

Prodáváte dům? Pozor na daně

MF DNES 27.2.2008

Pokud se těšíte, že hodnota vašeho domu za pár let stoupne o miliony, mohou vám ze zisku ukrojit notný díl daně, **ta Z PŘEVODU NEMOVITOSTI** je povinná pro všechny.

Dana Jakešová

Vyzkoušeli jste si bydlení v rodinném domě za Prahou a zjistili, že se bez města neobejdete a že vám život v satelitu nevyhovuje? Pak budete chtít pár let starý dům prodat. Nejlépe se ziskem, samozřejmě. Pravda je, že ceny nemovitostí v uplynulých dvou letech výrazně stouply. Musíte si však uvědomit, že část zisku spolknou daně. Jaké to jsou? A kdo, kdy a v jaké výši je platí?

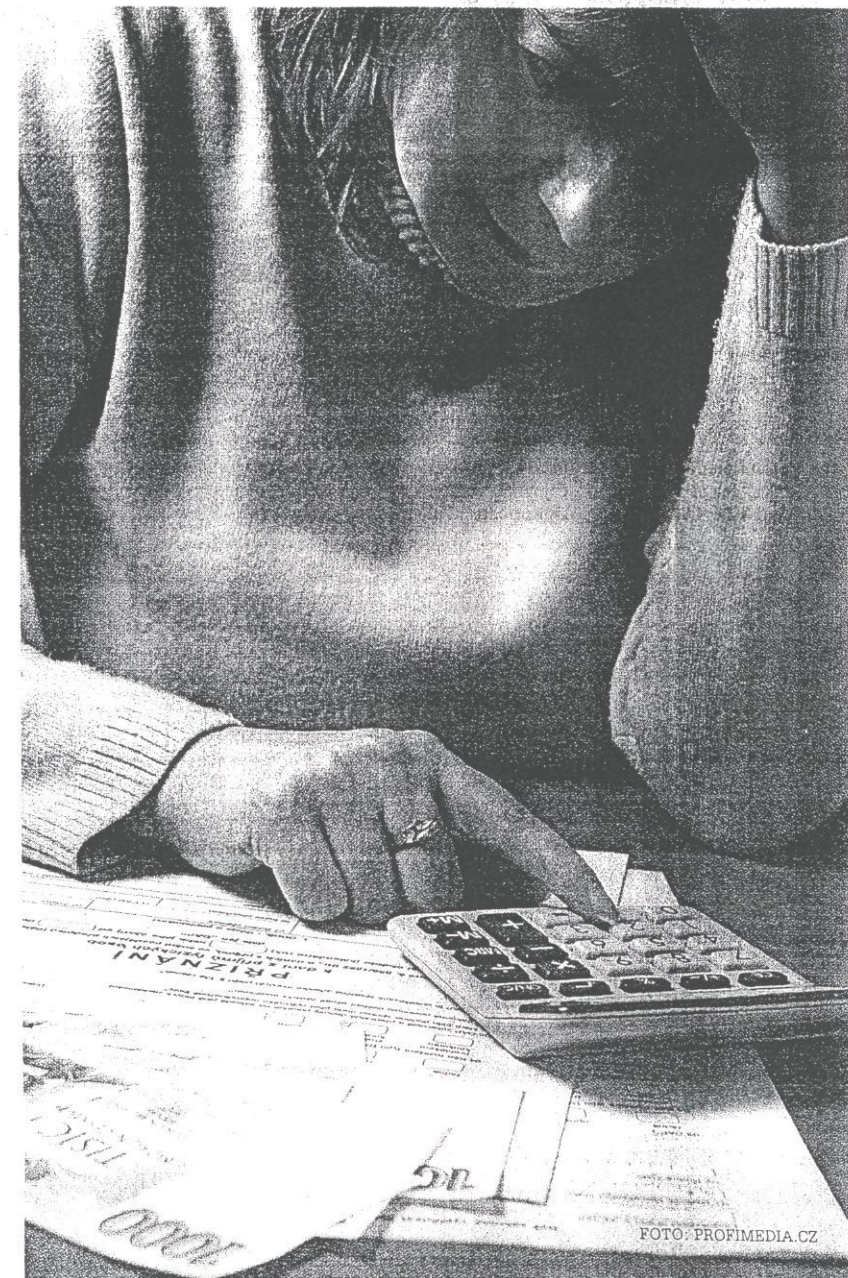
Daň z převodu platí prodávající, ale kupující za to ručí

Daní, které se nevyhne žádný prodávající jakékoli nemovitosti v osobním vlastnictví, je ta z převodu nemovitosti. Činí 3 procenta z kupní ceny. Pokud by se dům prodal za méně, než určit odhadce, pak se daň z převodu platí z ceny odhadní. „Jak to, že jsem ji tedy musel zaplatit já jako kupující,“ ptá se rozhořčeně Karel Sláma, jehož rodina si před dvěma roky koupila rodinný domek za Prahou.

