

Průvodce světem nemovitostí

Daň z převodu nemovitostí

Daň z převodu nemovitostí je typickou majetkovou daní, která je upravena zákonem č. 357/1992 Sb., o dani děděcké, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů. Jde o jednorázovou daň postihující změny vlastnického práva k nemovitostem.

Vybírá se při převodu těch nemovitostí, které se nacházejí na území České republiky, a to bez ohledu na státní občanství nebo bydliště poplatníka. Předmětem zdanění je převod nemovitosti a místně příslušným správcem daně je finanční úřad, v obvodu jehož územní působnosti se nemovitost nachází.

Předmětem daně z převodu nemovitostí je především úplatný přechod vlastnictví k nemovitostem. Daňová povinnost se váže na nabytí vlastnického práva, a to buď výlučně jedním vlastníkem nebo více spoluvlastníky, čemuž pak odpovídají spoluvlastnické podíly. Daň platí obvykle převodce. Nabyvatel platí daň z převodu jen v ojedinělých případech při získání nemovitosti, například vydržením, v konkursu, v exekučním řízení nebo při veřejné dražbě. V zákoně je výslovně uvedeno, že poplatníkem daně z převodu nemovitostí je převodce, ale nabyvatel za úhradu daně ručí. Jedná se o zákonné ručení, a proto k jeho vzniku stačí například zápis smlouvy u katastrálního úřadu. Pokud se nabyvatel chce vyhnout placení této daně, je třeba tuto skutečnost po právní straně ošetřit již v samotné kupní smlouvě.

Dalším případem, kdy vzniká povinnost úhrady daně z převodu nemovitostí, je bezúplatné zřízení věcného břemene nebo jiného plnění obdobného věcnému břemenu při nabytí nemovitosti darováním. To znamená, že prioritně je uzavírána darovací smlouva, kterou darce přechází na obdarovaného nemovitost, a současně se ve prospěch dárce zřizuje věcné břemeno. Daň se neplatí z převodu těch nemovitostí, které jsou od této daně osvobozeny. Jednotlivé nároky na osvobození jsou upraveny v ustanovení § 20 zákona č. 357/1992 Sb., v platném znění a jsou velmi různorodé, s celou řadou podmínek a vztahují se především na převody nemovitostí právnických subjektů.

U daně z převodu nemovitostí je jednotná sazba 3% ze základu daně. Tímto základem je cena zjištěná podle zvláštního právního předpisu, a to zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, při současném použití vyhlášky o oceňování nemovitostí platné v den nabytí nemovitosti. V případě, že cena nemovitosti sjednaná dohodou je nižší než cena zjištěná, pak daň se vypočítá podle ocenění ve znaleckém posudku podle platné vyhlášky.

Pokud je cena sjednaná ve smlouvě vyšší než cena zjištěná znalec, je základem daně tato sjednaná, tedy dohodnutá cena. Daňové příznání podávají fyzické osoby nejen při úplatném převodu vlastnictví k nemovitosti nebo při výměně nemovitostí, ale také při zrušení a vypořádání společného jmění manželů nebo při vypořádání podílového spoluvlastnictví.

U daně z převodu nemovitostí platí, že poplatník musí podat daňové příznání místně příslušnému správci daně nejpozději do konce třetího měsíce následujícího po měsíci, v němž byl zápis vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí nebo nabytí právní moci rozhodnutí týkající se vlastnického práva k nemovitému majetku a byla doručena daňovému subjektu listina osvědčující tyto vlastnické vztahy. Součástí daňového příznání je ověřený opis nebo úředně ověřená kopie smlouvy nebo jiné listiny potvrzující vztah k nemovitosti, a dále originál znaleckého posudku. Ten se nevyžaduje při podání daňového příznání k dani darovací nebo k dani z převodu nemovitostí, jde-li o převod, který je zcela osvobozen od daně. Za den vyměření této daně se považuje poslední den lhůty pro podání daňového příznání. Lhůta se počítá ode dne, kdy byla katastrálním úřadem doručena smlouva opatřená doložkou o povolení vkladu práva vlastnického do katastru nemovitostí, nebo kdy bylo doručeno pravomocné rozhodnutí soudu či správního orgánu nebo jiná listina, kterou se potvrzuje a osvědčují vlastnické vztahy k nemovitostem. V případě, že daňový subjekt zjistí chybu v podaném daňovém příznání před uplynutím lhůty pro jeho podání, může před uplynutím této lhůty podat opravdné daňové příznání. Pro vyměrovací řízení se pak použije tohoto opravdného daňového příznání a k daňovému příznání předchozímu se nepřihlíží.

