

# POKYNY

## k vyplnění Přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí

při nabytí vlastnictví k nemovité věci osvobozeného od daně podle § 6, § 7, § 8 a § 9 zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákonné opatření“) a při zániku daňové povinnosti podle § 55 zákonného opatření

Tiskopis daňového přiznání (dále jen „přiznání“) je k dispozici na všech územních pracovištích finančních úřadů a finančních úřadech, v elektronické podobě je umístěn na internetových stránkách Finanční správy (<http://www.financnisprava.cz>) v nabídce Daňové tiskopisy, a to i s možností interaktivního vyplnění.

### Všeobecně

**1. Předmětem daně z nabytí nemovitých věcí** (dále jen „daň“) je úplatné nabytí vlastnického práva k nemovité věci nebo její části (dále jen „vlastnictví k nemovitosti“), kterou je pozemek, stavba, jednotka a právo stavby. Předmětem daně je také úplatné nabytí vlastnictví k budově či její části, která je částí inženýrské sítě.

**Jednotkou** se rozumí jednotka vymezená podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“), i jednotka vymezená podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů, na kterou se pro účely daně pohlíží stejně jako na jednotku vymezenou podle občanského zákoníku.

Za nabytí vlastnictví k nemovitosti se pro účely daně považuje také **vyčlenění nebo nabytí vlastnictví k nemovitosti do svěřenského fondu** a nabytí stavby, která se stane součástí pozemku.

Za nabytí vlastnického práva k právu stavby se pro účely daně považuje také prodloužení doby, na kterou je právo stavby zřízeno.

**2. Poplatníkem daně je nabyvatel.** Je-li předmětem daně vyčlenění nebo nabytí nemovité věci do svěřenského fondu nebo jde-li o nabytí vlastnictví k nemovitosti do podílového fondu nebo fondu obhospodařovaného penzijní společností, hledí se na tyto fondy jako na jediného nabyvatele vlastnictví k nemovitosti.

**3. Poplatníci, u kterých nelze určit velikost jejich podílů na nemovité věci** (např. je-li nemovitá věc součástí společného jmění manželů), jsou povinni plnit daňovou povinnost společně a nerozdílně. Protože se na ně hledí, jako by měli společnou daňovou povinnost, vystupuje v daňovém řízení pouze jeden z nich jako společný zmocněnec. V přiznání je však nutné uvést i identifikační údaje druhého z manželů. Nezvůli-li si společného zmocněnce, je ten z nich, který první podal přiznání, jejich společným zástupcem. Dojde-li k nabytí vlastnictví k nemovitosti současně také z nebo do vylučného vlastnictví jednoho manžela, je z nabytí vlastnictví tohoto majetku samostatným poplatníkem daně s povinností podat další (samostatné) přiznání.

**4. Lhůta pro podání přiznání:** V případě nabytí vlastnictví k **nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí** se přiznání **podává** územnímu pracovišti místně příslušného finančního úřadu nejpozději do konce třetího měsíce následujícího po měsíci, v němž byl v katastru nemovitostí proveden vklad

- vlastnictví k nemovitosti,
- práva stavby, nebo prodloužení doby jeho trvání,
- správy svěřenského fondu.

V případě nabytí vlastnictví k **nemovitostem neevidovaným v katastru nemovitostí** se přiznání **podává** nejpozději do konce třetího měsíce následujícího po měsíci, v němž došlo k nabytí vlastnictví k nemovitosti nebo byly splněny podmínky pro nabytí vlastnictví k nemovitosti vydražené v dražbě, s výjimkou veřejné dražby, vydražitelem nebo předražitelem nebo bylo vydáno vydražiteli potvrzení o nabytí vlastnictví k nemovitosti vydražené ve veřejné dražbě nebo kdy byla poskytnuta náhrada za neoprávněně zřízenou stavbu nebo nabylo právní moci rozhodnutí soudu nebo nabylo účinnosti právní jednání, kterými se tato náhrada určuje.