Důvod je poměrně jednoduchý. Kupující, což byl v tomto případě pan Karel, je ze zákona ručitelem za zaplacení daně. „A to v praxi znamená, že pokud prodávající včas nezaplatí, může se finanční úřad domáhat zaplacení této daně i po kupujícím,“ vysvětluje **Martina Nacherová Goldová z advokátní kanceláře Hartmann, Jelinek, Fráňa a partneři.**

Zajistěte si ve smlouvě, aby prodávající zaplatil

Odborníci doporučují, abyste povinnost prodávajícího zaplatit



Spočítejte si, kolik zaplatíte na daních Některé realitní kanceláře zahrnují do provize i výpočet daně z převodu nemovitostí a vyplnění daňového přiznání. Ušetříte si tak spoustu času

daň z převodu upravili v kupní smlouvě. „Může v ní být například sjednána smluvní pokuta, kterou kupující uplatní vůči prodávajícímu, pokud včas nebo ve správné výši daň nezaplatí,“ **radí Nacherová Goldová.** Nabízí se ještě další možnost – a tou je

Pozor! Výši daně z převodu nemovitostí si poplatník počítá sám

složení kupní ceny do advokátní či notářské úschovy anebo na vázaný účet vedený v bance. „V takovém případě je možné sjednat podmínky úschovy tak, aby byla část peněz z předem vypočtené výše daně z převodu nemovitostí vyplacena přímo

finančnímu úřadu,“ **radí právnička.**

Přiznání podejte do tří měsíců

Daň z převodu platí prodávající finančnímu úřadu, v jehož obvodu územní působnosti se nemovitost nachází. Přiznání je třeba podat nejpозději do konce třetího měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byl zapsán vklad práva do katastru nemovitostí. „Pokud tedy k zápisu vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí dojde například 13. března 2008, začne tříměsíční lhůta pro podání daňového přiznání běžet 1. dubna 2008 a skončí 30. června 2008,“ **vysvětluje Nacherová Goldová.** K daňovému přiznání je třeba přiložit ověřenou kopii kupní smlouvy a znalecký posudek o ceně nemovitosti.

Pozor! Výši daně si poplatník (prodávající) počítá sám, od finančního úřadu žádný výměr nedostane. V případě, že ji nezaplatí nebo nezaplatí včas, hrozí mu zvýšení daně a penále.

Bydli jste v domě krátce? Pozor na daň z příjmu!

Daní z převodu nemovitostí to nekončí. Ještě je tady daň z příjmu, která je od začátku letošního roku patnáctiprocentní. Za určitých podmínek můžete být od placení této daně osvobozeni. Kdy? „Jedním ze tří případů je situace, kdy prodávající v domě či bytě bydlel bezprostředně před prodejem a získané peníze použije opět na uspokojení své bytové potřeby,“ **popisuje Martina Nacherová Goldová.** Lhůta pro koupi nového bytu či domu je pak stanovena do konce roku následujícího po roce, ve kterém dům prodal.

Daň z příjmu nezaplatíte také v případě, když jste v prodáváním rodinném domě či bytě bydleli bezprostředně před prodejem déle než dva roky. Anebo i když jste v domě nebydleli, ale vlastnili jej déle než pět let. Tato pravidla se vztahují i na prodej pozemku.

„Lhůta pro podání daňového přiznání je do 31. března následujícího roku, ve kterém byly příjmy dosaženy,“ **upozorňuje právnička Nacherová Goldová.** Při počítání daně se příjmy snižují o výdaje vynaložené v souvislosti s prodejem. Těmi jsou zejména částka, za níž jste nemovitost koupili původně, dále pak znalecké posudky, platby notáři, provize realitní kanceláři a zaplacená daň z převodu nemovitosti.