

POKYNY

k vyplnění Přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí

podle zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí (dále jen „zákonné opatření“)

Tiskopis daňového přiznání (dále jen „přiznání“) je k dispozici na všech územních pracovištích finančních úřadů, v elektronické podobě je umístěn na internetových stránkách Finanční správy (<http://www.financnisprava.cz>) v nabídce Daňové tiskopisy, a to i s možností interaktivního vyplnění.

Všeobecně

1. Předmětem daně z nabytí nemovitých věcí (dále jen „daň“) je úplatné nabytí vlastnického práva k nemovité věci nebo její části (dále jen „vlastnictví k nemovitosti“), kterou je pozemek, stavba, část inženýrské sítě, jednotka a právo stavby.

Jednotkou se rozumí jednotka vymezená podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „nový občanský zákoník“) i jednotka vymezená podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů, na kterou se pro účely daně pohlíží stejně jako na jednotku vymezenou podle nového občanského zákoníku.

Za nabytí vlastnictví k nemovitosti pro účely daně se považuje také **vyčlenění nebo nabytí vlastnictví k nemovitosti do svěřenského fondu** a nabytí stavby, která se stane součástí pozemku.

2. Poplatníkem daně je převodce vlastnictví k nemovitosti, jde-li o nabytí vlastnictví k nemovitosti **koupí nebo směnou, v takovém případě je nabyvatel ručitelem**. Převodce a nabyvatel se však mohou výslovně ve smlouvě dohodnout, že **poplatníkem je nabyvatel; v takovém případě se institut ručení neuplatní**. Je-li předmětem daně vyčlenění nebo nabytí nemovité věci do nebo ze svěřenského fondu nebo jde-li o nabytí vlastnictví k nemovitosti do nebo z podílového fondu nebo fondu obhospodařovaného penzijní společností, hledí se na tyto fondy jako na jediné nabyvatele nebo převodce vlastnictví k nemovitosti. V případě nabytí vlastnictví k nemovitosti směnou se jedná o dvě samostatná nabytí vlastnictví k nemovitosti.

3. Poplatníci, u kterých nelze určit velikost jejich podílů na nemovité věci (např. je-li nemovitá věc součástí společného jmění manželů), jsou povinni plnit daňovou povinnost společně a nerozdílně. Protože se na ně hledí, jako by měli společnou daňovou povinnost, vystupuje v daňovém řízení pouze jeden z nich jako společný zmocněnec. V přiznání je však nutné uvést i identifikační údaje druhého z manželů. Ne zvolí-li si společného zmocněnce, je ten z nich, který první podal přiznání, jejich společným zástupcem. Dojde-li k nabytí vlastnictví k nemovitosti současně také z nebo do vylučného vlastnictví jednoho manžela, je z nabytí vlastnictví tohoto majetku samostatným poplatníkem daně s povinností podat další (samostatné) přiznání.

4. Základ daně se stanoví z tzv. nabývací hodnoty nemovité věci. Nabývací hodnotou je sjednaná cena, srovnávací daňová hodnota, zjištěná cena nebo zvláštní cena. Nabývací hodnota se stanoví ke dni, kdy nastala skutečnost, která je předmětem daně. Jedná-li se o specifické případy nabytí nemovité věci (§ 17 až § 23 zákonného opatření), použije se pro výpočet daně **Příloha č. 1 typu J**. V případech kupních a směnných smluv, ve kterých se pro stanovení nabývací hodnoty porovnává sjednaná cena se srovnávací daňovou hodnotou, se použije pro výpočet daně, případně zálohy na daň, **Příloha č. 1 typu N**.

Sazba daně činí 4 %.

Srovnávací daňová hodnota je částka odpovídající 75 % směrné hodnoty nebo 75 % zjištěné ceny. Směrnou hodnotu lze určit pouze u nemovitých věcí uvedených v § 15 zákonného opatření. Je-li nabýváno vlastnictví k nemovitostem, u nichž lze směrnou hodnotu určit, zvolí si poplatník v přiznání, zda pro určení srovnávací daňové hodnoty použije směrnou hodnotu nebo zjištěnou cenu.

Postup výpočtu směrné hodnoty je podstatným zjednodušením ocenění nemovitých věcí porovnávacím způsobem podle právních předpisů upravujících oceňování majetku. Cílem této nové úpravy je snížit počet případů, kdy je pro stanovení základu daně nezbytné vypracování znaleckého posudku určujícího zjištěnou cenu, a tím i snížit náklady poplatníků na zajištění těchto posudků.

Směrná hodnota se určuje pouze u:

- zemědělského pozemku a lesního pozemku bez lesního porostu, pokud tyto pozemky nejsou zastavěny, netvoří funkční celek se stavbou nebo jednotkou, nejsou územním plánem nebo regulačním plánem předpokládány k jinému využití nebo nejsou na základě vydaného rozhodnutí nebo souhlasu podle stavebního zákona určeny k zastavění,
- pozemku, jehož součástí je stavba rodinného domu, stavba pro rodinnou rekreaci nebo stavba garáže, a u pozemku tvořícího s těmito stavbami funkční celek,
- stavby rodinného domu, stavby pro rodinnou rekreaci nebo stavby garáže, nejsou-li tyto stavby součástí pozemku ani práva stavby, a u pozemku tvořícího s těmito stavbami funkční celek,
- jednotky, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru, a u pozemku tvořícího s touto jednotkou funkční celek,
- nemovité věci tvořící příslušenství k výše uvedeným nemovitým věcem uvedeným v písmenech b) až d),
- pozemku bez trvalého porostu, na němž není zřízena stavba a k němuž nebylo zřízeno právo stavby.

Z výše uvedených nemovitostí nelze směrnou hodnotu určit u:

- lesního pozemku s lesním porostem,
- pozemku, který je vodní plochou,
- stavby hromadné garáže a u pozemku, jehož součástí je stavba hromadné garáže,
- nedokončené stavby nebo jednotky a u pozemku, jehož součástí je nedokončená stavba.

Podrobný postup určování směrné hodnoty upravuje prováděcí vyhláška Ministerstva financí k zákonnému opatření.

A) Zvolí-li si poplatník směrnou hodnotu, je povinen v přiznání

- **vyčíslit zálohu ve výši 4 % z ceny sjednané (řádek 4 v Tabulce č. 1 v Části 2. – Přílohy č. 1 typu N) a ve lhůtě pro podání přiznání ji zaplatit,**
- **v Přílohách č. 2 uvést požadované údaje o jednotlivých nemovitých věcech, k nimž je nabýváno vlastnické právo, nutné k určení jejich směrné hodnoty.**

Na základě údajů uvedených poplatníkem v Přílohách č. 2 vypočte správce daně směrnou hodnotu nemovité věci, určí její srovnávací daňovou hodnotu, kterou porovná se sjednanou cenou, stanoví základ daně a daň vyměří platebním výměrem. Pokud se vyměřená daň neodchyluje od zálohy tvrzené v přiznání, hledí se na zálohu jako na tvrzenou daň a uhrazená záloha se započte na úhradu splatné daně. Výsledek vyměření nemusí správce daně poplatníkovi oznamovat. Pokud je daň vyměřená správcem daně vyšší než záloha, je rozdíl splatný ve lhůtě 30 dnů od doručení platebního výměru.

B) Zvolí-li si poplatník zjištěnou cenu, je povinen

- **doložit znalecký posudek**
- **v přiznání vyčíslit daň (řádek 10 v Tabulce č. 2 v Části 2 – Přílohy č. 1 typu N) a ve lhůtě pro podání přiznání ji zaplatit.**

Pro specifické případy nabytí vlastnictví k nemovitosti, u nichž se pro stanovení základu daně neporovnává sjednaná cena se srovnávací daňovou hodnotou, se pro výpočet daně použije **Příloha č. 1 typu J**. Jedná se o případy, kdy je nabývací hodnotou výlučně sjednaná cena (§ 22 zákonného opatření), výlučně zjištěná cena (§ 23 zákonného opatření) nebo zvláštní cena (§ 17 – § 21 zákonného opatření). Poplatník je povinen v přiznání na řádce 6 uvedené přílohy vyčíslit daň a ve lhůtě pro podání přiznání ji zaplatit.

Činí-li daň, popřípadě záloha na daň, méně než 200 Kč, přiznání se podává, ale daň či záloha se nestanoví a neplatí.

- 5. Lhůta pro podání přiznání:** V případě nabytí vlastnictví k **nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí** se přiznání **podává** územnímu pracovišti místně příslušného finančního úřadu nejpozději do konce třetího měsíce následujícího po měsíci, v němž byl v katastru nemovitostí proveden vklad
- a) vlastnického práva k nemovité věci,
 - b) práva stavby, nebo
 - c) správy svěřenského fondu.

