



NEWSLETTER AK HJF -3/2016

Obsah:

Resumé článků v českém i anglickém jazyce	2
Stanislav Kutnar: Označení účastníka řízení v konkurzu	3 - 5
Alena Keřková: Lze odsouhlasenou žádost o skončení pracovního poměru považovat za dohodu?	5 - 7
Erika Nguyenová: Změny u daně z nabytí nemovitých věcí	8 - 10



PRAHA
Sokolovská 49
186 00 Praha 8

+420 225 000 400
+420 225 000 444
recepcepha@hjf.cz

HRADEC KRÁLOVÉ
Resslova 1253/17a
500 02 Hradec Králové

+420 495 534 081
+420 493 814 911
recepcehk@hjf.cz



Resumé :

Vážení klienti,

první článek se věnuje problematice označení účastníka řízení v konkurzu. Autor v článku úvodem řeší obecně problematiku insolvenčního řízení. Následně se zabývá konkrétní problematikou chybného označení účastníka v insolvenčním řízení a otázkou, zda chybné označení účastníka je vadou odstranitelnou či neodstranitelnou. Autor poukazuje i na problematiku aktivní legitimace, která je významná v posouzení, zda se jedná o vadu odstranitelnou či neodstranitelnou.

Další článek se věnuje problematice, zda lze odsouhlasení žádosti o ukončení pracovního poměru považovat za dohodu. Autor úvodem pojednává obecně o dohodě o rozvázání pracovního poměru. Následně se článek zaměřuje na konkrétní případ rozvázání pracovního poměru dohodou. Autor poukazuje na průběh celého soudního sporu od prvoinstančního soudu až po rozhodnutí Nejvyššího soudu, přičemž poukazuje na nutnost dodržení písemné formy dohody o rozvázání pracovního poměru dohodou a na úskalí s tím spojená.

Poslední článek je věnován změně u daně z nabytí nemovité věci. Již nějakou dobu se hovoří o plánované novele zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, která přinese největší změny pro ty, jež plánují koupit nemovitosti. Autor vymezuje osobu poplatníka daně v současné právní úpravě a poukazuje na to, kdo po novele zákonného opatření Senátu bude poplatníkem daně. Dále autor v článku řeší problematiku osvobození od daně, vymezení předmětu daně při úplatném nabytí vlastnického práva k inženýrské síti nebo spoluvlastnického podílu na ní.

Dear clients,

The first article deals with the identification of a party in the insolvency proceedings. The author introduces the insolvency proceedings in general and further focuses on the issue of an erroneous identification of a party in the insolvency proceedings. The author asks a question whether the incorrect identification of the party is a reparable or irreparable error. The author also points out the problem of an entitlement to sue (*locus standi*) which is essential while assessing the (ir) reparability of the error.

Next article deals with the question whether an approval of a request for termination of an employment could be considered as an agreement on termination. The author introduces the agreement on termination of the employment in general and further focuses on the particular example of the agreed termination of the employment. The author deals with the court proceedings from its beginning to the decision of the Supreme Court of the Czech Republic while pointing out that the agreement on termination of the employment has to be concluded in writing.

The last article deals with the upcoming changes within the tax paid when acquiring a real estate. The amendment of Act No. 340/2013 Coll., on the tax of acquisition of the real estate would bring the biggest changes for those acquiring some real estate, i.e. for the purchasers. The author identifies the tax payers *de lege lata* (the sellers) and *de lege ferenda* (the purchasers). The author also mentions some exemptions, defines the tax payer in case of acquisition the property of an engineering network etc.



OZNAČENÍ ÚČASTNÍKA ŘÍZENÍ V KONKURZU - ODSTRANITELNÁ ČI NEODSTRANITELNÁ VADA?



Podle současné právní úpravy jsou věřitelé postaveni do nelichotivého postavení, které je posíleno prastarou římskou zásadou *vigilantibus iura scripta sunt*, tzn. bdělým náležejí práva. Tato právní zásada vyjadřuje

skutečnost, že věřitelé musí neustále jako hlídací pes střežit dlužníky a činit úkony v souladu s právem k tomu, aby od svých dlužníků ve výsledku obdrželi své pohledávky zpět a to ať už jde o dlužníky problematické, či o dlužníky, kteří vždy hradili řádně a včas. Nezřídka se totiž stává, že dlužník do poslední chvíle řádně hradí většinu svých závazků ve splátkových kalendářích, než soud prohlásí na dlužníka úpadek z důvodu platební neschopnosti vůči jinému věřiteli či např. předlužení. I když se tedy jedná o tzv. bezproblémového, na první pohled solventního, dlužníka je na místě v každém případě doporučit věřiteli hlídání této osoby v insolvenčním rejstříku nejméně dvakrát za kalendářní měsíc. V opačném případě se vystavuje nebezpečí, že bude na dlužníka prohlášen úpadek bez jeho vědomí a nestihne tak přihlásit svoji pohledávku ve lhůtě určené soudem.

