byl základem daně. Pokud byla daň již vyměřena, započítala se na daň vyměřenou při opakovaném nabytí majetku<sup>6</sup>.

Poplatníkem daně darovací byl ve většině případů nabyvatel, a to buď jako fyzická nebo právnická osoba. Dárce byl poplatníkem daně v případech darování do

---

<sup>1</sup> § 6 odst. 3 zákon č. 357/1992 Sb., Zákon o dani dědické, darovací a z převodu nemovitosti, ve znění pozdějších předpisů srovnání také RADVAN: *Zdanění majetku v Evropě...*, 200 s.

<sup>2</sup> § 6 odst. 6 zákon č. 357/1992 Sb., Zákon o dani dědické, darovací a z převodu nemovitosti, ve znění pozdějších předpisů srovnání také RADVAN: *Zdanění majetku v Evropě...*, 200 s.

<sup>3</sup> § 6 odst. 5 zákon č. 357/1992 Sb., Zákon o dani dědické, darovací a z převodu nemovitosti, ve znění pozdějších předpisů srovnání také RADVAN: *Zdanění majetku v Evropě...*, 203 s.

<sup>4</sup> § 6 odst. 4 zákon č. 357/1992 Sb., Zákon o dani dědické, darovací a z převodu nemovitosti, ve znění pozdějších předpisů srovnání také RADVAN: *Zdanění majetku v Evropě...*, s. 202 - 203.

<sup>5</sup> § 7 odst. 1 - 2 zákon č. 357/1992 Sb., Zákon o dani dědické, darovací a z převodu nemovitosti, ve znění pozdějších předpisů srovnání také RADVAN: *Zdanění majetku v Evropě...*, 213 s.

<sup>6</sup> § 7 odst. 3 zákon č. 357/1992 Sb., Zákon o dani dědické, darovací a z převodu nemovitosti, ve znění pozdějších předpisů

ciziny osobě, která nemá v České republice trvalý pobyt, respektive v případě právnické osoby, zde nemá sídlo. Pokud byl nabyvatel poplatníkem, dárce se stával přímo ze zákona ručitelem<sup>1</sup>. V případech kdy daň darovací nebyla zaplácena poplatníkem vyzval příslušný finanční úřad ke splnění povinnosti ručitele<sup>2</sup>. Jak u daně dědické, tak i u daně darovací byl poplatník z důvodu výměry daně darovací, zařazen do stejných příslušných daňových skupin podle vztahu k dárci<sup>3</sup>.

Sazba daně darovací byla pak, stejně jako u daně dědické, progresivně klouzavá a závislá na vztahu poplatníka a dárce.

---

<sup>1</sup> § 5 zákon č. 357/1992 Sb., Zákon o dani dědické, darovací a z převodu nemovitosti, ve znění pozdějších předpisů

<sup>2</sup> RADVAN: *Zdanění majetku v Evropě...*, s. 202 - 203.

<sup>3</sup> § 11 odst. 1 - 4 zákona č. 357/1992 Sb., Zákon o dani dědické, darovací a z převodu nemovitosti, ve znění pozdějších předpisů srovnání také RADVAN: *Zdanění majetku v Evropě...*, 213 s.

### 3. Daňový režim nabytí nemovité věci

V této kapitole se budeme zabývat úpravou daně z převodu nemovitostí dle zákona č. 357/1992 Sb. a jejím srovnání s úpravou daně z nabytí nemovité věci dle ZOS 340/2013 Sb. Z konstrukčních prvků daně se v této práci budeme zabývat u obou zákonných úprav pouze předmětem daně, základem daně a poplatníky daně. Sazba daně v nové úpravě zůstává stejná jako v úpravě předešlé a to ve výši 4% z daňového základu.

Osvobozeno od daně z nabytí nemovitých věci je v nové úpravě dle § 6 nabytí vlastnického práva k nemovitým věcem členskými státy Evropské unie, tedy i Českou republikou, jiným státem za podmínky vzájemnosti, územním samosprávným celkem, došlo-li k nabytí vlastnického práva k nemovité věci v souvislosti se změnou jeho území, zánikem právnické osoby zřízené anebo založené územním samosprávným celkem, nebo snížením základního kapitálu obchodní korporace, je-li územní samosprávný celek jejím jediným členem. Za splnění podmínek, že nepůjde o podporu neslučitelnou s vnitřním trhem, podle ustanovení čl. 107 Smlouvy o fungování Evropské unie, tady takové podpory, které kumulativně splňují následující podmínky: 1. Jsou poskytnuty z veřejných prostředků, 2. zvýhodňují určité podniky, či určitá odvětví podnikání, 3. narušují anebo mohou narušit hospodářskou soutěž (přičemž platí, že téměř každá podpora může narušit hospodářskou soutěž) 4. ovlivňují obchod mezi členskými státy (zde stačí, aby byl příjemce v konkurenčním vztahu se subjektem podílejícím se na obchodu v Evropské unii)<sup>1</sup>, může být osvobozeno nabytí vlastnického práva k nemovité věci právnickou osobou, nabývá-li vlastnické právo k nemovité věci z majetku členského státu Evropské unie anebo z majetku jiného státu, za podmínky vzájemnosti, a členský stát Evropské unie anebo jiný stát je zřizovatelem této právnické osoby anebo jediným členem této právnické osoby. Nebo dále může být přiznáno osvobození od daně právnické osobě, nabývá-li vlastnické právo k nemovité věci z majetku územního samosprávného celku a územní samosprávný celek je zřizovatelem této právnické osoby anebo jediným členem této právnické osoby. Od daně z nabytí nemovitých věci je dále dle § 7 osvobozeno první úplatné nabytí vlastnického práva k pozemku anebo právu stavby, jejichž součástí je nová stavba rodinného domu, první úplatné nabytí vlastnického práva k nové stavbě rodinného domu a dále k jednotce, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep anebo komoru užívanou společně s bytem, v nové

---

<sup>1</sup> PELC, Vladimír. *Daň z nabytí nemovitých věcí*. Praha: Leges, 2014, 74 s.

stavbě bytového domu, nebo nově vzniklé nástavbou, přístavbou anebo stavební úpravou, nejde li pouze o rozdělení anebo sloučení stávajících jednotek, v bytovém domě. Dále je od daně z nabytí nemovitých věcí osvobozeno první úplatné nabytí vlastnického práva k jednotce v bytovém domě, která na základě stavební úpravy nebytového prostoru nově nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep anebo komorou užívané společně s bytem. A to vše pod podmínkou, že k nabytí vlastnického práva k předchozím vymezeným nemovitým věcem musí dojít nejpozději do 5 let ode dne, od kterého lze podle stavebního zákona novou stavbu, nově vzniklou jednotku anebo jednotku změněnou stavební úpravou užívat. dle stavebního zákona. Stavbu lze užívat na základě oznámení stavebnímu úřadu, nebo na základě kolaudačního souhlasu. Dnem, od něhož se počítá pětileté období, je den jimž uplyne 30 dnů od oznámení stavebnímu úřadu, nebo den vydání kolaudačního souhlasu<sup>1</sup>. Od Daně z nabytí nemovitých věcí je dále dle § 8 osvobozeno nabytí vlastnického práva k jednotce, která zahrnuje družstevní byt anebo družstevní nebytový prostor, který je garáží, sklepem anebo komorou, a nezahrnuje jiný nebytový prostor, za předpokladu, že nabyvatelem je fyzická osoba, která je nájemcem tohoto družstevního bytu anebo družstevního nebytového prostoru. Dále také nabytím vlastnického práva k jednotce, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep anebo komoru a která je ve vlastnictví právnické osoby vzniklé za účelem, aby se stala vlastníkem domu s jednotkami, a fyzická osoba, která vlastnické právo k jednotce nabývá, za předpokladu, že je nájemcem této jednotky, či je členem této právnické osoby, nebo se podílela anebo se podílel její právní předchůdce svým peněžním anebo nepeněžním plněním na pořízení domu s jednotkami. Toto osvobození reaguje na skutečnost, že během privatizace bytového fondu územních samosprávných celků byly bytové domy úplatně převáděny na právnické osoby. Tyto právnické osoby zakoupili za prostředky získané od svých členů bytový dům, v němž tito členové bydleli a byli nájemci bytu. Splácení kupní ceny bylo financované z prostředků těchto nájemců. Po splacení kupní ceny právnická osoba ukončila činnost a nájemcům bytu převáděla byty do vlastnictví. Vzhledem k tomu, že převod bytového domu do vlastnictví právnické osoby již bylo zdaněno daní z převodu nemovitostí a nabyvatelé bytu kupní cenu domu již dříve uhradily, ustanovuje proto nová právní úprava toto osvobození<sup>2</sup>. Pokud je jednotka součástí společného jmění manželů a nárok na osvobození od daně vznikne jen jednomu z nich, platí že nárok na osvobození od

---

<sup>1</sup> § 119 odst. 1 zákon č. 183/2006 Sb., Zákon o územním plánování a stavebním řádu

<sup>2</sup> PELC: *Daně z nabytí nemovitých věcí...*, s. 80 – 81.

daně z nabytí nemovitých věcí vznikl. Další případy osvobození od daně z nabytí nemovitých věcí jsou uvedeny v § 9, ve kterém je ustanoveno, že od daně z nabytí nemovitých věcí je osvobozeno nabytí vlastnického práva k nemovité věci při provádění reorganizace v rámci insolvenčního řízení, jde-li o vydání části dlužnickových aktiv věřitelům anebo o převod dlužnickových aktiv na nově založenou právnickou osobu, ve které mají věřitelé majetkovou účast. Dále je osvobozeno vložení nemovité věci do sociálního družstva anebo evropského fondu sociálního podnikání. Od daně je taktéž osvobozeno nabytí vlastnického práva k nemovité věci, která je předmětem finančního leasingu, jejím uživatelem, přičemž předmětem finančního leasingu může být i právo stavby.

