

UNIVERZITA PALACKÉHO V OLOMOUCI

Pedagogická fakulta

Ústav pedagogických a sociálních studií

Vladimíra Podivinská

VI. ročník – kombinované studium

Obor: pedagogika – správní činnost

Vývoj a tendence v oblasti majetkových daní

Diplomová práce

Vedoucí práce: Ing. Alena Opletalová Ph.D.

Olomouc 2010

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci vypracovala samostatně a použila jen uvedených pramenů a literatury.

V Olomouci dne 9. dubna 2010

.....

vlastnoruční podpis autora

Děkuji ing. Aleně Opletalové Ph.D. za odborné vedení diplomové práce, poskytnutí materiálů a velmi cenných rad.

Obsah

Úvod	8
Teoretická část	
1 Základní pojmy	11
1.1 Definice daní	11
1.2 Funkce daní	11
1. 3 Klasifikace daní	12
1.3.1 Podle dopadu	12
1.3.2 Podle subjektu a objektu	12
1.3.3 Podle způsobu úhrady	13
1.3.4 Podle daňového určení	13
1.3.5 Podle sazby daně	13
2 Vývoj zákonů v oblasti majetkových daní	14
2.1 Právní úpravy před rokem 1992	14
2.1.1 Zákon č. 26/1957 Sb., o notářských poplatcích	14
2.1.2 Zákon č. 24/1964 Sb., o notářských poplatcích	18
2.1.3 Zákon č. 146/1984 Sb., o notářských poplatcích	21
2.2 Daňová reforma v roce 1992	24
2.2.1 Zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani převodu nemovitostí	24
2.2.1.1 Daň dědická	24

2.2.1.1.1 Poplatník	24
2.2.1.1.2 Předmět daně	25
2.2.1.1.3 Základ daně	25
2.2.1.2 Daň darovací	25
2.2.1.2.1 Poplatník	26
2.2.1.2.2 Předmět daně	26
2.2.1.2.3 Základ daně	26
2.2.1.3 Daň z převodu nemovitostí	27
2.2.1.3.1 Poplatník	27
2.2.1.3.2 Předmět daně	27
2.2.1.3.3 Základ daně	27
2.2.1.4 Společná ustanovení	28
2.2.1.4.1 Rozdělení osob do skupin	28
2.2.1.4.2 Sazby daně	28
2.2.1.4.3 Zaokrouhlování	30
2.2.1.4.4 Vyměření a splatnost daní	30
2.2.1.4.5 Osvobození	31
2.2.1.4.6 Daňová přiznání	34
2.3 Novelizace zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí.....	35
2.3.1 Vývoj daně dědické	35
2.3.2 Vývoj daně darovací	36

2.3.3 Vývoj daně z převodu nemovitostí	36
3 Lhůty pro vyměření	37
3.1 Zákon č. 337/1921 Sb., o dani z obohacení	37
3.2 Zákon č. 26/1957 Sb., o notářských poplatcích	37
3.3 Zákon č. 24/1964 Sb., o notářských poplatcích	38
3.4 Zákon č. 146/1984 S., o notářských poplatcích	38
3.5 Zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí	38
4 Místní příslušnost	39
4.1 Daň dědická	39
4.2. Daň darovací	39
4.3 Daň z převodu nemovitostí	40
5 Zástupce poplatníka	41
5.1 Zástupce nezletilé osoby	41
5.2 Zástupce osoby zbavené právní způsobilosti	42
5.3 Právní nástupce	42
5.4 Zástupce dle plné moci	42
5.5 Společný zástupce	43
6 Lhůty pro podání přiznání a vyměření daně	44
7 Vrácení daru, odstoupení od smlouvy a prominutí daně	45

Praktická část

8 Stanovení cílů, hypotéz a výstupů výzkumu	47
8.1 Popis výzkumné procedury	49
8.2 Analýza dat	50
8.2.1 Vyhodnocení inkasa daní v ČR.....	50
8.2.2 Četnost	52
8.2.3 Závislost mezi jevy	71
8.3 Shrnutí výzkumného šetření	75
Závěr	77
Použité zkratky	78
Seznam použité literatury	79
Seznam tabulek	81
Seznam grafů	84
Seznam vzorců	85
Seznam příloh	86
Přílohy	
Anotace	

Úvod

Lidstvo od nejstarších dob provází různé daně a poplatky. Původní podoby odrážely potřeby státu a panovníka zejména na vojenské a stavitelské účely. Zpočátku se jednalo o nesystémové jednorázové výběry, později vývojem získávaly systém. Majetkové daně, které se platí buď z držení nebo z převodu majetku, jsou logicky vůbec první daně, které kdy byly vymáhány.

Cílem této práce je poskytnout obraz naší legislativy majetkových daní a to zejména dědické, darovací a z převodu nemovitostí v horizontu posledního půl století s přechodem na poslední daňovou reformu z počátku 90. let 20. století vyvolanou novou politickou a ekonomickou situací v naší zemi s analýzou postavení majetkových daní v daňové soustavě České republiky z pohledu inkasa. Dále zjištění vývoje těchto daní v podmínkách finančního úřadu sídlícího ve městě s 10 000 obyvateli z databáze spisů roků 2004 až 2008. Analyzovat vývoj daně dědické, darovací a z převodu nemovitostí se zaměřením na několik úhlů pohledu, jako na rozbor předmětu úplatných převodů, četnost daňových povinností dle zvolené stupnice, u daně darovací vyhodnocení podílu jednorázově a hromadně podávaných daňových příznání z celkového objemu, zařazení poplatníků do skupin demonstrovat na dani dědické a zároveň v tomto oboru zhodnotit subjektivní a objektivní lhůty pro vyměření.

Majetkové daně bývají často odbornou veřejností odsouvány až na konec celé daňové soustavy jako nejmín přínosné pro státní rozpočet. Proto je poslední roky tendence legislativy tyto daně utlumovat až možná dosáhnout úplného zrušení a zdanění nahradit zařazením nějakým způsobem do přímých daní. Dalším argumentem k jejich zrušení je dvojí zdanění. Nemovitost pořízuje vlastník ze zdaněných peněžních prostředků a při prodeji nebo bezúplatném převodu je zdaněna znovu. Z uvedených důvodů každá novela posledního platného zákona přináší snižování daňového zatížení, či dokonce osvobození celých skupin poplatníků.

Přesto považuji práci správce v oblasti majetkových daní za velmi zajímavou a to nejen proto, že je mým zaměstnáním posledních 14 let. Jedná se o práci velmi různorodou. Vyžaduje ovládat nejen daňové zákony, ale například i oceňovací zákony, neboť správce daně je oprávněn opatřovat si základ daně sám, pokud tak neučiní poplatník. V případě majetkových daní jde především o zjištění ceny převáděných nemovitostí. Samotný výpočet ocenění usnadňuje počítačový program, ovšem data se do něj musí zadávat s určitými technickými znalostmi, čímž se pracovník finančního úřadu přibližuje pozici stavebního odborníka. Velmi důležitým

aspektem je práce s lidmi, mnohdy jde o zvlášť citlivá jednání. S problematikou těchto daní se někteří lidé setkají jen párkrát za život a to ještě v důležitých životních momentech. Pokud rodiče převádějí na své děti nemovitost, kde prožili převážnou část svého života, považují tento akt za velmi vážný. Podobná je situace v případě prodeje rodinného sídla, kdy následuje odchod do domova důchodců. Nejnáročnější na psychiku poplatníků je dědická daň, kdy dědí po svých nejbližších. Po prodělaném traumatu ze smrti následuje martýrium u notáře završené jednáním u správce daně. Z tohoto pohledu je velmi dobře, že se zcela osvobodilo zdaňování dědictví pro dědice z řad nejbližších příbuzných. Budoucnost má už jen zdaňování úplatných převodů nemovitostí, které se může stát součástí daně z příjmů.

Tato práce je určena jak veřejnosti, tak i daňovým poradcům, kteří se většinou jen okrajově věnují problematice majetkových daní.

Teoretická část

1 Základní pojmy

První kapitola obsahuje vysvětlení základních pojmů, se kterými se setkáváme v daňové oblasti.

1.1 Definice daní

Daň je obecně definována jako povinná, nenávratná, zákonem stanovená platba do veřejného rozpočtu. Je to platba neúčelová a neekvivalentní. Daň se pravidelně opakuje v časových intervalech, nebo je nepravidelná a platí se za určitých okolností. Daně dědická, darovací a z převodu nemovitostí mají charakter univerzálních majetkových daní, jsou daněmi jednorázové povahy a tím se odlišují od ostatních majetkových daní.

1.2 Funkce daní

Nejdůležitější funkcí bývá označována **fiskální funkce** vystihující shromažďování peněžních prostředků do veřejných rozpočtů následné přerozdělování na veřejné výdaje. Jde o funkci historicky nejstarší.

Alokační funkce vyjadřuje použití části vytvořených zdrojů pro produkci veřejných statků, které jsou poskytovány buď zcela zdarma nebo za ceny nižší, než jsou vynaložené náklady na jejich produkci.

Redistribuční funkce znamená přesouvání veřejných financí směrem od bohatších jedinců k chudším. Stát tak vyrovnává rozdíly mezi populací.

Stabilizační funkce zmírňuje cyklické výkyvy v ekonomice.¹

¹ KUBÁTOVÁ, K. Daňová teorie a politika, Praha: ASPI 2006. s. 15 – 19. ISBN 80-7357-2005-2.

1.3 Klasifikace daní

Daně rozdělujeme z několika pohledů. Každou daň můžeme zařadit do více skupin podle různého dělení.

1.3.1 Podle dopadu

Přímé daně jsou adresné, vyměřené konkrétnímu poplatníkovi podle jeho důchodové nebo majetkové situace. Lze zde zařadit daně z příjmů fyzických i právnických osob, daň z nemovitostí, daň dědická, darovací a z převodu nemovitostí.

Nepřímé daně odvádí do systému plátcové, ale platí je jako součást ceny zboží, služeb, převodů a nájmu nejmenovaní spotřebitelé bez ohledu na jejich důchodové nebo majetkové poměry. Typické jsou daň z přidané hodnoty a daně spotřební.

1.3.2 Podle subjektu a objektu

Podle subjektu rozeznáváme daně hrazené jednotlivcem, domácnostmi, oběma manželi, firmou. Subjektem může být fyzická nebo právnická osoba. Daňovým subjektem na dědické dani je dědic, jež nabytí po zůstaviteli majetek. Na darovací dani je poplatníkem obdarovaný, ale v případě, že obdarovaný je cizinec, je poplatníkem dárce. Na dani z převodu nemovitostí je nejčastěji poplatníkem prodávající. Pokud jsou prodávající manželé, je každý z nich samostatným poplatníkem. Při dražbě nebo kupní smlouvě, kdy prodávající je v konkurzu nebo insolventi, je poplatníkem kupující. Poplatníkem na dani z nemovitostí je její majitel a za určitých podmínek i nájemce. Má-li stavba více spoluvlastníků, přiznává se k dani jen jeden z nich. U pozemků je již v naší legislativě umožněno platit daň každému spoluvlastníkovi pouze z jeho konkrétní části.

Podle objektu dělíme daně na důchodové, majetkové, spotřební a další. Z tohoto dělení vznikly názvy jednotlivých daní, což je velmi přehledné a snadno představitelné široké veřejnosti.

1.3.3 Podle způsobu úhrady

Srážkou vybírané u zdroje příjmu se týkají daně z příjmů. Jde o specifický výběr daně, například je takto zdaněn příjem zaměstnance s měsíčním příjmem do 5000 Kč a to v případě, že nepodepíše u zaměstnavatele prohlášení k dani a nebo zdanění úroků z vkladů v bance.

Na základě **daňového přiznání** jsou vyměřovány všechny majetkové daně, daň z příjmů právnických i fyzických osob, daň silniční, daň z přidané hodnoty.

1.3.4 Podle daňového určení

Podle rozpočtu, do kterého plynou výtěžky daní, známe u nás **státní a místní**. Zcela do státního rozpočtu plyne výtěžek daně dědické, darovací a z převodu nemovitostí. Do místních rozpočtů je odváděna daň z nemovitostí.

Kombinace předchozích variant, kdy část je odváděna do státního rozpočtu a část do místního, je obvyklá u daně z příjmů a daně z přidané hodnoty.

1.3.5 Podle sazby daně

Proporcionální daň nemění sazbu s růstem základu daně. Z majetkových daní má takovouto sazbu daň z převodu nemovitostí. Daň z příjmů právnických osob a poslední roky i daň z příjmů fyzických osob má jednotnou sazbu. Některá literatura uvádí název lineární.

