

I přes osvobození, se daň z nabytí nemovitosti u novostavby rodinného domu platí

<https://www.adol.cz/blog-i-pres-osvobozeni-se-dan-z-nabyti-nemovitosti-u-novostavby-rd-plati/>



Pokud kupujete nový rodinný dům, tak jste si určitě na internetu přečetli, že nemusíte platit daň z nabytí. U novostaveb do 5ti let stáří, tedy například domů či bytů, jste od této daně při prvním převodu osvobozeni. Nicméně bych vám rád na příkladu z praxe ukázal, že to není až tak úplně pravda. I přes osvobození, se daň z nabytí nemovitosti u novostavby rodinného domu někdy platit musí. V září loňského roku koupil můj kamarád právě takovou novostavbu rodinného domu přímo od

developera. Nyní jej kontaktoval finanční úřad, že musí daň z nabytí uhradit.

Daň z nabytí nemovitosti je obsáhlé téma, kterému se budu komplexně věnovat v některém z dalších článků. Dnes bych se chtěl zaměřit na tento konkrétní případ, kde byl předmětem převodu rodinný dům na okraji Prahy. Právě u rodinných domů číhá jedno nebezpečí, se kterým se většinou u nákupu bytů neseťkáte.

Kamaráda kontaktovala na začátku roku telefonicky přímo pracovnice Finančního úřadu. Finanční úřady, jak asi víte, dostávají pravidelně informace z příslušných Katastrálních úřadů o všech převodech nemovitostí. Na základě toho pak úřad může lépe vybírat daně a kontrolovat nás, poplatníky.

Daň z nabytí nemovitosti

Pokud se podíváme na daň z nabytí obecně, je to daň placená za převod nemovitostí. Dříve se také tato daň jmenovala “Daň z převodu nemovitosti” a platil ji prodávající. Kupující byl pouze ručitelem a musel tuto daň zaplatit, pokud tak prodávající neučinil. Protože úřady často neměly z čeho prodávajícímu, který se nemovitosti zbavil, daň z převodu nemovitostí “sebrat”, přenesla se tato povinnost před lety na kupujícího.

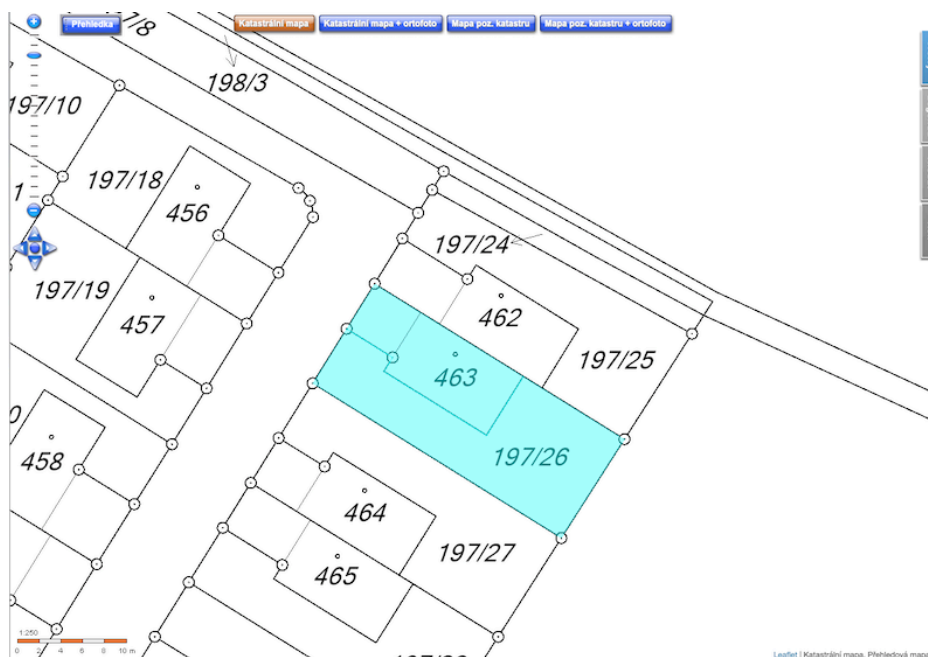
Daň z nabytí se platí ve výši 4% a to z kupní nebo odhadní ceny podle toho, která z cen je vyšší. Jen u dražeb je tomu jinak. Zde se platí 4% z ceny dosažené vydražením. Tedy z ceny, za kterou jste nemovitost v dražbě koupili. Ta může být mnohem nižší než odhadní cena.

Co se týká časového testu u osvobození od placení daně z nabytí nemovitosti, **počítá se lhůta 5 let od dokončení nebo počátku užívání stavby** (podle toho co nastane dříve).

Daňová problematika je hodně komplikovaná a má spoustu výjimek. Proto mi odpusťte, že dnes velmi zjednodušuji. Chci se totiž dostat k našemu konkrétnímu případu.

Nákup rodinného domu

Kamarád se před dvěma lety rozhodl, že odejde z pronájmu z Prahy do rodinného domu. Našel developera, který právě plánoval výstavbu malého satelitu v jedné přilehlé obci. V létě loňského roku proběhla kolaudace a na podzim se podepisovaly kupní smlouvy. Jednoznačně byla tedy splněna podmínka 5ti let (novostavba) a zároveň šlo o první převod.