Přihlášením pohledávky však povinnost hlídat si svá práva zdaleka nekončí, a to i pokud pomineme, řekněme speciální případy, tzv. pohledávky za majetkovou podstatou, pohledávky jim postavené na roveň, podmíněné pohledávky či např. zajištěné pohledávky. Nezřídka kdy se totiž stává, že dlužník či insolvenční správce přihlášenou pohledávku popře a věřitel tak svoji pohledávku často musí hájit v tzv. incidenčním řízení, v rámci něhož je

posuzována oprávněnost či neoprávněnost pohledávky. V jiném případě pro změnu insolvenční správce zapíše do soupisu majetkové podstaty majetek, o kterém se domnívá, že vlastnické právo k tomuto majetku náleží insolvenčnímu správci. V takovémto případě se právoplatný vlastník opět musí domáhat svých práv v incidenčním řízení, a to konkrétně vylučovací žalobou. Vedle odpůrcí žaloby – žaloby na určení neúčinnosti právního úkonu dle insolvenčního zákona, nejsou zmíněné příklady incidenčních sporů jediné, ale nejčastější spory řešené v incidenčním řízení.

V těchto všech sporech, stejně jako v jiných soudních sporech, je poté pochopitelně nutné dodržet podmínky řízení, aby klient byl úspěšný při hájení svých práv. Obdobně však i insolvenční správce při zmíněných sporech nebo např. při vymáhání pohledávek musí samozřejmě dodržet podmínky řízení.

V tomto článku se autor dále zaměří na konkrétní podmínku řízení, a to je řádné označení účastníka řízení nacházejícího se v insolvenčním řízení, resp. v insolvenčním řízení řešeném způsobem konkurzu.

Na úvod je tak vhodné uvést, že v insolvenčním řízení obecně platí, že osobou s dispozičním oprávněním je v souladu s § 229 insolvenčního zákona dlužník. Podle tohoto ustanovení tedy dlužník má dispoziční oprávnění k majetku, včetně pohledávek. S tímto majetkem může a musí nakládat, včetně např. podání žaloby na zaplacení takové pohledávky.

Výjimku z výše uvedeného však tvoří insolvenční řízení řešené způsobem konkurzu. Podle § 229 a § 246 insolvenčního zákona přechází dispoziční oprávnění k nakládání s majetkem na insolvenčního správce prohlášením konkurzu, tzn. okamžikem vydání usnesení o prohlášení konkurzu (pozn. nikoli



nabytím právní moci). Od tohoto okamžiku je tedy osobou aktivně legitimovanou k podání žaloby pouze insolvenční správce, pokud zákon nestanoví jinak.

Aktivní legitimace je poté základním předpokladem pro vedení řízení. V případě, že by aktivní legitimace nebyla splněna, jedná se tzv. neodstranitelnou vadu řízení a soud nutně žalobu odmítne. Aktivní legitimaci je tak nutné prokázat jak při zahájení řízení, tak i v jeho průběhu. Při samotném zahájení řízení je tedy nutné, aby účastník řízení měl v tento okamžik oprávnění k podání žaloby. Lze tedy pouze doporučit, aby v tento okamžik žalobce, kterému hrozí prohlášení konkurzu na jeho majetek, hlídal, zda již nebylo vydáno příslušné usnesení. V opačném případě by soud žalobu odmítl. V případě, kdy bude vydáno rozhodnutí o prohlášení konkurzu po podání žaloby, bude postupováno podle § 264 insolvenčního zákona a insolvenční správce se stane účastníkem řízení namísto dlužníka poté, co soudu dojde návrh insolvenčního správce na pokračování v řízení.