Progresivní sazba roste se základem daně. Tradičně je užívána u daně dědické a darovací. V nedávné minulosti byla praktikována i u daně z příjmů fyzických osob a není vyloučen návrat. Typická je i pro silniční daň, čím větší obsah motoru nebo počet náprav, tím je vyšší sazba daně.

Regresivní sazba s růstem základu daně klesá. Teoreticky je možná, v naší daňové soustavě se nevyskytuje.

2 Vývoj zákonů v oblasti majetkových daní

Navzájem si velmi podobné tři majetkové daně (dříve nazývané poplatky) z dědictví, z darování a z převodu nemovitostí bývají v legislativě České republiky i dalších zemí sloučeny v jeden zákon. Společná ustanovení vztahující se ke všem třem daním umožňuje podobná konstrukce.

Předmětem majetkových daní je obecně majetek. Dani dědickou je zatíženo nabytí majetku dědici po zemřelém tzv. zůstaviteli, darovací podléhají bezúplatné převody movitého a nemovitého majetku. Úplatné převody nemovitého majetku jsou předmětem daně z převodu nemovitostí. Majetek chápeme jako věci movité, peněžní prostředky v české i cizí měně, cenné papíry, pohledávky, nemovitosti, majetková práva a jiné majetkové hodnoty.

V této kapitole se budu zabývat legislativou v oblasti dědictví, darování a převodů nemovitostí za posledních 50 let. Zajímavé je pro posouzení toho, jak zákony ovlivňuje politická a ekonomická situace v zemi. Zdaňování majetku je jedním z názorných příkladů.

2.1 Právní úpravy před rokem 1992

Před rokem 1992 podléhalo dědění, darování a převody nemovitostí notářským poplatkům. Vyměřovaly je státní notářství. Dřívější právní úpravy se lišily od dnešní například v pojetí zařazení osob do skupin pro určení sazby, vymezení předmětu, osvobození od poplatku, škálou sazeb, způsobu výpočtu a v neposlední řadě i způsobu úhrady.

2.1.1 Zákon č. 26/1957 Sb., o notářských poplatcích

Předmětem **notářského poplatku z dědictví** byl majetek nabytý dědici, odkazovníky a jinými osobami smrtí zůstavitele, jakožto i majetek, který zůstavitel převedl zcela nebo zčásti bezplatně za svého života v období tří měsíců před svou smrtí. Bylo-li dědictví, ve kterém byla nemovitost, tak předloženo, že by poplatek z dědictví byl nižší než poplatek z převodu nemovitostí, platil se v takovém případě právě poplatek z převodu nemovitostí. Základem poplatku byl majetek po srážce odčitatelných závazků, za které byly považovány výdaje za léčení poslední zůstavitelovy nemoci do dne smrti neuhrazené, náklady spojené s pohřbem v jednotné částce 1500 Kčs,

závazky vůči socialistickým organizacím jako dlužné daně, poplatky a pojistné. Ze základu daně se vyloučil majetek sdružený v jednotném zemědělském družstvu ke společnému hospodaření, nebo pokud nabyvatel vstoupil do jednoho roku od smrti zůstavitele do jednotného zemědělského družstva a nevystoupil-li do pěti let, nebo z něj nebyl vyloučen. Při nesplnění této podmínky se dodatečně poplatek doměřil. Ze základu poplatku se vyloučila také půda, která se ponechala rodině člena jednotného zemědělského družstva v osobním hospodářství jako záhumenek. Poplatku však podléhal majetek, který nebyl sdružen ke společnému hospodaření, zejména obytná budova, chlév pro ustájení zvířat, náradí a zvířata, která měl člen družstva v osobním vlastnictví.²

Notářský poplatek z darování se platil z majetku zcela nebo zčásti převáděného do osobního nebo soukromého vlastnictví. Z movitého majetku se neplatil poplatek z hodnoty do 3 000 Kčs. Pokud se převáděl nemovitý majetek částečně bezplatně, podléhal tento převod darovacímu poplatku jen tehdy, byl-li vyšší než poplatek z převodu nemovitostí. Notářské poplatky z darování platili nabyvatelé, převodci za poplatek ručili.³

Zařazení nabyvatelů u dědictví a darování do skupin bylo totožné, stejně tak sazby pro jednotlivé skupiny.

I. skupina: vlastní a osvojené děti a jejich potomci, rodiče vlastní a osvojitelé, ostatní příbuzní v přímé linii, manželé, manželé vlastních i osvojených dětí a jejich potomků

II. skupina: sourozenci, nevlastní děti i vnuci a nevlastní rodiče, manželé nevlastních dětí a vnuků, příbuzní manžela zůstavitelova (převodcova) v přímé linii, osoby žijící se zůstavitelem (převodcem) ve společné domácnosti nejméně po dobu jednoho roku před smrtí (darem) a z tohoto důvodu pečující o společnou domácnost nebo odkázané výživou na zůstavitele (převodce).

II. skupina: ostatní osoby.

² Zákon č. 26/1957 Sb., o notářských poplatcích

³ Nařízení ministra financí č. 30/1957 Sb., kterým se provádí zákon o notářských poplatcích

Sazba pro I. skupinu byla v rozmezí od 5 % do 25 %, pro II. skupinu od 12 % do 30 % a pro III. skupinu od 20 % do 55 % ze základu.³ Podrobněji v tabulce č. 1.

Tabulka č. 1 Sazba poplatku z dědictví a darování

Základ poplatku do Kčs	I. skupina v %	II. skupina v %	III. skupina v %
1 000	5	12	20
2 000	6	13	22
5 000	6	14	24
10 000	7	15	26
20 000	8	16	28
30 000	8	17	30
50 000	9	18	32
75 000	10	19	34
100 000	11	20	36
150 000	13	21	38
200 000	15	23	41
250 000	17	25	45
300 000	20	27	50
Ze zbytku nad 300 000	25	30	55

Zdroj: Nařízení ministra financí č. 30/1957 Sb., kterým se provádí zákon o notářských poplatcích

Z majetku v soukromém vlastnictví se platily poplatky podle sazby zvýšené o 3 %. Pro posouzení, o jaký druh vlastnictví šlo, byla rozhodující osoba nabyvatele. Poplatek podle sazby platné pro osobní majetek se platilo také z pozemku určeného prokazatelně ke stavbě rodinného domku, s jehož stavbou bylo započato do jednoho roku od nabytí pozemku. Rodinný domek, jehož nabyl vlastník jiného rodinného domku, se zpoplatnil jako majetek v soukromém vlastnictví.⁴

Notářský poplatek z převodu nemovitostí se platil z nemovitého majetku, který byl v osobním nebo soukromém vlastnictví a úplatně se převedl do vlastnictví jiných osob. Byla-li úplatou kryta jen část ceny převedeného nemovitého majetku, platil se poplatek z převodu nemovitostí, byl-li vyšší než poplatek z darování. Poplatek z převodu nemovitostí se platil i tehdy, pokud se

⁴ Nařízení ministra financí č. 30/1957 Sb., kterým se provádí zákon o notářských poplatcích

převáděla nemovitost z osobního nebo soukromého vlastnictví do socialistického vlastnictví převážně úplatně. Pro poplatnost se počítaly ceny majetku převedeného mezi týmiž osobami v období jednoho roku před posledním převodem. Poplatek hradili společně a nerozdílně nabyvatel s převodcem. Pouze při převodu nemovitosti do socialistického vlastnictví platil poplatek pouze převodce. Základem poplatku z převodu nemovitostí byla cena převedené nemovitosti a jejího příslušenství. Sazby poplatku byly ve dvou pásmech, výhodná pro nabyvatele v blízkém příbuzenském poměru k převodci a obecnou sazbu pro ostatní. Výhodná sazba byla v rozmezí od 1 % do 5 % a obecná od 6 % do 13 %. Pro nemovitost v soukromém vlastnictví se sazba zvyšovala o 2 %. ⁵

Podrobněji v tabulce č. 2.

Výhodná sazba poplatku z převodu nemovitostí se týkala těchto převodů majetku:

- z rodičů na děti (i osvojených) nebo jejich potomky a opačně,
- z rodičů na manžele dětí nebo jejich potomků a opačně,
- z nevlastních rodičů na nevlastní děti
- a mezi manžely. ⁶

Tabulka č. 2 Sazba poplatku z převodu nemovitostí

Základ poplatku do Kč	Výhodná sazba poplatku v %	Obecná sazba poplatku v %
4 000	1	6
10 000	2	7
20 000	2,5	8
50 000	3	9
100 000	3,5	10
150 000	4	11
Nad 150 000	5	13

Zdroj: Nařízení ministra financí č. 30/1957 Sb., kterým se provádí zákon o notářských poplatcích

⁵ Zákon č. 26/1957 Sb., o notářských poplatcích

⁶ Nařízení ministra financí č. 30/1957 Sb., kterým se provádí zákon o notářských poplatcích

Základ poplatku z dědictví se zaokrouhloval dolů na celé dvacetikoruny. Základ nižší než 20 Kčs se nezaokrouhloval. Poplatek se zaokrouhloval dolů na dvacetihaléře.⁷ Poplatky do 300 Kčs se platily kolkovými známkami, vyšší se platily na účet lidového soudu, v jehož obvodu bylo notářství, které poplatek vyměřilo. Poplatky z darování a z převodu nemovitostí musely být uhrazeny před registrací smlouvy, jinak mohlo notářství registraci odepřít.⁶

2.1.2 Zákon č. 24/1964 Sb., o notářských poplatcích

Notářský poplatek z dědictví se vybíral za nabytí majetku děděním a za jiné bezúplatné nabytí majetku úmrtím občana. Poplatek se též vybíral za bezúplatné nabytí majetku, který zůstavitel převedl ve třech měsících před svou smrtí na osobu, která se stala dědicem. Základem poplatku byla cena majetku po odečtení dluhů a hodnoty jiných povinností zjištěných nebo uložených v řízení o dědictví.⁷ Poplatková úleva vyjadřovala cenu majetku, který se nezapočítával do základu poplatku z dědictví. Jednalo se o hospodářské budovy a pozemky, které byly sdruženy v jednotném zemědělském družstvu nebo které nabyvatel do jednoho roku po nabytí dědictví sdružil do jednotného zemědělského družstva a dále o zděděné hospodářské budovy a pozemky, které byly v bezplatném užívání socialistické zemědělské organizace nebo které do jednoho roku po nabytí dědictví byly nabyvatelem odevzdány do takového užívání.² Od poplatku byly osvobozeny movité věci v osobním vlastnictví v hodnotě do 3000 Kč, nárok zůstavitele na dávky sociálního zabezpečení a na dávky nemocenského pojištění za poslední měsíc před smrtí, vklady na vkladních knížkách „na jméno“ u tuzemských státních peněžních ústavů, pojistná plnění z pojištění osob sjednaného u Státní pojišťovny, členský podíl v bytovém družstvu přecházející od manžela, dětí a rodičů, stal-li se některý z dědiců členem družstva místo zůstavitele. Od poplatku z dědictví byly zcela osvobozeny socialistické organizace.⁸

Notářský poplatek z darování se vybíral zejména z nabytí práva vlastnického, pohledávek a jiných majetkových práv, pokud k němu docházelo zcela nebo zčásti bezúplatně a z jiných

⁷ Zákon č. 24/1964 Sb., o notářských poplatcích

⁸ Vyhláška ministerstva financí č. 25/1964 Sb., k provedení zákona o notářských poplatcích

obohacení na základě právních úkonů. Cena majetku nabytého od téže osoby ve dvou letech se sčítala. Poplatek se nevybíral z majetku v ceně nepřesahující 3000 Kčs a z majetku nabytého ze socialistického majetku nebo do socialistického majetku.¹ Plnění na základě zákonné povinnosti nebylo předmětem poplatku. Poplatek se vybíral i z movitých věcí, které se převáděly z ciziny na nabyvatele v tuzemsku nebo z tuzemska na nabyvatele v cizině. Od poplatku byly osvobozeny cizozemské peníze a platební dokumenty znějící na cizí měnu, pokud byly darovány do tuzemska a byly propláceny prostřednictvím podniku zahraničního obchodu TUZEX nebo v československých korunách se stanoveným příplatkem k oficiálnímu kursu. Toto osvobození nepříslušelo, jestliže prostředky, z nichž byl dar poskytnut, byly přiděleny do ciziny, např. jako diety. Další osvobození se týkalo movitého majetku převedeného zástupci cizích států pověřenými v Československé socialistické republice a jejich rodinnými příslušníky a movitý majetek převedený jinými osobami s diplomatickými výsadami.⁹

Zařazení nabyvatelů u dědictví a darování do skupin:

I. skupina: vlastní a osvojené děti a jejich potomci, rodiče vlastní a osvojitelé, ostatní příbuzní v přímé linii, manželé, manželé vlastních i osvojených dětí a jejich potomků

II. skupina: sourozenci, děti a vnuci manžela zůstavitele (převodce) a jejich manželé, rodiče manžela zůstavitele (převodce), příbuzní manžela zůstavitelova (převodcova) v přímé linii, osoby žijící se zůstavitelem (převodcem) ve společné domácnosti nejméně po dobu jednoho roku ve společné domácnosti a z tohoto důvodu pečující o společnou domácnost nebo odkázané výživou na zůstavitele (převodce).

