

# POKYNY

## k vyplnění Přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí podle zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů (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, jednotka a právo stavby. Předmětem daně je také úplatné nabytí vlastnictví k budově podle katastrálního zákona či její části, která je částí inženýrské sítě. **Jednotkou** se rozumí jednotka vymezená podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „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 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.

Za nabytí vlastnického práva k právu stavby se pro účely daně považuje také prodloužení doby, na kterou je právo stavby zřízeno.

**2. Poplatníkem daně je nabyvatel.** Je-li předmětem daně vyčlenění nebo nabytí nemovité věci do svěřenského fondu nebo jde-li o nabytí vlastnictví k nemovitosti do podílového fondu nebo fondu obhospodařovaného penzijní společností, hledí se na tyto fondy jako na jedině nabyvatele 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 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 hodnota 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. Pouze v případě směnné smlouvy je srovnávací daňová hodnota částka odpovídající 100 % směrné hodnoty nebo 100 % 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, může si poplatník v přiznání zvolit, 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 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 a 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, na kterém není trvalý porost s výjimkou náletové dřeviny nebo živého plotu, na němž není zřízena stavba s výjimkou oplocení nebo zpevněné plochy do 25 m<sup>2</sup> a k němuž není 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 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 Přílohy č. 1 typu N; v případě směny (viz dále) – řádek 10 v Tabulce č. 2a 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 řádku 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, daň se nepředepíše a poplatník ji 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, nebo
  - b) práva stavby nebo prodloužení doby jeho trvání, 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 předdražitelem 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 prodloužení doby jeho trvání, 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 k **nemovitosti, které je osvobozeno od daně**.

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 vící 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.

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

## I. ODDÍL

### 1. Údaje o poplatníkovi – ve všech případech je poplatníkem 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 společnosti (dále jen „fond“)** – vyplňte název právnické osoby (včetně dodatku) či název fondu.

**29–32 Člen orgánu zastupující právnickou osobu nebo jednající 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 účinnosti 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 účinnosti 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 z přílohy N**

Opište údaj z ř. 10 Tabulky č. 2 a v případě směny Tabulky č. 2a Přílohy č. 1 typu N.

**Řádek 58a – Daň z přílohy J**

Opište údaj z ř. 6 Přílohy č. 1 typu J.

b) **Řádek 59 – Záloha**

Opište údaj z ř. 4 Tabulky č. 1 Přílohy č. 1 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 částečný zánik daňové povinnosti.

# POKYNY

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

Přílohu podávejte v jednom vyhotovení, při výpočtu daně uvádějte údaje s přesností na dvě platná desetinná místa, není-li uvedeno jinak

### II. ODDÍL

V bodu 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.

# POKYNY

## k vyplnění Přílohy č. 1 typu N k přiznání 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

Přílohu podávejte v jednom vyhotovení, při výpočtu daně uvádějte údaje s přesností na dvě platná desetinná místa, není-li uvedeno jinak

### II. ODDÍL

**Byla-li zvolena směrná hodnota pro určení srovnávací daňové hodnoty, vyplňte Tabulku č. 1 (v případě směnné smlouvy viz Pokyny k vyplnění přiznání v případě nabytí vlastnictví k nemovité věci směnou):**

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.

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 příslušný vzor tiskopisu 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 řádce 3 (vypočtená záloha se zaokrouhlí na celé Kč nahoru).

**Byla-li zvolena zjištěná cena pro určení srovnávací daňové hodnoty, vyplňte Tabulku č. 2 (v případě směnné smlouvy viz Pokyny k vyplnění přiznání v případě nabytí vlastnictví k nemovité věci směnou):**

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 nabývané 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.

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 příslušný vzor tiskopisu 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.**

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.

#### Příklady vyplnění přiznání v případě solidární daňové povinnosti:

1. Jestliže manželé nabývají nemovitou věc, která je součástí společného jmění manželů (dále jen "SJM"), budou mít solidární daňovou povinnost, tj. budou podávat 1 daňové přiznání jménem společného zmocněnce (případně zástupce) s uvedením identifikace druhého z manželů v příslušných řádcích; v přiznání bude pouze jedna příloha typu N.
2. Jestliže manželé nabývají nemovitou věc do spoluvlastnictví, je každý z manželů samostatným poplatníkem; jsou povinni podat 2 daňová přiznání, v každém bude 1 příloha typu N.
3. Budou-li jednou smlouvou nabývány nemovité věci do SJM a nemovité věci do výlučného vlastnictví jednoho z manželů, solidární daňová povinnost se uplatní pouze v případě nabytí vlastnictví k nemovitostem, které jsou součástí SJM. Z nabytí vlastnictví k nemovitostem do výlučného vlastnictví jednoho z manželů je tento manžel samostatným poplatníkem a podává samostatné přiznání.