**5. Povinnou přílohou přiznání je**

- prostá kopie smlouvy nebo jiné listiny, na jejímž základě bylo zapsáno vlastnické právo, právo stavby nebo prodloužení doby jeho trvání, správa svěřenského fondu do katastru nemovitostí a vyrozumění o provedeném vkladu do katastru nemovitostí v případě nabytí vlastnictví k nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí.
- písemnost, kterou se potvrzuje nebo osvědčuje nabytí vlastnictví k nemovitostem neevidovaným v katastru nemovitostí.

**Jde-li o nabytí vlastnictví k nemovitosti, které je zcela osvobozeno od daně, znalecký posudek se nevyžaduje.**

### Záhlaví tiskopisu

Vyplňte zbývající část oficiálního názvu svého místně příslušného finančního úřadu a název územního pracoviště, v němž je nebo bude umístěn Váš spis (§ 13 zákona č. 456/2011 Sb., o Finanční správě České republiky, ve znění pozdějších předpisů). **Místně příslušným ke správě daně je správce daně**, v jehož obvodu územní působnosti se nachází nemovitá věc, u níž dochází k nabytí vlastnického práva, nebo pozemek zatížený právem stavby. Je-li předmětem daně vlastnictví nemovitosti, která se nachází v územní působnosti více správců daně, je místně příslušným správcem daně příslušný správce daně z příjmu poplatníka.

**01 Poplatník** – zaškrtněte, zda přiznání podáváte jako fyzická nebo právnická osoba.

**02 Daňové identifikační číslo** – uveďte DIČ, bylo-li již pro účely jiné daně přiděleno.

**03 Rodné / identifikační číslo** – uveďte rodné nebo identifikační číslo poplatníka.

**04 Počet příloh** – zaškrtněte, zda přikládáte přílohu k přiznání. Název přílohy nebo její obsah uveďte v ř. 60.

**05** Uveďte, zda přiznání podáváte za zaniklou právnickou osobu nebo za zemřelého poplatníka, včetně data této skutečnosti.

**06 Poslední den lhůty pro podání daňového přiznání** (viz bod 4 Všeobecné části Pokynů, propočet konce lhůty pro podání řádného přiznání viz ř. 56 tiskopisu přiznání, pro podání dodatečně propočet viz Příloha č. 3).

## I. ODDÍL

### 1. Údaje o poplatníkovi – nabyvateli

#### A. Fyzická osoba

- 07 Příjmení** – vyplňte současné příjmení.  
**08 Rodné příjmení** – vyplňte příjmení uvedené v rodném listě.  
**09 Jméno** – vyplňte jméno / jména ve stejném tvaru, jak je uvedeno v rodném listě.  
**10 Titul** – vyplňte akademické a vědecké tituly.  
**11–17 Adresa místa pobytu fyzické osoby** – vyplňte v uvedeném členění.  
**18** Zaškrtněte, zda osoba uvedená v ř. 7–10 je společným zmocněncem / zástupcem.  
**19** Uveďte dalšího poplatníka v případě **solidární daňové povinnosti**.  
**20–26 Adresa místa pobytu fyzické osoby** – vyplňte v uvedeném členění.

#### B. Právnícká osoba

- 27 Název právnické osoby nebo svěřenského fondu, podílového fondu, fondu obhospodařovaného penzijní společností (dále jen „fond“)** – vyplňte název právnické osoby (včetně dodatku) či název fondu.  
**28–31 Člen orgánu zastupující právnickou osobu nebo jednající za fond** – vyplňte příjmení, jméno, titul a funkci.  
**32–38 Sídlo právnické osoby nebo fondu** – uveďte adresu sídla tak, jak byla zapsána do veřejného rejstříku.  
**39** Zaškrtněte, zda osoba uvedená v ř. 27 je **společným zmocněncem**.  
**40–51 Další ze solidárních poplatníků, zákonný zástupce, zmocněnec, osoba spravující pozůstalost.** U fyzické osoby, která nemůže před správcem daně jednat samostatně pro nezpůsobilost nebo omezenou způsobilost k právním úkonům, uveďte údaje o jejím zákonném zástupci. Uveďte zmocněnce v případě, že je poplatníkem zvolen. Osobou spravující pozůstalost se rozumí vykonavatel závěti, správce pozůstalosti nebo dědic. V případě nedostatku řádků uveďte údaje na zvláštní příloze.