III. skupina: ostatní osoby.

Sazby poplatku z dědictví a darování podle základu daně je uvedeno v tabulce č. 3.

⁹ Vyhláška ministerstva financí č. 25/1964 Sb., k provedení zákona o notářských poplatcích

Tabulka č. 3 Sazba poplatku z dědictví a darování

Základ poplatku do Kčs	I. skupina v %	II. skupina v %	III. skupina v %
1 000	5	12	20
2 000	6	13	22
5 000	6	14	24
10 000	7	15	26
20 000	8	16	28
30 000	8	17	30
50 000	9	18	32
75 000	10	19	34
100 000	11	20	36
150 000	13	21	38
200 000	15	23	41
250 000	17	25	45
300 000	20	27	50
Ze zbytku nad 300 000	25	30	55

Zdroj: Vyhláška ministerstva financí č. 25/1964 Sb., k provedení zákona o notářských poplatcích

Předmětem **poplatku z převodu nemovitostí** byl úplatný převod nemovitosti včetně příslušenství, bylo-li zjištěno, že úplata byla skutečně poskytnuta nebo, že byl nabyvatel zavázán ji poskytnout. Základem poplatku byla úplata za nemovitost, respektive souhrn úplat za všechny nemovitosti převáděné mezi tímž převodcem a nabyvatelem. Poplatek byl povinen platit převodce, nabyvatel za poplatek ručil, u výměny nemovitostí platily obě strany společně a nerozdílně. Při výměně nemovitostí se považovaly převody nemovitostí za jeden převod a poplatek se vybíral z převodu té nemovitosti, z jejíhož převodu byl poplatek vyšší.¹⁰ Osvobozena od poplatků byla výměna pozemků užívaných k zemědělské výrobě, byla-li jejich cena stejná. Při výměně pozemků nestejné ceny se platil poplatek jen z rozdílu cen. Z převodu nemovitostí ze soukromého vlastnictví nebo do soukromého vlastnictví se platil poplatek zvýšený o 3 % základu připadajícího na tyto nemovitosti.¹¹ Výhodná sazba pro převody nemovitostí mezi blízkými osobami činila od 1 % do 3 % a obecná sazba od 6 % do 13 %. Více v tabulce č. 4.

¹⁰ Zákon č. 24/1964 Sb., o notářských poplatcích

¹¹ Vyhláška ministerstva financí č. 25/1964 Sb., k provedení zákona o notářských poplatcích

Výhodná sazba poplatku z převodu nemovitostí se týkala převodů majetku:

- mezi rodiči na dětmi (i osvojenými) a jejich potomky,
- mezi rodiči a manžely jejich potomků,
- mezi manžely
- a z manžela na děti druhého manžela a jejich potomky.²

Tabulka č. 4 Sazba poplatku z převodu nemovitostí

Základ poplatku do Kčs	Obecná sazba poplatku v %	Výhodná sazba poplatku v %
4 000	6	1
10 000	7	2
20 000	8	2,5
50 000	9	3
100 000	10	3,5
150 000	11	4
Nad 150 000	13	5

Zdroj: Vyhláška ministerstva financí č. 25/1964 Sb., k provedení zákona o notářských poplatcích

Při vyměřování poplatků z dědictví, darování i převodu nemovitostí se základ zaokrouhlil na celé stokoruny nahoru a vyměřený poplatek taktéž na celé koruny nahoru. Notářské poplatky do 400 Kčs se platily kolkovými známkami, vyšší na účet okresního soudu, v jehož obvodu bylo státní notářství, které poplatek vyměřilo¹²

2.1.3 Zákon č. 146/1984 Sb., o notářských poplatcích

Základem **notářského poplatku z převodu nebo přechodu nemovitostí** byla cena zjištěná. Jednalo se o úplatné převody nebo přechody vlastnictví k nemovitostem a úplatné přechody práva osobního užívání pozemků. Při výměně nemovitostí se vzájemné převody považovaly za jeden a poplatek se vybíral z té nemovitosti, z jejíhož převodu byl vyšší. Poplatníkem byl převodce, nabyvatel ručil. U výměny nemovitostí byli oba převodci a nabyvatelé poplatníky společně a nerozdílně.

¹² Zákon č. 24/1964 Sb., o notářských poplatcích

Předmětem **poplatku z dědictví** bylo nabytí majetku děděním a jiné bezúplatné nabytí majetku úmrtím občana. Základem poplatku byla cena nabytého majetku po odpočtu dluhů zůstavitele a jiných povinností uložených. Poplatníkem byl nabyvatel. Osvobozeny byly movité věci v osobním vlastnictví v I. a II. skupině do 50 000 Kčs, u III. skupiny do 3 000 Kčs. Dále vklady na vkladních knížkách, vklady na spořicírových a běžných účtech u státní spořitelny byly osvobozeny bez omezení hodnoty, mzdové nároky z pracovního poměru do výše trojnásobku jeho průměrného měsíčního výdělku, nárok zůstavitele na dávky sociálního zabezpečení a na dávky nemocenského pojištění za poslední měsíc před smrtí.¹³

Předmětem **poplatku z darování** bylo bezúplatné nabytí majetku na základě právního úkonu a jinak než úmrtím občana. Šlo-li o nabytí stavby zřízené na pozemku v osobním vlastnictví, byl předmětem poplatku i přechod práva osobního užívání pozemku. Základem poplatku byla cena nabývaného majetku po srážce zjištěných dluhů, ceny jiných povinností a případné úplaty. Cena majetku nabytého od téže osoby ve dvou letech se sčítal. Poplatníkem byl nabyvatel, převodce za poplatek ručil. Osvobozeny byly movité věci v osobním vlastnictví v I. a II. skupině do 50 000 Kčs, u III. skupiny do 3 000 Kč. Taktéž jako u dědictví byly bez omezení osvobozeny od poplatku z darování vklady na vkladních knížkách a vklady na spořicírových a běžných účtech u státní spořitelny a valuty dále specifikované.

Minimální poplatek u I. skupiny 100 Kčs, u II. skupiny 200 Kčs a u III. skupiny 300 Kčs.

Notářské poplatky do 1000 Kčs se platily kolkovými známkami. Vyšší částky se hradily na účet okresního soudu, v jehož obvodu bylo státní notářství, jež poplatek vyměřilo.

Zařazení osob do skupin pro účely notářského poplatku z převodu nebo přechodu nemovitostí, z dědictví a z darování:

I. skupina: manžel, děti vlastní a osvojené, vnuci a rodiče

II. skupina: sourozenci, prarodiče a osoby žijící nejméně jeden rok před převodem nebo smrtí zůstavitele ve společné domácnosti a které z toho důvodu pečovaly o společnou domácnost nebo byly odkázány výživou na převodce nebo zůstavitele.

¹³ Zákon č. 24/1984 Sb., o notářských poplatcích, ve znění pozdějších předpisů

III. skupina: ostatní osoby ¹⁴

Sazby poplatků pro notářský poplatek z dědictví, darování a převodu nemovitostí podle jednotlivých skupin jsou uvedeny v tabulce č. 5.

Tabulka č. 5 Sazby poplatků dle Zákona č. 24/1984 Sb., o notářských poplatcích, ve znění pozdějších předpisů

Notářský poplatek	I. skupina v %	II. skupina v %	III. skupina v %
Z převodu nemovitostí	1	5	5
Z dědictví	1	5	20
Z darování	1	5	20

Zdroj: Zákon č. 24/1984 Sb., o notářských poplatcích, ve znění pozdějších předpisů

¹⁴ Zákon č. 24/1984 Sb., o notářských poplatcích, ve znění pozdějších předpisů

2.2 Daňová reforma v roce 1992

Nová politická a ekonomická situace v naší zemi na počátku 90. let 20. století si vyžádala změny i v daňové oblasti. Došlo ke kompletnímu zpracování nové daňové soustavy a vznikla síť finančních orgánů.

2.2.1 Zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani převodu nemovitostí

V rámci daňové reformy v roce 1992 vstoupil v platnost Zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí (dále jen zákon č. 357/1992) s účinností od 1.1.1993. Od té doby prošel mnoha změnami. Tendencí naší současné politiky je majetkové daně utlumovat a případně je zakomponovat do jiné přímé daně, pravděpodobně daně z příjmů. Uvedený trend dokládá řada novelizací, které přinášely zmírnění původního zákona.

2.2.1.1 Daň dědická

Jedna z majetkových daní, kterou se zdaňuje převod majetku na dědice po zůstaviteli.

2.2.1.1.1 Poplatník

Poplatníkem je dědic, který nabytí majetek z dědictví. Podle současné právní normy může být dědic ze zákona, ze závěti nebo obou těchto důvodů. K přechodu práv a povinností, které tvoří předmět dědictví, dochází pravomocným rozhodnutím soudu a to zpětně k okamžiku smrti zůstavitele. Dnem smrti se také rozumí den označený v soudním rozhodnutí o prohlášení fyzické osoby za mrtvou. Dědic může být fyzická i právnická osoba nebo stát. Fyzická osoba může dědit ze zákona nebo ze závěti, právnická osoba ze závěti a stát buď ze závěti nebo v případě absence dědiců jako odúmrt'. Dědickou daň platí dědic z majetku nepodléhajícímu osvobození, případně části, pokud je více dědiců. Pokud zůstavitel nezanechal žádný majetek, dědické řízení se zastaví, případně se majetek nepatrné hodnoty přenechá tomu, kdo vypravil pohřeb.¹⁵

¹⁵ § 2 zákona č. 357/1992

2.2.1.1.2 Předmět daně

Předmětem **daně dědické** je nabytí majetku děděním. Majetek chápeme jako věci movité, peněžní prostředky v české i cizí měně, cenné papíry, pohledávky, nemovitosti, majetková práva a jiné majetkové hodnoty. Předmětem zdanění dědickou daní je i výplata dědického podílu spoludědici, či zřízení věcného břemene užívání nemovitosti v rámci dědického řízení. Daň se nevybírá z nemovitého majetku nacházejícího se v cizině. Pokud byl zůstavitel v době smrti občanem České republiky a zároveň měl na tomto území trvalý pobyt, vybírá se daň dědická ze všeho movitého majetku. V případě úmrtí občana České republiky bez trvalého pobytu v naší vlasti je předmětem dědictví movitý majetek nacházející se pouze na našem území. Podobně je tomu u cizích státního příslušníka.¹⁶

2.2.1.1.3 Základ daně

Základem daně je cena děděného majetku ponížena o hodnotu majetku osvobozeného a poměrnou část dluhů ve výši odpovídající neosvobozenému majetku. Takto upravený základ daně se zaokrouhluje na celé stokoruny nahoru. Dluhy představují vždy odměnu notáře za provedené úkony v dědickém řízení, přiměřené náklady pohřbu a případné dluhy zanechané zůstavitelem ke dni úmrtí. Do nákladů spojených s pohřbem se nezahrnuje pohoštění smutečních hostů. Nelze jako náklad dědictví uznat znalečné za vypracování posudků majetku, neboť není dluhem zemřelého ani výdajem v souvislosti s jeho skolem.¹⁷

2.2.1.2 Daň darovací

Daní darovací se zdaňují bezúplatné převody majetku na základě právních úkonů, nebo v souvislosti právními úkony nejčastěji ve formě darovacích smluv.

