

**UNIVERZITA KARLOVA V PRAZE**

**Právnická fakulta**

**Katedra Finančního Práva a Financí**

# **DIPLOMOVÁ PRÁCE**

**Daňové povinnosti spojené s převodem nemovitostí**

Diplomant: **František Král**

Vedoucí diplomové práce: **JUDr. Pavlína Vondráčková**

Praha, 2008

„Prohlašuji, že jsem diplomovou práci vypracoval samostatně  
s využitím uvedených pramenů a literatury.“

V Praze dne 2. prosince 2008

## **Poděkování**

Na tomto místě bych rád poděkoval paní JUDr. Pavlíně Vondráčkové, za vedení této diplomové práce, za její vstřícný přístup, spočívající zejména v konzultacích, podnětných dotazech, neocenitelné pomoci při řešení řady problémů vyskytnuvších se během zpracování, a připomínek, které velkou měrou přispěly ke zkvalitnění a řešení této diplomové práce.

## Obsah

<b>ÚVOD</b> .....	<b>1</b>
<b>1. PŘEVOD NEMOVITOSTÍ A DAŇOVÉ POVINNOSTI</b> .....	<b>2</b>
<b>2. KATASTR NEMOVITOSTÍ</b> .....	<b>6</b>
2.1 HISTORIE KATASTRU NEMOVITOSTÍ .....	6
2.2 ZÁKON O KATASTRU NEMOVITOSTÍ A SOUVISEJÍCÍ PRÁVNÍ PŘEDPISY .....	13
2.2.1 Základní zásady katastru nemovitostí.....	13
2.2.2 Evidence údajů .....	14
2.2.3 Zapisované údaje .....	15
2.2.4 Judikatura : právo na bezúplatné poskytnutí údajů z katastru nemovitostí České republiky.....	15
2.3 INTABULAČNÍ PRINCIP.....	16
2.3.1 Vklad do katastru nemovitostí.....	16
2.3.2 Záznam v katastru nemovitostí.....	17
2.3.3 Poznámka v katastru nemovitostí.....	18
<b>3. PŘEVOD NEMOVITOSTÍ, VLASTNICKÉ PRÁVO</b> .....	<b>19</b>
3.1 CHARAKTERISTIKA VĚCNÝCH PRÁVA .....	19
3.1.1 Právní úprava vlastnického práva.....	19
3.1.2 Analytické vymezení vlastnického práva.....	21
3.1.3 Výkon vlastnického práva a obsah .....	22
3.1.4 Omezení vlastnického práva .....	23
3.1.5 Nabývání vlastnického práva .....	25
3.1.6 Jednotlivé důvody nabytí vlastnictví .....	26
3.1.7 Judikatura Nejvyššího správního soudu.....	29
<b>4. DAŇ Z PŘEVODU NEMOVITOSTI</b> .....	<b>35</b>
4.1 POPLATNÍK.....	35
4.2 PŘEDMĚT DANĚ .....	35
4.3 ZÁKLAD DANĚ.....	36
4.3.1 Zaokrouhlování základu daně.....	37
4.4 SAZBA DANĚ .....	37
4.5 OSVOBOZENÍ OD DANĚ Z PŘEVODU NEMOVITOSTI .....	38
4.1.1 Daň z převodu nemovitosti versus daň darovací.....	42
4.6 VYMĚŘENÍ A SPLATNOST DANÍ.....	43
4.6.1 Vyměření a splatnost daní.....	43
4.1.2 Daňové přiznání.....	44
4.1.3 Lhůty pro vyměření .....	45
4.7 ROZHODOVACÍ ČINNOST NEJVYŠŠÍHO SPRÁVNÍHO SOUDU .....	46
4.7.1 Daň z převodu nemovitosti: osvobození od daně.....	46
4.7.2 Judikatura Nejvyššího správního soudu.....	49
<b>5. DAŇ Z PŘÍJMU VE VZTAHU K PRODEJI NEMOVITOSTI</b> .....	<b>53</b>
5.1 DAŇ Z PŘÍJMU FYZICKÝCH OSOB .....	53
5.1.1 Poplatník .....	53
5.1.2 Předmětem daně z příjmů.....	53

5.1.3	Osvobození od daně.....	54
5.1.4	Základ daně .....	56
5.1.5	Sazba daně.....	56
5.2	DAŇ Z PŘÍJMU PRÁVNICKÝCH OSOB.....	56
5.2.1	Poplatník daně .....	56
5.2.2	Předmět daně .....	57
5.2.3	Osvobození od daně.....	57
5.2.4	Sazba daně.....	57
5.3	SPOLEČNÁ USTANOVENÍ.....	58
<b>6.</b>	<b>DAŇ Z PŘIDANÉ HODNOTY.....</b>	<b>59</b>
6.1	OBEČNÉ USTANOVENÍ O DPH.....	59
6.1.1	Předmět .....	59
6.1.2	Daňové subjekty .....	59
6.1.3	Místo plnění při převodu nemovitosti.....	61
6.1.4	Zdanitelná plnění – převod nemovitosti.....	61
6.1.5	Uskutečnění plnění a daňová povinnost při převodu nemovitosti.....	62
6.1.6	Daňové doklady při převodu nemovitosti.....	62
6.1.7	Základ daně, výpočet daně při převodu nemovitosti .....	63
6.1.8	Sazby daně.....	63
6.2	OSVOBOZENÍ OD DANĚ.....	66
6.2.1	Osvobození u staveb, bytů a nebytových prostor .....	66
6.2.2	Osvobození u pozemků .....	66
<b>7.</b>	<b>DAŇ Z NEMOVITOSTI.....</b>	<b>69</b>
7.1	DAŇ Z POZEMKŮ.....	69
7.1.1	Předmět daně .....	69
7.1.2	Poplatníkem daně.....	69
7.1.3	Základ daně a sazba daně.....	70
7.2	DAŇ ZE STAVEB.....	71
7.2.1	Předmět daně .....	71
7.2.2	Základ daně a sazba daně .....	73
7.3	SPOLEČNÁ USTANOVENÍ PRO DAŇ ZE STAVEB A Z NEMOVITOSTI .....	74
7.3.1	Zdaňovací období a daňové přiznání .....	74
7.3.2	Placení daně.....	75
7.3.3	Daň z nemovitosti: Přechod povinnosti uhradit daňový nedoplatek v souvislosti se změnou vlastnictví .....	76
7.3.4	Rozhodovací činnost Nejvyššího správního soudu .....	83
7.3.5	Nejméně oblíbená daň.....	84
	<b>ZÁVĚR.....</b>	<b>88</b>
	<b>POUŽITÉ PRAMENY.....</b>	<b>90</b>
	<b>SEZNAM PŘÍLOH.....</b>	<b>92</b>

## Úvod

Počátek fenoménu daní lze úspěšně stopovat do období několika století před naším letopočtem. Po staletí, tak svojí podstatou tento fenomén fakticky zasahoval nejen do života většiny lidí, ale i do vývoje, stability a nezměnitelnosti právních systémů. Jeho legitimita byla v drtivé většině případů odvozena od svrchovanosti panovníka či inkorporaci práva na výběr daní v tehdejších platných právních systémech.

Ne jinak je tomu i v současnosti, kdy v našem právním systému je obsaženo několik zvláštních právních předpisů veřejného práva, upravující tento fenomén.

Tato práce, se však zaměřuje pouze na jeho část - a to takovou část daňových povinností (finančních závazků), která je spojena s převodem nemovitosti. Jde zejména o daň z převodu nemovitosti, daň z příjmů fyzických a právnických osob vznikající právním subjektům v souvislosti s převodem nemovitosti, daň z přidané hodnoty a daň z nemovitosti související s nabytím vlastnického práva k nemovitosti.

Mimo jiné, je v diplomové práci věnována tematika katastru nemovitostí, jako instituci, která eviduje nemovitosti včetně jejich vlastníků, a která je nezbytným účastníkem vtaženým do procesu převodu nemovitosti.

Uvedená tematika je však natolik rozsáhlá, že není možné se zabývat kompletně a komplexně každou potenciální možnou situací vznikající při převodu nemovitosti, neboť ta by jistě vydala navíc, než je předmětem této diplomové práce.

Snahou tedy bude nastínit elementární daňové povinnosti vznikající s převodem nemovitostí a v závislosti na úvaze autora, pak poskytnout v jednotlivých kapitolách dostatečný prostor pro jejich detailnější a hlubší prozkoumání.

Téma této diplomové práce "Daňové povinnosti spojené s převodem nemovitostí" mi poskytlo možnost zdokonalit se v problematice daní, která ať chceme nebo nechceme, se dotýká téměř každého, neboť jak praví známý slogan „o peníze jde vždy až na prvním místě“.

## 1. Převod nemovitostí a daňové povinnosti

V současném modernizovaném světě, dochází k řadě právních závazkových vztahů, z nichž jednotlivým subjektům vznikají, mění se a zanikají práva a povinnosti.

Ne jinak je tomu i v případě převodů nemovitostí, zejména mezi developerskými společnostmi, vytvářející masovou bytovou nebo rodinnou výstavbu, a mladými lidmi, jejichž trendem je žít ve vlastním bydlení a jejichž chování, tak vlastně podporuje poptávku po novém bydlení a vytváří ideální prostředí pro již zmíněnou bytovou výstavbu. Není to však jen tento jediný uvedený případ, neboť k převodu nemovitosti může docházet i mezi ostatními subjekty, jimiž mohou být například Česká republika, respektive její organizační složky, kraje a obce (tj. vyšší a základní územními samostatné celky).

Možností je mnoho, vezměme tedy ten nejběžnější a nastiňme problematiku, která s převodem nemovitostí vzniká.

Příkladem tak může být pořízení (nákup) rodinného domku či bytu, který je zapsaný v katastru nemovitosti.

Prvotním úkonem tak bude uzavření smlouvy o převodu nemovitosti, jejímž nezbytným předpokladem je písemná forma a umístění podpisů kupujícího a prodávajícího na jednu listinu, včetně jejich legalizace (úředního ověření). Vzhledem k tomu, že nemovitost je evidována v katastru nemovitostí, je nutné podat návrh na vklad na zápis vlastnického práva do katastru nemovitosti, a to buď společně nebo aspoň jednou smluvní stranou. Jestliže katastrální úřad neshledá v návrhu závažné nedostatky, provede vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí a o tomto svém úkonu vyrozumí smluvní strany, včetně zaslání smlouvy, na které bude vyznačena tzv. doložka o provedení vkladu vlastnického práva.

Od jednotlivých okamžiků popsaného „života smlouvy o převodu nemovitosti“, se odvíjí jednotlivé kroky při plnění daňových povinností.

Jednou z daňových povinností tak bude **daň z převodu nemovitosti**. Tato daň se dotýká všech, kteří prodávají resp. kupují nemovitost, bez ohledu na to, zda se jedná o fyzickou osobu či společnost, zda jde o plátce daně z přidané hodnoty či zda je nemovitost zapsána v katastru nemovitostí.

Poplatníkem daně z převodu nemovitosti je prodávající, nicméně kupující je ze zákona ručitelem. Ve smlouvě o převodu nemovitosti je možné zajistit splnění povinnosti prodávajícím např. smluvní pokutou, či odpočtu daně z peněz složených v notářské nebo advokátní úschově. Základem daně je cena zjištěná ze znaleckého posudku, pokud však je cena sjednaná vyšší, je základem tato cena vyšší. Sazba daně je jednotná a činí 3% ze základu daně. Daňové přiznání je nutné podat do konce třetího měsíce následujícího po měsíci, v němž byl zapsán vklad vlastnického práva. K daňovému přiznání je nutné doložit ověřenou kopii smlouvy o převodu vlastnictví a znalecký posudek o ceně nemovitosti. Daň je splatná ve lhůtě pro podání daňového přiznání, tj. také do konce třetího měsíce následujícího po měsíci, v němž byl zapsán vklad vlastnického práva.

Platební výměr od finančního úřadu prodávající neobdrží. Z tohoto důvodu je zde zvýšené riziko placení penále. Finanční úřad není též povinen sdělovat vyměřenou daň, pokud o to povinný výslovně nepožádá.

Další z daňových povinností je **daň z příjmů**. Poplatníkem daně z příjmu je ten, kdo příjem obdrží. U této daně se rozlišuje, zda poplatníkem je fyzická osoba anebo právnická osoba anebo zda byla nemovitost zahrnuta do obchodního majetku pro výkon podnikatelské činnosti, a dále je nutno rozlišit, zda se jedná o prodej rodinného domu či bytu anebo jiné nemovitosti.

V případě, že se jedná o fyzickou osobu prodávající rodinný dům nebo byt, lze příjem z takového prodeje od daně z příjmů osvobodit v případě, kdy prodávající v prodáváném rodinném domě bydlel bezprostředně před prodejem a získané peníze použije na uspokojení své bytové potřeby, přičemž lhůta pro koupi nového bytu je stanovena do konce roku následujícího po roce, ve kterém dům prodal, anebo v prodáváném rodinném domě bydlel bezprostředně před prodejem déle než dva roky; anebo pokud v prodáváném rodinném domě sice nebydlel, ale vlastnil ho déle než pět let (osvobození od daně z příjmů se při splnění této podmínky vztahuje i na jiné nemovitosti než je rodinný dům anebo byt).

Příjmy z prodeje, na které se nevztahuje osvobození od daně, se uvádí do daňového přiznání, a stávají se tak součástí příjmů, které prodávající v daném roce dosáhl. Lhůta pro podání daňového přiznání je do 31. března následujícího roku (pokud



zákon nestanoví jinak), ve kterém byly příjmy dosaženy. Při výpočtu daně z příjmu se příjmy snižují o výdaje vynaložené v souvislosti s prodejem, a to zejm. o nabývací cenu nemovitosti, o výdaje spojené s prodejem, kterými mohou být znalecké posudky, platby notáři a zaplacená daň z převodu nemovitosti.

Problematiku daní z příjmu fyzických a právnických osob upravuje zákon č. 586/1992 Sb., o dani z příjmu. Pro zdaňovací období 2008, je výše daně z příjmu stanovena pro fyzické osoby ve výši 15 % ze základu daně (zaokrouhleného po odečtení o nezdánitelnou část základu daně a o další zákonem stanovené odečitatelné položky na celé sto Kč dolů). V zákoně je již poznamenáno, že od roku 2009 bude činit 12,5 % ze základu daně.

Jestliže prodávající též splní podmínky pro odvod daně z přidané hodnoty, je prodávající povinen tuto **daň z přidané hodnoty (DPH)** započítat do kuní ceny. Tato daňová povinnost je upravena v zákoně č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty.

Prodej staveb, bytů a nebytových prostor je od daně z přidané hodnoty osvobozen v případě, kdy k převodu nemovitosti dojde po uplynutí tří let od nabytí nemovitosti anebo od kolaudace. Není-li tato podmínka pro uvedený převod splněna, je nutno připočíst daň z přidané hodnoty, jejichž základní sazba činí 19 %, s výjimkou tzv. staveb sociálního bydlení, kde se uplatní daň snížená, tj. ve výši 9 %.

V souvislosti s nabytím vlastnického práva k nemovitosti, vzniká vlastníkovu povinnost hradit **daň z nemovitosti**. Přiznání k dani z nemovitosti je poplatník povinen podat do 31. ledna daného kalendářního roku, a to podle stavu, který u nemovitosti byl k 1. lednu. Pokud roční daň nepřesáhne částku pěti tisíc korun českých, je splatná do 31. května, jinak se platí ve dvou splátkách a do 31. května a do 30. listopadu. Daň z nemovitosti se dělí na **daň z pozemků**, kdy základem daně je jejich výměra a **daň ze staveb**, u kterých je základem daně zastavěná plocha (u bytů jejich podlahová plocha). Zákon stanoví základní sazbu daně, která se upravuje příslušným koeficientem, například dle počtu obyvatel dané obce či města a u dani ze staveb i koeficientem dle počtu podlaží.

Přiznání k dani z nemovitosti se nepodává v následujících letech, jestliže ho poplatník podal v některém předchozím zdaňovacím období za podmínky, že nedošlo

ke změně v parametrech (viz kapitola 7 – Daň z nemovitosti) důležitých pro výpočet daně.

**Místní příslušnosti** finančního úřadu je upraveno v zákoně č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků.

Pro daň z převodu nemovitosti a daň z nemovitosti je příslušný finanční úřad, v jehož obvodu se nemovitost nachází.

Pro daň z příjmů a daň z přidané hodnoty je místně příslušný finanční úřad dle místa bydliště v České republice anebo místa, kde se osoba zdržuje - u fyzické osoby; nebo dle sídla - u právnické osoby.

Je tedy zřejmé, že problematika daní související s převodem nemovitostí může být v některých případech značně složitá, a proto je cílem této diplomové práce podrobněji objasnit jednotlivá úskalí zmíněných daní, tj. daně z převodu nemovitosti, daně z příjmu, daně z přidané hodnoty a daně z nemovitosti.

Pro úplnost tedy zbývá právně vymezit pojem nemovitosti, jenž je definován v ustanoveních odstavce § 119 odst. 1 a 2, Občanského zákoníku.<sup>1</sup> Dle těchto ustanovení, jsou věci movité a nemovité. Nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.

---

<sup>1</sup> § 119 odst. 1 a 2, zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

## 2. Katastr nemovitostí

### 2.1 Historie katastru nemovitostí

Slovo katastr je odvozeno z latiny a znamená krátce asi totéž co **soupis** (caput = hlava, capitastrum = soupis podle hlav, později též podle jakékoliv jednotky). Obecně pak býval tímto slovem označován přehledný soustavný popis zvláštních vlastností, osob, věcí nebo práv, zejména pak soupis pozemků nebo i výtěžků z obchodů a živností pořizovaný k účelům daňovým.

Snaha o jednotnou daňovou politiku je patrná již v roce 1022, kdy český kníže Oldřich († 1034) z rodu Přemyslovců zavedl vybírání daně z lánu. Soukromá práva na majetek si začala šlechta počátkem 14. století zajišťovat zápisem v **zemských deskách**. Původně však zemské desky sloužily k zápisům o soudních sporech. První písemný doklad o zápisech je ve formuláři zemského písaře z roku 1278. Podle českého vzoru byly na Moravě roku 1348 zavedeny desky zemské u soudu brněnského a olomouckého a začátkem 15. století i ve Slezsku u soudu opavského.

Držebnosti poddaných a jejich povinnosti si dávala vrchnost před rokem 1650 zapisovat do knih zvaných **urbáře**. Pozemky připsané v urbářích poddaným a svobodníkům byly nazývány pozemky urbárními, rustikálními později též kontribuentními. Pozemky vrchnostenské, které se nazývaly panské, dominikální anebo dvorské, nebyly až do roku 1706 podrobeny žádné dani.

V roce 1650 se sněm království Českého usnesl na tom, aby byly daně vyměřovány na spravedlivějším a věcnějším základě. Této dani měly být i nadále podrobeny jen statky a pozemky v držení poddaných.

V letech 1653-1656 tak byly položeny pro Čechy základy prvního berního katastru, známého též jako první rustikální katastr - **první berní rula**. Roku 1684 byla provedena revize – **druhá berní rula**, která platila až do roku 1748. Za první moravský katastr je možné považovat tzv. lánové rejstříky (první lánová vizitace v letech 1656-1658, druhá lánová vizitace v letech 1669-1697).

V květnu roku 1749 vstoupila v platnost **třetí berní rula** – tzv. první tereziánský katastr rustikální, která nahradila předchozí berní rulu i moravské lánové rejstříky. Po nové jenerální vizitaci rustikální půdy začala v roce 1757 platit **čtvrtá berní rula** tzv. druhý tereziánský katastr rustikální.

V roce 1749 byly zavedeny nové příznávací listy pro statky dominikální. Důvodem bylo vyrovnání pozemková daně podle počtu a plochy půdy jednotlivých vrchností (exaequace - vyrovnání). Soupis jednotlivých vrchnostenských statků probíhal až do roku 1757. Výsledkem pak byl tereziánský katastr dominikální. Rustikální tereziánský katastr spolu s tereziánským katastrem dominikálním, tak tvořily úplný katastr všech pozemků. Tento soupis se pak souhrnně nazýval **katastrem tereziánským** aneb tereziánskou rektifikací katastru.

Dne 20. dubna 1785 nařídil Josef II. patentem o reformě daně pozemkové a vyměření půdy, že všechny úrodné pozemky dominikální i rustikální se uvnitř obce zaměří, zobrazí a určí jejich výměry a hrubý výnos dle úrodnosti. Patent zavedl dvě významné novinky - nahrazení dosavadní soustavy usedlostí jiným, menším a četnějším daňovým prvkem – pozemkem - a zaměření každého pozemku, a tak možnost zjištění jeho správné výměry a následně i výtěžku. Výsledný elaborát je znám jako **josefský katastr**. Jednalo se o první katastr, založený na přímém měření skutečného stavu v terénu. Josefský katastr nenalezl porozumění u šlechty, ta si vymohla zrušení nového katastru po jeho roční platnosti (1789-1790) a opětné zavedení tereziánského katastru.

I přesto že, josefovský katastr platil pouze krátkou dobu, dokázal ukázat všechny nesprávnosti ve výměrách tereziánského katastru. Roku 1792 tak byl přijat **katastr tereziánsko-josefský**, který převzal správné výměry z katastru josefského a ponechal šlechtě výhody ocenění exaequatoria, oproti těm, které byly navrženy v Josefském patentem o reformě daní a vyměření půdy. Tereziánsko-josefský katastr byl též podkladem pro založení zemských desek a pro daňové předpisy a to až do roku 1860, kdy vstoupil v platnost operát stabilního katastru.

Císařským patentem z 1. června 1811 č. 946 sb.z.s. byl vyhlášen **Všeobecný zákoník občanský**. Obsahoval mimo jiné zásady, které měly bezprostřední vliv na další funkci katastru. Stanovoval, že stavba je součástí pozemku (tj. zásadu římského práva superficies solo cedit), a že k převodu vlastnictví nemovitých věcí je třeba zápis do pozemkových knih, nazývaný vklad (intabulace). Všeobecný zákoník občanský platil až do roku 1951, kdy byl zrušen zákonem č. 141/1950 Sb. a výše uvedené principy byly opuštěny.

Základy dnešního novodobého katastru nemovitostí byly položeny nejvyšším patentem rakouského císaře Františka I. ze dne 23. prosince 1817 o dani pozemkové a

vyměření půdy. Jejím základem byl přesný soupis a geodetické vyměření veškeré půdy, tzv. **stabilní katastr**. Hranice všech pozemků byly v přírodě za účasti jejich držitelů řádně vyšetřeny a označeny. V Čechách probíhalo podrobné měření v letech 1826-1843, na Moravě 1824-1836. Všechny zaměřené pozemky byly zobrazeny a očíslovány jako parcely. Z měřického operátu stabilního katastru je dodnes odvozena i většina platných katastrálních map na území České republiky. Takové katastrální mapy (zpravidla v měřítku 1:2880) jsou platné na cca 70 % území dnešního státu.

Stabilní katastr stárnul podstatně rychleji než se předpokládalo, protože nebylo zajištěno jeho systematické udržování. Proto bylo nařízeno jeho jednorázové doplnění, tzv. reambulace stabilního katastru. Práce byly prováděny ve velkém spěchu v letech 1869-1881 a kvalita původního díla značně utrpěla.

Dne 25. června 1871 byl přijat **obecný knihovní zákon** (zákon z 25.6.1871 č. 95/1871 ř.z. o zavedení obecného zákona o pozemkových knihách) a dne 5. prosince 1874 **zákon o založení nových pozemkových knih** (zákon č. 92/1874 z.z.č. o založení nových pozemkových knih pro království České a o jejich vnitřním zařízení). Bylo stanoveno, že v nových pozemkových knihách mají být zaneseny veškeré nemovitosti i práva a povinnosti s nimi spojené. Zákon stanovil, že pozemkové knihy jsou veřejné. Práva zapisovaná do pozemkových knih se nabývala vkladem - intabulací. Stanovením intabulačního principu (tj. ztotožněním okamžiku nabytí práva s okamžikem jeho veřejné publicity v pozemkové knize) a přísných a přesných formálních pravidel pro zápis byl zajišťován vysoký soulad mezi skutečností a evidovaným stavem.

Reambulace map stabilního katastru ukázala, že katastr může být brzy znehodnocen, nebude-li zajištěn systém jeho nepřetržitého doplňování a údržby. Zákon ze dne 23. května 1883 č. 83 ř.z., o evidenci katastru daně pozemkové proto nařídil, že se katastr daně pozemkové musí udržovat v souladu se skutečným a právním stavem.

V roce 1896 byl katastr daně pozemkové revidován a od roku 1898 bylo i v katastru zavedeno používání **metrické míry**. Katastr daně pozemkové platil až do roku 1927.

Dne 16. prosince 1927 byl přijat zákon č. 177/1927 s.z.n., o pozemkovém katastru a jeho vedení (**katastrální zákon**). Katastr daně pozemkové pozměněný novým zákonem oficiálně na pozemkový katastr, začal podstatně měnit svůj původní účel. Stal

se nepostradatelnou součástí všech právních jednání o nemovitostech a jeho původní daňové poslání se začalo přetvářet na účel právní a všeobecně hospodářský.

Zastaralé a nevyhovující zobrazení pozemků a budov v zastavěných částech měst se začalo nahrazovat moderním, podrobným a přesným zobrazením, zpravidla v měřítku 1:1000 nebo 1:2000. Nově vyhotovované katastrální mapy byly zobrazovány v lokálním národním souřadnicovém systému jednotné trigonometrické sítě katastrální (S-JTSK). Pro každou parcelu byl v pozemkovém katastru uveden držitel, výměra, vzdělávání (kultura), jakostní třída (ve škále 9 stupňů) a katastrální výtěžek.

Podstatnými částmi pozemkového katastru byly: operát měřický (tj. mapy), operát písemný (tj. písemné sestavení výsledků šetření), sbírka listin (podle kterých se provádějí zápisy v pozemkovém katastru) a úhrnné výkazy (obsahují celkové údaje pozemkového katastru pro katastrální území anebo širší finanční obvody). Pozemkový katastr byl zákonem stanoven jako veřejný.

Definováno bylo katastrální řízení, jako měření nebo místní šetření, prováděné pro založení nebo obnovení pozemkového katastru. Pozemkový katastr byl udržován v souladu se skutečným stavem a zákon stanovil pravidla součinnosti mezi katastrálními měřickými úřady a knihovními soudy (jejich vzájemnou ohlašovací povinnost). Všeobecná ohlašovací povinnost byla stanovena všem držitelům pozemků.

Pozemkový katastr byl velmi přesný a spolehlivý především do roku 1938. Později již nebyla jeho údržba dostatečná a zejména po roce 1945 (poválečné konfiskace a přidělové řízení) se začal hrubě rozcházet se skutečností a po roce 1956 se přestal udržovat vůbec. Katastrální zákon č. 177/1927 Sb. byl zcela zrušen až v roce 1971 zákonem č. 46/1971 Sb., o geodézii a kartografii.

**Po skončení 2. světové války přinesly poválečné konfiskace, navazující přidělové řízení, revize tzv. první pozemkové reformy a vyhlášení tzv. druhé pozemkové reformy zásadní změny vlastnických práv k nemovitostem.**

Mimořádně rozsáhlými změnami byla zasažena třetina území státu. Byl prolomen intabulační princip, na kterém byla založena funkce a spolehlivost pozemkových knih a vlastnické právo přecházelo na přidělce dnem převzetí držby.

Vznikal zcela nový právní stav, který byl v hrubém nesouladu se stavem katastru a pozemkových knih.

Dne 8. května 1947 byl přijat **zákon č. 90/1947 Sb., o provedení knihovního pořádku stran konfiskovaného nepřátelského majetku** a o úpravě některých právních poměrů vztahujících se na přidělený majetek, který velice zjednodušil zápisy do pozemkových knih a zásadně změnil principy desítky let platného knihovního práva. Připušteno bylo používání provizorních a málo přesných měřických podkladů. Během několika let vznikl neutěšený stav, který nebyl dodnes napraven. Příděly nebyly zaměřeny a nové hranice nebyly v katastrálních mapách zobrazeny. Původní technické podklady (grafické přidělové plány) jsou přitom již často nečitelné, poškozené nebo jsou i ztraceny. Většina započatých scelovacích řízení nebyla nikdy dokončena a na takovém území vznikl chaotický právní stav. Kompetence k dokončování započatých scelovacích řízení a k upřesňování nebo rekonstrukci přidělů přísluší v současné době pozemkovým úřadům na základě zákona č. 284/1991 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech.