### 3.1 Předmět daně

#### 3.1.1 Dle zákona č. 357/1992 Sb.

Zákon č. 357/1992 Sb., vymezoval předmět daně jako úplatné převody, nebo přechody vlastnictví k nemovitostem, které se nacházejí na území České republiky. Z nemovitostí v cizině se daň nevybírala<sup>1</sup>. Za nemovitosti se pro účely zákona považovaly pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem a taktéž byty a nebytové prostory. Rozhodujícím kritériem pro posouzení úplatnosti převodu bylo poskytnutí úplaty, tedy veškerá finanční plnění dohodnutá mezi převodcem a nabyvatelem a sjednána ke dni převodu vlastnického práva k nemovitosti, ale taktéž i veškerá protiplnění, která nemusí být nutně vyjádřena v penězích<sup>2</sup>. Převodem vlastnického práva k nemovitosti se rozuměl souhlasný projev vůle mezi zúčastněnými subjekty převodu, na základě například kupní smlouvy<sup>3</sup>.

Pokud došlo k nabytí vlastnictví nezávisle na projevu vůle dosavadního vlastníka, například rozhodnutím státního orgánu, nebo na základě zákona (například

---

<sup>1</sup> § 9 odst. 1 zákona č. 357/1992 Sb., Zákon o dani dědické, darovací a z převodu nemovitosti, ve znění pozdějších předpisů

<sup>2</sup> Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 7. 2006, sp. zn. 7 afs 126/2005 – 75 ze dne 27. 7. 2006

<sup>3</sup> RADVAN: *Zdanění majetku v Evropě...*, 239 s. viz také MRKÝVKA: *Finanční právo a finanční správa 2. díl...*, 234 s.

vyvlastnění), nešlo o převod nýbrž o přechod a daň se vybírala z přechodu nemovitosti vyvlastněné<sup>1</sup>.

Odstoupení od smlouvy, které tuto smlouvu od počátku (*ex tunc*) ruší, nemělo vliv na to, že úplatný převod vlastnictví k nemovitosti již byl předmětem daně z nemovitosti a tedy i nadále podléhá zdanění<sup>2</sup>.

Předmět daně mohl vzniknout i v případě vypořádání podílového spoluvlastnictví, pod podmínkou, že jeden z vlastníků získává více, než kolik činil jeho spoluvlastnický podíl. Předmětem daně je tedy pouze rozdíl mezi stavem před a po vypořádání podílového spoluvlastnictví<sup>3</sup>. Dani podléhala i výměna nemovitostí, kdy jejich vzájemné převody se považovaly za jeden převod a zdanění podléhal jen převod té nemovitosti, z jejíhož převodu je daň vyšší<sup>4</sup>. Předmětem daně byly i situace, kdy byla uzavřena darovací smlouva, kterou se k darované nemovitosti bezúplatně zřídilo věcné břemeno, či zřídilo jiné plnění obdobné věcnému břemenu<sup>5</sup>.

### 3.1.2 Dle ZOS 340/2013 Sb.

Předmětem daně dle § 2 odst. 1 je úplatné nabytí vlastnického práva k následně vymezeným nemovitým věcem. Úplatou se pak dle § 4 odst. 1 rozumí částka v peněžních prostředcích, nebo hodnota nepeněžitého plnění, například ve formě movité nebo nemovité věci, postoupené pohledávce, prominutí dluhu, převzetí dluhu atd., které jsou za přijaté plnění poskytnuty převodci, nebo v souvislosti s převodem třetí osobě. Úplata může mít i kombinovanou formu, tedy část poskytnuta jako peněžité plnění a část jako nepeněžité plnění. Peněžní prostředek je pak možné vykládat dle zákona o platebním styku<sup>6</sup>

---

<sup>1</sup> § 9 odst. 4 zákona č. 357/1992 Sb., Zákon o dani dědické, darovací a z převodu nemovitosti, ve znění pozdějších předpisů srovnání také RADVAN: *Zdanění majetku v Evropě...*, 241 s. viz také MRKÝVKA: *Finanční právo a finanční správa 2. díl...*, 234 s.

<sup>2</sup> § 9 odst. 2 zákona č. 357/1992 Sb., Zákon o dani dědické, darovací a z převodu nemovitosti, ve znění pozdějších předpisů srovnání také RADVAN: *Zdanění majetku v Evropě...*, 240 s. viz také MRKÝVKA: *Finanční právo a finanční správa 2. díl...*, 234 s. viz také rozsudek Krajského soudu v Ostravě ze dne 8. 12. 1998, sp. zn. 22 Ca 322/98-23

<sup>3</sup> § 9 odst. 1 zákona č. 357/1992 Sb., Zákon o dani dědické, darovací a z převodu nemovitosti, ve znění pozdějších předpisů srovnání také RADVAN: *Zdanění majetku v Evropě...*, 241 s.

<sup>4</sup> § 9 odst. 3 zákona č. 357/1992 Sb., Zákon o dani dědické, darovací a z převodu nemovitosti, ve znění pozdějších předpisů

<sup>5</sup> RADVAN: *Zdanění majetku v Evropě...*, 242 s.

<sup>6</sup> *Důvodová zpráva k Zákonnému opatření Senátu č. 340/2013 Sb., Zákonné opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí.* 42 s. srovnání také PELC: *Daň z nabytí nemovitých věcí...*, 68 s.

Nabytím vlastnického práva se rozumí nabytí předmětu daně dle § 2 a dále dle § 3 odst. 1 písm. a) vyčlenění nebo nabytí nemovité věci do svěřenského fondu a dle písm. b) nabytí stavby, která se stane součástí pozemku a která byla samostatnou nemovitou věcí, součástí práva stavby, nebo na tomto pozemku neoprávněně zřízena<sup>1</sup>. V § 2 odst. 1 písm. a) jsou uvedeny nemovité věci jež jsou předmětem daně. Důvodová zpráva uvádí k taxativnímu vymezení předmětu daně následující: „nezbytnost omezení rozsahu předmětu daně na konkrétní druhy nemovitých věcí je dána skutečností, že vymezení nemovitých věcí v novém občanském zákoníku, z něhož zákonné opatření Senátu daný pojem přejímá, je pro účely zdanění daní z nabytí nemovitých věcí příliš široké. Záměrem zákonného opatření Senátu je v zásadě zachovat tradiční rozsah předmětu příslušné daně, tj. vázat ho na nabytí hmotných nemovitých věcí a nepodrobovat této dani nabytí jiných nemovitých věcí ve smyslu nového občanského zákoníku“.<sup>2</sup> Předmět daně je tedy taxativně vymezen jako pozemek, stavba, část inženýrské sítě anebo jednotka nacházející se na území České republiky. A dále dle § 2 odst. 1 písm. b) právo stavby, pokud se pozemek zatížený právem stavby nachází na území České republiky. Dle písm. c) spoluvlastnický podíl na výše uvedených nemovitých věcech. Předmětem daně dle § 2 odst. 2 písm. a) a b) je též nabytí vlastnického práva k výše uvedeným nemovitým věcem na základě zajišťovacího převodu práva anebo na základě úplatného postoupení pohledávky zajištěné zajišťovacím převodem práva<sup>3</sup>. Předmětem daně je taktéž dle § 56 nabytí vlastnického práva k jednotce vymezené podle zákona o vlastnictví bytů, spolu s podílem na společných částech domu. Pokud je s takovouto jednotkou spojeno vlastnictví k pozemku, tak i spolu s podílem na tomto pozemku<sup>4</sup>.

V případě, že se ruší a vypořádává spoluvlastnictví k více výše uvedeným nemovitým věcem a jejichž spoluvlastníci jsou totožní, je předmětem daně dle § 2 odst. 3 pouze úplatné nabytí vlastnického práva k podílu na těchto nemovitých věcech v rozsahu, v jakém svou hodnotou odpovídá kladnému rozdílu mezi souhrnem hodnot všech podílů spoluvlastníka na těchto nemovitých věcech, ke kterému spoluvlastník

---

<sup>1</sup> Důvodová zpráva k Zákonnému opatření Senátu č. 340/2013 Sb., Zákonné opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí. 41 s. srovnání také PELC: Daň z nabytí nemovitých věcí..., 37 s.

<sup>2</sup> Důvodová zpráva k Zákonnému opatření Senátu č. 340/2013 Sb., Zákonné opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí. 36 s.

<sup>3</sup> PELC: Daň z nabytí nemovitých věcí..., s. 36 - 37.

<sup>4</sup> Důvodová zpráva k Zákonnému opatření Senátu č. 340/2013 Sb., Zákonné opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí. s. 36 – 37. srovnání také PELC: Daň z nabytí nemovitých věcí..., 59 s.

vypořádáním pozbývá vlastnické právo. Úplatou pak není podíl, ke kterému spoluvlastník vypořádáním pozbývá vlastnické právo<sup>1</sup>.

