

Daň z nabytí nemovitých věcí

www.louky-pole.cz

Obsah

1. Na začátek pár pojmů.....	3
2. Jak vyplnit formulář.....	3
2.1 Daňové přiznání.....	4
2.2 Příloha N.....	8
3. Úhrada daně z nabytí nemovitých věcí.....	11
3.1 Co k úhradě daně potřebuji znát.....	11
3.2 Způsob úhrady daně.....	12

1. Na začátek pár pojmů

Fyzická osoba = osoba, žijící člověk např. Josef Novák, fyzická osoba může být chápán člověk, který podniká (má živnostenský list) např. Truhlářství Josef Novák.

Nabyvatel = ten, který něco nabyl, získal, koupil = kupující

Poplatník = osoba, která daň zaplatí

Právníká osoba = uměle vytvořený subjekt, který v právních vztazích vystupuje a jedná jako lidé, laicky řečeno jsou to společnosti, družstva a firmy (např. JIP východočeská a.s.)

Převodce = ten, který něco převádí, dává to pryč = prodávající

Vyrozumění o provedení vkladu do katastru nemovitostí = doklad o tom, že do katastru byl proveden vklad nového majitele pozemku

Znalecký posudek = ohodnocení dané věci (pozemku) soudním znalcem

2. Jak vyplnit formulář

Formuláře si můžete stáhnout na stránkách finanční správy http://www.financnisprava.cz/cs/danove-tiskopisy/databaze-aktualnich-danovych-tiskopisu.aspx?rok=2018&lang=cs&tiskdruh=TDFU&dan=T_WEB25 všechny formuláře si také můžete vyzvednout na každém finančním úřadě.

Stáhneme si tiskopis Přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí

http://www.financnisprava.cz/assets/tiskopisy/5546_3.pdf?201803201431 a Přílohu č. 1 (typ N)

http://www.financnisprava.cz/assets/tiskopisy/IF_5547_3.pdf?201803151214

Formulář pro daňové přiznání (zkratka DP) má 4 strany a nezbytnou přílohou k DP je příloha N, kde se samotná daň z nabytí vypočítá.

Vše si ukážeme na 2 příkladech

1)

Pan Josef Novák, r. č. 987654/3210, Jabloňová 41, 543 01 Vrchlabí, tel: 605 604 603 prodává pozemky v k. ú. (katastrální území) Kokořín, obec Kokořín Kupující je Ing. Alois Čech r. č. 876543/2109, Hrušková 52/16, 276 01 Mělník. Kupní cena je 100.000,-, odborný znalec odhadl pozemek na 120.000,-, cena znaleckého posudku činí 1.150,- daň z nabytí hradí kupující. Převod vlastnictví byl u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník zapsán pod číslem řízení: V-1472/2018-206.

Vyplní se kraj a územní pracoviště, pod které spadá obec, ve které se nachází dané k.ú. – to zjistíme na webu : <http://www.financnisprava.cz/cs/financni-sprava/organy-financni-spravy/uzemni-pracoviste/vyhledavani> – up

Vyplní se poplatník daně (kupující)

Při výpočtu daně uvádějte údaje s přesností na dvě platná desetinná místa, není-li v pokynech k přiznání uvedeno jinak.

K daňovému přiznání připojte příslušné přílohy.

Finančnímu úřadu pro
Středočeský kraj
...mu pracovišti v, ve, pro

01 Poplatník
fyzická osoba *) právnícká osoba *)

02 Daňové identifikační číslo
CZ

03 Rodné číslo (identifikační číslo)
9876543210

04 Typ přiznání
řádné *) dodatečné *) opravné *)

Zánik poplatníka - právnícké osoby *) Úmrtí poplatníka *) Datum této skutečnosti

05 Počet Příloh č. 1
Počet Příloh č. 2
Příloha č. 3 ano *) ne *)

06 Poslední den lhůty pro podání daňového přiznání 30.6.2018

07 Zánik daňové povinnosti ano *) ne *)

PŘIZNÁNÍ

k dani z nabytí nemovitých věcí
podle zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákonné opatření“)

I. oddíl - údaje o poplatníkovi - nabyvateli

A. Fyzická osoba *)

08 Příjmení
Novák

09 Rodné příjmení

10 Jméno(-a)
Josef

11 Titul

Adresa místa pobytu fyzické osoby

12 Obec
Vrchlabí

13 PSČ
543 01

14 Ulice, část obce
Jabloňová

15 číslo popisné / č. orientační
41 /

16 Stát
Česká republika

17 Telefon
605604603

18 E-mail

19 Osoba uvedená v f. 08–11 je společným zmocněncem / zástupcem poplatníků pro účely daňového řízení při solidární daňové povinnosti dle § 30 zákonného opatření (např. jeden z manželů, jde-li o nabytí do společného jmění manželů) ano *) ne *)

*) zaškrtněte

25 5546 MFh 5546 - vzor č. 3

www.louky-pole.cz

Poplatník= ten, kdo daň platí, Fyzická osoba= př. Jan Novák
Právnícká osoba= společnost,, př. Sluníčko s.r.o.

