

## U P O Z O R N Ě N Í !!!

### Daň z převodu nemovitostí v roce 2012

Předmětem daně z převodu nemovitostí je úplatný převod nebo přechod vlastnictví k nemovitostem. Vyměňují-li se nemovitosti, považují se jejich vzájemné převody za jeden převod a daň se vybere z převodu té nemovitosti, z jejíhož převodu je daň vyšší.

Poplatníkem daně z převodu je:

- 1/ **převodce** ( prodávající)
- 2/ **nabyvatel** v případě vyvlastnění, vydržení, v insolvenčním řízení po rozhodnutí o úpadku nebo ve veřejné dražbě anebo na základě smlouvy o zajišťovací převodu práva v souvislosti s postoupením pohledávky, při zrušení právnické osoby bez likvidace nebo při rozdělení likvidačního zůstatku při zrušení právnické osoby s likvidací
- 3/ **převodce i nabyvatel**, jde-li o výměnu nemovitostí

**Povinností poplatníka je :**

podat místně příslušnému správci daně podle místa nemovitostí přiznání k dani z převodu nemovitostí **nejpozději do konce třetího měsíce následujícího po měsíci, v němž byl zapsán vklad práva do katastru nemovitostí**. Součástí daňového přiznání musí být ověřený opis nebo **ověřená kopie kupní smlouvy** nebo jiné listiny na jejímž základě proběhl převod nemovitostí a **znalecký posudek** o ceně zjištěné.

**Splatnost daně a její výše :**

Daň z převodu nemovitostí je **splatná ve lhůtě pro podání daňového přiznání** – do konce třetího měsíce následujícího po měsíci, v němž byl zapsán vklad práva do katastru nemovitostí. Porovnává se cena zjištěná a cena sjednaná, hodnota vyšší je pak základem daně. Základ daně se zaokrouhuje na celé stokoruny nahoru a daň na celé koruny nahoru. Jde-li o převod vlastnictví ze společného jmění manželů nebo do společného jmění manželů, je každý z manželů samostatným poplatníkem a jejich převody jsou stejné. V případě podílových spoluvlastníků je každý spoluvlastník samostatným poplatníkem a platí daň podle velikosti svého podílu. **Daň z převodu nemovitostí činí 3% ze základu daně.**

**Číslo účtu daně z převodu nemovitostí : 7763-7626161/0710**

( pro převáděné nemovitosti v působnosti Finančního úřadu v Kutné Hoře)

**Variabilní symbol : fyzická osoba – RČ, právnická osoba - IČO**

Zároveň upozorňujeme, že od 1. 1. 2012 vstupuje v platnost **novela oceňovací vyhlášky MF č. 387/2011 Sb.**, podle které musí být stanovena cena zjištěná ( znalecký posudek) **pro převody nemovitostí s právními účinky vkladu do katastru nemovitostí od 1.1.2012.**

I nadále platí zákon č. 280/2009 Sb., daňový řád a s ním i zavedení **pokuty za opožděné tvrzení daně** (opožděné podání daňového přiznání). Správce daně musí pokutu udělit i v případě, že daňové přiznání zní na velmi malou částku příp. nulu. Je upuštěno od možnosti promíjet příslušenství daně z důvodu odstranění tvrdosti na základě individuálních žádostí.



### **Povinnost podat přiznání k dani z nemovitosti**

Důsledkem obnovy katastrálního operátu může být jak **změna výměry parcel**, tak **změna poplatníka daně z pozemku**. Poplatníkem je v zásadě vlastník pozemku; výjimku představují pronajaté pozemky, jestliže jsou evidované v katastru nemovitostí zjednodušeným způsobem, kdy je poplatníkem daně nájemce. Po skončení obnovy katastrálního operátu již pozemky nejsou evidovány zjednodušeným způsobem (§ 13 odst. 4 zákona č. 344/1992 Sb., katastrálního zákona), **proto se poplatníkem stává vlastník**.

**Změna výměry parcely i změna poplatníka daně z nemovitosti jsou okolnostmi rozhodnými pro vyměření daně z nemovitosti. Vlastník nemovitosti je tedy povinen za nemovitosti dotčené provedenou obnovou katastrálního operátu, při které u nich došlo ke změnám těchto rozhodných okolností, podat úplné nebo dílčí daňové přiznání na rok následující po roce, v němž tyto změny nastaly.**

Podle ustanovení § 13a odst. 1 zákona o dani z nemovitostí je povinen tak učinit do 31. ledna příslušného roku. Pokud tak v zákonem stanoveném termínu neučiní, vznikne mu podle ustanovení § 250 zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád, povinnost **zaplatit pokutu** (závislou na výši vyměřované daně a počtu dní prodlení, vždy však ve výši minimálně **500,- Kč**). Není-li daň včas zaplacená, je poplatník povinen uhradit také úrok z prodlení podle § 252 téhož zákona.