### 2. Údaje o změně vlastnictví k nemovitosti

- 52 Název katastrálního úřadu a katastrálního pracoviště** – uveďte název katastrálního úřadu a katastrálního pracoviště, které provedlo zápis vlastnických a jiných práv nemovitostem.  
**53 Číslo rozhodnutí katastrálního úřadu** – uveďte číslo rozhodnutí, které je uvedeno na vyzoomění o provedeném vkladu do katastru nemovitostí.  
**54 Forma nabytí vlastnictví k nemovitostem** – vyplňte způsob nebo formu nabytí vlastnických a jiných práv k nemovitým věcem – např. kupní smlouva, veřejná dražba.  
**55 Datum změny vlastnictví** – vyberte v závislosti na formě nabytí a uveďte datum
- Datum právních účinků vkladu do KN při nabytí vlastnictví k nemovitosti, která je evidována v KN – vyplňte datum právních účinků vkladu, který je uveden na vyzoomění o provedeném vkladu do KN.  
– Datum nabytí vlastnictví k nemovitosti vzniklé na jiném než smluvním vztahu (např. nabytí právní moci rozhodnutí soudu nebo vyvlastňovacího úřadu, vydání potvrzení dražebníka o nabytí předmětu dražby nebo nabytí právní moci jiné listiny).
  - Datum nabytí vlastnictví k nemovitosti, která není evidována v KN (např. není-li ve smlouvě uvedeno jinak, nabývá smlouva účinnosti podpisem posledního účastníka).
  - Datum nabytí vlastnictví k nemovitosti, která není evidována v KN,
    - vydražitelem – vyplňte datum, kdy je splněna podmínka zaplacení nejvyššího podání nebo nabylo právní moci usnesení o přiklepu, přičemž musí být splněny obě podmínky a uvádí se pozdější datum (např. došlo-li ke splnění jedné podmínky v září, ale druhá podmínka byla splněna až v říjnu, je rozhodným měsíc říjen).
    - předražitelem – vyplňte datum, kdy předražitel zaplatil předražek, nebo nabylo právní moci usnesení o předražku, přičemž musí být splněny obě podmínky a uvádí se pozdější datum.
  - Datum nabytí vlastnictví k nemovitosti, která není evidována v KN, vydražené ve veřejné dražbě – uveďte datum, kdy bylo vydáno vydražiteli potvrzení o nabytí vlastnictví k nemovitosti vydražené ve veřejné dražbě.
  - Datum nabytí vlastnictví k nemovitosti, která není evidována v KN, kdy byla poskytnuta náhrada za neoprávněně zřízenou stavbu nebo nabylo právní moci rozhodnutí soudu nebo nabylo účinnosti právní jednání, kterými se tato náhrada určuje – uveďte datum té skutečnosti, která nastala nejdříve z nich.
- 56 Datum pro počátek běhu lhůty k podání ŘÁDNÉHO daňového přiznání** – viz text uvedený v přiznání.

## II. ODDÍL

### 1. Údaje o majetku

- 57 Popis majetku** – uveďte specifikaci nemovitého majetku, který je nabýván. Pokud vymezený prostor nebude postačovat, uveďte příslušné údaje na volných listech a označte je jako přílohu k ř. 57.