= Do kdy musí být DP podané. Vždy do konce 3. měsíce od měsíce, kdy byl proveden vklad -provedení vkladu bod 57
Př. Vklad proveden 23.3.2018, DP podané do 30.6.2018

Vyplní se v případě, že by pan Novák měl manželku a nemovitost by byla ve společném jmění manželů

V případě solidární daňové povinnosti uveďte dalšího ze solidárních poplatníků (např. druhého z manželů):

20 Příjmení

Jméno(-a) _____ Titul _____

Rodné číslo

Adresa místa pobytu fyzické osoby
21 Obec _____ 22 PSČ _____

23 Ulice, část obce _____ 24 číslo popisné / č. orientační _____ / _____

25 Stát
Česká republika

26 Telefon _____ 27 E-mail _____

B. Právnícká osoba *)

28 Název právnické osoby nebo světského fondu, podléhového fondu, fondu obhospodařovaného penzijní společností (dále jen "fond")

Člen orgánu zastupující právnickou osobu nebo jednatel za fond
29 Příjmení

30 Jméno(-a) _____ 31 Titul _____

32 Funkce

Sídlo právnické osoby nebo fondu
33 Obec _____ 34 PSČ _____

35 Ulice, část obce _____ 36 číslo popisné / č. orientační _____ / _____

37 Stát

38 Telefon _____ 39 E-mail _____

40 Osoba uvedená v ř. 28 je společným zmocněncem poplatníků pro účely daňového řízení při solidární daňové povinnosti dle § 30 zákonného opatření (ano *) ne *)

41-44 Dále uvedená osoba je:

Další ze solidárních poplatníků	ano <input type="checkbox"/> *)	ne <input type="checkbox"/> *)
Zákonný zástupce poplatníka	ano <input type="checkbox"/> *)	ne <input type="checkbox"/> *)
Zmocněnec poplatníka	ano <input type="checkbox"/> *)	ne <input type="checkbox"/> *)
Osoba spravující pozůstalost	ano <input type="checkbox"/> *)	ne <input type="checkbox"/> *)

Vyplní se v případě, že by poplatník daně (nabyvatel) byl právnická osoba

*) zaškrtněte

Katastrální území, které je uvedené na vyzoomění o provedení vkladu s adresou

Spisová značka z vyzoomění o provedení vkladu V-

Právní účinky získáte z vyzoomění o provedení vkladu

Vyplníte písmeno a)+ doplníte datum provedení vkladu, který získáte z vyzoomění o provedení vkladu

Dokument na základě, kterého jste nemovitost získali např. při podpisu kupní smlouvy

Daň z přílohy N doplníte z přílohy N z tabulky č. 2 řádek 10

45 Příjmení / Název právnické osoby nebo fondu

46 Jméno(-a) / Právní forma 47 Titul

48 Rodné číslo / IČO / DIČ

49 Obec 50 PSČ

51 Ulice, část obce 52 číslo popisné / č. orientační

2. Údaje o změně vlastnictví

53 Název katastrálního úřadu a katastrálního pracoviště
Katastrální pracoviště Mělník
Mladoboleslavská 367, 276 01

54 Číslo rozhodnutí katastrálního úřadu
V-1472/2018-206

55 Forma nabytí vlastnictví
Kupní smlouva

56 Datum změny vlastnictví
25.2.2018

57 Datum pro počátek běhu lhůty k podání RÁDNEHO daňového přiznání
(Zakroužkujte odpovídající písmeno. Do řádku vyplňte odkaz na něj a příslušné datum.)

- a) datum provedení vkladu práva v KN
- b) datum nabytí vlastnického práva k nemovité věci, která není evidována v KN (např. datum nabytí účinnosti kupní smlouvy)
- c) datum, ke kterému byly splněny podmínky pro nabytí vlastnického práva k nemovité věci vydražené v dražbě, s výjimkou veřejné dražby (vydražitelem či předražitelem), která není evidována v KN
- d) datum, ke kterému bylo vydáno vydražitelé potvrzení o nabytí vlastnického práva k nemovité věci vydražené ve veřejné dražbě, která není evidována v KN
- e) datum, ke kterému byla poskytnuta náhrada za neoprávněně zřízenou stavbu nebo nabylo právní moci rozhodnutí soudou nebo nabylo účinnosti právní jednání, kterými se tato náhrada určuje, u nemovitých věcí, které nejsou evidovány v KN

Písm.	datum
a)	23.3.2018

Poslední den lhůty pro podání řádného daňového přiznání a zaplacení daně vypočítejte takto:
K uvedenému datu přičtete 3 měsíce a poslední den 3. přičteného měsíce vepište do ř. 06 na 1. straně tiskopisu.
Případně-li vypočtený den na sobotu, neděli nebo státem uznaný svátek, je posledním dnem lhůty nejbližší následující pracovní den.

