

Informace k aplikaci zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákonné opatření“), v případě nabytí vlastnického práva k bytové jednotce v rodinném domě

Ve sdělovacích prostředcích vychází v poslední době mnoho informací v souvislosti s problematikou daně z nabytí nemovitých věcí, konkrétně ve věci zdaňování nabytí vlastnického práva k bytové jednotce v rodinném domě. Generální finanční ředitelství tímto sdělením reaguje na tyto informace z médií a zároveň vysvětluje tuto problematiku pro širokou veřejnost, aby nedošlo k mylným či zavádějícím výkladům daných ustanovení zákona.

Bez ohledu na změny, které přinesla novela zákonného opatření s účinností od 1. 11. 2016, právní úprava obsažená v § 7 zákonného opatření jak ve znění účinném od 1. ledna 2014, tak ve znění účinném od 1. listopadu 2016, **se vždy vztahovala pouze na jednotky v bytovém domě**, nikoliv na jednotky v rodinném domě či v jiném typu stavby.

Zákonné opatření výslovně stanoví jako jednu z podmínek pro přiznání osvobození, že se musí jednat o jednotku v bytovém domě. Je nutno zdůraznit, že bytové jednotky se nacházejí i v jiných objektech, než jsou bytové či rodinné domy. V katastru nemovitostí je evidováno celkem 19 typů staveb, které jsou rozděleny na jednotky podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů, nebo podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a v řadě z nich se mohou nacházet obdobné jednotky, které jsou uvedeny v § 7 zákonného opatření, tj. jednotky typu byt, garáž, sklep nebo komora. Jedná se zejména o stavby či budovy občanské vybavenosti, víceúčelové stavby, stavby ubytovacích zařízení či stavby garáží.

K zaměňování pojmů „bytový dům“ a „rodinný dům“ je třeba upřesnit, že termín „bytový dům“ není pojem nadřazený rodinnému domu, pro oba tyto pojmy je nadřazeným pojem „stavba pro bydlení“. Uvedené pojmy jsou výslovně definovány v § 2 písm. a) vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. Shodná definice těchto pojmů je rovněž uvedena v příloze vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška).

Ustanovení § 7 zákonného opatření zcela jednoznačně **rozlišuje osvobození pro stavby rodinných domů** (ať již se jedná o rodinné domy jako stavby samostatné nebo jako součást pozemku či práva stavby), které je upraveno v odst. 1 písm. a) a b) uvedeného ustanovení, **a pro vyjmenované jednotky v bytovém domě** (nikoliv pro jakékoliv jednotky nebo pro jednotky v rodinném domě či jiném typu stavby), které je upraveno v odst. 1 písm. c) a d) [s účinností od 1. 11. 2016 pouze v písm. c)].

Ustanovení § 7 zákonného opatření je formulováno jednoznačně a nepřipouští jiné možnosti výkladu, čímž byl vyjádřen záměr zákonodárce poskytnout při splnění všech zákonem stanovených podmínek úlevu v případě prvního úplatného nabytí stavby rodinného domu nebo jednotky v bytovém domě sloužící k bydlení, pouze pro tyto případy. Zároveň nic nenasvědčuje tomu, že by bylo možné hovořit o chybě zákonného opatření.

Pouze na doplnění uvádíme, že k 1. 1. 2017 bylo evidováno v katastru nemovitostí za celou Českou republiku celkem 1 176 790 rodinných domů a z toho je pouze 4 666 rodinných domů rozděleno na jednotky, ovšem nově vzniklých jednotek v rodinném domě jsou řádově desítky, maximálně sta.

S ohledem na platné znění § 7 zákonného opatření a stanovenou definici pojmu „bytový dům“ nelze v současné době v daňovém řízení postupovat jiným způsobem než uplatnit

osvobození pouze na případy jednotek v bytovém domě. Naproti tomu případy nabytí jednotek vyčleněných v rodinném domě či v jiném typu stavby (např. víceúčelová stavba) podléhají v souladu se zákonem zdanění.

Z reakcí veřejnosti je zřejmé, že v řadě případů se poplatníci domnívali, že budou od daně z nabytí nemovitých věcí osvobozeni a s povinností platit daň proto nepočítali. V některých případech správce daně i uplatněné osvobození akceptoval. Jednou ze základních zásad daňového řízení upravenou v § 1 zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „daňový řád“), je správné zjištění a stanovení daní a zabezpečení jejich úhrady. Je proto povinností správce daně, zjistí-li, že daň byla vyměřena v rozporu se zákonem, provést nápravu, a to v rámci dozorčího prostředku upraveného daňovým řádem.

Přesto Generální finanční ředitelství doporučuje poplatníkům, jichž se uvedená situace týká, a již podali daňové přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí a uplatnili si nezákonně osvobození podle § 7 zákonného opatření **z titulu prvního úplatného nabytí vlastnického práva k jednotce v rodinném domě**, aby sami¹ podali na svých místně příslušných finančních úřadech **dodatečná daňová přiznání**, ve kterých vyčíslí daň nebo zálohu, bez uplatnění shora uvedeného osvobození a zároveň tuto vypočtenou daň či zálohu uhradili.

Jestliže se z těchto důvodů poplatníci ocitli v obtížné životní situaci, upozorňuje Generální finanční ředitelství, že mohou z důvodu tíživé sociální či ekonomické situace požádat správce daně o posečkání úhrady daně popř. její rozložení na splátky podle § 156 daňového řádu.

Více uvedeno v [Informaci k možnosti požádat o posečkání úhrady daně popř. rozložení její úhrady na splátky \(podle § 156 a § 157 zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů, dále jen „daňový řád“\)](#)

Případně je možné při splnění podmínek stanovených zákonem požádat i o prominutí příslušenství daně:

Více uvedeno v [Informaci k možnosti žádat o prominutí příslušenství daně z nabytí nemovitých věcí \(dále jen „Informace“\)](#)

¹ § 141 daňového řádu „zjistí-li daňový subjekt, že daň má být vyšší než poslední známá daň, je povinen podat do konce měsíce následujícího po měsíci, ve kterém to zjistil, dodatečné daňové přiznání a ve stejné lhůtě rozdílnou částku uhradit. ...“