

Nemovitosti (převody, daně, zástavy a ručení)

Vážené čtenářky, Vážení čtenáři,

tentokrát se v právním příspěvku zaměříme na nemovité věci a dispozice s nimi.

Úvodem mohu zmínit, že občanský zákoník od roku 2014 definuje v ust. § 489 věc jako „*vše, co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí.*“ Jedno z dělení, které zákon užívá a ve společnosti je velmi známé, je na věci movité a nemovité. Podle ust. § 498 občanského zákoníku „*nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá. Veškeré další věci jsou movité.*“

Po této složité definici nemovitých věcí se podíváme na některé aspekty jejich převodu, darování, zastavování.

Při převodech nemovitostí klienty upozorňuji, že je velkým rozdílem mezi daní z nabytí nemovitostí, daní z nemovitostí a daní z příjmů. Přitom se všechny mohou aplikovat na Vaši nemovitost. Zjednodušeně mohu srovnat takto:

Daň z nemovitosti – jedná se o daň, kterou poplatník platí každoročně z titulu vlastnictví nemovitosti. Neváže se na převod, ale vlastnictví samotné. Rozhodný je stav k 1. 1. daného roku. Daňové přiznání je nutno podat do 31. 1. následujícího roku, pokud došlo ke změně rozhodných okolností (například nákup nové nemovitosti). Základní termín splatnosti daně do částky 5.000,- Kč je 31. 5. po podání daňového přiznání.

Daň z nabytí – dříve označovaná jako daň z převodu nemovitostí. Poplatníkem je nově vždy nabyvatel, tedy kupující. Tuto daň tedy platíme nejčastěji při koupi a prodeji nemovitostí. Sazba daně činí 4 %. Daňové přiznání se podává nikoliv jednou za rok, ale do konce třetího kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž byl v katastru nemovitostí proveden vklad. V této lhůtě je potřeba daň také zaplatit.

Daň z příjmů – tato daň se projevuje také při koupi a prodeji nemovitosti na straně prodávajícího, avšak velmi často dochází k osvobození ze zákona (například prodávající měl v jednotce bydliště po dobu kratší než 2 roky a současně získané finanční prostředky použije na uspokojení bytové potřeby nebo prodávající je vlastníkem nemovitosti po dobu alespoň 5 let s určitými výjimkami).

Daň dědická a darovací – tyto daně již nejsou upraveny v samostatných zákonech, ale jsou zahrnuty v rámci daně z příjmů. Veškeré bezúplatné příjmy z dědictví jsou dle ust. § 4a zákona o daních z příjmů osvobozeny. V rámci dědického řízení však zaplatíme odměnu notáři. U darování neplatí generální osvobození, ale i zde nalezneme mnohá osvobození (například bezúplatné příjmy od příbuzného v linii přímé a v linii vedlejší, pokud jde o sourozence, strýce, tetu, synovce nebo neteř, manžela, manžela dítěte, dítěte manžela, rodiče manžela nebo manžela rodičů). Tyto příjmy jsou zahrnuty podle ust. § 10 jako tzv. ostatní příjmy.

Při prodeji či koupi nemovitosti proto doporučuji myslet na všechny tyto daňové souvislosti a případně je

konzultovat s právním nebo daňovým poradcem, a to již před samotným podpisem smlouvy a převodem.

S pozemky se také váže problematika **inženýrských sítí** (zejména vodovody, kanalizace, energetické či jiné vedení). Podle zákona se jedná o samostatné věci a nejsou tak součástí pozemku. V případě koupě a prodeje pozemku tedy dávejme velký pozor, zda se na něm nacházejí nějaké inženýrské sítě. Pakliže ano, je důležité výslovně převést také vlastnické právo k těmto sítím. Doporučuji takovou doložku zakomponovat již do smlouvy o převodu vlastnictví k pozemku.

Prodávající má také při převodu vlastnického práva povinnosti ve vztahu k **průkazu energetické náročnosti** budovy a v případě prodeje bytu také opatřujeme **potvrzení správce domu o bezdlužnosti**.

S nemovitostmi se pojí půjčky a úvěry pro účely jejich pořízení, oprav, vybavení. Zde je důležité si uvědomit, že poskytneme-li nemovitost bance tzv. do **zástavy**, pak až do splacení dluhu hrozí, že banka zajistí prodej nemovitosti a o tuto přijdeme. Obdobně **zaručím-li** se písemně věřiteli za dluh dlužníka (například blízkému kamarádovi za úvěr v bance), pak nezaplatí-li tento kamarád svůj dluh, budu jako ručitel povinen bance úvěr splatit. Takové ručení běžně trvá mnoho let a zatěžuje ručitele neustálou skrytou hrozbou. Důkladně tedy doporučuji zvážit, zda zástava či ručení je vhodná a neovlivní Vás při úkonech v blízké budoucnosti.



Mgr. Petr Sopuch, advokát

Phone: 721 738 774
Mail: advokat@aksopuch.cz
Kontakt: Česká 65/45, Koprivnice