## 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 samostatně daňové řízení. Obdobně se postupuje i v případě vzájemného darování upraveného v ust. § 2061 občanského zákoníku, které je z hlediska daně z nabytí nemovitých věcí považováno za směnu, nikoli za smlouvu smíšenou (§ 53 zákonného opatření).

**Poplatníkem daně** je nabyvatel.

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.

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

### Základ daně

Hodnota nemovité věci poskytované jako nepeněžitě protiplnění za nabytí vlastnictví k nemovité věci není z hlediska stanovení základu daně součástí sjednané ceny. Za sjednanou cenu se považuje další plnění, jako je např. finanční vyrovnání či převzetí dluhu významného na nemovitosti. Sjednaná cena se bude porovnávat se srovnávací daňovou hodnotou, která **odpovídá 100 % směrné hodnoty nebo zjištěné ceny nabývané nemovité věci.** Pro výpočet daně se použije Příloha č. 1 k přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí (typu N) – Tabulka č. 1 a Tabulka č. 2a

Pokud poplatníci směňují pouze nemovité věci bez dalšího plnění, bude vždy sjednaná cena nulová.

### 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 (bez doplatku):

#### a) Daň z nabytí (převodu) vlastnictví bytu 3+1

Nabývací hodnota se určí porovnáním srovnávací daňové hodnoty (tj. 100 % směrné hodnoty nebo zjištěné ceny nabývané nemovité věci) se sjednanou cenou (nepřihlíží se k hodnotě pozbývané nemovité věci).

**Srovnávací daňová hodnota = 100 % zjištěné ceny bytu 3+1 = 3 000 000 Kč**

**Sjednaná cena = 0 Kč**

**Nabývací hodnotou při nabytí bytu 3+1 je srovnávací daňová hodnota ve výši 3 000 000 Kč.**

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

Nabývací hodnota se určí porovnáním srovnávací daňové hodnoty (tj. 100% směrné hodnoty nebo zjištěné ceny nabývané nemovité věci) se sjednanou cenou (nepřihlíží se k hodnotě pozbývané nemovité věci).

**Srovnávací daňová hodnota = 100 % zjištěné ceny bytu 2+1 = 2 800 000 Kč**

**Sjednaná cena = 0 Kč**

**Nabývací hodnotou při nabytí bytu 2+1 je srovnávací daňová hodnota ve výši 2 800 000 Kč.**

### 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:

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

Nabývací hodnota se určí porovnáním srovnávací daňové hodnoty (tj. 100 % směrné hodnoty nebo zjištěné ceny) se sjednanou cenou (nepřihlíží se k hodnotě pozbývané nemovité věci).

**Srovnávací daňová hodnota = 100 % zjištěné ceny bytu 3+1 = 3 000 000 Kč**

**Sjednaná cena = 560 000 Kč**

**Nabývací hodnotou při nabytí bytu 3+1 je srovnávací daňová hodnota ve výši 3 000 000 Kč, která je vyšší než sjednaná cena.**

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

Nabývací hodnota se určí porovnáním srovnávací daňové hodnoty (tj. 100 % směrné hodnoty nebo zjištěné ceny) se sjednanou cenou (nepřihlíží se k hodnotě pozbývané nemovité věci).

**Srovnávací daňová hodnota = 100 % zjištěné ceny bytu 2+1 = 2 240 000 Kč**

**Sjednaná cena = 0 Kč**

**Nabývací hodnotou při nabytí bytu 2+1 je srovnávací daňová hodnota ve výši 2 240 000 Kč.**

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

I v případě směny může nabyvatel vlastnictví k nemovitostem, u nichž lze směrnou hodnotu určit, zvolit pro určení srovnávací daňové hodnoty směrnou hodnotu nabývaných nemovitých věcí. **K přiznání je povinen přiložit Přílohy č. 2 k přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí k určení směrné hodnoty nabývaných nemovitých věcí.** K orientačnímu výpočtu směrné hodnoty lze využít kalkulačku umístěnou na webových stránkách Finanční správy ČR (<http://smernahodnota.financnisprava.cz/>).