Na III. oddíl přejděte po vyplnění příslušného typu (N a J) tiskopisu Příloha č. 1 k přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí (II. oddíl)

III. oddíl

- a) DAN - do ř. 58 uveďte daň z ř. 10 přílohy typu N z Tabulky č. 2 a Tabulky č. 2a.
- do ř. 58a uveďte daň z ř. 6 přílohy typu J.
- b) ZÁLOHA - do ř. 59 uveďte zálohu z ř. 4 přílohy typu N z Tabulky č. 1.

Řádek	Výplň v Kč	Vyplní v Kč	
		poplatník	finanční úřad
58. Daň z přílohy N	3 956		
58a. Daň z přílohy J			

b)

Řádek	Výplň v Kč	Vyplní v Kč	
		poplatník	finanční úřad
59. Záloha			

Zde vyplníte všechny přílohy, které budete přikládat spolu s daňovým přiznáním.

60 Přílohy

Poř. čís.	Název přílohy (její obsah)	Počet stran
1.	Kupní smlouva	
2.	Vyrozumění o provedení vkladu -kopie	
3.	Znalecký posudek	
4.	Faktura za znalecký posudek-kopie	

61 Důvod částečného zániku daňové povinnosti - uveďte, z jakého titulu, ke kterému datu a u kterých nemovitých věcí došlo ke skutečnosti zakládající částečný zánik daňové povinnosti

Kontaktní osoba
 Telefon e-mail

PROHLÁŠUJI, ŽE VŠECHNY MNOU UVEDENÉ ÚDAJE V TOMTO DAŇOVÉM PŘIZNÁNÍ JSOU PRAVDIVÉ A ÚPLNÉ A STVRZUJI JE SVÝM PODPÍSEM

Údaje o podepisující osobě:		Typ podepisující osoby: <input type="text"/>	Kód podepisující osoby: <input type="text"/>
Jméno(-a) <input type="text"/>	Příjmení <input type="text"/>	Název právnické osoby <input type="text"/>	
Datum narození <input type="text"/>	Evidenční číslo osvědčení daňového poradce <input type="text"/>	IČ právnické osoby <input type="text"/>	
Fyzická osoba oprávněná k podpisu (je-li daňový subjekt či zástupce právnickou osobou), s uvedením vztahu k právnické osobě (např. jednatel, pověřený pracovník apod.)			
Jméno(-a) <input type="text"/>	Příjmení <input type="text"/>	Vztah k právnické osobě <input type="text"/>	
Daňový subjekt / osoba oprávněná k podpisu:		Vlastnoruční podpis daňového subjektu / osoby oprávněné k podpisu	
Datum <input type="text" value="2.5.2018"/>	Otisk razítka	<i>Novák</i>	

Kód podepisující osoby: bude vyplněn číselný kód podle níže uvedených typů podepisujících osob
 1 – zákonný zástupce nebo opatrovník
 2 – ustanovený zástupce
 3 – společný zástupce, společný zmočenec
 4a – obecný zmočenec – fyzická osoba i právnická osoba
 4b – fyzická osoba daňový poradce nebo advokát
 4c – právnická osoba vykonávající daňové poradenství
 5a – osoba spravující pozůstalost
 5b – zástupce osoby spravující pozůstalost
 6a – dědic po skončení řízení o pozůstalosti
 6b – zástupce dědice po skončení řízení o pozůstalosti
 7a – právní nástupce právnické osoby
 7b – zástupce právního nástupce právnické osoby

Vždy na sebe uveďte kontakt na který se Vám finanční úřad může ozvat v případě, že by s daňovým přiznáním bylo něco v nepořádku

Daňové přiznání vždy podepište a uveďte datum podpisu

Příloha N

Zde vyplňte v případě fyzické osoby pana Nováka rodné číslo bez lomítka, v případě právnické osoby vyplňte IČ společnosti

II. oddíl

Daňové identifikační číslo z ř. 02 nebo rodné číslo / identifikační číslo z ř. 03