Jedná-li se o přechod vlastnictví k nemovitostem ze společného jmění manželů nebo do společného jmění manželů, podává každý z manželů samostatně daňové příznání a každý z nich je samostatným poplatníkem. Rovněž u úplatného převodu z podílového spoluvlastnictví více osob podává daňové příznání každý samostatně a následně také samostatně platí daň podle velikosti převádného podílu.

Daňové příznání lze buď doručit osobně správci daně nebo je zaslat poštou. Příslušný tiskopis s pokyny k vyplnění obdrží poplatník na kterémkoli finančním úřadě nebo je možné si jej vytisknout na internetových stránkách České daňové správy.

Dana Riegerová

Důležité je zkontrolovat ochranný okénkový proužek, který je do bankovky zapracován již při výrobě a vystupuje z bankovky na povrch každých pět milimetrů. Pohledem proti světlu je tento proužek jednolitý, nepřerušovaný. Vodotznak lze na bankovce nalézt tak, že ji pootočíme proti světlu a pod vyobrazením nominální hodnoty vystoupí tento skrytý obrázek. Soutisková značka je tvořena písmeny CS u starších emisí a ČR u nových emisí. Na každé straně bankovky je vždy vytištěna jenom část obrazce. Při pohledu proti světlu se obrazce spojí a tvoří zmíněná písmena.

Pokud existuje důvodné podezření, že nám byla nabídnuta či vrácena padělaná či pozměněná bankovka, máme v takovém případě možnost přijetí takové bankovky či mince odmítnout. Jde-li ovšem o důvodné podezření, že máme padělanou či pozměněnou bankovku či minci v držení, musí se odevzdat na služebnách Policie ČR nebo v České národní bance. Pokud tak neučiníme a použijeme takovou bankovku či minci při platbě, můžeme se tím dopustit trestného činu dle § 235 trestního zákona – udávání padělaných a pozměněných peněz. Po odevzdání bankovky či mince obdržíme od Policie ČR či banky potvrzení o zadržení, následně jsou peníze předmětem zkoumání odborníků České národní banky. Pokud je potvrzena pravost platidel, jsou neprodleně vrácena zpět majiteli. Jedná-li se o padělek, majitel nemá nárok na náhradu! Případem se potom dále zabývá Policie ČR, která se zaměřuje na všechny okolnosti důležité pro objasnění. **kpt. Bc. Ladislav Beránek**

Vše o bankovkách naleznete na www.cnb.cz/cs/platidla/bankovky/animace.html

VÍTE, CO DĚLAT V PŘÍPADĚ PŘEPADENÍ?

Ne každému z nás se to během života stane, je ale určitě dobré být připraven, neboť případů kolem nás přibývá. Napadení... Nedávno do médií pronikl případ muže, který se snažil v metru někoho ochránit, a ve zlém se mu to vrátilo. Nejenže mu nikdo nepomohl, ale nikdo z přihlížejících ani nebyl schopen zavolat policii... Na co se tedy připravit?

Má-li útočník zbraň, neoporučuje mu a odevzdejte všechny požadované cennosti – Váš život je přednější. Nemá-li útočník zbraň, pokuste se zvážit své schopnosti a snažte se bránit nebo utéct. K obraně můžete použít například kabelku, svazek klíčů nebo deštník, písek, kamení, lak na vlasy... Začněte křičet, volat hlasitě o pomoc, některé útočníky to může zastrašit. Nemáte-li šanci se ubránit, v žádném případě nevyhrožujte útočnickovi, že případ oznámíte policii. Vždy si všimněte vzhledu útočníka kvůli případné pozdější identifikaci (výška, postava, barva vlasů, obličej...). I v případě pouhého pokusu o přepadení volejte policii (tísňová linka 158) nebo se dostavte na nejbližší místní oddělení policie, pamatujte – pokud věc neoznámíte, může být brzy obětí někdo další.