S aktivní legitimací poté úzce souvisí označení účastníka řízení v souladu s § 7 insolvenčního zákona ve spojení s § 79 občanského soudního řádu, kdy zpravidla v rámci insolvenčního řízení a incidenčních sporů nebude činit problémy, neboť insolvenční zákon na příslušných místech podává poučení, kdo je aktivně či pasivně legitimován. Problém však může nastat při výše zmíněném vymáhání pohledávek, kdy bude pověřená osoba podávat příslušnou žalobu z pokynu jak dlužníka tak insolvenčního správce, nicméně v rozhodném období bude prohlášen konkurz na majetek dlužníka. V této specifické situaci, tak pověřená osoba, resp. zpravidla právní zástupce, musí řádně označit žalobce.

Z níže uvedeného rozhodnutí je však evidentní, že vada v označení žalobce, a to i v této specifické

situaci, je vadou odstranitelnou, o jejíž odstranění musí soud usilovat kdykoli během řízení, a to prostřednictvím výzvy k opravě. Tato právní otázka byla vyřešena již rozsudkem Nejvyššího soudu sp. zn. 21 Cdo 1668/2008 ze dne 28.1.2009, přesto se občas setkáváme s nepochopením této problematiky: „V soudní praxi byl přijat a nadále je uplatňován právní názor, že jde o vadu podání (vadu v označení účastníka), o jejíž odstranění soud usiluje postupem podle ustanovení § 43 o.s.ř., je-li v žalobě označen za účastníka řízení (ve smyslu ustanovení § 90 o.s.ř.) po prohlášení konkurzu (ve smyslu zákona č. 328/1991 Sb., o konkurzu a vyrovnání, ve znění pozdějších předpisů) úpadce a správce majetku patřícího do konkursní podstaty za "zástupce úpadce" (srov. například odůvodnění bodu XIX Stanoviska občanskoprávního a obchodního kolegia ze dne 17.6.1998 k výkladu ustanovení zákona č. 328/1991 Sb., o konkurzu a vyrovnání, ve znění pozdějších předpisů, které bylo uveřejněno pod č. 52 ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, roč. 1998, nebo obdobné věci se týkající usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30.4.1997 sp. zn. 2 Cdon 1566/96, které bylo uveřejněno pod č. 17 ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, roč. 1998); na tomto právním názoru nemá dovolací soud důvod cokoli měnit ani v projednávané věci.

Z uvedeného mimo jiné vyplývá, že není správný názor odvolacího soudu, podle kterého úkon žalobce učiněný v jeho podání ze dne 4.10.2002 nebyl "upřesněním" označení žalovaného, ale záměnou účastníků ve smyslu ustanovení § 92 odst.2 o.s.ř. Ve skutečnosti žalobce tímto podáním (i bez výzvy soudu ve smyslu ustanovení § 43 o.s.ř.) odstranil vadu žaloby v označení žalované strany tak, že nadále nebránila pokračování v řízení. Z hlediska doby uplatnění v žalobě uvedeného nároku platí (nastává fikce), že žaloba byla bez vad již od počátku (tj. ode dne, kdy byla podána u soudu).“



S ohledem na výše uvedené, je nutno uzavřít, že je nutné speciálně dbát na řádné označení žalobce ať už z důvodu aktivní legitimace, resp. žalovaného z pohledu pasivní legitimace, tak i z důvodu neprotahování a komplikování řízení z pohledu odstraňování vad řízení.

Mgr. Stanislav Kutnar, advokát
kutnar@hjf.cz

LZE ODSOUHLASENOU ŽÁDOSTÍ O SKONČENÍ PRACOVNÍHO POMĚRU POVAŽOVAT ZA DOHODU?



Dohoda je nejjednodušší způsob skončení pracovního poměru. Právní úprava v zákoníku práce je stručná a jasná. Dohodne-li se zaměstnanec se zaměstnavatelem na rozvázání pracovního poměru, končí pracovní poměr sjednaným dnem (§ 49 odst. 1 zákoníku práce). Dohoda o rozvázání pracovního poměru musí být písemná (§ 49 odst. 2 zákoníku práce). Každá smluvní strana musí obdržet jedno vyhotovení dohody o rozvázání pracovního poměru (§ 49 odst. 3 zákoníku práce).

I v případě ukončení pracovního poměru dohodou může však dojít k problémům, jak ukazuje následující případ.