Za předmět daně z nabytí nemovité věci musíme taktéž považovat fikce, které byly uvedeny výše, ustanovené v § 3 odst. 1 a odst. 2. Předmětem daně je tedy úplatné vyčlenění anebo nabytí nemovité věci do svěřenského fondu. Dále je předmětem daně stavba, která se stane součástí pozemku na základě § 3058 odst. 1 NOZ. Ta byla samostatnou nemovitou věcí, neboť byla ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku, na němž je zřízena. Předchozí uvedené se použije i na zánik práva stavby. Při zániku práva stavby uplynutím doby, na kterou bylo zřízeno, poskytuje stavebník vlastníkově pozemku za stavbu určitou úplatu. Předmětem daně jsou tedy tyto úplatné situace. Pokud je mezi subjekty ustanoveno, že se při zániku práva stavby neposkytuje žádná náhrada, není zánik práva stavby předmětem daně. Předmětem daně dále je nabytí stavby, jež byla neoprávněně zřízena na cizím pozemku, vlastníkem tohoto pozemku. Opět i zde platí, že musí být poskytnuta úplata. Pokud nastane například situace, kdy stavba bude odstraněna nejedná se o předmět daně<sup>2</sup>.

Vlastnické právo k nemovitým věcem nezapsaným ve veřejném seznamu lze nabýt účinností smlouvy. Pokud vlastnické právo je zapsáno ve veřejném seznamu, nabývá se zápisem do takového seznamu. Pokud vzniká vlastnické právo k nemovité věci na základě jiného právního důvodu, pojí se s účinky této skutečnosti (např. rozhodnutí soudu).<sup>3</sup>

Zákonné opatření Senátu taktéž v § 5 v písmenech a) až c) vymezuje vyloučení z předmětu daně. Předmětem daně z nabytí nemovitých věcí tak není nabytí vlastnického práva k nemovité věci prováděním pozemkových úprav, na určitém území pozemku, provedené za účelem vytvoření ucelených hospodářských jednotek. Dále předmětem daně není nabytí vlastnického práva k nemovité věci na základě přeměny obchodní korporace dle zákona č. 90/2012, o obchodní společnostech a družstvech. A taktéž nabytí vlastnického práva k nemovité věci poskytnuté jako náhrada při vyvlastnění<sup>4</sup>.

---

<sup>1</sup> PELC: *Daň z nabytí nemovitých věcí...*, 37 s.

<sup>2</sup> PELC: *Daň z nabytí nemovitých věcí...*, s. 60 – 61.

<sup>3</sup> *Důvodová zpráva k Zákonnému opatření Senátu č. 340/2013 Sb., Zákonné opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí.* 36 s. srovnání také PELC: *Daň z nabytí nemovitých věcí...*, 59 s.

<sup>4</sup> PELC: *Daň z nabytí nemovitých věcí...*, 38 s.

### 3.1.3 Srovnání předmětu daně

Především je patrné, že vymezení předmětu daně v nové právní úpravě daňového režimu nabytí nemovité věci reflektuje rekonstrukci soukromého práva. Je tomu tak ve vymezení institutu nemovité věci, kdy se opouští pojem nemovitost a ten je nahrazen pojmem nemovitá věc a především, že nová právní úprava reflektuje novou soukromoprávní zásadu *superficies solo cedit*, v překladu povrch ustupuje půdě, tedy že stavba je součástí pozemku a tím je tak od předešlé úpravy opuštěna zásada, že stavba má charakter samostatné nemovité věci a současně taktéž rozšiřuje pojem nemovitých věcí i na věcná práva k nim. Nový občanský zákoník taktéž zavádí nové instituty, některé instituty se do soukromoprávní úpravy navracejí a u některých institutů se mění jejich vymezení. Daňová úprava nabytí nemovité věci pojem nemovitá věc nepřebírá v širokém vymezení tak jak je vymezen v novém občanském zákoníku, ale z důvodu zachování tradičního rozsahu předmětu daně jej omezuje na hmotné nemovité věci. Rozsah předmětu daně tedy zůstal oproti úpravě předešlé téměř nezměněn s výjimkami, které budou nyní uvedeny. Nadále není jako předmět daně upravena výměna nemovitostí, kdy podle předešlé právní úpravy se vzájemné převody považovaly za jeden převod a zdanění podléhal jen převod té nemovitosti, z jejíhož převodu je daň vyšší. Dle informace Generálního finančního ředitelství, pokud dochází k nabytí nemovité věci směnou, jsou obě nabytí nemovité věci samostatná nabytí a u každého z nich se vede samostatné daňové řízení<sup>1</sup>. Nadále také již jako předmět daně není považováno zřízení věcného břemene na nemovitosti<sup>2</sup>.

## 3.2 Základ daně

### 3.2.1 Dle zákona č. 357/1992 Sb.

Základ daně se obecně (specifické případy stanovení daně budou uvedeny níže) stanovoval na základě porovnání smluvní ceny a ceny uvedené na základě znaleckého

---

<sup>1</sup> *Informace Generálního finančního ředitelství k dani z nabytí nemovitých věcí při nabytí vlastnického práva k nemovité věci směnou* [online]. Dostupné na [http://www.financnisprava.cz/assets/cs/prilohy/d-seznam-dani/DNNV\\_Smena\\_informace\\_180614.pdf](http://www.financnisprava.cz/assets/cs/prilohy/d-seznam-dani/DNNV_Smena_informace_180614.pdf)

<sup>2</sup> MAREŠ, Milan a Alena MUSILOVÁ. *Jaké změny přináší nový zákon o dani z nabytí nemovitosti?* [online]. epravo.cz, 15. 11. 2013 [cit. 2015-07-12]. Dostupné na <http://www.epravo.cz/top/clanky/jake-zmeny-prinasi-novy-zakon-o-dani-z-nabyti-nemovitosti-92901.html>

posudku dle zákona o oceňování majetku, přičemž se vycházelo z ceny, která je po srovnání vyšší.

Cena se zjišťovala vždy ke dni nabytí nemovitosti, tedy ke dni vkladu práva do katastru nemovitostí<sup>1</sup>. K této věci i rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 14. 3. 2000, sp. zn. 15 Ca 226/98 – 23, ve kterém je stanoveno, že i když později došlo k dovolání se relativní neplatnosti kupní smlouvy a tím ke stanovení nové kupní ceny, neměla tato okolnost vliv na stanovení, respektive změnu základu daně, který vychází z ceny, jež byla v době převodu vlastnictví platná.

Za situace, kdy došlo k vydržení nemovitosti byla základem daně cena zjištěná na základě zákona o oceňování majetku platná v den sepsání osvědčení o vydržení. Osvědčení mohlo mít formu notářského zápisu, nebo soudního rozhodnutí o vydržení. V případě posledně uvedeného byl rozhodným dnem den nabytí právní moci rozhodnutí<sup>2</sup>. Šlo li o bezúplatné zřízení věcného břemene, či o jiná plnění obdobná věcnému břemeni byla základem daně cena zjištěná dle zákona o oceňování majetku<sup>3</sup>.

Pokud docházelo k nabytí nemovitosti na základě smlouvy o finančním pronájmu s následnou koupí najaté věci, na základě smlouvy o zajišťovacím převodu práva anebo v souvislosti s postoupením pohledávky, byla základem daně cena zjištěná na základě zákona o oceňování majetku platná v den nabytí nemovitosti na základě příslušné smlouvy<sup>4</sup>.

Při vydražení nemovitosti, při výkonu rozhodnutí, při exekuci a na základě veřejné dražby byla základem daně cena dosažená vydražením anebo předražkem<sup>5</sup>.

V případě vyvlastnění byla základem daně náhrada za vyvlastnění, stanovená pravomocným rozhodnutím ve vyvlastňovacím řízení nebo v řízení před soudem<sup>6</sup>.

---

<sup>1</sup> § 9 odst. 3 zákona č. 357/1992 Sb., Zákon o dani dědické, darovací a z převodu nemovitosti, ve znění pozdějších předpisů srovnání také RADVAN: *Zdanění majetku v Evropě...*, 239 s. viz také MRKÝVKA: *Finanční právo a finanční správa 2. díl...*, 252 s.

<sup>2</sup> § 10 odst. 1 písm. b) zákona č. 357/1992 Sb., Zákon o dani dědické, darovací a z převodu nemovitosti, ve znění pozdějších předpisů srovnání také RADVAN: *Zdanění majetku v Evropě...*, 239 s. viz také MRKÝVKA: *Finanční právo a finanční správa 2. díl...*, 253 s.

<sup>3</sup> § 16 zákona č. 357/1992 Sb., Zákon o dani dědické, darovací a z převodu nemovitosti, ve znění pozdějších předpisů srovnání také RADVAN: *Zdanění majetku v Evropě...*, 239 s. viz také MRKÝVKA: *Finanční právo a finanční správa 2. díl...*, 253 s.

<sup>4</sup> § 10 odst. 1 písm. c) zákona č. 357/1992 Sb., Zákon o dani dědické, darovací a z převodu nemovitosti, ve znění pozdějších předpisů srovnání také RADVAN: *Zdanění majetku v Evropě...*, 239 s. viz také MRKÝVKA: *Finanční právo a finanční správa 2. díl...*, 253 s.

<sup>5</sup> § 10 odst. 1 písm. d) zákona č. 357/1992 Sb., Zákon o dani dědické, darovací a z převodu nemovitosti, ve znění pozdějších předpisů srovnání také RADVAN: *Zdanění majetku v Evropě...*, 239 s. viz také MRKÝVKA: *Finanční právo a finanční správa 2. díl...*, 253 s.

<sup>6</sup> § 10 odst. 1 písm. j) zákona č. 357/1992 Sb., Zákon o dani dědické, darovací a z převodu nemovitosti, ve znění pozdějších předpisů

Při prodeji nemovitosti mimo dražbu v rámci insolvenčního řízení, při zpeněžení majetkové podstaty v konkursu anebo při oddlužení byla základem daně cena dosažená prodejem nemovitosti<sup>1</sup>.