Nejčastější otázky

Jaká jsou základní práva a povinnosti kontrolovaných osob i kontrolních pracovníků při výkonu kontroly prováděné živnostenským úřadem?

Oprávnění pracovníků živnostenských úřadů je upraveno zákonem č. 570/1991 Sb., o živnostenských úřadech. Zákonem č. 552/1991 Sb., o státní kontrole je určen postup při výkonu kontroly a vztahy mezi kontrolními orgány a kontrolovanými subjekty, právními a fyzickými osobami. Živnostenské úřady sledují, zda a jak jsou plněny povinnosti stanovené zákonem č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), dále vykonávají dozor nad dodržováním některých ustanovení zákona č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele, a kontrolují dodržování zákona č. 353/2003 Sb., o spotřebních daních.

Kontrolu je třeba považovat za zahájenou u okamžiku, kdy se pracovníci kontrolního orgánu (živnostenského úřadu) prokáží kontrolované osobě průkazem pracovníka živnostenského úřadu, z něhož vyplývají kompetence k výkonu kontroly uvedené v ustanovení § 6 zákona o živnostenských úřadech, popř. další zmocnění vyplývající z působnosti živnostenských úřadů. Prokázání se průkazem pracovníka živnostenského úřadu a povinností oznámit podnikateli zahájení kontroly podle požadavku zákona o státní kontrole lze tedy v tomto smyslu zcela v souladu se zákonem realizovat vůči kontrolované osobě v den provedení vlastního výkonu živnostenské kontroly.

Podnikatel nemusí být vlastním výkonu kontroly osobně přítomen – v zásadě postačí, když vstup do objektu, resp. výkon kontroly umožní kontrolním pracovníkům fyzická osoba k tomu určená či jinak pověřená podnikatelem (tj. odpovědný zástupce nebo i jiná osoba, která je vůči podnikateli

V případě znásilnění počkejte s umytím a převléknutím až do doby, než Vás prohlédne lékař (došlo by ke zničení důležitých důkazů k usvědčení pachatele) – nemáte se za co stydět, svěťte se někomu blízkému nebo psychologovi.

Jaké použít finty k odvrácení činu nebo zastrašení pachatele? Udělejte něco neočekávaného, začněte třeba křičet „Hóóóó“, snažte se zdržovat (Chcete sex? Půjdeme ke mně...), předstírejte mdloby, silnou nevolnost, hysterický záchvat, mějte u sebe píšťalku a začněte hlasitě pískat. Jiným způsobem je vyzkoušet psychologický přístup – pokuste se s ním navázat kontakt a rozmluvit pachatele jeho čin.

Jste-li svědkem přepadení či jiného násilí, nebuďte lhostejní a pomozte poškozenému, je-li to ve Vašich silách. V případě, že tak neučinila oběť, volejte policii (tísňová linka 158), všimněte si všech detailů, abyste později mohli uvést všechny informace, které by mohly pomoci při vyšetřování, pokuste se situaci vyfotografovat mobilním telefonem. Důležité je spolupracovat s policií, neboť svědek je velmi důležitá osoba.

Kateřina Poludová, DiS.

v pracovněprávním, občanskoprávním či jiném vztahu). Povinností všech těchto osob je zajistit kontrolním pracovníkům při výkonu kontroly potřebnou součinnost. Právo kontrolních pracovníků vstupovat do objektů, zařízení, provozoven, na pozemky a do jiných prostor kontrolovaných osob je omezeno tím, že musí jít o prostory bezprostředně související s předmětem kontroly. Další omezení vyplývá z Listiny základních práv a svobod. Kontrolní pracovník může také požadovat předložení dokladů. Přitom stanoví podmínky lhůty, ve které musí kontrolovaná osoba doklady předložit. Je také oprávněn požadovat po kontrolované osobě předložení zprávy o odstranění nedostatku.