Zaměstnavatel pohrozil zaměstnankyni, že s ní zruší pracovní poměr okamžitě a že se tomu může vyhnout, pokud sama požádá o rozvázání pracovního poměru dohodou. Zaměstnankyně tedy dne 8. 3. 2010 písemně požádala svého zaměstnavatele o skončení pracovního poměru dohodou k 30. 6. 2010. Statutární orgán s její žádostí souhlasil s tím, že ji předá personalistce jako podklad pro vypracování dohody

o skončení pracovního poměru. Protože tuto dohodu vypracovanou personalistkou zaměstnankyně dne 9. 3. 2010 nepodepsala, zrušil s ní zaměstnavatel dne 10. 3. 2010 okamžitě pracovní poměr. Soud následně pravomocně rozhodl, že toto okamžité zrušení pracovního poměru bylo neplatné.

Zaměstnavatel zaměstnankyni přestal přidělovat práci a zaplatil jí náhradu platu pouze za období od 10. 3. 2010 do 30. 6. 2010, tedy ode dne neplatného rozvázání pracovního poměru okamžitým zrušením do dne, kdy měl pracovní poměr skončit dohodou. Proto podala zaměstnankyně jako žalobkyně další žalobu proti zaměstnavateli, aby jí zaplatil náhradu platu i za období od 1. 7. 2010 a dále.

Zaměstnankyně nesouhlasila s tvrzením žalovaného zaměstnavatele, že došlo k uzavření dohody o skončení pracovního poměru ke dni 30. 6. 2010, neboť tato „dohoda“ byla pouze žádostí o uzavření dohody a podkladem pro personalistku pro její vypracování.

Naproti tomu zaměstnavatel jako žalovaný namítal zejména, že pracovní poměr žalobkyně skončil dohodou účastníků dne 30. 6. 2010, neboť k tomuto dni žalobkyně dne 8. 3. 2010 požádala zaměstnavatele o rozvázání pracovního poměru a ten téhož dne její žádost akceptoval. Zaměstnavatel se domníval, že zpracování „formulářové podoby“ již uzavřené dohody o rozvázání pracovního poměru, k němuž mělo původně dojít dne 10. 3. 2010, má pouze „evidenční“ význam a představuje tak jen potvrzení o již uzavřené dohodě o rozvázání pracovního poměru.

Soud prvního stupně žalobě vyhověl. Vyšel z toho, že zaměstnankyně listinou ze dne 8. 3. 2010 označenou jako „Věc: Žádost o ukončení pracovního poměru dohodou“ požádala o skončení pracovního poměru dohodou ke dni 30. 6. 2010, že tato listina podepsaná žalobkyní obsahuje podepsané vyjádření statutárního orgánu, který na ni připsal text se žádostí souhlasím a vlastnoručně



ji podepsal, že na listině je dále ručně připsán text odstupuji od žádosti s datem 10. 3. 2010 a podpisem zaměstnankyně a že žalovaná škola dne 10. 3. 2010 se zaměstnankyní okamžitě zrušila pracovní poměr.

Z výpovědi statutárního orgánu, podané v předchozím sporu o neplatnost okamžitého zrušení pracovního poměru, a z výpovědi dalších svědků vzal soud prvního stupně za prokázané, že při jednání dne 8. 3. 2010 žalobkyně souhlasila se skončením pracovního poměru dohodou. Personalistka následně vyhotovila písemnou žádost o ukončení pracovního poměru dohodou, kterou žalobkyně podepsala. Statutární orgán na ni připsal, že s žádostí souhlasí a že účastníci schůzky se rozcházelí s tím, že se zejména statutární orgán a žalobkyně znovu sejdou druhý den k podpisu smlouvy, kterou mezitím personální oddělení vypracuje.

Na základě těchto zjištění soud prvního stupně dovodil, že statutární orgán tím, že na žádost připsal text s žádostí souhlasím a podepsal ji, neprojevoval vůli za zaměstnavatele uzavřít dohodu o skončení pracovního poměru ke dni 30. 6. 2010. Pouze tímto krokem vyjadřoval souhlas s rozvázáním pracovního poměru k uvedenému okamžiku dohodou s tím, že tato dohoda bude vypracována ve speciální písemné formě a podepsána následně.