¹⁶ § 3 zákona č. 357/1992

¹⁷ § 4 zákona č. 357/1992

2.2.1.2.1 Poplatník

Poplatníkem je obdarovaný. Dárce je ručitelem. V případě, že je obdarovaný cizinec, pak je poplatníkem dárce. Poplatníkem může být fyzická i právnická osoba. Pokud je obdarovaných více, je každý z nich poplatníkem v rozsahu dílu nabývaného majetku.¹⁸

2.2.1.2.2 Předmět daně

Předmětem darovací daně je bezúplatné nabytí majetku jinak, než smrtí původního majitele. Majetkem je považován movitý a nemovitý majetek a jiný majetkový prospěch. Do nemovitostí patří i byty a nebytové prostory. Movitý majetek jsou movité věci, peněžní prostředky v hotovosti nebo na účtech v české i cizí měně, cenné papíry, pohledávky, majetková práva a jiné majetkové hodnoty. Majetkový prospěch bývá reprezentován zřízením věcného břemene bez úplaty. Nejčastější formou bezúplatný převodů jsou darovací smlouvy. Může se také jednat o smlouvu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, kdy některý ze spoluvlastníků bezúplatně získá větší hodnotu, než měl před vypořádáním. Rozdíl ceny po rozdělení a původní je předmětem darování.¹⁹

2.2.1.2.3 Základ daně

Základem daně je hodnota majetku po odečtení prokazatelných dluhů vázících se k darovanému majetku a které přechází s darem na obdarovaného. Věřitelem musí být třetí osoba. Od hodnoty nemovitého majetku se odečítá hodnota věcného břemene a to již ve znaleckém posudku, od hodnoty movitého majetku clo při dovozu z ciziny. Při opakovaných darech od stejného dárce témuž obdarovanému se všechny dary sčítají v období dvou po sobě jdoucích letech. Od součtu těchto darů se odečte nárok na osvobození a vypočítá daňová povinnost. Daň již dříve vyměřená se uplatní.²⁰

¹⁸ § 5 zákona č. 357/1992

¹⁹ § 6 zákona č. 357/1992

²⁰ § 7 zákona č. 357/1992

2.2.1.3 Daň z převodu nemovitostí

Daní z převodu nemovitostí se zdaňují úplatné převody nemovitostí mající formu kupních smluv, dražeb, zajišťovacích převodů práv k nemovitostem, vkladů do obchodních společností, vydržení i soudních rozhodnutí jako jsou vypořádání spoluvlastnictví a podobně.

2.2.1.3.1 Poplatník

Poplatníkem je prodávající, kupující je ručitelem. Existují situace, kdy poplatníkem daně z převodu nemovitostí je nabyvatel. Jedná se kupní smlouvy, kdy prodávající je v konkurzu, při vyvlastnění, vydržení, dražbě nebo u zajišťovacího převodu práv k nemovitostem. Účastníci směnné smlouvy jsou poplatníky společně a nerozdílně.²¹

2.2.1.3.2 Předmět daně

Předmětem daně z převodu nemovitostí je úplatný převod nemovitostí a úplatné vypořádání spoluvlastnictví. Rovněž je předmětem daně převod, od kterého se následně odstoupí a smlouva se tím od počátku ruší. Při výměně nemovitostí se pro daňové účely považují vzájemné převody za jeden převod a daň se vybírá z převodu té nemovitosti, která je vyšší.²²

2.2.1.3.3 Základ daně

Základem daně je cena zjištěná převáděným nemovitostí podle platného oceňovacího předpisu v den převodu, pokud vyšší než cena sjednaná. V opačném případě je základem daně cena sjednaná. Zjednodušeně řečeno, základem je cena vyšší ze dvou porovnávaných a to kupní a zjištěné. Při koupi z konkurzu nebo insolvence, při dražbě, vyvlastnění a vydržení je základem cena sjednaná či cena dosažená vydražením. U převodů nemovitostí z vlastnictví územních

²¹ § 8 zákona č. 357/1992

²² § 9 zákona č. 357/1992

samosprávních celků a do jejich vlastnictví je základem daně cena sjednaná. Znalecký posudek se od poplatníka v tom případě nevyžaduje.²³

2.2.1.4 Společná ustanovení

Stejná konstrukce všech tří daní spojených v jeden zákon umožňuje společná ustanovení týkajících se rozdělení osob do skupin pro účely výpočtu daní, sazby daně, zaokrouhlování, vyměření a splatnosti, osvobození a termínů pro podání přiznání.

2.2.1.4.1 Rozdělení osob do skupin

Pro účely výpočtu všech tří daní se dělí osoby do tří skupin. Do I. skupiny jsou zařazeny osoby v přímé linii a manželé, do II. skupiny osoby pobočné po společném předkovi a osoby žijící ve společné domácnosti nejméně jeden rok před převodem (úmrtím zůstavitele) a do III. skupiny ostatní fyzické a všechny právnické osoby včetně státu.²⁴

2.2.1.4.2 Sazby daně

Pro I. skupinu u daně dědické a darovací jsou sazby podle základu daně progresivní v rozmezí od 1 % do 5 %²⁵, pro II. skupinu od 3 % do 12 %²⁶ a pro III. skupinu je sazba od 7 % do 40 % ze základu daně.²⁷ U dědické daně se při výpočtu navíc používá koeficient 0,5. Na dani z převodu nemovitostí je lineární sazba pro všechny tři skupiny 3 %.²⁸ Viz tabulky č. 6, 7 a 8.

²³ § 10 zákona č. 357/1992

²⁴ § 11 zákona č. 357/1992

²⁵ § 12 zákona č. 357/1992

²⁶ § 13 zákona č. 357/1992

²⁷ § 14 zákona č. 357/1992

²⁸ § 15 zákona č. 357/1992

Tabulka č. 6 Sazba daně dědické a darovací u osob zařazených do I. skupiny

přes Kč	do Kč	Sazba
-	1 000 000	1 %
1 000 000	2 000 000	10 000 Kč a 1,3 % ze základu přesahujícího 1 mil. Kč
2 000 000	5 000 000	23 000 Kč a 1,5 % ze základu přesahujícího 2 mil. Kč
5 000 000	7 000 000	68 000 Kč a 1,7 % ze základu přesahujícího 5 mil. Kč
7 000 000	10 000 000	102 000 Kč a 2,0 % ze základu přesahujícího 7 mil. Kč
10 000 000	20 000 000	162 000 Kč a 2,5 % ze základu přesahujícího 10 mil. Kč
20 000 000	30 000 000	412 000 Kč a 3,0 % ze základu přesahujícího 20 mil. Kč
30 000 000	40 000 000	712 000 Kč a 3,5 % ze základu přesahujícího 30 mil. Kč
40 000 000	50 000 000	1 062 000 Kč a 4,0 % ze základu přesahujícího 40 mil. Kč
50 000 000	a více	1 462 000 Kč a 5,0 % ze základu přesahujícího 50 mil. Kč

Zdroj § 12 zákona č. 357/1992

Tabulka č. 7 Sazba daně dědické a darovací u osob zařazených do II. skupiny

přes Kč	do Kč	Sazba
-	1 000 000	3 %
1 000 000	2 000 000	30 000 Kč a 3,5 % ze základu přesahujícího 1 mil. Kč
2 000 000	5 000 000	65 000 Kč a 4,0 % ze základu přesahujícího 2 mil. Kč
5 000 000	7 000 000	185 000 Kč a 5,0 % ze základu přesahujícího 5 mil. Kč
7 000 000	10 000 000	285 000 Kč a 6,0 % ze základu přesahujícího 7 mil. Kč
10 000 000	20 000 000	465 000 Kč a 7,0 % ze základu přesahujícího 10 mil. Kč
20 000 000	30 000 000	1 165 000 Kč a 8,0 % ze základu přesahujícího 20 mil. Kč
30 000 000	40 000 000	1 965 000 Kč a 9,0 % ze základu přesahujícího 30 mil. Kč
40 000 000	50 000 000	2 865 000 Kč a 10,5 % ze základu přesahujícího 40 mil. Kč
50 000 000	a více	3 915 000 Kč a 12,0 % ze základu přesahujícího 50 mil. Kč

Zdroj § 13 zákona č. 357/1992

Tabulka č. 8 Sazba daně dědické a darovací u osob zařazených do III. skupiny

přes Kč	do Kč	Sazba
-	1 000 000	7 %
1 000 000	2 000 000	70 000 Kč a 9,0 % ze základu přesahujícího 1 mil. Kč
2 000 000	5 000 000	160 000 Kč a 12,0 % ze základu přesahujícího 2 mil. Kč
5 000 000	7 000 000	520 000 Kč a 15,0 % ze základu přesahujícího 5 mil. Kč
7 000 000	10 000 000	820 000 Kč a 18,0 % ze základu přesahujícího 7 mil. Kč
10 000 000	20 000 000	1 360 000 Kč a 21,0 % ze základu přesahujícího 10 mil. Kč
20 000 000	30 000 000	3 460 000 Kč a 25,0 % ze základu přesahujícího 20 mil. Kč
30 000 000	40 000 000	5 960 000 Kč a 30,0 % ze základu přesahujícího 30 mil. Kč
40 000 000	50 000 000	8 960 000 Kč a 35,0 % ze základu přesahujícího 40 mil. Kč
50 000 000	a více	12 460 000 Kč a 40,0 % ze základu přesahujícího 50 mil. Kč

Zdroj § 14 zákona č. 357/1992

2.2.1.4.3 Zaokrouhlování

Základ daně se zaokrouhluje na celé stokoruny nahoru a vypočítaná daň také na celé koruny nahoru.²⁹

2.2.1.4.4 Vyměření a splatnost daní

V přiznání k dani dědické a dani darovací uvádí daňový subjekt údaje rozhodné pro vyměření daně. Daňovou povinnost vyměřuje správce daně platebním výměrem a splatná je do 30 dnů ode dne doručení platebního výměru poplatníkovi. Na dani z převodu nemovitostí si poplatník vypočítá daň již v daňovém přiznání. Jen když se výpočet správce daně liší od výpočtu poplatníka, vyměřuje se daň platebním výměrem. Termín splatnosti daně z převodu nemovitostí

²⁹ § 17 zákona č. 357/1992

je totožný s termínem pro podání přiznání, což je do konce třetího měsíce po zápisu v katastru nemovitostí.

K daňové povinnosti do výše 100 Kč, se podává daňové přiznání s předepsanými přílohami, daň však správce daně nepředepíše a poplatník ji neplatí. Toto se týká všech tří daní. Platební výměr na dani dědické a darovací se do 100 Kč nevystavuje.³⁰ Tak tomu nebylo vždy. Do konce roku 2003 musel správce daně poplatníkovi zasílat platební výměr na nulovou daňovou povinnost v případě úplného osvobození. U částky do 50 Kč se vyměřovala platebním výměrem minimální daň 50 Kč.

2.2.1.4.5 Osvobození

Zákon č. 357/1992 zná celou řadu osvobození při splnění určitých podmínek. V první řadě musí být uvedeno plošné osvobození poplatníků zařazených do I. a II. skupiny od daně dědické a darovací bez jakéhokoliv rozlišení převáděného majetku. Poplatníci nemají povinnost podávat daňové přiznání, v němž by museli uplatňovat nárok právě na toto osvobození. Stačí jednoduše prokázat příslušnost I. nebo II. skupiny. Poplatníci patřící do III. skupiny těchto dvou daní mají osvobozenou hodnotu 20 000 Kč movitých věcí jako jsou motorová vozidla, vybavení bytů, zbraně a jiné věci, které nesloužily poslední rok před darem (smrtí zůstavitele) k podnikání. Další suma 20 000 Kč je osvobozena z peněžních prostředků v hotovosti nebo na účtech v české či cizí měně a cenné papíry, s výjimkou určených k podnikání. Každému poplatníkovi přísluší osvobození do uvedené výše zvlášť pro movité věci osobní potřeby a zvlášť pro peněžní prostředky, vklady a cenné papíry. Daň se vybírá z majetku převyšujícího toto osvobození.³¹

V návaznosti na zákon č. 42/1994 Sb., o penzijním připojištění se státním příspěvkem, je nabytí práv ze smlouvy o penzijním připojištění, která je předmětem dědictví, zcela osvobozeno.³²

Další významný okruh osvobození od daně dědické, darovací a z převodu nemovitostí je specifikován v § 20 zákona č. 357/1992. Jedná se například o osvobození od daně dědické a

