

POKYNY

k vyplnění Přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí

při nabytí vlastnictví k nemovité věci osvobozeného od daně podle § 6, § 7, § 8 a § 9 zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákonné opatření“) a při zániku daňové povinnosti podle § 55 zákonného opatření

Tiskopis daňového přiznání (dále jen „přiznání“) je k dispozici na všech územních pracovištích finančních úřadů a finančních úřadech, 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 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 se pro účely daně 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 jediné nabyvatele 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. Nezvůli-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. 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

- vlastnictví k nemovitosti,
- práva stavby, nebo prodloužení doby jeho trvání,
- 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.

5. Povinnou přílohou přiznání je

- prostá **kopie smlouvy nebo jiné listiny**, na jejímž základě bylo zapsáno vlastnické právo, právo stavby nebo prodloužení doby jeho trvání, správa svěřenského fondu do katastru nemovitostí a **vyrozumění o provedeném vkladu do katastru nemovitostí** v případě nabytí vlastnictví k nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí.
- písemnost**, kterou se potvrzuje nebo osvědčuje nabytí vlastnictví k nemovitostem neevidovaným v katastru nemovitostí.

Jde-li o nabytí vlastnictví k nemovitosti, které je zcela osvobozeno od daně, znalecký posudek se nevyžaduje.

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 nemovitosti, která se nachází v územní působnosti více 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.

04 Počet příloh – zaškrtněte, zda přikládáte přílohu k přiznání. Název přílohy nebo její obsah uveďte v ř. 60.

05 Uveďte, zda přiznání podáváte za zaniklou právnickou osobu nebo za zemřelého poplatníka, včetně data této skutečnosti.

06 Poslední den lhůty pro podání daňového přiznání (viz bod 4 Všeobecné části Pokynů, propočet konce lhůty pro podání řádného přiznání viz ř. 56 tiskopisu přiznání, pro podání dodatečně propočet viz Příloha č. 3).

I. ODDÍL

1. Údaje o poplatníkovi – nabyvateli

A. Fyzická osoba

- 07 Příjmení** – vyplňte současné příjmení.
08 Rodné příjmení – vyplňte příjmení uvedené v rodném listě.
09 Jméno – vyplňte jméno / jména ve stejném tvaru, jak je uvedeno v rodném listě.
10 Titul – vyplňte akademické a vědecké tituly.
11–17 Adresa místa pobytu fyzické osoby – vyplňte v uvedeném členění.
18 Zaškrtněte, zda osoba uvedená v ř. 7–10 je společným zmocněncem / zástupcem.
19 Uveďte dalšího poplatníka v případě **solidární daňové povinnosti**.
20–26 Adresa místa pobytu fyzické osoby – vyplňte v uvedeném členění.

B. Právnícká osoba

- 27 Název právnické osoby nebo svěřenského fondu, podílového fondu, fondu obhospodařovaného penzijní společností (dále jen „fond“)** – vyplňte název právnické osoby (včetně dodatku) či název fondu.
28–31 Člen orgánu zastupující právnickou osobu nebo jednající za fond – vyplňte příjmení, jméno, titul a funkci.
32–38 Sídlo právnické osoby nebo fondu – uveďte adresu sídla tak, jak byla zapsána do veřejného rejstříku.
39 Zaškrtněte, zda osoba uvedená v ř. 27 je **společným zmocněncem**.
40–51 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 k nemovitosti