Dne 1. ledna 1951 nabyl účinnosti, zákon č. 141/1950 Sb., **občanský zákoník**. Tzv. střední občanský zákoník z roku 1951 zavrhl po staletí osvědčenou zásadu římského práva superficies solo cedit a výslovně stanovil, **že stavba není součástí pozemku**. Došlo i k definitivnímu opuštění intabulačního principu zápisů do pozemkových knih a vlastnictví se nadále nabývalo samotnou smlouvou nebo přecházelo ze zákona, výrokem soudu, úřadu nebo orgánu veřejné správy. Střední občanský zákoník završil postupný úpadek významu a spolehlivosti zápisů v pozemkových knihách i v pozemkovém katastru.

V socialistickém hospodářství byl kladem důraz zejména na plánování a naplnění kvót zemědělské výroby. Důraz byl proto kladen zejména na to, kdo půdu obhospodařuje, než na evidenci soukromých práv (vlastnických práv) k nemovitostem. K těmto hospodářským účelům byla v roce 1956 zavedena **jednotná evidence půdy (JEP)**. Tím se upustilo od pozemkového katastru, aniž by došlo k jeho shodě se skutečností.

Jednotná evidence půdy (JEP) neměla základ v obecně závazném právním předpisu a byla zakládána jen na základě usnesení vlády č. 192 z 25. ledna 1956. Soukromá práva k nemovitostem nepodléhala v letech 1951-1964 žádné úplné a systematické evidenci.



Dne 1. dubna 1964 nabyly účinnosti **nový občanský zákoník (zákon č. 40/1964 Sb.), zákon o evidenci nemovitostí (EN) (zákon č. 22/1964 Sb.)** a **notářský řád (zákon č. 95/1963 Sb.)**. Ani nová právní úprava nesměřovala k obnovení intabulačního principu a úplné evidenci soukromých práv k nemovitostem (zákonem o evidenci nemovitostí byl definitivně zrušen obecný knihovní zákon z roku 1871). K účinnosti smluv o převodu vlastnictví k nemovitostem bylo třeba od 1. dubna 1964 jejich registrace státním notářstvím (nešlo-li o převod do socialistického vlastnictví). Evidence nemovitostí (EN) měla evidovat především údaje o nemovitostech nutné pro plánování a řízení hospodářství, zejména zemědělské výroby.

Prováděcí vyhláška č. 23/1964 Sb. vymezila i nemovitosti, které se podle parcelních čísel neevidovaly a do map nezakreslovaly (zemědělské a lesní pozemky ve vlastnictví občanů, pokud byly užívány socialistickou organizací nebo v náhradním užívání). Soulad evidence nemovitostí se skutečným stavem měla zajišťovat ohlašovací povinnost všech uživatelů nemovitostí vůči příslušnému národnímu výboru (do 15 dnů od vzniku změny) a následná oznamovací povinnost národního výboru vůči orgánům geodézie (do 15 dnů od ohlášení uživatelem). Listiny o nemovitostech měly být předkládány orgánům geodézie do 60 dnů od nabytí právní moci (u rozhodnutí) nebo ode dne jejich vzniku.

Údaje evidence nemovitostí byly závazné jen pro plánování a řízení zemědělské výroby, pro výkaznictví a statistiku o zemědělském půdním fondu a pro přehledy nemovitostí vedené socialistickými organizacemi. Součástí evidence nemovitostí mělo být i evidování právních vztahů k nemovitostem, a protože se od roku 1951 žádná taková úplná a systematická evidence právních vztahů nevedla, bylo nutné její nové založení. Komplexní zakládání evidence nemovitostí (KZEN), při kterém se zjišťovaly a zapisovaly aktuální právní vztahy k nemovitostem trvalo skoro čtvrt století (1964-1988).

Evidence nemovitostí obsahovala operát měřický (mapu pozemkovou, pracovní a evidenční), operát písemný (výkaz změn, soupis parcel, evidenční listy, listy vlastnictví, seznam a rejstřík uživatelů a vlastníků a seznam domů), sbírku listin a sumarizační výkazy. Měřický operát evidence nemovitostí (pozemkové mapy) vycházel z předchozích ostrovních map bývalého pozemkového katastru, které byly skresleny do souvislého zobrazení. Nové pozemkové mapy byly postupně vyhotovovány na základě



výsledků technicko-hospodářského mapování (THM) (1961-1981), později na základě výsledků tvorby základní mapy velkého měřítka (ZMVM) (1981-1992).

Po obnově demokratických politických poměrů v roce 1989 nebylo již nadále únosné vycházet z neúplného obsahu evidence nemovitostí, ani pokračovat v nedokonalých principech, na kterých byla založena a vedena.

Od 1. ledna 1993 nabyla účinnost zcela nová právní úprava (zákon č. 264/1992 Sb., kterým se mění občanský zákoník a některé další zákony, zákon č. 265/1992 Sb., **o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem**, zákon č. 344/1992 Sb., **o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon)** a zákon č. 359/1992 Sb., **o zeměměřických a katastrálních orgánech**).

Katastr nemovitostí České republiky, zřízený novou právní úpravou, integruje do jediného instrumentu funkci bývalé pozemkové knihy i bývalého pozemkového katastru. Státní správu katastru nemovitostí vykonávají zákonem zřízené katastrální úřady. Částečně byl obnoven intabulační princip, a to pro smluvní nabývání věcných práv k nemovitostem, kdy k jejich nabytí dochází (po zákonem vymezené právní aprobaci prováděné katastrálním úřadem ve správním řízení) vkladem do katastru nemovitostí. Věcná práva, jejichž nabytí není podmíněno vkladem, se do katastru nemovitostí zapisují záznamem.

Katastrální operát tvoří soubor geodetických informací (SGI) (zahrnující katastrální mapu a ve stanovených katastrálních územích i její číselné vyjádření), soubor popisných informací (SPI) (zahrnující údaje o katastrálním území, o parcelách, o stavbách, o vlastnicích a jiných oprávněných a o právních vztazích), souhrnné přehledy o půdním fondu, dokumentace výsledků šetření a měření a sbírka listin. Podrobnější právní úprava byla provedena nejprve vyhláškou č. 126/1993 Sb., (účinnou od 28. dubna 1993) a později vyhláškou č. 26/2007 Sb. (účinnou od 1. března 2007).

Katastr nemovitostí při svém začátku zcela převzal operát předchozí evidence nemovitostí. Její zásadní obsahovou neúplnost (o soukromé pozemky dříve užívané socialistickými organizacemi) bylo třeba překlenout založením zjednodušené evidence pozemků. Zjednodušená evidence pozemků obsahuje alespoň parcelní číslo podle dřívější pozemkové evidence, původní nebo zbytkovou výměru (po majetkoprávně provedených změnách) a údaj o vlastníku. Pozemky zjednodušené evidence nejsou

zobrazeny v platných katastrálních mapách a využívá se proto stále jejich zobrazení v mapách bývalého pozemkového katastru nebo navazujících operátech přidělového a scelovacího řízení. Zakládání zjednodušené evidence bylo prováděno souběžně s digitalizací souboru popisných informací (SPI) v letech 1994-1998. V letech 1997-1998 byl katastr nemovitostí jednorázově doplněn o údaje o vztahu bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám. V roce 1998 byla zahájena digitalizace souboru geodetických informací (SGI).

## **2.2 Zákon o katastru nemovitostí a související právní předpisy**

### **2.2.1 Základní zásady katastru nemovitostí**

Katastr nemovitostí České republiky upravuje katastrální zákon.<sup>2</sup>

V části první v § 1 odst. 2 je stanoveno, že katastr je soubor údajů o nemovitostech v České republice, zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrického a polohového určení. Součástí katastru nemovitostí je i evidence vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem podle zvláštního předpisu a dalších práv k nemovitostem dle zákona. Tímto zvláštním předpisem je zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem.<sup>3</sup>

Dle § 1 odst. 3 je katastr zdrojem informací sloužící k ochraně práv k nemovitostem, pro daňové a poplatkové účely, k ochraně životního prostředí, zemědělského a lesního půdního fondu, nerostného bohatství, kulturních památek, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, pro účely vědecké, hospodářské a statistické a pro tvorbu dalších informačních systémů.

Uplatňuje se tzv. princip objektivní pravdy, který je stanoven v § 11, zákona o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem.<sup>4</sup> Ten, kdo vychází ze zápisu v katastru učiněného po 1. lednu 1993, je v dobré víře, že stav katastru odpovídá skutečnému stavu věci, ledaže musel vědět, že stav zápisů v katastru neodpovídá skutečnosti.

---

<sup>2</sup> Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České Republiky (katastrální zákon)

<sup>3</sup> Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem

<sup>4</sup> § 11 zákona 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem

Katastr nemovitostí je veřejně přístupný, neboť každý je oprávněn nahlédnout do katastru nemovitostí a učinit si o právních vztazích opisy nebo výpisy. Princip veřejnosti je též upraven i v § 21 katastrálního zákona.<sup>5</sup>

Katastrální úřad reviduje soulad údajů katastru se skutečným stavem v terénu. Revizi údajů katastru vyhláší příslušný katastrální úřad podle potřeby zajištění souladu údajů katastru s jejich skutečným stavem v terénu a provádí ji za součinnosti obcí, státních orgánů a za účasti pozvaných vlastníků a jiných oprávněných subjektů nebo jejich zástupců. Zjistí-li nesoulad v údajích katastru, projedná způsob jeho odstranění.<sup>6</sup>

Rozhodnutí, kterým se vklad povoluje, lze provést zápisem ve spisu. **Proti rozhodnutí, kterým se vklad povoluje, není přípustný žádný opravný prostředek, a to ani žaloba ve správním soudnictví.**<sup>7</sup>

### 2.2.2 Evidence údajů

V katastru nemovitostí se dle zákona evidují následující údaje<sup>8</sup>:

- pozemky v podobě parcel,
- budovy spojené se zemí pevným základem,
- byty a nebytové prostory (vymezení dle zákona o vlastnictví bytů<sup>9</sup>),
- rozestavěné budovy, byty, nebytové prostory (požádá-li o to vlastník, jiná osoba oprávněná z práva, které se zapisuje do katastru nebo v souvislosti se vznikem, změnou nebo zánikem věcného práva),
- stavby spojené se zemí pevným základem, o nichž to stanoví zvláštní předpis.

V katastru nemovitostí se neevidují drobné stavby. Pro účely katastrálního zákona jsou za drobné stavby považovány stavby s jedním nadzemním podlažím, pokud jejich zastavěná plocha nepřesahuje 16 m<sup>2</sup> a výšku 4,5 m, které plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní, a stavby na pozemcích určených k plnění funkcí lesa, sloužící k

---

<sup>5</sup> § 13 zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem a § 21 Zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České Republiky (katastrální zákon)

<sup>6</sup> §7 odst.1 zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České Republiky (katastrální zákon)

<sup>7</sup> §5 odst.2 a odst. 3. zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem

<sup>8</sup> §2 odst.1 zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České Republiky (katastrální zákon)

<sup>9</sup> Zákon č. 72/1994, kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (Zákon o vlastnictví bytů)

zajišťování provozu lesních školek nebo k provozování myslivosti, pokud jejich zastavěná plocha nepřesahuje 30 m<sup>2</sup> a výšku 5 m. Za drobné stavby se dále nepovažují stavby garáží, skladů hořlavín a výbušnin, stavby pro civilní ochranu, požární ochranu, stavby uranového průmyslu a jaderných zařízení, sklady a skládky nebezpečných odpadů a stavby vodních děl.<sup>10</sup>

### 2.2.3 Zapisované údaje

K nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí České republiky se zapisují zejména **právní vztahy**.<sup>11</sup>

Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem stanoví, že právním vztahem evidovaným v katastru nemovitostí je vlastnické právo, zástavní právo, právo odpovídající věcnému břemeni a předkupní právo s účinky věcného práva.

Dále se k nemovitostem zapisuje příslušnost organizačních složek státu a státních organizací hospodařit s majetkem státu, právo trvalého užívání nemovitosti, správa nemovitostí ve vlastnictví státu, oprávnění městských částí statutárních měst (hlavního města Prahy) hospodařit se svěřeným majetkem statutárních měst (hlavního města Prahy), oprávnění rozpočtové a příspěvkové organizace zřízené obcí nebo městskou částí hlavního města Prahy nebo statutárního města hospodařit s majetkem obce, příslušnost k organizační složce právnické osoby, pokud je zapsána v obchodním nebo jiném zákonem stanoveném rejstříku a vedoucí této organizační složky je oprávněn nakládat s nemovitostí evidovanou v katastru jménem právnické osoby, k níž organizační složka přísluší a další skutečnosti podle povahy evidované věci, které jsou na základě katastrálního zákona obsahem katastru.<sup>12</sup>

### 2.2.4 Judikatura : právo na bezúplatné poskytnutí údajů z katastru nemovitostí České republiky

Pro zajímavost lze zmínit rozsudek Krajského soudu v Ostravě ze dne 1. listopadu 2007, čj. 22 Ca 330/2006-23 , dle něhož mají kraje dle § 15 odst. 3 zákona č. 129/2000

---

<sup>10</sup> §27 písm. m) Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České Republiky (katastrální zákon)

<sup>11</sup> §2 odst.4 písm. a) zákon č. 344/1992 Sb.,o katastru nemovitostí České Republiky (katastrální zákon)

<sup>12</sup> §2 odst.4 písm. b) až i) zákon č. 344/1992 Sb.,o katastru nemovitostí České Republiky (katastrální zákon)

Sb., o krajích, právo na bezúplatné poskytnutí údajů z katastru nemovitostí bez výjimky, tj. ve všech formách uvedených v § 3 vyhlášky č. 162/2001 Sb.<sup>13</sup>, o poskytování údajů z katastru nemovitostí České republiky.

## 2.3 Intabulační princip

Všeobecný zákoník občanský z 1. června 1811 právně ukotvil princip tzv. intabulace, tj. institutu, kdy k převodu vlastnictví nemovitých věcí je třeba zápisu do pozemkových knih. Tento institut, tj. ztotožnění okamžiku nabytí práva s okamžikem jeho veřejné publicity v pozemkové knize, již v minulosti zajišťoval vysoký soulad mezi skutečností a evidovaným stavem.

Tento princip byl v roce 1951 zrušen zákonem č. 141/1950 Sb., občanský zákoník. Tzv. střední občanský zákoník z roku 1951 opustil intabulační princip zápisu do pozemkových knih a vlastnictví se nadále nabývalo samotnou smlouvou nebo přecházelo ze zákona, výrokem soudu, úřadu nebo orgánu veřejné správy, vlastnické právo přecházelo na přídělce dnem převzetí držby.

Intabulační princip byl částečně od roku 1964 nahrazen Registrací státního notářství (nešlo-li o převod do socialistického vlastnictví), která se stala podmínkou účinnosti smluv o převodu vlastnictví k nemovitosti.

Od 1. ledna 1993 byl částečně zákonem č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon) obnoven intabulační princip, a **to pro smluvní nabývání věcných práv k nemovitostem, kdy k jejich nabytí dochází (po zákonem vymezené právní aprobaci prováděné katastrálním úřadem ve správním řízení) zápisem do katastru nemovitostí.** Věcná práva, jejichž nabytí není podmíněno vkladem, se do katastru nemovitostí zapisují záznamem.

### 2.3.1 Vklad do katastru nemovitostí

Zápisem se rozumí vklad, záznam, poznámka nebo jejich výmaz.<sup>14</sup>

<sup>13</sup> §3 vyhláška č. 162/2001 zeměměřického a katastrálního úřadu o poskytování údajů z katastru nemovitostí České republiky

<sup>14</sup> §1 odst.3 zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem

Právní účinky vkladu vznikají na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení ke dni, kdy návrh na vklad byl doručen příslušnému orgánu republiky.

Na řízení o povolení vkladu se vztahuje zákon o správním řízení<sup>15</sup>, pokud zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem nestanoví jinak. Katastrální úřad provádí ve vymezené působnosti právní aprobaci, při které zejména zkoumá zda navrhovanému vkladu není na překážku stav zápisů v katastru, zda navrhovaný vklad je odůvodněn obsahem předložených listin, zda právní úkon týkající se převodu vlastnického práva nebo zřízení nebo zániku jiného práva je dostatečně určitý a srozumitelný, zda právní úkon je učiněn v předepsané formě, zda účastníci řízení jsou oprávněni nakládat s předmětem právního úkonu, zda účastník řízení není omezen právními předpisy, rozhodnutím soudu nebo rozhodnutím státního orgánu ve smluvní volnosti týkající se věci, která je předmětem právního úkonu nebo zda k právnímu úkonu účastníka řízení byl udělen souhlas podle zvláštního předpisu. Katastrální úřad tyto skutečnosti zkoumá ke dni podání návrhu na vklad.<sup>16</sup>

Jestliže jsou podmínky vkladu splněny, příslušný orgán republiky rozhodne, že se vklad povoluje; v opačném případě, jakož i tehdy, ztratil-li návrh podle zvláštního zákona<sup>17</sup> své právní účinky, návrh zamítne.

Rozhodnutí, kterým se vklad povoluje, lze provést zápisem ve spisu. **Proti rozhodnutí, kterým se vklad povoluje, není přípustný žádný opravný prostředek, ani žaloba ve správním soudnictví.**<sup>18</sup>

### 2.3.2 Záznam v katastru nemovitostí

V případě, kdy vlastnické právo, zástavní právo, právo odpovídající věcnému břemeni a předkupní právo s účinky věcného práva vznikne, změní se nebo zanikne ze zákona, rozhodnutím státního orgánu, příklepem licitátora ve veřejné dražbě, vydržením, přírůstkem anebo zpracováním, dochází k evidenci údajů formou **záznamu**, na základě listin vyhotovených státními orgány a jiných listin, které podle zvláštních předpisů potvrzují nebo osvědčují právní vztahy do katastru.<sup>19</sup>

---

<sup>15</sup> Zákon č.500/2004 Sb., správní řád

<sup>16</sup> §5 odst.1 písm. a) až g) zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem

<sup>17</sup> § 76e odst. 2 zákon č. 99/1963Sb., občanský soudní řád

<sup>18</sup> §5 odst.2 a odst. 3. zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem

<sup>19</sup> §7 odst.1 zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem

Uvedené listiny jsou veřejné listiny tj. předpokládá se jejich pravost, pokud není prokázán opak.

### 2.3.3 Poznámka v katastru nemovitostí

Poznámku zapíše katastrální úřad na základě doručeného rozhodnutí nebo oznámení soudu, správce daně, správce podniku, vyvlastňovacího úřadu soudního exekutora, osoby oprávněné provádět veřejné dražby, insolvenčního správce, či k doloženému návrhu toho, v jehož prospěch má být poznámka zapsána.

Poznámka se zapisuje na základě:

a) návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitostí a zřízením soudcovského zástavního práva na nemovitosti, exekučního příkazu k prodeji nemovitosti, exekučního příkazu k prodeji podniku, na základě usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitostí a o nařízení výkonu rozhodnutí prodejem podniku, na základě usnesení o dražební vyhlášce o prodeji nemovitosti, na základě vyrozumění insolvenčního správce o soupisu nemovitostí, které jsou podle katastru nemovitostí ve vlastnictví jiné osoby než dlužníka, na základě usnesení o nařízení předběžného opatření, na základě oznámení o uzavření smlouvy o provedení dražby nedobrovolné, na základě žádosti o vyvlastnění práv k pozemkům a stavbám podané u příslušného vyvlastňovacího úřadu nebo na základě jiného rozhodnutí, kterým se omezuje oprávnění vlastníka nemovitosti nebo jiného oprávněného nakládat s předmětem práva zapsaným v katastru,

b) na základě podaného žalobního návrhu, kterým se navrhovatel domáhá, aby soud vydal takové rozhodnutí, týkající se nemovitostí evidovaných v katastru, na jehož základě by mohl být proveden záznam do katastru podle §7<sup>20</sup>,

c) na základě usnesení o nařízení exekuce,

d) na základě rozhodnutí o předběžném opatření, podle kterého nemůže dlužník nakládat s majetkovou podstatou nebo může dlužník nakládat s majetkovou podstatou pouze se souhlasem předběžného insolvenčního správce,

e) na základě vyrozumění insolvenčního soudu o vydání rozhodnutí o úpadku, anebo

f) na základě rozhodnutí o prohlášení konkursu.<sup>21</sup>

---

<sup>20</sup> §7 zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem



### 3. Převod nemovitostí, vlastnické právo

#### 3.1 Charakteristika věcných práva

Vlastnické právo patří mezi tzv. práva věcná. Věcná práva jsou absolutní povahy, jejichž předmětem je věc hmotná.

Pojem věcných práv vznikl abstrakcí různých subjektivních občanských práv, jejichž předmětem je věc hmotná. Původně byl tento pojem vytvořen už v právu římském, jeho novodobý pojem však vytvořila až doba recepce římského práva. Pojem se v čase měnil, jeho vymezení nebylo vždy stejné a to zejména pro různý a nejednotný vývoj v právní kultuře jednotlivých zemí. Tento pojem se dostal na naše území prostřednictvím ABGB (Österreich Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch) neboli všeobecného zákoníku občanského.

Věcná práva jsou chápána zpravidla jako párová kategorie s právem závazkovým. Rozdíl je koncipován na ekonomickém základě – jde o rozdílnost mezi výrobou a směnou. Věcné právo se od závazkového liší tím, že poskytuje subjektu přímé právní „panství“ nad věcí (absolutní právo). Závazková práva vždy předpokládají určitý relativní vztah oprávněného subjektu k někomu jinému (relativní právo).

Charakteristickými rysy, je tedy povaha absolutní – kdy vlastnické právo působí erga omnes a kterému odpovídá povinnost každého subjektu nerušit oprávněný subjekt z vlastnického práva k jeho výkonu; tato povinnost spočívá především v nekonání tj. opomenutí nějakého vlastního chování, resp. ve strpění chování oprávněného subjektu, kdy předmětem je věc hmotná.

##### 3.1.1 Právní úprava vlastnického práva

Právo nabývat vlastnictví je jedno ze základních lidských práv zabezpečených, zakotvených a chráněných čl. 11 **Listiny základních práv a svobod**,<sup>22</sup> v němž je zakotveno, že každý má právo vlastnit majetek.

Mimo to, je dále stanoveno, že vlastnické právo má stejný zákonný obsah a ochranu a že nabývání vlastnického práva se zaručuje.

---

<sup>21</sup> §9 odst.1 písm. a) až f) zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem

<sup>22</sup> čl. 11. odst. 1 až 5 zákon č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod



Listina základních práv a svobod uvádí, že majetek, který je nezbytný k zabezpečování potřeb celé společnosti, rozvoji národního hospodářství a veřejného zájmu smí být jen ve vlastnictví státu, obce nebo určených právnických osob. Též je možné, na základě zákona stanovit, že některé určité věci, mohou být pouze ve vlastnictví občanů nebo právnických osob se sídlem v České republice.

Vlastnictví zavazuje. Nesmí být zneužito na újmu práv druhých či v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem. V tomto ohledu tedy zákon může připustit určitou míru poškození.

Vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné jen ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu. Tohoto institutu je zejména využíváno při stavbě liniových staveb, dálnic či železnic, kdy dochází k vyvlastnění pozemků v zájmu veřejném, vždy ale však na základě zákona a za náhradu.

S vlastnictvím nemovitosti se též pojí určité povinnosti, kterým je placení daní a poplatků. Takovéto povinnosti lze toliko ukládat pouze na základě zákona.<sup>23</sup> Příkladem tak může být právě daň z převodu nemovitosti či daň z nemovitosti upravené zákonem o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitosti resp. dani z nemovitosti.<sup>24</sup>

Těžiště právní úpravy vlastnického práva je soustředěno též v **občanském zákoníku**<sup>25</sup>, části II (druhé) – věcná práva, ve které je uveden taxativní výčet (numerus clausus) věcných práv. Tento taxativní výčet nelze narozdíl od závazkových práv volně rozšiřovat.

Výčet věcných práv je následovný:

- vlastnické právo (§ 123 a násl.) , zpravidla sem řadíme i držbu věci,
- věcná práva k věci cizí (iura in re aliena),
- práva odpovídající věcným břemenům (§ 151a a násl.),
- právo zástavní a podzástavní (§ 152 a násl. resp. § 173),
- právo zadržovací (§ 175 a násl.).

Věcná práva k nemovitým věcem se zapisují do katastru nemovitostí, u smluvního vzniku vznikají teprve tímto zápisem, tj. vkladem do katastru nemovitostí

<sup>23</sup> Čl. 4 odst.1 Listiny základních práv a svobod

<sup>24</sup> Zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitosti; Zákon č.338/1992 Sb., zákon o dani z nemovitostí

<sup>25</sup> Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

s účinky od doručení návrhu na vklad věcného práva katastrálnímu úřadu (intabulační princip). Zástavní práva k nemovitostem neevidovaným v katastru nemovitostí vzniká zápisem do rejstříku zástav vedené Notářskou komorou České republiky.

### 3.1.2 Analytické vymezení vlastnického práva

Jedna z cest teoretické koncepce vlastnického práva je jeho chápání jako absolutního právního panství člověka nad věcí. Zákoníky spatřují v absolutnosti vlastnického práva svobodu vlastníkovy vůle nakládat se svou věcí a možnost každého jiného z nakládání vyloučit – tzv. **teorie právního panství**.

Někdy bývá vlastnické právo definováno jako neomezené právní panství člověka nad věcí. Jde o překonaný názor, neboť neomezenost definičním znakem není. Lze říci, že vlastnické právo je ze všech subjektivních práv právem nejméně omezeným, má tendenci k univerzálnosti, není však neomezené, právě naopak vždy je pojmově omezeno (přinejmenším stejnými právy ostatních vlastníků) – tzv. **teorie neomezenosti vlastnictví**.

Omezení vlastnického práva mohou být **trvalá** (tj. zákonná, lze tak demonstrativně například uvést omezení dle § 127 občanského zákoníku, kdy vlastník věci se musí zdržet všeho, čímž čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon jiných jeho práv<sup>26</sup>), anebo **dočasná** (např. omezení vlastnického práva vypůjčením či dáním věci do nájmu atd.). Elasticita vlastnického práva znamená, že pomine-li právní důvod omezení, obnoví se bez dalšího vlastníkovy oprávnění v původním rozsahu. Dá-li tedy například nájemce svůj byt do podnájmu, omezí své nájemní právo, skončí-li ale podnájem, nájemní právo se rozšiřuje do původního stavu.

Vlastníkovy moc ovládat věc, lze nazvat „svou mocí“ a rozumět jí zákonem uznanou a chráněnou moc, nezávislou na současné existenci moci kohokoli jiného k téže věci v téže době. Právní panství nad věcí (tzn. právem uznanou a chráněnou moc věc ovládat) však má i nájemce, vypůjčitel apod. Moc kohokoli jiného než vlastníka k určené věci je vždy závislá na současné existenci moci jiné (tj. hlavně moci vlastníkovy), kdežto moc vlastníka je per definitionem nezávislá na existenci moci někoho jiného k téže věci v téže době.

---

<sup>26</sup> §127 zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

### 3.1.3 Výkon vlastnického práva a obsah

Vlastnické právo, je právo vlastníka v mezích zákona předmět vlastnictví ovládat, tj. zejména právo **držet** (ius possidendi), **užívat** (ius utendi), **požívat její plody a užitky** (ius fruendi) a **právo nakládat s předmětem vlastnictví** (ius disponendi).<sup>27</sup>

Výkon lze uskutečnit **konáním i nekonáním**, přičemž situace u jednotlivých vlastnickových oprávněních je různá. Právo užívací implikuje i svou negaci (právo neužívat věc).

Právo nakládat (disponovat) s věcí, implikuje i negaci tj. právo s věcí nenakládat.

Výkonem vlastnického práva je však i úmyslné zhoršení věci, způsobení jejího zániku zničením (ius abutendi) nebo i též právo převést věc na jiného (ius alienadi). S takovýmto převodem jsou spojené určité povinnosti, které spočívají zejména v peněžitých plněních vůči státu tj. placení daně z převodu nemovitosti, daně z přidané hodnoty. Vlastník věci může v rámci svého oprávnění s věcí nakládat, věc i opustit (ius derelinquendi) s úmyslem pozbyt své vlastnické právo k věci, vlastníkem věci se tak bez jakéhokoliv přivlastňovacího aktu stává stát.