Soud došel k závěru, že pracovní poměr žalobkyně u žalované nebyl ke dni 30. 6. 2010 skončen a že žalobkyně má proto vzhledem k neplatnému okamžitému zrušení pracovního poměru ze dne 10. 3. 2010 a vzhledem k tomu, že již dne 10. 3. 2010 vyzvala žalovanou, aby ji nadále zaměstnávala, právo na náhradu platu podle ust. § 69 odst. 1 zákoníku práce i za dobu od 1. 7. 2010.

K odvolání žalované odvolací soud změnil rozsudek soudu prvního stupně tak, že žalobu zamítl. Na rozdíl od soudu prvního stupně dospěl k závěru, že vůle statutárního orgánu jednoznačně směřovala k ukončení pracovního

poměru a k akceptaci návrhu žalobkyně na skončení pracovního poměru dohodou k 30. 6. 2010 a že tato jeho vůle vyplývá z písemného sdělení, že se žádostí žalobkyně souhlasí. Odvolací soud vycházel ze zjištění, že zaměstnavatel od počátku vstupoval do jednání se žalobkyní s jednoznačným cílem skončit pracovní poměr. Žalobkyně byla postavena před volbu, zda bude akceptovat skončení pracovního poměru dohodou, nebo zda s ní bude rozvázán pracovní poměr okamžitým zrušením.

Soud uzavřel, že pracovní poměr skončil na základě dohody ke dni 30. 6. 2010 a že je proto požadavek žalobkyně na náhradu platu zjevně nedůvodný.

Proti tomuto rozsudku odvolacího soudu podala žalobkyně dovolání. Namítala, že mezi stranami bylo ujednáno, že samotná žádost o ukončení pracovního poměru dohodou představuje pouze první krok procesu vedoucí k ukončení pracovního poměru, nikoliv však perfektní právní úkon. Měla za to, že se žalobkyně a žalovaný dne 8. 3. 2010 dohodli pouze na sepsání žádosti o ukončení pracovního poměru dohodou a že samotná dohoda měla být uzavřena následně. Žalobkyně s tímto procesem vyjádřila konkludentně souhlas tím, že podepsala žádost o ukončení pracovního poměru dohodou a souhlasila, že se dostaví dne 9. 3. 2010 na personální oddělení žalované k uzavření dohody o skončení pracovního poměru. Tím došlo k odložení okamžiku uzavření dohody k okamžiku podepsání dohody.

Dovolatelka vytýkala odvolacímu soudu, že nezohlednil, že u zaměstnavatele existoval určitý předepsaný postup pro činění pracovněprávních úkonů, kdy na základě žádosti personalisté požadované opatření připraví a teprve poté dojde k jeho realizaci, a to okamžikem, kdy obě strany podepíší standardizovaný formulář.

Nejvyšší soud ČR řešil tedy otázku, zda lze považovat za uzavřenou dohodu o rozvázání pracovního poměru v situaci, kdy zaměstnanec požádal o rozvázání pracovního poměru



dohodou k určitému dni, zaměstnavatel s žádostí souhlasil a dohodl se se zaměstnancem, že bude podepsána dohoda o rozvázání pracovního poměru vypracovaná zaměstnavatelem, avšak zaměstnanec následně odmítl tuto dohodu podepsat.

Dovolací soud vycházel ze zjištění, že zaměstnankyně požádala dne 8. 3. 2010 písemně zaměstnavatele o skončení pracovního poměru dohodou ke dni 30. 6. 2010, a tedy podala návrh na uzavření dohody o rozvázání pracovního poměru k uvedenému dni. I když zaměstnavatel s obsahem tohoto návrhu zaměstnankyně, doručeného zaměstnavateli při přímém jednání dne 8. 3. 2010, souhlasil (svůj souhlas projevil tím, že statutární orgán na listinu obsahující návrh zaměstnankyně napsal, že s její žádostí souhlasí, a že tento text podepsal), nedošlo tím ještě k účinnému přijetí návrhu zaměstnankyně, a tedy k uzavření dohody o rozvázání pracovního poměru. A to proto, že zaměstnankyně se se statutárním orgánem dohodla, že písemná dohoda o rozvázání pracovního poměru ke dni 30. 6. 2010 bude podepsána (po jejím vypracování personálním oddělením), a tedy uzavřena až následujícího dne. Okolnost, že vůle statutárního orgánu jednoznačně směřovala k akceptaci návrhu zaměstnankyně na rozvázání pracovního poměru dohodou ke dni 30. 6. 2010, nemůže změnit nic na tom, že účastníci byli oprávněni svou dohodou určit účinnost přijetí návrhu na uzavření dohody o rozvázání pracovního poměru až k pozdějšímu okamžiku než k tomu, kdy dal zaměstnavatel podpisem svého souhlasného stanoviska na listině obsahující návrh zaměstnankyně na rozvázání pracovního poměru dohodou najevo, že s jejím návrhem souhlasí. Důvod, pro který zaměstnavatel přistoupil dne 8. 3. 2010 k ujednání se zaměstnankyní o tom, že dohoda o rozvázání pracovního poměru bude podepsána až následujícího dne, není významný, neboť podle obecně přijímaných závěrů právní teorie pohnutka k právnímu úkonu, která je jen podnětem, jenž se projevuje při tvorbě vůle a jenž

