

## Daň z převodu nemovitostí zaplatí od nového roku kupující

**4.6.2013 - Vláda v dubnu schválila návrh zákona daně z nemovitostí, který předložil ministr financí Miroslav Kalousek. Pro realitní trh přináší schválená verze převratnou změnu - při prodeji nebo převodu nemovitosti už státu nebude platit daň prodávající, ale kupující.**

Michal Pich

Podle Kalouska sice zákon pomůže především snížení administrativní zátěže poplatníků i státu, ale někteří odborníci z realitní branže předpokládají, že kvůli změně může stagnovat prodej.

### **Cesta ke kompromisu zabere čas**

Skeptický názor na novinku má například ředitel Hanácké realitní kanceláře Petr Korytar: „V první fázi se kupující budou bránit placení daně a prodávající nebudou chtít snížit cenu nemovitostí, to způsobí stagnaci trhu a může dojít k obcházení zákona. Kompromisní řešení pak bude takové, že prodávající sníží ceny a kupující zaplatí daň. Stejně se postupovalo i na Slovensku, nakonec tam byla daň z převodu nemovitosti zrušena a tím se docílilo reálné tržní ceny.“

Tento názor nesdílí jednatel společnosti ERA Reality Tomáš Kučera: „V důsledku změna platby daně z převodu nemovitosti nijak výrazně realitní trh neovlivní. Spekulace o tom, že by mělo dojít ke snížení cen nemovitostí proto, že daň za převod nebude prodávající připočítávat k prodejní ceně není podle mého názoru na místě. Rozdíly v nabídkových a skutečných prodejních cenách nemovitostí jsou většinou výrazně vyšší než částka za daň z převodu. Nemyslím, že by čtyři procenta z ceny nemovitostí nějak výrazně zahýbala s realitním trhem.“

Je tedy otázka, pro koho bude tato změna přínosná. Tomáš Kučera, jednatel společnosti ERA Reality, si myslí, že změna by měla mít spíše pozitivní dopad na Ministerstvo financí, než na řadového občana. „Chápu ale ministerstvo, že se snaží tuto daň maximálně ohlídat, když jde ročně o částku převyšující 7 miliard korun,“ dodává Kučera.

### **Zdaníte letos a na rok znova**

V souvislosti se zavedením nového zákona může také nastat paradoxní situace, kdy člověk prodá nemovitost v roce 2013 a řádně podle zákona zaplatí daň, za získané peníze pak koupí novou nemovitost v roce 2014 a zaplatí daň znovu. Na nemovitosti v hodnotě 1,5 milionu tak souhrnně „ztratí“ na dani 120 tisíc korun.

### **Znaleckého posudku nebude třeba**

Nový zákon by měl také výrazně snížit počet případů povinného předkládání znaleckých posudků. Poplatník totiž již nebude mít povinnost vždy předložit posudek. Sjednaná cena se pouze porovná (namísto zjištěné ceny dle znaleckého posudku) s výší 75 % tzv. směrné hodnoty, tedy ceny v místě obvyklé. Kupující poté zaplatí daň z vyšší sumy porovnávaných cen. Pokud by

si ale poplatník přál zaplatit daň podle výpočtu ceny nemovitosti ze znaleckého posudku, stát mu v tom bránit nebude. Naopak, dokonce mu dovolí si náklady na znalecký posudek odečíst z daní.

Eliminuje nový zákon četnost podvodů? „Pokud se nemovitost prodává přes profesionální realitní kancelář, která zajišťuje i úschovu kupní ceny prostřednictvím např. advokátní úschovy, je pravidlem, že částka na daň z převodu nemovitosti odchází rovnou na finanční úřad, takže podvody s neplacením daně mohou podle mě vznikat jen v případě, že prodej zajišťuje špatná realitní kancelář, nebo sám nezodpovědný majitel nemovitosti,“ vysvětluje jednatel společnosti ERA Reality.

Současný zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí bude od nového roku zrušen. Navržený zákon sjednocuje osobu poplatníka daně s osobou nabyvatele, tak jak to je ve většině členských zemí EU.

Autoři: [Michal Pich](#)