987654321

Příloha č. 1 k přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí

PRO PŘÍPADY NABYTÍ VLASTNICTVÍ K NEMOVITÉ VĚCI KUPNÍ SMLOUVOU, SMĚNNOU SMLOUVOU, VZÁJEMNÝM DAROVÁNÍM A PŘI ZRUŠENÍ A VYPOŘÁDÁNÍ PODÍLOVÉHO SPOLUVLASTNICTVÍ DOHODOU

N

VÝPOČET DANĚ

Pro stanovení základu daně z nabytí nemovitých věcí je ve **shora uvedených případech kromě směnné smlouvy** třeba porovnat sjednanou cenu se srovnávací daňovou hodnotou, kterou je

- a) **75 % zjištěné ceny** podle zákona upravujícího oceňování majetku nebo
- b) **75 % směrné hodnoty**, která vychází z cen nemovitých věcí v místě, ve kterém se nachází nemovitá věc, ve srovnatelném časovém období s tím, že se zohledňuje druh, poloha, účel, stav, stáří, vybavení a stavebně technické parametry nemovitě věci.

V případě nabytí nemovitých věcí **směnnou smlouvou** pak pro stanovení základu daně z nabytí nemovitých věcí je třeba porovnat sjednanou cenu se srovnávací daňovou hodnotou, kterou je

- a) **100 % zjištěné ceny** podle zákona upravujícího oceňování majetku nebo
- b) **100 % směrné hodnoty**, která vychází z cen nemovitých věcí v místě, ve kterém se nachází nemovitá věc, ve srovnatelném časovém období s tím, že se zohledňuje druh, poloha, účel, stav, stáří, vybavení a stavebně technické parametry nemovitě věci.

Zvolte, zda chcete pro určení srovnávací daňové hodnoty použít

1. **směrnou hodnotu, v tom případě v řádcích 1 až 4 (Tabulka č. 1) vyčíslete zálohu a vyplňte údaje Přílohy č. 2 dle druhu nemovitých věcí, z nichž správce daně vypočte směrnou hodnotu nemovitě věci a stanoví daň**
2. **zjištěnou cenu, v tom případě je povinnou přílohou přiznání znalecký posudek o zjištěné ceně a v řádcích 1 až 10 (Tabulka č. 2 a v případě směny Tabulka č. 2a) vypočítáte daň**

V případě, že pro určení srovnávací daňové hodnoty použijete u části nemovitých věcí směrnou hodnotu a u zbývajících částí nemovitých věcí zjištěnou cenu, označte obě možnosti a vyplňte příslušné tabulky.

Tabulka č. 1 – byla zvolena směrná hodnota pro určení srovnávací daňové hodnoty

Řádek		Vyplní v Kč	
		poplatník	finanční úřad
1	Sjednaná cena		
2	Osvobození podle ustanovení § 7 a § 8 zákonného opatření		
3	Sjednaná cena snížená o osvobození (ř. 1 – ř. 2)		
4	Záloha ve výši 4 % sjednané ceny (4 % z ř. 3) zaokrouhlená na celé koruny nahoru		

Vypočtenou zálohu zaplatte ve lhůtě pro podání přiznání.

Vyplňte Přílohy č. 2 pro jednotlivé pozemky a stavby a k přiznání doložte písemnost potvrzující nabytí vlastnického práva. V případě nemovitých věcí evidovaných v katastru nemovitostí doložte vyrozumění o provedeném vkladu do katastru nemovitostí.

Po vyplnění přejděte na III. oddíl – řádek 59 tiskopisu k přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí (str. 3).

*) označte křížkem

V našem případě zaškrtneme za 2) jelikož máme znalecký posudek. Pokud znalecký posudek nemáme a nepotřebujeme jej zaškrtneme 1)

Tabulka č. 1 se vyplňuje v případě, že nemáme znalecký posudek a máme zaškrtnutou variantu č. 1

Sjednaná
cena=kupní cena
z kupní smlouvy

Srovnávací daňová
hodnota= cena zjištěná
x 0,75
(př. 120000x0,75)

NH = vyšší z řádků 4
a 5 (př. 100.000,- >
90.000,- => zapíše
100.000,- tzn.
sjednanou sníženou
cenu)

Tabulku č. 2 a)
vyplňujeme v
případě, že jsme
pozemky získali
směnou

Tabulka č. 2 – vyplňte pro případy nabytí vlastnictví k nemovité věci kupní smlouvou, vzájemným darováním a při zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví dohodou – byla-li zvolena zjištěná cena pro určení srovnávací daňové hodnoty