V případě nabytí vlastnictví k **nemovitostem neevidovaným v katastru nemovitostí** se přiznání **podává** nejpozději do konce třetího měsíce následujícího po měsíci, v němž došlo k nabytí vlastnictví k nemovitosti nebo byly splněny podmínky pro nabytí vlastnictví k nemovitosti vydražené v dražbě, s výjimkou veřejné dražby, vydražitelem nebo předražitelem nebo bylo vydáno vydražiteli potvrzení o nabytí vlastnictví k nemovitosti vydražené ve veřejné dražbě nebo kdy byla poskytnuta náhrada za neoprávněně zřízenou stavbu nebo nabylo právní moci rozhodnutí soudu nebo nabylo účinnosti právní jednání, kterými se tato náhrada určuje.

6. Povinnou přílohou přiznání je

- a) prostá kopie smlouvy nebo jiné listiny, na jejímž základě bylo zapsáno vlastnické právo, právo stavby nebo správa svěřenského fondu do katastru nemovitostí a vyrozumění o provedeném vkladu do katastru nemovitostí v případě nemovitých věcí evidovaných v katastru nemovitostí,
- b) písemnost, kterou se potvrzuje nebo osvědčuje nabytí vlastnického práva k nemovité věci, není-li nemovitá věc evidována v katastru nemovitostí,
- c) písemnost potvrzující nebo osvědčující zvláštní cenu.

Znalecký posudek o ceně nemovité věci zjištěné podle oceňovacího předpisu je povinnou přílohou přiznání, pokud cena zjištěná slouží jako podklad pro stanovení základu daně. V tom případě si poplatník může v přiznání uplatnit odměnu a náklady, které prokazatelně zaplatil znalci, jako uznatelný výdaj.

Znalecký posudek se nevyžaduje, jde-li o nabytí vlastnictví

- a) k nemovitosti, které je osvobozeno od daně,
 - b) k pozemku bez trvalého porostu, na němž není zřízena stavba a k němuž nebylo zřízeno právo stavby.
- 7.** Zjistí-li poplatník, že daň, popřípadě část daně, odpovídající stanovené záloze, má být vyšší než poslední známá daň, nebo že uvedl nesprávné údaje o nemovité věci nutné k určení směrné hodnoty, je povinen předložit do konce měsíce následujícího po tomto zjištění dodatečné přiznání (§ 52 zákonného opatření a §141 zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „daňový řád“)). Stejným způsobem je oprávněn postupovat, zjistí-li, že daň (případně daň odpovídající záloze) má být nižší než poslední známá daň (§ 55 zákonného opatření). K vyplnění slouží Příloha č. 3 (viz pokyny bod 4).
- 8.** Před uplynutím lhůty k podání přiznání může poplatník podat opravné přiznání. Pro vyměřovací řízení se pak postupuje podle tohoto opravného přiznání a k přiznání předchozímu se nepřihlíží.
- 9.** Úrok z prodlení se počítá za každý den prodlení počínaje pátým pracovním dnem následujícím po dni splatnosti daně/zálohy na daň až do dne platby včetně. Daňový dlužník je povinen zaplatit za každý den prodlení úrok z prodlení ve výši stanovené v § 252 daňového řádu.
- 10.** Nebylo-li přiznání nebo dodatečné přiznání podáno, nebo bylo podáno po stanovené lhůtě, a toto zpoždění je delší než 5 pracovních dnů, vzniká povinnost uhradit pokutu za opožděné tvrzení daně (§ 250 daňového řádu).

Záhlaví tiskopisu

Vyplňte zbývající část oficiálního názvu svého místně příslušného finančního úřadu a název územního pracoviště, v němž je nebo bude umístěn Váš spis (§ 13 zákona č. 456/2011 Sb., o Finanční správě České republiky, ve znění pozdějších předpisů). **Místně příslušným ke správě daně je správce daně**, v jehož obvodu územní působnosti se nachází nemovitá věc, u níž dochází k nabytí vlastnického práva, nebo pozemek zatížený právem stavby. Je-li předmětem daně vlastnictví k nemovitosti, která se nachází v územní působnosti víců správců daně, je místně příslušným správcem daně příslušný správce daně z příjmů poplatníka.

01 Poplatník – zaškrtněte, zda přiznání podáváte jako fyzická nebo právnická osoba.

02 Daňové identifikační číslo – uveďte DIČ, bylo-li již pro účely jiné daně přiděleno.

03 Rodné/identifikační číslo – uveďte rodné nebo identifikační číslo poplatníka.

Na každé příloze k přiznání uveďte DIČ (02) nebo rodné/identifikační číslo (03) jako identifikátor její příslušnosti k přiznání.

04 Typ přiznání – dle všeobecných pokynů vyplňte, zda podáváte řádné, dodatečné nebo opravné přiznání, případně zda ho podáváte za zaniklou právnickou osobu nebo za zemřelého poplatníka.

05 Počet příloh – uveďte počet příloh č.1 (**Příloha č. 1** k přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí typu N a J), počet příloh č. 2 (**Příloha č. 2** k přiznání z nabytí nemovitých věcí pro určení směrné hodnoty dle typu nemovité věci) nebo zaškrtněte, zda podáváte přílohu č. 3 (**Příloha č. 3** k přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí pro podání dodatečného přiznání).

06 Poslední den lhůty pro podání daňového přiznání – propočtejte konec lhůty pro přiznání viz ř. 57, pro podání dodatečného přiznání viz Příloha č. 3.

I. ODDÍL

1. Údaje o poplatníkovi

07 Zaškrtněte, zda jste převodce nebo nabyvatel (viz bod 2 Všeobecné části Pokynů).

07a Zánik daňové povinnosti – zaškrtněte v případě, že uplatňujete částečný zánik daňové povinnosti dle § 55 zákonného opatření

Kupní nebo směnná smlouva – poplatníkem je převodce, pokud není ve smlouvě ujednáno, že je poplatníkem nabyvatel. Ostatní případy – poplatníkem je nabyvatel.

A. Fyzická osoba

08 Příjmení – vyplňte současné příjmení.

09 Rodné příjmení – vyplňte příjmení uvedené v rodném listě.

10 Jméno – vyplňte jméno/jména ve stejném tvaru, jak je uvedeno v rodném listě.

11 Titul – vyplňte akademické a vědecké tituly.

12–18 Adresa místa pobytu fyzické osoby – vyplňte v uvedeném členění.

19 Zaškrtněte, zda osoba uvedená v ř. 8–11 je společným zmocněncem/zástupcem.

20–27 Uveďte dalšího poplatníka v případě **solidární daňové povinnosti**.

B. Právnícká osoba

28 Název právnické osoby nebo svěřenského fondu, podílového fondu, fondu obhospodařovaného penzijní společností (dále jen „fond“) – vyplňte název právnické osoby (včetně dodatku) či název fondu.

29–32 Člen orgánu zastupující právnickou osobu nebo jednájící za fond – vyplňte příjmení, jméno, titul a funkci.

33–39 Sídlo právnické osoby nebo fondu – uveďte adresu sídla tak, jak byla zapsána do veřejného rejstříku.

40 Zaškrtněte, zda osoba uvedená v ř. 28 je **společným zmocněncem**.

41–52 Další ze solidárních poplatníků, zákonný zástupce, zmocněnec, osoba spravující pozůstalost. U fyzické osoby, která nemůže před správcem daně jednat samostatně pro nezpůsobilost nebo omezenou způsobilost k právním úkonům, uveďte údaje o jejím zákonném zástupci. Uveďte zmocněnce v případě, že je poplatníkem zvolen. Osobou spravující pozůstalost se rozumí vykonavatel závěti, správce pozůstalosti nebo dědic. V případě nedostatku řádků uveďte údaje na zvláštní příloze.

2. Údaje o změně vlastnictví nemovitosti

53 Název katastrálního úřadu a katastrálního pracoviště – název katastrálního úřadu a katastrálního pracoviště, které provedlo zápis vlastnických a jiných práv k nemovitým věcem.

54 Číslo rozhodnutí katastrálního úřadu – uveďte číslo rozhodnutí, které je uvedeno na **vyrozumění o provedeném vkladu do katastru nemovitostí**.

55 Forma nabytí vlastnictví k nemovitým věcem – vyplňte způsob nebo formu nabytí vlastnických a jiných práv k nemovitým věcem – např. kupní smlouva, veřejná dražba.

56 Datum změny vlastnictví (zdanění se provede podle znění zákona platného k tomuto datu)

a) – Datum právních účinků vkladu do KN při nabytí vlastnictví k nemovitosti, která je evidována v KN – vyplňte datum právních účinků vkladu, který je uveden na vyrozumění o provedeném vkladu do KN.