Ve věci vypořádání a zrušení podílového spoluvlastnictví bylo nutné rozlišovat jestli bylo na základě jednání spoluvlastníků, či na základě rozhodnutí soudu. Pokud šlo o vypořádání a zrušení podílového spoluvlastnictví na základě právního jednání spoluvlastníků, základem daně byl rozdíl cen stanovených podle zákona o oceňování majetku před zrušením a vypořádáním podílového spoluvlastnictví a po něm. V případech kdy podílové spoluvlastnictví vypořádával soud, byla základem daně náhrada určená soudem, popřípadě výtěžek z prodeje nemovitosti určený soudem<sup>2</sup>.

Základem daně v situaci zvyšování základního kapitálu obchodní společnosti vkladem nemovitostí, se vycházelo z hodnoty určené znalcem. Nebyla-li hodnota nemovitosti takto určená, vycházelo se z hodnoty určené obecně uznávaným nezávislým odborníkem anebo reálné hodnoty vykázané v účetní závěrce za předchozí účetní období před valnou hromadou rozhodující o vkladu, pokud byla ověřena auditorem bez výhrad a pokud tak rozhodl statutární orgán dle obchodního zákoníku<sup>3</sup>.

Pokud docházelo k převodu nemovitosti z vlastnictví samosprávných celků, byla základem daně cena sjednaná<sup>4</sup>.

### 3.2.2 Dle ZOS 340/2013 Sb.

Základem daně je nabývací hodnota snižená o uznatelný výdaj. Uznatelným výdajem se rozumí částka, kterou poplatník prokazatelně zaplatil jako odměnu anebo úhradu nákladů znalci za vyhotovení znaleckého posudku v případech, kdy je poplatník povinen tento znalecký posudek předložit pro účely stanovení daně. Nabývací hodnota je pro zjištění základu daně v § 11 stanovena čtyřmi způsoby. A to jako, sjednaná cena, srovnávací daňová hodnota, zjištěná cena a zvláštní cena.

Sjednanou cenou se dle § 13 pro účely daně z nabytí nemovitých věcí rozumí úplata za nabytí vlastnického práva k nemovité věci. Sjednaná cena je pak dle § 12

<sup>1</sup> § 10 odst. 1 písm. j) zákona č. 357/1992 Sb., Zákon o dani dědické, darovací a z převodu nemovitosti, ve znění pozdějších předpisů

<sup>2</sup> § 10 odst. 1 písm. f) a g) zákona č. 357/1992 Sb., Zákon o dani dědické, darovací a z převodu nemovitosti, ve znění pozdějších předpisů srovnání také srovnání také RADVAN: *Zdanění majetku v Evropě...*, s. 253 – 254.

<sup>3</sup> § 10 odst. 1 písm. k) zákona č. 357/1992 Sb., Zákon o dani dědické, darovací a z převodu nemovitosti, ve znění pozdějších předpisů srovnání také

<sup>4</sup> § 10 odst. 1 písm. e) zákona č. 357/1992 Sb., Zákon o dani dědické, darovací a z převodu nemovitosti, ve znění pozdějších předpisů srovnání také RADVAN: *Zdanění majetku v Evropě...*, 253 s.

v případě je – li vyšší anebo rovna srovnávací daňové hodnotě, nabývací hodnotou. Výlučně je sjednaná cena nabývací hodnotou dle § 22 v případě nabytí vlastnického práva k nemovité věci z majetku, nebo do majetku dobrovolného svazku obcí, či z majetku nebo do majetku Regionální rady regionu soudružnosti. Dále pak v případě nabytí vlastnického práva k nemovité věci ujednané ve smlouvě o výstavbě, které je nabyto za účelem vzniku nové jednotky, či změny dosavadní jednotky nástavbou, přístavbou anebo stavební úpravou domu<sup>1</sup>. Sjednaná cena zahrnuje jakékoliv protiplnění, které na základě ujednání mezi smluvními stranami, je nebo má být nabyvatelem poskytnuto za nabytí vlastnického práva k nemovité věci, převodci nebo třetí osoby. Sjednaná cena je cenou celkovou, tedy včetně daně z přidané hodnoty. Naopak nezahrnuje vedlejší plnění, které nabyvatel poskytne v souvislosti s nabytím vlastnického práva k nemovité věci mimo rámec smluvního vztahu s převodcem. Jak uvádí důvodová zpráva jde například o platby realitní kanceláři za zprostředkování koupě.<sup>2</sup>

Srovnávací daňová hodnota je dle § 14 částka, odpovídající 75% směrné hodnoty, nebo zjištěné ceny. Tento institut je zaveden z důvodu eliminace sjednaných cen, které jsou výrazně nižší než tržní cena<sup>3</sup>. Poplatník si může určit zda k určení srovnávací daňové hodnoty použije směrnou hodnotu, nebo zjištěnou cenu, přičemž je stanovena výlučnost pro určení srovnávací daňové hodnoty prostřednictvím zjištěné ceny, pokud poplatník neposkytne údaje o nemovité věci nutné k určení směrné hodnoty, nebo nelze li směrnou hodnotu určit. Tudíž dle § 43 jde o neposkytnutí údajů o velikosti, druhu, polohy, účelu, stavu, stáří, vybavení a stavebně technických parametrů nemovité věci. Směrná hodnota dle § 15 vychází z cen nemovitých věcí v místě a ve srovnatelném časovém období, ve kterém se nachází nabývaná nemovitá věc, s tím, že se zohledňují výše uvedené údaje. Směrnou hodnotu lze určit pouze u vybraných nemovitých věcí, které jsou zpravidla často obchodovatelné na realitním trhu. Při dodržení rozsahu uvedeném v § 15 odst. 3 a 4<sup>4</sup>. Dle § 16 zjištěná cena je cena zjištěná podle zákona o oceňování majetku. Zjištěná cena je dle § 12 nabývací hodnotou, pokud nabývací hodnotou není sjednána cena anebo srovnávací daňová hodnota. Výlučně je zjištěná cena

---

<sup>1</sup> PELC: *Daň z nabytí nemovitých věcí...*, s. 18 – 19.

<sup>2</sup> *Důvodová zpráva k Zákonnému opatření Senátu č. 340/2013 Sb., Zákonné opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí.* s. 52 - 53. srovnání také PELC: *Daň z nabytí nemovitých věcí...*, 87 s.

<sup>3</sup> *Důvodová zpráva k Zákonnému opatření Senátu č. 340/2013 Sb., Zákonné opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí.* 53 s.

<sup>4</sup> *Důvodová zpráva k Zákonnému opatření Senátu č. 340/2013 Sb., Zákonné opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí.* s. 53 - 54. srovnání také PELC: *Daň z nabytí nemovitých věcí...*, s 89 – 91.

nabývací hodnotou také dle § 23, tedy v případech nabytí vlastnického práva k nemovité věci na základě finančního leasingu, zajišťovacího převodu práva, úplatného postoupení pohledávky zajištěné zajišťovacím převodem práva, nabytí vlastnického práva k obchodnímu závodu anebo jeho části, jejichž je tato nemovitá věc součástí a taktéž je li současně s nabytím vlastnického práva k nemovité věci nabýváno vlastnické právo k jinému majetku a sjednanou cenu nemovité věci nelze pro účely daně z nabytí nemovitých věcí samostatně stanovit<sup>1</sup>.

Zvláštní cena není v ZOS přesně vymezena. Dle § 12, pokud lze zvláštní cenu určit je nabývací hodnotou výlučně tato cena<sup>2</sup>. Institut zvláštní ceny je použit v § 17 v případě vydražení a předražku, kdy nabývací hodnotou je cena dosažená vydražením nebo předražkem při prodeji nemovité věci, na základě výkonu rozhodnutí, exekuce podle exekučního řádu, daňové exekuce podle daňového řádu, nebo na základě prodeje nemovité věci ve veřejné dražbě. Dále je institut zvláštní ceny použit v § 18 u vkladu do obchodních korporací, kdy v případě vkladu do osobní společnosti je nabývací hodnotou, cena nemovité věci uvedena ve společenské smlouvě. V případě vkladu do družstva, cena nemovité věci určená znalcem při ocenění nepeněžitého vkladu. A dále v případě vkladu do kapitálové společnosti, cena nemovité věci určená, buďto znalcem při ocenění nepeněžitého vkladu, nebo cena určená pro účely zvýšení základního kapitálu kapitálové společnosti podle zákona o obchodních korporacích. Dále je institut zvláštní ceny použit v § 19 v souvislosti s insolvenčí, v § 20 v souvislosti s pozůstalostí a v § 21 v tzv. ostatních případech vymezených v tomto paragrafu. Jde například o případy prodeje nemovité věci z majetku členského státu Evropské unie anebo jiného státu, kdy nabývací hodnotou je zvláštní cena vyjádřená cenou dosaženou prodejem takové nemovité věci. Dále případy zrušení a vypořádání spoluvlastnictví soudem, kdy nabývací hodnotou je zvláštní cena vyjádřená výši náhrady v případě, že jednomu anebo více spoluvlastníkům je věc přikázána, rozdíl v penězích, pokud díly přesně neodpovídají podílům spoluvlastníků, nebo dále úplata poskytnutá při prodeji nemovité věci v dražbě, v případě že žádný z spoluvlastníků věc nechtěl<sup>3</sup>. Dále jde například o případy vyvlastnění, kdy nabývací hodnotou je zde zvláštní cena vyjádřena náhradou za vyvlastnění, stanovená pravomocným rozhodnutím ve vyvlastňovacím řízení anebo v řízení před soudem. Dále je zvláštní cena, respektive náhrada nabývací hodnotou v

---

<sup>1</sup> PELC: *Daň z nabytí nemovitých věcí...*, 19 s.

<sup>2</sup> PELC: *Daň z nabytí nemovitých věcí...*, s 19 - 20.