### Osvobození od daně

Bude-li nabytí nemovité věci od daně zcela osvobozeno (dle § 6 a § 7 zákonného opatření), poplatník uplatní nárok na osvobození

v **Příznání k dani z nabytí nemovitých věcí při nabytí vlastnictví k nemovité věci osvobozeného od daně podle § 6, § 7, § 8 a § 9 zákonného opatření** (příslušný vzor tiskopisu 25 5551 MFin 5551), a v takovém případě se nemovité věci neoceňují. **Poplatník nemusí dokládat znalecký posudek či vyplňovat Přílohy č. 2 k příznání k dani z nabytí nemovitých věcí k určení směrné hodnoty.**

Pokud by měl poplatník nárok na částečné osvobození a byl poskytován doplatek, 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 příznání k dani z nabytí nemovitých věcí k určení směrné hodnoty.**

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

Poplatníkem je nabyvatel – vyplňte jedno příznání a jednu Přílohu č. 1 k příznání k dani z nabytí nemovitých věcí (typ N) a v Tabulce č. 2a uveďte:

- v ř. 1 jako sjednanou cenu uveďte pouze tehdy, je-li spolu s nemovitou věcí poskytován doplatek; v příkladu č. 1a) a 1b) je sjednaná cena 0 Kč; v příkladu č. 2a) je sjednanou cenou hodnota doplatku, tj. 560 000 Kč; v příkladu 2b) je sjednaná cena 0 Kč,
- uplatňujete-li nárok na částečné osvobození, v ř. 2 uveďte část sjednané ceny (doplatku) 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 nabývané nemovité věci (z příkladu 1a) a 1b) v řádku 1 by se do tohoto řádku jako zjištěná cena uvedla při nabytí bytu 3+1 částka 3 000 000 Kč, při nabytí 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 nabývané nemovité věci, **tj. 100 % 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,
- 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 příznání (tj. ř. 58); **k příznání jste povinen přiložit znalecké posudky o zjištěné ceně nabývaných směřovaných nemovitých věcí.**

Pokud nabývá nemovitou věc několik spoluvlastníků, podává příznání 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 příznání uplatnit pouze příslušný podíl uznatelného výdaje.

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

a) Poplatníkem je nabyvatel – vyplňte jedno příznání a jednu Přílohu č. 1 k příznání k dani z nabytí nemovitých věcí (typ N) a v Tabulce č. 1 uveďte:

- v ř. 1 sjednanou cenu uveďte pouze tehdy, je-li spolu s nemovitou věcí poskytován doplatek,
- 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 případě, že sjednaná cena je 0 Kč, bude záloha 0 Kč a správce daně zašle platební výměr s uvedením daně, vypočtené ze základu daně, kterým je srovnávací daňová hodnota ve výši 100 % směrné hodnoty,
- v souladu s výpočtem zálohy vyplňte i údaje ve III. oddílu příznání (tj. ř. 59),
- k příznání jste povinen **doložit vyplněné Přílohy č. 2 k příznání k dani z nabytí nemovitých věcí k určení směrné hodnoty** nemovitých věcí nabývaných směnou.

Pokud nabývá nemovitou věc několik spoluvlastníků, podává příznání každý za jím nabývaný podíl na nemovité věci samostatně.

**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. 2a.**

**Je-li nabýváno vlastnictví k nemovitosti směnou s územním samosprávným celkem (dále jen „ÚSC“), dobrovolným svazkem obcí či Regionální radou regionu soudržnosti (dále jen „RRRS“), je nabývací hodnotou výlučně sjednaná cena.** Hodnota pozbyvané nemovité věci je považována za protiplnění a je tedy sjednanou cenou, resp. součástí sjednané ceny, je-li poskytováno ještě další plnění (doplatek). Sjednaná cena (úplata) se u nepeněžního plnění zjistí dle ust. § 4 odst. 2 zákonného opatření. U směn s ÚSC s ohledem na speciální ustanovení § 39 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, a § 18 odst. 2 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích, může být sjednanou cenou cena obvyklá nebo cena zjištěná, případně v součtu s dalším plněním. **Nelze již použít ocenění směrnou hodnotou.**

Je-li při nabytí vlastnického práva k nemovité věci směnou poskytován doplatek, jedná se fakticky o kombinaci směnné a kupní smlouvy, což je nutné zohlednit při určení sjednané ceny pro stanovení základu daně. Sjednaná cena, tj. cena (zjištěná nebo obvyklá) nemovitých věcí poskytovaných jako protiplnění, se proto poměrně rozdělí na část, která je směřována, a na část, která je prodávána za doplatek.

ÚSC a dobrovolné svazky obcí jsou však od daně osvobozeny, nemají povinnost podávat daňové příznání. Uvedený postup stanovení nabývací hodnoty proto platí pro poplatníka fyzickou či právnickou osobu, která při směně nabývá nemovitou věc od ÚSC, dobrovolného svazku obcí nebo RRRS či pro poplatníka RRRS, která osvobození nepoživá.