– Datum nabytí vlastnictví k nemovitosti vzniklé na jiném než smluvním vztahu (např. nabytí právní moci rozhodnutím soudu nebo vyvlastňovacího úřadu, vydání potvrzení dražebníka o nabytí předmětu dražby nebo nabytí právní moci jiné listiny).

b) Datum nabytí vlastnictví k nemovitosti, která není evidována v KN (např. není-li ve smlouvě uvedeno jinak, nabývá smlouva účinností podpisem posledního účastníka).

c) Datum nabytí vlastnictví k nemovitosti, která není evidována v KN,

1. vydražitelem – vyplňte datum, kdy je splněna podmínka zaplacení nejvyššího podání nebo nabylo právní moci usnesení o příklepu, přičemž musí být splněny podmínky obě a uvádí se pozdější datum (např. došlo-li ke splnění jedné podmínky v září, ale druhá podmínka byla splněna až v říjnu, je rozhodným měsíc říjen),

2. předražitelem – vyplňte datum, kdy předražitel zaplatil předražek, nebo nabylo právní moci usnesení o předražku, přičemž musí být splněny podmínky obě a uvádí se pozdější datum.

d) Datum nabytí vlastnictví k nemovitosti, která není evidována v KN, vydražené ve veřejné dražbě – uveďte datum, kdy bylo vydáno vydražiteli potvrzení o nabytí vlastnického práva k nemovité věci vydražené ve veřejné dražbě.

e) Datum nabytí vlastnictví k nemovitosti, která není evidována v KN, kdy byla poskytnuta náhrada za neoprávněně zřízenou stavbu nebo nabylo právní moci rozhodnutím soudu nebo nabylo účinností právní jednání, kterými se tato náhrada určuje – uveďte datum té skutečnosti, která nastala nejdříve z nich.

57 Datum pro počátek běhu lhůty k podání **ŘÁDNÉHO daňového přiznání** – viz text uvedený v přiznání.

III. ODDÍL

V tomto oddíle vyplňte:

a) **Řádek 58 – Daň celkem z přílohy N**

V případě, že jste nabyvatelem, pak opište údaj z ř. 10 Tabulky č. 2 v Části 2. – Přílohy č. 1 typu N.

V případě, že jste převodcem, vyplňte součet tzv. dílčích daní z příslušných řádků jednotlivých příloh typu N.

Řádek 58a - Daň celkem z přílohy J

V případě, že jste nabyvatelem, pak opište údaj z ř. 6 Přílohy č. 1 typu J.

V případě, že jste převodcem, vyplňte součet tzv. dílčích daní z příslušných řádků jednotlivých příloh typu J.

b) **Řádek 59 – Záloha celkem**

V případě, že jste nabyvatelem, pak opište údaj z ř. 4 Tabulky č. 1 v Části 2. – Přílohy č. 1 typu N.

V případě, že jste převodcem, pak proveďte součet tzv. dílčích záloh z řádků 4 Tabulky č. 1 jednotlivých příloh typu N.

60 Přílohy

Všechny údaje, které nebylo možno uvést v přiznání, rozveďte na dalších přílohách. Do tabulky uveďte pod pořadovým číslem název (obsah) přílohy, např. znalecký posudek, udělená plná moc apod. a počet stran.

61 Důvod částečného zániku daňové povinnosti - uveďte, z jakého titulu, ke kterému datu a u kterých nemovitých věcí došlo ke skutečnosti zakládající zánik daňové povinnosti.

POKYNY

k vyplnění Přílohy č. 1 typu N k priznání k dani z nabytí nemovitých věcí pro případy nabytí vlastnictví k nemovité věci kupní smlouvou, směnnou smlouvou, vzájemným darováním a při zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví dohodou

Při výpočtu daně uvádějte údaje s přesností na dvě platná desetinná místa, není-li uvedeno jinak

II. ODDÍL

Jste-li nabyvatel, vyplňte pouze Část 2. této přílohy v jednom vyhotovení.

Jste-li převodce, vyplňte celou tuto přílohu v počtu odpovídajícím počtu nabyvatelů. V Části 1. vyplňte identifikační údaje jednotlivých nabyvatelů, na které převádíte vlastnictví k nemovitosti (viz I. oddíl pokynů - body A a B)

Část 2.

Byla-li zvolena směrná hodnota pro určení srovnávací daňové hodnoty, vyplňte Tabulku č. 1:

ř. 1 – **Sjednaná cena** – uveďte cenu nemovité věci dohodnutou ve smlouvě; touto cenou (úplatou) se rozumí jak peněžní prostředky (bankovky, mince, bezhotovostní peněžní prostředky), tak nepeněžní plnění (např. movitá či nemovitá věc, postoupení pohledávky, prominutí dluhu, převzetí dluhu). Nepeněžní plnění se ocení podle zákona upravujícího oceňování majetku. Je-li úplata stanovena v cizí měně, proveďte se přepočtem na českou měnu kurzem devizového trhu vyhlášeným Českou národní bankou pro den nabytí vlastnictví k nemovitosti.

Převádíte-li vlastnictví k nemovitosti na více nabyvatelů, uveďte část ceny sjednané majetku, za kterou jej na nabyvatele uvedeného v Části 1. této přílohy převádíte.

ř. 2 – **Osvobození podle ustanovení § 7 nebo § 8 zákonného opatření** – uveďte část sjednané ceny připadající na nemovité věci, jejichž nabytí je od daně osvobozeno.

V případě, že je nabytí vlastnictví k nemovitosti podle ustanovení § 6, § 7, § 8 nebo § 9 zákonného opatření zcela osvobozeno, použijte tiskopis 25 5551 MFin 5551.

ř. 3 – **Sjednaná cena snížená o osvobození** – uveďte sjednanou cenu připadající na nemovité věci, jejichž nabytí není od daně osvobozeno.

ř. 4 – **Záloha ve výši 4 % sjednané ceny** – uveďte zálohu ve výši 4 % z částky uvedené na řádku 3 (vypočtená záloha se zaokrouhlí na celé Kč nahoru).

Byla-li zvolena zjištěná cena pro určení srovnávací daňové hodnoty, vyplňte Tabulku č. 2:

ř. 1 – **Sjednaná cena** – uveďte cenu nemovité věci dohodnutou ve smlouvě; touto cenou (úplatou) se rozumí jak peněžní prostředky (bankovky, mince, bezhotovostní peněžní prostředky), tak nepeněžní plnění (např. movitá či nemovitá věc, postoupení pohledávky, prominutí dluhu, převzetí dluhu). Nepeněžní plnění se ocení podle zákona upravujícího oceňování majetku. Pokud takto nelze určit hodnotu nepeněžního plnění, je touto hodnotou zjištěná cena nabyvané nemovité věci snížená o úplatu, jejíž hodnotu určit lze. Je-li úplata stanovena v cizí měně, proveďte se přepočtem na českou měnu kurzem devizového trhu vyhlášeným Českou národní bankou pro den nabytí vlastnictví k nemovitosti.

Převádíte-li vlastnictví k nemovitosti na více nabyvatelů, uveďte část ceny sjednané majetku, za kterou jej na nabyvatele uvedeného v Části 1. této přílohy převádíte.

ř. 2 – **Osvobození podle ustanovení § 7 nebo § 8 zákonného opatření** – uveďte část sjednané ceny připadající na nemovité věci, jejichž nabytí je od daně osvobozeno.

V případě, je-li nabytí vlastnictví k nemovitosti podle ustanovení § 6, § 7, § 8 a § 9 zákonného opatření od daně zcela osvobozeno, použijte tiskopis 25 5551 MFin 5551.

ř. 3 – **Sjednaná cena snížená o osvobození** – uveďte sjednanou cenu připadající na nemovité věci, jejichž nabytí není od daně osvobozeno.

ř. 4 – **Zjištěná cena** – uveďte cenu nabytých nemovitých věcí zjištěnou podle příslušného oceňovacího předpisu, platnou v den nabytí vlastnictví novým vlastníkem. **Jedná se o zjištěnou cenu nabytých nemovitých věcí, jejichž nabytí od daně osvobozeno není.**

Převádíte-li vlastnictví k nemovitosti na více nabyvatelů, uveďte část ceny zjištěné majetku, za kterou jej na nabyvatele uvedeného v Části 1. této přílohy převádíte.

ř. 5 – **Srovnávací daňová hodnota** – uveďte částku, která činí 75 % ze zjištěné ceny (z ř. 4) – částku uveďte zaokrouhlenou na dvě platná desetinná místa.

ř. 6 – **Nabývací hodnota** – uveďte sjednanou cenu, je-li vyšší nebo rovna srovnávací daňové hodnotě nebo uveďte srovnávací daňovou hodnotu, je-li vyšší než sjednaná cena.

ř. 7 – **Uznatelný výdaj** – uveďte celkovou částku, tj. odměnu a náklady, kterou jste prokazatelně zaplatil znalci (viz bod 6 Všeobecné části Pokynů).

ř. 8 – **Základ daně** – uveďte základ daně (údaj z ř. 6 snížený o ř. 7).

ř. 9 – **Základ daně zaokrouhlený na celé stokoruny nahoru.**

ř. 10 – **Daň ze základu daně ve výši 4 % z částky uvedené v ř. 9.**

V případě, že pro určení srovnávací daňové hodnoty použijete u části nemovitých věcí směrnou hodnotu a u zbývajících částí nemovitých věcí zjištěnou cenu, bude vyplněna Tabulka č. 1 i Tabulka č. 2.

V případě zániku daňové povinnosti podle § 55 zákonného opatření postupujte také podle pokynů uvedených pod bodem 3.

V případě nabytí vlastnictví k pozemku bez trvalého porostu, na němž není zřízena stavba a k němuž nebylo zřízeno právo stavby, se znalecký posudek nevyžaduje. Do ř. 4 uveďte cenu podle příslušného oceňovacího předpisu.

