

# Zdanění převodů nemovitostí - a možnosti úspor



Author: Robert Koleňák | Published: 18.09.2014

Podle dříve platného zákona o dani z převodu nemovitostí byl poplatníkem daně vždy prodávající, zatímco kupující byl ručitelem za daň. V praxi to znamenalo, že pokud prodávající daň nezaplatil, měl finanční úřad právo požadovat zaplacení daně po kupci. Ten tak nesl nepříjemné riziko, že vedle kupní ceny bude povinen zaplatit ještě i daň místo prodávajícího. Pro eliminaci uvedeného rizika proto zpravidla bývala část kupní ceny, odpovídající konkrétní výši daně, prodávajícímu nevyplacena a zůstala deponována v advokátní, notářské či bankovní úschově. Uschovatel ji pak prodávajícímu uvolňoval v okamžiku prokázání úhrady daně. Tento postup ale pro nabyvatele nemovitosti nikoli vždy znamenal úplnou eliminaci rizik, a to zejména v případě, kdy prodávající měl dluhy na jiných daních a při nevhodném postupu byla částka finančním úřadem použita na úhradu jeho už dříve splatných pohledávek.

## Přece jen změna

Původní návrh nového zákona o dani z nabytí nemovitých věcí počítal s tím, že poplatníkem daně bude na rozdíl od minulosti vždy nabyvatel (odtud i název normy). Institut ručení by v tomto případě zcela odpadl. V rámci pozměňovacích návrhů při projednávání v Senátu byl ovšem text tohoto nikoli zákona, ale zákonného opatření změněn do té míry, že poplatníkem daně je opět prodávající, když stejně jako dříve zůstal ručitelem kupující - pokud se smluvní strany nedohodnou, že poplatníkem daně bude kupující. Nová právní úprava tedy do této problematiky přinesla smluvní volnost v otázce osoby odpovědné za odvod daně.

## Prostor pro úspory

Přenos zmíněné daňové povinnosti na kupujícího může znamenat podstatné zjednodušení nákupu nemovitostí. Především odpadá nutnost zajišťování kupujícího v pozici ručitele za odvod daně proti riziku doplacení daně místo prodávajícího, tj. zejména uzavírání smlouvy o úschově a prokazování zaplacení daně prodávajícím. Tím dochází jak k úspoře nákladů za úschovu, tak k úplné eliminaci „ručitelského“ rizika. Další prostor pro úspory spočívá ve snížení základny pro výpočet daně. Předpokladem ale je, že se strany dohodnou na snížení kupní ceny o částku daně. To lze demonstrovat na následujícím příkladu:

- dohodnutá kupní cena činí 100 000 000 Kč.
- pokud by se strany nedohodly na přenosu daňové povinnosti na kupujícího a daň by hradil prodávající, činila by daň 4 000 000,- Kč (sazba daně je 4 % a předpokládáme, že kupní cena je vyšší

než ocenění znalcem).

- pokud se strany dohodnou, že poplatníkem daně bude kupující a sníží kupní cenu o částku daně, kterou by hradil prodávající, tj. o 4 000 000,- Kč, bude základem daně u kupujícího částka 96 000 000,- Kč. Daň vypočtená z této sumy činí 3 840 000,- Kč, úspora tak činí 160 000,- Kč.

## Skryté hrozby

Nesprávné právní ošetření daňového aspektu převodu nemovitostí však může smluvním stranám naopak přinést dodatečné náklady. Pro kupujícího je rizikovou oblastí základna pro výpočet daně. Pokud bude kupní cena snížena o částku daně vypočtené z kupní ceny a následně bude zjištěno, že cena stanovená znalcem je vyšší, než kupní cena, zaplatí kupující daň z odhadní ceny, aniž by mu byl rozdíl ve zdanění kompenzován prodávajícím. Přenos daňové povinnosti na kupujícího znamená pro prodávajícího plné zbavení se daňové povinnosti bez ohledu na její výši. Pro prodávajícího je zase rizikovou oblastí formulace ujednání o přenosu daňové povinnosti. V praxi se lze setkat s různým zněním, jako například „daň zaplatí nabyvatel“, nebo „daňové přiznání podá a daň uhradí nabyvatel“. Je nutno zdůraznit, že tyto formulace nezajišťují přenos daňové povinnosti na kupujícího a finanční správa při takto formulovaném textu smlouvy nadále považuje za osobu odpovědnou za odvod daně prodávajícího. To pro něj může mít dalekosáhlé důsledky, neboť jím inkasovaná cena je nižší o částku daně. Bezpečná a finanční správou akceptovaná formulace zní „Poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí je nabyvatel (kupující)“. (Je na místě poznamenat, že obdobný problém existuje v oblasti plateb DPH, - prodávající není povinen zaplatit částku DPH, pokud je ve smlouvě uvedena pouze cena bez DPH, aniž by bylo výslovně ujednáno, že k této částce bude připočtena zákonná DPH.)

Nová legislativa přinesla možnost sjednání přenosu daňové povinnosti na kupujícího a následně tak vznikl prostor pro nezanedbatelné snižování daňových nákladů, proto lze citované zákonné opatření považovat za pozitivní krok. Při sjednávání smluv je ovšem nutné pamatovat na uvedené okolnosti, protože při nesprávném postupu se v bilancích smluvních stran namísto úspor mohou objevit dodatečné náklady.

*Autor je daňovým poradcem v advokátní a daňové kanceláři LTA.*

Na uvedenou problematiku navazuje také diskusní setkání **Nový občanský zákoník - zkušenosti z praxe II.** Jedná se o pokračování úspěšné červnové diskuse, kde opět vystoupí **Tomáš Běhounek** (bnt attorneys-at-law), **František Korbek** (Havel, Holásek & Partners), **Daniela Šustrová** (Katastrální úřad pro hlavní město Prahu) a další odborníci. Podrobné informace a on-line přihlašovací formulář najdete na <http://www.stavebni-forum.cz/...se/index.php>

---

18.09.2014 08:01, Robert Kolečák