Řádek		Vyplní v KC	
		poplatník	finanční úřad
1	Sjednaná cena	100 000	
2	Osvobození podle ustanovení § 7 a 8 zákonného opatření		
3	Sjednaná cena snížená o osvobození (ř. 1 – ř. 2)	100 000	
4	Zjištěná cena	120 000	
5	Srovnávací daňová hodnota (ř. 4 x 0,75)	90 000	
6	Nabývací hodnota (vyšší údaj z ř. 3 nebo z ř. 5 nebo údaj z ř. 3, jsou-li údaje totožné)	100 000	
7	Uznatelný výdaj	1 150	
8	Základ daně (údaj z ř. 6 snížený o ř. 7)	98 850	
9	Základ daně zaokrouhlený na celé stokoruny nahoru	98 900	
10	Daň ze základu daně ve výši 4 % (4 % z ř. 9)	3 956	

Zjištěná cena= cena
ze znaleckého
posudku, kterou
určil znalec

Uznatelný výdaj=
cena za znalecký
posudek (faktura)

základ daně =
nabývací hodnota
snížená o
uznatelný výdaj
(př. 100.000 –
1.150 = 98.850)

daň = zaokrouhlený
základ daně x 0,04
(př. 98.900 x 0,04 =
3.956) tato
vypočtená daň se
zapíše do daňového
příznání na řádek 58
– Daň celkem z
přílohy N

Tabulka č. 2a – vyplňte pro případy nabytí vlastnictví k nemovité věci směnou smlouvou – byla-li zvolena zjištěná cena pro určení srovnávací daňové hodnoty

Řádek		Vyplní v KC	
		poplatník	finanční úřad
1	Sjednaná cena		
2	Osvobození podle ustanovení § 7 a 8 zákonného opatření		
3	Sjednaná cena snížená o osvobození (ř. 1 – ř. 2)		
4	Zjištěná cena		
5	Srovnávací daňová hodnota (ř. 4)		
6	Nabývací hodnota (vyšší údaj z ř. 3 nebo z ř. 5 nebo údaj z ř. 3, jsou-li údaje totožné)		
7	Uznatelný výdaj		
8	Základ daně (údaj z ř. 6 snížený o ř. 7)		
9	Základ daně zaokrouhlený na celé stokoruny nahoru		
10	Daň ze základu daně ve výši 4 % (4 % z ř. 9)		

Po vyplnění přejděte na III. oddíl – řádek 58 tiskopisu k příznání k dani z nabytí nemovitých věcí (str. 3).

Vypočtenou daň zaplatte ve lhůtě pro podání příznání.

K daňovému příznání doložte: písemnost potvrzující nabytí vlastnického práva,

vyrozumění o provedeném vkladu do katastru nemovitosti v případě nemovitých věcí evidovaných v katastru nemovitosti, znalecký posudek, doklad o zaplacení odměny a nákladů znalci, pokud uplatňujete uznatelný výdaj.

Pozemky u kterých nemůžeme použít směrnou hodnotu:

- Lesní pozemek s lesním porostem
- Vodní plocha
- Sad
- Zahrada
- Ostatní plocha
- Orná půda nebo trvalý travní porost na kterých jsou vzrostlé stromy

Tyto pozemky musí ocenit soudní znalec

Příklad č. 2:

Pan Josef Novák, r. č. 987654/3210, Jabloňová 41, 543 01 Vrchlabí, tel: 605 604 603 prodává pozemky v k. ú. (katastrální území) Kokořín, obec Kokořín Kupující je Ing. Alois Čech r. č. 876543/2109, Hrušková 52/16, 276 01 Mělník. Kupní cena je 100.000,-, Jelikož pan Novák koupil pouze ornou půdu a trvalý travní porost bez vzrostlých stromů. Nemusí soudní znalec dělat posudek, ale pan Novák ocení pozemky pomocí směrné hodnoty. Daň z nabytí hradí kupující. Převod vlastnictví byl u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník zapsán pod číslem řízení: V-1472/2018-206.

Řešení:

V tomto případě si určíme směrnou hodnotu pomocí speciálního formuláře: <http://smernahodnota.financnisprava.cz/2018/pozemek/> V tomto formuláři vyplníme informace o k.ú., parcele, BPEJ atd- vše nalezneme na katastru nemovitostí, když si vyhledáme k.ú. a LV. Od roku 2017 musí mít každá parcela svůj formulář pro směrnou hodnotu tzn. Počet parcel, které jsme nabyli = počtu formulářů směrné hodnoty. Dále pokračujeme přílohou N.