Příklady vyplnění priznání v případě solidární daňové povinnosti:

1. Jestliže manželé AA a BA převádějí nemovitou věc, která je součástí společného jmění manželů (dále jen „SJM“), do spoluvlastnictví osob CD a DD:

- Není-li ve smlouvě žádná dohoda, jsou poplatníky převodci. Nemovitá věc je součástí jejich SJM a budou mít solidární daňovou povinnost – tj. budou podávat 1 daňové priznání jménem společného zmocněnce (případně zástupce) s uvedením identifikace druhého z manželů v příslušných řádcích. V priznání budou 2 přílohy N, za jednotlivé nabyvatele CD a DD, kteří jsou ručiteli.
- Bude-li ve smlouvě dohodnuto, že poplatníky jsou nabyvatelé, je nabyvaná nemovitá věc ve spoluvlastnictví a každý je samostatným poplatníkem daně. Jsou povinni podat 2 daňová priznání, v každém priznání bude 1 příloha N bez rozlišení převodců, protože neexistuje ručitelská povinnost.

2. Jestliže manželé AA a BA převádějí nemovitou věc, která je součástí SJM, do SJM manželů CD a DD:

- Není-li ve smlouvě žádná dohoda, jsou poplatníky převodci. Nemovitá věc je součástí jejich SJM a budou mít solidární daňovou povinnost – tj. budou podávat 1 přiznání jménem společného zmocněnce (případně zástupce) s uvedením identifikace druhého z manželů v příslušných řádcích. V přiznání bude 1 příloha N společná pro nabyvatele CD i DD, protože ti nemovitou věc nabývají do SJM a jsou solidárními ručiteli, ale s povinností vyplnit identifikační údaje obou manželů-ručitelů do části 1. II. oddílu.
- Bude-li ve smlouvě dohodnuto, že poplatníky jsou nabyvatelé, je nabývaná nemovitá věc součástí jejich SJM a budou mít solidární daňovou povinnost – tj. budou podávat 1 přiznání jménem společného zmocněnce (případně zástupce) s uvedením identifikace druhého z manželů v příslušných řádcích. V přiznání bude 1 příloha N, ve které nebude vyplňována část 1., protože neexistuje ručitelská povinnost.
- Budou-li jednou smlouvou převáděny nemovité věci, které jsou součástí SJM a nemovité věci ve výlučném vlastnictví jednoho z manželů, solidární daňová povinnost se uplatní pouze k převodu/nabytí nemovitých věcí, které jsou součástí SJM. Z převodu/nabytí nemovitých věcí ve výlučném vlastnictví jednoho z manželů je tento manžel samostatným poplatníkem a podává samostatné přiznání.

POKYNY

k vyplnění Přílohy č. 1 typu J k přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí pro specifické případy nabytí vlastnictví k nemovité věci

Při výpočtu daně uvádějte údaje s přesností na dvě platná desetinná místa, není-li uvedeno jinak

II. ODDÍL

Jste-li nabyvatel, vyplňte pouze **Část 2.** této přílohy v jednom vyhotovení.

Jste-li převodce, vyplňte celou tuto přílohu v počtu odpovídajícím počtu nabyvatelů. V **Části 1.** vyplňte identifikační údaje jednotlivých nabyvatelů, na které převádíte vlastnictví k nemovitosti (viz I. oddíl pokynů – body A a B)

V **Části 2.** bod 1. až 3. vyberte, o jaký případ nabytí vlastnictví k nemovité věci se ve Vašem případě jedná, a označte křížkem odpovídající nabývací hodnotu.

ř. 1 – Nabývací hodnota – uveďte částku, která je nabývací hodnotou.

ř. 2 – Uznatelný výdaj – je-li nabývací hodnotou zjištěná cena, uveďte celkovou částku uplatněného výdaje, tj. odměnu a náklady, kterou jste prokazatelně zaplatil znalci (viz bod 6 Všeobecné části Pokynů).

ř. 3 – Osvobození podle ustanovení § 7 nebo § 8 zákonného opatření – uveďte část nabývací hodnoty připadající na nemovité věci, jejichž nabytí je od daně osvobozeno.

ř. 4 – Základ daně, tj. nabývací hodnota případně snížená o uznatelný výdaj a osvobození.

ř. 5 – Základ daně zaokrouhlený na celé stokoruny nahoru.

ř. 6 – Daň ze základu daně ve výši 4 % z částky uvedené v ř. 5.

V případě zániku daňové povinnosti podle § 55 zákonného opatření postupujte také podle pokynů uvedených pod bodem 3.

1. Pokyny k vyplnění přiznání v případě nabytí vlastnictví k nemovité věci směnou

Všeobecně

Zákonné opatření pro účely stanovení daně při **nabytí vlastnictví k nemovité věci směnou** neupravuje speciální režim pro předmět či poplatníky daně. Předmětem daně jsou tedy obě nabytí vzájemně poskytovaných nemovitých věcí jako nabytí samostatná, vede se u nich samostatné daňové řízení. Obdobně se postupuje i v případě vzájemného darování upraveného v ust. § 2061 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, které je z hlediska daně z nabytí nemovitých věcí považováno za směnu, nikoli za smlouvu smíšenou (§ 53 zákonného opatření).

Poplatníkem daně je převodce, pokud se převodce a nabyvatel ve směnné smlouvě nedohodnou, že poplatníkem je nabyvatel.

V případě směny proto mohou být poplatníky

- oba převodci (každý z převodu své nemovité věci), nebo
- oba nabyvatelé (každý z jím nabývané nemovité věci), nebo
- jeden z nich v obou daňových řízeních (tj. jako převodce u jednoho nabytí nemovité věci a zároveň jako nabyvatel u druhého nabytí nemovité věci) – v takovém případě podává táž osoba dvě daňová přiznání.

Poplatníci, u kterých nelze určit velikost jejich podílů na nemovité věci, jsou povinni plnit daňovou povinnost společně a nerozdílně (§ 30 odst. 1 zákonného opatření). Budou-li směňovány nemovité věci, které jsou součástí společného jmění manželů (SJM), jsou manželé solidárními poplatníky (ať jsou poplatníky jako převodci nebo jako nabyvatelé).

Budou-li směňovány nemovité věci, které jsou ve spoluvlastnictví (nejsou součástí SJM), je poplatníkem každý spoluvlastník samostatně z převodu/nabytí svého podílu na nemovité věci, i kdyby se jednalo o manžele.

Je-li poplatníkem převodce vlastnického práva k nemovité věci, je nabyvatel tohoto práva ručitelem (§ 41 odst. 2 zákonného opatření). Jsou-li poplatníky oba převodci (každý z převodu vlastnického práva k jeho nemovité věci), jsou zároveň oba i ručiteli ve vztahu k dani z té nemovité věci, kterou nabývají.

Základ daně

Hodnota nemovité věci poskytované jako nepeněžitě protiplnění za nabytí vlastnictví k nemovité věci je z hlediska stanovení základu daně sjednanou cenou. Je-li poskytováno ještě další plnění (např. finanční vyrovnání či převzetí dluhu váznoucího na nemovitosti), je sjednanou cenou součet všech těchto plnění. Standardně je hodnotou nemovité věci poskytované jako protiplnění její zjištěná cena určená znalcem. Ta se pak porovnává se srovnávací daňovou hodnotou nabývané nemovité věci, což je 75 % její zjištěné ceny určené znalcem. Pro výpočet daně se použije Příloha č. 1 k přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí (typu N).

Pokud jedna strana právního jednání poskytuje kromě nemovité věci ještě další plnění ve formě finančního vyrovnání či převzetí dluhu váznoucího na nemovitosti, jedná se fakticky o kombinaci směnné a kupní smlouvy, což je nutné zohlednit při stanovení základu daně.

Příklad č. 1:

Směna bytu 3+1 se zjištěnou cenou 3 000 000 Kč za byt 2+1 se zjištěnou cenou 2 800 000 Kč:

- 1.) V přiznání k dani z nabytí vlastnictví k bytu 3+1 bude pro určení nabývací hodnoty porovnáвана srovnávací daňová hodnota ve výši **2 250 000 Kč**
- | | |
|---|---------------|
| tj. 75 % zjištěné ceny bytu, která činí s cenou sjednanou | 3 000 000 Kč |
| tj. zjištěná cena bytu 2+1, která činí | 2 800 000 Kč. |
- Nabývací hodnotou bytu 3+1 je cena sjednaná ve výši 2 800 000 Kč, protože je vyšší než srovnávací daňová hodnota.
- 2.) V přiznání k dani z nabytí vlastnictví k bytu 2+1 bude pro určení nabývací hodnoty porovnáвана srovnávací daňová hodnota ve výši **2 100 000 Kč**
- | | |
|---|--------------|
| tj. 75 % zjištěné ceny bytu, která činí s cenou sjednanou | 2 800 000 Kč |
| tj. zjištěná cena bytu 3+1, která činí | 3 000 000 Kč |
- Nabývací hodnotou bytu 2+1 je cena sjednaná ve výši 3 000 000 Kč, protože je vyšší než srovnávací daňová hodnota.