³⁰ § 18 zákona č. 357/1992

³¹ § 19 zákona č. 357/1992

³² § 19 odst. 2 c) zákona č. 357/1992

darovací při nabytí majetku územními samosprávnými celky, o osvobození České republiky od daně dědické a darovací³³ a vymezení podmínek pro osvobození státu od daně z převodu nemovitostí.³⁴ Úplatný převod na Českou republiku je osvobozen bez dalších podmínek.³⁵ Dále je od daně dědické a darovací bezúplatné nabytí majetku právníckými osobami založenými k zabezpečování činnosti v oblasti kultury, školství, výchovy a ochrany dědí a mládeže, vědy, výzkumu, vývoje, vzdělávání, zdravotnictví, sociální péče, ekologie, ochrany opuštěných zvířat nebo ohrožených druhů zvířat, tělovýchovy, sportu a požární ochrany, je-li bezúplatné nabytí majetku na tuto činnost určeno. Státem registrované církve a náboženské spolky jsou osvobozeny od daně dědické a darovací, rovněž tak obecně prospěšné společnosti a politické strany a politická hnutí, nadace a nadační fondy a zdravotní pojišťovny. Vždy musí být splněna podmínka účelu použití majetku, kterou prokazuje nabyvatel.³⁶

Od daně z převodu nemovitostí jsou osvobozeny převody a přechody majetku při likvidaci státních podniků, akciových společností s plnou účastí státu nebo Pozemkového fondu české republiky a společností s ručeným omezených s plnou účastí státu. Dále jsou osvobozeny přechody vlastnictví nemovitostí z majetku obcí do vlastnictví dobrovolných svazků obcí vytvořených podle zvláštního zákona a naopak.³⁷

Od dědické daně je osvobozen nárok zůstavitele na odškodnění a za jeho života nebyl uspokojen, dále i nárok, o kterém nebylo do konce života zůstavitele soudem rozhodnuto.³⁸

Významným osvobozením je osvobození vkladů do základního kapitálu (dříve jmění) obchodních společností nebo družstva podle obchodního zákoníku. Toto je podmíněno hned několika faktory. Vkladem nemovitosti z vlastnictví společníka se navýší hodnota základního kapitálu obchodní společnosti, od toho se odvozuje podíl na výsledku podnikání a podíl na čistém obchodním majetku společnosti nebo družstva. Je tedy zřejmé, že tímto úkonem dochází

³³ § 20 odst. 1 zákona č. 357/1992

³⁴ § 20 odst. 3 zákona č. 357/1992

³⁵ § 20 odst. 3 zákona č. 357/1992

³⁶ § 20 odst. 4 zákona č. 357/1992

³⁷ § odst. 2 zákona č. 357/1992

³⁸ § 20 odst. 5 zákona č. 357/1992

k úplatnému převodu nemovitosti, který podléhá dani z převodu nemovitostí. Musí být splněna podmínka, že se skutečně jedná o vklad o základního kapitálu, aby účast společníka ve společnosti trvala 5 let a do té doby mu nemovitost nebyla vrácena. Dojde-li k úmrtí vkladatele nemovitostí, považuje se nárok na osvobození splněný.³⁹

Dalším osvobozením týkajícím se obchodních společností jsou proměny společností a to fúzí, splynutím nebo sloučením.⁴⁰

Oblasti stavebnictví se týká osvobození prvního převodu dosud neužívaného rozestavěného nebo dokončeného bytu z vlastnictví převodce s předmětem činnosti výstavba nebo prodej staveb a bytů nebo z vlastnictví obce. Nesplněním jedné z podmínek nelze uznat osvobození. Může se jednat o byt v nové stavbě nebo i o byt vzniklý změnou dokončené stavby nástavbou, vestavbou nebo přístavbou.⁴¹

Převody bytů, nebytových prostor, rodinných domků a garáží z vlastnictví bytového družstva na jeho člena též požívá nárok na osvobození.⁴²

V prvních letech účinnosti zákona č. 357/1992 velmi využívané, nyní již jen sporadicky, je osvobození vydání majetku podle zvláštních předpisů, jako jsou zákon č. 403/1990 Sb., o zmírnění následků některých majetkových křivd, zákon č. 87/1991 S., o mimosoudních rehabilitacích, zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku a zákon č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech.

Tématicky velmi blízké je ustanovení § 23 odst. 2 zákona č. 357/1992, podle kterého je osvobozen od daně dědické, daně darovací a daně z převodu nemovitostí první převod na osobu blízkou (dle občanského zákoníku) nemovitého majetku vydaného nebo poskytnutého jako náhrada podle zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému

³⁹ § 20 odst. 6 e) zákona č. 357/1992

⁴⁰ § 20 odst. 6 f) zákona č. 357/1992

⁴¹ § 20 odst. 7 zákona č. 357/1992

⁴² § 20 odst. 6 g), h) zákona č. 357/1992

zemědělskému majetku a zákona č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech.⁴³

2.2.1.4.6 Daňová přiznání

Termín pro podání přiznání je u dědické daně do 30 dnů od právní moci usnesení o dědictví. U darování je to 30 dnů od doručení zapsané darovací smlouvy z katastrálního úřadu nebo 30 dnů od uskutečnění jiného daru, především movitého majetku nebo nemovitostí neevidovaných v katastru nemovitostí. Hromadné přiznání k dani darovací za celý kalendářní rok s uplatněním nároku na osvobození z důvodu financování zařízení a humanitárních akcí v oblasti kultury školství, vědy, výzkumu, vývoje a vzdělávání, zdravotnictví, sociální péče, ekologie, tělovýchovy, sportu, výchovy a ochrany dětí a mládeže a požární ochrany se podává do 30 dnů od konce kalendářního roku, v němž byly dary poskytnuty. Na dani z převodu nemovitostí je termínem pro podání přiznání poslední den třetího měsíce po zápisu v katastru nemovitostí. Přílohou k daňovému přiznání je ověřená kopie smlouvy nebo usnesení soudu a znalecký posudek. Pokud je daň zcela osvobozena nebo je základem daně cena sjednaná, posudek se nevyžaduje. V případě dědictví a darování osvobozeného z důvodu zařazení poplatníka do I. a II. skupiny se daňové přiznání nepodává, poplatník finančnímu úřadu prokáže příbuzenství nebo společnou domácnost s dárce či zůstavitelem.⁴⁴

Uvedený přehled zákonů dokazuje, že zdanění převodů majetku se neustále vyvíjí. Dřívější zákony znevýhodňovaly například převody majetku v soukromém vlastnictví oproti majetku v osobním vlastnictví. Nynější zákon zase pamatuje na osvobození v oblasti vkladů do základního jmění společností, převodů nemovitého majetku při rušení státních podniků, u restitucí nemovitostí, společensky prospěšných aktivit jako věda, výzkum, školství, zdravotnictví, sport, charita a podobně. Novým trendem aktuálního zákona je osvobození celých skupin poplatníků od daně dědické a darovací. Tak rozsáhlé osvobození starší právní předpisy neznaly.

⁴³ § 23 odst. 2 zákona č. 357/1992

⁴⁴ § 21 zákona č. 357/1992

2.3 Novelizace zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí

Od roku 1993, kdy tento zákon vstoupil v platnost, byl do dnešní doby mnohokrát novelizován, tedy pozměňován. Vždy se jednalo o zmírnění daňového zatížení pro poplatníky. V následujících podkapitolách uvedu vývoj jednotlivých druhů daní. Fakta o změnách jasně vypovídají o ústupu daně dědické a darovací. Úplné zrušení těchto tří majetkových daní podle mého názoru nemůže nastat v nejbližších letech. Jedná se spíš o vizi do budoucna a není jisté, zda bude realizována.

2.3.1 Vývoj daně dědické

Poplatníci daně dědické jsou rozděleni do tří skupin podle příbuzenského vztahu mezi zůstavitelem a dědicem. Do I. skupiny patří příbuzní v řadě přímé a manželé. V II. skupině jsou příbuzní v řadě pobočné, tedy sourozenci, synovci, neteře, manželé dětí, děti manžela a osoby, které nejméně jeden rok před smrtí zůstavitele měly společnou domácnost se zemřelou osobou. Právníkové osoby a ostatní fyzické osoby nejmenované v prvních dvou skupinách patří do III. skupiny.

Pro každou skupinu je jiná progresivní sazba. V I. skupině od 1 % do 5 %, pro II. skupinu v rozpětí od 3 % do 12 % a pro III. skupinu od 7 % do 40 %.

Od roku 1994 přibyl k výpočtu daně dědické koeficient 0,5. Tímto zásahem v zákoně se daň snížila u všech skupin na poloviční výši.

Důležitým krokem k útlumu dědické daně je osvobození I. skupiny platné od 15. srpna 1998. Od 1. ledna 2008 je osvobozena od tohoto zdanění i II. skupina poplatníků. V případech úmrtí po tomto termínu se daň vyměřuje pouze poplatníkům zařazeným do III. skupiny.

Pokud všichni dědicové splňují podmínku osvobození z výše uvedeného důvodu, okresní (obvodní) soudy již nepředávají dědické spisy finančním úřadům. Dědicové zařazení do I. a II. skupiny nepodávají daňová přiznání k dani dědické, ani jim není zasílán platební výměr na nulovou daňovou povinnost.

2.3.2 Vývoj daně darovací

Poplatníci daně darovací jsou rozděleni do tří skupin podle příbuzenství mezi obdarovaným a dárce. Při výpočtu této daně se používají stejné progresivní sazby jako u dědění. Jen chybí úprava koeficientem.

Novela platná od 1. ledna 2008 zavedla osvobození u bezúplatných nabytí majetku osobami zařazenými do I. a II. skupiny od daně darovací. Uvedenou novelizaci zákona se velmi výrazně snížila výtěžnost této daně, nikoli však úspora práce s touto agendou na finančních úřadech. Katastrální úřady předávají informace o všech uskutečněných převezech nemovitého majetku. Správce daně vyžaduje od účastníků doložení nároku na osvobození. Pokud právní nárok na osvobození z důvodu zařazení do I. a II. skupiny prokáží, odpadá povinnost podávat přiznání k dani. Existuje řada dalších důvodů pro osvobození, které se týká poplatníků už jen III. skupiny, pak se podává přiznání ve zkrácené formě a to především s odůvodněním nároku osvobození.

2.3.3 Vývoj daně z převodu nemovitostí

Poplatníci daně z převodu nemovitostí jsou zařazení do stejných skupin jako na dani dědické a darovací. V roce 1993 byla i pro tuto daň stejná progresivní sazba, která byla od roku 1994 nahrazena lineární sazbou 5 % ze základu daně. Novelou platnou od 1. ledna 2004 se snížila na 3 %. Do konce roku 2003 byl termín pro podání přiznání stejný jako na dani dědické a darovací, tedy do 30 dnů od převzetí zapsané smlouvy z katastrálního úřadu. Daň vyměřoval správce daně platebním výměrem a splatná byla do 30 dnů od jeho převzetí. Od roku 2004 se změnil termín pro podávání přiznání a to do konce třetího měsíce od zápisu do katastru nemovitostí. Tento termín je zároveň dnem splatnosti daně, kterou si poplatník sám vypočítá v daňovém přiznání.

3 Lhůty pro vyměření

Pro vyměření známe dvě různé lhůty – subjektivní a objektivní. Subjektivní lhůta vyjadřuje dobu, ve které je možno vyměřit daň (dříve poplatek). Objektivní promlčecí lhůta je delší a znamená v praxi do kdy je možno prodlužovat subjektivní lhůtu.

3.1 Zákon č. 337/1921 Sb., o dani z obohacení

Podle ustanovení § 28 zákona č. 337/1921 Sb., o dani z obohacení platila pro daň podle tohoto zákona a poplatky s tím spojené promlčení lhůta jako pro jiné poplatky. Ve smyslu poplatkového zákona z roku 1850 se jednalo o pětiletou lhůtu subjektivní, jejíž běh počínal jakmile prošel rok, v němž bylo možno poplatek vyměřit. Objektivní promlčecí lhůta nastala v každém případě do konce třicátého roku, po roce v němž nastala skutečnost zakládající povinnost platit daň. Pozdější zákony objektivní lhůtu nazývají prekluzí.

V praxi to znamenalo, že pokud někdo zemřel v poslední den účinnosti citovaného právního předpisu tj. 30. června 1957, počala v takovém případě běžet třicetiletá promlčecí lhůta dne 1. ledna 1958 a její běh byl ukončen dne 31. prosince 1987. Od 1. ledna 1988 není možné vyměřovat poplatky z dědictví podle výše uvedených předpisů.

3.2 Zákon č. 26/1957 Sb., o notářských poplatcích

Promlčecí lhůta pro vyměření notářských poplatků upravoval § 22 tohoto zákona. Pamatoval však pouze na lhůtu subjektivní stanovenou na tři roky následující po roce, v němž mohl být poplatek vyměřován.

V zákoně vůbec nebyla stanovena objektivní promlčecí lhůta, po které by již nebylo možno notářské poplatky vyměřovat.