Výkon práva je v rozporu se zákonem, překročí-li vlastník zákonné meze.<sup>28</sup> V tomto případě je výkon práva zdánlivý, ve skutečnosti jde o protiprávní úkon. V původní individualistické koncepci byl takovýto výkon vyloučen, prosadil se až s pronikáním sociálního chápání subjektivního občanského práva v druhé polovině 19. století, a to v čl. 11 odst. 3 Listiny základních práv a svobod.<sup>29</sup>

Listina základních práv a svobod výslovně zakazuje zneužití vlastnictví, tj. výkon, který by byl na újmu práv druhých nebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Ustanovení § 3 odst. 1 občanského zákoníku<sup>30</sup> „zneužití práva“ neužívá, ale obecně stanoví, že výkon práv a povinností nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

<sup>27</sup> § 123 zákon č. 40/1964 Sb., o občanský zákoník

<sup>28</sup> § 123 zákon č. 40/1964 Sb., o občanský zákoník

<sup>29</sup> čl. 11 odst. 3 zákon č.2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod

<sup>30</sup> § 3 odst. 1, zákon č.40/1964 Sb., občanský zákoník

### 3.1.4 Omezení vlastnického práva

Omezení vlastnického práva spočívá zpravidla v povinnosti vlastníka něco nekonat, výjimečně v povinnosti vlastníka něco konat.

Omezení vlastnického práva přímo vyplývá z pojmu vlastnického práva a lze ji dovést i z obecné zásady „vlastnictví zavazuje“ – tzv. **vnitřní omezení**. Zásada „vlastnictví zavazuje“ je pojmovým znakem vlastnictví a je třeba vykládat tento právní institut ne pouze jako právo jednoho a povinnost ostatních ho v jeho výkonu nerušit, nýbrž i tak, že i vlastník sám, má z důvodu svého vlastnictví určité povinnosti vznikající mu přímo ze zákona.

**Vnější omezení** vlastníka nemovitosti vyplývá zejména ze:

a) **zákona**, tj. zejména

- **obecná povinnost nerušit**, vlastník má povinnost nerušit výkonem svého vlastnického práva někoho jiného jako součást širší povinnosti „neminem laedere – právní zásada obecně zakazující vznik škody“, výslovně není tato povinnost v právu uvedena, ovšem jistě existuje,

- **zákaz poškozování lidského zdraví, přírody a životního prostředí**,

- **zákaz imisí** – tedy výkonu vlastnictví, kterým se neoprávněně zasahuje do cizího vlastnického, resp. jiného práva nad míru přiměřenou daným poměrům. Zákaz imisí vyplývá z tzv. „sousedských práv“<sup>31</sup>, které vlastníku přikazují zdržet se takového jednání, které by nad míru přiměřenou poměrům obtěžovalo jiného anebo čím by vážně ohrožovalo výkon jeho práv. Musí jít o podstatné obtěžování; tato kritéria je třeba posuzovat objektivně a konkrétně. Vlastník výkonem nesmí zejména ohrozit sousedovu stavbu nebo pozemek úpravami pozemku nebo stavby na něm zřízené, nad míru přiměřenou poměrům obtěžovat sousedy hlukem, prachem, popílkem, kouřem, plynem, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním, vibracemi, vnikáním chovných zvířat na sousedící pozemek, nepřiměřeným způsobem a v neodpovídajícím rozsahu odstraňovat ze své půdy prorůstající kořeny stromů nebo odstraňovat větve stromů přesahující na jeho pozemek atd.,

---

<sup>31</sup> § 127 zákon č. 40/1964 Sb., o občanský zákoník

- **zákonné břemeno** – je upraveno v § 127 odst. 3 občanského zákoníku<sup>32</sup>, a týká se za stanovených podmínek (tj. nezbytnosti údržby či obhospodařování sousedících pozemků a staveb) umožnění vstupu na vlastní pozemky, popř. na stavby na nich zřízené, není-li tento vstup možný jinak přes cizí pozemek; škoda vzniklá vstupem na pozemek či stavbu se odškodňuje jako absolutní objektivní odpovědnost,

- **použití věci bez souhlasu vlastníka** – ukládá vlastníkovi strpět, aby nezávisle na jeho souhlasu bylo za určitých přesně zákonem vymezených podmínek jeho věci použito, je-li toho třeba ve stavu nouze nebo v naléhavém veřejném zájmu, avšak výlučně za podmínky kdy, nelze-li účelu dosáhnout jinak, na dobu nezbytnou k dosažení účelu, v míře k dosažení účelu nezbytné a za náhradu (hovoří se také o tzv. věcné pomoci),

- **omezení vlastnictví ad hoc** – nevelký počet případů vyskytující se zejména v podnikatelském prostředí (omezení převoditelnosti akcií na jméno, právo obchodního zástupce odstoupit od smlouvy při výhradním zastoupení, zákonná zástavní právo skladovatele na skladovaných věcech k zajištění svých nároků, zákonné zástavní právo zasílatele k zásilce vůči příkazci a zákonné zástavní právo dopravce k zásilce k zajištění svých nároků<sup>33</sup>) a věcných břemen vzniklých ze zákona (věcná břemena vznikají písemnou smlouvou, na základě závěti ve spojení s řízením o dědictví, schválením dohody dědiců, rozhodnutím příslušného orgánu nebo ze zákona).<sup>34</sup>

Institut zadržovacího práva<sup>35</sup> umožňuje věřiteli zadržovat věc movitou, kterou má u sebe, za účelem zajištění své splatné pohledávky, kterou má proti osobě jíž by jinak byl povinen věc vydat. Toto zadržovací právo vzniká i k zajištění dosud nesplacené pohledávky, a to zahájením insolvenčního řízení<sup>36</sup>, ve kterém se řeší úpadek nebo hrozící úpadek dlužníka.

b) **úředního výroku**, tj.

- **zástavní právo** vzniká rozhodnutím soudu nebo správního úřadu<sup>37</sup>,

- **věcná břemena** vznikají rozhodnutím příslušného orgánu<sup>38</sup> (soud, stavební úřad nebo pozemkový úřad),

---

<sup>32</sup> § 127 odst. 3 zákon č. 40/1964 Sb., o občanský zákoník

<sup>33</sup> § 156 odst. 4, § 672 odst. 1, § 535, § 608 a § 628 odst. 1 zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník

<sup>34</sup> § 151o odst. 1 zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

<sup>35</sup> § 175 odst. 1 zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

<sup>36</sup> Zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon)

<sup>37</sup> § 156 odst. 1 zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

- **nucené omezení vlastnického práva** <sup>39</sup> – nejzávažnější nucené omezení vlastnického práva úředním výrokem je omezení vlastnického práva. V tomto smyslu rozlišujeme vyvlastnění tj. nucené odnětí, resp. nucený přechod vlastnického práva k pozemku či stavbě na základě správního aktu, chápe se jako důvod zániku vlastnického práva; a omezením vlastnického práva tj. omezení vlastnictví, nikoli vyvlastnění (např. omezení vlastnictví k pozemku za účelem postavení stožáru elektrického vedení)

- **omezení povinností něco konat** – soud může stanovit povinnost oplotit svůj pozemek <sup>40</sup>, též může soud uložit povinnost k aktivnímu chování <sup>41</sup> tj. uložit a povinnost provést vhodné a přiměřené opatření k odvrácení hrozící škody.

c) **právním úkonem vlastníka**, tj.

- např. zřízení věcného břemene, pronajmutí; tedy dobrovolným omezením vlastnického práva. K takovému omezení může dojít i právním úkonem vlastníka právního předchůdce.

### 3.1.5 Nabývání vlastnického práva

Nabytí vlastnického práva je případ, kdy se vlastníkem konkrétní věci stane někdo jiný, tedy ten kdo jím doposud nebyl. Platné právo nezná věci bez pána (res nullius).

Vlastnické právo k věci, která již byla v něčím vlastnictví se nabývá mezi živými nebo pro případ smrti dosavadního vlastníka (dědění; darování pro případ smrti je neplatné). <sup>42</sup>

Dle způsobu nabytí vlastnického práva lze rozlišit nabytí:

- **odvozené (derivativní - převod)** – vlastník své vlastnické právo odvozuje od svého předchůdce,

- **původní (originární - přechod)** – vlastnické právo přešlo na nabyvatele jinak, než převodem, tj. vydržením, smísením, přírůstkem, věci opuštěné nebo skryté či ztracené přecházejí na stát. <sup>43</sup>

---

<sup>38</sup> § 151o odst. 1 zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

<sup>39</sup> § 128 odst. 2 zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

<sup>40</sup> § 127 odst. 2 zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

<sup>41</sup> § 417 odst. 2 zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

<sup>42</sup> § 628 odst. 3 zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

Vlastnictví k věci se nabývá kupní, darovací či jinou smlouvou, děděním, rozhodnutím státního orgánu, na základě jiných skutečností stanovených zákonem. Nabývá-li se vlastnictví rozhodnutím státního orgánu, nabývá se vlastnictví dnem v něm určeným, a není-li určen, dnem právní moci rozhodnutí.<sup>44</sup>

### 3.1.6 Jednotlivé důvody nabytí vlastnictví

Nejčastějším způsobem nabývání vlastnictví vyskytující se v běžném obchodním životě je nabytí na základě smluvního závazkového vztahu tj. nabytí smlouvou.

Není to však jediný možný způsob nabytí majetku a tak vedle smluvního typu lze zmínit i institute vydržení, vytvoření a zpracování věci, nabytí věci ztracené, opuštěné a skryté, nabytí vlastnictví ze zákona či rozhodnutím státního orgánu.

Z hlediska tematiky této diplomové práce je vhodné se zabývat pouze nabytí vlastnictví smlouvou (závazkovým vztahem), vydržením, ze zákona a rozhodnutím státního orgánu.

#### Nabytí vlastnictví na základě smlouvy (závazkového vztahu)

Nabytí smlouvou je zřejmě nejčastějším způsobem nabytí vlastnictví. Smlouva o převodu vlastnictví je obecně každá smluvně založená změna v osobě vlastníka, kde nabyvatel odvozuje své vlastnické právo od dosavadního vlastníka.<sup>45</sup>

Převody vlastnictví jsou dvoufázové. Smlouva je titulem, ke kterému většinou musí přistoupit modus převodu (např. předání věci či vklad do katastru nemovitostí).

U převodu **věcí movitých** dochází k nabytí vlastnictví předáním věci a jejím převzetím.<sup>46</sup> Půjde zejména o hmotné odevzdání z ruky do ruky, distanční předání (poštou), předání věci symbolicky (klíč od automobilu), uložení do úřední úschovy (nabytí vlastnictví pak dochází v okamžiku kdy si druhá strana věc převezme), zásilkový prodej, kde si strany mohou domluvit, že vlastnictví přejde později nebo už samotnou smlouvou, zaplacením ceny v samoobsluhách apod.

U **převodu vlastnictví k nemovitostem** je zapotřebí učinit vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, a to bezvýhradně pro vlastnické právo k pozemku, u nemovité stavby – pokud má být předmětem evidence. Dojde-li k odstoupení od kupní

---

<sup>43</sup> § 135 zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

<sup>44</sup> § 132 zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

<sup>45</sup> § 132 odst. 1 zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

<sup>46</sup> § 133 odst. 1 zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník



smlouvy po zápisu do katastru nemovitostí vlastnické právo nepřechází bez dalšího na původního vlastníka. Věcněprávní účinky musí být odstraněny opět formou záznamu. V případě dvojího zcizení téže věci je vlastníkem ten, kdo jako první doručil návrh na vklad. Poškozený takovým jednáním má nárok na náhradu škody.<sup>47</sup>

Nikdo nemůže nabyt právo, které předchůdce sám neměl. Zásada, že nikdo nemůže převést víc práva než sám má je prolomena výjimkami v občanském zákoníku - ochrana poctivého nabyvatele např. nabytí vlastnictví v dobré víře od nepravého dědice, jemuž však bylo dědictví potvrzeno<sup>48</sup> či oprávněný držitel.<sup>49</sup> Další prolomení této zásady je stanoveno v obchodním zákoníku.<sup>50</sup>

V praxi nejběžnějším právním titulem při převodu vlastnictví je tak kupní smlouva o převodu vlastnictví bytové jednotky, kterou developerské společnosti kombinují se smlouvou budoucí, čímž de facto získávají finanční prostředky na bytovou výstavbu již v jejím průběhu. Dalším častým právním titulem je smlouva darovací, která je nyní hojně využívána z důvodu osvobození od daně darovací u bezúplatných nabytí majetku osobami zařazených do I. a II. skupiny (viz novela zákonem č. 261/2007 Sb.).

### **Nabytí vlastnictví vydržením**

Vlastnictví k věci lze nabyt i prostřednictvím oprávněné držby někým, kdo sám vlastníkem není.

Předmětem je individuálně určená věc, movitá i nemovitá. Nabyvatel musí být oprávněný držitel celou vydržecí dobu.

Vydržecí doba musí být nepřetržitá: 3 roky u movité věci a 10 let u nemovitosti. K nabytí vlastnictví uplynutím vydržecí doby dochází následující den po splnění výše uvedených podmínek.

K vydržení přihlíží soud i bez návrhu. Katastrální úřad vyznačí uvedenou skutečnost z úřední povinnosti do katastru nemovitostí. Vydržením jednoho z manželů spadá věc do společného jmění manželů, u jiných osob do spoluvlastnictví. Do vydržecí doby se započítává i doba, kterou měl právní předchůdce v oprávněné držbě.

---

<sup>47</sup> § 420 zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

<sup>48</sup> § 480 zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

<sup>49</sup> § 130 odst. 2 zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

<sup>50</sup> § 446 zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník



### **Vytvoření věci a zpracování**

Z hlediska předmětu této diplomové práce týkající se převodu nemovitostí, je vedle zpracování věci spíše důležitější institut stavby na cizím pozemku<sup>51</sup>, kdy zákon upravuje případ zřízení stavby na cizím pozemku bez oprávnění. V takovém případě, buď může soud na návrh vlastníka pozemku rozhodnout, že je třeba stavbu odstranit na náklady toho kdo stavbu zřídil anebo v případě, že takové odstranění se jeví jako neúčelné, je možné přikázat stavbu do vlastnictví vlastníka pozemku za náhradu, pokud s tím vlastník pozemku souhlasí. Též je možné se vypořádat s danou situací i jinak, tj. zejména tak, že lze zřídit věcné břemeno za náhradu v rozsahu, v kterém je nezbytné k výkonu vlastnického práva ke stavbě.

### **Nabytí vlastnictví ze zákona**

Nabývání vlastnictví ze zákona není častým jevem, nicméně v některých případech k němu dojít může. Lze zmínit případ, kdy právo osobního užívání pozemku, se mění na vlastnictví fyzické osoby, popř. vznik podílového vlastnictví u více občanů (společný uživatelé), popř. vznik společného jmění manželů u manželů.<sup>52</sup>

Vlastnictví tak vzniká dnem nabytí účinnosti zákona.

### **Nabytí vlastnictví rozhodnutím státního orgánu**

Nabytí vlastnictví na základě rozhodnutí státního orgánu je o něco častější jev, než nabytí vlastnictví ze zákona.

Státním orgánem tak je zejména soud, který rozhoduje v případech - zpracování<sup>53</sup>, zřízení stavby na cizím pozemku<sup>54</sup>, rozdělení spoluvlastnictví<sup>55</sup>, v řízení o dědictví, příklepu při výkonu rozhodnutí prodejem věci.

Správní úřad, který je též státním orgánem, rozhoduje zejména případy týkající se vyvlastnění<sup>56</sup> či vlastnictví k restituované nemovitosti.

---

<sup>51</sup> § 135c zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

<sup>52</sup> § 872 odst.1 až 4 zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

<sup>53</sup> § 135b zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

<sup>54</sup> § 135c zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

<sup>55</sup> § 142 zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

<sup>56</sup> § 128 odst. 2 zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

### 3.1.7 Judikatura Nejvyššího správního soudu

Z judikatury Nejvyššího správního soudu, lze v souvislosti s předmětem této diplomové práce zmínit **rozsudek Nejvyššího správního soudu, týkající se stanovení a vyměření daně z převodu nemovitosti**, v případě kdy dochází ke **zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví**.

Meritum rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 9. listopadu 2006, čj. 1 Afs 28/2006-77<sup>57</sup> spočívá v závěru, že pokud spoluvlastníci zruší a vypořádají spoluvlastnictví k několika nemovitostem tak, že každý z nich bude nadále výlučným vlastníkem některé z těchto nemovitostí, přičemž hodnota nemovitostí každého z nich bude odpovídat hodnotě spoluvlastnických podílů, nepodléhá takové zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví dani z převodu nemovitostí (a to ani podle § 9 odst. 1 písm. a) a ani podle § 9 odst. 3 zákona ČNR č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí).

Kasační stížností se žalobkyně (stěžovatelky) domáhaly zrušení pravomocného rozsudku městského soudu, kterým zamítl jejich žalobu proti rozhodnutí, jímž bylo zamítnuto odvolání žalobkyň proti rozhodnutí finančního úřadu ze dne 5. května 2003 proti platebnímu výměru k dani z převodu nemovitosti ve výši 699 115 Kč vztahující se k dohodě o zrušení podílového spoluvlastnictví, kterou stěžovatelky uzavřely dne 8. března 1999. Celková hodnota majetku žalobkyň před jeho rozdělením byla 66 429 170 Kč. Jeho reálným rozdělením získala každá z nich majetek v totožné výši a to 33 214 585 Kč.

Městský soud odůvodňoval rozsudek tím, že zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, darovací a daně z převodu nemovitosti v § 9 podrobuje dani každý úplatný převod nebo přechod vlastnictví k nemovitostem včetně vypořádání podílového spoluvlastnictví a dále, dochází-li ke směně nemovitostí, považují se jejich vzájemné převody za jeden převod a daň se vybere z převodu nemovitosti, z něhož je daň vyšší.

Městský soud dále uvedl, že je-li věc v podílovém spoluvlastnictví, pak každý ze spoluvlastníků je vlastníkem nikoliv celku, ale konkrétně určeného podílu, vyjadřující míru, jakou se jednotlivý spoluvlastník podílí na právech a povinnostech. Pokud tedy dojde k převodu podílu, změní tím konkrétně určená část nemovitosti svého vlastníka,

<sup>57</sup> <http://www.nssoud.cz/anonym.php?ID=9283>

do jehož práva a povinností vstupuje jiná osoba, zatímco převodcová práva a povinnosti zanikají.

Posuzovanou dohodu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví obou žalobkyň došlo k vzájemnému převodu podílů na nemovitostech. Z daňového hlediska je pak podstatné, zda šlo o převod úplatný. V daném případě se dle městského soudu jednalo o úplatné převody dle § 9 odst. 1, neboť za převáděný podíl na jedné nemovitosti, došlo k přijetí spoluvlastnického podílu na jiné nemovitosti.

Žalobkyně (stěžovatelky) naopak namítaly, že bezúplatným vypořádáním jejich spoluvlastnických podílů nedošlo k žádnému navýšení jejich majetku, není tudíž žádný důvod k vyměření daně. V žádném případě tedy nedošlo ke změně či úplatnému převodu podílů na nemovitostech. Z tohoto důvodu tak soud nesprávně posoudil právní otázku v předcházejícím řízení § 103 odst. 1 písm. a) s.ř.s..

Městský soud ve vyjádření ke kasační stížnosti uvedl, že tím, kdy převodce část svého podílu na nemovitosti převede na druhého a ten tuto část přijme do svého výhradního vlastnictví se převod stává úplatným. Nemusí vždy přece jít o úhradu penězi, lze použít i jinou formu plnění ocenitelnou penězi. Takovou formou může být poskytnutí věci nemovité, popřípadě podílu na ní či zřízení věcného břemene.

Městský soud (žalovaný) též upozornil na změnu právní úpravy, zákonem 420/2003 Sb., podle něhož by již k takovému zdanění nedošlo. Účinky vkladu do katastru nemovitostí však nastaly ke dni 8. března 1999.

Z uvedených důvodů shledal městský soud kasační stížnost za bezpředmětnou.

Nejvyšší správní soud opřel svoje rozhodnutí o řadu argumentů. Nejprve konstatoval, že ochrana majetkové sféry fyzických a právnických osob je pravidlem. Toto je podloženo jednak článkem 11 Listiny základních práv a svobod, který zaručuje každému vlastnit majetek; v pátém odstavci je připuštěno stanovení daní a poplatku pouze na základě zákona. Obdobně je uvedeno v článku 1 dodatkového protokolu č.1 k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod, který zaručuje, že osoba má právo pokojně užívat majetek; a nikdo nemůže být zbaven svého majetku s výjimkou veřejného zájmu a za podmínek, které stanoví zákon a obecné zásady mezinárodního práva. Toto nebrání státům na druhé straně přijímat zákony zajišťující placení daní. Též je toto konstatování potvrzeno judikaturou evropského soudu pro lidská práva.

Nejvyšší správní soud se vedle výše zmíněných závěrů opírá též o rozsudek ze dne 24. února 2005 č.j. 2 Afs 62/2004-70 (č. 572/2005 Sb. NSS), podle něhož současný stát je nutné vnímat jako důsledek společenské smlouvy, konkludentního konsensu společnosti o tom, že stát je instituce zajišťující veřejné zájmy. Ač má tedy stát vrchnostenské postavení, je stále založen jen na smluvní bázi. To znamená, že fyzické, právnické osoby mají ke státu jednak povinnosti, tak ale i práva. Z tohoto pohledu je na daňový systém nahlíženo jednak jako na nezbytný prostředek k zajištění materiální existence státu, ale také na test legitimacy instituce státu. Z tohoto hlediska musí být daňová soustava transparentní, přiměřená, proporcionální a ve spravedlivé rovnováze mezi zájmy společnostmi a základními právy a svobodami osoby. De lege ferenda by tak převod nemovitosti měl smluvním stranám přinést užitek, spočívající v uspokojení zájmu nabyvatele na získání nemovitosti a zájmu převodce na prodeji nemovitosti. Pokud by tomu tedy tak nebylo, dojde k popření funkce a významu státu.

Druhé odůvodnění Nejvyššího správního soudu poukazovalo na extrémní rozpor závěrů finančních orgánů a městského soudu se zjištěným skutkovým stavem. Nejvyšší správní soud poukázal na fakt, že stěžovatelky (žalobkyně) neuzavřely dohodu o převodu spoluvlastnických podílů ve smyslu § 140 občanského zákoníku (mající povahu směny). Právní úkon jež učinili, má povahu dohody o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví ve smyslu § 141 občanského zákoníku. Mezi uvedený právní úkony je podstatný rozdíl, který byl již uveden v rozsudku č.j. 5 Afs 20/2003-45 Nejvyššího správního soudu a má vliv na správné stanovení daňové povinnosti. Postupují-li spoluvlastníci podle ustanovení § 141 odst. 1 občanského zákoníku, nelze jejich dohodu ve smyslu ustanovení § 2 odst. 7 zákona o správě daní a poplatků, považovat za právní úkon, jímž formálně právně zastřelili jiný právní úkon, v tomto případě převod spoluvlastnického podílu podle § 140 občanského zákoníku nebo směnnou smlouvou podle § 611 občanského zákoníku.

Rozlišení mezi zrušením a vypořádáním podílového spoluvlastnictví a převodu spoluvlastnických podílů vychází ze samostatné podstaty soukromoprávní regulace – zásada autonomie vůle. Je na účastnících právního úkonu zda určitý právní úkon učiní či nikoliv, o jaký právní úkon půjde a co bude jeho obsahem. V uvedeném případě, bylo věcí žalobkyň jaký právní úkon uzavřou. Žalobkyně zvolili dohodu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví. Tuto jejich volbu je nutno respektovat.

Povinnost interpretovat smlouvu v souladu se společným úmyslem stran je základní výkladové pravidlo, společné pro všechny státy kontinentální Evropy (viz Principy evropského smluvního práva). Povinnost respektovat autonomii vůle a svobodu jednání již konstatoval Ústavní soud ve svém nálezu sp. zn. I ÚS 167/04. Orgány státní moci jsou povinny při aplikaci jednoduchého práva interpretovat tak, aby nezasáhly do subjektivního práva jednotlivce na autonomii vůle, jež garantuje článek 2 odst. 3 Listiny základních práv a svobod.

Finanční orgány a městský soud vycházely tedy z nesprávného závěru, a to, že stěžovatelky uzavřely dohodu o převodu spoluvlastnických podílů mající povahu směnné smlouvy.

Rozdíl mezi převodem spoluvlastnického podílu na straně jedné a zrušením a vypořádáním podílového spoluvlastnictví na straně druhé, jsou tedy jednak v soukromoprávní rovině a jednak v oblasti zákona č. 357/1992 Sb., zákon o dani darovací, dědické a dani z nemovitosti. Zatímco případy zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví podléhají dani podle § 9 odst. 1 a) citovaného zákona, případy smlouvy o převodu spoluvlastnických podílu mající povahu směnné smlouvy, se zdaňují podle § 9 odst. 3 téhož zákona. Uvedená ustanovení mají tedy základ v jiném soukromoprávním jednání smluvních stran.

Pokud tedy v souzené věci finanční orgány aplikovaly § 9 odst. 3 jde o nesprávný právní názor. Daň z převodu nemovitosti v případě zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví lze vyměřit dle § 9 odst. 1 písm.1 a), a to za dále stanovených podmínek, vycházejících z výše učiněného závěru, kdy povinnost platit daň představuje zásah do ústavně zaručených práv a svobod, učiněného na základě zákona, respektující princip proporcionality mezi zájmy společnosti a základními právy a svobodami osoby.

Nejvyšší správní soud podotkl, že věc může být předmětem vlastnického práva několika osob – **spoluvlastnictví**, které může být v závislosti na tom, zda je vyjádřen podíl buď **podílové** nebo **bezpodílové**. Podílové spoluvlastnictví lze dále dělit na reálné, je-li vymezena určitá reálná část na nedělitelné věci nebo ideální, kdy je pouze vymezena míra účasti na právech a povinnostech. Občanský zákoník upravuje ve § 137 – 142 podílové spoluvlastnictví ideální, nikoliv reálné. Tento závěr vyplývá bezpochyby § 137 odst. 1, dle něhož podíl vyjadřuje míru, jakou se spoluvlastníci podílejí na

právech a povinnostech. To tedy znamená, že každý spoluvlastník je spoluvlastníkem celé nerozdělené věci, a nikoliv její konkrétně vymezené části. Jestliže tedy stěžovatelky byly rovnými spoluvlastnicemi ohledně několika nemovitostí, byla předmětem spoluvlastnictví každé z nich nemovitost jako celek, a ne například reálně vymezená polovina každé nemovitosti. Pokud tedy městský soud nahlížel na změnu tak, že při převodu podílu, změní konkrétně určená část svého vlastníka je zjevně nesprávná. V takovém případě by šlo o spoluvlastnictví reálné a nikoliv o ideální.

Následkem právního úkonu žalobkyň - dohody a zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, tak bylo výlučné vlastnické právo k určitým nemovitostem (některé nemovitosti připadly do vlastnictví první žalobkyně jiné zas do vlastnictví druhé), přičemž hodnota těchto nemovitostí odpovídala hodnotě jejich spoluvlastnických podílů za trvání spoluvlastnického vztahu.

Právním úkonem tak došlo nejprve ke zrušení spoluvlastnictví a pak k jeho vypořádání. Za trvání spoluvlastnictví byla předmětem spoluvlastnického práva každé stěžovatelky kterákoliv nemovitost jako celek, a nelze proto tvrdit, že by stěžovatelky vypořádáním nabyly něčeho co jim před tím vlasticky nepatřilo; hodnoty nemovitostí, která každá ze spoluvlastnic měla po vypořádání, byly totožné s hodnotou jejich spoluvlastnických podílů.

Nejvyšší správní soud, tak odůvodnil názor, kdy daňová povinnost nebyla jednak legitimní, jednak ani ve spravedlivé rovnováze mezi zájmy společnostmi a právem na pokojné užívání majetku a do třetice též nepřiměřená - v případě, kdy nedošlo k žádnému převodu nemovitostí, ba ani převodu spoluvlastnických podílů na nich. Každá ze spoluvlastnic se tak stala výlučnou vlastníkem nemovitosti, která jako celek již před tím byla předmětem jejího spoluvlastnického práva; nedošlo ani k jakýmkoliv jiným změnám majetkových poměrů tak, že by některá ze spoluvlastnic nabyla něčeho, co by před tím neměla, a též tak, že žádná nezískala do své majetkové sféry něco více než za trvání spoluvlastnictví.

Nenabývají-li tedy bývalí spoluvlastníci nejen něco jiného, ale ani více než za trvání spoluvlastnictví, není zde nic, co by mohlo podléhat dani.

Zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví může mít různou podobu – viz dispozitivnost § 141 občanského zákoníku. Jedním z tradičních způsobů vypořádání předpokládaný též samostatným § 142 občanského zákoníku, je reálné rozdělení věci.

Právě srovnání tohoto způsobu vypořádání, se způsobem který si zvolily stěžovatelky, vede též k závěru o neudržitelnosti právního názoru městského soudu a finanční instituce: pokud by se spoluvlastníci dohodli na reálném rozdělení každého předmětu spoluvlastnictví tak, že by hodnota části věci, která každému z nich připadla, byla stejná, jako hodnota spoluvlastnického podílu, nepodléhalo by takové zrušení a vypořádání ani dani darovací ani dani z převodu nemovitosti. Podstatné a shodné se způsobem rozdělení, které zvolily žalobkyně, je fakt, že ani v jednom z těchto případů nenabývá bývalý spoluvlastník nejen něco, co by mu před tím nepatřilo, ale též ani nenabývá více, než měl za trvání spoluvlastnictví.

Na základě těchto úvah Nejvyšší správní soud dospěl k závěru, že pokud spoluvlastníci zruší a vypořádají spoluvlastnictví k několika nemovitostem tak, že každý z nich bude nadále výlučným vlastníkem některé z těchto nemovitostí, přičemž hodnota nemovitostí každého z nich bude odpovídat hodnotě spoluvlastnických podílů, nepodléhá takové zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví dani z převodu nemovitosti, a to ani podle § 9 odst. 1 písm a), ani podle § 9 odst. 3 zákona č. 357/1992 Sb.

Nejvyšší správní soud tak rozhodnutí městského soudu zrušil a vrátil věc k dalšímu řízení, v němž byl městský soud vázán jeho názorem.



## 4. Daň z převodu nemovitosti

Daň z převodu nemovitosti je upravena v oddílu třetím zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitosti.

### 4.1 Poplatník

Poplatníkem daně z převodu nemovitostí je:

- a) **převodce** (prodávající); nabyvatel je v tomto případě ručitelem,
- b) **nabyvatel**, jde-li o nabytí nemovitosti při výkonu rozhodnutí nebo exekuci podle zvláštního právního předpisu, 2b) vyvlastnění, vydržení, v insolvenčním řízení po rozhodnutí o úpadku konkursu, vyrovnání, vydržení nebo ve veřejné dražbě anebo o nabytí nemovitosti na základě smlouvy o zajišťovacím převodu práva, při zrušení právnické osoby bez likvidace nebo při rozdělení likvidačního zůstatku při zrušení právnické osoby s likvidací,
- c) **převodce i nabyvatel**, jde-li o výměnu nemovitostí; převodce a nabyvatel jsou v tomto případě povinni platit daň společně a nerozdílně.<sup>58</sup>

Jde-li o převod nebo přechod vlastnictví k nemovitosti ze společného jmění manželů nebo do společného jmění manželů, je každý z manželů samostatným poplatníkem a jejich podíly jsou stejné. V případě podílových spoluvlastníků je každý spoluvlastník samostatným poplatníkem a platí daň podle velikosti svého podílu.<sup>59</sup>

### 4.2 Předmět daně

Předmětem daně z převodu nemovitosti je úplatný převod nebo přechod vlastnictví k nemovitostem.

Při **zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví** k nemovitostem je předmětem daně z převodu nemovitostí úplatný převod nebo přechod podílu nebo části podílu, o který se sníží hodnota podílu převodce, který měl před vypořádáním. Podílem spoluvlastníka se přitom pro účely daně z převodu nemovitostí rozumí souhrn hodnot všech jeho podílů na nemovitostech, které jsou předmětem vypořádání.

---

<sup>58</sup> §8 odst.1 písm. a) až c) zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí

<sup>59</sup> §8 odst.2 zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí



Předmětem daně z převodu nemovitosti je rovněž úplatný převod vlastnictví k nemovitostem v případech, **kdy dojde následně k odstoupení od smlouvy** a převod vlastnictví k nemovitostem na základě smlouvy o zajišťovacím převodu práva.

**Vyměňují-li** se nemovitosti, považují se jejich vzájemné převody za jeden převod. Daň se vybere z převodu té nemovitosti, z jejíhož převodu je daň vyšší.

Přechází-li na **základě rozhodnutí úřadu**, který provádí vyvlastnění, vlastnické právo k vyvlastňované nemovitosti a současně k nemovitosti poskytované místo náhrady v penězích, považují se tyto přechody za jeden přechod a daň se vybere z přechodu nemovitosti z vlastnictví vyvlastňovaného.

Ustanovení § 3 odst. 2 platí obdobně. Tj. z nemovitostí, které se **nacházejí na území České republiky** (dále jen „tuzemsko“), se vybere daň **bez ohledu na státní občanství nebo bydliště** zůstavitele; z nemovitostí, které se nacházejí v cizině, se daň nevybírá.<sup>60</sup>

### 4.3 Základ daně

Základem daně z převodu nemovitostí je:

- a) cena zjištěná podle zvláštního právního předpisu<sup>61</sup> (zákon o oceňování majetku), **platná v den nabytí nemovitosti**, a to i v případě, je-li cena nemovitosti sjednaná dohodou nižší než cena zjištěná; rozdíl cen nepodléhá dani darovací. Je-li však cena sjednaná vyšší než cena zjištěná, je základem daně cena sjednaná (to znamená že, se pro výpočet použije vždy cena vyšší),
- b) **v případě vydržení** cena zjištěná podle zvláštního právního předpisu (zákon o oceňování majetku), **platná v den sepsání osvědčení o vydržení** ve formě notářského zápisu nebo právní moci rozhodnutí soudu o vydržení,
- c) cena zjištěná podle zvláštního právního předpisu (zákon o oceňování majetku), **platná v den nabytí nemovitosti na základě smlouvy o finančním pronájmu** s následnou koupí najaté věci nebo na základě smlouvy o zajišťovacím převodu práva,
- d) **v případě vydražení** nemovitosti při výkonu rozhodnutí, při exekuci nebo ve veřejné dražbě **cena dosažená vydražením**,

<sup>60</sup> §9 odst.1 až 5. zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí

<sup>61</sup> Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

- e) cena **sjednaná**, jde-li o převod nemovitosti z vlastnictví územního samosprávného celku,
- f) v případě zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví soudem, **náhrada určená soudem** nebo podíl na výtěžku z prodeje nemovitosti určený soudem,
- g) v případě zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví dohodou, **rozdíl cen** uvedených v písmenu a) **před zrušením** a vypořádáním podílového spoluvlastnictví **a po zrušení** a vypořádání podílového spoluvlastnictví,
- h) v případě vkladu nemovitosti do společnosti s ručením omezeným nebo do akciové společnosti, **hodnota určená posudkem znalce** podle obchodního zákoníku <sup>62</sup>,
- i) v případě vyvlastnění výše náhrady za vyvlastnění stanovená v rozhodnutí úřadu, který provádí vyvlastnění,
- j) v případě **prodeje nemovitosti mimo dražbu** v rámci insolvenčního řízení při zpeněžení majetkové podstaty v konkursu nebo při oddlužení **cena dosažená prodejem nemovitosti**.

Nelze-li však cenu nebo hodnotu nemovitosti stanovit způsobem uvedeným dle předcházejících možností, základem daně z převodu nemovitostí pak bude cena zjištěná podle zvláštního právního předpisu (zákon o oceňování majetku).

#### 4.3.1 Zaokrouhlování základu daně

Základ daně se zaokrouhluje na celé stokoruny nahoru a daň na celé koruny nahoru.<sup>63</sup>

#### 4.4 Sazba daně

Sazba daně z převodu nemovitostí dle § 15 zákona o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí u osob zařazených do I., II. a III.<sup>64</sup> Skupiny činí 3 % ze základu daně.

Pro účely výpočtu daně dědické, daně darovací a daně z převodu nemovitostí jsou osoby zařazeny do tří skupin vyjadřujících vztah poplatníka k zůstaviteli, dárci

---

<sup>62</sup> § 59 zákon č.513/1991 Sb., obchodní zákoník

<sup>63</sup> §17 zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí

<sup>64</sup> §11 odst.1 až 4. zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí

(obdarovanému) nebo nabyvateli (převodci). Příbuzenským vztahům vzniklým narozením jsou na roveň postaveny vztahy založené osvojením.

Do I. skupiny patří příbuzní v řadě přímé a manželé.

Do II. skupiny patří příbuzní v řadě pobočné, tj. sourozenci, synovci, neteře, strýcové, tety, manželé dětí (zet'ové a snachy), děti manžela, rodiče manžela, manželé rodičů a osoby, které s nabyvatelem, dárce nebo zůstavitelem žily nejméně po dobu jednoho roku před převodem nebo smrtí zůstavitele ve společné domácnosti a které z tohoto důvodu pečovaly o společnou domácnost nebo byly odkázány výživou na nabyvatele, dárce nebo zůstavitele.

Do III. skupiny patří ostatní fyzické osoby a právnické osoby.

#### 4.5 Osvobození od daně z převodu nemovitosti

Zákon o dani dědické, darovací a dani z převodu nemovitostí ve své druhé části stanovuje případy kdy dochází k osvobození od daně.

Osvobození od daně z převodu nemovitosti je taxativně vymezeno v § 20 odst. 2 zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitosti, které stanovuje následující případy:

- převody a přechody vlastnictví k **nemovitostem při likvidaci státních podniků, akciových společností s plnou majetkovou účastí státu** nebo pozemkového fondu České republiky a společností s ručením omezeným s plnou majetkovou účastí státu,
- převody a přechody vlastnictví k **nemovitostem akciových společností s plnou majetkovou účastí státu** uskutečněné podle rozhodnutí valné hromady a schválené vládou České republiky,
- převody vlastnictví k nemovitostem akciových společností s plnou majetkovou účastí státu související s přímým prodejem v rámci rozhodnutí o **privatizaci** <sup>65</sup>, dle kterého při privatizaci majetkové účasti státu (u privatizačního projektu účastí) lze rozhodnutím o privatizaci uložit fondu zajistit prodej majetku osobě oprávněné podle restitučních předpisů,

---

<sup>65</sup> § 10a odst. 6 zákona č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby

- převody a přechody vlastnictví k nemovitostem v souvislosti s **rozdělováním a slučováním obcí** nebo se změnami jejich území podle zvláštních předpisů, kterými byl nejprve zákon č. 171/1991 Sb. a zákon č. 367/1990 Sb. a nyní, zákon o obcích, <sup>66</sup>
- převody vlastnictví k nemovitostem z **vlastnictví obcí do vlastnictví dobrovolných svazků obcí** <sup>67</sup>, a dále z vlastnictví svazků do vlastnictví obcí, které byly či jsou ve svazku sdruženy a které byly předchozími vlastníky převáděných nemovitostí,
- převody a přechody vlastnictví k nemovitostem **mezi zřizovateli veřejných výzkumných institucí** a veřejnými výzkumnými institucemi nebo mezi zřizovateli veřejných neziskových ústavních zdravotnických zařízení a veřejnými neziskovými ústavními zdravotnickými zařízeními,
- převody a přechody vlastnictví k nemovitostem při **provádění reorganizace v rámci insolvenčního řízení**, jde-li o vydání části dlužníkových aktiv věřitelům nebo o převod dlužníkových aktiv na nově založenou právnickou osobu, ve které mají věřitelé majetkovou účast,
- od daně z převodu nemovitostí je též osvobozen převod nebo přechod vlastnictví k nemovitostem z **vlastnictví České republiky**, pokud s majetkem státu hospodaří organizační složky státu, kancelář poslanecké sněmovny, kancelář senátu, státní příspěvkové organizace, státní fondy nebo česká konsolidační agentura, jakož i převody nebo přechody vlastnictví k nemovitostem **na Českou republiku**, <sup>68</sup>
- převody a přechody vlastnictví k majetku z pozemkového fondu České republiky na nabyvatele, na základě rozhodnutí o privatizaci (při veřejné soutěži, veřejné dražbě, v přímém prodeji) ve smyslu zákona č. 92/1991 Sb., zákona č. 171/1991 Sb. a zákona č. 569/1991 Sb. a při převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu podle zákona č. 95/1999 Sb., kterým byla stanovena pravidla pro převod státní půdy (prodejem osobám již hospodařícím na půdě, v obchodní veřejné soutěži ostatním osobám),
- převody a přechody vlastnictví k nemovitostem akciových společností s plnou majetkovou účastí státu uskutečněné v rámci schváleného privatizačního projektu nebo rozhodnutí o privatizaci před převodem majetkové účasti na pozemkový fond České republiky. Jedná se o nemovitý majetek nepoužitelný pro podnikatelské účely dle

---

<sup>66</sup> Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení)

<sup>67</sup> § 49 Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení)

<sup>68</sup> §20 odst. 3 zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí

zákona o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby<sup>69</sup>; jiné převody nemovitého majetku by od daně z převodu nemovitostí osvobozeny nebyly,

- převody a přechody majetku, který přechází na právnické osoby v České republice v souvislosti se zánikem České a Slovenské Federativní Republiky,

- převody a přechody vlastnictví k pozemkům a zřízení věcných břemen na základě rozhodnutí pozemkových úřadů o pozemkových úpravách dle zákona o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku<sup>70</sup>,

- **vklady vložené dle obchodního zákoníku** do základního kapitálu obchodních společností nebo družstev.<sup>71</sup> Je-li vkladem nemovitost, **osvobození se neuplatní, jestliže do pěti let od vložení vkladu zanikne účast společníka** v obchodní společnosti nebo člena v družstvu, s výjimkou případu úmrtí společníka, a nemovitost není společníku vrácena. Osvobození zůstává zachováno, dojde-li ke změně obchodní společnosti na veřejné neziskové ústavní zdravotnické zařízení. Osvobození zůstává rovněž zachováno, zanikne-li účast společníka za trvání konkursu, podle soudem schváleného reorganizačního plánu nebo podle soudem schváleného oddlužení. Po dobu těchto pěti let neběží lhůta pro vyměření daně. Zánik účasti ve společnosti nebo členství v družstvu do pěti let od vložení nemovitosti jako vkladu je společník povinen oznámit do 30 dnů ode dne zániku účasti nebo členství místně příslušnému správci daně; součástí tohoto oznámení je i sdělení o způsobu vypořádání,

- převody a přechody majetku právnických osob při jejich sloučení, splynutí, rozdělení nebo přeměně,

- **bezúplatné převody bytů a nebytových prostorů z vlastnictví bytových družstev do vlastnictví členů** – fyzických osob, jde-li o bezúplatné převody uvedené v ustanovení § 24 odst. 1 až 4 zákona 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 (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů,

- převody **rodinných domků a garáží a bytů z majetku družstev** do vlastnictví členů těchto družstev – fyzických osob, jejichž nájemní vztah k rodinnému domku, garáži nebo bytu vznikl po splacení členského podílu (dalšího členského vkladu) těmito členy

<sup>69</sup> § 6 odst. 1 písm. c) zákona 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby

<sup>70</sup> § 19 zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku

<sup>71</sup> § 58 zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník

nebo jejich právními předchůdci. Osvobození bytů se v tomto případě týká družstev, která nesplňují podmínku stanovenou v zákoně o vlastnictví bytů,<sup>72</sup> podle něhož se jednalo pouze o družstva, na jejichž výstavbu byla poskytnuta finanční, úvěrová a jiná pomoc. V převážné míře jsou takto osvobozena družstva, která vznikla za tím účelem, aby se stala vlastníkem budovy a byla proto vytvořena členy-nájemci,

- převody a přechody majetku bytového družstva v souvislosti s vyčleněním části bytového družstva dle zákon o vlastnictví bytů<sup>73</sup>. Jedná se o převod i přechod majetku z původního, nadále existujícího družstva na nové družstvo na základě rozhodnutí o vyčlenění nájemců nebo vlastníků bytů nebo nebytových prostorů, kteří jsou členy tohoto družstva; rozhodnutí bylo možno přijmout nejpozději do 31. prosince 1996,

- převody **bytů a garáží** z vlastnictví právnické osoby, vzniklé za účelem, aby se stala vlastníkem budovy, do vlastnictví fyzických osob – nájemců převáděných bytů a garáží, kteří jsou členy nebo společníky této právnické osoby, pokud se fyzické osoby nebo jejich právní předchůdci podíleli svými peněžními prostředky a jinými penězi ocenitelnými hodnotami na pořízení budovy. Ve většině případů se jedná o právnické osoby, které odkupují v rámci privatizace bytového fondu tyto domy od obcí a poté, co splatí kupní cenu, prohlášením vlastníka domu rozdělí stavbu na jednotky, které převede jednotlivým společníkům nebo členům do vlastnictví (postup dle zákona o vlastnictví bytů),

- převody nemovitostí z vlastnictví České republiky, které před převodem byly ve správě Pozemkového fondu České republiky; přiznání k dani z převodu nemovitosti v tomto případě podává nabyvatel,

- první úplatný převod nebo přechod vlastnictví -

a) **ke stavbě**, která je **novou stavbou**, na níž bylo vydáno pravomocné kolaudační rozhodnutí, nebo je dokončenou novou stavbou nebo rozestavěnou novou stavbou a stavba nebyla dosud užívána, s výjimkou zkušebního provozu<sup>74</sup>,

b) **k bytu v nové stavbě** a k bytu, který vznikl změnou dokončené stavby<sup>75</sup> a byt nebyl dosud užíván, jde-li o převod bytu podle zákon o vlastnictví bytů,

---

<sup>72</sup> § 24 odst. 1 až 4 zákon č. 72/1994, kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (Zákon o vlastnictví bytů)

<sup>73</sup> § 29 zákon č. 72/1994, kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (Zákon o vlastnictví bytů)

<sup>74</sup> § 58 zákona 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

podmínkou nároku na osvobození je, že převodcem je fyzická či právnická osoba a převod stavby je prováděn v souvislosti s jejich podnikatelskou činností, kterou je výstavba nebo prodej staveb a bytů, nebo jejich předmětem činnosti je výstavba nebo prodej staveb a bytů, anebo je-li převodcem obec,

- úplatný převod nemovitosti, jestliže převodcem je právnická osoba, **kteře byla nemovitost bezúplatně převedena likvidátorem** na základě zákona o zrušení Fondu dětí a mládeže a o změnách některých zákonů. Likvidátor převede na občanská sdružení dětí a mládeže, školy a školská zařízení nebo na samosprávné územní celky bezúplatně majetek podle podmínek čl. I. zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitosti; tento převod není předmětem daně darovací a další úplatný převod nemovitého majetku z těchto jmenovaných subjektů na jiné osoby je osvobozen s účinností od 1. 12. 2000 od daně z převodu nemovitostí,

- daň z převodu nemovitostí se nevybírání při vydání majetku podle zvláštních předpisů, tj. např. zákon č. 403/1990 Sb., o zmírnění následků některých majetkových křivd, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 87/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 229/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech.

#### 4.1.1 Daň z převodu nemovitosti versus daň darovací

Z důvodu tématického rozsahu této diplomové práce se zaměřím zejména na osvobození daně z převodu nemovitosti. Z praktického hlediska je však nutné zmínit případ, který je v reálném životě hojně využíván neboť poskytuje právním subjektům I. a II. skupiny prostor, kdy se lze beztrestně vyhnout placení daně z převodu nemovitosti a to z důvodu ustanovení § 19 odst. 3 zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, které stanovuje, že od daně darovací je osvobozeno bezúplatné nabytí majetku, pokud k němu dochází mezi osobami zařazenými v I. a II. skupině.

Tohoto ustanovení je využíváno hlavně v příbuzenských vztazích, kde nemovitosti jsou převáděny zejména z rodičů na děti či na vnoučata – převod mezi živými (inter vivos).

---

<sup>75</sup> § 139b odst. 3 zákona 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)



Pro převod nemovitostí, se tak od 1.1.2008, vyplatí z finančního hlediska využít institutu darovací smlouvy, na které se vztahuje ono osvobození.

Pro úplnost je vhodné zmínit, že do I. skupiny patří osoby – příbuzní v řadě přímé a manžel a do II. skupiny patří jednak příbuzní v řadě pobočné tj. sourozenci, synovci, neteře, strýcové, tety a jednak manželé dětí (zeťové a snachy), děti manžela, rodiče manžela, manželé rodičů a osoby, které s nabyvatelem, dárce nebo zůstavitelem žily nejméně po dobu jednoho roku před převodem nebo smrtí zůstavitele ve společné domácnosti a které z tohoto důvodu pečovaly o společnou domácnost nebo byly odkázány výživou na nabyvatele, dárce nebo zůstavitele.

Pro zajímavost je též vhodné zmínit, že k osvobození u I. a II. skupiny též dochází v případě nabytí majetku děděním<sup>76</sup>.

## 4.6 Vyměření a splatnost daní

### 4.6.1 Vyměření a splatnost daní

Daň z převodu nemovitosti je splatná ve lhůtě **pro podání daňového přiznání** tj. do konce třetího měsíce po měsíci v němž, byl zapsán vklad práva do katastru nemovitostí, nebo nabyta účinnosti smlouva o úplatném převodu vlastnictví k nemovitosti, která není evidována v katastru nemovitostí, bylo vydáno potvrzení o nabytí vlastnictví k vydražené nemovitosti ve veřejné dražbě nebo nabylo právní moci rozhodnutí o příklepu a bylo zapláceno nejvyšší podání při výkonu rozhodnutí nebo exekuci, anebo nabylo právní moci rozhodnutí nebo byla daňovému subjektu doručena jiná listina, kterými se potvrzují nebo osvědčují vlastnické vztahy k nemovitosti, nejedná-li se o úplatný převod nebo přechod vlastnictví k nemovitosti uvedený v předchozích možnostech.

Neodchyluje-li se daň z převodu nemovitostí uvedená v daňovém přiznání od daně z převodu nemovitostí vyměřené, nemusí správce daně sdělovat daňovému subjektu výsledek vyměření, pokud o to daňový subjekt výslovně nepožádá nejpozději ve lhůtě pro vyměření daně z převodu nemovitostí. Za den vyměření daně z převodu nemovitostí a současně za den doručení tohoto rozhodnutí daňovému subjektu se

---

<sup>76</sup> §19 odst. 1 zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí



považuje poslední den lhůty pro podání daňového přiznání, a bylo-li daňové přiznání podáno opožděně, pak den, kdy došlo správci daně. Stejně se při počítání lhůt postupuje i u dodatečného daňového přiznání.

Dojde-li k **zániku účasti** společníka v obchodní společnosti nebo zániku členství člena v družstvu do 5 let ode dne vložení nemovitosti jako vkladu do základního kapitálu obchodní společnosti nebo družstva a nejsou-li přitom splněny podmínky pro osvobození od daně z převodu nemovitostí <sup>77</sup>, správce daně stanoví daň platebním výměrem; takto stanovená daň je **splatná ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení platebního výměru**. Penále z částky, která je uvedena v platebním výměru, nevzniká.

Činí-li daň dědická, daň darovací nebo daň z převodu nemovitosti méně než 100 Kč, daňové přiznání se podává, avšak vyměřenou daň správce daně nepředepíše a poplatník daň neplatí <sup>78</sup>.

#### 4.1.2 Daňové přiznání

Daňové přiznání je poplatník povinen podat místně příslušnému správci daně přiznání k dani z převodu nemovitosti nejpozději **do konce třetího měsíce následujícího po měsíci, v němž :**

- byl zapsán vklad práva do katastru nemovitostí,
- nabyla účinnosti smlouva o úplatném převodu vlastnictví k nemovitosti, která není evidována v katastru nemovitostí,
- bylo vydáno potvrzení o nabytí vlastnictví k vydražené nemovitosti ve veřejné dražbě nebo nabylo právní moci rozhodnutí o příklepu a bylo zapláceno nejvyšší podání při výkonu rozhodnutí nebo exekuci,
- nabylo právní moci rozhodnutí nebo byla daňovému subjektu doručena jiná listina, kterými se potvrzují nebo osvědčují vlastnické vztahy k nemovitosti, nejedná-li se o úplatný převod nebo přechod vlastnictví k nemovitosti uvedený v předchozích možnostech.

Součástí daňového přiznání je **ověřený opis nebo ověřená kopie smlouvy** nebo jiné listiny, kterou se potvrzují nebo osvědčují vlastnické vztahy k nemovitosti.

<sup>77</sup> § 20 odst. 6 písm. e) zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí

<sup>78</sup> §18 odst. 2 až odst.5 zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí

Vedle toho je též nutné předložit **znalecký posudek** o ceně zjištěné podle zákona o oceňování majetku <sup>79</sup>, jde-li o úplatný nebo bezúplatný převod nebo přechod vlastnictví k nemovitosti. Jde-li o vklad nemovitosti do společnosti s ručením omezeným nebo do akciové společnosti, součástí daňového přiznání je posudek znalce, kterým se určuje hodnota předmětu vkladu.

**Znalecký posudek se ale nevyžaduje :**

- při podání daňového přiznání k dani z převodu nemovitostí, jde-li o převod nebo přechod vlastnictví k nemovitosti, **který je zcela osvobozen od daně,**
- při podání daňového přiznání k dani darovací nebo k dani z převodu nemovitosti, jde-li o převod či přechod vlastnictví k pozemku bez stavby a bez trvalého porostu; vzniknou-li pochybnosti o správnosti výše základu daně; správce daně sdělí tyto pochybnosti daňovému subjektu a vyzve jej k předložení znaleckého posudku,
- při podání daňového přiznání k dani z převodu nemovitosti, jde-li o úplatný převod vlastnictví k nemovitosti z vlastnictví územního samosprávného celku, o vydražení nemovitosti nebo o přechod vlastnictví k nemovitosti při zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví soudem, anebo při vyvlastnění, není-li základem daně cena zjištěná podle zákon o oceňování majetku,
- při podání daňového přiznání k dani z převodu nemovitosti, jde-li o prodej nemovitosti mimo dražbu v rámci insolvenčního řízení při zpeněžení majetkové podstaty v konkursu nebo při oddlužení, není-li základem daně cena zjištěná podle zákon o oceňování majetku.

Daňové přiznání k dani z převodu nemovitosti se nepodává při úplatném převodu nebo přechodu nemovitosti z vlastnictví České republiky, je-li převod nebo přechod vlastnictví k nemovitosti od této daně osvobozen.

#### **4.1.3 Lhůty pro vyměření**

Zákonodárce též stanovil určité lhůty, které omezují právo vyměřit a doměřit daň. Z pohledu právní jistoty a odstranění zbytečných zmatků se toto ustanovení jeví jako vhodné. Můžeme v něm pozorovat určitou podobnost například s promlčením v občanském zákoníku.

---

<sup>79</sup> Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

Zákonodárcem tak byla stanovena **lhůtu tři let** od konce kalendářního roku, v němž vznikla povinnost podat daňové přiznání.

Byl-li však před uplynutím této lhůty učiněn úkon směřující k vyměření daně nebo jejímu dodatečnému stanovení, běží nova tříletá lhůta od konce roku, v němž byl poplatník o tomto úkonu zpraven.

Vyměřit a doměřit daň, však lze nejpozději do deseti let od konce kalendářního roku, v němž vznikla povinnost podat daňové přiznání.

## **4.7 Rozhodovací činnost Nejvyššího správního soudu**

### **4.7.1 Daň z převodu nemovitosti: osvobození od daně**

Rozhodnutí čj. 7 Afs 81/2005-78 <sup>80</sup> ze dne 31.5.2006 řešilo otázku osvobození prvního úplatného převodu nebo přechodu vlastnictví k nové stavbě (§ 20 odst. 7 zákona ČNR č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí). Nejvyšší správní soud deklaroval, že k osvobození může dojít pouze za podmínky, kdy stavba nebyla doposud užívána. Podmínka neužívanosti, tak neodpadá u stavby, která je novou stavbou, na kterou bylo vydáno pravomocné kolaudační rozhodnutí.

Nejvyšší správní soud v této věci rozhodoval o kasační stížnosti proti rozsudku krajského soudu, který rozsudkem zamítl žalobu stěžovatele proti rozhodnutí Finanční ředitelství v Ostravě, jímž bylo zamítnuto odvolání proti dodatečnému platebnímu výměru ve výši 1 325 000,-Kč.

Žalobce uzavřel dne 26. září 2000 s kupujícím (společnost ACR a.s.) kupní smlouvu k jednotce vedené jako ostatní nebytový prostor včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem objektu a pozemku. Právní účinky vkladu nastaly dne 4.12.2000.