### 2. Údaje o osvobození od daně a zániku daňové povinnosti

- 58 Uveďte příslušné ustanovení § 6, § 7, § 8 nebo § 9 zákonného opatření, podle kterého máte nárok na osvobození od daně; uplatněním nároku na přiznání osvobození tvrdíte daň ve výši 0 Kč.**

#### Ustanovení § 6 zákonného opatření

- (1) Od daně z nabytí nemovitých věcí je osvobozeno nabytí vlastnického práva k nemovité věci
- členským státem Evropské unie (tedy i ČR),

- b) jiným státem, je-li zaručena vzájemnost,
  - c) územním samosprávným celkem nebo dobrovolným svazkem obcí.
- (2) Od daně z nabytí nemovitých věcí je za podmínky, že nejde o veřejnou podporu neslučitelnou s vnitřním trhem podle přímo použitelného předpisu Evropské unie, osvobozeno nabytí vlastnického práva k nemovité věci
- a) právnickou osobou, nabývá-li vlastnické právo k nemovité věci z majetku členského státu Evropské unie nebo z majetku jiného státu, je-li u tohoto jiného státu zachována vzájemnost, a členský stát Evropské unie nebo jiný stát je
    - 1. zřizovatelem této právnické osoby, nebo
    - 2. jediným členem této právnické osoby,
  - b) právnickou osobou, nabývá-li vlastnické právo k nemovité věci z majetku územního samosprávného celku a územní samosprávný celek je
    - 1. zřizovatelem této právnické osoby, nebo
    - 2. jediným členem této právnické osoby.
- (3) U územního samosprávného celku je podmínka jediného člena splněna i v případě, že členy právnické osoby jsou pouze územní samosprávné celky.

**Vznikne-li nárok na osvobození dle § 6 odst. 1 zákona s odkazem na § 40 zákonného opatření, poplatníci daňové příznání nepodávají.**

#### **Ustanovení § 7 zákonného opatření**

- (1) Od daně z nabytí nemovitých věcí je osvobozeno první úplatné nabytí vlastnického práva k
- a) pozemku nebo právu stavby, jejichž součástí je dokončená nebo užívaná stavba rodinného domu,
  - b) dokončené nebo užívané stavbě rodinného domu,
  - c) dokončené nebo užívané jednotce v bytovém domě nebo rodinném domě, která
    - 1. nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru užívané společně s bytem, vzniklé výstavbou, nástavbou, přístavbou nebo stavební úpravou tohoto domu, nejde-li pouze o rozdělení nebo sloučení stávajících jednotek,
    - 2. na základě stavební úpravy nebytového prostoru nově nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru užívané společně s bytem.
- (2) Nabytí vlastnického práva k nemovité věci podle odstavce 1 je od daně osvobozeno pouze tehdy, dojde-li k němu v době 5 let ode dne dokončení nebo započítání užívání rodinného domu, jednotky v bytovém domě nebo rodinném domě nebo jednotky v bytovém domě nebo rodinném domě změněné stavební úpravou, a to od toho dne, který nastane dříve.

#### **Ustanovení § 8 zákonného opatření**

- (1) Od daně z nabytí nemovitých věcí je osvobozeno nabytí vlastnického práva k jednotce, která zahrnuje družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor, který je garáží, sklepem nebo komorou, a nezahrnuje jiný nebytový prostor, je-li nabyvatelem fyzická osoba, která je nájemcem tohoto družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru.
- (2) Od daně z nabytí nemovitých věcí je osvobozeno nabytí vlastnického práva k jednotce, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru a která je ve vlastnictví právnické osoby vzniklé za účelem, aby se stala vlastníkem domu s jednotkami, a fyzická osoba, která vlastnické právo k jednotce nabývá,
- a) je nájemcem této jednotky,
  - b) je členem této právnické osoby a
  - c) podílela se nebo její právní předchůdce se podílel svým peněžním nebo nepeněžním plněním na pořízení domu s jednotkami.
- (3) Stane-li se jednotka součástí společného jmění manželů, nárok na osvobození od daně vznikne i v případě, kdy podmínky podle odstavců 1 nebo 2 splní alespoň jeden z manželů.