Příklad č. 2:

Směna bytu 3+1 se zjištěnou cenou 3 000 000 Kč za byt 2+1 se zjištěnou cenou 2 240 000 Kč s doplatkem 560 000 Kč:

1.) Daň z nabytí (převodu) vlastnictví k bytu 3+1

Nabývací hodnota se určí porovnáním srovnávací daňové hodnoty s cenou sjednanou.

Srovnávací daňová hodnota = 75 % zjištěné ceny bytu 3+1 = **2 250 000 Kč** (tj. 3 000 000 Kč x 75 %)

Sjednaná cena = zjištěná cena bytu 2+1 a doplatek = **2 800 000 Kč** (tj. **2 240 000 Kč + 560 000 Kč**)

Nabývací hodnotou bytu 3+1 je cena sjednaná ve výši 2 800 000 Kč, protože je vyšší než srovnávací daňová hodnota.

2.) Daň z nabytí (převodu) vlastnictví k bytu 2 + 1

Nabývací hodnota se určí porovnáním srovnávací daňové hodnoty s cenou sjednanou.

Srovnávací daňová hodnota = 75 % zjištěné ceny bytu 2+1 = **1 680 000 Kč** (tj. 2 240 000 Kč x 75 %)

Sjednaná cena = část zjištěné ceny bytu 3+1 ve výši odpovídající zjištěné ceně bytu 2+1 = **2 240 000 Kč**,

protože ve výši hodnoty nabývané nemovité věci (byt 2+1) se jedná o směnu nemovitých věcí /resp. o směnu jedné nemovité věci (byt 2+1) za část nemovité věci (část bytu 3+1) v odpovídající hodnotě/, ve zbývajících částech se jedná o prodej.

Je tedy – směňován byt 2+1 se zjištěnou cenou 2 240 000 Kč za část bytu 3+1, a to za část v hodnotě 2 240 000 Kč,

– část bytu 3+1 v hodnotě 760 000 Kč je prodávána za 560 000 Kč.

Nabývací hodnotou bytu 2+1 je cena sjednaná ve výši 2 240 000 Kč, protože je vyšší než srovnávací daňová hodnota.

Povinnou přílohou daňového přiznání je znalecký posudek o zjištěné ceně všech nemovitých věcí, které jsou předmětem směny. Protože jsou znalecké posudky vyžadovány přílohou daňového přiznání, může si ten poplatník, který prokazatelně uhradil uznací odměnu a náklady za znalecký posudek, uplatnit tyto výdaje ve přiznání jako uznatelný výdaj.

Zákonné opatření umožňuje ocenit nemovité věci v některých případech i směrnou hodnotou. Jedná se však o postup **poměrně náročný**, neboť zvolí-li poplatník v případě směny ocenění směrnou hodnotou, **musí si sám vypočítat směrnou hodnotu nemovité věci**, která je v daném případě poskytována jako protiplatek (tedy cenu sjednanou), aby z ní mohl v přiznání vyčíslit zálohu, kterou je povinen ve lhůtě pro podání přiznání zaplatit. **K přiznání je povinen přiložit Přílohy č. 2 k přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí k určení směrné hodnoty za všechny nemovité věci, které jsou předmětem směny**, neboť správce daně musí vyčíslit směrnou hodnotu pro určení srovnávací daňové hodnoty nabývané nemovité věci a posoudit správnost sjednané ceny, tj. hodnoty nemovité věci poskytované jako protiplatek. K výpočtu směrné hodnoty lze využít **kalkulačku** umístěnou na webových stránkách Finanční správy ČR (<http://smernahodnota.financnisprava.cz/>).

Vlastní výpočet směrné hodnoty je však pro poplatníky složitější i v případě, že použijí uvedenou kalkulačku, neboť správnost výpočtu závisí především na správnosti vložených údajů a je tedy třeba jak určité míry kvalifikovanosti, tak obezřetnosti při vyplňování formuláře. Pokud tyto údaje poskytuje poplatník správci daně v Přílohách č. 2 k přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí k určení směrné hodnoty, která slouží pro určení srovnávací daňové hodnoty, provádí kontrolu tvrzených údajů kvalifikovaný správce daně mimo jiné i v návaznosti na údaje z katastru nemovitostí.

Pokud by poplatník v důsledku nesprávného výpočtu směrné hodnoty, která je sjednanou cenou, tvrdil nesprávně zálohu nižší, vystavoval by se riziku uplatnění sankce (úrok z prodlení) v režimu § 252 zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „daňový řád“).

V jednom daňovém přiznání musí poplatník volit

- **buď zjištěnou cenu pro všechny navzájem směňované věci, tj. jak pro určení srovnávací daňové hodnoty nabývané nemovité věci na jedné straně, tak pro určení sjednané ceny (tj. ocenění nemovité věci poskytované jako protiplatek) na straně druhé,**
- **nebo směrnou hodnotu opět pro všechny navzájem směňované věci, tj. jak pro určení srovnávací daňové hodnoty nabývané nemovité věci na jedné straně, tak pro určení sjednané ceny (tj. ocenění nemovité věci poskytované jako protiplatek) na straně druhé.**

Není-li možno u některé ze směňovaných nemovitých věcí směrnou hodnotu určit (§ 15 zákonného opatření), musí být všechny směňované nemovité věci oceněny zjištěnou cenou.

Obdobný postup platí i v případě, že účastníkem směny je stát nebo územní samosprávný celek:

Podle § 21 odst. 1 ve spojení s § 12 zákonného opatření je nabývací hodnotou zvláštní cena, tj. cena dosažená prodejem z majetku státu. Cenou dosaženou prodejem při směně nemovitých věcí (není-li poskytováno ještě další plnění) je hodnota nemovité věci, kterou stát obdrží jako protiplatek. Při zohlednění speciálního ustanovení § 22 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů je touto cenou cena obvyklá, případně cena zjištěná. Pokud u této nemovité věci lze určit směrnou hodnotu a poplatník – stát si ji zvolí, bude hodnotou nepeněžního plnění tato směrná hodnota. Bude-li podle směňované nemovité věci poskytováno ještě další plnění, bude sjednanou cenou (resp. cenou dosaženou prodejem) cena určená podle zákona upravujícího oceňování majetku (případně směrná hodnota) nemovité věci v součtu s hodnotou tohoto dalšího plnění.

Podle § 22 ve spojení s § 12 zákonného opatření je nabývací hodnotou, jde-li o nabytí vlastnického práva k nemovité věci z majetku nebo do majetku územního samosprávného celku, dobrovolného svazku obcí nebo Regionální rady regionu soudržnosti, sjednaná cena. Pro stanovení sjednané ceny v případě směny je u územní samosprávných celků i s ohledem na speciální ustanovení § 39 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů a § 18 odst. 2 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů aplikován stejný postup, jaký je uveden v předchozím odstavci pro případ, kdy je účastníkem směny stát. To znamená, že u předmětné nemovité věci může být sjednanou cenou cena obvyklá, cena zjištěná nebo směrná hodnota.

Osvobození od daně

Bude-li nabytí nemovité věci od daně zcela osvobozeno (dle § 6 a § 7 zákonného opatření), poplatník uplatní nárok na osvobození v **Přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí při nabytí vlastnictví k nemovité věci osvobozeného od daně podle § 6, § 7, § 8 a § 9 zákonného opatření** (tiskopis 25 5551 MFin 5551), a v takovém případě se nemovité věci neoceňují. **Poplatník nemusí dokládat znalecký posudek či vyplňovat Přílohy č. 2 k přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí k určení směrné hodnoty.**

Pokud by měl poplatník nárok na částečné osvobození, musela by být pro stanovení nabývací hodnoty poměrně snížena i sjednaná cena. Z toho důvodu poplatník musí doložit i ocenění nemovité věci, jejíž nabytí je od daně osvobozeno, tj. **je povinen buď doložit**

znalecký posudek, nebo vyplnit Přílohy č. 2 k přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí k určení směrné hodnoty.