vyjadřuje pouze představy, ze kterých jednající vychází, nemá – není-li vyjádřena jako součást projevované vůle jednajícího – právní význam.

Nebyla-li písemná dohoda o rozvázání pracovního poměru, k jejímuž podpisu mělo podle ujednání účastníků dojít dne 9. 3. 2010, zaměstnankyní uvedeného dne (ani nikdy později) podepsána, nenabylo přijetí návrhu zaměstnankyně na uzavření dohody o rozvázání pracovního poměru ke dni 30. 6. 2010 zaměstnavatelem vyjádřené na listině obsahující tento návrh účinnosti, a tato dohoda proto nebyla uzavřena. Závěr odvolacího soudu, že pracovní poměr skončil na základě dohody o rozvázání pracovního poměru dne 30. 6. 2010 a že je proto požadavek žalobkyně na náhradu platu pro neplatné rozvázání pracovního poměru okamžitým zrušením ze strany žalované za následující období nedůvodný, tak není správný. Nejvyšší soud ČR proto rozsudek odvolacího soudu zrušil.

Závěrem lze tedy doporučit, že v případě, kdy zaměstnanec požádá o rozvázání pracovního poměru dohodou a zaměstnavatel s tímto souhlasí, sepsat rovnou dohodu o rozvázání pracovního poměru, která obsahuje všechny náležitosti a tuto dohodu ihned podepsat a nespolehat na to, že i písemně vyjádřený souhlas zaměstnavatele na žádosti zaměstnance o ukončení pracovního poměru dohodou znamená, že dohoda byla již skutečně uzavřena.

JUDr. Alena Keřková, advokátka
kerkova@hjfcz



ZMĚNY U DANĚ Z NABYTÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ



Již nějakou dobu se hovoří o plánované novele zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí (dále jen „zákonné opatření Senátu“), která přinese největší změny pro ty, jež plánují koupit nemovitosti.

V průběhu léta byla novela schválena Senátem, přičemž její vrácení ze strany prezidenta ČR se s největší pravděpodobností neočekává.

Hlavní navržená změna spočívá ve sjednocení osoby poplatníka daně z nabytí nemovitých věcí v osobě nabyvatele, a tím i odstranění možnosti volby poplatníka, stejně jako institutu ručení. Nicméně zmíněná novela obsahuje i další změny, které stojí za pozornost, a sice zjednodušení určení základu daně v případě směny, rozšíření předmětu daně o případy smluvního prodloužení práva stavby, vyjasnění úpravy týkající se inženýrských sítí, osvobození prvního úplatného nabytí nových staveb a jednotek se nově bude vztahovat pouze na stavby a jednotky dokončené nebo užívané, nikoliv na stavby a jednotky rozestavěné. Novela upravuje i další dílčí změny např. rozšíření použití směrné hodnoty, vynětí přeměn všech právnických osob z předmětu daně vyjma převodu jmění na společníka nebo upřesnění určení nabývací hodnoty v případech nabytí vlastnického práva k nemovité věci, která je součástí obchodního závodu.

Poplatník daně

Podle současné právní úpravy je poplatníkem daně z nabytých nemovitých věcí převodce vlastnického práva k nemovité věci, jde - li o nabytí vlastnického práva koupí nebo směnou a smluvní strany se v kupní nebo směnné smlouvě nedohodnou, že poplatníkem je nabyvatel.

Pokud se tedy smluvní strany (převodce a nabyvatel) nedohodnou jinak, je poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí automaticky převodce vlastnického práva k nemovité věci, přičemž dle současné právní úpravy je v takovém případě nabyvatel ručitelem. V daňovém řízení toto způsobuje komplikace např. v případech, kdy poplatník, tedy převodce, daň nezaplatí a kupující, který je v postavení ručitele je tak vystaven nejistotě, zda mu vznikne daňová povinnost, ačkoli nemá přímou možnost toto ovlivnit.