- 52 Název katastrálního úřadu a katastrálního pracoviště** – uveďte název katastrálního úřadu a katastrálního pracoviště, které provedlo zápis vlastnických a jiných práv nemovitostem.
53 Číslo rozhodnutí katastrálního úřadu – uveďte číslo rozhodnutí, které je uvedeno na vyzoomění o provedeném vkladu do katastru nemovitostí.
54 Forma nabytí vlastnictví k nemovitostem – vyplňte způsob nebo formu nabytí vlastnických a jiných práv k nemovitým věcem – např. kupní smlouva, veřejná dražba.
55 Datum změny vlastnictví – vyberte v závislosti na formě nabytí a uveďte datum
- 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 vyzoomění o provedeném vkladu do KN.
– Datum nabytí vlastnictví k nemovitosti vzniklé na jiném než smluvním vztahu (např. nabytí právní moci rozhodnutí soudu nebo vyvlastňovacího úřadu, vydání potvrzení dražebníka o nabytí předmětu dražby nebo nabytí právní moci jiné listiny).
 - Datum nabytí vlastnictví k nemovitosti, která není evidována v KN (např. není-li ve smlouvě uvedeno jinak, nabývá smlouva účinnosti podpisem posledního účastníka).
 - Datum nabytí vlastnictví k nemovitosti, která není evidována v KN,
 - vydražitelem – vyplňte datum, kdy je splněna podmínka zaplacení nejvyššího podání nebo nabylo právní moci usnesení o přiklepu, přičemž musí být splněny obě podmínky 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).
 - předražitelem – vyplňte datum, kdy předražitel zaplatil předražek, nebo nabylo právní moci usnesení o předražku, přičemž musí být splněny obě podmínky a uvádí se pozdější datum.
 - Datum nabytí vlastnictví k nemovitosti, která není evidována v KN, vydražené ve veřejné dražbě – uveďte datum, kdy bylo vydáno vydražiteli potvrzení o nabytí vlastnictví k nemovitosti vydražené ve veřejné dražbě.
 - Datum nabytí vlastnictví k nemovitosti, která není evidována v KN, kdy byla poskytnuta náhrada za neoprávněně zřízenou stavbu nebo nabylo právní moci rozhodnutí soudu nebo nabylo účinnosti právní jednání, kterými se tato náhrada určuje – uveďte datum té skutečnosti, která nastala nejdříve z nich.
- 56 Datum pro počátek běhu lhůty k podání ŘÁDNÉHO daňového přiznání** – viz text uvedený v přiznání.

II. ODDÍL

1. Údaje o majetku

- 57 Popis majetku** – uveďte specifikaci nemovitého majetku, který je nabýván. Pokud vymezený prostor nebude postačovat, uveďte příslušné údaje na volných listech a označte je jako přílohu k ř. 57.

2. Údaje o osvobození od daně a zániku daňové povinnosti

- 58 Uveďte příslušné ustanovení § 6, § 7, § 8 nebo § 9 zákonného opatření, podle kterého máte nárok na osvobození od daně; uplatněním nároku na přiznání osvobození tvrdíte daň ve výši 0 Kč.**

Ustanovení § 6 zákonného opatření

- (1) Od daně z nabytí nemovitých věcí je osvobozeno nabytí vlastnického práva k nemovité věci
- členským státem Evropské unie (tedy i ČR),

- b) jiným státem, je-li zaručena vzájemnost,
 - c) územním samosprávným celkem nebo dobrovolným svazkem obcí.
- (2) Od daně z nabytí nemovitých věcí je za podmínky, že nejde o veřejnou podporu neslučitelnou s vnitřním trhem podle přímo použitelného předpisu Evropské unie, osvobozeno nabytí vlastnického práva k nemovité věci
- a) právnickou osobou, nabývá-li vlastnické právo k nemovité věci z majetku členského státu Evropské unie nebo z majetku jiného státu, je-li u tohoto jiného státu zachována vzájemnost, a členský stát Evropské unie nebo jiný stát je
 - 1. zřizovatelem této právnické osoby, nebo
 - 2. jediným členem této právnické osoby,
 - b) právnickou osobou, nabývá-li vlastnické právo k nemovité věci z majetku územního samosprávného celku a územní samosprávný celek je
 - 1. zřizovatelem této právnické osoby, nebo
 - 2. jediným členem této právnické osoby.
- (3) U územního samosprávného celku je podmínka jediného člena splněna i v případě, že členy právnické osoby jsou pouze územní samosprávné celky.

