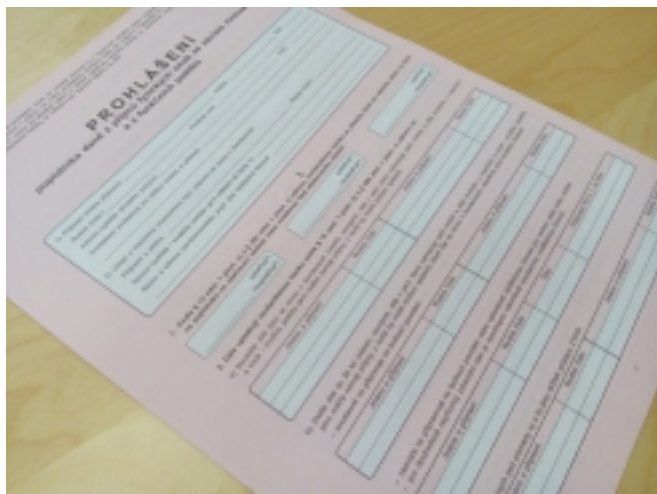


# Daň z nabytí nemovitosti: zjednodušení, ale i více peněz z vlastní kapsy



Author: SF/pb | Published: 18.10.2016

Novela se dotkne všech kupních smluv doručených katastrálnímu úřadu počínaje 1. 11. 2016. Komplikace nejspíše nastanou tam, kde je k financování využívána hypotéka. „Ze zákona je hypoteční úvěr určený pouze na nákup samotné nemovitosti a banky nemají možnost nabídnout hypotéku na vyšší částku, než je odhad ceny nemovitosti. Ten přitom odpovídá pouze kupní ceně nemovitosti, a to v lepším případě,“ vysvětluje Daniel Kotula, makléř z realitním kanceláře RE/MAX Center. Ve většině případů tak bude u hypoték nutné daň z nabytí doplatit zvláště a kupující bude potřebovat více peněz z vlastní kapsy.

Komu se naopak uleví, jsou obce, kraje a dobrovolné svazky obcí. „Ty budou nově od daně z nabytí nemovitých věcí osvobozeny, a to včetně povinnosti podat daňové přiznání. U inženýrských sítí bude předmětem daně pouze úplatné nabytí budov, které jsou součástí této sítě, nikoliv už její další prvky,“ vysvětluje Jana Melicharová, daňová poradkyně společnosti KODAP.

## Do nového bez daně (ale s výhradou)

Mění se také možnost uplatnění osvobození od daně při prvním úplatném nabytí nové stavby rodinného domu nebo bytové jednotky. Pojmem „nové“ se budou nyní rozumět pouze dokončené nebo užívané rodinné domy či bytové jednotky, nikoliv již stavby a jednotky rozestavěné. S tím souvisí i počítání pětileté lhůty, po kterou je první úplatný převod osvobozen. „Zatímco dříve se lhůta počítala od data, kdy stavební zákon umožňoval stavbu nebo jednotku užívat, nyní se počátek této lhůty počítá od data jejich dokončení nebo od data začátku jejich užívání, podle toho, co nastane dříve,“ říká Jana Melicharová ze společnosti KODAP. To se dotkne například bytů, které jsou sice nové, ale pět let po jejich dokončení se je nepodařilo prodat. V takovém případě již bude jejich prodej dani z nabytí nemovitých věcí podléhat.

## Výjimka pro spolky či nadace

Nově budou od daně osvobozeny nemovitosti nabyté při přeměnách všech právnických osob jako například spolků či různých nadací. Doposud se úleva týkala pouze obchodních korporací. To ale nebude platit při převodu jmění obchodní společnosti nebo družstva na společníka. „Co se týče základu daně, rozšiřuje se

použití směrné hodnoty u pozemků, na nichž není trvalý porost nebo stavba. Nově lze pro tyto pozemky směrnou hodnotu použít, i když na nich budou pouze náletové dřeviny nebo živý plot; připouští se také stavby typu oplocení nebo malé zpevněné plochy do 25 metrů čtverečních,“ dodává Jana Melicharová.

---

18.10.2016 08:00, SF/pb