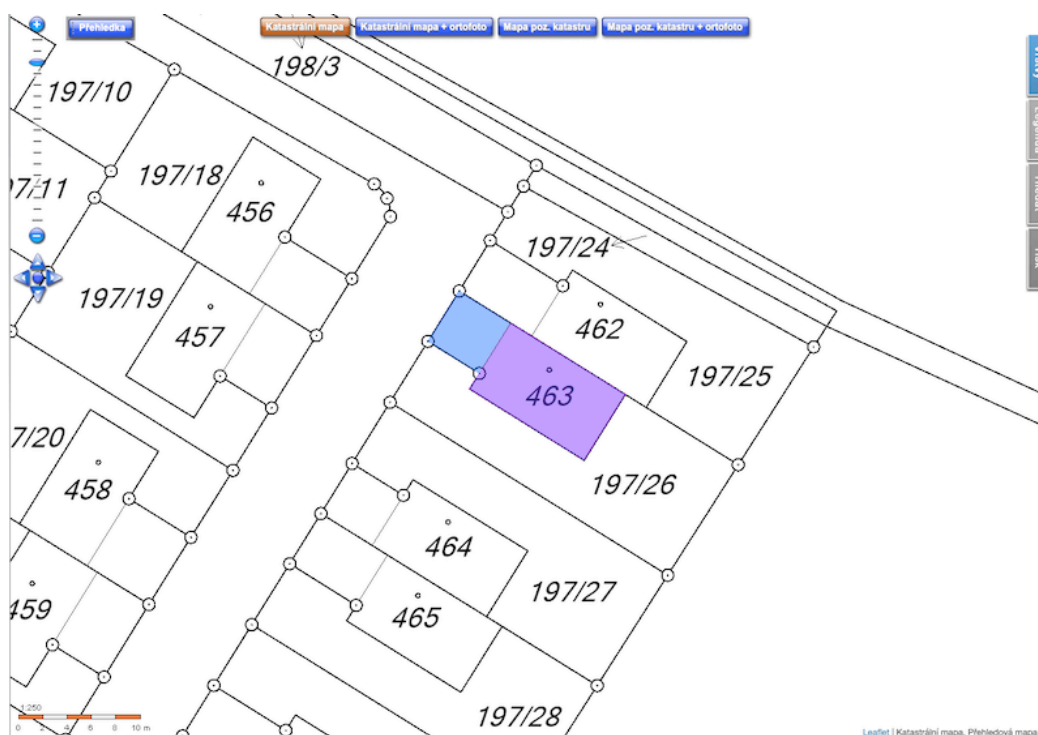


Na obrázku vidíte katastrální mapu, kde je tmavě vyobrazen převáděný pozemek a na něm rodinný dům (resp. pozemek pod ním). Ten stojí na st. parcele 463. Vzhledem k tomu, že jde o novou výstavbu, nevidíte na leteckých snímcích nebo ortofotomapě katastru vůbec nic. Proto si vše musíte pouze představit 😊

No a zde již asi tušíte, v čem je zakopaný pes. U rodinných domů je totiž od daně z nabytí osvobozen dům a pozemek, na kterém novostavba stojí. Ale **zahrada, která byla prodána současně s rodinným domem, do této výjimky nespadá**. A protože neznám moc rodinných domů, se kterými by se neprodával alespoň malý kousek zahrádky, budou muset daň z nabytí platit téměř všichni noví vlastníci rodinných domů .

Předmět osvobození od daně z nabytí nemovitosti

Při psaní tohoto článku jsem narazil na ještě jednu zajímavost. Na obrázku můžete vidět stavební parcelu 463, která má 95 m² a v Katastru je označena jako: druh pozemku = “zastavěná plocha a nádvoří”. Jenže rodinný dům stojí pouze na té fialově označené části. Ta modrá část pozemku je parkovací stání před domem. Napadlo mě, jak to bude s osvobozením. Zda se z té nezastavěné části bude muset daň zaplatit nebo ne.



Pátral jsem na internetu a našel jsem vysvětlení přímo v dokumentu od Generálního finančního ředitelství s názvem: [Uplatnění osvobození od daně z nabytí nemovitých věcí u nových staveb](#). V dokumentu se uvádí:

*“Podle § 7 odst. 1 písm. a) zákonného opatření je **osvobozeno nabytí vlastnického práva k pozemku, jehož součástí je nová stavba rodinného domu**. Osvobození **náleží pouze té parcele, jejíž součástí je uvedená stavba**. Budou-li převáděny další parcely, jejichž součástí nová stavba rodinného domu nebude, nabytí těchto dalších pozemků není od daně osvobozeno. Pro účely určení pozemku, u jehož nabytí lze osvobození aplikovat, je rozhodující zápis v katastru nemovitostí”*

Z výše uvedeného tedy vyplývá, že osvobození od daně z nabytí se týká celé parcely č. 463.

POZOR: Pokud by ale součástí převodu byla třeba samostatně stojící garáž nebo zahradní domek, jako jsem to měl já u rodinného domu, neměly by být tyto stavby ani pozemky pod nimi od daně z nabytí osvobozeny. Nebudou totiž splňovat podmínku, že na nich stojí rodinný dům a nebudou stát na stejném pozemku, na kterém stojí převáděný dům.

Závěr

V tomto konkrétním případě se vše vyřešilo. Pracovnice Finančního úřadu kamaráda upozornila a ten podal daňové přiznání. Vzhledem k výši daně, která se pohybovala kolem 5.000,- Kč, nebude ani následná doměřená pokuta nijak závratná.

Pokud se tedy chcete takovéto nepříjemnosti vyhnout, poradte se při nákupu a prodeji nemovitosti nejen s právníkem a realitním makléřem, ale také s daňovým poradcem.