Vznikne-li nárok na osvobození dle § 6 odst. 1 zákona s odkazem na § 40 zákonného opatření, poplatníci daňové příznání nepodávají.

Ustanovení § 7 zákonného opatření

- (1) Od daně z nabytí nemovitých věcí je osvobozeno první úplatné nabytí vlastnického práva k
- a) pozemku nebo právu stavby, jejichž součástí je dokončená nebo užívaná stavba rodinného domu,
 - b) dokončené nebo užívané stavbě rodinného domu,
 - c) dokončené nebo užívané jednotce v bytovém domě nebo rodinném domě, která
 - 1. nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru užívané společně s bytem, vzniklé výstavbou, nástavbou, přístavbou nebo stavební úpravou tohoto domu, nejde-li pouze o rozdělení nebo sloučení stávajících jednotek,
 - 2. na základě stavební úpravy nebytového prostoru nově nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru užívané společně s bytem.
- (2) Nabytí vlastnického práva k nemovité věci podle odstavce 1 je od daně osvobozeno pouze tehdy, dojde-li k němu v době 5 let ode dne dokončení nebo započetí užívání rodinného domu, jednotky v bytovém domě nebo rodinném domě nebo jednotky v bytovém domě nebo rodinném domě změněné stavební úpravou, a to od toho dne, který nastane dříve.

Ustanovení § 8 zákonného opatření

- (1) Od daně z nabytí nemovitých věcí je osvobozeno nabytí vlastnického práva k jednotce, která zahrnuje družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor, který je garáží, sklepem nebo komorou, a nezahrnuje jiný nebytový prostor, je-li nabyvatelem fyzická osoba, která je nájemcem tohoto družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru.
- (2) Od daně z nabytí nemovitých věcí je osvobozeno nabytí vlastnického práva k jednotce, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru a která je ve vlastnictví právnické osoby vzniklé za účelem, aby se stala vlastníkem domu s jednotkami, a fyzická osoba, která vlastnické právo k jednotce nabývá,
- a) je nájemcem této jednotky,
 - b) je členem této právnické osoby a
 - c) podílela se nebo její právní předchůdce se podílel svým peněžním nebo nepeněžním plněním na pořízení domu s jednotkami.
- (3) Stane-li se jednotka součástí společného jmění manželů, nárok na osvobození od daně vznikne i v případě, kdy podmínky podle odstavců 1 nebo 2 splní alespoň jeden z manželů.

Ustanovení § 9 zákonného opatření

- (1) Od daně z nabytí nemovitých věcí je osvobozeno nabytí vlastnického práva k nemovité věci při
- a) provádění reorganizace v rámci insolvenčního řízení, jde-li o vydání části dlužnických aktiv věřitelům nebo o převod dlužnických aktiv na nově založenou právnickou osobu, ve které mají věřitelé majetkovou účast,
 - b) vložení nemovité věci do sociálního družstva nebo evropského fondu sociálního podnikání.
- (2) Od daně z nabytí nemovitých věcí je osvobozeno nabytí vlastnického práva k nemovité věci, která je předmětem finančního leasingu podle zákona upravujícího daně z příjmů, jejím uživatelem podle zákona upravujícího daně z příjmů.

58a Zánik daňové povinnosti – označte křížkem, zda uplatňujete zánik daňové povinnosti; uplatněním této skutečnosti tvrdíte daň ve výši 0 Kč.

59 Důvod osvobození – uveďte konkrétní důvod pro uplatnění osvobození od daně. Skutečnosti rozhodné pro osvobození doložte v příloze k příznání.

Důvod zániku daňové povinnosti – uveďte, z jakého titulu a ke kterému datu došlo ke skutečnosti zakládající zánik daňové povinnosti.

III. ODDÍL

60 Přílohy – uveďte pořadové číslo přílohy, název přílohy nebo její obsah včetně počtu stran.

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

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.