

## Poradna

**Koupila jsem si v loňském roce od družstva byt, ve kterém bydlím už deset let. Nyní je již zapsán na mě v katastru nemovitostí a neplatila jsem daň z převodu. Kdybych teď chtěla svůj byt prodat, jak to bude s daní? (Z. Ch., e-mail)**



**JUDr. Pavel Fráňa**  
advokátní kancelář  
Hartmann, Jelínek,  
Fráňa a partneři

K vašemu dotazu je třeba především uvést, že poplatníkem daně z převodu nemovitostí je v případě úplatného smluvního převodu převodce (prodávající). Před rokem, kdy jste byt kupovala, bylo tedy subjektem daně družstvo a vás žádná daňová povinnost netížila. Jako kupující jste sice ručila za splnění povinnosti ze strany původního prodávajícího (družstva), ale splněním povinnosti družstva zaplatit daň skončil i váš závazek ručitelský. Tímto okamžikem jsou veškeré vaše daňové závazky plynoucí z koupě bytu od družstva do osobního vlastnictví vyrovnány.

Pokud se nyní rozhodnete svůj byt prodat, budete samozřejmě poplatníkem daně z převodu nemovitostí vy, neboť se stanete příjemcem úplaty. Sazba daně činí 3 % ze základu daně. Pokud si v kupní smlouvě sjednáte kupní cenu nižší, než je cena zjištěná podle znaleckého posudku, je základem daně cena zjištěná. Je-li však cena sjednaná v kupní smlouvě vyšší než cena zjištěná, je základem daně cena sjednaná. S ohledem na potřebu stanovení základu daně je tedy součástí daňového přiznání aktuální znalecký posudek a dále úředně ověřený opis nebo ověřená kopie kupní smlouvy. Daňové přiznání k dani z převodu nemovitosti se podává do konce třetího měsíce následujícího po měsíci, v němž byl proveden vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí. Ve lhůtě pro podání daňového přiznání musí být také příslušná daň zaplacená.