<sup>3</sup> PELC: *Daň z nabytí nemovitých věcí...*, 103 s.

případech poskytnutí náhrady za stavbu, je-li tato náhrada poskytnuta vlastníkem pozemku stavebníkovi při zániku práva stavby anebo náhrada poskytnutá v souvislosti s neoprávněným zřízením stavby na cizím pozemku.

### 3.2.3 Srovnání základu daně

Cílem nové právní úpravy daně z nabytí nemovitých věcí je především snížení případů povinného předkládání znaleckých posudků pro účely stanovení základu daně a tím tak snížit administrativní náklady poplatníků. Nadále již nebude muset být, pro účely určení nabývací hodnoty nemovitých věcí oproti předchozí úpravě, srovnávána sjednána cena s cenou zjištěnou podle zákona o oceňování majetku, ale bude srovnávána se srovnávací daňovou hodnotou, která bude odvozena především směrnou hodnotou, která vychází z ceny běžně nabývaných obdobných nemovitých věcí v daném místě a srovnatelném časovém období. Poplatník má možnost a za určitých okolností též povinnost, zvolit si srovnávací daňovou hodnotu odvozenou, namísto od směrné hodnoty, od zjištěné ceny na základě znaleckého posudku dle zákona o oceňování majetku. Nutno podotknout, že za určitých okolností bude zjištěná cena přímo nabývací hodnotou. V případě zvolení směrné hodnoty má poplatník možnost zjistit orientační vyšší směnné hodnoty prostřednictvím internetových stránek finanční správy<sup>1</sup>. Podobně jako v předchozí úpravě zůstal v úpravě nové, upraven základ daně u vydražení, či předražku nemovité věci na základě výkonu rozhodnutí, exekuce, nebo veřejné dražby. Dále základ daně zůstal podobný s předchozí úpravou u vyvlastnění, prodeje nemovitosti v rámci insolvenčního řízení, zániku a vypořádání podílového spoluvlastnictví a taktéž u vkladů do obchodních korporací, přičemž u vkladů nemovitých věcí do osobních společností již není nutné jejich ocenění znalcem. V případech, kdy je ze zákona poplatník povinen si nechat vypracovat znalecký posudek, může být o tento výdaj ponížena základ daně.

---

<sup>1</sup> *Určení Směrné Hodnoty* [online]. Dostupné na <http://smernahodnota.financnisprava.cz/?rok=2015>

## 3.3 Poplatníci daně

### 3.3.1 Dle zákona č. 357/1992 Sb.

Ve většině případů platilo, že poplatníkem daně je prodávající. Kdežto kupující se stával ručitelem<sup>1</sup>. K výše uvedenému rozsudek Krajského soudu v Ostravě č.j. 22 Ca 383/2004 – 35 ze dne 13. 4. 2006, ve kterém je stanoveno, že ručitel je osobou ručící pouze za úhradu daně z konkrétního převodu, přesně specifikované nemovitosti a za jiné nedoplatky daňového subjektu neručí. Dále je ve výše uvedeném rozsudku stanoveno, že po ručiteli nelze požadovat splnění více povinností než mu ukládá zákon.

Pokud docházelo k přechodu nemovitosti na základě zákona, či rozhodnutí správního orgánu byl poplatníkem daně z převodu nemovitosti nabyvatel. Jedná se o situace výkonu rozhodnutí exekuce, vyvlastnění, vydržení, dále v insolvenčním řízení po rozhodnutí o úpadku anebo ve veřejné dražbě. Nutno podotknout, že pokud nastaly právní účinky vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí před okamžikem zahájení insolvenčního řízení, zůstal poplatníkem daně z převodu nemovitosti prodávající. Poplatníkem daně byl nabyvatel taktéž v případech nabytí nemovitosti na základě smlouvy o zajišťovacím převodu práva, v souvislosti s postoupením pohledávky, při zrušení právnické osoby bez likvidace nebo při rozdělení likvidačního zůstatku při zrušení právnické osoby s likvidací<sup>2</sup>.

Solidární povinnost zaplatit daň měl převodce i nabyvatel v případech výměny nemovitostí.<sup>3</sup>

Za situace kdy docházelo k převodu, nebo přechodu spoluvlastnických podílů na nemovitosti, stával se každý spoluvlastník samostatným poplatníkem, kdy byl povinen podat samostatné daňové přiznání a zaplatit daň v závislosti na velikosti svého podílu. Přechozí uvedené platí i v případě převodu nebo přechodu vlastnictví ze společného jmění manželů nebo do společného jmění manželů. Podíly se považovaly za stejné, pokud nebylo stanoveno, nebo dohodnuto jinak<sup>4</sup>.

---

<sup>1</sup> § 8 odst. 1 písm. a) zákona č. 357/1992 Sb., Zákon o dani dědické, darovací a z převodu nemovitosti, ve znění pozdějších předpisů srovnání také RADVAN: *Zdanění majetku v Evropě...*, 250 s.

<sup>2</sup> § 8 odst. 1 písm. b) zákona č. 357/1992 Sb., Zákon o dani dědické, darovací a z převodu nemovitosti, ve znění pozdějších předpisů srovnání také RADVAN: *Zdanění majetku v Evropě...*, 251 s.

<sup>3</sup> § 8 odst. 1 písm. c) zákona č. 357/1992 Sb., Zákon o dani dědické, darovací a z převodu nemovitosti, ve znění pozdějších předpisů srovnání také RADVAN: *Zdanění majetku v Evropě...*, 251 s.

<sup>4</sup> § 8 odst. 2 zákona č. 357/1992 Sb., Zákon o dani dědické, darovací a z převodu nemovitosti, ve znění pozdějších předpisů srovnání také RADVAN: *Zdanění majetku v Evropě...*, 252 s.

### 3.3.2 Dle ZOS 340/1993 Sb.

Poplatník daně je zákonem vymezen v § 1 ten stanovuje, že jde li o nabytí vlastnického práva k nemovité věci koupí anebo směnou, poplatníkem daně z nabytí nemovité věci je převodce vlastnického práva. Nabyvatel vlastnického práva je pak s ohledem na § 41 ručitelem. Stranám je však dána autonomie, tím, že si mohou určit, že poplatníkem daně z nabytí nemovité věci bude nabyvatel nikoliv převodce. Jak uvádí důvodová zpráva, tím odpadá pro nabyvatele povinnost být ručitelem a taktéž dochází k posílení jeho právní jistoty. Pokud je totiž poplatníkem daně z nabytí nemovité věci převodce a ten daň nezaplatí a následně je bezvýsledné i upomenutí a vymáhání, nebo od vymáhání bylo upuštěno pro jeho zřejmou bezvýslednost, může být nabyvatel vyzván k zaplacení daně. Pokud se ovšem nabyvatel stane zároveň i poplatníkem daně, povede to k jeho jistotě, že daňová povinnost bude řádně a včas splněna a nebude později vyzván jako ručitel k jejímu splnění namísto převodce<sup>1</sup>.

Obligatočně je nabyvatel vlastnického práva k nemovité věci poplatníkem v případech odlišných od koupě anebo směny. Jde o případy vyvlastnění, výkonu rozhodnutí nebo exekuce, vydržení, nabytí nemovité věci v insolvenčním řízení anebo ve veřejné dražbě, nabytí nemovité věci na základě smlouvy o zajišťovacím převodu práva, v souvislosti s postoupením pohledávky, při zrušení právnické osoby bez likvidace anebo při rozdělení likvidačního zůstatku při zrušení právnické osoby s likvidací. Dále je fakultativně nabyvatel poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí v případě vkladů nemovitých věcí do obchodních korporací anebo při zrušení a vypořádání spoluvlastnictví<sup>2</sup>.

Dle § 1 odst. 2 se za poplatníka daně z nabytí nemovitých věcí považují podílové fondy, fondy obhospodařované penzijní společností anebo svěřenské fondy, v případě nabytí vlastnického práva nemovité věci do nebo z těchto fondů. Na tyto fondy se hledí jako na jediné nabyvatele anebo převodce vlastnického práva k nemovité věci. Toto ustanovení slouží k tomu, že v případě podílových fondů a fondů obhospodařovaných penzijní společností se jich účastní vysoký počet osob, které však nejsou standardně informovány o změnách majetku fondu. Tudíž plnění daňové povinnosti z jejich strany

---

<sup>1</sup> Důvodová zpráva k Zákonnému opatření Senátu č. 340/2013 Sb., Zákonné opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí. 34 s.

<sup>2</sup> Důvodová zpráva k Zákonnému opatření Senátu č. 340/2013 Sb., Zákonné opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí. 1 s. PELC: *Daň z nabytí nemovitých věcí...*, 55 s. srovnání také § 1 odst. 1 písm. b) zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., Zákonné opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí

by sebou neslo neúměrně vysoké administrativní náklady. V případě svěřenského fondu je tato fikce zavedena s ohledem na to, že dle nového občanského zákoníku nemá svěřenský fond právní osobnost a tudíž by bez této fikce nešlo říci, kdy je svěřenský fond nabyvatelem anebo převodce vlastnického práva k nemovité věci, neboť majetek není ve vlastnictví žádného subjektu<sup>1</sup>.

### **3.3.3 Srovnání poplatníků daně**

Nová právní úprava v zásadě zachovává stejné vymezení osoby poplatníka daně z nabytí nemovitých věcí jako úprava předešlá. Ponechává se také institut zákonného ručitelství nabyvatele, v případech, kdy je poplatníkem daně převodce. Oproti předchozí úpravě je však stranám nově dána možnost zvolit si za poplatníkem daně, namísto převodce, nabyvatele. Nově jsou také manželé při nabytí nemovité věci do společného jmění manželů, poplatníky společně a nerozdílně.