V praxi to znamená, že pokud by i v současné době bylo dodatečně projednáno dědictví po zůstaviteli zemřelém v období od 1. července 1957 do 31. března 1964, je předmětem zdanění. Tuto nelogickou situaci je možné řešit žádostí o prominutí poplatníkem podanou na ministerstvo financí z důvodu nesrovnalostí vyplývajících z uplatňování daňových zákonů.

3.3 Zákon č. 24/1964 Sb., o notářských poplatcích

Znění § 31 odstavec 2 a 4 tohoto zákona stanoví tříletou lhůtu subjektivní a desetiletou objektivní. Z formulace ustanovení vyplývá, že se jedná o prekluzi, kdy k uplynutí lhůty se přihlíží z úřední povinnosti, aniž by poplatník musel promlčení namítat.

Pokud tedy někdo zemřel poslední den účinnosti této právní normy 31. prosince 1984, počala objektivní lhůta běžet od 1. ledna 1985 její běh končil 31. prosince 1994. Po tomto datu již nelze poplatek vyměřovat.

3.4 Zákon č. 146/1984 S., o notářských poplatcích

V § 34 odstavci 2 a 4 jsou upraveny stejné promlčecí lhůty jako v předchozím zákoně a to subjektivní tři roky a objektivní deset let. Platnost tohoto zákona končila 31. prosince 1992 a vyměřovat se tedy mohlo až do konce roku 2002.

3.5 Zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí

Lhůty pro vyměření řeší § 22 odstavec 1 a 2. Subjektivní lhůta je stanovena tříletá. Objektivní lhůta je deset let od konce roku, v němž vznikla povinnost podat daňové přiznání. Tady nastává paradoxní situace pro vyměrování dědictví při dodatečném projednání. Pokud by zákon stanovil objektivní lhůtu odvíjející se od data skutečnosti zakládající daňovou povinnost, pak by tato lhůta běžela ode dne úmrtí zůstavitele. Jelikož povinnost podat daňové přiznání je do 30 dnů od právní moci usnesení o dědictví, tato objektivní lhůta prakticky nemá konce.

4 Místní příslušnost

Pravidlo určující, který finanční úřad je oprávněn vyměřením a vymáháním daně, je tzv. místní příslušnost, již upravuje zákon č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků. Neznalost místní příslušnosti, kdy poplatník podá daňové přiznání či jiná podání nesprávnému správci daně, zbytečně zatěžuje pracovníky finančního úřadu s úkonem postoupení i samotného poplatníka, neboť musí být zpraven o postoupení dopisem s doručenkou. Pokud jej nezastihne poštovní doručovatel doma, ještě musí vážit cestu na poštu, aby se z úřední písemnosti dozvěděl o postoupení. Někteří poplatníci takto konají z neznalosti pravidel o místní příslušnosti, jiní tak činí záměrně opakovaně. Ve finále je těmito maličkostmi v nemalé míře zatěžován i státní rozpočet.

4.1 Daň dědická

Místně příslušným správcem daně je finanční úřad, v jehož obvodu měl zůstavitel poslední bydliště, nebo kde se převážnou dobu zdržoval. Je to jediné možné hledisko. Těžko by se příslušnost určovala podle nemovitosti, neboť nemusí být žádná předmětem dědictví nebo naopak jich může být několik na více místech republiky. Ani bydliště dědiců nemusí být jednotné. A nebylo by vhodné jedno dědictví daňově řešit na více úřadech.⁴⁵

4.2 Daň darovací

Pokud je předmětem darování nemovitost, je místně příslušný finanční úřad, v jehož obvodu se nemovitost nachází. V případě darování movitých věcí je místně příslušný správce daně ten, v jehož působnosti má bydliště obdarovaný, nebo dárce při darování do ciziny. Což se týká také zdanění smluv o zřízení bezúplatného věcného břemene. Za situace, kdy je věcné břemeno

⁴⁵ § 4 odst. 8 a) zákona č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků

zřizováno na nemovitosti, ale bydliště oprávněného je jinde, zdaňuje se u správce daně v místě bydliště poplatníka.⁴⁶

4.3 Daň z převodu nemovitostí

Daň z převodu nemovitostí se zdaňuje na tom finančním úřadě, kde se nachází převáděná nemovitost. V případě, že se jednou smlouvou převádí nemovitosti v působnosti dvou a více finančních úřadů, zdaňuje se každá část u svého příslušného správce. V mimořádných případech lze požádat ministerstvo financí o delegaci místní příslušnosti. Může se jednat například o smlouvu převádějící nemovitý majetek v působnosti většího množství finančních úřadů. Z důvodu hospodárnosti bývá žádostem o delegování místní příslušnosti vyhověno. Pověřený správce daně koná veškeré úkony související s vyměřením a vymáháním daně.⁴⁷

⁴⁶ § 4 odst. 8 b), c) a d) zákona č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků

⁴⁷ § 4 odst. 8 b) zákona č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků

5 Zástupce poplatníka

Poplatníkem může být právnická nebo fyzická osoba. Právnickou osobu zastupuje její statutární zástupce. Vstoupí-li právnická osoba do likvidace, konkurzního nebo insolventního řízení, potom ji zastupuje likvidátor, správce konkurzní podstaty nebo správce insolvence.

Fyzická osoba je dle občanského zákoníku každá lidská bytost od svého narození po okamžik smrti. Ještě nenarozené dítě, pokud se narodí živé, má právo dědit. Škála zástupců fyzických osob je tedy značně rozmanitá. Na majetkových daních jsou zcela běžně poplatníky osoby nezletilé i zbavené právní způsobilosti. Každý poplatník si navíc může zvolit zástupce. Zemře-li poplatník, do jeho práv nastupuje právní nástupce, kterým bývá dědic nebo zástupce dědiců.

5.1 Zástupce nezletilé osoby

Nezletilá osoba se stává poplatníkem na dani dědické, když získá majetek v dědickém řízení. Často nebývá jediným dědicem, ale obvykle společně s jedním z rodičů, pokud zůstavitelem je druhý rodič. V dědickém řízení u soudu nebo notáře jej nemůže zastupovat zákonný zástupce, neboť je současně s dítětem účastníkem řízení. Soud nejprve určí pro tento účel zastupování nezletilé osoby kolizního opatrovníka, který nesmí být zároveň dědicem. V následujícím daňovém řízení u správce daně však již dítě zastupuje zákonný zástupce. Jedná se o oblast velmi citlivou pro všechny zúčastněné.

Osoba před nabytím plnoletosti může majetek získávat i na základě darovací a kupní smlouvy. Vlastnické právo umožňuje s tímto majetkem následně nakládat. Veškeré transakce nezletilé osoby s nemovitým majetkem schvaluje opatrovnícký soud. Posuzuje, zda uzavření smlouvy je pro nezletilou osobu výhodné. Nezletilého poplatníka na dani darovací i na dani z převodu zastupuje zákonný zástupce. Vlastník nemovitostí je poplatníkem na dani z nemovitostí, pokud se jedná o nezletilého je opět zastoupen zákonným zástupcem..

Nezletilá osoba je v daňovém řízení zastupována svým zákonným zástupcem.

5.2 Zástupce osoby zbavené právní způsobilosti

Plnoleté osobě zbavené právní způsobilosti musí být soudem určen opatrovník. Může se jednat o někoho z rodiny, ale také třeba o pracovníka úřadu územní samosprávy.

Stejně jako nezletilá osoba je i nesvéprávná neopomenutelným dědicem v dědickém řízení. Nemůže se stát, že by za něj zástupcem bylo odmítnuto dědictví v jeho zákonném nároku. Mnoho nesvéprávných osob je vlastníkem nemovitostí. Z čehož vyplývá daňová povinnost na dani z nemovitostí. Opatrovník zastupuje svého klienta v daňovém řízení.

5.3 Právní nástupce

Tento termín se používá u fyzických i právnických osob. Právním nástupce zaniklé právnické osoby je v případě sloučení nebo splynutí nástupnická společnost.

Právním nástupcem zemřelé fyzické osoby je jeho dědic, popřípadě zástupce dědiců. V daňovém řízení je zapotřebí jednat s právním nástupcem nejčastěji na dani z příjmů. Ani na majetkových daních není jednání s právním nástupcem nijak ojedinělé. Za zemřelého podává přiznání k dani, hrađí ji, zároveň může požádat o vrácení případného přeplatku na dani. Příslušenství daně jako je penále a úrok z prodlení je právnímu nástupci vyměřováno do dne úmrtí zůstavitele a dále je potom přihlašováno s daňovým nedoplatkem nebo i přeplatkem do dědického řízení. Právnímu nástupci vzniká povinnost uhradit zůstavitelovy daňové nedoplatky až po pravomocně ukončeném dědickém řízení, v němž mu tato povinnost byla uložena.

5.4 Zástupce dle plné moci

Každý plnoletý a svéprávný poplatník si může zvolit plnou mocí svého zástupce. Daňový poradce může zastupovat více poplatníků. Jiná fyzická osoba však může zastupovat pouze jednu osobu. Plné moci známe speciální určené pouze pro jmenované úkony nebo generální pro veškerá jednání.

5.5 Společný zástupce

Při výměně nemovitostí platí daň obě směňující strany společně a nerozdílně. Přiznání k dani z převodu nemovitostí podává společný zástupce, jež hradí rovněž daň. Druhý z nich by se měl podílet na její úhradě.

6 Lhůty pro podání přiznání a vyměření daně

Od účinnosti zákona č. 357/1992 v roce 1993 do konce roku 2003 byla jednotná lhůta u všech tří daní pro podání přiznání a to 30 dnů od právní moci usnesení o dědictví, doručení zapsané kupní nebo darovací smlouvy z katastrálního úřadu nebo od uskutečnění darování movité věci. Následně finanční úřad vyměřil platebním výměrem daňovou povinnost, která byla splatná do 30 dnů od doručení poplatníkovi.

Po novele platné od 1. ledna 2004 zůstal původní systém u daně dědické a darovací. Na dani z převodu nemovitostí se lhůta pro podání daňového přiznání prodloužila do konce třetího měsíce od zapsání vkladu na katastrálním úřadu. Již v přiznání si sám poplatník vypočítá daňovou povinnost, která je splatná v téže lhůtě jako je termín pro podání přiznání.

7 Vrácení daru, odstoupení od smlouvy a prominutí daně

V praxi se může stát, že z různých důvodů dojde k vrácení daru nebo odstoupení od kupní smlouvy. Legislativa na tyto případy pamatuje, kdy za určitých okolností umožňuje finančním ředitelstvím promíjet daň darovací či daň z převodu nemovitostí.

Od darování lze odstoupit dvěma způsoby a to ze strany obdarovaného z důvodu zjištěných vad,⁴⁸ dárce může požadovat vrácení daru z důvodu porušení dobrých mravů obdarovaným vůči sobě a členům rodiny.⁴⁹

Daň darovací lze prominout pouze z důvodu vrácení daru pro vady. V případě vrácení daru z důvodu porušení dobrých mravů obdarovaného vůči dárce, není možné prominutí daně darovací. Při odstoupení od kupní smlouvy se nepřihlíží k jeho důvodu. U obou daní je však důležitá lhůta, ve které je nemovitost zapsána zpět na původního majitele a též lhůta podání žádosti o prominutí. V prvních letech účinnosti zákona č. 357/1992 byla zásadní podmínkou pro prominutí daně lhůta pro vrácení daru nebo odstoupení od kupní smlouvy a současně lhůta pro podání žádosti o prominutí daně pouze šestiměsíční. Praxe ukázala, že takováto lhůta je příliš krátká. Než se objevila případná vada daru nebo zjistil důvod pro odstoupení od kupní smlouvy uběhl zákonem stanovený čas a mnohdy již nebylo možno žádat o prominutí. Nebo byla pozdě podaná žádost zamítnuta. Od 15. srpna 1998 byla tato lhůta dvouletá a od 1. ledna 2008 je tříletá. Podle současného znění zákona již je dost času na uplatnění nároku na prominutí.

⁴⁸ § 629 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku

⁴⁹ § 630 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku

Praktická část

8 Stanovení cílů, hypotéz a výstupů výzkumu

Jedním z cílů je vyhodnocení vývoje inkasa daní v ČR v letech 2004 až 2009. U daní vybíraných finančními úřady provést vyhodnocení objemu inkasa z pohledu daně dědické, darovací a z převodu nemovitostí vůči ostatním daním a poplatkům. Na dani z převodu nemovitostí předpokládám vyrovnaný stav inkasa v jednotlivých letech. Kdežto na dani dědické a darovací vzhledem k osvobození od daně celých skupin od roku 2008 předpokládám sestupnou tendenci inkasa.

