

# Převod nemovitosti mezi partnery

**Jaký způsob převodu nemovitosti je z daňového hlediska mezi partnery nejvýhodnější? V článku se zaměříme na darování, dědictví, prodej i vklad nemovitosti do obchodní korporace. Porovnávejte s námi.**

---

Při převodu nemovitosti, ať už se jedná o prodej, darování, vklad, nebo třeba dědictví, se musí brát v potaz nejen právní stránka věci, tj. jak co nejlépe ošetřit danou transakci smluvně a ohlídat regulérní převod vlastnictví v centrální evidenci katastrálních úřadů, ale také zdanění, které u takto velkého investičního majetku bývá nemalé.

V následujícím textu nebudeme rozebírat ani právní stránku věci, ani tu úřední (tj. zápisy v katastru nemovitostí), neboť by tato dvě témata byla sama o sobě na samostatný rozbor. Zaměříme se na zdanění převodu nemovitosti a určité možnosti, jak aplikovat současnou daňovou legislativu i na méně častou, ale zato finančně významnou životní situaci, jako je právě převod nemovitého majetku.

Uvedme si modelový příklad. Dva partneři spolu sdílí byt, který patří jednomu z nich. Řekněme, že se pro ilustraci jmenují Romeo a Julie. Tato jména nejsou vybrána náhodou, protože se nám na tento příklad hodí i prakticky. Jak víme, rodiny těchto dvou lidí se nemají rády. Byt patří výhradně Romeovi a chce, aby jeho milovaná Julie byla zabezpečena i pro případ, že by se jemu něco stalo a byt nespádl do klína jeho rodině. Prozatím, ale to se dále v popisu změní, nebudeme zohledňovat, zda jsou příbuzní (manželé), nebo ještě nikoliv.

Protože se bavíme o dnešní době, tj. roku 2014 a ne o konci 16. století, kdy toto drama vznikalo, Romeo by se správně poradil se svým daňovým poradcem, jaké možnosti jsou a co má pro svůj záměr udělat, aby sice naplnil svou potřebu a touhu Julii zabezpečit, ale aby to mělo i logický rámec a nemusel přitom odvádět na daních celé své jmění, které by mu zbylo po převodu bytu Julii.

Romeo má v principu několik relevantních možností, jak celou transakci pojmout:

- 1. byt Julii daruje na základě darovací smlouvy,**
- 2. sepíše poslední vůli, nebo dědickou smlouvu,** aby v případě jeho smrti byt Julie zdělila,
- 3. Romeo současně vlastní obchodní korporaci (např. s.r.o.), takže by mohl na Julii převést část podílu, nebo i celou korporaci a vložit či prodat do ní danou nemovitost,**
- 4. Julie může byt od Romea koupit.**

Jen pro upřesnění, **od roku 2014** jsou příjmy, které dříve podléhaly dani dědické a darovací, převedeny do [zákona č. 586/1992 Sb.](#), o daních z příjmů („ZDP“) a příjmy z převodu nemovitostí do [zákona č. 340/2013 Sb.](#), o dani z nabytí nemovitých věcí.

## Darovací smlouva

---

Dle § 10 odst. 3 písm. d) bod 2. ZDP jsou **od daně z příjmů osvobozeny bezúplatné příjmy** od osoby, se kterou **poplatník žil nejméně po dobu jednoho roku před získáním**

bezúplatného příjmu **ve společně hospodařící domácnosti** a z tohoto důvodu pečoval o domácnost nebo byl na tuto osobu odkázán výživou. Pokud by tuto podmínku splnili i Romeo s Julií, bude příjem z darování nemovitosti **od daně osvobozen**.

Pokud by se tedy jednalo o darování až v době po svatbě, kdy by byli již příbuzní v přímé linii, byl by příjem od daně z příjmů plně osvobozen. Daň z nabytí nemovitých věcí se netýká bezúplatných příjmů, a tak by tato varianta ani jednoho z nich nestála nic.

Naopak, daroval-li by Romeo byt Julii ještě před tím, než by se stali příbuznými (manželi), musela by Julie jakožto obdarovaná zaplatit daň z příjmů **ve výši 15 % z ceny nemovitosti**, kdyby nesplnili podmínky daně na začátku, tj. ustanovení § 10 ZDP.

## Dědictví

---

V současné době je v souladu s § 4a písm. a) ZDP bezúplatný příjem z dědictví nebo odkazu plně osvobozen od daně z příjmů, a to bez ohledu na to, že by Romeo s Julií nebyli příbuzní. Podle předběžných zpráv ale současná vláda hodlá zpět zavést dědickou daň, proto toto osvobození nemusí být platné v době úmrtí Romea.