### **Kdy dochází při obnově katastrálního operátu ke změně výměry?**

Výsledkem obnovy katastrálního operátu, která je prováděna na základě § 13 až 17 katastrálního zákona (č. 344/1992 Sb.), je i nová digitální katastrální mapa, kterou je nahrazena dosavadní katastrální mapa na plastové fólii. Obnova katastrálního operátu se provádí třemi způsoby – novým mapováním, na podkladě výsledků pozemkových úprav a přepracováním.

V souvislosti s tvorbou digitální katastrální mapy dochází v některých případech ke změně výměry parcel. Při novém mapování, kdy je průběh hranic pozemků v terénu nově zjišťován a souřadnice lomových bodů hranic parcel na základě měření nově určovány, dochází ke změně výměry u většiny parcel. Obdobně je tomu i při obnově katastrálního operátu na podkladě výsledků pozemkových úprav.

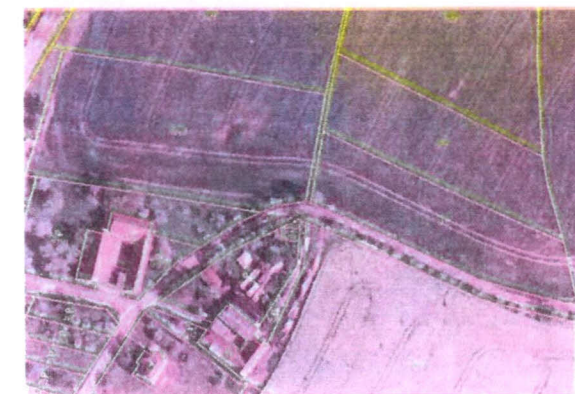
Při přepracování původní katastrální mapy do digitální podoby, což je dnes nejčastěji realizovaný způsob obnovy, dochází ke změně výměry evidované v katastru jen tehdy, je-li překročena stanovená mezní odchylka. K tomu dochází přibližně u 10 % parcel.



### **Jak se poplatník daně o obnově katastrálního operátu dozví?**

Informaci, že byla zahájena obnova katastrálního operátu novým mapováním nebo přepracováním, má povinnost zveřejnit jak katastrální úřad, tak obec, kde obnova katastrálního operátu probíhá. V případě obnovy operátu na základě výsledku pozemkových úprav je zdrojem informace zejména úvodní jednání, na které jsou zváni všichni účastníci řízení.

Po skončení prací na obnově katastrálního operátu dochází k vyhlášení jeho platnosti. Podle § 62 odst. 2 katastrální vyhlášky (č. 26/2007 Sb.), zašle katastrální úřad sdělení o vyhlášení platnosti obnoveného katastrálního operátu obci, na jejímž území byl katastrální operát obnoven. Vyhlášení platnosti zveřejní katastrální úřad v součinnosti s obcí podle § 62 odst. 3 katastrální vyhlášky. Katastrální úřad a Český úřad zeměměřický a katastrální zveřejní vyhlášení platnosti obnoveného katastrálního operátu rovněž na svých internetových stránkách.

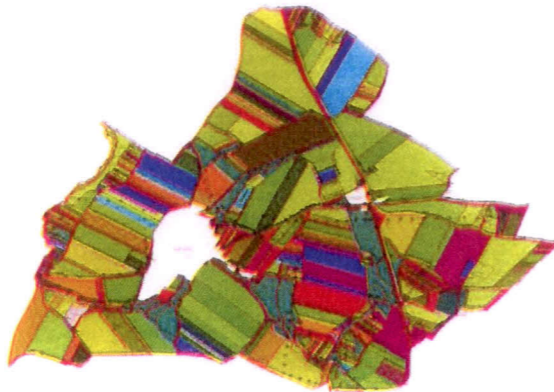


**Ortofoto s obrazem katastrální mapy po obnově katastrálního operátu**



Pokud platnost obnoveného katastrálního operátu vznikne dnem určeným podle zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, katastrální úřad vyhlásí platnost obnoveného katastrálního operátu s uvedením dne jeho platnosti ihned, jakmile se o platnosti dozví.