Jak je uvedeno v úvodu, dalším cílem empirické části této práce je zjištění vývoje daně dědické, darovací a z převodu nemovitostí v podmínkách finančního úřadu sídlícího ve městě s 10 000 obyvateli z databáze spisů roků 2004 až 2008.

- Ověřit vývoj daně dědické, darovací a z převodu nemovitostí za období roků 2004 – 2008, jaká byla četnost spisů jednotlivých daní a zda byla stejná, sestupná nebo vzestupná tendence.

- Spisy daně darovací dělíme na běžné a hromadné podle typu daňového přiznání. Cílem výzkumu je zjistit procentní zastoupení uvedených dvou skupin. Předpoklad je, že větší zastoupení z celkového počtu spisů mají běžné než hromadné.

- Výzkum na dani dědické zaměřit na četnost původních a dodatečných spisů a zařazení poplatníků do skupin. Dani dědické předchází dědické řízení u soudu. Pokud se v původním usnesení neprojedná veškerý zůstavitelův majetek, musí být znovu projednáno. Nově projednaný majetek se následně dodatečně daní. Předpokládám setrvalý poměr mezi běžnými a dodatečnými spisy.

- Předmět daně z převodu nemovitostí je značně různorodý. Pro účely tohoto výzkumu jej rozdělují do pěti základních skupin. A u těch potom posuzují četnost v průběhu sledovaných pěti let podle procentuálního zastoupení z pohledu výše daňové povinnosti. Hypotézou tohoto výzkumu stanovují stálou četnost. Výzkumem bude ověřena nebo popřena.

- *Do skupiny byty patří též podíly na společných částech bytového domu a na pozemku.*

- Garáže jsou zde zamýšleny samostatně stojící, obvykle převáděné s pozemky, pokud mají stejného vlastníka. Nejsou brány v úvahu garáže, které jsou součástí rodinných domů nebo jejich příslušenství.
- Podnikatelské budovy slouží k zemědělským účelům, jako prodejny, hotely, průmyslové objekty nebo skladovací haly včetně převáděných pozemků a bez rozlišení, zda v době převodu byly používány k podnikání či nikoliv.
- Kategorie pozemky v sobě skrývá i trvalé porosty s pozemky převáděnými, včetně lesních a drobné stavby jako jsou například zahradní chatky nebo přístřešky na nářadí a oplocení.
- Kategorie rodinný dům v sobě zahrnuje i veškeré vedlejší stavby u domu a pozemky s trvalými porosty a venkovními úpravami. Do této kategorie jsou zařazeny i rekreační chalupy pro velkou podobnost.
- Zjistit, zda při prodeji rodinných domů byl rozdíl mezi městem a obcemi ve sjednávání kupní ceny do výše znaleckého posudku či přes tuto hodnotu, od čehož se odvíjí základ daně. Známe-li zda byla základem daně cena zjištěná nebo sjednaná, můžeme vyhodnotit dosahování kupní ceny. Předpokládám, že byl rozdíl ve městě a obcích ve sjednávání ceny kupní.
- Porovnat počty méně zastoupených druhů převodu nemovitostí jako jsou směnné smlouvy, dražby a vydržení.

8.1 Popis výzkumné procedury

První část výzkumu byla provedena z internetových zdrojů. Jedná se o přehled vývoje inkasa daní v ČR v letech 2004 – 2009.

Další výzkum byl prováděn na finančním úřadě sídlícím ve městě s deseti tisíci obyvateli. Do jeho působnosti patří ještě další obce v jeho blízkosti, ve kterých žije zhruba stejný počet obyvatel. Jedním z ukazatelů zkoumání bylo, zda se jedná o převod nemovitosti ve městě nebo v obci. Městem jsou zde myšleny i vesnice spadající do samosprávy tohoto města. Do obcí patří všechny ostatní vesnice.

Sběr dat ze spisů oddělení majetkových daní byl prováděn velmi náročně. Základní informace o celkových počtech spisů na jednotlivých daních, původním či dodatečném projednání dědictví nebo o běžných (jednorázových) a hromadných darech lze získat z počítačových výstupů. Další skutečnosti jaký byl předmět daně, zda se jednalo o převod nemovitosti ve městě nebo v obci, zda základem daně byla cena zjištěná ze znaleckého posudku nebo cena kupní a jaká z toho byla daňová povinnost, není možno zjistit ze sestav. Jediné možné řešení bylo fyzicky brát složku po složce a potřebné údaje vypisovat ručně. Spisy starších ročníků již byly uloženy v archívu. Proto bylo vyhledávání pracné a časově dost náročné. Přes veškeré překážky, se kterými byl výzkum spojen, se podařilo údaje shromáždit a uspořádat do souborů. Sběr dat byl prováděn v průběhu roku 2009. Z toho důvodu nemohl být tento ročník zahrnut do výzkumu, neboť ještě nebyl kompletní. Data z výzkumu tvoří přílohy této práce rozdělené podle ročníků.

8.2 Analýza dat

Získaná data z výzkumu jsou dále zpracovávána a vyhodnocována.

8.2.1 Vyhodnocení inkasa daní v ČR

Tabulka č. 9 Přehled vývoje inkasa uvedených daní v ČR v letech 2004 až 2009 v mil. Kč

Daň	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Z přidané hodnoty	184 320	208 413	217 784	236 385	255 190	253 612
Z příjmů právnických osob	106 526	137 432	128 865	155 674	173 590	110 543
Z příjmů – vybíraná srážkou	12 098	11 242	14 003	15 700	19 299	19 189
Z příjmů FO – podnikatelů	24 040	26 583	17 854	17 003	17 749	5 565
Z příjmů FO – závislá činnost	102 627	110 662	111 633	126 388	115 180	111 042
Pokuty a poplatky	5 099	5 252	4 977	4 250	4 281	3 784
Silniční	5 509	5 191	5 428	5 915	6 002	4 795
Z nemovitostí	4 948	4 987	5 017	5 123	5 195	6 361
Dědická	100	103	124	109	115	88
Darovací	818	510	604	692	345	162
Z převodu nemovitostí	9 461	7 494	7 788	9 774	9 950	7 809
CELKEM	455 547	517 870	514 079	577 014	606 896	522 950

Zdroj: http://cds.mfcr.cz/cps/rde/xchg/cds/xsl/ceska_danova_sprava_7997.html?year=0 ze dne 8.4.2010

Použitá zkratka FO – fyzické osoby

V tabulce jsou uvedeny daně vybírané finančními úřady. Spotřební daně vybírané celními úřady zde uvedeny nejsou.

Z daně dědické a darovací byl ve sledovaných letech 2004 až 2009 skutečně nejnižší přínos do státního rozpočtu, jak dokazují údaje v tabulce č. 9.

Inkaso z dědické daně dosahovalo v letech 2004 až 2009 objem 0,02 % z uvedených daní. Daň darovací měla z pohledu inkasa sestupnou tendenci a to z 0,18 % v roce 2004 na pouhých 0,03 %

v roce 2009. Daň z převodu nemovitostí přinesla do státního rozpočtu inkaso 2,08 % z uvedených daní v roce 2004, v dalších letech dosahovala pouze kolem 1,50 %.

Ke snížení výtěžku dědické daně výrazně došlo až v roce 2009, kdy klesl pod 100 milionů Kč. Od roku 2008 je ze zákona osvobozena II. skupina poplatníků. Pokles inkasa nenastal ihned v roce 2008, ale až v roce následujícím. Toto je způsobeno rozpracovaností spisů a časovým posunem od události zakládající daňovou povinnost přes průběh dědického řízení u notáře až po vyměření a uhrazení daně. Předpokládané snížení inkasa z daně dědické bylo potvrzeno.

Rovněž bylo od roku 2008 zaznamenáno výrazné snížení inkasa z daně darovací a to až na poloviční úroveň předchozího roku, z 692 milionů Kč na 345 milionů Kč. A roce 2009 se inkaso snížilo na poloviční úroveň roku 2008 z 345 milionů Kč na 162 milionů Kč. Toto snížení je způsobeno osvobozením I. a II. skupiny poplatníků.

Daň z převodu nemovitostí přináší do státního rozpočtu vyšší výnosy než daň dědická a darovací, z celkového inkasa však se zastoupením 1,5 až 2 % patří také k méně přínosným. Předpokládaná stálá výtěžnost nebyla potvrzena, neboť kolísala od 7 494 milionů Kč v roce 2005 po 9 950 milionů Kč v roce 2008, což je zvýšení o jednu třetinu objemu.

8.2.2 Četnost

Četnost je zjišťována pomocí čárkovací metody, následně uspořádané do tabulek s výpočtem relativní četnosti. Relativní četnost f_i je podíl četnosti (absolutní) n_i a celkové četnosti n .

Vzorec č. 1

Výpočet relativní četnosti

$$f_i = \frac{n_i}{n}$$

Relativní četnost je možno také vyjádřit v procentech. V tom případě se vypočítaná hodnota f_i vynásobí 100. Relativní četnost poskytuje informaci o tom, jak velká část z celkového počtu hodnot připadá na danou hodnotu (kategorii).⁵⁰

V následujících grafech a tabulkách budu označovat zkratkami:

DDE - daň dědickou

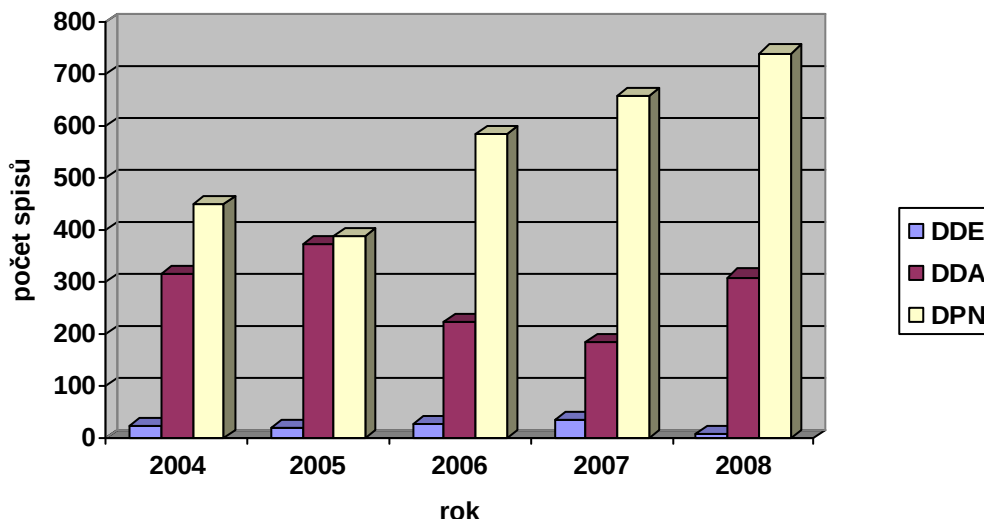
DDA - daň darovací

DPN - daň z převodu nemovitostí

⁵⁰ CHRÁSKA, M. Úvod do výzkumu v pedagogice, Olomouc: Univerzita Palackého v Olomouci 2006. s. 42 – 43. ISBN 80-244-1367-1.