1. Postup v případě, že směřované nemovitě věci budou oceněny zjištěnou cenou:

- a) **Jste-li poplatníkem jako p ř e v o d c e** – vyplňte jedno Přiznání k dani z nemovitých věcí podle zákonného opatření – tiskopis 25 5546 MFin 5546 (dále jen „přiznání“) a jednu Přílohu č. 1 k přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí (typ N), v níž vyplníte v Části 1. údaje o nabyvateli, který je ručitelem. V Části 2. v úvodní části zaškrtnete 2. bod a v Tabulce č. 2 uvedte:
- v ř. 1 jako sjednanou cenu uveďte zjištěnou cenu nemovité věci, která je poskytována jako protiplnění za převáděnou nemovitou věc; získáváte-li kromě této nemovité věci ještě další plnění, je sjednanou cenou celková hodnota všech plnění (např. za převod bytu se zjištěnou cenou 3 000 000 Kč získáváte byt v hodnotě 2 240 000 Kč a doplatek ve výši 560 000 Kč, pak sjednaná cena činí 2 800 000 Kč); pokud převádíte nemovitou věc menší hodnoty a získáváte nemovitou věc větší hodnoty, přičemž rozdíl cen kompenzujete peněžním plněním nebo převzetím dluhu, je sjednanou cenou pouze část nemovité věci v odpovídající hodnotě (např. za převod bytu 2+1 v hodnotě 2 240 000 Kč získáváte byt 3+1 se zjištěnou cenou 3 000 000 Kč a poskytnete doplatek 560 000 Kč, pak sjednanou cenou za převáděný byt 2+1 je část zjištěné ceny bytu 3+1 odpovídající zjištěné ceně bytu 2+1, tj. 2 240 000 Kč),
 - uplatňujete-li nárok na částečné osvobození, v ř. 2 uveďte část sjednané ceny vztahující se k osvobozenému převodu nemovité věci,
 - v ř. 3 část sjednané ceny z ř. 1 vztahující se k neosvobozenému převodu nemovité věci, uplatňujete-li částečně osvobození v ř. 2 případně celou sjednanou cenu z ř. 1, pokud žádné osvobození neuplatňujete,
 - v ř. 4 zjištěnou cenu převáděné nemovité věci (z příkladu v řádku 1 by se do tohoto řádku jako zjištěná cena uvedla při převodu bytu 3+1 částka 3 000 000 Kč, při převodu bytu 2+1 částka 2 240 000 Kč); uplatňujete-li osvobození, uveďte pouze ocenění té nemovité věci, jejíž nabytí není osvobozeno,
 - v ř. 5 srovnávací daňovou hodnotu převáděné nemovité věci, tj. 75 % zjištěné ceny uvedené v ř. 4,
 - v ř. 6 nabývací hodnotu, kterou zjistíte porovnáním hodnoty z ř. 3 s hodnotou v ř. 5,
 - v ř. 7 výši odměny a nákladů, které jste prokazatelně zaplatil znalci za znalecký posudek; pokud hradíte náklady za oba znalecké posudky, které jsou nutné pro stanovení daně, máte právo uplatnit uznatelný výdaj ve smyslu ustanovení § 24 zákonného opatření za oba tyto posudky nezaokrouhlený (údaj z ř. 6 snížený o ř. 7); jestliže je k dispozici znalecký posudek od druhého účastníka směny, lze na něj odkázat,
 - v ř. 9 uveďte základ daně zaokrouhlený na celé stokoruny nahoru,
 - v ř. 10 vypočtete daň (4 % ze základu daně),
 - v souladu s výpočtem daně vyplňte i údaje ve III. oddílu přiznání (tj. ř. 58); **k přiznání jste povinen přiložit znalecké posudky o zjištěné ceně všech směřovaných nemovitých věcí,**
 - pokud směřujete nemovitou věc s více spoluvlastníky, postupuje se při vyplnění přiznání stejným způsobem, pouze vyplňte počet Příloh č. 1 k přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí (typ N) v počtu odpovídajícím počtu nabyvatelů a příslušné částky poměrně rozdělte podle velikosti podílů jednotlivých nabyvatelů, kteří jsou ručiteli za poměrnou část daně.
- b) **Jste-li poplatníkem jako n a b y v a t e l** – vyplňte jedno přiznání a jednu Přílohu č. 1 k přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí (typ N), v níž nebudete vyplňovat Část 1., protože není stanovena povinnost ručení a pro daňové řízení tedy není nutné znát údaje o převodci. Z téhož důvodu v případě, že nabýváte nemovitou věc od více spoluvlastníků, nevyplňujte více Příloh č. 1 k přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí (typ N).

Údaje v Části 2. (tj. označení 2. bodu v úvodní části přílohy a Tabulku č. 2) a následně pak III. oddíl přiznání vyplňte stejným způsobem, jak je uvedeno pod 1. a).

Pokud nabývá nemovitou věc několik spoluvlastníků, podává přiznání každý za jím nabývaný podíl na nemovité věci a uznatelný výdaj může uplatnit pouze ten poplatník, který odměnu a náklady znalci prokazatelně uhradil; pokud tyto výdaje hradili spoluvlastníci společně, může si každý ve svém přiznání uplatnit pouze příslušný podíl uznatelného výdaje.

2. Postup v případě, že směřované nemovitě věci budou oceněny směrnou hodnotou:

- a) **Jste-li poplatníkem jako p ř e v o d c e** – vyplňte jedno přiznání a jednu Přílohu č. 1 k přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí (typ N), v níž vyplníte v Části 1. údaje o nabyvateli, který je ručitelem. V Části 2. v úvodní části zaškrtnete 1. bod a v Tabulce č. 1 uveďte:
- v ř. 1 sjednanou cenu, tj. směrnou hodnotu nemovité věci poskytované jako protiplnění, je-li kromě nemovité věci poskytováno ještě další plnění, postupuje se analogicky, jak je uvedeno výše v bodě 1 písm. a) odrážka k ř. 1 – tj. získáváte-li kromě této nemovité věci ještě další plnění, je sjednanou cenou celková hodnota všech plnění, získáváte-li nemovitou věc větší hodnoty a poskytnete nemovitou věc menší hodnoty a doplatek, je sjednanou cenou část směrné hodnoty hodnotnější nemovité věci odpovídající směrné hodnotě méně hodnotné nemovité věci,
 - uplatňujete-li nárok na částečné osvobození, v ř. 2 uveďte část sjednané ceny vztahující se k osvobozenému převodu nemovité věci,
 - v ř. 3 část sjednané ceny z ř. 1 vztahující se k neosvobozenému převodu nemovité věci uplatňujete-li částečně osvobození v ř. 2, případně celou sjednanou cenu z ř. 1, pokud žádné osvobození neuplatňujete,
 - v ř. 4 vypočtete zálohu ve výši 4 % sjednané ceny uvedené v ř. 3,
 - v souladu s výpočtem zálohy vyplňte i údaje ve III. oddílu přiznání (tj. ř. 59),
 - k přiznání jste povinen **doložit vyplněné Přílohy č. 2 k přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí k určení směrné hodnoty** všech směřovaných nemovitých věcí,
 - pokud směřujete nemovitou věc s více spoluvlastníky, postupujte při vyplnění přiznání stejným způsobem, pouze vyplňte počet Příloh č. 1 k přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí (typ N) v počtu odpovídající počtu nabyvatelů a příslušné částky poměrně rozdělte podle velikosti podílů jednotlivých nabyvatelů, kteří jsou ručiteli za poměrnou část daně.
- b) **Jste-li poplatníkem jako n a b y v a t e l** – vyplňte jedno přiznání a jednu Přílohu č. 1 k přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí (typ N), v níž nebudete vyplňovat Část 1., protože není stanovena povinnost ručení a pro daňové řízení tedy není nutné znát údaje o převodci. Z téhož důvodu v případě, že nabýváte nemovité věci od více spoluvlastníků, nevyplňujte více Příloh č. 1 k přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí (typ N).

Údaje v Části 2. (tj. označení 1. bodu v úvodní části přílohy a Tabulku č. 1) a následně pak III. oddíl přiznání vyplňte stejným způsobem, jak je uvedeno pod 2. a).

Pokud nabývá nemovitou věc několik spoluvlastníků, podávají přiznání každý za jím nabývaný podíl na nemovité věci.

2. Pokyny k vyplnění přiznání při nabytí práva stavby

Předmětem daně je zřízení práva stavby za úplaty bez ohledu na to, z jakého titulu vzniklo. Protože právo stavby je věc nemovitá, je za nabytí práva stavby ve smyslu ustanovení § 2 odst. 1 písm. b) zákonného opatření nutno považovat jak zřízení práva stavby, tak jeho nabytí při následných dispozicích s ním. Předmětem daně je i úplatné nabytí stavby, která byla součástí práva stavby a zánikem tohoto práva stavby se stane stavba součástí pozemku (§ 3 písm. b) bod 2. zákonného opatření). **Poplatníkem daně** je

- při zřízení práva stavby **nabyvatel** tohoto práva (stavebník),
- při nabytí práva stavby kupní nebo směnnou smlouvou **převodce, pokud se převodce a nabyvatel v kupní nebo směnné**

smlouvě nedohodnou, že poplatníkem je nabyvatel; je-li poplatníkem převodce, je nabyvatel tohoto práva ručitelem,

- v ostatních případech je poplatníkem **nabyvatel** tohoto práva.

Nabývá-li se právo stavby do nebo ze společného jmění manželů mají manželé solidární daňovou povinnost dle § 30 odst. 1 zákonného opatření.

Základem daně je nabývací hodnota případně snížená o uznatelný výdaj.

Nejde-li o speciální případy (např. zřízení práva stavby k pozemku ve vlastnictví obce či státu, vydražení práva stavby), určí se nabývací hodnota porovnáním sjednané ceny a srovnávací daňové hodnoty určené ze zjištěné ceny (§ 12 odst. 1 a 2 a § 14 odst. 1 a odst. 3 písm. b) zákonného opatření). Sjednanou cenou je veškeré plnění (peněžitě i nepeněžitě), které je poskytnuto za zřízení práva stavby. Bude-li dohodnuto plnění v opětujičích se dávkách jako stavební plat, je sjednanou cenou součet všech plnění.