V praxi je zcela běžné v případě, kdy je poplatníkem daně z nabytí nemovité věci převodce, že prodávající zcela běžně navýší kupní cenu o výši daně. Tato praxe ve svém důsledku znamená, že de facto je daň přenesena již dnes na nabyvatele, ale zároveň nabyvateli hrozí z titulu ručitelství riziko, že v případě neplnění daňové povinnosti převodcem, bude muset daň reálně odvést znovu.

Zákonné opatření Senátu je jediným daňovým zákonem, který umožňuje subjektům ve vybraných případech volbu poplatníka daně. Je-li poplatníkem daně převodce, vzniká mu daňová povinnost v okamžiku nabytí nemovité věci kupujícím, to znamená, že platí daň za nabytí nemovité věci jiným subjektem. Současná právní úprava nekoresponduje s vymezením předmětu daně z nabytí nemovitých věcí jako takového, jímž je úplatné nabytí vlastnického práva k nemovité věci. Vymezení poplatníka daně ve vztahu k předmětu daně lze považovat za nelogické.

Novela tedy přinese zjednodušení spočívající ve sjednocení osoby poplatníka daně z nabytí nemovitých věcí a odstraní povinnost ručení. Pro kupujícího však může novela také přinést změny při plánování financování koupě nemovité věci, kdy si bude muset zajistit též částku odpovídající dani z nabytí nemovitých věcí. V případě financování kupní ceny hypotečním úvěrem



může činit problémy. Zatímco v současné době je ve valné většině případů daň hrazena prodávajícím z prostředků získaných zaplacením kupní ceny, kdy je zpravidla předmětná částka uvolňována finančnímu úřadu přímo z úschovy na základě předložení podaného daňového přiznání s podacím razítkem příslušného finančního úřadu, nově bude muset kupující mít tuto částku nad rámec kupní ceny k dispozici a daň zaplatit sám.

Výlučné určení osoby poplatníka bude třeba odpovídajícím způsobem promítnout do textu nově uzavíraných smluv, a to zejména v případě, kdy realizaci nemovitostní transakce lze očekávat až po účinnosti novely zákonného opatření. Týká se to nejen smluv kupních, ale rovněž smluv o úschově, smluv o smlouvě budoucí, popř. smluv rezervačních.

Zjednodušení způsobu určení základu daně u směny nemovitých věcí

V případě nabytí vlastnického práva k nemovité věci směnou nemovitých věcí, kdy si strany vzájemně převádějí vlastnické právo k nemovitým věcem, má každá z nich v takovém vztahu postavení převodce i nabyvatele. Jelikož podle novely zákonného opatření Senátu bude poplatníkem daně vždy nabyvatel, budou poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí obě smluvní strany a obě budou podávat daňové přiznání. Předmětem daně jsou obě nabytí vzájemně poskytovaných nemovitých věcí jako dvě samostatná nabytí. V obou případech bude vedeno samostatné daňové řízení.

Novela zákonného opatření Senátu přinese zjednodušení výpočtu daně, pokud se základ daně při směně nemovitých věcí bude určovat porovnáním sjednané ceny a srovnávací daňové hodnoty. V případě nabytí vlastnického práva k nemovité věci směnou nemovitých věcí se pro účely určení sjednané ceny nepřihlíží k hodnotě pozbývané nemovité věci za podmínek, že nabytí vlastnického práva k těmto nemovitým věcem je

předmětem daně z nabytí nemovitých věcí a nabývací hodnotou není výlučně sjednaná cena.

Další očekávanou změnou v případě nabytí vlastnického práva k nemovité věci směnou nemovitých věcí za podmínky, že nabytí vlastnického práva k těmto nemovitým věcem je předmětem daně z nabytí nemovitých věcí, bude srovnávací daňová hodnota částka odpovídající 100 % směrné hodnoty, nebo zjištěné ceny.