---

<sup>1</sup> *Důvodová zpráva k Zákonnému opatření Senátu č. 340/2013 Sb., Zákonné opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí.* s. 1 - 2. PELC: *Daň z nabytí nemovitých věcí...*, s 56 - 57.

## 4. Daňový režim dědění a darování dle zák. č. 586/1992 Sb.

V této kapitole se budeme zabývat platnou a účinnou daňovou úpravou daňového režimu dědění a darování, která je od 1. 1. 2014 upravena zákonem č. 586/1992 Sb. V rámci této kapitoly bude zákon o daních z příjmů fyzických a právnických osob analyzován pouze z hlediska jeho úpravy daňového režimu dědění a darování. Bude vymezen předmět daně, osvobození od daně a poplatníci daně, přičemž vymezení způsobů stanovení základu daně vymezeno nebude, neboť by byl překročen rámec této práce.

Příjmy z dědění a darování se v rámci předmětu daně z příjmů fyzických osob zařazují pod ostatní příjmy ustanovené v § 3 odst. 1 písm. a) , které jsou vymezené v § 10. V rámci tohoto paragrafu spadají příjmy z dědění a darování pod odst. 1 písm. n) tedy bezúplatné příjmy. Předmětem daně z příjmů fyzických osob tedy je<sup>1</sup> bezúplatné nabytí příjmů z titulu dědictví anebo darování. Od daňového režimu darování spadající pod ostatní příjmy vymezené v § 10 je třeba odlišovat darování spadající pod § 6 a § 7, tedy pod příjmy ze závislé činnosti a pod příjmy ze samostatné činnosti. Pod ostatní příjmy dle § 10 tak nebudou spadat dary poskytnuté zaměstnanci zaměstnavatelem anebo dary podnikateli a osobě s příjmy z jiné samostatně výdělečné činnosti v souvislosti s jejich činností<sup>2</sup>. Předmět daně z příjmů právnických osob je vymezen v § 18 odst. 1 jako příjem z veškeré činnosti a z nakládání s veškerým majetkem.

V § 4a v případě příjmů fyzických osob a v § 19b zák. č. 586/1992 Sb., v případě příjmů právnických osob je pak uvedeno osvobození od bezúplatných příjmů na základě nabytí dědictví anebo odkazu a taktéž osvobození bezúplatného příjmu obmyšleného z majetku, který byl do svěřenského fondu vyčleněn pořízením pro případ smrti anebo který zvýšil majetek svěřenského fondu pořízením pro případ smrti. Dále v případě veřejně prospěšného poplatníka se sídlem na území České republiky je osvobozen jakýkoliv bezúplatný příjem, pokud je využit anebo bude využit na účely uvedené v § 15 odst. 1 anebo v § 20 odst. 8, či bude použit na kapitálové dovybavení. Pro příklad, takovým účelem je použití příjmu na vědu, vzdělání, výzkum, vývoj, kulturu, školství, na podporu a ochranu mládeže, sociální, zdravotnické, tělovýchovné a sportovní, na ochranu zvířat a jejich zdraví atd. V případě bezúplatného příjmu z nabytí majetku na

---

<sup>1</sup> krom jiného

<sup>2</sup> *Důvodová zpráva k Zákonnému opatření Senátu č. 344/2013 Sb., Zákonné opatření Senátu o změně daňových zákonů v souvislosti s rekonstrukcí soukromého práva a o změně některých zákonů. 26 s.*

základě darování je v § 10 osvobozen příjem od příbuzného v linii přímé a v linii vedlejší, pokud jde o sourozence, strýce, tetu, synovce anebo neteře, manžela, manžela dítěte, dítěte manžela, rodiče manžela anebo manžela rodičů. Dále pak bezúplatný příjem od osoby, se kterou poplatník žil nejméně po dobu jednoho roku, bezprostředně před získáním bezúplatného příjmu ve společně hospodařící domácnosti a z tohoto důvodu pečoval o domácnost anebo byl na tuto osobu odkázán výživou. Dále je osvobozen bezúplatný příjem obmyšleného z jeho majetku, který do svěřenského fondu vyčlenil anebo kterým zvýšil majetek tohoto fondu, nebo z majetku, který byl do svěřenského fondu vyčleněn anebo který zvýšil majetek tohoto fondu některou z předchozích uvedených osob. Také jsou osvobozeny příjmy nabyté příležitostně, pokud jejich úhrn od téhož poplatníka ve zdaňovacím období nepřevyšuje částku 15 000 Kč.

Poplatníky daně z příjmu fyzických osob jsou dle § 2 fyzické osoby, které dělíme na daňové rezidenty České republiky a daňové nerezidenty. Daňovými rezidenty České republiky jsou poplatníci, kteří mají na území České republiky bydliště anebo se zde trvale zdržují, přičemž je vymezeno, že trvale zdržujícími poplatníky se rozumí osoby, které na území České republiky pobývají, s úmyslem se zde trvale zdržovat, alespoň 183 dní v příslušném kalendářním roce a to buďto souvisle anebo v několika obdobích. Do této skupiny ovšem nepatří osoby, které se na území České republiky zdržují pouze za účelem studia anebo léčení, ti jsou zákonem považováni za daňové nerezidenty. Daňoví rezidenti pak mají daňovou povinnost, která se vztahuje na příjmy plynoucí jim jak ze zdrojů na území České republiky, tak z příjmů plynoucí jim ze zdrojů v zahraničí. Daňoví nerezidenti pak mají daňovou povinnost, která se vztahuje jen na příjmy plynoucí jim ze zdrojů na území České republiky. Poplatníky daně z příjmů právnických osob jsou dle § 17 právnické osoby, organizační složky státu, podílové fondy, investiční fondy, podfondy akciové společnosti, fondy obhospodařované penzijní společnostmi, svěřenské fondy a jednotka, která je podle zákona poplatníkem daně z příjmů fyzických osob. Opět se tito poplatníci dělí na daňové rezidenty České republiky a daňové nerezidenty. Daňovými rezidenty jsou osoby které mají na území České republiky sídlo anebo místo svého vedení. Daňoví rezidenti mají daňovou povinnost, která se vztahuje na příjmy plynoucí jim jak ze zdrojů na území České republiky, tak z příjmů plynoucí jim ze zdrojů v zahraničí. Daňoví nerezidenti pak mají daňovou povinnost, která se vztahuje jen na příjmy plynoucí jim ze zdrojů na území České republiky. Vymezení

pojmu zdroj příjmů je poté jak pro účely daně z příjmů fyzických osob, tak pro účely daně z příjmů právnických osob uvedeno v § 22.

Sazba daně z příjmů fyzických osob je dle § 16 ve výši 15 % a v případě příjmů právnických osob dle § 21 ve výši 19 %.

## 5. Právní úprava daňového režimu dědění, darování a převodu<sup>1</sup> nemovitých věcí zemí EU

Tato kapitola bude zaměřena na právní úpravu Francie a Německa. Daň dědickou, darovací a z převodu nemovitých věcí ze zemí EU nevybírá pouze Slovensko<sup>2</sup>. Dědickou a darovací daň nevybírá Estonská republika, Kyprská republika, Lotyšská republika, Portugalská republika, Maltská republika, Rakouská republika, Rumunsko a Švédské království. Daň darovací nevybírá jen VB. V případě Litevské republiky je daň darovací zahrnuta do daně z příjmů<sup>3</sup>.

### 5.1 Francie

#### 5.1.1 Daňový režim dědění a darování

Předmětem daně dědické a daně darovací je nabytí majetku na základě pozůstalosti, respektive na základě bezúplatného plnění<sup>4</sup>. V případě dědické daně je potřeba rozlišovat daňové rezidenty Francie a daňové nerezidenty. Daňovým rezidentem je jednak osoba, která má ve Francii bydliště a dále osoba, která ve Francii vykonává aktivitu jako zaměstnanec, nebo jako osoba samostatně výdělečně činná a zdržuje se zde po dobu alespoň 183 dnů. Daňovým rezidentem je taktéž osoba, která je ve Francii ekonomicky činná, jako například podnikatel anebo investor. V případě, že poplatník je daňovým rezidentem, podléhá zdanění daní dědické veškerý majetek nabytý na základě pozůstalosti ať již pocházející z Francie, nebo z ciziny. V případě daňových nerezidentů, podléhají dani dědické pouze nemovité věci nacházející se na území Francie<sup>5</sup>.

---

<sup>1</sup> V tomto případě nebude respektováno nové označení pro českou právní úpravu – nabytí nemovité věci, ale bude použito označení převod nemovitých věcí, který lépe odpovídá mezinárodnímu/anglickému označení real estate transfer tax.

<sup>2</sup> *CMS Guide to Real Estate Transaction Costs and Taxes in Europe* [online]. Dostupné na <http://www.cmslegal.com/Hubbard.FileSystem/files/Publication/c69330c6-8485-4afe-9497-6d5a2cd61f68/Presentation/PublicationAttachment/266ab16e-01a9-4397-98e5-6f8ceec237de/CMS-Guide-to-Real-Estate-Transaction-Costs-Europe-March-2015.pdf>

<sup>3</sup> ŠIROKÝ, Jan. *Daně v Evropské unii: daňové systémy všech 28 členských států EU, legislativní základy daňové harmonizace včetně judikátů SD, odraz ekonomické krize v daňové politice EU, zdanění finančního sektoru*. 6. aktualizované a přepracované vydání. Praha: Linde Praha, 2013, s. 209 – 348.

<sup>4</sup> *Gifts tax in France* [online]. Dostupné na <http://www.french-property.com/guides/france/finance-taxation/taxation/gifts-tax/> viz také ŠIROKÝ: *Daně v Evropské unii...* 244 s.