#### **Ustanovení § 9 zákonného opatření**

- (1) Od daně z nabytí nemovitých věcí je osvobozeno nabytí vlastnického práva k nemovité věci při
- a) provádění reorganizace v rámci insolvenčního řízení, jde-li o vydání části dlužnických aktiv věřitelům nebo o převod dlužnických aktiv na nově založenou právnickou osobu, ve které mají věřitelé majetkovou účast,
  - b) vložení nemovité věci do sociálního družstva nebo evropského fondu sociálního podnikání.
- (2) Od daně z nabytí nemovitých věcí je osvobozeno nabytí vlastnického práva k nemovité věci, která je předmětem finančního leasingu podle zákona upravujícího daně z příjmů, jejím uživatelem podle zákona upravujícího daně z příjmů.

**58a Zánik daňové povinnosti – označte křížkem, zda uplatňujete zánik daňové povinnosti; uplatněním této skutečnosti tvrdíte daň ve výši 0 Kč.**

**59 Důvod osvobození** – uveďte konkrétní důvod pro uplatnění osvobození od daně. Skutečnosti rozhodné pro osvobození doložte v příloze k příznání.

**Důvod zániku daňové povinnosti** – uveďte, z jakého titulu a ke kterému datu došlo ke skutečnosti zakládající zánik daňové povinnosti.

### **III. ODDÍL**

**60 Přílohy** – uveďte pořadové číslo přílohy, název přílohy nebo její obsah včetně počtu stran.

- **Kontaktní osoba** – vyplňte jméno, příjmení, titul a kontaktní údaje (telefon, e-mail) osoby, která daňové příznání vyplnila, pokud tak neučinil sám poplatník nebo osoba oprávněná k podpisu daňového příznání.

## POKYNY K VYPLŇOVÁNÍ ÚDAJŮ O PODEPISUJÍCÍ OSOBĚ

**Údaje o podepisující osobě:** tyto údaje budou vyplňovány pouze v případech, kdy je podání zpracováváno a podáváno osobou odlišnou od daňového subjektu, tzn. v případech, kdy daňový subjekt činí podání sám za sebe, tuto část nevyplňujte.

**Kód podepisující osoby:** bude vyplněn číselný kód podle níže uvedených typů podepisujících osob:

- 1 – zákonný zástupce nebo opatrovník
- 2 – ustanovený zástupce
- 3 – společný zástupce, společný zmocněnec
- 4a – obecný zmocněnec – fyzická osoba i právnická osoba
- 4b – fyzická osoba daňový poradce nebo advokát
- 4c – právnická osoba vykonávající daňové poradenství
- 5a – osoba spravující pozůstalost
- 5b – zástupce osoby spravující pozůstalost
- 6a – dědic po skončení řízení o pozůstalosti
- 6b – zástupce dědice po skončení řízení o pozůstalosti
- 7a – právní nástupce právnické osoby
- 7b – zástupce právního nástupce právnické osoby

Pozn. kódy 5b, 6b, 7b mají přednost před obecnými druhy zastoupení s nižšími čísly kódů.

**Datum narození / Evidenční číslo osvědčení daňového poradce / IČ právnické osoby:** bude vyplněno datum narození podepisující osoby odlišné od daňového subjektu – fyzické osoby, nebo evidenční číslo osvědčení daňového poradce – fyzické osoby, nebo identifikační číslo právnické osoby odlišné od daňového subjektu.

**Fyzická osoba oprávněná k podpisu (je-li daňový subjekt či podepisující osoba právnickou osobou) s uvedením vztahu k právnické osobě (např. jednatel, pověřený pracovník atd.):** tyto údaje budou vyplňovány pouze v případech, kdy je podání podáváno právnickou osobou, včetně případů kdy je právnická osoba v postavení podepisující osoby odlišné od daňového subjektu.

**Vlastnoruční podpis daňového subjektu / Osoby oprávněné k podpisu:** podání bude opatřeno vlastnoručním podpisem buď přímo daňovým subjektem – fyzickou osobou činící podání sama za sebe, nebo fyzickou osobou oprávněnou podepsat podání za daňový subjekt – právnickou osobu.

Je-li podepisující osobou fyzická osoba odlišná od daňového subjektu, podání podepisuje tato fyzická osoba; je-li podepisující osobou právnická osoba odlišná od daňového subjektu, podání podepisuje fyzická osoba oprávněná jednat jménem právnické osoby.