Ve speciálních případech je nabývací hodnotou **zvláštní cena** dle příslušného ustanovení § 17 až § 21 zákonného opatření, případně sjednaná nebo zjištěná cena podle § 22 a § 23 zákonného opatření.

Zjištěná cena pro určení srovnávací daňové hodnoty se stanoví podle § 16a zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, a § 39 vyhlášky Ministerstva financí č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o ocenění majetku. Znalecký posudek je povinnou přílohou daňového přiznání a poplatník si proto může uplatnit při stanovení základu daně jako uznatelný výdaj náklady a odměnu, které prokazatelně zaplatil znalci (§ 24 zákonného opatření).

Pokud při zániku práva stavby se stavba, která byla jeho součástí, stane součástí pozemku, je nabývací hodnotou náhrada za stavbu, která je poskytnuta vlastníkem pozemku stavebníkovi při zániku práva stavby (§ 12 odst. 4 a § 21 písm. d) bod 3. zákonného opatření).

Při vyplnění přiznání postupujte obdobně, jak je uvedeno v Pokynech k vyplnění Přílohy č. 1 typu N k přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí, ve speciálních případech pak obdobně podle Pokynů k vyplnění Přílohy č. 1 typu J k přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí.

K přiznání s Přílohou typu N jste povinen vždy přiložit znalecký posudek o zjištěné ceně práva stavby, k přiznání s Přílohou typu J podle povahy nabývací hodnoty přiložíte buď znalecký posudek o zjištěné ceně práva stavby, nebo písemnost potvrzující nebo osvědčující zvláštní cenu práva stavby.

3. Pokyny k vyplnění přiznání při zániku daňové povinnosti podle § 55 zákonného opatření

Zákonné opatření v § 55 stanoví, ve kterých případech a za jakých podmínek může dojít k zániku daňové povinnosti.

Jedná se o případy:

- odstoupení od smlouvy, na jejímž základě došlo k nabytí vlastnictví k nemovitosti,
- neplatného nebo zdánlivého právního jednání, na jehož základě došlo k nabytí vlastnictví k nemovitosti,
- splnění rozvazovací podmínky, jímž zaniká vlastnictví nabyvatele k nemovitosti,
- zrušení smlouvy, na základě které bylo nabyto vlastnictví k nemovitosti, v důsledku neúměrného zkrácení,
- zrušení rozhodnutí o vyvlastnění nemovité věci, jejíž nabytí bylo předmětem daně,
- zániku zajišťovacího převodu vlastnictví k nemovitosti, jejíž nabytí bylo předmětem daně, s výjimkou případu, kdy se převod tohoto práva stane nepodmíněným.

Podmínkou pro zánik je navrácení v původní stav, to znamená, že vlastnické právo náleží původnímu vlastníku, popř. jeho právnímu nástupci. **Zánik daňové povinnosti musí poplatník uplatnit v řádném přiznání nebo v dodatečném přiznání.** Daň stanovenou v důsledku zániku daňové povinnosti, resp. daň sníženou v rozsahu tohoto zániku, lze stanovit bez ohledu na to, zda již uplynula lhůta pro stanovení daně.

A. Uplatňuje-li poplatník zánik celé daňové povinnosti v řádném přiznání,

použije tiskopis **Přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí při nabytí vlastnictví k nemovité věci osvobozeného od daně podle § 6, § 7, § 8 a § 9 zákonného opatření a při zániku daňové povinnosti podle § 55 zákonného opatření** (tiskopis 25 5551 MFin 5551). Jedná se o případy, kdy k zániku daňové povinnosti dochází ve lhůtě pro podání přiznání, resp. o případy, kdy poplatník daňové přiznání nepodal a daň nebyla dosud vyměřena. Při vyplňování přiznání se postupuje podle pokynů k vyplnění přiznání (tiskopis 25 5551/1 MFin 5551/1). Stejným způsobem se postupuje v případě opravného přiznání.

V ř. 59 "Důvod zániku daňové povinnosti" poplatník uvede, z jakého titulu a ke kterému datu došlo ke skutečnosti zakládající zánik daňové povinnosti. Údaje, které nebylo možno uvést v přiznání, lze doplnit na zvláštní příloze (přílohy označte) a tyto přílohy se uvedou do ř. 60. Ř. 58 se nevyplňuje.

Povinnou přílohou přiznání je

- a) prostá kopie smlouvy nebo jiné listiny, na jejímž základě bylo zapsáno vlastnické právo, právo stavby nebo správa svěřenského fondu do katastru nemovitostí a vyzrozumění o provedeném vkladu do katastru nemovitostí v případě nabytí vlastnictví k nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí,
- b) písemnost, kterou se potvrzuje nebo osvědčuje nabytí vlastnictví k nemovitostem neevidovaným v katastru nemovitostí,

c) písemnost, která potvrzuje nebo osvědčuje důvod zániku daňové povinnosti k dani.

V případě, že zaniká daňová povinnost zcela, nevyžaduje se znalecký posudek ani se nevyplňují přílohy přiznání pro směrnou hodnotu.

B. Uplatňuje-li poplatník pouze částečný zánik daňové povinnosti v řádném přiznání,

použije tiskopis **Přiznání k dani z nabytí nemovitých podle zákonného opatření** (tiskopis 25 5546 MFin 5546). Jedná se o případy, kdy k zániku daňové povinnosti dochází ve lhůtě pro podání přiznání, resp. o případy, kdy poplatník daňové přiznání nepodal a daň nebyla dosud vyměřena. Při vyplňování přiznání se postupuje podle pokynů k vyplnění přiznání (tiskopis 25 5546/1 MFin 5546/1). Poplatník tedy vyplní přiznání a příslušné přílohy. Stejným způsobem se postupuje v případě opravného přiznání.

V ř. 61 "Důvod částečného zániku daňové povinnosti" poplatník uvede, z jakého titulu, ke kterému datu a u kterých nemovitých věcí došlo ke skutečnosti zakládající zánik daňové povinnosti.

Povinnou přílohou přiznání je

- a) prostá kopie smlouvy nebo jiné listiny, na jejímž základě bylo zapsáno vlastnické právo, právo stavby nebo správa svěřenského fondu do katastru nemovitostí a vyzrozumění o provedeném vkladu do katastru nemovitostí v případě nabytí vlastnictví k nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí,
- b) písemnost, kterou se potvrzuje nebo osvědčuje nabytí vlastnictví k nemovitostem neevidovaným v katastru nemovitostí,

c) písemnost, která potvrzuje nebo osvědčuje důvod zániku daňové povinnosti k dani.

Zvolí-li poplatník pro určení srovnávací daňové hodnoty směrnou hodnotu a z původního právního jednání není zřejmá sjednaná cena za jednotlivé nemovité věci, vyplní přílohy přiznání pro určení směrné hodnoty u všech nemovitých věcí, které byly předmětem právního jednání, aby bylo možno vyčíslit poměrnou část sjednané ceny vztahující se k nemovitým věcem, z jejichž nabytí daňová povinnost

nezanikla. V opačném případě postačí vyplnit přílohy pro určení směrné hodnoty nemovitých věcí, u nichž daňová povinnost nezaniká. Obdobně poplatník postupuje, i pokud si zvolil pro určení srovnávací daňové hodnoty zjištěnou cenu, nebo je nabývací hodnotou zvláštní cena (resp. výlučně zjištěná a výlučně sjednaná cena).

V daňovém přiznání se uvede pouze část zjištěné nebo zvláštní ceny, která se vztahuje k nemovitým věcem, u nichž daňová povinnost nezaniká.

- C. Uplatňuje-li poplatník zánik daňové povinnosti v dodatečném přiznání, použije bez ohledu na to, zda zaniká daňová povinnost zcela či jen částečně, tiskopis Příloha č. 3 k přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí pro podání dodatečného přiznání (tiskopis 25 5549 MFin 5549). Při vyplnění se postupuje podle pokynů (viz bod 4.).**

4. Pokyny k vyplnění Přílohy č. 3 k přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí pro podání dodatečného přiznání

Všeobecně

Zjistí-li poplatník, že daň, popřípadě část daně, odpovídající stanovené záloze, má být vyšší než poslední známá daň, nebo že uvedl nesprávné údaje o nemovité věci nutné k určení směrné hodnoty, je povinen předložit do konce měsíce následujícího po tomto zjištění **dodatečné přiznání** (§ 52 zákonného opatření a § 141 daňového řádu). Stejným způsobem je oprávněn postupovat, zjistí-li, že daň (případně část daně odpovídající záloze) má být nižší než poslední známá daň, jestliže

- byla stanovena v nesprávné výši, nebo
- chce uplatnit **zánik daňové povinnosti ke stanovené dani** (§ 55 zákonného opatření).

Postup při vyplnění tiskopisu:

Při podání dodatečného přiznání postupujte v jednotlivých řádcích podle pokynů (tiskopis 25 5546/1 MFin 5546/1), přičemž v záhlaví tiskopisu se v ř. 04 označte jako typ přiznání – dodatečné přiznání.