<sup>5</sup> *French Inheritance Tax* [online]. Dostupné na <http://www.french-property.com/guides/france/finance-taxation/inheritance/taxes/>

Poplatníkem daně dědické je nabyvatel. Od daně jsou osvobozeny sezdané páry a páry v registrovaném partnerství. Poplatník má možnost, v případě, že nabývá od příbuzného v linii přímé, si od daňového základu odečíst 100 000 EUR a v případě svého mentálního, či fyzického postižení, si může od základu daně odečíst až 159 325 EUR. V případě, že poplatník nabývá od svého sourozence, může si od daňového základu odečíst částku 15 932 EUR, dále částku 7 967 EUR v případě, že nabývá synovec anebo neteř a částku 1 594 EUR v případě nesezdaných partnerů. Tento odečet je na sobě navzájem nezávislý, poplatník tedy může využít odečet od základu daně na každého rodiče/prarodiče atd. zvlášť<sup>1</sup>. Dani darovací podléhají bezúplatná plnění pokud je dárce, či obdarovaný daňovým rezidentem Francie, nebo pokud se darovaný majetek nachází na území Francie. Poplatníkem daně darovací je nabyvatel daru. Ten má možnost jednou za 15 let si od daňového základu odečíst částku 100 000 EUR v případě, že je mu darováno od rodiče, částku 80 724 EUR v případě, že je darováno mezi partnery trvale spolu žijícími, částku 31 865 EUR v případě, že je darováno vnoučatům, částku 15 932 EUR v případě, že je darováno mezi sourozenci a částku 7 967 EUR v případě, že je darováno synovcům anebo neteřím. Mimo to je možno využít mezi těmito skupinami osob jednou za život úplného osvobození od daně darovací do částky 31 865 EUR za podmínky, že je darováno osobou starší 80 let osobě starší 18 let. Poplatník má opět možnost, v případě, že nabývá od příbuzného v linii přímé nezávisle na splnění časové, či věkové podmínky, si od daňového základu odečíst 100 000 EUR a v případě svého mentálního, či fyzického postižení, si může od základu daně odečíst až 159 325 EUR<sup>2</sup>. Daňová sazba je pro obě daně stanovena na základě příbuzenského vztahu mezi nabyvatelem a zůstavitelem, respektive dárce. Nabytí mezi manžely a osobami v přímé linii je sazba klouzávě progresivní od 5% (do hodnoty 8 072 EUR nabývaného majetku) do 45% (od hodnoty 1 805 677 EUR nabývaného majetku). U nabytí mezi sourozenci je sazba daně od 35% (do hodnoty 24 430 EUR nabývaného majetku) do 45% (od hodnoty 24 430 EUR nabývaného majetku). Mezi ostatními pokrevními příbuznými až do čtvrté linie platí v případě nabytí sazba 55% a u všech ostatních osob 60%<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> Tamtéž

<sup>2</sup> *French Gift Tax Allowances* [online]. Dostupné na <http://www.french-property.com/guides/france/finance-taxation/taxation/gifts-tax/tax-allowances/>

<sup>3</sup> ŠIROKÝ: *Daně v Evropské unii...* 244 s. viz také *French Inheritance Tax* [online]. Dostupné na [http://www.french-property.com/guides/france/finance-taxation/inheritance/taxes/viz\\_také\\_Rates\\_of\\_French\\_Gift\\_Tax](http://www.french-property.com/guides/france/finance-taxation/inheritance/taxes/viz_také_Rates_of_French_Gift_Tax) [online]. Dostupné na <http://www.french-property.com/guides/france/finance-taxation/taxation/gifts-tax/rates/>

### 5.1.2 Daňový režim převodu nemovitých věcí

Předmětem daně z převodu nemovitých věcí je úplatný převod nemovité věci nacházející se na území Francie. Poplatníkem je nabyvatel a převodce je naopak ručitelem. Sazba je ve výši 5,09% z ceny převodu. Snížená sazba 0,7 %, nebo pevná sazba 125 EUR je uplatňována na nové stavby anebo pokud se kupující zaváže, že stavbu ihned přeprodá, nebo zrenovuje<sup>1</sup>.

## 5.2 Německo

### 5.2.1 Daňový režim dědění a darování

Předmětem daně dědické je jakékoliv nabytí majetku na základě pozůstalosti, darování pro případ smrti, nabytí majetku obmyšleného z majetku, který byl pořízením pro případ smrti vyčleněn do svěřenského fondu, či náhrada za zřeknutí se dědického práva. Poplatníkem daně dědické je osoba, která má na území Německa trvalé, nebo obvyklé bydliště. Za obvyklé bydliště se považuje osoba, která se zdržuje na území Německa a z okolností vyplývá, že to není jen po krátkou dobu, ale s úmyslem zdržovat se zde trvale. Obvykle se osoba poplatníkem daně stává pokud se na území Německa zdržuje po dobu delší jak 6 měsíců. Daň dědická se obecně ve většině případů vybírá pouze z majetku nacházejícího se na Německém území. Poplatníkem daně je i osoba, která má Německé státní občanství a která v posledních pěti letech před nabytím majetku z dědictví byla poplatníkem daně v Německu a měla zde bydliště anebo se zde obvykle zdržovala<sup>2</sup>. Poplatníci daně dědické jsou rozděleni do tří skupin, podle vztahu k zůstaviteli. První skupinu tvoří příbuzní v řadě přímé. Druhou skupinu tvoří sourozenci, synovci, neteře a nevlastní rodiče. Třetí skupinu tvoří všichni ostatní. Manželé si mohou od daňového základu odečíst 500 000 EUR, děti 400 000 EUR, vnoučata a pravnoučata 200 000 EUR, rodiče 100 000 EUR a všichni ostatní 20 000

---

<sup>1</sup> *France Corporate - Other Taxes* [online]. Dostupné na <http://taxsummaries.pwc.com/uk/taxsummaries/wwts.nsf/ID/France-Corporate-Other-taxes> viz také *CMS Guide to Real Estate Transaction Costs and Taxes in Europe* [online]. Dostupné na <http://www.cmslegal.com/Hubbard.FileSystem/files/Publication/c69330c6-8485-4afe-9497-6d5a2cd61f68/Presentation/PublicationAttachment/266ab16e-01a9-4397-98e5-6f8ceec237de/CMS-Guide-to-Real-Estate-Transaction-Costs-Europe-March-2015.pdf>

<sup>2</sup> *German Inheritance Tax* [online]. Dostupné na <http://www.german-probate-lawyer.com/detail/article/german-inheritance-tax-1452.html> viz také *German Inheritance Tax* [online]. Dostupné na <http://www.hg.org/article.asp?id=30964>

EUR. Děti a manželé do 27 roku mají možnost ještě dalších odpočtů<sup>1</sup>. Sazba daně je poté pro první skupinu od 7% (do hodnoty 75 000 EUR nabývaného majetku) do 30% (od hodnoty 26 000 000 EUR nabývaného majetku). Pro druhou skupinu je poté sazba daně od 15% do 43% závislá na stejných hodnotách nabývaného majetku jako pro první skupinu. Třetí skupina má pak daňovou sazbu ve výši 30 - 50%, opět závislá na stejných hodnotách nabývaného majetku. Pro daň darovací platí předchozí uvedené stejně<sup>2</sup>.

### 5.2.2 Daňový režim převodu nemovité věci

Předmětem daně je úplatný převod nemovité věci, nacházející se na území Německa. Poplatníkem je jak převodce, tak nabyvatel. V praxi je obvyklé, že se strany smluvně dohodnou, že poplatníkem je pouze nabyvatel<sup>3</sup>. Sazby jsou od 3,5 % do 6,5 % z ceny převodu, závislé na území, které Spolkové země se daná nemovitost nachází. Osvobozeny od daně jsou úplatné převody nemovitosti mezi osobami příbuznými v řadě přímé a převody, které nepřesahují částku vyšší než 2 500 EUR<sup>4</sup>.

## 5.3 Srovnání

Výběr těchto dvou zemí nebyl bezúčelový, ale měl poukázat na možné odlišné přístupy k daňovému režimu dědění, darování a převodu nemovité věci. Česká republika má oproti těmto zemím u daňového režimu dědění a darování širší osvobození od daně. Zajímavý přístup k dani darovací lze shledat ve francouzské právní úpravě, kdy je ustanoven odpočet od základu daně na základě splnění časové podmínky 15 let ve výši závislé na blízkosti příbuzenského vztahu mezi obdarovaným a dárce a také úplné osvobození od daně darovací do určité částky jednou za život za splnění věkové podmínky. V případě německé právní úpravy shledávám zajímavým, ustanovení rozšířené neomezené daňové odpovědnosti, kdy poplatníkem daně dědické, či darovací

---

<sup>1</sup> *German Tax Law: Estate Tax, Gift Tax, and Inheritance Tax in Germany* [online]. Dostupné na <http://www.hg.org/article.asp?id=21353>

<sup>2</sup> ŠIROKÝ: *Daně v Evropské unii...* 290 s.

<sup>3</sup> *Foreign Investments In Germany* [online]. Dostupné na <https://www.foreign-investments-in-germany.com/taxation>

<sup>4</sup> *CMS Guide to Real Estate Transaction Costs and Taxes in Europe* [online]. Dostupné na <http://www.cmslegal.com/Hubbard.FileSystem/files/Publication/c69330c6-8485-4afe-9497-6d5a2cd61f68/Presentation/PublicationAttachment/266ab16e-01a9-4397-98e5-6f8ceec237de/CMS-Guide-to-Real-Estate-Transaction-Costs-Europe-March-2015.pdf> viz také *Property Taxes in Germany* [online]. Dostupné na <http://www.cfe-eutax.org/taxation/property-taxes/germany>

na základě nabytí majetku pocházejícího i z území mimo Německo, je osoba s Německým státním občanstvím, která v posledních pěti letech před nabytím majetku z dědictví či darování, byla poplatníkem daně v Německu a měla zde bydliště anebo se zde obvykle zdržovala. Naopak obě země mají významnější osvobození, respektive níží sazbu za splnění určitých podmínek u daně z převodu nemovitých věcí.