Pokud by byli manželé, tak by stejně jako u první varianty (darování) nemuseli platit žádné daně. **Příjem z dědictví je od roku 2014 nově osvobozen ve všech případech.** Pokud však Julie byt zdědí, bude muset zaplatit **notářský poplatek** v řádech desítek tisíc korun (v závislosti na ceně bytu).

Na případ, že manželé nebudou, šlo by dědictví ošetřit odkazem v závěti. Odkazovník, v našem případě Julie (nikoliv jako manželka), nebude rovněž muset platit daň z příjmů, jelikož by se jednalo opět od roku 2014 nově o osvobozený příjem ve všech případech, tedy i když dědic nespadá mezi příbuzné. Nicméně by se ani zde nevyhnula Julie notářskému poplatku jako v předešlém případě, kdy by dědila jako manželka.

## Vklad do s.r.o.

---

**Vklad do základního kapitálu podléhá dani z nabytí nemovitých věcí.** Korporace je povinna odvést daň z nabyté nemovité věci **ve výši 4 % ze základu daně**, kterým bude nejčastěji cena určená znalcem při ocenění nepeněžitého vkladu.

Převodem obchodního podílu by sice Julie získala nemovitost, resp. korporaci vlastníci nemovitost, ale ta by nebyla jejím majetkem, ale majetkem s.r.o., a proto by s ní nemohla libovolně nakládat k osobnímu užití. Musela by splnit ekonomickou podstatu hospodaření korporace, a pokud by byt chtěla používat pro své soukromé účely, nebylo by to bez daňových dopadů pro ni, ani pro korporaci.

Asi nejjednodušším řešením by bylo, že by si byt **pronajímala od korporace za tržní cenu nájmu**. Takže také poněkud finančně nevýhodné.

## Prodej nemovitosti

---

Sazba daně z nabytí nemovitých věcí je rovněž **4 % ze základu daně**, kterým je vyšší hodnota při porovnání sjednané (kupní) ceny a srovnávací daňové hodnoty. Srovnávací daňová hodnota je buď částka odpovídající 75 % tzv. „směrné hodnoty“, nebo částka odpovídající 75 % zjištěné ceny (podle znaleckého posudku).

V případě prodeje bytu Romeo uvažuje o ceně v úrovni zlomkové hodnoty, počítá s deseti procenty z reálné ceny, což např. při ceně bytu 2,5 milionu Kč je 250.000 Kč. Protože v bytě před jeho prodejem žil Romeo 7 let, bude pro něj příjem z prodeje osvobozen. Vzhledem k tomu, že jde ale o úplatný převod nemovitosti, musí Romeo počítat s daní z nabytí nemovitých věcí **ve výši 4 %** a jejím poplatníkem bude právě Romeo.

Pokud by Romeo **neměl znalecký posudek**, tak by se daň odváděla buď z kupní ceny, nebo z tzv. směrné hodnoty, a to vždy z té částky, která je vyšší. Směrnou hodnotou se rozumí ocenění, které provede finanční úřad. Ten nemovitost ocenil na 2,5 milionu Kč. Protože je tato částka vyšší než kupní cena, za kterou by Romeo byt Julii chtěl prodat, bude se daň odvádět ze směrné hodnoty. Zákon v tomto případě stanoví základ daně v úrovni 75 % směrné hodnoty, čili Romeo ve výsledku odvede daň ve výši 75.000 Kč.

**Od daně z příjmů je příjem z prodeje bytu osvobozen**, pokud v něm prodávající měl **bydliště nejméně po dobu dvou let** bezprostředně před prodejem, nebo jej **vlastnil alespoň pět let**.

**Mezi příbuznými** se daňově vyplatí **nemovitost darovat ještě za života**. U lidí, kteří nejsou v příbuzenském vztahu, je výhodnější **nemovitost zdědit odkazem v závěti**. Jediné, s čím bude muset Julie jakožto dědic počítat, jsou notářské poplatky. **Nejméně výhodný je prodej nemovitosti** v obou případech, a to jak příbuzenském vztahu, tak i bez něj.

Autor: **Ing. Filip Sinecký**

16. 7. 2014

Zdroj: <https://portal.pohoda.cz/dane-ucetnictvi-mzdy/ostatni-dane/prevod-nemovitosti-mezi-partnery/>