Stavba objektu byla zkolaudována rozhodnutím městského soudu dne 5. září 2000, s právní mocí dne 7. září 2000. Společnost ACR a.s. zahájila provoz v nemovitosti – provoz supermarketu již dne 20. září 2000. (tj. kdy nemovitost nebyla v jeho vlastnictví, nýbrž v nájemném vztahu).

---

<sup>80</sup> <http://www.nssoud.cz/anonym.php?ID=7520>

Krajský soud se opřel o ustanovení § 20 odst. 7 písm. a) zákona o dani z převodu, které stanovuje podmínky pro osvobození od daně a to tak, že jde o první úplatný převod nebo přechod vlastnictví stavby již pravomocně zkolaudované, nebo stavby dokončené a nezkolaudované, či stavby rozestavěné, ale již převoditelné, přičemž to musí být stavba nová a dosud nevyužívaná. Dle krajského soudu se tedy požadavek nevyužitosti vztahuje na všechny tři případy tj. stavba nová a pravomocně zkolaudovaná nebo dokončená nová stavba nebo rozestavěná nová stavba. Tento výklad lze zdůvodnit zejména gramatickým výkladem, ale i výkladem logickým, a to ve vazbě na stavební zákon, podle něhož lze užívat pouze stavbu zkolaudovanou. Pro zbylé dvě možnosti tj. stavba dokončená a nezkolaudovaná a stavba rozestavěná, uvedená podmínka neúžitosti dopadá také, neboť užívání stavby dokončené nové či rozestavěné nové, by představovalo porušení ustanovení stavebního zákona, pokud by se nejednalo o výjimku tj. předčasné užívání stavby a zkušební provoz). Z tohoto důvodu, je podmínka neúžitosti praktická zejména u stavby zkolaudované, neboť ta by již prakticky užívána být mohla.

Stěžovatel (žalobce) napadal rozsudek pro nezákonnost spočívající v nesprávném posouzení právní otázky krajským soudem. Dle žalobcova výkladu je spojení “dosud užívána” vykládáno značně extenzivně a podmínka neúžitosti se vztahuje pouze a jen na stavbu dokončenou novou nebo stavbu rozestavěnou novou a nikoliv již na zkolaudovanou stavbu. K tomuto závěru vede stěžovatele skutečnost, že pokud by byl pravdivý výklad krajského soudu, stává se slovní spojení “stavby zkolaudované a stavby užívané” protiřečící a nelogické, neboť kolaudace je nutná právě k tomu, aby mohla být stavba užívána. To tedy dle stěžovatele (žalobce) znamená, že zkolaudovaná stavba bude vždy po zkolaudování užívána a tudíž podmínka užitosti je zde nadbytečná a je nutné ji vztáhnout pouze na zbylé dva případy.

Dále stěžovatel uvádí, že uvedené ustanovení bylo vztaženo i na nebytovou jednotku, která byla předmětem prodeje a která byla vytvořena ve stavbě, ve které byly prohlášením vlastníka vytvořeny a odděleny nové jednotky, ačkoliv zákon hovoří jen o nové stavbě, na kterou bylo vydáno kolaudační rozhodnutí.

V neposlední řadě stěžovatel tvrdil, že rozhodnutí trpí nepřezkoumatelností, spočívající v nesrozumitelnosti nebo v nedostatku důvodu rozhodnutí.

Nejvyšší správní soud odůvodnil, že zákonodárce vyjádřil svůj úmysl naprosto jednoznačně tak, že pro osvobození daně musí být splněny všechny tři podmínky – musí se jednat o první úplatný převod nebo přechod, o novou stavbu, na kterou bylo vydáno kolaudační rozhodnutí, nebo dokončená stavba nebo rozestavěná stavba, a o stavbu, která nebyla dosud užívána. Spojení “dosud” se bez jakékoliv pochybnosti použije na všechny tři typy staveb uvedených v zákoně. Dle Nejvyššího správního soudu je kolaudace zákonnou podmínkou pro užívání stavby, ale nikoliv povinností.

S námitkou stěžovatele, že správní orgány nepřihlédly k tomu, že jde pouze o nebytovou jednotku, která byla vytvořena prohlášením vlastníka a nikoliv o stavbu, která nebyla dosud užívána, lze za dostačující poukázat na to, že předmětem převodu nebyla jen jednotka, ale i spoluvlastnický podíl na společných prostorách stavby a jednak, že při použití argumentace a maioru ad minus vztahuje-li se osvobození na stavbu, tím spíše je lze vztáhnout na jednotku v ní a spoluvlastnický podíl k ní.

Pojem nepřezkoumatelnosti spočívající v nesrozumitelnosti nebo v nedostatku důvodů není uveden s.ř.s. ani v o.s.ř., a proto je věcí právní nauky vyložit tento pojem. Za nesrozumitelné lze obecně považovat takové soudní rozhodnutí, z něhož není patrné, které osoby jsou jeho adresátem, kdy soudní výrok je vnitřně rozporný, kdy nelze zjistit zda soud žalobu zamítl nebo o ní odmítl rozhodnout, kdy nelze rozlišit co je výrok a co odůvodnění apod. Nedostatkem důvodů nelze rozumět dílčí nedostatky odůvodnění soudního rozhodnutí, ale pouze nedostatek důvodů skutkových – typicky tam, kde soud opřel rozhodovací důvody o skutečnosti v řízení nezjišťované, v rozporu se zákonem nebo pokud není zřejmé, zda vůbec nějaké důkazy v řízení byly provedeny.

Z těchto důvodů Nejvyšší správní soud neshledal kasační stížnost důvodnou, a proto ji podle § 110 odst. 1 s.ř.s. zamítl.

De lege ferenda, by ale bylo vhodnější zákon o dani z dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitosti zrušit, neboť představuje jen další daňovou zátěž, kterou podnikatelský subjekt musí překonat. Pro společníky společnosti s ručením omezením, tak v podstatě prodej nemovitosti představuje až **trojí zdanění**. Prvním zdaněním při převodu nemovitostí je tedy daň z převodu nemovitosti, která je ve výši **3%** ze sjednané (nebo stanovené) ceny. Pokud by jsme vzali, že společnost vykáže za dané daňové období zisk, bude částka obdržená za prodej nemovitost podléhat dani z příjmu právnických osob, a to ve výši **21%**. A do třetice, pro společníky, kteří by si chtěli

zbývající část částky za prodanou nemovitost vyplatit, je zde připravena srážková daň ve výši **15%**. Toto vše představuje neúměrné daňové zatížení, které brání začínajícím podnikatelům v rozvoji svého podnikání.

#### 4.7.2 Judikatura Nejvyššího správního soudu

Ze sbírky rozhodnutí Nejvyššího správního soudu, ve které se po projednání v plénu soudu uveřejňují vybraná rozhodnutí, stanoviska či zásadní usnesení Nejvyššího správního soudu, rozhodnutí krajských soudů a usnesení zvláštního senátu rozhodujícího podle zákona č. 131/2002 Sb., lze uvést pro možnost dalšího studia zejména následující rozhodnutí:

**(1) Rozsudek Nejvyššího správního soudu** ze dne 24. 8. 2006, čj. 2 Afs 151/2005-59<sup>81</sup>, týkající se **daně z převodu nemovitosti, konkrétně: skutečností rozhodných pro stanovení daňové povinnosti.**

V uvedeném rozsudku se Nejvyšší správní soud zabývá případem, kdy dani z převodu nemovitosti dle § 9 zákona č. 357/1992 Sb., od dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitosti je podroben i úplatný převod nemovitosti, a to i přesto, že následně dojde k odstoupení od smlouvy a smlouva se tím od počátku ruší. Dle Nejvyššího správního soudu je rozhodující skutečností pro vyměření daně z převodu nemovitosti fakt, že k převodu nemovitosti došlo, nikoliv fakt, že bylo od původně platné a účinné převodní smlouvy odstoupeno. Daň z převodu nemovitosti, lze v takovém případě prominout pouze za podmínek stanovených v § 25 odst. 3 téhož zákona, tedy ve lhůtě tam stanovené, kterou nelze prodloužit ani navrátit v předešlý stav.

**(2) Rozsudek Městského soudu v Praze** ze dne 30. 11. 2005, čj. 11 Ca 123/2004-18, týkající se **daně z převodu nemovitosti, konkrétně: předmětu daně.**

Rozsudkem bylo stanoveno, že převod vlastnictví k nemovitosti na základě **postupní smlouvy**, se považuje za úplatný převod nemovitosti, který podléhá dani z převodu nemovitosti (§ 9 odst. 1 zákona ČNR č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani

---

<sup>81</sup> <http://www.nssoud.cz/anonym.php?ID=8476>

darovací a dani z převodu nemovitostí), protože postupitel jako protihodnotu za nemovitost „získal“ hodnotu pohledávky.

**(3) Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 26. 5. 2006, čj. 31 Ca 242/2005-30, týkající se daně z převodu nemovitosti, konkrétně: ceny sjednané a ceny stanovené.**

Rozsudkem bylo konstatováno, že pokud je nemovitost převáděna na základě dvoustranného právního úkonu, při němž se předpokládá sjednání ceny, pak jde o cenu sjednanou dohodou ve smyslu § 10 písm. a) zákona ČNR č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí.

Cena stanovená podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku nebo posudkem znalce dle § 59 odst. 3 obchodního zákoníku však za cenu sjednanou považovat nelze; cena totiž nebyla stanovena projevem vůle účastníků smluvního vztahu.

**(4) Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 31. 1. 2007, čj. 11 Ca 53/2006-46, týkající se osvobození od daně z převodu nemovitosti při převodu garážových stání v hromadné garáži.**

Městský soud konstatoval, že hromadné garáže jsou svojí povahou specifickým nebytovým prostorem, kde konkrétní subjekt je současně spoluvlastníkem nebytové jednotky jako celku a má oprávnění v hromadných garážích parkovat na konkrétním parkovacím místě.

Osvobození od daně z převodu nemovitostí podle § 20 odst. 7 zákona ČNR č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění platném v roce 2003, se tedy vztahuje i na dosud neužívané části stavby ve spoluvlastnictví, pokud lze ideální spoluvlastnický podíl promítnout do konkrétní části stavby (např. konkrétní garážové stání v hromadné garáži) a pokud se jedná o první převod podílu, jehož obsahem je užívání konkrétní části stavby (např. konkrétního parkovacího místa), která dosud nebyla nikým jiným užívána.



**(5) Rozsudek Nejvyššího správního soudu** ze dne 22. 3. 2006, čj. 1 Afs 57/2005-61<sup>82</sup>, týkající se **osvobození o daně z převodu nemovitosti při odstoupení od kupní smlouvy.**

Osvobození od daně z převodu nemovitosti při prvním úplatném převodu vlastnictví ke stavbě či bytu (§ 20 odst. 7 zákona ČNR č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitosti) se může vyčerpat jen takovým převodem, jehož účinky později nezaniknou, a jenž tedy splnil svůj ekonomický účel.

Dojde-li tedy k úplatnému převodu stavby či bytu, bude takový převod podléhat osvobození za podmínky, že stejná věc byla již předmětem dřívější kupní smlouvy, ale převodce od ní odstoupil z důvodu nezaplacení kupní ceny prodávajícím.

**(6) Rozsudek Nejvyššího správního soudu** ze dne 1. 2. 2006, čj. 1 Afs 24/2005-70, týkající se **Osvobození o daně z převodu nemovitosti.**

Rozsudkem Nejvyššího správního soudu bylo konstatováno, že pokud předmětem prvního úplatného převodu byl, jak byty či nebytové prostory, tak i spoluvlastnictví společných částí domu či vedlejších staveb, pak všechny tyto převody podléhají osvobození od daně z převodu nemovitosti (§ 20 odst. 7 zákona ČNR č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí).

Oproti tomu, **převod spoluvlastnického podílu k pozemku** podle § 21 odst. 1 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, však od daně z převodu nemovitostí osvobozen není.

**(7) Rozsudek Nejvyššího správního soudu** ze dne 20. 7. 2005, čj. 2 Afs 210/2004-81<sup>83</sup>, týkající se **určení základu daně: součástí kupní ceny.**

Dle rozhodnutí jsou součástí kupní ceny, a tedy i základem daně z převodu nemovitostí [§ 10 písm. a) zákona ČNR č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí], veškerá finanční plnění, která jsou sjednaná jako úhrada za prodávané nemovitosti. Mezi taková plnění patří i částky, které se kupující zaváže uhradit za prodávajícího jejich věřiteli.

---

<sup>82</sup> <http://www.nssoud.cz/anonym.php?ID=6776>

<sup>83</sup> <http://www.nssoud.cz/anonym.php?ID=394>



**(8) Rozsudek Nejvyššího správního soudu** ze dne 27. 7. 2006, čj. 7 Afs 126/2005-75 <sup>84</sup>, týkající se **daně z převodu nemovitosti, konkrétně: úplatnost převodu.**

Rozhodujícím kritériem pro posouzení úplatnosti převodu je poskytnutí úplaty, za niž je třeba považovat veškerá finanční plnění dohodnutá mezi převodcem a nabyvatelem, jakož i veškerá protiplnění, která nemusí být nutně vyjádřena v penězích. Převod nemovitosti na základě smlouvy o zajišťovacím převodu práva podle § 553 občanského zákoníku však není vyvažován žádnou protihodnotou a ani na straně převodce není převod motivován úmyslem poskytnout nabyvateli majetkový prospěch, a proto není předmětem uvedené daně.

---

<sup>84</sup> <http://www.nssoud.cz/anonym.php?ID=8200>

## 5. Daň z příjmu ve vztahu k prodeji nemovitosti

Problematika daně z příjmu je velice rozsáhlá a sama o sobě by tak snadno mohla být předmětem diplomové práce, ne-li přímo disertační. Z tohoto důvodu se proto omezují pouze na zmínění základních ustanovení zákona, které jsou spojeny zejména s převodem nemovitosti.

Vzhledem k tomu, že určení zdanitelného základu daně je poměrně složité, odkazují čitatele této práce na příslušný právní předpis tj. zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů a na jeho další podrobnější prostudování.

### 5.1 Daň z příjmu fyzických osob

#### 5.1.1 Poplatník

Poplatníkem daně z příjmu jsou fyzické osoby, kteří mají na území České republiky bydliště nebo se zde obvykle zdržují, mají daňovou povinnost, která se vztahuje jak na příjmy plynoucí ze zdrojů na území České republiky, tak i na příjmy plynoucí ze zdrojů v zahraničí.

Ostatní poplatníci nebo ti, o nichž to stanoví mezinárodní smlouva, mají daňovou povinnost, která se vztahuje jen na příjmy plynoucí ze zdrojů na území České republiky.

Fyzické osoby, kteří se na území České republiky zdržují pouze za účelem studia anebo léčení, mají daňovou povinnost, která se vztahuje pouze na příjmy plynoucí ze zdrojů na území České republiky, i v případě, že se na území České republiky obvykle zdržují.

Dále je nutné splnit podmínku alespoň 183 dnů na území České republiky v příslušném kalendářním roce.

#### 5.1.2 Předmětem daně z příjmů

Předmětem daně z příjmů fyzických osob jsou:

- příjmy ze závislé činnosti a funkční požitky,
- příjmy z podnikání a jiné samostatné výdělečné činnosti,
- příjmy z kapitálového majetku,
- příjmy z pronájmu,

- ostatní příjmy.

Z hlediska této diplomové práce jsou zřejmě nejdůležitější příjmy z převodu nemovitostí, bytu nebo nebytového prostoru nebo spoluvlastnického podílu na nich. Takový to příjem je právním předpisem zařazen mezi „ostatní příjmy“.<sup>85</sup>

### 5.1.3 Osvobození od daně

Právní předpis vymezuje řadu případů, ve kterých dochází k osvobození. Z hlediska tematiky této diplomové práce je důležité zejména ustanovení § 4 odst.1 písm. a), b) zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů. Dle tohoto ustanovení jsou od daně osvobozeny příjmy z prodeje rodinného domu, bytu, včetně podílu na společných částech domu nebo spoluvlastnického podílu, včetně souvisejícího pozemku, pokud v něm prodávající měl bydliště nejméně po dobu 2 let bezprostředně před prodejem.

Obdobně se postupuje také u příjmů z prodeje rodinného domu, bytu, včetně podílu na společných částech domu nebo spoluvlastnického podílu, včetně souvisejícího pozemku, pokud v něm prodávající měl bydliště bezprostředně před prodejem po dobu kratší dvou let a použije-li získané prostředky na uspokojení bytové potřeby.

Pro osvobození příjmů plynoucích manželům z jejich společného jmění postačí, aby podmínky pro jeho osvobození splnil jen jeden z manželů, pokud majetek, kterého se osvobození týká, není nebo nebyl zařazen do obchodního majetku jednoho z manželů.

Osvobození se nevztahuje na příjmy z prodeje tohoto bytu nebo domu, pokud je nebo byl zahrnut do obchodního majetku pro výkon podnikatelské nebo jiné samostatné výdělečné činnosti, a to do 2 let od jeho vyřazení z obchodního majetku.

Osvobození se dále nevztahuje na příjmy, které plynou poplatníkovi z budoucího prodeje rodinného domu, bytu, včetně podílu na společných částech domu nebo spoluvlastnického podílu na tomto majetku, včetně souvisejícího pozemku, uskutečněného v době do 2 let od nabytí, a z budoucího prodeje rodinného domu, bytu, včetně podílu na společných částech domu nebo spoluvlastnického podílu na tomto majetku, včetně souvisejících pozemků, uskutečněného v době do 2 let od jeho vyřazení z obchodního majetku, i když kupní smlouva bude uzavřena až po 2 letech od nabytí nebo po 2 letech od vyřazení z obchodního majetku.

---

<sup>85</sup> § 10 odst. 1 písm. b) zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů

Dále jsou osvobozeny příjmy z prodeje nemovitostí, bytů nebo nebytových prostor, přesáhne-li doba mezi nabytím a prodejem dobu pěti let. V případě, že jde o prodej nemovitostí, bytů nebo nebytových prostor nabytých děděním od zůstavitele, který byl příbuzným v řadě přímé nebo manželem (manželkou), zkracuje se doba pěti let o dobu, po kterou byla nemovitost prokazatelně ve vlastnictví zůstavitele nebo zůstavitelů, pokud nemovitost byla nabývána postupným děděním v řadě přímé nebo manželem (manželkou). Osvobození se nevztahuje na příjmy z prodeje nemovitostí, bytů nebo nebytových prostor včetně nemovitostí, bytů nebo nebytových prostor uvedených v odstavci 1 písm. g), pokud jsou nebo byly zahrnuty do obchodního majetku pro výkon podnikatelské nebo jiné samostatné výdělečné činnosti, a to do pěti let od jejich vyřazení z obchodního majetku. Osvobození se dále nevztahuje na příjmy, které plynou poplatníkovi z budoucího prodeje nemovitosti, bytu nebo nebytového prostoru, uskutečněného v době do pěti let od nabytí, a z budoucího prodeje nemovitostí, bytů nebo nebytového prostoru, uskutečněného v době do pěti let od jejich vyřazení z obchodního majetku, i když kupní smlouva bude uzavřena až po pěti letech od nabytí nebo po pěti letech od vyřazení z obchodního majetku. V případě prodeje pozemku nabytého prodávajícím od pozemkového úřadu výměnou v rámci pozemkových úprav podle zvláštního právního předpisu, se doba 5 let zkracuje o dobu, po kterou prodávající vlastnil původní pozemek, který byl směněn, a tato doba se započítává i do doby, která běží od vyřazení směněného pozemku z obchodního majetku.

Doba mezi nabytím a prodejem stanovená v předchozích osvobozujících ustanovení se nepřerušuje, pokud v době mezi nabytím a prodejem došlo:

- k vypořádání mezi podílovými spoluvlastníky domu včetně příslušné poměrné části společných prostor nebo rodinného domu včetně souvisejících pozemků, rozdělením podle velikosti jejich podílů,
- k tomu, že v budově byly byty nebo nebytové prostory vymezené jako jednotky,
- k zániku nebo vypořádání společného jmění manželů § 4 odst. 2 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů.

#### 5.1.4 Základ daně

Obecně lze říci, že základem daně je částka, o kterou příjmy plynoucí poplatníkovi ve zdaňovacím období, za které se pro účely daně z příjmů fyzických osob považuje kalendářní rok, přesahují výdaje prokazatelně vynaložené na jejich dosažení, zajištění a udržení, není-li zákonem stanoveno jinak.

Vzhledem k tomu, že příjem z převodu nemovitostí patří mezi tzv. ostatní příjmy, dílčím základem daně je příjem snížený o výdaje prokazatelně vynaložené na jeho dosažení. Mezi takovéto výdaje je možné uplatnit cenu, za kterou byla nemovitost nabyta a ostatní výdaje prokazatelně s nabytím nemovitosti související. Výdajem je cena, za kterou poplatník věc prokazatelně nabyt. Základem daně tak bude zejména rozdíl mezi kupní cenou nemovitosti, za kterou převodce předmětné nemovitosti pořídil a kupní cenou za které předmětné nemovitosti prodal.

Jsou-li výdaje spojené s jednotlivým druhem příjmu vyšší než příjem, k rozdílu se nepřihlíží.<sup>86</sup>

Jestliže poplatníkovi plynou souběžně dva a více druhů příjmů, je základem daně součet dílčích základů daně.

#### 5.1.5 Sazba daně

Daň ze základu daně sníženého o nezdanitelnou část základu daně a odčitatelné položky zaokrouhleného na celá sta Kč dolů činí pro fyzické osoby 15%. S účinností od 1.1.2009 by měla sazba činit 12,5%.

### 5.2 Daň z příjmu právnických osob

#### 5.2.1 Poplatník daně

Poplatníkem daně z příjmů jsou osoby, které nejsou fyzickými osobami. Poplatníkem jsou i organizační složky státu, podle zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění zákona č. 492/2000 Sbírky.

---

<sup>86</sup> § 10 odst.4, 5 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů

Poplatníci, kteří mají na území České republiky své sídlo nebo místo svého vedení, mají daňovou povinnost, která se vztahuje jak na příjmy plynoucí ze zdrojů na území České republiky, tak i plynoucí ze zahraničí.

Poplatníci, kteří nemají své sídlo na území České republiky, mají daňovou povinnost, která se vztahuje pouze na příjmy ze zdrojů na území České republiky.

Od daně je osvobozena Ústřední banka České Republiky a veřejná nezisková zdravotnická zařízení.

Zdaňovacím obdobím může být zejména kalendářní rok, hospodářský rok, účetní období, pokud je delší než nepřetržitě po sobě jdoucích dvanáct měsíců a období ode dne kdy došlo k fúzi, převodu jmění na společníka nebo rozdělení obchodní společnosti do konce kalendářního nebo hospodářského roku.

### **5.2.2 Předmět daně**

Obecně lze vymezit předmětem daně příjmy (výnosy) z veškeré činnosti a z nakládání s veškerým majetkem. Právní předpis opět vymezuje řadu případů, které předmětem daně nejsou. Jen namátkou, lze tak zmínit příjmy získané zděděním nebo darováním nemovitostí, u zdravotních pojišťoven nejsou předmětem daně příjmy plynoucí např. z pojistného na veřejné zdravotní pojištění, z penále od plátců apod.

### **5.2.3 Osvobození od daně**

Příslušný právní předpis stanovuje řadu případů, které jsou od daně osvobozeny. Z hlediska okruhu této diplomové práce, týkající se převodu nemovitostí, lze tak snad pouze zmínit např. příjmy plynoucí z pronájmu nemovitostí, které jsou součástí nadačního jmění a jsou zapsány v nadačním rejstříku.

### **5.2.4 Sazba daně**

Sazba daně činí 21%. S účinností od 1.1.2009 by měla sazba daně činit 20% a s účinky od 1.1.2010 by měla být stanovena ve výši 19%.

U investičního, podílového a penzijního fondu činí sazba daně 5%.

### 5.3 Společná ustanovení

Daňové přiznání je povinen podat každý, jehož roční příjmy, které jsou předmětem daně z příjmů fyzických osob, přesáhly 15.000 Kč, pokud se nejedná o příjmy, z nichž je daň vybírána srážkou podle zvláštní sazby daně.

Daňové přiznání je povinen podat i ten, jehož roční příjmy, které jsou předmětem daně z příjmů fyzických osob, nepřesáhly 15 000 Kč, ale vykazuje daňovou ztrátu.

Daňové přiznání k dani z příjmů se podává k 31. březnu následujícího roku, ve kterém byly příjmy podléhající dani dosaženy. Pokud poplatník využije zákonné možnosti odložit termín pro podání daňového přiznání a platby daně prostřednictvím plné moci daňového poradce prodlužuje se termín do 30. června.

K těmto termínům je daňová povinnost také splatná.

## 6. Daň z přidané hodnoty

Důležitým aspektem při převodu nemovitosti, je též aspekt daně z přidané hodnoty, který z hlediska finančních nákladů mnohdy znamená další nemalý finanční výdaj. Vzhledem k rozšiřujícímu se počtu plátců daně z přidané hodnoty se může stát i běžnému občanovi, že prodávající bude muset prodejní cenu navýšit o daň z přidané hodnoty. Vypočtená daň se samozřejmě projeví v ceně a kupujícímu se celá transakce značně prodraží. Prodávající plátce daně z přidané hodnoty sice zinkasuje cenu navýšenou o DPH, avšak v nejbližším daňovém přiznání tuto daň odvede státu.

Uvedená problematika je uvedena v zákoně o dani z přidané hodnoty.<sup>87</sup>

### 6.1 Obecné ustanovení o DPH

#### 6.1.1 Předmět

Předmětem daně z přidané hodnoty je též

- převod nemovitosti nebo

- přechod nemovitosti,

za úplatu, osobou povinnou k dani v rámci uskutečňování ekonomické činnosti s místem plnění v tuzemsku (tj. území České republiky).<sup>88</sup>

#### 6.1.2 Daňové subjekty

Osoby povinné k dani, jsou dle zákona o dani z přidané hodnoty:

- a) **fyzická nebo právnická osoba**, která samostatně uskutečňuje ekonomické činnosti,
- b) **právnická osoba**, která nebyla založena nebo zřízena za účelem podnikání, pokud uskutečňuje ekonomické činnosti (specifikace ekonomické činnosti se rozumí zejména soustavná činnost výrobců, obchodníků, osob poskytujících služby, zemědělské činnosti, nezávislé činnosti vědecké, literární, umělecké, vychovatelské nebo učitelů, nezávislé činnosti lékařů, právníků, inženýrů, architektů, dentistů a účetních znalců; za ekonomickou činnost se také považuje využití hmotného a nehmotného majetku za účelem získání příjmů, pokud je tento majetek využíván soustavně); samostatně uskutečňovanou ekonomickou činností není činnost zaměstnanců nebo jiných osob,

<sup>87</sup> Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty

<sup>88</sup> § 2 odst. 1 písm. a) zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty



kteří mají uzavřenou smlouvu se zaměstnavatelem, na základě níž vznikne mezi zaměstnavatelem a zaměstnancem pracovněprávní vztah, případně činnosti osob, které jsou zdaňovány jako příjmy ze závislé činnosti nebo příjmy, z nichž je uplatňována zvláštní sazba daně podle zákon o daních z příjmu,

c) **veřejnoprávní subjekt**, který se při výkonu působností v oblasti veřejné správy nepovažuje za osobu povinnou k dani, a to ani v případě, kdy za to přijímá úhradu. Pokud však uskutečňováním některých z těchto výkonů došlo podle rozhodnutí příslušného orgánu k výraznému narušení hospodářské soutěže, považuje se, pokud jde o tento výkon, za osobu povinnou k dani, a to ode dne nabytí právní moci vydaného rozhodnutí. Veřejnoprávní subjekt se však vždy považuje za osobu povinnou k dani, pokud uskutečňuje například následující činnosti: dodání tepla, vody, chladu, elektřiny, telekomunikační služby, doprava pozemní, vodní, letecká, cestovní kanceláře agentury apod.

d) organizační složka státu,

e) **hlavní město Praha**, včetně jeho městských částí,

f) **odborové organizace, církve** a náboženské společnosti nebo církevní instituce, které jsou církevní právnickou osobou při výkonu činností podle svého statutu, stanov nebo základního dokumentu.

Subjekty povinným k dani jsou též **skupiny spojených osob** (kapitálově nebo jinak spojené osoby) se sídlem, místem podnikání nebo provozovnou v tuzemsku, která je registrována k dani jako plátce.

Osoba povinná k dani, která má sídlo, místo podnikání nebo provozovnu v tuzemsku, je osvobozena od uplatňování daně, pokud její obrat nepřesáhne za nejbližších 12 předcházejících po sobě jdoucích kalendářních měsíců částku 1 000 000 korun českých, pokud tento zákon nestanoví jinak.