V případě nesprávného stanovení daně a částečného zániku daňové povinnosti se postupuje takto:

Pokud je poplatníkem nabyvatel, podává Přílohu č. 1 typu N a Přílohu č. 1 typu J v počtu jedna a dále Přílohu č. 3 v počtu jedna.

Pokud je poplatníkem převodce a vlastnictví k nemovitosti nabývá jeden nabyvatel nebo manželé (pouze v případě solidární daňové povinnosti), jde o stejnou situaci, podává Přílohu č. 1 typu N a Přílohu č. 1 typu J v počtu jedna a dále Přílohu č. 3 v počtu jedna.

Pokud je poplatníkem převodce a vlastnictví k nemovitosti nabývá více nabyvatelů, podává počet Příloh č. 1 typu N a Příloh č. 1 typu J v počtu nabyvatelů a Přílohu č. 3 v počtu jedna.

V případě zániku celé daňové povinnosti se postupuje takto:

Poplatník (převodce či nabyvatel) vždy podává pouze Přílohu č. 3 v počtu 1.

Při vyplnění **Přílohy č. 3** k přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí pro podání dodatečného přiznání, která je tedy součástí přiznání, postupujte podle pokynů, které jsou na ní uvedeny.

Nesprávné stanovení daně

V Příloze č. 1 typu N a J se vyplňují údaje v nově zjištěné výši podle pokynů. V případě, že byla část daně odpovídající záloze stanovena v nesprávné výši, vyplňte v Příloze č. 3 údaje pod bodem 1 a v případě, že byly nesprávně uvedeny údaje o nemovité věci nutné k určení směrné hodnoty zaškrtněte rovněž ANO. Pro jednotlivé pozemky a stavby přiložte Přílohy č. 2 k určení směrné hodnoty, u nichž byly v daňovém přiznání zadány nesprávné údaje (v přílohách se vyplňují veškeré údaje). V případě, že byla daň stanovena v nesprávné výši, vyplňte údaje pod bodem 2 (údaje k Příloze č. 1 typu N) a 3 (údaje k Příloze č. 1 typu J). **Na straně 2. přílohy uveďte důvody pro podání dodatečného přiznání. Dále vyplňte také údaje ve III. oddílu přiznání. Z ř. 58 opište hodnotu do řádku 2 bodu 2, z ř. 58a opište hodnotu do řádku 2 bodu 3 a z ř. 59 opište hodnotu do řádku 2 bodu 1.**

Zánik daňové povinnosti

A. V případě, že uplatňujete zánik celé daňové povinnosti podle § 55 zákonného opatření, postupujte takto:

1. Byla-li pro určení srovnávací daňové hodnoty použita v řádném přiznání **směrná hodnota**, pak v tabulce v bodě 1. uveďte v ř. 1 poslední známou daň, v ř. 2 uveďte hodnotu nula a v ř. 3 uveďte rozdíl (tj. záporná hodnota z ř. 1). Změnu údajů k určení směrné hodnoty neoznačujte.
2. Byla-li pro určení srovnávací daňové hodnoty v řádném přiznání zvolena **zjištěná cena** a pokud byla nabývací hodnotou **výlučně zjištěná cena, výlučně sjednaná cena** nebo **zvláštní cena**, pak v tabulce v bodě 2 (údaje k Příloze č. 1 typu N) a 3 (údaje k Příloze č. 1 typu J) uveďte v ř. 1 poslední známou daň, v ř. 2 uveďte hodnotu nula a v ř. 3 uveďte rozdíl (tj. záporná hodnota z ř. 1).
3. V případě, že byla v řádném přiznání použita kombinace ocenění pro určení srovnávací daňové hodnoty, vyplňte údaje v bodě 1. a 2. obdobně, jak je výše uvedeno.
4. Na straně 2. této přílohy uveďte v kolonce „**Důvody pro zánik daňové povinnosti**“ z jakého titulu a ke kterému datu došlo ke skutečnosti zakládající zánik daňové povinnosti. **Dále vyplňte také údaje ve III. oddílu přiznání. Z ř. 58 opište hodnotu do řádku 2 bodu 2, z ř. 58a opište hodnotu do řádku 2 bodu 3 a z ř. 59 opište hodnotu do řádku 2 bodu 1.**

Poplatník je povinen k přiznání přiložit písemnost, která potvrzuje nebo osvědčuje důvod zániku daňové povinnosti.

B. V případě, že uplatňujete částečný zánik daňové povinnosti podle § 55 zákonného opatření, postupujte takto:

V Příloze č. 1 typu N a J vyplňte údaje v nově zjištěné výši, tj. údaje po částečném zániku daňové povinnosti, podle pokynů.

1. Byla-li pro určení srovnávací daňové hodnoty použita v řádném přiznání **směrná hodnota**, pak v tabulce v bodě 1. uveďte v ř. 1 poslední známou daň, v ř. 2 uveďte nově vyčíslenou část daně odpovídající záloze a v ř. 3 uveďte rozdíl. Změna údajů k určení směrné hodnoty se nezaškrťává.
2. Byla-li pro určení srovnávací daňové hodnoty v řádném přiznání zvolena **zjištěná cena** a pokud byla nabývací hodnotou **výlučně zjištěná cena, výlučně sjednaná cena** nebo **zvláštní cena**, pak v tabulce v bodě 2 (údaje k Příloze č. 1 typu N) a 3 (údaje k Příloze č. 1 typu J) uveďte v ř. 1 poslední známou daň, v ř. 2 uveďte nově zjištěnou daň a v ř. 3 uveďte rozdíl.
3. V případě, že byla v řádném přiznání použita kombinace ocenění pro určení srovnávací daňové hodnoty, vyplňte údaje v bodě 1. a 2. obdobně, jak je výše uvedeno.

Na straně 2. této přílohy uveďte v kolonce „**Důvody pro zánik daňové povinnosti**“, z jakého titulu, ke kterému datu a u kterých nemovitých věcí došlo ke skutečnosti zakládající zánik částečné daňové povinnosti. **Dále vyplňte také údaje ve III. oddílu přiznání. Z ř. 58 opište hodnotu do řádku 2 bodu 2, z ř. 58a opište hodnotu do řádku 2 bodu 3 a z ř. 59 opište hodnotu do řádku 2 bodu 1.**

Poplatník je povinen k přiznání přiložit písemnost, která potvrzuje nebo osvědčuje důvod částečného zániku daňové povinnosti k dani.

Kontaktní osoba – vyplňte jméno, příjmení, titul a kontaktní údaje (telefon, e-mail) osoby, která daňové přiznání vyplnila, pokud tak neudělal sám poplatník nebo osoba oprávněná k podpisu daňového přiznání.

Pokyny k vyplňování údajů o podepisující osobě

Údaje o podepisující osobě: tyto údaje budou vyplňovány pouze v případech, kdy je podání zpracováváno a podáváno osobou odlišnou od daňového subjektu, tzn. v případech, kdy daňový subjekt činí podání sám za sebe, tuto část nevyplňujte.

Kód podepisující osoby: bude vyplněn číselný kód podle níže uvedených typů podepisujících osob:

- 1 – zákonný zástupce nebo opatrovník
- 2 – ustanovený zástupce
- 3 – společný zástupce, společný zmocněnec
- 4a – obecný zmocněnec – fyzická osoba i právnická osoba
- 4b – fyzická osoba daňový poradce nebo advokát
- 4c – právnická osoba vykonávající daňové poradenství
- 5a – osoba spravující pozůstalost
- 5b – zástupce osoby spravující pozůstalost
- 6a – dědic po skončení řízení o pozůstalosti
- 6b – zástupce dědice po skončení řízení o pozůstalosti
- 7a – právní nástupce právnické osoby
- 7b – zástupce právního nástupce právnické osoby

Pozn. kódy 5b, 6b, 7b mají přednost před obecnými druhy zastoupení s nižšími čísly kódů.

Datum narození / Evidenční číslo osvědčení daňového poradce / IČ právnické osoby: bude vyplněno datum narození podepisující osoby odlišné od daňového subjektu – fyzické osoby, nebo evidenční číslo osvědčení daňového poradce – fyzické osoby, nebo identifikační číslo právnické osoby odlišné od daňového subjektu.

Fyzická osoba oprávněná k podpisu (je-li daňový subjekt či podepisující osoba právnickou osobou) s uvedením vztahu k právnické osobě (např. jednatel, pověřený pracovník atd.): tyto údaje budou vyplňovány pouze v případech, kdy je podání podáváno právnickou osobou, včetně případů kdy je právnická osoba v postavení podepisující osoby odlišné od daňového subjektu.

Vlastnoruční podpis daňového subjektu / Osoby oprávněné k podpisu: podání bude opatřeno vlastnoručním podpisem buď přímo daňovým subjektem – fyzickou osobou činící podání sama za sebe, nebo fyzickou osobou oprávněnou podepsat podání za daňový subjekt – právnickou osobu.

Je-li podepisující osobou fyzická osoba odlišná od daňového subjektu, podání podepisuje tato fyzická osoba; je-li podepisující osobou právnická osoba odlišná od daňového subjektu, podání podepisuje fyzická osoba oprávněná jednat jménem právnické osoby.