

RANDA HAVEL ■ LEGAL

Zrušení daně z nabytí nemovitosti a zákonného předkupního práva

Nejen v souvislosti s pandemií onemocnění COVID-19 se vláda rozhodla pro zrušení některých zákonných institutů souvisejících s převodem nemovitých věcí.

Jedná se o zrušení:

- (i) daně z nabytí nemovitých věcí; a
- (ii) zákonného předkupního práva mezi spoluvlastníky.

Zatímco o zrušení daně z nabytí nemovitých věcí vláda rozhodla zejména ve snaze o rozpohybování trhu s nemovitostmi, důvod pro zrušení zákonného předkupního práva není jednoznačný.

Zrušení daně z nabytí nemovitých věcí

Dne 30. dubna 2020 vláda přijala návrh zákona, kterým má dojít ke zrušení daně z nabytí nemovitých věcí. Návrh zákona ještě musí projít legislativním procesem, nicméně vzhledem k tomu, že jde o vládní návrh, lze předpokládat jeho poměrně rychlé schválení a přijetí.

Zrušení daně bude účinné zpětně a bude se vztahovat (i) na všechna nabytí nemovitostí, u nichž došlo k provedení vkladu do katastru nemovitostí (dokončení vkladového řízení) v prosinci roku 2019 a později a (ii) na všechny nemovitosti neevidované v katastru nemovitostí, pokud smlouva o jejich převodu nabyla účinnosti v prosinci roku 2019 a později. Splatnost daně byla již dříve vládním opatřením odložena. Ti, kdo již daň zaplatili, budou oprávněni žádat její vrácení.

Související daňové odpočty úroků z úvěrů pro bytovou potřebu mají přitom být zrušeny až s účinností od začátku ledna roku 2022. Osoby, které nabydou vlastnické právo k nemovité věci v mezidobí (od prosince roku 2019 do konce roku 2021) tedy pravděpodobně nebudou povinny daň z nabytí platit, ale zároveň jim bude zachována možnost snižovat daňový základ prostřednictvím příslušných odpočtů.

Zrušení zákonného předkupního práva mezi spoluvlastníky

Zákonné předkupní právo při převodu spoluvlastnického podílu na nemovité věci bylo do českého právního řádu znovu zavedeno od roku 2018. S účinností od 1. července 2020 však dojde ke zrušení tohoto institutu v nynější podobě a příslušná ustanovení občanského zákoníku se vrátí do původního stavu.

V praxi to znamená především to, že zákonné předkupní právo se uplatní pouze za situace, kdy ke vzniku tzv. podílového spoluvlastnictví dojde pořízením pro případ smrti (typicky závěť, dědická smlouva) nebo jinou právní skutečností tak, že spoluvlastníci nemohli svá práva a povinnosti od počátku ovlivnit. Zákonné předkupní právo na spoluvlastnický podíl bude navíc trvat jen 6 měsíců od vzniku spoluvlastnictví a neuplatní se při převodech na některé rodinné příslušníky nebo na ostatní spoluvlastníky.

V případě jakýchkoli dotazů týkajících se převodů nemovitostí, neváhejte prosím kontaktovat Mgr. Tomáše Slabého na tomas.slaby@randalegal.com.

Newsletter společnosti ŘANDA HAVEL LEGAL advokátní kancelář s.r.o. informuje obecně o vybraných legislativních změnách, judikatuře a právních problémech. Informace předkládané v newsletteru mají pouze informativní povahu a nepředstavují úplný přehled změn v legislativě, judikatuře či právní praxi. Do newsletteru jsou zařazovány informace, které naše advokátní kancelář vybírá dle vlastního uvážení s ohledem na zajímavost či praktickou využitelnost informací pro adresáty newsletteru. Aplikovatelnost v newsletteru publikovaných informací na specifické případy je závislá na konkrétních okolnostech. Tento newsletter nepředstavuje právní radu