Kontrolované osoby jsou povinny v nezbytném rozsahu odpovídajícím povaze jejich činnosti a technickému vybavení poskytnout materiální a technické zabezpečení pro výkon kontroly. Fyzické osobě, která způsobila, že kontrolovaný subjekt nesplnilo shora uvedené povinnosti, může kontrolní orgán uložit pořádkovou pokutu až do výše 50 000 Kč. O kontrolním zjištění se pořizuje protokol, který obsahuje zejména popis zjištěných skutečností s uvedením nedostatku a označení ustanovení právních předpisů, které byly porušeny. Protokol o kontrole je jediným a základním výstupem celého kontrolního procesu. Povinností kontrolních pracovníků je seznámit kontrolované osoby s obsahem protokolu a předat jim stejnopis protokolu. Proti protokolu může kontrolovaná osoba podat písemné a zdůvodněné námítky, a to ve lhůtě pěti dnů ode dne seznámení s protokolem, nestanoví-li pracovník lhůtu delší. -sz-

Z vysílačky Městské policie Prahy 16

Blokoval vjezd na úřad

Ve středu 5. října hodinu před polednem prověřovali strážníci oznámení kvůli vozidlu „nevýhodně“ zaparkovanému na náměstí Osvoboditelů v Radotíně. Na místě se zjistilo, že vjezd na Úřad sociální Úřadu městské části Praha 16 blokuje firmová dodávka, která tak starším a nepohyblivým klientům znemožňuje vjezd do dvora a zaparkovat na místě určeném invalidům. Neukázněnému řidiči byla udělena pokuta 500 korun.

O tvrdém spáči

Jen o den později bylo městským policistům oznámeno, že nejspíš vytéká voda z jednoho radotínského bytu v ulici Na Betonce. Když strážníci městského pořádku dorazili na místo, zjistili, že voda teče z bytu v pátém patře, ale o patro níž vteklá pod oknem na fasádu a stéká po ní až do přízemí. V bytě v pátém patře se svítilo, ale na zvonění a bouchání nikdo nereagoval. Na místo byla ihned přivolána Policie ČR a hasiči. V poslední chvíli před „nuceným“ vstupem hasičů do bytu přes okno ze žebříku se podařilo k překvapení všech zúčastněných probudit majitele bytu, který neměl pochybnosti, že ve vedlejší místnosti vytéká voda z poškozeného kohoutu u radiátoru ústředního topení. Následně byla voda ihned zastavena.

Přímo před strážníky na červenou? Ne!

Hlídky městské policie udělila pokutu mladému muži, který nerespektoval světelnou signalizaci a přešel přechod pro chodce na červenou. Stalo se tak v průběhu ranního dohledu nad přechody o čtvrtém ránu 13. října v 7.45 hodin ve Výpavkové ulici. Muž se při projíždění přestupku choval velmi arogantně.

Rtuť na chodníku

Městští strážníci prověřovali 18.10. v 11.30 hodin oznámení v souvislosti s „rozsypanou“ rtuťí na chodníku v ulici Elišky Přemyslovny ve Zbraslavi. Hlídky zjistily, že se na chodníku nalézají asi sto kusů kuliček rtuťi. Na místo proto ihned přivolala Chemickou službu pražských hasičů, která jedovatou látku odborně zlikvidovala. David Janda

INFO EXPRES

16

Výběrové řízení. Městská část Praha 16 vyhláší výběrové řízení na pozici vedoucí Technických služeb Praha - Radotín. Nástup možný od 2.1.2012. Stanovenými podmínkami, které musí uchazeč splňovat, jsou mj. vzdělání minimálně vyšší odborné technického směru, minimálně 2 roky praxe ve správě a řízení samostatného provozu, zdravotní způsobilost a řídicí průkaz skupiny B (aktivní řidič). Přihlášky je nutné doručit nejpozději do 30.11. do 12.00 hodin. Více informací naleznete na úřední desce ÚMČ, informačních tabulích v Radotíně a na webových stránkách www.praha16.eu.