9876543210

Identifikační údaj / znak	Číslo řádku	Název	Poplatník	Finanční úřad
Přílohu začněte vyplňovat postupně od řádku č. 01, pokud není uvedeno jinak. Pokyny Vás navedou na požadovaný řádek, který je nutné vyplnit.				
Obec	01	Kokořín (okres Mělník)		
Katastrální území	02	Kokořín		
Identifikace pozemku	03	parcelní číslo	125/7	
	04	výměra pozemku v m ² celkem	1 008	
Nabyvatel podíl na pozemku (zlomkem)	05	číslo	1	
	06	jmenovatel	1	
Jedná se o pozemek, který	07	je zastavěn stavbou rodinného domu příp.stavbou, která je rozdělena na jednotky	<input type="checkbox"/>	
	08	je zastavěn stavbou pro rodinnou rekreaci	<input type="checkbox"/>	
	09	je zastavěn stavbou garáže	<input type="checkbox"/>	
	10	je zastavěn pouze doplňkovou stavbou	<input type="checkbox"/>	
	11	tvorí funkční celek se stavbou rodinného domu, stavbou pro rodinnou rekreaci, stavbou garáže	<input type="checkbox"/>	
	12	tvorí funkční celek - jednotkou	<input type="checkbox"/>	
	13	nelze zařadit mezi výše uvedené (nelze zastavěn a netvoří funkční celek se stavbou ani s jednotkou)	<input checked="" type="checkbox"/>	
Pokud jste zaškrtnli alespoň jeden z řádků č. 07 až 12, přejděte na řádky č. 15 až 17.				
Pokud jste zaškrtnli řádek č. 13, přejděte na řádek č. 14.				
Trvalý porost na pozemku	14	netýká se - trvalého travního porostu - náletových dřevin a živého plotu	<input type="checkbox"/> ano <input checked="" type="checkbox"/> ne	
Pokud jste zaškrtnli v řádku č. 14 „ne“, přejděte rovnou na řádky č. 18 až 24.				
Pokud jste zaškrtnli v řádku č. 14 „ano“, dále již nevyplňujte. V případě, že je na pozemku trvalý porost s výjimkou náletové dřeviny nebo živého plotu, směrnou hodnotu nelze určit - přílohou daňového přiznání je znalecký posudek.				
Číslo popisné / číslo evidenční / číslo jednotky	15	stavby, kterou je pozemek zastavěn		
	16	stavby, se kterou pozemek tvoří funkční celek		
	17	jednotky, se kterou pozemek tvoří funkční celek		
Po vyplnění řádků č. 15 až 17 přejděte rovnou na řádek č. 36.				
Jedná se o pozemek, který	18	je evidován v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří	<input type="checkbox"/>	
	19	je v zastavěném území obce	<input type="checkbox"/>	
	20	je určen k umístění stavby územním rozhodnutím	<input type="checkbox"/>	
	21	je určen k umístění stavby regulačním plánem nahrazujícím územní rozhodnutí	<input type="checkbox"/>	
	22	je určen k umístění stavby veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí	<input type="checkbox"/>	
	23	je určen k umístění stavby územním souhlasem	<input type="checkbox"/>	
	24	nelze zařadit mezi výše uvedené	<input checked="" type="checkbox"/>	
Pokud jste zaškrtnli jeden z řádků č. 18 až 23, přejděte rovnou na řádek č. 36.				
Pokud jste zaškrtnli řádek č. 24, přejděte na řádky č. 25 až 27.				
Jedná se o pozemek, který	25	je určen k zastavění regulačním plánem nenahrazujícím územní rozhodnutí	<input type="checkbox"/>	
	26	je určen k zastavění územním plánem	<input type="checkbox"/>	
	27	nelze zařadit mezi výše uvedené	<input checked="" type="checkbox"/>	
Pokud jste zaškrtnli řádek č. 25 nebo č. 26, přejděte rovnou na řádky č. 42 až 48 a následující.				
Pokud jste zaškrtnli řádek č. 27, přejděte na řádek č. 28.				
Zemědělský pozemek	28		<input checked="" type="checkbox"/> ano <input type="checkbox"/> ne	
Pokud jste zaškrtnli v řádku č. 28 „ano“, dále již nevyplňujte.				
Pokud jste zaškrtnli v řádku č. 28 „ne“, přejděte na řádek č. 29.				

Ukázka vyplněné směrné hodnoty pro 1 parcelní číslo:

Fyzická osoba = vyplníme rodné číslo bez lomítka
Právnícká osoba = IČ společnosti

Kupovaný podíl - v našem případě 100% tedy 1/1 (najdu ve smlouvě nebo ve vyzoomění)

Vždy zaškrťávám **NE**
V řádcích
14, 24 a 27

V řádku 28 zaškrtnu ANO (jedná se o zemědělský pozemek a vypíšu kód BPEJ a výměru)

Na stránce č. 2 a 3 nezaškrťávám nic. Na stránku č. 3 se mi propíše pouze BPEJ pozemku

Příloha N

Vyplňuje se pouze strana č. 1 (tabulka č. 1.)