Vzhledem k tomu, že ceny nemovitostí jsou poměrně vysoké, subjekt podnikající na trhu s nemovitostmi, tak vždy bude s velkou pravděpodobností osobou, povinnou k dani z přidané hodnoty.

Obratem dle zákona se rozumí výnosy za uskutečněná plnění s výjimkou plnění, která jsou osvobozená od daně bez nároku na odpočet daně, u osob, které mají povinnost vést účetnictví nebo účetnictví vedou dobrovolně, nebo příjmy za

uskutečněná plnění, s výjimkou plnění, která jsou osvobozená od daně bez nároku na odpočet daně, u ostatních osob.

Do obratu se také zahrnují výnosy nebo příjmy z převodu a nájmu pozemků, staveb, bytů a nebytových prostor, které jsou osvobozeny od daně bez nároku na odpočet daně podle § 56 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, které nejsou příležitostnou činností osoby povinné k dani, a výnosy nebo příjmy z finančních činností a pojišťovacích činností, které jsou osvobozeny podle § 54 a 55, které nejsou příležitostnou nebo doplňkovou činností osoby povinné k dani.

Do obratu se nezahrnují výnosy nebo příjmy z prodeje dlouhodobého hmotného a dlouhodobého nehmotného majetku, který je obchodním majetkem.

Do obratu veřejnoprávního subjektu se dále nezahrnují výnosy nebo příjmy z převodu a nájmu pozemků, staveb, bytů a nebytových prostor, které jsou osvobozeny od daně bez nároku na odpočet daně podle § 56 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty. Do obratu osoby registrované k dani v jiném členském státě nebo zahraniční osoby povinné k dani, které uskutečňují ekonomické činnosti v tuzemsku prostřednictvím provozovny umístěné v tuzemsku, se zahrnují pouze výnosy nebo příjmy za plnění uskutečněná touto provozovnou.

### **6.1.3 Místo plnění při převodu nemovitosti**

Místem plnění daně z přidané hodnoty při převodu nemovitosti je místo, kde se nemovitost nachází.<sup>89</sup>

### **6.1.4 Zdanitelná plnění – převod nemovitosti**

Převodem nemovitosti se pro účely tohoto zákona rozumí převod nemovitosti, která se zapisuje do katastru nemovitostí, při kterém dochází ke změně vlastnického práva nebo příslušnosti k hospodaření. Převod nemovitosti, která se nezapisuje do katastru nemovitostí, se považuje za dodání zboží. Dodáním zboží se pro účely tohoto zákona rozumí převod práva nakládat se zbožím jako s vlastním.

---

<sup>89</sup> §7 odst. 6 zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty

Za dodání zboží nebo převod nemovitosti se považuje zejména převod vlastnického práva k majetku za úplatu i na základě rozhodnutí státního orgánu nebo vyplývající ze zvláštního právního předpisu.

### **6.1.5 Uskutečnění plnění a daňová povinnost při převodu nemovitosti**

Daň na výstupu je plátce povinen přiznat ke dni uskutečnění zdanitelného plnění nebo ke dni přijetí platby, a to k tomu dni, který nastane dříve, pokud zákon nestanoví jinak. Plátce daň uvádí v daňovém přiznání za zdaňovací období, ve kterém mu vznikla povinnost přiznat daň.

Při převodu nemovitosti, se zdanitelné plnění považuje za uskutečněné dnem doručení listiny, ve které je uvedeno datum právních účinků vkladu do katastru nemovitostí, včetně prodeje nemovitosti ve veřejné dražbě nebo dnem zápisu změny vlastnického práva, pokud nedochází k zápisu změny vlastnického práva vkladem.<sup>90</sup>

### **6.1.6 Daňové doklady při převodu nemovitosti**

Zákon demonstrativně vypočítává možné daňové doklady. Těmi jsou zejména - běžný daňový doklad, zjednodušený daňový doklad, souhrnný daňový doklad, daňový dobropis, daňový vrubopis a platební kalendář.

Náležitosti a obsah takto demonstrativně vypočtených daňových dokladů jsou následně specifikovány ustanovením zákona.

Tak například běžný daňový doklad musí obsahovat:

- obchodní firmu plátce který uskutečňuje daňové plnění,
- daňové identifikační číslo,
- obchodní firmu osoby, pro kterou se uskutečňuje plnění,
- daňové identifikační číslo, pokud je osoba, pro kterou se uskutečňuje plnění plátcem,
- evidenční číslo daňového dokladu,
- rozsah a předmět plnění,
- datum vystavení daňového dokladu,
- datum uskutečnění plnění nebo datum přijetí platby, a to ten den, který nastane dříve, pokud se liší od data vystavení daňového dokladu,
- jednotkovou cenu bez daně, a dále slevu, pokud není obsažena v jednotkové ceně,

---

<sup>90</sup> § 21 odst. 1 a 3 zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty

- základ daně,
- základní nebo sníženou sazbu daně nebo sdělení, že se jedná o plnění osvobozené od daně, a odkaz na příslušné ustanovení tohoto zákona,
- výši daně uvedenou v korunách a haléřích, popřípadě zaokrouhlenou na desítky haléřů nebo na padesátihaléře.

### **6.1.7 Základ daně, výpočet daně při převodu nemovitosti**

Základem daně je vše, co bylo jako úplata obdrženo nebo má být obdrženo plátcem, za uskutečněné zdanitelné plnění od osoby, pro kterou je zdanitelné plnění uskutečněno, nebo od třetí osoby, vyjma daně za toto zdanitelné plnění.

Základem daně v případě přijetí platby před uskutečněním zdanitelného plnění je částka přijaté platby snížená o daň.

Základ daně také zahrnuje při dodání staveb i stavební a montážní práce spojené s výstavbou, rekonstrukcí, modernizací a opravami, konstrukce, materiál, stroje a zařízení, které se do stavby jako jejich součást montážními a stavebními pracemi zabudují nebo zamontují.

Základ daně se sníží o slevu z ceny, pokud je poskytnuta k datu uskutečnění zdanitelného plnění.

Pokud se za uskutečněná plnění stanoví celková cena nebo hodnota, která zahrnuje dodání zboží, převod nemovitosti nebo poskytnutí služby s různými sazbami daně, popřípadě osvobozená od daně, základ daně se pro jednotlivá zdanitelná plnění stanoví v poměrné výši odpovídající poměru cen jednotlivých plnění k celkovému součtu těchto zjištěných cen. Tato celková cena nebo hodnota se považuje za částku obsahující daň.

Pokud je při oceňování majetku vyžadován posudek více znaleců, použije se pro zjištění poměru cen cena z posudku, v němž je cena nejvyšší, která se považuje za cenu obsahující daň.

### **6.1.8 Sazby daně**

U zdanitelného plnění se uplatňuje

- základní sazba daně ve výši 19 %, nebo
- snížená sazba daně ve výši 9 % a to v den, kdy došlo ke vzniku povinnosti přiznat daň.

U dodání stavby včetně nedokončené stavby, stavebních a montážních prací spojených s jejich výstavbou, rekonstrukcí, modernizací a opravami včetně konstrukcí, materiálů, strojů a zařízení, které se do stavby jako jejich součást montážními a stavebními pracemi zabudují nebo zamontují, se uplatní základní sazba daně, pokud zákon nestanoví jinak.<sup>91</sup>

Dle zákona se u nemovitostí uplatňuje základní sazba tj. 19%, pokud zákon nestanoví jinak.

#### **a) Sazba daně u bytové výstavby**

Při poskytnutí stavebních a montážních prací spojených se změnou dokončené stavby **bytového domu, rodinného domu** nebo **bytu**, včetně jejich příslušenství, vymezenou stavebním zákonem nebo v souvislosti s **opravou těchto staveb**, se uplatní **snížená** sazba daně. Jsou-li tyto práce prováděny na jiné stavbě, jejíž část je určena pro bydlení, uplatní se snížená sazba daně jen u těch prací, které jsou poskytnuty výlučně pro část stavby určenou pro bydlení.

V zákoně je již uvedena poznámka, že tento paragraf pozbývá platnosti dnem 1. ledna 2011.

#### **b) Sazby daně u staveb pro sociální bydlení**

Při poskytnutí stavebních a montážních prací spojených s výstavbou stavby pro **sociální bydlení**, včetně jejího příslušenství, změnou dokončené stavby pro sociální bydlení vymezenou stavebním zákonem, včetně jejího příslušenství, nebo v souvislosti s opravou této stavby, se uplatní **snížená** sazba daně. Snížená sazba daně se uplatní také při poskytnutí stavebních a montážních prací, kterými se bytový dům, rodinný dům, byt nebo prostor, který byl určen k jiným účelům než k bydlení, mění na stavbu pro sociální bydlení.

Vymezením jednotek podle zákona o vlastnictví bytů před dokončením výstavby se nemění charakter stavby.

U **převodu** staveb pro sociální bydlení a jejich příslušenství se uplatní **snížená** sazba daně, pokud tento zákon nestanoví jinak.

#### **Stavbami pro sociální bydlení se rozumí :**

- byt pro sociální bydlení,

---

<sup>91</sup> § 47 odst. 4,5 zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty

- rodinný dům pro sociální bydlení,
- bytový dům pro sociální bydlení,
- ubytovací zařízení pro ubytování příslušníků bezpečnostních sborů podle zákona o služebním poměru příslušníků bezpečnostních sborů nebo pro ubytování státních zaměstnanců,
- zařízení sociálních služeb poskytující pobytové služby podle zákona o sociálních službách,
- školská zařízení pro výkon ústavní výchovy nebo ochranné výchovy a pro preventivně výchovnou péči, jakož i střediska výchovné péče, podle zákona upravujícího výkon této výchovy,
- internáty škol samostatně zřízených pro žáky se zdravotním postižením podle školského zákona,
- zvláštní dětská zařízení, kterými jsou podle zákona upravujícího péči o zdraví kojenecké ústavy a dětské domovy pro děti do 3 let věku,
- zařízení pro děti vyžadující okamžitou pomoc a zařízení pro výkon pěstounské péče poskytující péči podle zákona o sociálně-právní ochraně dětí,
- speciální lůžková zařízení hospicového typu a domovy péče o válečné veterány, a to včetně jejich příslušenství.

**Bytem pro sociální bydlení** se rozumí byt, jehož celková podlahová plocha nepřesáhne 120 m<sup>2</sup>. Celkovou podlahovou plochou bytu pro sociální bydlení se rozumí součet podlahových ploch všech místností bytu, včetně místností, které tvoří příslušenství bytu. Do celkové podlahové plochy bytu pro sociální bydlení se nezapočítává podíl na společných částech domu.

**Rodinným domem pro sociální bydlení** se rozumí rodinný dům, jehož celková podlahová plocha nepřesáhne 350 m<sup>2</sup>. Celkovou podlahovou plochou rodinného domu pro sociální bydlení se rozumí součet podlahových ploch všech místností rodinného domu.

**Bytovým domem pro sociální bydlení** se rozumí bytový dům, v němž nejsou jiné byty než byty pro sociální bydlení.

Místností se rozumí místně a prostorově uzavřená část stavby, vymezená podlahovou plochou, stropem a pevnými stěnami.

## 6.2 Osvobození od daně

V zákoně o dani z přidané hodnoty je v části první v hlavě druhé uveden taxativní výčet plnění, která jsou osvobozena od daně bez nároku na odpočet daně.<sup>92</sup>

Těmito plněními je uvedeno, že **osvobozen** je též **převod a nájem pozemků, staveb, bytů a nebytových prostor, nájem dalších zařízení.**

Nicméně i přesto, že jsou tato plnění osvobozena, vzniká povinnost přiznat uskutečnění takového plnění ke dni, kdy došlo k jeho uskutečnění nebo ke dni kdy došlo k přijetí platby a to v závislosti na tom, která skutečnost se stala dříve. Plátce je povinen uvést do daňového přiznání takto vzniklá osvobozená plnění od daně, bez nároku na odpočet za zdaňovací období ve kterém vznikly.

K osvobození dochází i tehdy, pokud takováto plnění jsou přeúčtované plátcem jiné osobě a přeúčtovaná částka nepřevyšuje částku, za kterou plátce toto plnění pořídil.

### 6.2.1 Osvobození u staveb, bytů a nebytových prostor

Převod staveb, bytů a nebytových prostor je osvobozen **od daně po uplynutí tří let od nabytí nebo kolaudace**, přičemž za nabytí se nepovažuje vymezení bytů a nebytových prostor jako jednotky podle zvláštního právního předpisu - zákon o vlastnictví bytů.

### 6.2.2 Osvobození u pozemků

O pozemcích lze zjednodušeně říct, že jsou od daně z přidané hodnoty osvobozeny.

Aby to ovšem nebylo příliš jednoduché, tak i zde existuje výjimka vztahující se k převodům stavebních pozemků (§ 56 odst. 3 zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty). Musí ovšem jít výhradně o **nezastavěné pozemky, na kterých však může být na základě stavebního povolení postavena stavba** spojená se zemí pevným základem. Nezastavěným pozemkem se rozumí pozemek, na kterém není stavba jako věc.

---

<sup>92</sup> § 51 zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty

Tato základní informace je velmi důležitá pro pochopení daňové taktiky u prodeje pozemků, na nichž stojí nemovitost (nejčastěji rodinný dům či nebytový prostor, který má smysl kupovat samozřejmě i s pozemkem).

Dojde-li tedy k situaci, že převod nemovitosti na straně prodávajícího je zdanitelným plněním (zjednodušeně řečeno musí prodejní cenu navýšit o daň z přidané hodnoty), pak vhodně sepsaná kupní smlouva může výrazně ovlivnit celkovou kupní cenu včetně daně. V kupní smlouvě musí samozřejmě být **zvláště vyčíslena cena pozemku a cena na něm stojící nemovitosti**. Při aplikaci výše uvedeného pravidla se dostáváme k poučení, že nadhodnocení pozemku a zrcadlové podhodnocení budovy povede k daňové optimalizaci. Proč? **Ze zastavěných pozemků se přeci neplatí daň z přidané hodnoty, zatímco z budov ano**. Výklad a contrario k ustanovení § 56 odst. 3 zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty.

Nastíněná problematika tak nahrává situaci, že by bylo možné obejít takovéto ustanovení zákona o dani z přidané hodnoty tím, že se smluvní strany nejprve dohodnou na celkové ceně (pozemek včetně budovy) a v jejím rámci výrazně nadhodnotí pozemek a podhodnotí budovu. Například cena pozemku bude tvořit devadesát procent ceny a zbylých deset procent ceny bude cena budovy.

Takto sepsat kupní smlouvou samozřejmě lze, nicméně musí odpovídat realitě. V opačném případě se účastníci závazkového vztahu vystavují riziku, že finanční úřad takto stanovenou cenu napadne a daň doměří, protože je logické, že účastníkům závazkového vztahu nejde o nic jiného než o snížení daňových povinností. Poplatník (převodce) bude jen těžko dokazovat, že výše uvedené rozdělení je pravdivé a má základ ve skutečném stavu věci.

Uvedený případ je samozřejmě extrémní, nicméně na druhé straně ovšem určit momentální tržní cenu pozemku je velmi obtížné a tak tato situace dává oběma smluvním stranám poměrně široký manévrovací prostor, který může být využit k mírné daňové optimalizaci.

Představme si situaci, že prodejní cena nemovitosti včetně pozemku činí 10 miliónů korun českých. Budova je ohodnocena osmi milióny a pozemek dvěma milióny. Při uplatnění základní sazby daně z přidané hodnoty (19 procent) zaplatí kupující celkem 11,52 miliónu. Daň z přidané hodnoty činí v tomto případě 1,52



milionu. Pokud by ovšem smluvní strany ohodnotily pozemek i budovu stejně na 5 miliónů, pak by celková prodejní cena včetně DPH činila 10,95 miliónu. Rozdíl tak činí 0,57 milionu korun. Taková částka již určitě stojí za důkladnou analýzu a poradu s daňovým odborníkem, popřípadě odborníkem na oceňování nemovitostí.

Z výše uvedeného vyplývá, že je tedy velmi vhodné odhadnout hranici, která povede k optimalizaci nákladů a bude ještě tolerována ze strany finančního úřadu. Při jejím nepřesném odhadnutí či překročení, však dojde k napadnutí rozložení ceny, zdůvodnitelné jako účelové krácení daně.

Nejsnadnějším vodítkem pro stanovení objektivní ceny pozemku je nahlédnutí do cenové mapy, která je pro řadu větších měst již běžně dostupná přes webové stránky. Běžně lze doporučit navýšit cenu pozemku přibližně o čtvrtinu. Cenové mapy samozřejmě nejsou upravovány pravidelně, nýbrž jsou v podstatě aktualizovány pouze informacemi z katastru získanými na základě předložených kupních smluv. To samozřejmě znesnadňuje věrohodné ocenění pozemku. V současné době je cenové rozpětí na území hlavního města Prahy od 2000 – 7000 Kč za metr čtvereční. Z toho vyplývá, že pozemek obsahující 1000 m<sup>2</sup> lze zhruba ocenit částkou od 2,5 do 8,5 mil Kč.

Trh s pozemky je v současné době velmi rozvinutý a tak za určitých okolností může být obhajitelný i podstatně vyšší nárůst ceny pozemku než zmiňovaných 25 procent.

Vzhledem ke změnám zákona o dani z přidané hodnoty lze očekávat, že převodů nemovitostí zatížených daní z přidané hodnoty bude přibývat a dotkne se to i situací, kdy na straně kupujícího bude stát občan. Pro něj má relativně vyšší váha pozemku v celkové ceně podstatně vyšší daňovou úsporu než v případě, že kupujícím je plátec DPH. Je ovšem velmi důležité si uvědomit, že kontroly berních úřadů na tyto transakce budou časté a poplatník by se mohl velice snadno dostat do zbytečných problémů.

## 7. Daň z nemovitosti

V souvislosti s převodem nemovitosti, na jehož základě dochází ke změně subjektu vlastnického práva, tak přichází v úvahu i daňová povinnost vznikající v souvislosti s vlastnictvím nemovitosti – tj. daň z nemovitosti.

Není to tedy daň, která vzniká v souvislosti přímo (primárně) s převodem, nicméně, je rozumné ji v této diplomové práci uvést, neboť daňová povinnost, tak vzniká subjektu až následovně (sekundárně), tj. v souvislosti s vlastnictvím nemovitosti. Povinnosti platit tyto daně vzniká na základě vlastnického nebo užívatelského vztahu k majetku a jejich úhrada je vyžadována bez ohledu na příjmy vlastníka.

Tuto daňovou problematiku upravuje právní předpis číslo 338/1992 Sb. , zákon o dani z nemovitosti, jehož předmětem je upravit daň z pozemků a daň ze staveb.

### 7.1 Daň z pozemků

#### 7.1.1 Předmět daně

Předmětem daně jsou pozemky na území České republiky vedené v katastru nemovitostí.

Z předmětu daně jsou ale vyjmuty pozemky <sup>93</sup> :

- pozemky zastavěné stavbami, a to v rozsahu půdorysu stavby, a to i tehdy kdy tyto stavby nejsou předmětem daně,
- lesní pozemky (ne však ty kde převládá hospodářská funkce),
- vodní plochy, vyjma těch, které slouží k intenzivnímu a průmyslovému chovu ryb,
- pozemky určené k obraně státu.

#### 7.1.2 Poplatníkem daně

Poplatníkem daně z pozemku je :

a) **vlastník pozemku**; v případě že je pozemek ve vlastnictví České republiky, stává se poplatníkem organizační složka státu, státní organizace zřízená podle právních předpisů nebo právnická osoba, která má právo trvalého užívání,

---

<sup>93</sup> Zákon č.338/1992 Sb., o dani z nemovitosti

- b) **nájemce** - právní předpis též vymezuje, že poplatníkem daně může být též nájemce pozemku a to na základě splnění zákonných kritérií, tj. pokud je pozemek evidovaný či spravovaný v katastru nemovitostí, Pozemkovým fondem ČR, Správou hmotných rezerv či pozemky převedené na Ministerstvo Financí,<sup>94</sup>
- c) **uživatel**, zejména v případě kdy vlastník pozemku není znám.

Vlastní-li, užívá-li pozemek více osob, pak tyto osoby jsou povinny platit daň společně a nerozdílně.

Zákon též vypočítává řadu pozemků (a to i pouze jejich část), které jsou od daně osvobozeny. Příkladem lze z tohoto výčtu uvést zejména, pozemky ve vlastnictví státu, obce, spravované pozemkovým fondem, pozemky sloužící k výkonu náboženských obřadů církví, školám, muzeím, galeriím, knihovnám, zdravotnickým zařízením, pozemky sloužící ke zlepšování životního prostředí, hřbitovy, veřejné parky, sportoviště, pozemky pro veřejnou dopravu, pozemky ve vlastnictví veřejných vysokých škol; orná půda, chmelnice, vinice, ovocné sady, jestliže tak obec stanoví vyhláškou.

Osvobozené pozemky musí poplatník uplatnit v daňovém přiznání, jinak nárok na osvobození nevzniká.

Budou-li však některé pozemky použity pro podnikatelskou činnost či budou pronajaty, uvedené osvobození se na ně vztahovat nebude. Takovéto nastavení je samozřejmě správné, neboť pokud je pozemek používán pro podnikatelskou činnost, měl by podléhat dani z nemovitosti. Z výše uvedeného plyne, že tato daň se bude vztahovat na převážnou většinu, ne-li na téměř všechny převody uskutečňované v reálném obchodním životě.

### 7.1.3 Základ daně a sazba daně

Dle typu využití rozlišujeme základ daně :

a) **hodnotový (v Kč)** – kde se skutečná výměra pozemku v m<sup>2</sup> násobí:

- cenou ve vyhláše Ministerstva zemědělství ČR č. 613/1992 Sb., kterou se stanoví seznam katastrálních území s přiřazenými průměrnými cenami pozemků orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad, ovocných sadů, luk a pastvin odvozenými z bonitovaných

---

<sup>94</sup> § 3 odst. 1 a 2 Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitosti

půdně ekologických jednotek u orné půdy, chmelnice, vinic, zahrad, ovocných sadů a trvalých lesních porostů,

- cenou podle platných cenových předpisů k 1. lednu zdaňovacího období nebo částkou 3,80 Kč u hospodářských lesů či rybníků; ceny si občan může zjistit v obci na obecním úřadě, pod kterou pozemek spadá, popřípadě přímo u správce daně,

b) **fyzický** vyjádřený ve fyzických jednotkách (v m<sup>2</sup>) u ostatních pozemků.

Pro různé typy pozemků se uplatňuje různá daňová sazba, což zákonodárce správně postihl, neboť by nebylo zřejmě správné, pokud by všechny pozemky byly zdaňovány stejnou sazbou bez ohledu na jejich hospodářské využití.

V souvislosti s masovou bytovou a rodinnou výstavbou, je nejvíce zajímavá a též zřejmě nejvíce používaná sazba pro stavební pozemky, která je stanovena ve výši 1,00 Kč za m<sup>2</sup>. Tuto sazbu je však nutné ještě v závislosti na dalších skutečnostech upravovat dalšími koeficienty. Například dle množství obyvatel, je nutné sazbu upravit koeficientem, jehož hodnoty se pohybují v rozmezí od 1,0 v obcích mající do tisíce obyvatel až do hodnoty 4,5, která se užije na stavební pozemky v Praze.

## 7.2 Daň ze staveb

### 7.2.1 Předmět daně

Dani ze staveb podléhají všechny stavby na území České republiky :

- pro které byl vydán kolaudační souhlas nebo stavby užívané před vydáním kolaudačního souhlasu,
- stavby způsobilé k užívání na základě oznámení stavebnímu úřadu nebo stavby podléhající oznámení stavebnímu úřadu a užívané,
- stavby, pro které bylo vydáno kolaudační rozhodnutí nebo kolaudačnímu rozhodnutí podléhající a užívané anebo podle dříve vydaných právních předpisů dokončené,
- byty včetně podílu na společných částech stavby, které jsou evidovány v katastru nemovitostí,
- nebytové prostory včetně podílu na společných částech stavby, které jsou evidovány v katastru nemovitostí, tj. samostatné nebytové prostory.

**Předmětem daně však nejsou** zejména stavby, v nichž jsou byty nebo samostatné bytové prostory, které jsou samy o sobě předmětem daně, stavby přehrad, stavby jimiž se upravuje vodní tok, kanalizační stoky, čistírny odpadních vod, stavby chránící před povodněmi, stavby k zavlažování, stavby sloužící k rozvodům energií a stavby sloužící veřejné dopravě – příkladmo lze uvést dálnice, místní komunikace, letecké stavby, dráhy, přístavy apod.<sup>95</sup>

### **Poplatník daně**

Poplatníkem daně je zde opět většinou vlastník stavby, bytu nebo samostatného nebytového prostoru. Pokud je vlastníkem uvedených nemovitostí stát, bude poplatníkem daně zejména organizační složka státu, státní organizace nebo právnická osoba, v případě že uvedené nemovitosti budou spravovány Pozemkovým fondem České republiky nebo Správou státních hmotných rezerv budou poplatníkem tyto subjekty.

Ve výjimečných případech může daň platit nájemce nebo uživatel stavby. Spoluvlastníci stavby platí daň společně a nerozdílně (viz § 8 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitosti).

V právním předpise je opět uveden taxativní výpis případů, které nepodléhají dani z nemovitosti, a to i jejich části, kdy se tak děje podle poměru, v jakém je podlahová plocha nadzemní části stavby podléhající osvobození k celkové podlahové ploše nadzemních částí stavby.

Jen příkladmo lze z toho výčtu uvést:

- stavby ve vlastnictví státu,
- stavby ve vlastnictví obce, na jejímž katastrálním území se nacházejí,
- stavby ve vlastnictví církví, užívány k náboženským obřadům,
- stavby ve vlastnictví sdružení občanů a obecně prospěšných společností,
- nové obytné domy ve vlastnictví fyzických osob nebo byty ve vlastnictví fyzických osob v nových stavbách obytných domů, pokud tyto stavby nebo byty slouží k trvalému bydlení vlastníků nebo osob blízkých, a to na dobu 15 let počínaje rokem následujícím po roce, v němž nové stavby začaly být způsobilé k užívání na základě oznámení

---

<sup>95</sup> viz § 7 Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitosti

stavebnímu úřadu nebo pro nové stavby byl vydán kolaudační souhlas nebo kolaudační rozhodnutí,

- sloužící školám a školským zařízením, muzeím a galeriím, státním archivům, knihovnám, zdravotnickým zařízením, zařízením sociální péče, nadacím, občanským sdružením zdravotně postižených občanů, stavby památkových veřejně přístupných objektů,
- sloužící k zajištění hromadné osobní přepravy,
- sloužící výlučně k účelům zlepšení stavu životního prostředí,
- obytné domy ve vlastnictví fyzických osob, které pobírají dávky sociální péče a jsou držiteli průkazu ZTP a ZTP/P,
- pro individuální rekreaci ve vlastnictví fyzických osob, které pobírají dávky sociální péče a jsou držiteli průkazu ZTP a ZTP/P,
- kulturních památek na dobu osmi let, počínaje rokem následujícím po vydání stavebního povolení na stavební úpravy prováděné vlastníkem,
- stavby na dobu pěti let od roku následujícího po provedení změny spočívající ve změně systému vytápění přechodem z pevných paliv na systém využívající obnovitelné energie solární, větrné, geotermální, biomasy, anebo změny spočívající ve snížení tepelné náročnosti stavby stavebními úpravami, na které bylo vydáno stavební povolení,
- budovy, s nimiž je příslušná hospodařit Česká konsolidační agentura,
- ve vlastnictví kraje, které se nacházejí v jeho územním obvodu,
- ve vlastnictví veřejných výzkumných institucí,
- ve vlastnictví veřejných vysokých škol.

Osvobození od daně ze staveb se však váže též na splnění dalších podmínek tj. zejména tehdy kdy stavby nejsou používány výlučně k podnikatelské činnosti či nejsou pronajímány (viz § 9 Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitosti).

Mimojiné je též povinnost uvést osvobození v daňovém přiznání.

### 7.2.2 Základ daně a sazba daně

Základem daně ze stavby je zjištěná **výměra půdorysu** nadzemní části stavby v m<sup>2</sup> podle stavu k 1. lednu zdaňovacího období (tzv. zastavěná plocha). U stavby bez svislé nosné konstrukce, se půdorysem rozumí plocha ohraničená průmětem obvodu stavby dotýkající se povrchu přilehlého pozemku ve vodorovné rovině. Do základu

daně u ostatních staveb, které tvoří **příslušenství** obytných domů (např. dílna), se u každé samostatně zkolaudované stavby zahrnuje pouze výměra zastavěné plochy přesahující 16 m<sup>2</sup>.

