

NEWS

9/2016

Novela daně z nabytí nemovitých věcí



Jana Kotíková
daňový poradce

Dne 5. srpna 2016 byl ve Sbírce zákonů vyhlášen zákon č. 254/2016, kterým se mění zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí. Tato novela nabývá účinnosti dnem **1. listopadu 2016**. Rádi bychom Vás seznámili s nejdůležitějšími změnami, které novela přináší.

Poplatník daně z nabytí nemovitých věcí

Novela zákonného opatření stanoví, že poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí bude **výlučně nabyvatel** vlastnického práva k nemovité věci. V této souvislosti dochází rovněž ke zrušení ručení druhé smluvní strany za zaplacení této daně.

Novelizované znění zákonného opatření se použije až pro daňové povinnosti, které vzniknou nejdříve dnem nabytí účinnosti novely. Rozhodným okamžikem pro uplatnění nové úpravy tak bude až **účinnost nabytí vlastnického práva** k nemovité věci, což bude nejčastěji datum podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí.

Novou právní úpravu bude třeba promítnout do textu nově uzavíraných smluv, a to nejen smluv kupních či směnných, ale rovněž např. smluv o úschově nebo smluv o smlouvě budoucí.

Další změny

- Nově podléhá dani z nabytí nemovitých věcí **prodloužení** doby, na kterou je zřízeno **právo stavby**.
- Zdanění nově nepodléhá nabytí těch částí **inženýrských sítí**, které nejsou budovou podle katastrálního zákona (např. nabytí vodovodního a kanalizačního potrubí).
- Dochází k úpravě pravidel výpočtu daně z nabytí nemovitých věcí u **směny nemovitých věcí**.
- Nové stavby a jednotky budou i nadále při prvním úplatném nabytí od daně osvobozeny, nově se to, ale bude týkat jen nemovitostí skutečně dokončených nebo užívaných, nikoliv teprve rozestavěných.

Doporučení

Chtěli bychom Vám doporučit prověřit transakce, které byly již smluvně ošetřeny dříve, ale které mohou nabytí účinnost až po 1. listopadu 2016, kdy začne platit nová právní úprava. V případě nejasností Vám rádi pomůžeme jak s analýzou, tak s právním ošetřením dané situace. Nezapomeňte, prosím, nová pravidla zohlednit ani u nově uzavíraných smluv.

Upozornění: Výše uvedené informace mají pouze obecný charakter a nejsou komplexním vyčerpáním zmíněných témat. Jejich účelem je pouze upozornit na nejzávažnější body novelizací a změn. Jakékoliv nároky na odškodnění za kroky podniknuté na základě těchto informací nebudou akceptovány. Použijete-li informace v tomto materiálu obsažené, budete tak činit na vlastní riziko a odpovědnost. Informace z tohoto materiálu prosím neužívejte jako základ pro konkrétní rozhodnutí a využijte vždy našich profesionálních služeb kvalifikovaných odborníků.



Václavské nám. 40
110 00 Praha 1
www.alferypartner.com

Fax: +420 221 111 788
Tel.: +420 221 111 777
E-mail: info@alferypartner.com