

Nespočítaná směrná hodnota u pozemku zvýšila daň z nabytí nemovitosti klientovi o 200%

https://www.adol.cz/blog-nespocitana-smerna-hodnota-u-pozemku-zvysila-dan-z-nabyti-nemovitosti-klientovi-o-200/?preview=true&thumbnail_id=6778



Již řadu let platí při převodu nemovitosti daň z nabytí 4% kupující. Výše daně se určí primárně z kupní ceny nemovitosti (cena zjištěná) nebo z hodnoty nemovitosti určené "jiným způsobem". Pak záleží na tom, jaká hodnota je vyšší a z té se daň vypočte. Tím jiným způsobem myslím buď standardní znalecký posudek, jak tomu bývalo vždy nebo v posledních letech je možné se opřít o směrnou hodnotu nemovitosti. Dnes bych vám rád na případu klienta ukázal, proč je dobré si

směrnou hodnotu před podáním daňového přiznání ověřit. Jeho totiž takové opomenutí mělo stát 70.000,- Kč.

Problematika kolem daně z nabytí, určení odhadní ceny nebo správný výpočet směrné hodnoty je velice komplikovaná. Existují totiž pravidla, kdy směrnou hodnotu využít lze a kdy nikoliv. Dále je třeba mít k výpočtu poměrně přesné informace týkající se nemovitosti a to jak formálních např. z výpisu z katastru nemovitostí (list vlastnictví), tak technických, tj. o stavu nemovitosti, stáří atd. Cílem tohoto článku tedy není kompletní přehled této problematiky. Spíše jsem chtěl na konkrétním příkladu ukázat, jak v takových případech postupovat a na co nezapomenout.

Asi vás nepřekvapí, když vám doporučím, abyste v případě koupě či prodeje nemovitosti vše nejprve konzultovali s odborníky. S prodejem vám mohou pomoci realitní makléři, smlouvy a ochranu peněz řeší advokát. S těmi většinou komunikujeme vždy před tím, než nemovitost koupíme/prodáme. Málokdo si však nejprve promluví s daňáčem nebo s účetní, aby ho neuvážený krok nebo špatně nastavený proces či lhůty, nestály desítky nebo stovky tisíc korun. Ať se to týká daně z nabytí, jako v našem případě, nebo třeba také nedodržení lhůt a následné zdanění příjmů, jak jsem o tom již psal např. v článku [Daň z prodeje nemovitosti a osvobození při uspokojení bytové potřeby](#).

Příběh klienta

Na první pohled se vám může zdát, že náš klient postupoval nelogicky, proto příběh zasadím do širšího kontextu... Zhruba před 2 lety koupil náš klient pozemky za cenu cca 180 Kč/metr. V té době došlo k vyhotovení znaleckého posudku, který cenu zhruba

potvrdil a daň se tedy zaplatila z kupní ceny. Byla o něco málo vyšší než posudek. Před pár měsíci dostal klient nabídku koupit další pozemky ve stejné lokalitě za cenu 250,-Kč /metr. Vzhledem k předchozí zkušenosti vypracoval rovnou daňové přiznání a daň určil z kupní ceny. Při 4.000 m² se jednalo o kupní cenu 1 mil. Kč a vypočtená daň z nabytí pak činila 40.000,- Kč.

Bohužel po čase obdržel od finančního úřadu výzvu k doplacení daně do téměř 120 tis. Kč. Finanční úřad si totiž díky absenci znaleckého posudku dopočítal pro kontrolu směrnou hodnotu a určil, že cena v dané lokalitě je cca 900 Kč/metr a pro určení daně se v tomto případě bere 75% z této částky. Takže daňový základ pro ně byl ne 1 mil. Kč, ale téměř 3 mil. korun. Nakonec se ale řešení našlo. Nejdříve se podívejme na to, co to vlastně směrná hodnota je.

Směrná hodnota

Směrná hodnota je **zjednodušeně cena (hodnota) nemovitosti, která je vypočítána na základě cen podobných nemovitostí prodaných ve stejném místě a čase**. Na základě parametrů nemovitosti a lokality se cena určí porovnáním nemovitosti s údaji, které eviduje Finanční úřad. Řekněme, že je to taková "tabulková" cena u nemovitostí, které ale takovým způsobem jsou vůbec porovnatelné.

Směrnou hodnotu je tedy možné použít jak u pozemků, tak u bytů a rodinných domů. **U každého typu nemovitosti existují ale výjimky, kdy tuto metodu využít nelze**. Bavíme-li se dnes o pozemcích, ukážeme si kdy směrnou hodnotu použít nelze. Následující text jsem převzal přímo ze stránek Finanční správy, kde je možné si směrnou hodnotu vypočítat dokonce online. Nezapomeňte, že ceny se neustále mění a proto je potřeba v kalkulátoru využít ceny pro správný rok.