Fyzická osoba= rodné číslo
Právník osoba= IČ společnosti

Zaškrtneme za 1) směrnou hodnotou
a
vyplníme tabulku č. 1

Sjednaná cena=cena z kupní smlouvy

Záloha na daň 4% z kupní ceny
(100 000x 0,04)

II. oddíl

Příloha č. 1 k přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí

Daňové identifikační číslo z f. 02 nebo rodné číslo / identifikační číslo z f. 03

9876543210

PRO PŘÍPADY NABYTÍ VLASTNICTVÍ K NEMOVITÉ VĚCI KUPNÍ SMLOUVOU,
SMĚNNOU SMLOUVOU, VZÁJEMNÝM DAROVÁNÍM A PŘI ZRUŠENÍ
A VYPOŘÁDÁNÍ PODÍLOVÉHO SPOLUVLASTNICTVÍ DOHODOU

N

VÝPOČET DANĚ

Pro stanovení základu daně z nabytí nemovitých věcí je ve **shora uvedených případech kromě směnné smlouvy** třeba porovnat sjednanou cenu se srovnávací daňovou hodnotou, kterou je

a) **75 % zjištěné ceny** podle zákona upravujícího oceňování majetku nebo

b) **75 % směrné hodnoty**, která vychází z cen nemovitých věcí v místě, ve kterém se nachází nemovitá věc, ve srovnatelném časovém období s tím, že se zohledňuje druh, poloha, účel, stav, stáří, vybavení a stavebně technické parametry nemovitě věci.

V případě nabytí nemovitých věcí **směnnou smlouvou** pak pro stanovení základu daně z nabytí nemovitých věcí je třeba porovnat sjednanou cenu se srovnávací daňovou hodnotou, kterou je

a) **100 % zjištěné ceny** podle zákona upravujícího oceňování majetku nebo

b) **100 % směrné hodnoty**, která vychází z cen nemovitých věcí v místě, ve kterém se nachází nemovitá věc, ve srovnatelném časovém období s tím, že se zohledňuje druh, poloha, účel, stav, stáří, vybavení a stavebně technické parametry nemovitě věci.

Zvolte, zda chcete pro určení srovnávací daňové hodnoty použít

1. směrnou hodnotu, v tom případě v řádcích 1 až 4 (Tabulka č. 1) vyčíslete zálohu a vyplíte údaje Přílohy č. 2 dle druhu nemovitých věcí, z nichž správce daně vypočte směrnou hodnotu nemovitě věci a stanoví daň

2. zjištěnou cenu, v tom případě je povinnou přílohou přiznání znalecký posudek o zjištěné ceně a v řádcích 1 až 10 (Tabulka č. 2 a v případě směny Tabulka č. 2a) vypočítáte daň

V případě, že pro určení srovnávací daňové hodnoty použijete u části nemovitých věcí směrnou hodnotu a u zbyvajících částí nemovitých věcí zjištěnou cenu, označte obě možnosti a vyplíte příslušné tabulky.

Tabulka č. 1 - byla zvolena směrná hodnota pro určení srovnávací daňové hodnoty

řádek		Vyplní v Kč	
		poplatník	finanční úřad
1	Sjednaná cena	100 000	
2	Osvobození podle ustanovení § 7 a § 8 zákonného opatření		
3	Sjednaná cena snížená o osvobození (ř. 1 - ř. 2)	100 000	
4	Záloha ve výši 4 % sjednané ceny (4 % z ř. 3) zaokrouhlená na celé koruny nahoru	4 000	

Vypočtenou zálohu zaplatte ve lhůtě pro podání přiznání.

Vyplňte Přílohy č. 2 pro jednotlivé pozemky a stavby a k přiznání doložte písemnost potvrzující nabytí vlastnického práva. V případě nemovitých věcí evidovaných v katastru nemovitostí doložte vyrozumění o provedeném vkladu do katastru nemovitostí.

Po vyplnění přejděte na III. oddíl - řádek 59 tiskopisu k přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí (str. 3).