Základem daně **z bytu** nebo ze samostatného nebytového prostoru je výměra podlahové plochy v m<sup>2</sup> k 1. lednu zdaňovacího období vynásobená koeficientem 1,20 (tzv. upravená podlahová plocha), viz § 10 Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitosti.

Sazby daně jsou rozlišeny dle účelu využití stavby. Mohou se dále upravovat podle počtu nadzemních podlaží. Základní sazba (upravená o případná nadzemní podlaží) se navíc upravuje korekčním koeficientem, který závisí na velikosti (počtu obyvatel) obce, kde se stavba nachází. Tento korekční koeficient se pohybuje v rozmezí od 1,0 u obce do jednoho tisíce obyvatel až po hodnotu 4,5, která je používána pro stavby nacházející se v Praze.

## 7.3 Společná ustanovení pro daň ze staveb a z nemovitosti

### 7.3.1 Zdaňovací období a daňové přiznání

Při vyplňování daňového přiznání je rozhodný stav k 1. lednu příslušného zdaňovacího období, tím je kalendářní rok na který je daň vyměřována. Ke změnám během roku se nepřihlíží.

Daňové přiznání je poplatník povinen podat příslušnému správci daně do 31. ledna zdaňovacího období.

Daňové přiznání se nepodává, pokud je poplatník podal v některém z předchozích zdaňovacích období nebo daň byla vyměřena v některém z předchozích zdaňovacích období z moci úřední a ve srovnání s tímto předchozím zdaňovacím obdobím nedošlo ke změně okolností rozhodných pro vyměření daně.

V tomto případě se daň vyměří ve výši poslední známé daňové povinnosti a za den vyměření daně a současně za den doručení tohoto rozhodnutí poplatníkovi se považuje 31. leden zdaňovacího období.

Dojde-li ve srovnání s předchozím zdaňovacím obdobím ke změně okolností rozhodných pro vyměření daně nebo ke změně v osobě poplatníka, je poplatník povinen daň do 31. ledna zdaňovacího období přiznat.<sup>96</sup>

Důležité z pohledu převodu nemovitostí je ustanovení § 13 odst. 9 zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitosti, které nám upravuje případ, kdy nedojde do 31. prosince roku, ve kterém byl podán návrh na vklad práva vlastnického do katastru nemovitostí k rozhodnutí o jeho povolení; v tomto případě je poplatník povinen za nemovitost, která byla předmětem vkladu práva vlastnického podat daňové přiznání nejpozději do konce třetího měsíce následujícího po měsíci, v němž byl zapsán vklad práva vlastnického do katastru nemovitostí. Daňové přiznání poplatník podává na zdaňovací období následující po roce, v němž vznikly právní účinky vkladu. Povinnost podat daňové přiznání nevzniká, pokud daňové přiznání za nemovitost podal současný společný zástupce.

### 7.3.2 Placení daně

Daň z nemovitostí je splatná ve dvou splátkách. Zákon zde rozlišuje zda jde o poplatníky provozující zemědělskou výrobu či chov ryb, pro ty je určena splatnost do 31. srpna a do 30. listopadu. Uvedené nastavení je praktické, neboť zvláště pro poplatníky provozující zemědělskou výrobu je posunutí termínu výhodné, a to zejména pro sezónní typ prací.

Pro ostatní poplatníky jsou nastaveny termíny 31.května a 30. listopad běžného zdaňovacího období.

Pokud však roční daň z nemovitostí nepřesáhne částku 5 000 Kč, je splatná najednou, a to nejpozději do 31. května běžného zdaňovacího období. Ke stejnému datu lze daň z nemovitostí zaplatit najednou i při vyšší částce.

V případě, kdy je u jednoho poplatníka činí celková daňová povinnost z nemovitostí v obvodu působnosti jednoho správce daně méně než 30 Kč a není-li stanoveno jinak, daňové přiznání se podává, daň se vyměří, ale nepředepíše. Výsledek vyměření se poplatníkovi nebo společnému zástupci nesděluje, pokud o to poplatník nebo společný zástupce nepožádá.

---

<sup>96</sup> viz § 13 a násl. Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitosti



Činí-li v obvodu územní působnosti jednoho správce daně daň z pozemků u poplatníka, který podává daňové přiznání za spoluvlastnický podíl na dani z pozemku nebo mu je vyměřena daň ve výši spoluvlastnického podílu na dani z pozemku z moci úřední méně než 50 Kč, je daňová povinnost poplatníka u daně z pozemků 50 Kč.

V případě, kdy se daňové přiznání podává nejpozději do konce třetího měsíce následujícího po měsíci, v němž byl zapsán vklad práva vlastnického do katastru nemovitostí, z důvodu nerozhodnutí katastru nemovitostí o návrhu na vklad do 31. prosince roku, v němž byl tento návrh na vklad podán, je daň z nemovitostí za nemovitost, která byla předmětem vkladu práva vlastnického, připadající na již uplynulé termíny splatnosti, splatná nejpozději do konce třetího měsíce následujícího po měsíci, v němž byl zapsán vklad práva vlastnického do katastru nemovitostí.

### **7.3.3 Daň z nemovitosti: Přechod povinnosti uhradit daňový nedoplatek v souvislosti se změnou vlastnictví**

Podle rozsudku ze dne 15.02.2006, čj. 2 Afs 28/2005-55.

Nejvyšší správní soud rozhodoval, v právní věci žalobce společnosti I. a.s. proti žalovanému Finančnímu ředitelství v Brně, o kasační stížnosti žalobce proti rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 12.října 2004.

Ze soudního spisu vyplývá, že žalobce podal včas kasační stížnost proti rozsudku Krajského soudu v Brně, kterým soud zamítl jeho žalobu proti rozhodnutí Finančního ředitelství v Brně ze dne 11. října 2001, jímž bylo změněno rozhodnutí Finančního úřadu v Jihlavě ze dne 27. června 2001, a to tak, že původně stanovený daňový nedoplatek ve výši 363 998 Kč byl změněn na částku 326 283 Kč.

#### Důvody kasační stížnosti:

Žalobce (stěžovatel) v kasační stížnosti uplatňuje důvod obsažený v ustanovení § 103 odst. 1 písm. a) zákona 150/2002 Sb., soudní řád správní, tj. namítá, že se soud dopustil **nezákonnosti** spočívající v nesprávném posouzení právní otázky v předcházejícím řízení.

Stěžovatel (žalobce) tvrdí, že krajský soud **nesprávně aplikoval ustanovení § 13 a § 13 b odst. 2 zákona č. 338/1992 Sb.**, o dani z nemovitosti v tehdy platném znění, kterým vykládá uvedené ustanovení tak, že daňový poplatník daně z nemovitosti je po celé zdaňovací období pouze ta osoba, která nemovitosti vlastnila k 1.1. daného

kalendářního roku, bez ohledu na další změny v jejich vlastnictví. S takovým výkladem stěžovatel nesouhlasí.

Mimo jiné stěžovatel poukazuje na výklad krajského soudu, a to věty druhé ustanovení § 13 zákona o dani z nemovitosti, kterou krajský soud tvrdí, že mezi **skutečností rozhodné pro daňovou povinnost, k nimž se nepřihlíží, mohou zahrnovat též změnu v subjektu poplatníka daně**. Dle stěžovatele však subjekt není právní skutečností a tudíž pod zmíněnými změnami je proto nutno chápat pouze změny v předmětu daně. Stěžovatel toto dokládá odkazem na nálezy Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 469/98.

Stěžovatel dále tvrdí, že v daném případě byla poplatníkem daně z nemovitosti společnost **A.R. s.r.o., které však tato povinnost nebyla nikdy uložena**, a proto, že tato povinnost nemohla přejít na stěžovatele.

Nad shora uvedené, stěžovatel poukazuje na fakt, že rozhodnutí správce daně nebylo vydáno **formou platebního výměru** nebo obdobou formou ve smyslu ustanovení § 32 odst. 8 zákona č. 337/1992 o správě daní a poplatků; odkazuje na nálezy Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS. 469/98 a sp.zn. IV. ÚS 186/96.

V poslední řadě stěžovatel napadá chybné **vyložení ustanovení § 13 b odst. 2 zákona o dani z nemovitosti**, neboť z něj údajně vyplývá, že dojde-li ke změně vlastnických nebo jiných práv k nemovitostem v průběhu zdaňovacího období, přechází na nového poplatníka 1. ledna následujícího zdaňovacího období povinnost uhradit pouze daňový nedoplatek **za část tohoto období do okamžiku změny** vlastnických nebo jiných práv. Toto podporuje tvrzením, že pokud by tomu tak nebylo, docházelo by se změnou vlastnických práv též k přechodu daňových nedoplatků na nového vlastníka, který však není schopen ani sám ověřit, zda takové nedoplatky existují či nikoliv. Stěžovatel tento způsob výkladu podporuje i tím, že k 1. lednu 2001 bylo citované ustanovení § 13 b odst. 2 zákona o dani z nemovitosti zrušeno a to zákonem 65/2000 Sb.

#### Vyjádření krajského soudu ke kasační stížnosti

Krajský soud sdělil ke kasační stížnosti, že z ustanovení § 13 b odst. 2 zákona o dani z nemovitosti jednoznačně plyne, že na stěžovatele k 1. lednu 1999 přešla povinnost úhrady daňových nedoplatků za předchozího poplatníka (tj. společnost I.L. s.r.o.). Mimo jiné argumentoval tím, že poplatníkem daně z nemovitosti byla po celé

zdaňovací období osoba, která měla postavení daňového poplatníka k 1. lednu tohoto období, nemohla se společnost A.R. s.r.o. stát daňovým poplatníkem.

Rovněž uvedl, že forma rozhodnutí ob stojí, protože jím byla uložena povinnost zaplatit daňový nedoplatek a nebyl jím stanoven základ daně ani daň.

Tím žalovaný navrhol kasační stížnost zamítnout jako nedůvodnou.

#### Přezkoumání kasační stížnosti Nejvyšším správním soudem

Nejvyšší správní soud přezkoumal rozsudek Krajského soudu v Brně v rozsahu kasační stížnosti v rámci uplatněných důvodů (§ 109 odst. 2,3 soudního řádu správního) a dospěl k závěru, že stížnost je důvodná.

Z obsahu spisu plyne, že stěžovatel (I. a.s.) nabyt do svého vlastnictví nemovitostí od společnosti A.R. s.r.o. a to na základě prohlášení o vložení těchto nemovitostí do základního jmění stěžovatele ze dne 8. prosince 1998, právní účinky vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí dne 9. prosince 1998. Společnost A.R. s.r.o. nabyt vlastnictví k těmto nemovitostem od společnosti I.L. s.r.o. na základě kupních smluv ze dne 18. března 1998 a 3. července 1998 s právními účinky vkladu vlastnického práva ke dni 19. března 1998 a 8. července 1998.

Finanční úřad v Jihlavě tak následně rozhodnutím stanovil nedoplatek za původního poplatníka (I.L. s.r.o.) v celkové výši 363 998 Kč a to za roky 1996, 1997, 1998 včetně příslušenství. Toto rozhodnutí bylo změněno Finančním ředitelstvím v Brně (“žalovaný”) 11. října 2001 na částku 326 283 Kč.

Stěžovatel proti rozhodnutí finančního ředitelství podal žalobu ke krajskému soudu. Krajský soud žalobu zamítl a v odůvodnění rozsudku vycházel z toho, že “daňovým poplatníkem daně z nemovitosti je pro celé zdaňovací období (kalendářní rok) pouze ta osoba, která nemovitost vlastnila k 1.1. daného zdaňovacího období, i když v průběhu roku došlo k dalším změnám ve vlastnictví nemovitostí.” Z tohoto důvodu tedy nelze přihlížet ke změně vlastnictví nemovitostí v průběhu roku 1998 a společnost A.R. s.r.o. se tedy nikdy nestala daňovým poplatníkem. Na stěžovatele tak přešly daňové nedoplatky předchozího daňového poplatníka I.L. s.r.o. za roky 1996, 1997 a 1998 včetně penále za rok 1995.

Stěžovatel uplatnil u Nejvyššího správního soudu kasační stížnost z důvodu tvrzené nezákonnosti spočívající v nesprávném posouzení právní otázky soudem v předcházejícím řízení - ustanovení § 103 odst.1 písm. a) soudního správního řádu.

Mezi účastníky řízení tak nebylo sporu o skutkovém stavu věci a liší se pouze jen v jejím právním posouzení.

Soud, vázán důvody kasační stížnosti, se proto v dalším soustředil pouze na otázku správnosti posouzení předmětné právní otázky krajským soudem.

Stěžovatel nenamítal, že by krajský soud použil nesprávné zákonné ustanovení nebo že by opomenul aplikaci některých dalších ustanovení, nýbrž fakt, že šlo o nesprávné provedení jejich výkladu.

Znění dotčených ustanovení zákona o dani z nemovitosti bylo v dané době následující:

#### § 13 Zdaňovací období

“Zdaňovacím obdobím je kalendářní rok. Ke změnám skutečností rozhodných pro daňovou povinnost, které nastanou v průběhu zdaňovacího období, se nepřihlíží.”

#### § 13 b

##### Vyměření daně

“(1) Daň z nemovitosti se vyměřuje na zdaňovací období podle stavu k 1. lednu roku, na který je daň vyměřována.”

“(2) Dojde-li v průběhu zdaňovacího období ke změně vlastnických nebo jiných práv k nemovitostem, přechází povinnost uhradit případný daňový nedoplatek počínaje 1. lednem následujícího zdaňovacího období na nové poplatníky s výjimkou případů, kdy jsou nemovitosti předány na základě zvláštního předpisu. V územním obvodu jednoho správce daně se daňový nedoplatek k těmto nemovitostem zjistí z poměru, v jakém se podílí daň připadající na tyto nemovitosti na celkové daňové povinnosti původního poplatníka. Za období od změny vlastnických nebo jiných práv k nemovitostem do 1. ledna následujícího zdaňovacího období nový nabyvatel za daňový nedoplatek ručí.“

Nevyšší správní soud se nejprve zaměřil na podstatu daně z nemovitosti. V ní charakterizoval daň z nemovitosti jako daň, která představuje přímou daň majetkového typu, u níž se daňová povinnost váže k vlastnictví nemovitého majetku. Historicky se tak jedná o jednu z nejstarších daní, která sahá až do období cca 2000 let před naším letopočtem. V této době znamenalo vlastnictví zemědělských a lesních nemovitostí indikátor hospodářské a tedy i daňové výkonnosti.

Postupným vývojem v daňové oblasti, však začal převažovat důraz na daň z příjmů, a význam daně z nemovitosti se postupně vytrácel. Tím byla vyvolána sporná situace vícenásobné zátěže stejných příjmů. Tento dualismus daní, tak vyvolává i v zahraničí (např. v Německu) ohlasy, které považují dokonce tento typ daně za zásadně nevhodný ne-li protiústavní. De lege merenda, by tak bylo vhodné tento dualismus daní odstranit a vybírat pouze jednu z těchto daní.

Nejvyšší správní soud podotkl, že v případě, kdy je možné určité ustanovení vyložit rozdílným výkladem, by mělo být použito pravidlo ústavně konformní výkladu, tj. výkladu vyhovujícího ústavě. V případě daňového řízení, pak výklad musí obdobně korespondovat s obecnými zásadami pro stanovování a výběr daní.

Nejvyšší soud při svém právním rozboru nepopírá, že by krajský soud či finanční orgány nesprávně vyložili ustanovení co do gramatického výkladu ustanovení. Avšak z hlediska konfrontace se zásadami daňového a ústavního práva tento jejich výklad neobstojí.

Daň z nemovitosti je konstruována tak, že jejím poplatníkem je vlastník nemovitosti § 3 odst. 1, § 8 odst. 1 zákona o dani z nemovitosti, tzn. že z vlastnictví nemovitosti vyplývá vznik hmotněprávní daňové povinnosti. Naproti tomu ustanovení § 13 a § 13b daňového zákona upravuje vymezení zdaňovacího období a způsob vyměření daně.

Výklad krajského soudu, podle něhož se ke změně vlastnictví nepřihlíží zjevně neodpovídá povaze předmětné daně. Dle tohoto výkladu by tak např. subjekt A byl k 1. lednu kalendářního roku vlastníkem nemovitosti, kterou by hned následující den převedl kupní smlouvou na subjekt B, který by byl vlastníkem až do 30. prosince, kdy by tuto nemovitost převedl na objekt C. Dle výkladu krajského soudu, by ale daňovým poplatníkem nemovitosti nebyl subjekt B a to i přesto, že by byl skoro po celý kalendářní rok vlastníkem nemovitosti. Z tohoto výkladu je pak patrné, že jde o rozpor mezi hmotněprávní úpravou daňové povinnosti a mezi způsobem vyměření daně.

Takovýto způsob výkladu krajským soudem, je tak nutno odmítnout, a to v souvislosti s **římskoprávní zásadou**, podle níž ve sporných případech musí být výklad prováděn tak, aby jsme se vyhnuli nepříjemnostem a nesmyslům – *interpretatio talis in ambiguis semper fienda est, ut evitetur inconveniens et absurdum.*

Co se týče ustanovení § 13 zákona o dani z nemovitosti, tj. konkrétně “změny skutečností rozhodných pro daňovou povinnost”, nelze za takou změnu dle Nejvyššího správního soudu považovat změnu vlastníka nemovitosti, tj. změnu v osobě daňového poplatníka. Nejvyšší správní soud odkázal na náleží Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 469/98. Ústavní soud v tomto náleží uvedl, že v ustanovení § 13 zákona o dani z nemovitosti je “pod krycím názvem “zdaňovací období”, jimž se myslí kalendářní rok, uvedena ještě další věta, a to, že “ke změnám skutečností rozhodných pro daňovou povinnost, které nastanou v průběhu zdaňovacího období se nepřihlíží”. Osobitým výkladem správních orgánů je za změnu skutečností považována nejen změna v předmětu daně, ale i změna v subjektu daně, tj. osobě poplatníka. Takovýto přístup nelze považovat za úzkou součinnost s daňovými poplatníky, protože svědčí o tom, že daňový subjekt – tedy zejména občan, je pokládán spíše za daňový objekt, za předmět působení finančních orgánů, než za osobu, s níž je třeba dle § 2 odst. 2 daňového řádu v řízení komunikovat”.

Dle tohoto výkladu podaný Ústavním soudem, Nejvyšší správní soud tak učinil závěr, dle něhož není možno vykládat ustanovení § 13 tak, že “změnu skutečností, ke které se nepřihlíží” je i změna osoby vlastníka nemovitosti.

Mimo jiné Nejvyšší správní soud argumentoval skutečností, že daň z nemovitosti, jakožto přímá majetková daň, má řadu obecně uznávaných funkcí (viz. např. Finanční právo a jeho instituty, L. Grúň). A s takovýmito uznávanými funkcemi však rozhodně nelze sloučit výklad krajského soudu, tj. kdy daňovým poplatníkem je vlastník nemovitosti bez jakéhokoliv ohledu na to, zda došlo ke změně vlastnického práva či nikoliv. Takovýto výklad navíc nevyhovuje další **římskoprávní zásadě** tj. že právní normy jsou lidem k užítku a nikoliv na překážku života (*omne ius hominum cause constiutum*).

Co se týče námitky ohledně nedoplatku na daň z nemovitosti, lze ho dle právního rozboru Nejvyššího správního soudu vnímat jako určité veřejnoprávní břemeno, při kterém se nový vlastník stává ex lege daňovým ručitelem, což není nic nelegitimního (viz. dle rozsudku Nejvyššího správního soudu sp. zn. 4 Afs 12/2003). Takovéto ručení se vyskytuje i v zahraničí např. SRN.

V projednávané věci, však dle názoru Nejvyššího správního soudu šlo (a to po právu) o zcela jinou situaci. Stěžovatel se totiž nestal daňovým dlužníkem ve vztahu k

vlastníkovi A.R. s.r.o., od něhož je nabyt, ale daňovým dlužníkem ve vztahu k původnímu vlastníku tj. I.L. s.r.o. Od daňového subjektu však nelze legitimně očekávat splnění daňové povinnosti vůči někomu, k němuž nemá žádný právní vztah.

S ohledem na podstatu daně z nemovitosti, lze spravedlivě požadovat ručení nabyvatele za daňový nedoplatek původního vlastníka (proti takovému riziku se lze pojistit např. složením části kupní ceny do notářské úschovy). Oproti tomu, splnění daňového nedoplatku vůči vlastníku, od kterého nemovitosti nabyty nebyly, však spravedlivě požadovat nelze. Tento výklad též podporuje odmítnutí výkladu krajského soudu.

Za ústavně vyhovující výklad, slučitelný se zásadami daňového práva je takový, podle něhož dojde-li ke změně vlastnictví v průběhu zdaňovacího období, stává se daňovým poplatníkem subjekt, již okamžikem nabytí vlastnictví k nemovitosti, nikoliv tedy až k 1. lednu následujícího zdaňovacího období, kdy mu teprve vznikne povinnost uhradit případný daňový nedoplatek (přechod procesní nikoliv hmotněprávní). V daném případě proto povinnost uhradit daňový nedoplatek za předchozího vlastníka (I.L. s.r.o.) přešla na společnost A.R. s.r.o., a nikoliv přímo na stěžovatele.

Protože Nejvyšší správní soud se přiklonil i na stranu stěžovatele týkající se námitky, že daňová povinnost nebyla nikdy uložena společnosti A.R. s.r.o., nemohla tak tato povinnost přejít ani na něj.

Nejvyšší správní soud na základě výše popsaného odůvodnění poznamenal, že krajský soud se dopustil při výkladu citovaných ustanovení nezákonnosti, čímž **byl naplněn kasační důvod (§ 103 odst. 1 písm. a) soudního řádu správního.**

S námitkou vztahující se k formě rozhodnutí správce daně, která představuje vadu správního řízení dle ustanovení § 103 odst.1 písm. b) soudního řádu správního, tj. konkrétně, že nebylo vydáno rozhodnutí formou platebního výměru či jinak ve smyslu ustanovení § 32 odst. 8 zákona o správě daní a poplatků, Nejvyšší správní soud jen poznamenal, že rozhodnutí Finančního úřadu v Jihlavě ze dne 27. června 2001, jímž je ukládána povinnost uhradit daňový nedoplatek ve výši 363 998, obsahuje jak zákonná ustanovení, tak stručné odůvodnění i poučení o odvolání.

Z této stránky, ač rozhodnutí nebylo označeno jako platební výměr, však splňuje všechny požadavky na informativní hodnotu a srozumitelnost rozhodnutí, včetně možností procesní ochrany a je tedy vydáno v souladu s ustanovením § 32 zákona o správě daní a poplatků.



Odkazy na citované nálezy Ústavního soudu nebyly Nejvyšším správním soudem posouzeny jako vhodné. V uvedených nálezech se jednalo o žaloby podané proti výzvě k zaplacení daňového nedoplatku dle ustanovení § 73 zákona o správě daní a poplatků, což je odlišná situace než v posuzovaném případě, tj. rozhodnutí vydané dle § 32 stejného zákona.

Naplnění kasačního důvodu dle ustanovení § 103 odst. 1 písm. b) soudního řádu správního, tak Nejvyšší správní soud **neshledal**.

#### Závěr

Nejvyšší správní soud ze všech uvedených důvodů napadaný rozsudek krajského soudu zrušil z důvodu obsaženého v ustanovení § 103 odst. 1. písm. a) s.ř.s.. Krajský soud byl tak vázán v dalším řízení shora vysloveným právním názorem (§ 110 odst. 2 s.ř.s.).

De lege ferenda, uvedený právní případ obnažil situaci, kdy bylo nutné správně stanovit objekt, který bude legitimně zodpovědný za splnění daňového nedoplatku.

Zákonodárce si byl tohoto nedostatku také vědom a tak legislativní vývoj na sebe nenechal dlouho čekat. Z důvodové zprávy k vládnímu návrhu zákona č. 65/2000 Sb. vyplývá, že znění § 13 b odst. 2 se vypouští, a to z důvodu přechodu vybírání a vymáhání daní z nemovitosti do stejného režimu s ostatními daněmi, tj. podle zákona o správě daní a poplatků. De lege lata, je tak už v případě neplnění daňové povinnosti daňovými nedoplatky zatížen ten daňový dlužník, který jej způsobil. Zákon č. 65/2000 Sb. byl přijat s účinností od 1.1.2001.

#### **7.3.4 Rozhodovací činnost Nejvyššího správního soudu**

Z ostatní činnosti Nejvyššího správního soudu, týkající se daně z nemovitosti, lze tak příkladmo uvést zejména rozsudky, týkající se přechodu daňové povinnosti u daně z nemovitosti. Tato ustanovení upravující přechod daňové povinnosti u daně z nemovitosti, vytvářela prostor pro různé právní výklady a proto nezdá se, že se věc dostala až k Nejvyššímu správnímu soudu. Namátkou uvádím:

(1)Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 19. 1. 2005, čj. 4 Afs 12/2003-71, týkající se též přechodu daňové povinnosti u daně z nemovitosti.



Dle tohoto rozhodnutí přešla na obchodní společnost s ohledem na § 13 b odst. 2 zákona ČNR č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, povinnost uhradit daňový nedoplatek původního vlastníka na dani z předmětných nemovitostí, které nabyly kupní smlouvou v roce 1999 a to počínaje k 1. lednu následujícího zdaňovacího období.

(2)Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 8. 12. 2005, čj. 1 Afs 140/2004-55, týkající se též přechodu povinnosti uhradit daňový nedoplatek.

Přechod povinnosti uhradit daňový nedoplatek, byl však de lege ferende zákonodárcem zrušen zákonem 65/2000 Sb. (viz. kapitola Daň z nemovitostí: Přechod povinnosti uhradit daňový nedoplatek v souvislosti se změnou vlastnictví).

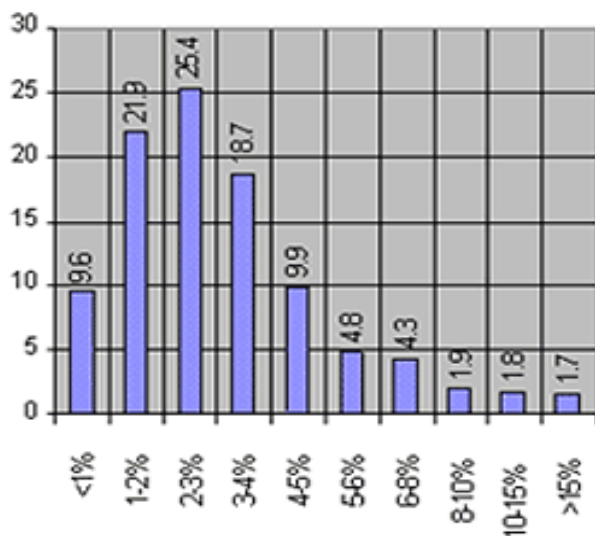
De lege ferenda, tak tato ustanovení bylo nutné uvést do souladu s ostatními ustanoveními daňového systému (zákonem o správě daní a poplatků), a tak došlo zákonodárcem k nápravě v podobě zákona č.65/2000 Sb., který sporná ustanovení odstranil (viz kapitola 7.3.3 in fine).

### 7.3.5 Nejméně oblíbená daň

Studie provedená ve spojených státech amerických (Assessing Minnesota's Property Tax: Improving Affordability for Homeowners), uvádí statistické rozdělení počtu plátců podle podílu daně z nemovitostí na jejich příjmech.

Daň z nemovitosti jako procento příjmů (Minnesota, 1996)

(osa x – procento příjmů, osa y – procento obyvatel)



Z grafu vyplývá, že **u většiny plátců představuje daň z nemovitostí téměř žádné zatížení tj. 1 až 4 % příjmů.**

Necelá desetina respondentů, tak zaplatila méně než 1 % příjmů. Na druhé straně však téměř desetina plátců zaplatila více než 6 % svých příjmů.

Je tedy kvantitativně prokázáno, že spravedlnost je slabým místem daně z nemovitostí. To je také hlavní důvod, proč **ve veřejném mínění amerických občanů je daň z nemovitostí hodnocena velmi negativně.**

Ve státě Minnesota jsou daně z nemovitosti vnímány jako nejméně spravedlivé ve vztahu k příjmům poplatníků. Ve státě Washington jsou vnímány jako nejnáročnější z hlediska jednorázového finančního zatížení domácnosti. Ve státě Oregon daň z nemovitostí rovněž vede v žebříčku nepopularity, podobně jako v Pensylvánii, New Jersey, Colorado, atd. – výsledky se nápadně shodují pro všechny státy USA, pro které byly k dispozici průzkumy veřejného mínění. Například ve státě Connecticut je daň z nemovitostí hodnocena jako nejméně spravedlivá a nejvíce poškozující kvalitu života.