Vyhlášení platnosti obnoveného operátu novým mapováním i přepracováním předchází vyložení obnoveného operátu k veřejnému nahlédnutí. Vlastníci nemovitostí nebo jiní oprávnění mají možnost se s výsledkem obnovy seznámit a případně vyslovit své námítky. Obnovený operát, tj. novou katastrální mapu a popisné údaje o nemovitostech a evidovaných právech, vyloží katastrální úřad k veřejnému nahlédnutí na dobu nejméně 10 pracovních dnů zpravidla v obci, ve které se katastrální operát obnovuje. Obec způsobem v místě obvyklým oznámí termín, místo a dobu vyložení obnoveného katastrálního operátu nejméně 30 dnů před jeho vyložení. Vlastníkům a jiným oprávněným, kteří nemají v obci trvalý pobyt nebo sídlo, zašle katastrální úřad oznámení o těchto skutečnostech nejméně 30 dnů před vyložением obnoveného operátu.



Mapa uspořádání pozemků po pozemkových úpravách

Po skončení námitkového řízení (námitky nebyly podány, nebo o nich bylo pravomocně rozhodnuto) katastrální úřad vyhlásí platnost obnoveného operátu.

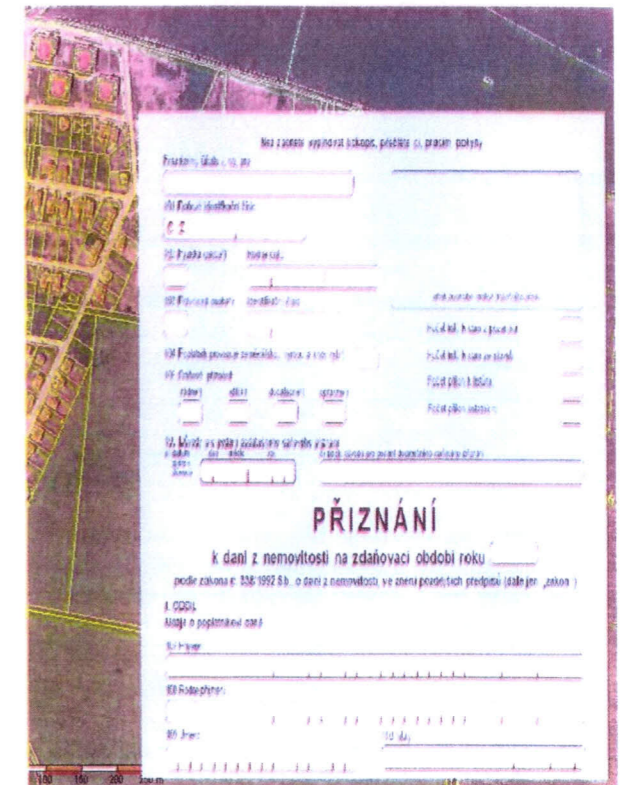
O případných změnách ve výměrách parcel evidovaných v katastru, popř. o odstranění zjednodušené evidence se tak vlastník dozví z operátu vyloženého k veřejnému nahlédnutí. Pokud této možnosti nevyužije, může se s výsledkem obnovy operátu seznámit ve webové aplikaci Nahlížení do katastru nemovitostí (<http://nahlizeni.dokn.cuzk.cz/>), a to po vyhlášení platnosti. Pořídit si může i výpis z katastru nemovitostí, a to prostřednictvím kontaktního místa CzechPOINT nebo přímo na kterémkoliv katastrálním pracovišti.



### Český úřad zeměměřický a katastrální

Ústřední správní úřad zeměměřictví a katastru  
nemovitostí České republiky

## OBNOVA KATASTRÁLNÍHO OPERÁTU A POVINNOSTI VLASTNÍKŮ NEMOVITOSTÍ PODLE ZÁKONA O DANI Z NEMOVITOSTÍ

A screenshot of a tax declaration form titled 'PŘIZNÁNÍ k dani z nemovitosti na zdaňovací období roku'. The form includes fields for 'Právní status', 'Vlastník', 'Výměra', and 'Cena'. Below the form, there is a section for 'Priznání k dani z nemovitosti na zdaňovací období roku' and a box for the taxpayer's signature and date. The form is overlaid on a background image of a cadastral map.