Elektronické občanky (e-OP). Z důvodu změny způsobu nabírání údajů o vydání občanského průkazu se strojově čitelnými údaji a se strojově čitelnými údaji a elektronickým čipem (tzv. e-OP), která vstoupí v účinnost dne 1.1.2012, dojde k odstávce systému e-pasů, a to dne 18.11.2011 a ve dnech 23.12.2011 - 2.1.2012. V této době nebude možné podat žádost o vydání e-pasu, ani tento e-pas převzít. O vydání e-pasu bude možné požádat nejpozději dne 19.12.2011, na zastupitelském úřadě nejpozději dne 16.12.2011. O vydání stávajícího občanského průkazu bude možné požádat u místně příslušného úřadu do 14.12.2011, u nepřislušného úřadu do 30.11.2011. Doporučujeme všem občanům, aby v případě plánované cesty do zahraničí včas zkontrolovali platnost cestovního pasu a platnost cestovního pasu dětí. Děti do 10 let, které nejsou zapsány v cestovním pasu rodiče, musí mít vlastní cestovní pas. Děti, které nescestují s rodičem, v jehož cestovním pase jsou zapsány, musí mít vlastní cestovní pas. Občanský průkaz se strojově čitelnými údaji je cestovním dokladem (ve státech Evropské unie) pouze pro jeho držitele, nikoli pro osoby zapsané ve zvláštních záznamech (dětí, manžel/manželka, partner/partnerka).

Uzavření úřadů 18.11. Dne 18.11.2011 bude ÚMČ Praha - Zbraslav pro veřejnost uzavřen. Rovněž Úřad městské části Praha - Velká Chuchle oznamuje, že z důvodu čerpání nařízené dovolené bude v pátek 18.11.2011 pro veřejnost uzavřen.

Omezení průjezdu Velkou Chuchlí. Z důvodu konání sportovní akce „Pražský Rallysport“ dojde 3.12.2011 k částečné uzavírci ulice Radotínská v úseku: vjezd do areálu Pivovarů Staropramen - Dostihová s tím, že provoz zůstane zachován jednosměrně ve směru z Radotína do Chuchle. Objízdná trasa pro opačný směr: Dostihová - Strakonická - Výpavková - Přestínská - Radotínská. Provoz MHD BUS č. 172 ve směru z Radotína do Chuchle zůstane beze změny, v opačném směru bude trasa z ulice Starochuchelská vedena přímo do ulice Dostihová a dále Strakonická, Výpavková, Přestínská, Vrážská a dále po své trase.

Uzavírka u urnového háje. V rámci stavby vodovodního přívadče v ulici Výzkumníků na Zbraslavi bude v termínu od 15.11.2011 do 22.12.2011 úplné uzavření bezjezdné účelové komunikace vedoucí podél zbraslavského urnového háje (propojení mezi ulicemi Výzkumníků a K Havlínu). Práce realizuje společnost EUROVIA CS a.s.

Uzavírka v ulici Josefa Houdka. V rámci akce „Výstavba zárubní zdi“ dojde v termínu od 15.11.2011 do 31.1.2012 k částečné uzavírci ulice Josefa Houdka (v úseku: K Peluňku - čp. 135). Provoz v daném úseku bude řízen pomocí provizorní světelné signalizace. Zhotovitelem akce je společnost EUROVIA CS a.s.

Úpravy zeleně na břehu Berounky. Povodí Vltavy s.p. oznamuje, že v období vegetačního klidu v rozmezí listopad 2011 až březen 2012 budou prováděny úpravy břehových porostů na levém břehu Berounky v říčním kilometru 3,5 až 5,2 v k.ú. Radotín, tzn. od lávky ke hranici s Černošicemi, a dále pak v říčním kilometru 5,2 až 6,2 v k.ú. Černošice.

K ochraně spotřebitele. Prováděcími rozhodnutími Komise EU – K(2011) 5626 ze dne 9.8.2011 se přijímá opatření k posílení protipožární bezpečnosti ve všech státech Evropské unie, neboť velký počet požárů vzniká od odložených hořících cigaret. Každý členský stát má tedy povinnost zajistit, aby výrobci, dovozcí a distributoři uváděli na trh pouze bezpečné výrobky, což budou v případě cigaret splňovat pouze ty výrobky, které budou „samozhášecí“. Tato samozhášitelnost se projevuje tím, že nedokouřená cigareta sama uhasne, aniž by dohořela až k filtru. Od data 17.11.2011 nebude ze strany státního dozoru akceptován prodej cigaret nespĺňující požadavek normy.