## Závěr

V úvodu této práce byly stanoveny tři výzkumné otázky a touto prací na ně bylo postupně zodpovězeno. V případě historického vývoje daňového režimu dědění, darování a nabytí nemovitých věcí lze z hlediska vývoje v čase pozorovat nejdříve nesamostatnost zákonné úpravy s nízkou mírou osvobození od daně až po samostatnost úpravy a postupné zvyšování osvobození od daně a tím tak klesající podíl na celkových příjmech z daní<sup>1</sup> a významnosti těchto daní, která vedla opět k nesamostatnosti úpravy daňového režimu dědění a darování, a k faktickému zániku daně dědické. V případě daňového režimu nabytí nemovitých věcí, bylo s ohledem na rekonstrukci soukromého práva přistoupeno k vypracování nové zákonné úpravy této daně, která se vyznačuje především nižší administrativní náročností pro poplatníky na stanovení základu daně. Předmět daně se pak přizpůsobil rekonstrukci soukromého práva, přičemž vymezení poplatníků zůstalo velice obdobné úpravě předešlé, ovšem nyní s možností zvolit si za poplatníka daně namísto převodce, nabyvatele. Byla také analyzována právní úprava Francie a Německa s poznačením určitých zajímavostí těchto úprav. Oproti těmto zemím byla zjištěna větší míra osvobození u tuzemské úpravy daňového režimu dědění a darování. Kdežto u daňového režimu převodu nemovitých věcí bylo sledováno významnější osvobození, respektive nižší sazba za splnění určitých podmínek u těchto zemí, nežli u úpravy tuzemské. Také bylo zjištěno, že Česká republika je společně s VB a Slovenskem, kteří úpravu daně dědické neobsahují vůbec, jedinými zeměmi EU, které fakticky nevybírají daň dědickou.

Na tuto práci může být dále navázáno pracemi, které se budou zabývat dalším vývojem daňového režimu dědění, darování a nabytí nemovitých věcí se zakomponováním stěžejní judikatury, která se těmito daněmi bude zabývat. Také může být na tuto práci navázáno pracemi, která se budou detailněji zabývat daňovým režimem dědění, darování a převodu nemovitých věcí zemí EU. Buďto zeměmi zde již analyzovanými, nebo zajímavou úpravu nalezneme i v případě daňového režimu dědění u Dánského království, dále u daňového režimu darování u Nizozemského království a u daňového režimu dědění a darování u Irské republiky.

---

<sup>1</sup> Srovnání *Údaje z výběru daní* [online]. Dostupné na <http://www.financnisprava.cz/cs/dane-a-pojistne/analyzy-a-statistiky/udaje-z-vyberu-dani>

## Seznam použitých zdrojů:

### Odborná literatura:

- RADVAN, Michal. Zdanění majetku v Evropě. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2007.
- MRKÝVKA, Petr. Finanční právo a finanční správa 1. díl. 1. vydání. Brno: Masarykova univerzita, 2004.
- MRKÝVKA, Petr. Finanční právo a finanční správa 2. díl. 1. vydání. Brno: Masarykova univerzita, 2004.
- KUBÁTOVÁ, Květa. Daňová teorie a politika. 3. přepracované vydání. Praha: ASPI, 2004.
- PELC, Vladimír. Daň z nabytí nemovitých věcí. Praha: Leges, 2014.
- ŠIROKÝ, Jan. Daň v Evropské unii: daňové systémy všech 28 členských států EU, legislativní základy daňové harmonizace včetně judikátů SD, odraz ekonomické krize v daňové politice EU, zdanění finančního sektoru. 6. aktualizované a přepracované vydání. Praha: Linde Praha, 2013.
- ŠTENGLOVÁ, Ivana. In ŠTENGLOVÁ, Ivana (ed). Zákon o obchodních korporacích: komentář. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2013.
- SANDFORD, Cedric. Taxing Inheritance and Capital Gains: Towards a Comprehensive System of Capital Taxation. In: Rudnick, R.S., Gordon, R. K. Taxation of Wealth. In: Thurnoyi, V. (ed.). Tax Law Design and Drafting – volume 1.1 ed. Washington: International Monetary Fund, 1996.
- WEDGWOOD, Josiah. The Economics of Inheritance. In: Rudnick, R.S., Gordon, R. K. Taxation of Wealth. In: Thurnoyi, V. (ed.). Tax Law Design and Drafting – volume 1.1 ed. Washington: International Monetary Fund, 1996.

### Odborné články:

- MAREŠ, Milan a Alena MUSILOVÁ. Jaké změny přináší nový zákon o dani z nabytí nemovitosti? [online]. epravo.cz, 15. 11. 2013 [cit. 2015-07-12]. Dostupné na <http://www.epravo.cz/top/clanky/jake-zmeny-prinasi-novy-zakon-o-dani-z-nabyti-nemovitosti-92901.html>

CMS Guide to Real Estate Transaction Costs and Taxes in Europe [online]. Dostupné na <http://www.cmslegal.com/Hubbard.FileSystem/files/Publication/c69330c6-8485-4afe-9497-6d5a2cd61f68/Presentation/PublicationAttachment/266ab16e-01a9-4397-98e5-6f8ceec237de/CMS-Guide-to-Real-Estate-Transaction-Costs-Europe-March-2015.pdf>

Gifts tax in France [online]. Dostupné na <http://www.french-property.com/guides/france/finance-taxation/taxation/gifts-tax/>

French Inheritance Tax [online]. Dostupné na <http://www.french-property.com/guides/france/finance-taxation/inheritance/taxes/>

French Gift Tax Allowances [online]. Dostupné na <http://www.french-property.com/guides/france/finance-taxation/taxation/gifts-tax/tax-allowances/>

France Corporate - Other Taxes [online]. Dostupné na <http://taxsummaries.pwc.com/uk/taxsummaries/wwts.nsf/ID/France-Corporate-Other-taxes>

German Inheritance Tax [online]. Dostupné na <http://www.german-probate-lawyer.com/detail/article/german-inheritance-tax-1452.html> viz také German Inheritance Tax [online]. Dostupné na <http://www.hg.org/article.asp?id=30964>

German Tax Law: Estate Tax, Gift Tax, and Inheritance Tax in Germany [online]. Dostupné na <http://www.hg.org/article.asp?id=21353>

Foreign Investments In Germany [online]. Dostupné na <https://www.foreign-investments-in-germany.com/taxation>

## **Právní předpisy:**

Usnesení předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součást ústavního pořádku České republiky, v platném znění

Zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů

Zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, schválené usnesením Poslanecké sněmovny č. 16 ze dne 27. 11. 2013, včetně důvodové zprávy k němu

Zákon č. 586/1992 Sb., zákon o daních z příjmu, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních společnostech a družstvech

Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů

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, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 183/2006 Sb., Zákon o územním plánování a stavebním řádu

### **Judikatura:**

Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 14. července 2005, sp. zn. 2 Afs 24/2005

Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 7. 2006, sp. zn. 7 afs 126/2005 – 75 ze dne 27. 7. 2006

Rozsudek Krajského soudu v Ostravě ze dne 8. 12. 1998, sp. zn. 22 Ca 322/98-23

Rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 14. 3. 2000, sp. zn. 15 Ca 226/98 – 23

### **Ostatní zdroje:**

Informace Generálního finančního ředitelství k dani z nabytí nemovitých věcí při nabytí vlastnického práva k nemovité věci směnou [online]. Dostupné na [http://www.financnisprava.cz/assets/cs/prilohy/d-seznam-dani/DNNV\\_Smena\\_informace\\_180614.pdf](http://www.financnisprava.cz/assets/cs/prilohy/d-seznam-dani/DNNV_Smena_informace_180614.pdf)

Určení Směrné Hodnoty [online]. Dostupné na <http://smernahodnota.financnisprava.cz/?rok=2015>

## **Anotace:**

Tato bakalářská práce se zabývá analýzou daňového režimu dědění, darování a nabytí nemovitých věcí, dle úpravy zákona č. 357/1992 Sb., a dle zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb. Tato práce detailně, dle úpravy předchozí a nové, srovnává daňový režim nabytí nemovitých věcí. Práce taktéž stručně analyzuje historický vývoj tohoto daňového režimu na našem území od počátku 20 st. Za dále se tato práce taktéž věnuje stručné analýze a srovnání daňového režimu dědění, darování a nabytí nemovitých věcí vybraných zemí EU.

## **Abstract:**

This bachelor work deals with analysis tax regime of inheritance, gift and real estate transfer tax according to act number 357/1992 Sb., and according to legal measures by the Senate number 340/2013 Sb., of Czech Republic legal order. This work detail compares previous legislation and new legislation of real estate transfer tax. This work also analysis historic evolution of legislation of inheritance, gift and real estate transfer tax in Czech legal order since 20 th century. Also this work analysis and compares tax regime of inheritance, gift and real estate transfer tax with tax regime of selected EU countries.

## **Klíčová slova:**

Daň, daňový režim, daňový režim dědění, daňový režim darování, daňový režim nabytí nemovitých věcí

## **Key words:**

Tax, tax regime, inheritance tax regime, gift tax regime, real estat tax regime.