



## Problematika převodu nemovitostí

### Jak převádět nemovitosti?

Cílem tohoto příspěvku je upozornit na základní věci, na které je třeba dávat si pozor při převádění nemovitostí. V první řadě by měl ten, kdo nemovitost kupuje požadovat od toho, kdo ji převádí doložení toho, že je oprávněn s nemovitostí disponovat, tedy nabývací titul případně plnou moc od vlastníka nemovitosti, pokud nejedná s vlastníkem osobně. Dále výpis z příslušného listu vlastnictví katastru nemovitostí. Katastr nemovitostí obsahuje soubor údajů o nemovitostech, zejména jejich soupis a popis. Z listu vlastnictví, na kterém je nemovitost zapsána se dá zjistit, zda na nemovitosti není zatížena např. věcným břemenem, zástavním právem či zda není prodávána v rámci exekuce. Pokud má nemovitost z pohledu kupujícího nějakou právní vadu, měl by kupující a prodávající věc řešit a je na kupujícím, aby zvážil, zda má i za těchto okolností o koupi nemovitosti zájem.

Asi nejčastěji dochází k převodu nemovitostí na základě kupní smlouvy. Tato se vždy, bez ohledu na to zda se jedná o fyzické či právnické osoby řídí § 588 občanského zákoníku. Ke své platnosti musí kupní smlouva obsahovat alespoň podstatné náležitosti požadované zákonem, kterými jsou u kupní smlouvy určení předmětu koupě a dohoda o kupní ceně. V zájmu právní jistoty je obvyklé, že je prodávajícímu při podpisu smlouvy či podání návrhu na vklad zaplacen pouze část kupní ceny formou zálohy a zbývající část kupní ceny poukázána do úschovy, a to buď notářské, advokátní či bankovní, a to do doby než se kupující stane vlastníkem nemovitosti. Je též třeba aby byly přesně specifikovány i smluvní strany, kterých se smluvní vztah týká. Pokud některá z otázek, které nejsou podstatnými z hlediska zákona pro platnost smlouvy není ve smlouvě upravena, řídí se podpůrně občanským zákoníkem. Výhodou pochopitelně vždy je upravit ve smlouvě vše na míru tak, aby to vyhovovalo konkrétnímu smluvnímu vztahu. Podpisy obou stran musí být úředně ověřeny.

K tomu, aby nastaly účinky platně uzavřené kupní smlouvy musí být proveden příslušným katastrálním úřadem zápis vlastnického práva do katastru nemovitostí. To se děje na návrh, který podávají buď všichni účastníci právního úkonu nebo některý z nich. Náležitosti návrhu upravuje § 4 zákona č. 265/1992 Sb. Jeho přílohou musí být

- a) listina, na základě které má být zapsáno právo do katastru, nebo její úředně ověřený opis (kopie) 2 v počtu o dva větším, než je počet účastníků řízení; jednali se o směnu nemovitostí evidovaných v obvodu více katastrálních úřadů, v počtu ještě o dva větším pro každý další katastrální úřad,
- b) plná moc, je-li účastník řízení zastoupen zmocněncem,
- c) výpis z obchodního nebo jiného zákonem určeného rejstříku, pokud je účastníkem řízení právnická osoba, jejíž vznik je podmíněn zápisem do takového rejstříku, nebo úředně ověřený opis (kopie) takového výpisu,
- d) listina prokazující oprávnění vlastníka nebo jiné osoby oprávněné z právního vztahu nakládat s předmětem právního úkonu, jehož právní účinky nastaly před 1. lednem 1993, nebo úředně ověřený opis (kopie) takové listiny,

e) úředně ověřený překlad listiny, na základě které má být zapsáno právo do katastru, pokud tato listina není sepsána v českém jazyce. ( Pokud je to příliš dlouhé, lze část označenou červeně vypustit a do předchozí věty doplnit ...Náležitosti návrhu včetně jeho příloh..)

Jestliže je vše v pořádku a katastrální úřad rozhodne o povolení vkladu vlastnického práva a ten je proveden, vlastnické právo k nemovitosti vzniká zpětně, s účinky ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva. Poplatek za podání návrhu na vklad vlastnického práva se řídí zákonem č. 634/2004 Sb. a činí Kč 500,- za přijetí návrhu na povolení vkladu.

Ve smyslu zákona č. 357/1992 Sb. je převodce poplatníkem daně z převodu nemovitosti. Nabyvatel je vůči správnímu orgánu ručitelem, proto je vhodné ponechat část kupní ceny odpovídající dani z převodu nemovitosti v úschově a smluvně upravit podmínky zaplacení dani tak, aby měl nabyvatel jistotu, že daň bude skutečně zaplacená. Poplatník je povinen podat místně příslušnému správci daně přiznání k dani z převodu nemovitostí nejpozději do konce třetího měsíce následujícího po měsíci, v němž byl zapsán vklad práva do katastru nemovitostí. Ve smyslu ustanovení § 10 zákona č. 357/1992 Sb. je základem daně z převodu nemovitostí cena zjištěná na základě znaleckého posudku podle zákona 151/1997 Sb. v pozdějším znění, platná v den nabytí nemovitosti, a to i v případě, je-li cena nemovitosti sjednaná dohodou nižší než cena zjištěná; rozdíl cen nepodléhá dani darovací. Je-li však cena sjednaná vyšší než cena zjištěná, je základem daně cena sjednaná. Daň činí 3% ze základu daně.

Pokud je doba mezi nabytím a prodejem nemovitosti kratší než 5 let, nebude tento příjem z prodeje osvobozen od daně příjmu ve smyslu ustanovení § 4 zákona č. 586/1992 Sb. je tedy nezbytné zabývat se v souvislosti s převodem nemovitostí též problematikou daně z příjmu.