3. Úhrada daně z nabytí nemovitých věcí

1) pod jaký kraj spadá katastrální území, ve kterém prodáváme pozemky - zjistím, pod jaký okres spadá k. ú. a následně pod jaký kraj spadá daný okres (př. k. ú. Kokořín = okres Mělník = Středočeský kraj)

2) bankovní účet finančního úřadu daného kraje - každý kraj má svůj finanční úřad - číslo b. ú. zjistím v tabulce Číslo matrik b. ú. FÚ (př. Středočeský kraj => Finanční úřad pro Středočeský kraj => 77628111/0710)

3) předčíslení bankovního účtu finančních úřadů - předčíslení zjistím v tabulce Předčíslení bankovních účtů FÚ, která je volně přístupná na stránkách finančních správy jako Příloha č. 2 - univerzální předčíslení pro placení daně z nabytí nemovitých věcí je 7691

4) částku, kterou mám zaplatit - částka, kterou mám zaplatit je vypočtená daň z daňového přiznání v řádku 58 (př. daň 3.956,-)

5) VS = variabilní symbol - VS je identifikační symbol, kdo daň platí - u fyzických osob se zde uvádí rodné číslo bez lomítka - u právnických osob se zde uvádí IČ

6) KS = konstantní symbol - představuje způsob placení - univerzální KS pro bezhotovostní platební styk (platbu převodem) je 1148 - univerzální KS pro platbu poštovní poukázkou je 1149

Název finančního úřadu	Daň** z nabytí nemovitých věcí
Finanční úřad pro hlavní město Prahu	7691-77628031/0710
Finanční úřad pro Středočeský kraj	7691-77628111/0710
Finanční úřad pro Jihočeský kraj	7691-77627231/0710
Finanční úřad pro Plzeňský kraj	7691-77627311/0710
Finanční úřad pro Karlovarský kraj	7691-77629341/0710
Finanční úřad pro Ústecký kraj	7691-77621411/0710
Finanční úřad pro Liberecký kraj	7691-77628461/0710
Finanční úřad pro Královéhradecký kraj	7691-77626511/0710
Finanční úřad pro Pardubický kraj	7691-77622561/0710
Finanční úřad pro Kraj Vysočina	7691-67626681/0710
Finanční úřad pro Jihomoravský kraj	7691-77628621/0710
Finanční úřad pro Olomoucký kraj	7691-47623811/0710
Finanční úřad pro Moravskoslezský kraj	7691-77621761/0710
Finanční úřad pro Zlínský kraj	7691-47620661/0710
Specializovaný finanční úřad	_***

3. 2 Způsoby úhrady daně

1) bezhotovostním převodem na bankovní účet

a) příkazem k úhradě

- (př. pan Novák má b. ú. v Komerční bance – zajde do pobočky ve Vrchlabí > vyplní příslušný formulář > předá jej na přepážku banky > pracovníce banky odešle peníze)

b) internetové bankovníctví

-(př. pan Novák se z pohodlí domova přihlásí do internetového bankovníctví Komerční banky > zadá potřebné údaje do příkazu k úhradě > potvrdí autorizační kód, který mu banka zašle na mobilní telefon > banka odešle peníze)

PŘÍKAZ K ÚHRADĚ

Peněžní ústav KOMERČNÍ BANKA a.s.

zúčtuje

Číslo účtu plátce	Kód banky	Celková částka	Dne	Konstantní symbol
98345648910	0100	3956,-	20.5.2016	1148

Číslo účtu příjemce	Kód banky	Částka	Symbol platby		
			variabilní	konstantní	specifický
7691-77628111	0710	3956,-	9846543210	1148	

Doplňující údaj banky	Údaje pro vnitřní potřebu příkazce
	DAŇ z NABÝTÍ N.V.

Místo VRCHLABÍ dne 20.5.2016

Novák
Razítko a podpis příkazce

2) poštovní poukázkou

- na poště vyplníme poštovní poukázku typu A dle obrázku
- na přepážce pošty zaplatíte předepsanou daň + poplatek za vyřízení poštovní poukázky

3) zaplatit na FÚ

- daň je možné zaplatit na finančním úřadě
- pokladní hodiny bývají omezené
- pokladní hodiny můžete zjistit na stránkách finanční správy: <http://www.financnisprava.cz/cs/financni-sprava/organy-financni-spravy/uzemni-pracoviste/vyhledavani-up>

Poštovní poukázka A

Číslo Kč -3956- Tr. kód 114

Ve prospěch účtu 7691--77628111

Kód banky 0710 V. symbol 9846543210

K. symbol 1149 S. symbol

Údaje tarzního vprava, první část čísla účtu (přidělení účtu před zveřejněním vidno čísel)

Odesílatel (tiskovým písmem, tiskem)

Jméno JOSEF

Příjmení NOVÁK

Adresa (obec, č. domu, PSČ, dodací adresa) JABLONOVA' 41

VRCHLABÍ' 543 01

Vyplní plátce - majitel běžného účtu v CZK vedeného Poštovní spořitelnou jen při bezhotovostní úhradě

Datum, právoplatný podpis Datum splatnosti

Zúčtuje na vrub účtu plátce 000000 Kód banky 0300

114<