Cílem novely zákonného opatření Senátu je jednak zjednodušení určení základu daně při směně nemovitých věcí, resp. sjednané ceny a dále vzhledem k tomu, že nebude přihlíženo k hodnotě pozbývané nemovité věci, ale pouze k výši doplatku, bude-li poskytován, poplatník nebude muset znát hodnotu této nemovité věci a postup pro něho bude jednodušší v tom, že nebude muset poskytovat údaje pro určení směrné hodnoty ani pořizovat znalecký posudek o zjištěné ceně.

Osvobození od daně

Současná právní úprava osvobození od daně z nabytí nemovitých věcí u nových staveb a jednotek se vztahuje i na případy rozestavěných novostaveb, což činí problémy zejména při správě daní, a to i s ohledem na skutečnost, že rozestavěné stavby se v současné době již nezapisují do katastru nemovitostí. Pro správce daně je v takovém případě velmi obtížné dohledat, zda se v daném případě opravdu jednalo o první nabytí nemovité věci a zda jde tedy o případ, který je od daně z nabytí nemovitých věcí osvobozen.

Cílem navrhované právní úpravy je proto vztáhnout osvobození od daně z nabytí nemovitých věcí pouze na nově dokončené nebo užívané stavby a jednotky, tj. na stavby a jednotky dokončené podle stavebních předpisů nebo předčasně užívané. Rozhodující je přitom to, která ze skutečností nastane dříve. Osvobození bude poskytnuto při splnění stanovených podmínek pouze prvním úplatným nabytím dokončené nebo užívané stavby.



Vymezení předmětu daně při úplatném nabytí vlastnického práva k inženýrské síti nebo spoluvlastnického podílu na ní

Cílem je jednoznačně vymezení předmětu daně v případě nabytí vlastnického práva k inženýrské síti nebo spoluvlastnického podílu na ní.

„Jde-li o nabytí vlastnického práva k inženýrské síti nebo spoluvlastnickému podílu na ní, je předmětem daně z nabytí nemovitých věcí pouze úplatné nabytí vlastnického práva k budově podle katastrálního zákona, která je částí této sítě a která se nachází na území České republiky, nebo spoluvlastnickému podílu na takové budově; tato budova nebo spoluvlastnický podíl na ní se pro účely daně z nabytí nemovitých věcí považují za nemovitou věc.“¹

Nabývání nemovitých věcí územními samosprávnými celky při vzájemném darování a směně

Cílem je vyřešit problematiku nabývání nemovitých věcí územními samosprávnými celky, pokud k takovému nabytí vlastnického práva k nemovité věci dochází při vzájemném darování a směně mezi těmito subjekty.

Vzhledem k tomu, že územní samosprávné celky často nabývají nemovité věci, resp. ještě častěji mezi sebou nemovité věci směňují, je novelou zákonného opatření Senátu navrženo takové transfery osvobodit od daně z nabytí nemovitých věcí. Důvodem zavedení osvobození je mimo jiné skutečnost, že v případě nabývání nemovitých věcí dochází v případě platby daně z nabytí nemovitých věcí pouze k transferu peněžních prostředků mezi jednotlivými veřejnými rozpočty, což lze považovat za nesyrové a zbytečně administrativně náročné. Jeví se jako nelogické, aby například obec v takovém případě hradila do státního rozpočtu daň z nabytí nemovitých věcí, když na druhou stranu ze státního rozpočtu čerpá příspěvek na výkon přenesené působnosti, nebo jí plynou výnosy ze sdílených a výlučných daní.

¹ Vládní návrh zákona, kterým se mění zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí

Závěr

Vzhledem k tomu, že novela nabude účinnosti do konce tohoto roku, je vhodné se na změny připravit a zohledňovat je v nově uzavíraných smlouvách. Vzhledem k tomu, že již současná právní úprava umožňuje určení za poplatníka daně nabyvatele vlastnického práva k nemovité věci, jeví se jako nejjednodušší možností toto ujednání do smluv zakomponovat. Za situace, kdy nelze realizaci nabytí vlastnického práva očekávat před nabytím účinnosti novely zákonného opatření Senátu, je vhodné právní vztahy upravit formou dodatku ke smlouvě a předejít tím případným sporům do budoucna.

Zdroj:

Zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb. o dani z nabytí nemovitých věcí;

Vládní návrh zákona, kterým se mění zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí;

Důvodová zpráva k návrhu zákona, kterým se mění zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí;

Závěrečná zpráva z hodnocení dopadů regulace (RIA).

Mgr. Erika Nguyenová, advokátní koncipientka
nguyenova@hjf.cz