Pozemek dle § 2 vyhlášky č. 419/2013 Sb., k provedení zákonného opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 419/2013 Sb.“)

*Pro určování směrné hodnoty u pozemku je při nesouladu mezi druhem pozemku uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem rozhodující skutečný stav. V případě, že se jedná o následující pozemky, směrnou hodnotu **NELZE URČIT**:*

- *samostatně nabývaný pozemek s trvalým porostem, s výjimkou náletové dřeviny nebo živého plotu*
- *lesní pozemek s lesním porostem*
- *pozemek, který je vodní plochou*
- *pozemek, na kterém je stavba hromadné garáže*
- *pozemek, na kterém je nedokončená stavba*
- *pozemek, na kterém je zřízena jiná stavba než stavba rodinného domu (příp. stavba, která je rozdělena na jednotky), stavba pro rodinnou rekreaci, stavba garáže a doplňková stavba, s výjimkou oplocení a zpevněné plochy do 25 m²*
- *pozemek, ke kterému je zřízeno právo stavby (§ 1240 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů)*

Pokud je na pozemku zřízena stavba, která je rozdělena na jednotky, lze u tohoto pozemku určit směrnou hodnotu pouze v případě, že nabýváte podíl na pozemku, který je součástí jednotky nebo je s ní spojený a jedná se o jednotku, která zahrnuje výlučně byt, sklep, garáž nebo komoru.

Odkaz, který si určitě uložte nebo zapamatujte je: <http://smernahodnota.financnisprava.cz>

Směrná hodnota nebo znalecký posudek

Výhodou směrné hodnoty je bezesporu rychlost a cena. Výpočet směrné hodnoty na webu finanční správy nic nestojí a můžete jej zvládnout během hodinky. Bohužel se počítá s tím, že budete znát všechny potřebné informace, budete mít potřebné podklady,

rozumíte si s počítačem a formuláři daňové správy. To totiž může být pro mnohé kámen úrazu. Pokud ale využíváte služeb realitní kanceláře nebo daňového poradce, určitě vám s vyplněním rádi pomohou. Měli by také vědět, kdy směrnou hodnotu nelze využít.

Jak ale uvidíte dále, výhodou znaleckého posudku je fakt, že je pro finanční úřad jednoznačným prokázáním ceny nemovitosti a pak již (asi až na výjimky) nedochází pracovníky finančního úřadu k dalšímu ověřování a zkoumání. Bohužel znalce si musíte objednat, zaplatit mu cca 3-8 tis. Kč (u standardních nemovitostí) a počkat několik dní na vypracování posudku.

Jak ideálně postupovat

Nejlepší metodou je, podle mého názoru, vždy **nejprve navštívit stránku finanční správy a ověřit si, jak vyjde u dané nemovitosti směrná hodnota**. Pokud zjistím, že je nižší než kupní cena nemovitosti, podám klidně daňové přiznání a doložím povinné přílohy. Z těch si pak může Finanční úřad směrnou hodnotu zkontrolovat.

Pokud ale zjistím, že je směrná hodnota mnohem vyšší než bude kupní cena, měl bych s tím počítat a využít znalce k vypracování odhadu. K daňovému přiznání pak tento posudek přiložím a daň vypočítám z vyšší ceny. I posudek může být vyšší než kupní cena, pokud třeba kupujete výhodně, ale může být mnohem nižší, než směrná hodnota. Stejně jako v našem případě.

Jedno drobné upozornění na závěr... Může být také velký rozdíl jaké údaje pro výpočet směrné hodnoty uvedete vy a jaké pracovníci úřadu. Pokud například tvrdíte, že na pozemek není přivedena elektřina a finanční úřad zjistí že ano, může být rozdíl v ceně desítky procent.

Jak klient zachránil většinu peněz

Ve zmiňovaném případě nakonec došlo k tomu, že si klient nechal dodatečně vypracovat znalecký posudek ke dni převodu. Na finanční úřad pak podal opravné daňové přiznání,

ve kterém prokázal, že hodnota pozemků byla nižší než kupní cena. Pozemky byly odhadnuty stejně jako v předchozím případě kolem 200 Kč/metr.

Výpočet klienta:

Kupní cena 250 Kč x 4.000 m² = 1.000.000,- Kč daň z nabytí 4 % = 40.000,-

Výpočet finančního úřadu:

Směrná hodnota 920,- Kč z toho 75% = 690 Kč x 4.000 m² = 2.760.000,-

daň z nabytí 4% = 110.400,- Kč

Finální náklad:

Daň z nabytí 4% = 40.000 + náklad na posudek 5.000 = 45.000,-

Úspora: 110.400 - 45.000 = 65.400

Závěrem

Známe to většinou z pohádek, ale i příběh s Finančním úřadem může dopadnout dobře. Teda alespoň někdy. Pokud si chcete ušetřit sami spoustu starostí, buď se poraďte s odborníky včas nebo si minimálně zapamatujte to, že nějaká směrná hodnota existuje a na stránkách Finanční správy ji lze spočítat. Výše uvedený odkaz pak najdete v tomto článku nebo jej již lehce "vygooglíte". A pokud si nejste jistí, využijte služeb znalce. Není to tak velký náklad a za ten klid to často stojí...