Z provedené studie by 46,9 % amerických respondentů snížilo daň z nemovitostí, 23,2 % by snížily DPFO, 16,5 % by preferovalo snížení spotřební daně z benzínu a jen 9,6 % by bylo pro snížení maloobchodní daně z obrátu.

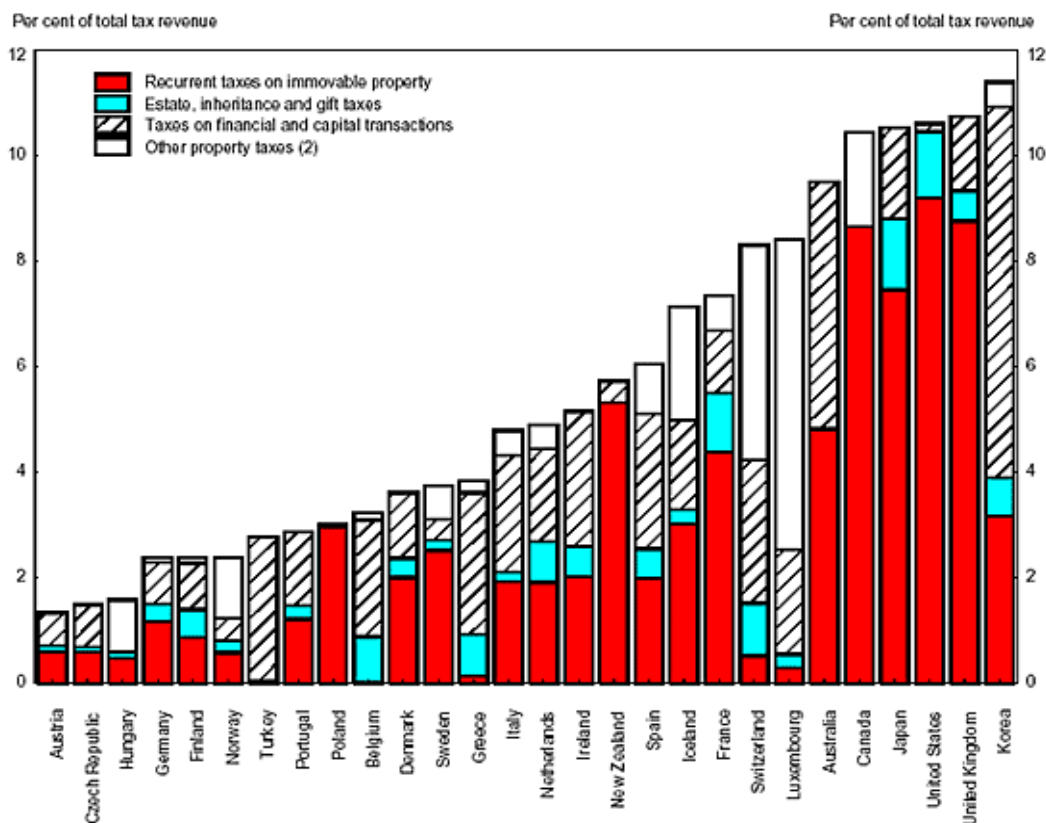
Proč USA a jiné země tedy daň z nemovitostí pro její systémové vady a mimořádnou nepopularitu zkrátka nezruší? Odpověď je jednoduchá: **tradice, setrvačnost a vliv zájmových skupin.**

Daně z nemovitostí mají v anglosaských zemích tisíciletou tradici jako jeden z pilířů veřejných financí (zejména obecních rozpočtů).

Jiné možnosti zejména maloobchodní daň z obrátu jsou často vnímány jako nevyzkoušený experiment. Mimo to, však existují silné zájmové skupiny (odhadci nemovitosti, ekonomičtí poradci), které daně z nemovitostí živí a které nechtějí za žádných okolností připustit jejich odbourání.

Podobná studie byla provedené mezi zeměmi OECD v roce 1998.

## Sazba daně z nemovitosti (země OECD,



1998)

Daň z nemovitostí ztrácí, s výjimkou anglosaských zemí, Japonska a Koreje, v dnešní době na významu a daň z nemovitosti přežívá **stale jako méně významná** část veřejných finance, která neodpovídá Stiglitzovým kritériím optimální daně (resp. Smithova daňového kánonu).

Těmito kritériemi zejména jsou ekonomická efektivita, administrativní jednoduchost, transparentnost a spravedlnost.

**Ekonomická efektivita** – daň by neměla zabraňovat efektivní alokaci finančních prostředků v ekonomice. Odstrašujícím případem tak může být New York City, kde majitelé nechávali své nájemní domy napospas, jelikož jim regulované nájemné ve spojení s daní z nemovitosti odebralo veškeré finanční příjmy, resp. regulované nájemné jim neumožnilo vydělat ani na daň z nemovitosti. Takto například vznikly chudinské čtvrti Bronxu a Harlemu.

**Administrativní jednoduchost** - daň z nemovitosti je složitá, nákladná a její podíl na příjmech členských států OECD dlouhodobě klesá. Např. ve Francii, náklady pohltnou téměř celou čtvrtinu zdrojů daňového odboru ministerstva finance, příjem však

představuje pouze 4 % z celkového příjmu z daní. V Řecku daně z nemovitostí představují jen 0,14 % daňových příjmů, avšak 1,1 % nákladů na výběr daní.

V ruku v ruce s tím, je zdaňovací činnost z druhé strany státem podporována. Stát vydává nemalé prostředky na podporu stavebního spoření a hypoték. Administrativně jednodušší, by tak de lege ferenda bylo zrušit podporu za současného zrušení daní z vlastnictví a daní z převodu nemovitostí.

**Transparentnost** - vzhledem k tomu, že nemovitosti jsou z jedné strany dotovány státem (hypotéky, stavební spoření) a z druhé jsou státem daněny, je obtížné zajistit transparentnost finančních toků, čímž vzniká zbytečný prostor pro daňové uniky apod.

**Spravedlnost** - daň z nemovitosti patří mezi nejméně oblíbené daně, neboť neexistuje spojitost jejich výše k výši příjmům poplatníka. Mimojiné je tato situaci negativně podpořena existencí regulovaného nájemného.

Z hlediska daňové spravedlnosti, kdy v případě stejného příjmu by se měla platit stejná daň, by bylo nutné de lege ferenda rozlišit případ, kdy stejný byt ve stejné hodnotě (např. 4 mil Kč) je pořízen na hypotéku a který vlastník obývá, a případ kdy byl byt zděděn a je pronajímám bez uzavření nájemní smlouvy (načerno). Ač přesto, že majitelé by měly stejný příjem, je de lege ferenda nespravedlivé požadovat po majiteli, který platí měsíčně hypotéku stejnou daň z nemovitosti, jako po majiteli, kterému plynou z nájmu další finanční příjmy.

Jedinými fakty svědčící ve prospěch daně z nemovitosti je fakt, že jde o tradiční zdroj příjmů místních rozpočtů a situace, kdy v prostředí, kde státní správa nemá přehled o ziscích rolníků a obchodníků, tak daň z nemovitosti(majetková daň) slouží jako náhrada daně z příjmů.

Z tohoto ryze pragmatického důvodu, tak Světová banka v současnosti doporučuje tuto daň z pozemků málo rozvinutým zemím a to jako alternativu k dani z příjmů.

Ve vyspělých zemích, kde však existují dokonalé systémy účetnictví, a kde by měla být naplňována shora popsaná Stiglitzova kritéria, tak daň z nemovitosti ztrácí na významu a dochází též k duplicitnímu výběru daní. De lege ferenda by tak daň z nemovitosti měla být zrušena.

## Závěr

Cílem této diplomové práce bylo nastínit elementární daňové povinnosti, vznikající s převodem nemovitostí a v závislosti na úvaze autora, pak poskytnout v jednotlivých kapitolách dostatečný prostor pro jejich detailnější a hlubší prozkoumání.

Dostatečný prostor byl věnován dani z převodu nemovitosti, dani z přidané hodnoty a dani z nemovitosti. Kapitola byla též věnována dani z příjmu fyzických a právnických osob. Nastíněná problematika daně z příjmu fyzických a právnických osob je však natolik složitá a obsáhlá, že nebyla předmětem této diplomové práce, ale byla pouhým zmíněním základních institutů tohoto daňové odvětví.

Mimo výše uvedené, byla v diplomové práci věnována kapitola katastru nemovitostí a právního institutu vlastnictví, včetně nastínění možností převodu (přechodu) vlastnického práva. Autor si je vědom provázanosti a složitosti právních předpisů související s uvedenou problematikou, která však svojí rozsáhlostí zlehka překračuje hranice a úroveň podrobnosti této diplomové práce.

Ve světle popsanych daňových povinností přistupující k převodu nemovitosti, se dle autorova názoru, jeví současný platný právní stav (de lege lata) z praktického hlediska a z pohledu jaké by právo mělo být (de lege ferenda) jako nevhodný.

Jde zejména o ustanovení daně z nemovitosti a daně z převodu nemovitosti.

Nejenže daň z nemovitosti neodpovídá Stiglitzovým kritériím – zejména administrativní jednoduchosti, finanční nenáročnosti na výběr daně, poměru mezi výdaji na výběr a příjmy z daně, spravedlnosti, kdy není její výše vázána na příjmy poplatníka, ale zejména z její jakési nadbytečnosti. Daň z nemovitosti byla v historii zavedena čistě z pragmatického hlediska. Jak měl panovník či monarcha vybírat své daně od svých poddaných, velkostatkářů (dnešní fyzické a právnické osoby) v době, kdy neexistovala elektronická daňová přiznání, jak měl být spravedlivý a rozlišit mezi těmi kdo mají příjmy a kdo ne? Nejjednodušeji dle počtu nemovitostí a zemědělských polí. Vlastnictví bylo a je neoddiskutovatelné a zjevné. V současné době, kdy jsou však již zavedeny systémy účetnictví, kdy fyzické a právnické osoby podléhají a platí daň z příjmu, se výběr daně z nemovitosti jeví jako neopodstatněný.

De lege ferenda by tak ustanovení týkající se daně z nemovitostí mělo být zrušeno, a to i přesto, že příjmy z daně z nemovitosti jsou přímým příjmem jednotlivých územních samosprávných celků, kterým tak vylepšují jejich rozpočet.

U ustanovení týkající se daně z převodu nemovitosti je situace obdobná, neboť tato daň de lege lata, tak představuje jen další daňovou zátěž (nad daň z příjmu fyzických a právnických osob) bránící rozvoji podnikání. Jestliže například společník společnosti s ručením omezením, bude chtít získat finanční prostředky z převodu nemovitosti, kterou realizuje jeho společnost je pro něj připravena trojí zátěž. První zdanění při převodu nemovitostí je daň z převodu nemovitosti, která je ve výši **3%** ze sjednané (nebo stanovené) ceny. Dále bude společnost vystavena dani z příjmu právnických osob ve výši **21%** a do třetice, příjem společníka podléhá srážkové dani ve výši **15%**.

Nad to se diskriminační charakter daně z nemovitosti ještě více vyostřil novelou zákona o dani dědické, darovací a z převodu nemovitostí, s účinností k 1.1.2008, kdy bylo zavedeno osvobození od daně darovací u bezúplatných nabytí majetku osobami zařazených do I. a II. skupiny (tj. osoby přímé a nepřímé, viz novela zákonem č. 261/2007<sup>97</sup>).

Převod velkého množství nemovitostí, se v praxi děje skrze právnické osoby, do jejichž majetku jsou vkládány nemovitosti, které mají být předmětem převodu, a kdy převod právnické osoby nepodléhá dani z převodu nemovitosti. Působnost daně z převodu nemovitosti je tak vztažena v reálném životě zejména na fyzické osoby (drobné podnikatele), jimž se z finančního hlediska nevyplatí speciálně zakládat společnosti pro převod nemovitostí.

De lege ferenda, by tak bylo vhodné následovat právní stav, který vznikl na Slovensku k 1.1.2004 a 1.1.2005, kdy došlo ke zrušení daně dědické a daně darovací respektive daně z převodu nemovitosti.

---

<sup>97</sup>[http://www.lexdata.cz/lexdata/sb\\_free.nsf/c12571cc00341df10000000000000000/c12571cc00341df1c1257376004c2e88?OpenDocument](http://www.lexdata.cz/lexdata/sb_free.nsf/c12571cc00341df1000000000000000/c12571cc00341df1c1257376004c2e88?OpenDocument)

## Použité prameny

### Literatura:

- 1) Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
- 2) Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník
- 3) Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon)
- 4) Zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitosti
- 5) Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem
- 6) Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 121/2000 Sb.
- 7) Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty
- 8) Zákon č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod
- 9) Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitosti
- 10) Zákon č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby
- 11) Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení)
- 12) Zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku
- 13) Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů
- 14) Zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon)

### Internetové odkazy:

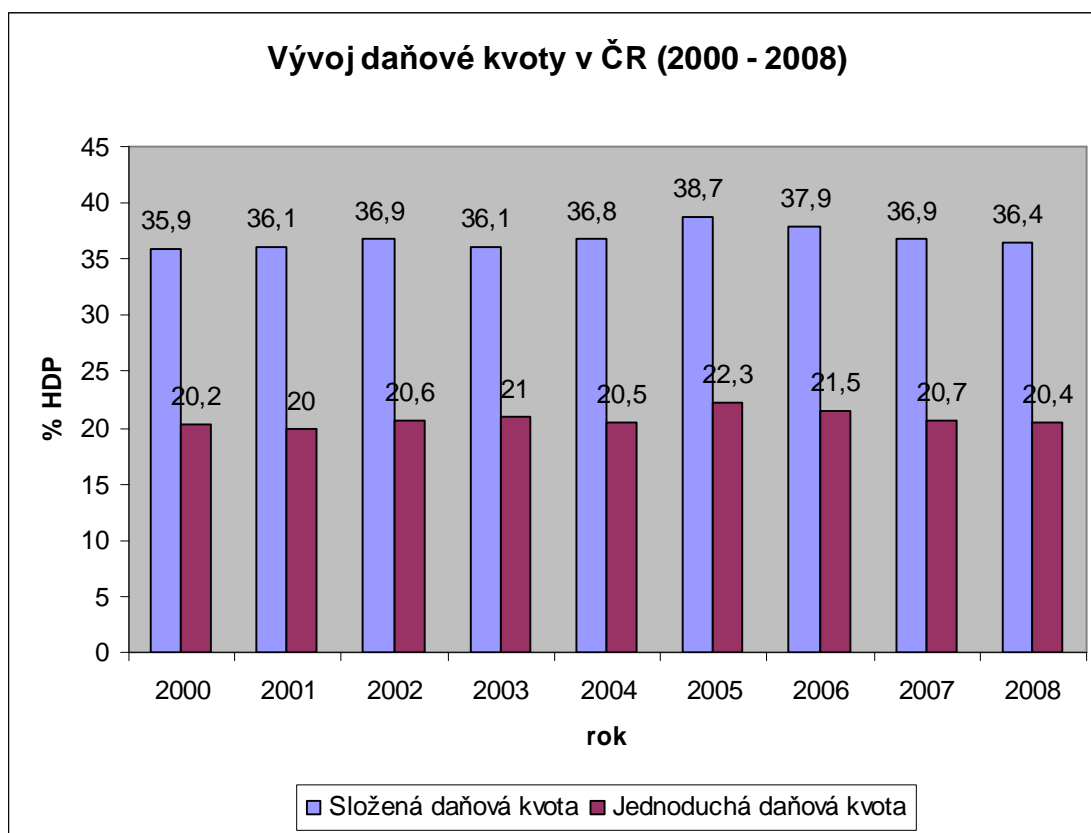
- 1) <http://www.sfinance.cz/zpravy/finance/50624-co-slovensku-prinesla-danova-reforma/>
- 2) [http://ekonomika.ihned.cz/1-10070850-17207440-001000\\_d-ff](http://ekonomika.ihned.cz/1-10070850-17207440-001000_d-ff)
- 3) <http://www.cgdev.org/section/initiatives/active/cdi/components/aid/indicators/?view=graph&indicator=txrev>

- 4) <http://www.finance.cz/dane-a-mzda/financni-kalkulacky/prevod-nemovitosti/>
- 5) <http://www.mesec.cz/dane-a-stat/dan-z-prevodu-nemovitosti/>
- 6) <http://cds.mfcr.cz/cps/rde/xchg/SID-3EA9846C-E6714AB8/cds/xsl/82.html?year=>
- 7) <http://www.hypoindex.cz/clanky/dan-z-prevodu-nemovitosti-se-nevyhnete/>
- 8) <http://www.financecr.cz/home/index.php?category=1&subcategory=3&formulare=5>
- 9) <http://www.nssoud.cz/anonymous.php>
- 10) <http://www.nssoud.cz/anonym.php?ID=9283>
- 11) <http://www.nssoud.cz/anonym.php?ID=7520>
- 12) <http://www.nssoud.cz/anonym.php?ID=8476>
- 13) <http://www.nssoud.cz/anonym.php?ID=6776>
- 14) <http://www.nssoud.cz/anonym.php?ID=394>
- 15) <http://www.nssoud.cz/anonym.php?ID=8200>
- 16) [http://www.lexdata.cz/lexdata/sb\\_free.nsf/c12571cc00341df100000000000000000/c12571cc00341df1c1257376004c2e88?OpenDocument](http://www.lexdata.cz/lexdata/sb_free.nsf/c12571cc00341df10000000000000000/c12571cc00341df1c1257376004c2e88?OpenDocument)



## Seznam příloh

### Příloha č. 1: Graf daňového zatížení občanů České republiky



***Pramen :** Ministerstvo financí*

Tento ukazatel umožňuje mezinárodní srovnání daňového zatížení; představuje podíl daní na hrubém domácím produktu (uvádí se v %).

Podle čitatele se rozlišuje daňová kvóta jednoduchá a složená (souhrnná).

**Daňová kvóta jednoduchá** obsahuje pouze ty příjmy veřejných rozpočtů, které jsou jako daně skutečně označené.

Daňovými příjmy (quasidaněmi) jsou ve skutečnosti i příjmy z povinného pojistného na sociální zabezpečení, na zdravotní pojištění a příspěvek na státní politiku zaměstnanosti. **Daňová kvóta složená**, je oproti tomu relevantním ukazatelem zahrnujícím jak příjmy veřejných rozpočtů skutečně označených jako daně, tak i všechny ostatní výše uvedené daňové příjmy (quasidaně).

„Složená daňová kvóta by poté, co letos dosáhne rekordní výše, měla v příštích letech začít klesat. Dle údajů Ministerstva Financí bude činila 38,7 procent, v roce 2008 by se měla dostat na 36,4 procenta, tedy pod úroveň z roku 2002. Složená daňová kvóta

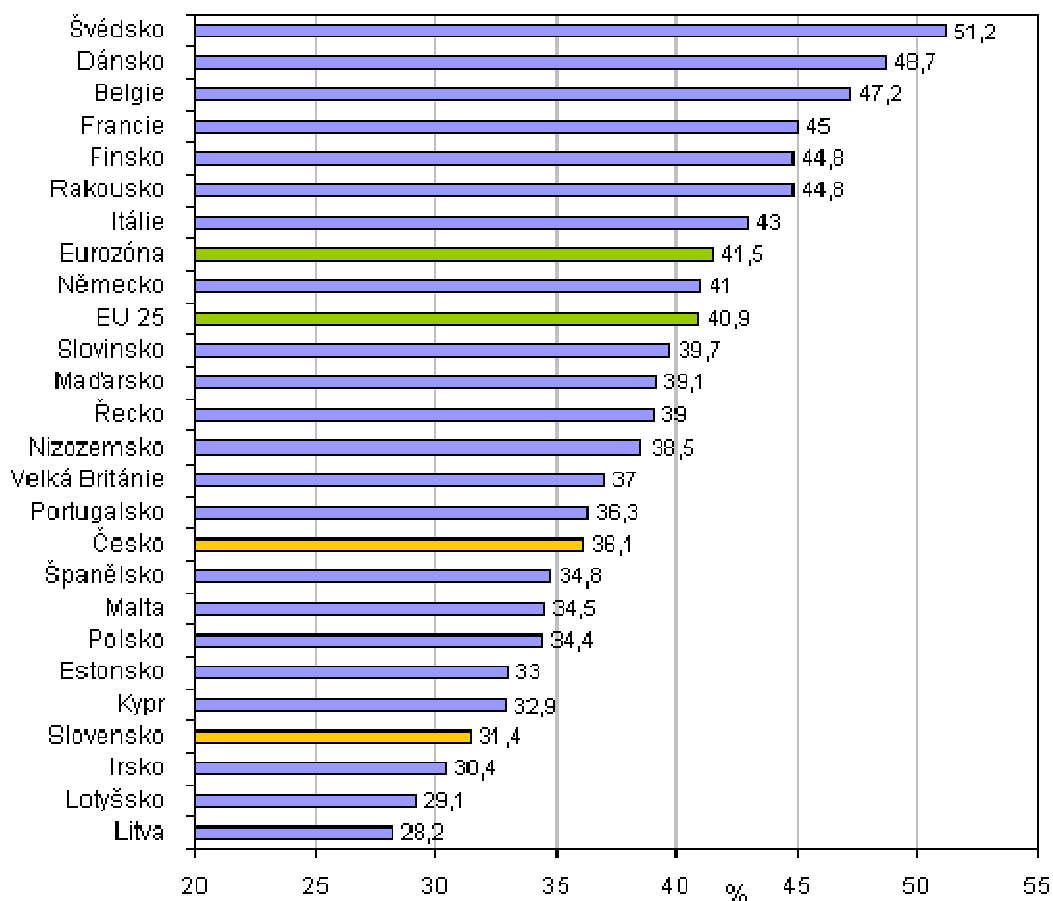
je poměrem výnosu daní, cel a sociálního a zdravotního pojistného k hrubému domácímu produktu.“ (Pramen: [http://ekonomika.ihned.cz/1-10070850-17207440-001000\\_d-ff](http://ekonomika.ihned.cz/1-10070850-17207440-001000_d-ff))

## Příloha č. 2: Graf daňového zatížení občanů České Republiky a Evropských zemí OECD

Údaje o výši daňové kvóty pravidelně analyzuje Organizace pro ekonomickou spolupráci a rozvoj (OECD). Tímto institutem se ale mimojiné zabývá též Eurostat.

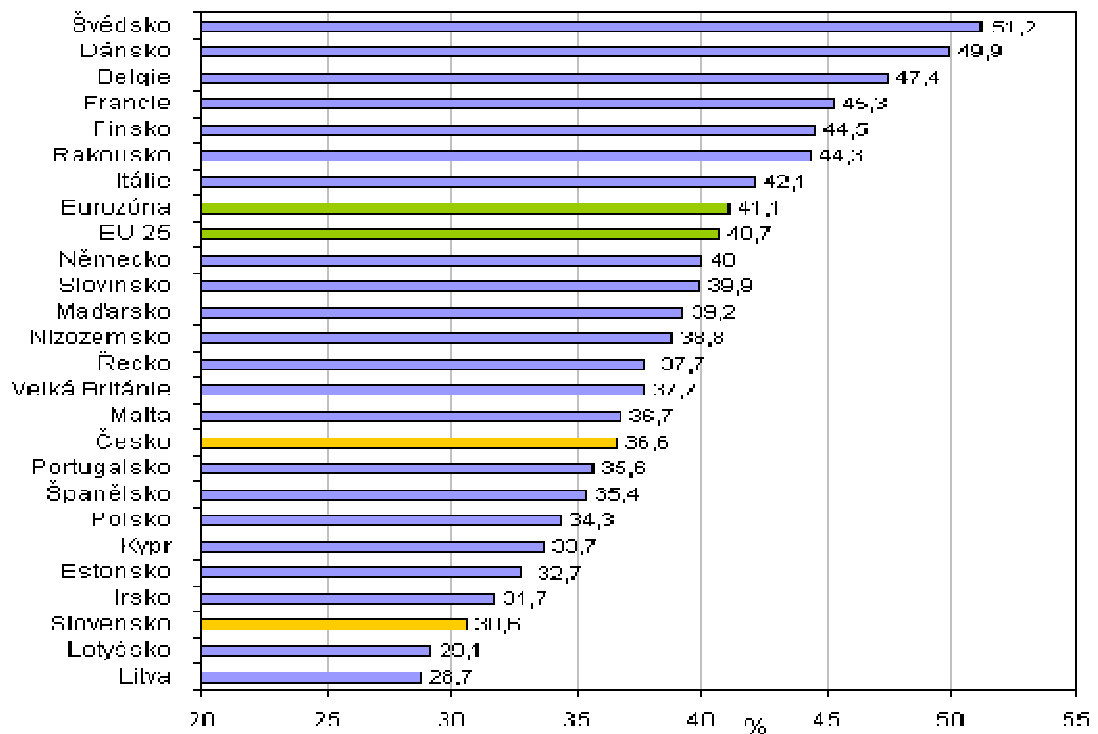
Pro ilustraci o celkovém daňovém zatížení občanů tzv. složené daňové kvóty, je uveden graf srovnávající jednotlivé země OECD (rok 2002) *Pramen: OECD Revenue Statistics 2003.*

Souhrnná daňová kvóta v zemích EU v roce 2003 (% HDP)



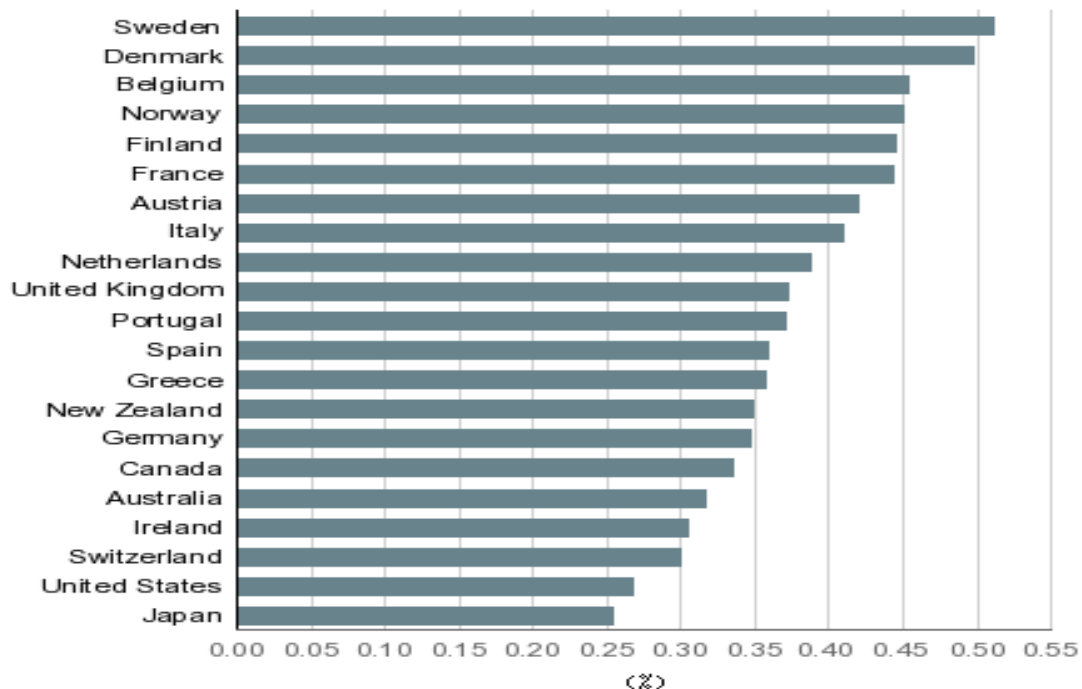
Nejvyšší hodnotu složené daňové kvóty drží dlouhodobě země severní Evropy. Je to dáno především tím, že tyto státy mají nejvyšší úroveň přímých daní (více než 40 %, průměr EU 34,9 %).

Souhrnná daňová kvóta v zemích EU v roce 2004 (% HDP)



Pramen : Souhrnná daňová kvóta v zemích EU (% HDP) - rok 2004, Zdroj: Eurostat

### Mezinárodní souhrnná daňová kvóta rok 2007



Pramen : Center for Global Development

<http://www.cgdev.org/section/initiatives/active/cdi/components/aid/indicators/?view=graph&indicator=txrev>