

# 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 (dále jen „zákonné 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, 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 se pro účely daně 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.

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
- 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.

5. **Povinnou přílohou přiznání je**

- 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.
- 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** (počet příloh / počet stran) – zaškrtněte, zda přikládáte přílohu k přiznání. Název přílohy nebo její obsah uveďte v ř. 60.

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

## I. ODDÍL

### 1. Údaje o poplatníkovi

**06 Zaškrtněte, zda jste převodce nebo nabyvatel.**

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

**Ostatní případy – poplatníkem je nabyvatel.**

#### A. Fyzická osoba

**07 Příjmení** – vyplňte současně 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 až 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. Právníká 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**.

**40–43 Adresa pro doručování písemností** – vyplňte pouze v případě, že nemáte datovou schránku a liší-li se adresa, kam požadujete, aby správce daně doručoval, od adresy uvedené v předchozích bodech.

**44–51 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 a sídlo katastrálního úřadu** – uveďte název a sídlo katastrálního úřadu, který provedl zápis vlastnických a jiných práv k nemovitostem.

**53 Číslo rozhodnutí katastrálního úřadu** – uveďte číslo rozhodnutí, které je uvedeno na vyznění 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

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 vyznění o provedeném vkladu do KN.

– Datum nabytí vlastnictví k nemovitosti vzniklé na jiném než smluvním vztahu (např. nabytí právní moci rozhodnutí soudou 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 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).

2. 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.

d) 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.

e) Datum nabytí vlastnictví k nemovitosti, která není evidována v KN, kdy byla poskytnuta náhrada za neoprávněně zřízenou stavbu nebo nabylo právní moci rozhodnutí soudou 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

**58 Uveďte příslušné ustanovení § 6, § 7, § 8 nebo § 9 zákonného opatření, podle kterého máte nárok na osvobození od daně.**

#### Ustanovení § 6 zákonného opatření

(1) Od daně z nabytí nemovitých věcí je osvobozeno nabytí vlastnického práva k nemovité věci

a) členským státem Evropské unie (tedy i ČR),

- b) jiným státem, je-li zaručena vzájemnost,
  - c) územním samosprávným celkem, došlo-li k nabytí vlastnického práva k nemovité věci v souvislosti se
    1. změnou jeho území,
    2. zánikem právnické osoby zřízené nebo založené územním samosprávným celkem, nebo
    3. snížením základního kapitálu obchodní korporace, je-li územní samosprávný celek jejím jediným členem.
- (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.

#### **Ustanovení § 7 zákonného opatření**

- (1) Od daně z nabytí nemovitých věcí je osvobozeno první úplné nabytí vlastnického práva k
- a) pozemku nebo právu stavby, jejichž součástí je nová stavba rodinného domu,
  - b) nové stavbě rodinného domu,
  - c) jednotce, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru užívané společně s bytem,
    1. v nové stavbě bytového domu, nebo
    2. nově vzniklé nástavbou, přístavbou nebo stavební úpravou, nejde-li pouze o rozdělení nebo sloučení stávajících jednotek, v bytovém domě,
  - d) jednotce v bytovém domě, která 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 nejpozději do 5 let ode dne, od kterého lze podle stavebního zákona novou stavbu, nově vzniklou jednotku nebo jednotku změněnou stavební úpravou užívat.

#### **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 dlužnickových aktiv věřitelům nebo o převod dlužnickových 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; pro účely daně z nabytí nemovitých věcí může být předmětem finančního leasingu i právo stavby.

**59 Důvod osvobození** – uveďte konkrétní důvod pro uplatnění osvobození od daně z nabytí nemovitých věcí. Skutečnosti rozhodné pro osvobození doložte v příloze k přiznání.

### **III. ODDÍL**

**60 Přílohy** – uveďte název přílohy nebo její obsah včetně počtu stran.