#### Příklad č. 1:

Fyzická osoba nabývá **od obce** ½ domu, který je oceněn zjištěnou cenou 8 000 000 Kč (½ = 4 000 000 Kč) a poskytuje obci pozemek se zjištěnou cenou 3 900 000 Kč. Není poskytován žádný doplatek.

#### Daň z nabytí vlastnictví ½ domu

Sjednanou cenou je částka 3 900 000 Kč, tj. zjištěná cena poskytovaného pozemku.

**Nabývací hodnotou je tato sjednaná cena, daň 4 % činí 156 000 Kč.**

#### Příklad č. 2:

Právnická osoba nabývá **od obce** pozemky se zjištěnou cenou 1 600 000 Kč + doplatek 1 000 000 Kč a převádí na obec budovu se zjištěnou cenou 3 000 000 Kč.

## Daň z nabytí vlastnictví pozemků

Hodnota pozbyvané nemovité věci je součástí sjednané ceny. Nabyvatel kromě nemovité věci obdržel i doplatek, takže při určení sjednané ceny pro účely stanovení základu daně je nutné zohlednit, že došlo ke kombinaci kupní a směnné smlouvy.

Právnícká osoba od obce nabývá:

pozemky se ZC	1 600 000 Kč
doplatek	1 000 000 Kč
tj. nabývá celkem hodnotu	2 600 000 Kč,

za to poskytuje obci budovu se zjištěnou cenou 3 000 000 Kč = sjednaná cena.

Sjednanou cenu 3 000 000 Kč je nutno rozdělit poměrně na část, která je směňována, a na část, která je prodávána za doplatek.

Z celkové nabývané hodnoty 2 600 000 Kč (= 100 %) činí

zjištěná cena pozemků 1 600 000 = 62 %

doplatek 1 000 000 = 38 %,

v tomtéž poměru je nutno rozdělit sjednanou cenu 3 000 000 Kč (tj. zjištěnou cenu budovy).

Z hodnoty 3 000 000 Kč je poskytováno 62 % = 1 860 000 Kč za pozemky

38 % = 1 140 000 Kč za doplatek,

**sjednaná cena za nabytí pozemků = 1 860 000 Kč, tj. nabývací hodnota; daň 4 % činí 74 400 Kč.**

Zbývající podíl na budově – tj. 38 % v hodnotě 1 140 000 Kč obec nabývá (a PO prodává) za částku 1 000 000 Kč.

Obdobně jako v případě ÚSC se postupuje i při nabytí vlastnictví k nemovitosti z majetku státu směnou, kdy je nabývací hodnotou zvláštní cena podle ust. § 21 odst. 1 zákonného opatření, tj. cena dosažená prodejem. Ta se u nepeněžního plnění zjistí dle ust. § 4 odst. 2 zákonného opatření.

**Nabytí vlastnického práva k nemovité věci státem, územním samosprávným celkem či dobrovolným svazkem obcí je od daně osvobozeno bez povinnosti podat daňové přiznání.**

**Poplatník (tj. fyzická osoba, právnická osoba či RRRS) má povinnost podat daňové přiznání a přílohu č. 1 typu J k přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí (označí se sjednaná cena - bod 1 a vyplní se tabulka k výpočtu daně).**

## 2. Pokyny k vyplnění přiznání při nabytí práva stavby

**Předmětem daně** je zřízení práva stavby za úplatu 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). Za nabytí vlastnického práva k právu stavby se považuje také prodloužení doby, na kterou je právo stavby zřízeno. **Poplatníkem daně** je nabyvatel tohoto práva.

Nabývá-li se právo stavby do 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 (peněžité i nepeněžité), 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 výlučně 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 potvrdující 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, nebo
- 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** (příslušný vzor tiskopisu 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 (příslušný vzor tiskopisu 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 vyrozumění 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 (i částečného) 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** (příslušný vzor tiskopisu 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 (příslušný vzor tiskopisu 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 vyrozumění 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 (i částečného) 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 nemovité věci, z jejichž nabytí daňová povinnost nezanikla. V opačném případě postačí vyplnit přílohy pro určení směrné hodnoty nemovitých věcí, u nichž daňová povinnost nezanikla.

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 nemovité věci, u nichž daňová povinnost nezanikla.

#### C. Uplatňuje-li poplatník zánik (i částečný) 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** (příslušný vzor tiskopisu 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 (i částečný) 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:

Poplatník podává Přílohu č. 1 typu N a Přílohu č. 1 typu J v počtu jedna a dále Přílohu č. 3 v počtu jedna.

V případě zániku celé daňové povinnosti se postupuje takto:

Poplatník vždy podává pouze Přílohu č. 3 v počtu jedna.

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

### **Nesprávné stanovení daně**

V Příloze č. 1 typu N a J se vyplňují údaje o 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 o 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 nečinil 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.