Graf č. 1

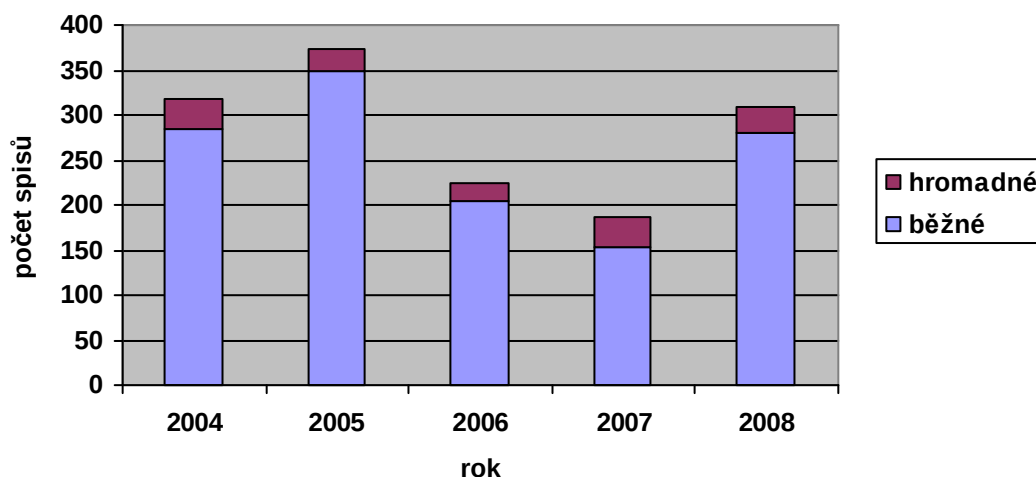
Počty spisů jednotlivých daní



Z grafu č. 1 vyplývá, že nejmenší zastoupení mají spisy daně dědické. Je to ovlivněno skutečností, že většinou dědí dědicové zařazení do I. skupiny. Od roku 2008 jsou osvobozeni i dědicové zařazení do II. skupiny. Protože však určitou dobu trvá projednávání dědictví u soudu, dostávají se ke správci daně s časovým posunem. Proto v první roce tohoto rozšířeného osvobození se ještě vyměřovaly spisy s datem úmrtí zůstavitele v roce 2007. Snížení počtu spisů je patrný již v roce 2008, ale ještě větší úbytek spisů daně dědické bude patrný v dalších letech. Potvrdil se sestupný počet spisů na této dani a to zejména vzhledem k tomu, že finanční úřad eviduje pouze spisy nepodléhající plošnému osvobození poplatníků I. a později i II. skupiny. Dále je z grafu zřejmý úbytek spisů daně darovací v letech 2006 a 2007 a následný vzestup v roce 2008. V letech poklesu se mezi veřejností proslýchalo o připravovaném osvobození od daně darovací pro I. a II. skupinu, která nastala od roku 2008. Potom teprve lidé, kteří plánovali dary mezi blízkými příbuznými a odložili je právě z tohoto důvodu, realizovali své záměry. Proto ten nárůst téměř na úroveň roku 2005. Finančnímu úřadu jsou katastrálním úřadem předávány veškeré smlouvy podléhající darovací dani bez ohledu na osvobození. Z těchto důvodů došlo po přechodném snížení spisů k nárůstu na dřívější úroveň. Daň z převodu má největší zastoupení, jak je z grafu patrné. Až na mírný pokles v roce 2005 je zaznamenáván neustálý nárůst počtu spisů. Podrobnějšímu rozboru budou věnovány další výpočty četnosti i závislosti mezi jevy.

Graf č. 2

Počty běžných a hromadných spisů daně darovací

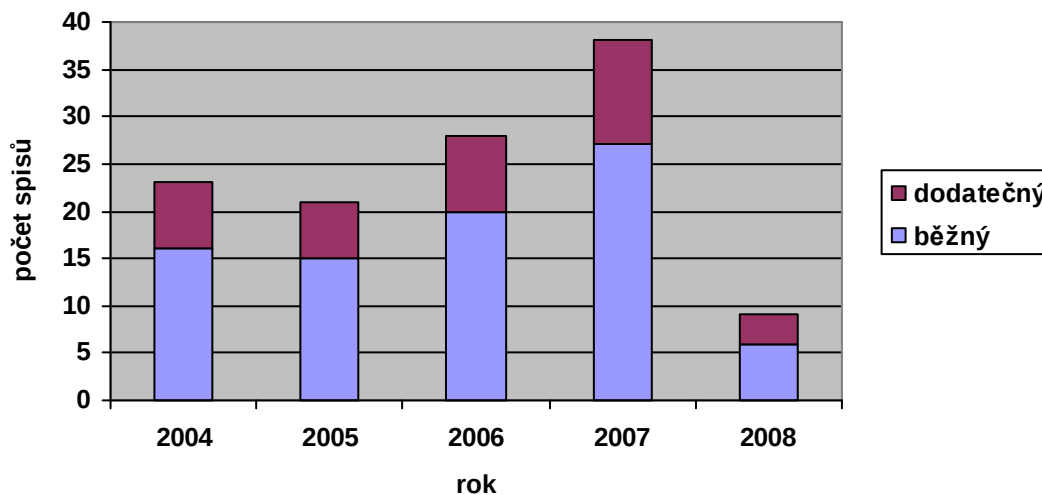


Na dani darovací jsou dva druhy spisů a to běžné a hromadné. Běžné jsou z jednorázových darů bez rozdílu, zda se jedná o zcela osvobozené nebo zdaňované. Hromadná daňová přiznání podávají poplatníci při osvobozených darech na účely financování zařízení a humanitárních akcí v oblasti kultury školství, vědy, výzkumu, vývoje a vzdělávání, zdravotnictví, sociální péče, ekologie, tělovýchovy, sportu, výchovy a ochrany dětí a mládeže a požární ochrany za celý kalendářní rok.

Z grafu vyplývá, že větší podíl spisů daně darovací tvoří běžné spisy. V roce 2004 jich bylo 285, což představovalo 90 % celkového počtu, v roce 2005 bylo 348 což bylo 93 %, v roce 2006 poklesl počet běžných spisů na 205 kusů v přepočtu 92 %, v roce 2007 se stav snížil až na 154 kusů v přepočtu 83 % a v roce 2008 vzrostly běžné spisy na 279 kusů, což představovalo 90 % celkového počtu spisů za rok. Hromadné spisy měly četnost v rozmezí 19 kusů v roce 2006 a nejvíce 32 kusů v letech 2004 a 2007. Potvrdil se předpoklad, že běžných spisů je více než hromadných.

Graf č. 3

Počty běžných a dodatečných spisů daně dědické



Spisy daně dědické navazují na usnesení soudu o schválení dědické dohody. Podle toho, zda se jedná o běžné nebo dodatečné projednání dědictví, jsou i u správce daně spisy.

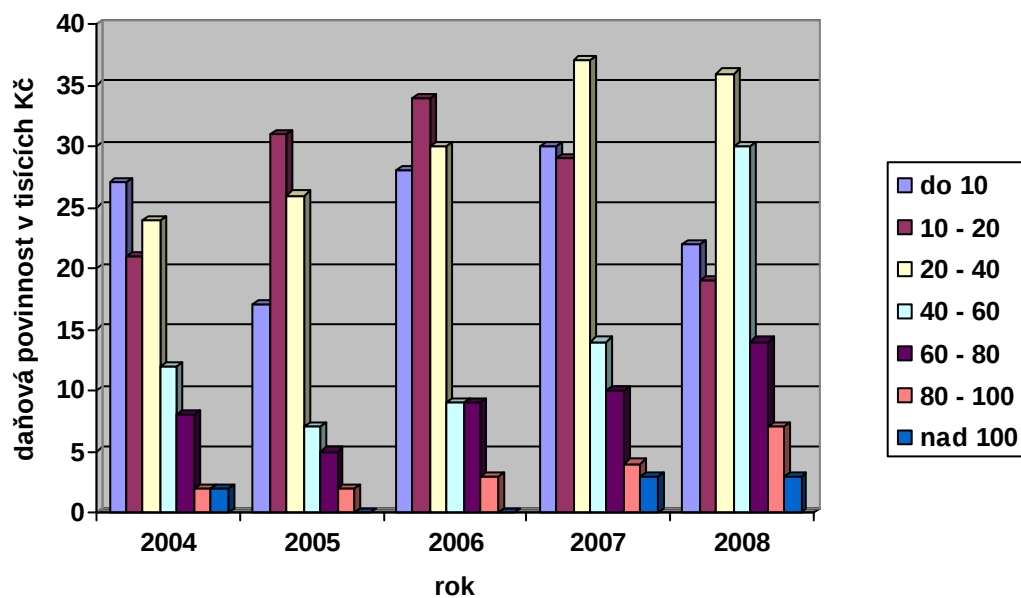
V roce 2004 bylo celkem 23 spisů, z toho 7 dodatečných představujících 30 % z celku. V roce 2005 bylo celkem 21 spisů, z toho 6 dodatečných představujících 29 % z celku. V roce 2006 bylo celkem 28 spisů, z toho 8 dodatečných představujících 29 % z celku. V roce 2007 bylo celkem 38 spisů, z toho 11 dodatečných představujících 29 % z celku. V roce 2008 bylo celkem 9 spisů, z toho 3 dodatečné představující 33 % z celku.

Počet dodatečných spisů představuje ve sledovaných letech stálou četnost kolem 30 % a běžných kolem 70 %.

Prudký pokles v roce 2008 způsobila změna v zákoně, kdy již i II. skupina poplatníků je zcela osvobozena od daně dědické. Poplatníci I. skupiny byli pouze v roce 2007 ve dvou spisech. V běžných spisech byla většina poplatníků II. skupiny a to v roce 2004 ve 12 spisech, v roce 2005 také ve 12 spisech, v roce 2006 v 17 spisech, v roce 2007 v 21 spisech a v roce 2008 v 5 spisech. Poplatníci III. skupiny byli v roce 2004 ve 4 spisech, v roce 2005 ve 3 spisech, v roce 2006 rovněž ve 3 spisech, v roce 2007 ve 4 spisech a v roce 2008 pouze v jednom spise.

Graf č. 4

Předmět DPN – rodinné domy – dle daňové povinnosti v tisících Kč



Tabulka č. 10 Četnost DPN – rodinné domy rok 2004

Daň v tisících Kč	Četnost n_i	Relativní četnost f_i
Do 10	27	0,281
10 – 20	21	0,219
20 – 40	24	0,250
40 – 60	12	0,125
60 – 80	8	0,084
80 – 100	2	0,021
Nad 100	2	0,020
Součet	96	1,000

Tabulka č. 11 Četnost DPN – rodinné domy rok 2005

Daň v tisících Kč	Četnost n_i	Relativní četnost f_i
Do 10	17	0,193
10 – 20	31	0,352
20 – 40	26	0,296
40 – 60	7	0,080
60 – 80	5	0,057
80 – 100	2	0,022
Nad 100	0	0,000
Součet	88	1,000

Tabulka č. 12 Četnost DPN – rodinné domy rok 2006

Daň v tisících Kč	Četnost n_i	Relativní četnost f_i
Do 10	28	0,248
10 – 20	34	0,301
20 – 40	30	0,265
40 – 60	9	0,080
60 – 80	9	0,080
80 – 100	3	0,026
Nad 100	0	0,000
Součet	113	1,000

Tabulka č. 13 Četnost DPN – rodinné domy rok 2007

Daň v tisících Kč	Četnost n_i	Relativní četnost f_i
Do 10	30	0,236
10 – 20	29	0,228
20 – 40	37	0,291
40 – 60	14	0,110
60 – 80	10	0,079
80 – 100	4	0,031
Nad 100	3	0,024
Součet	127	1,000

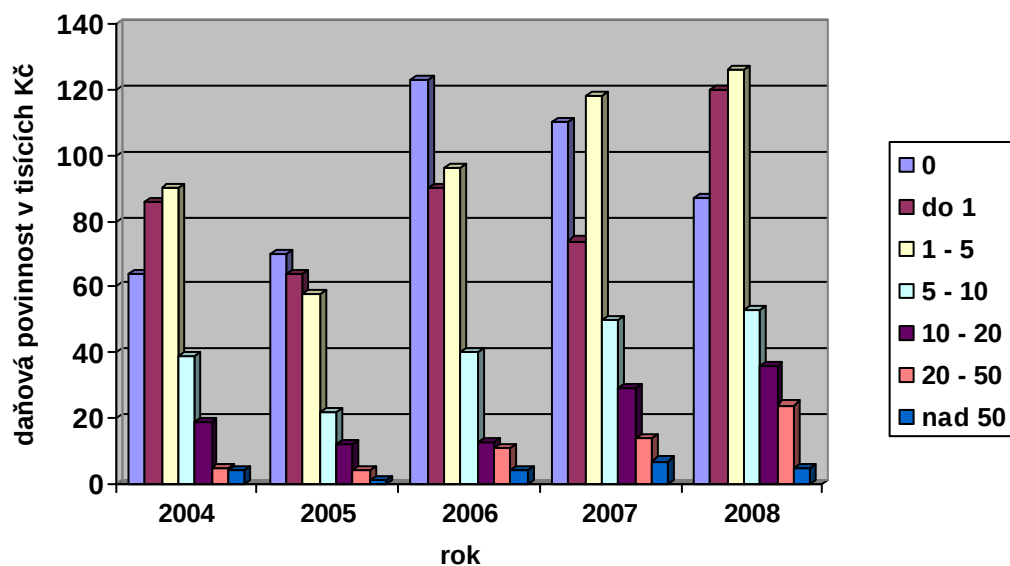
Tabulka č. 14 Četnost DPN – rodinné domy rok 2008

Daň v tisících Kč	Četnost n_i	Relativní četnost f_i
Do 10	22	0,165
10 – 20	19	0,143
20 – 40	36	0,271
40 – 60	30	0,226
60 – 80	14	0,105
80 – 100	7	0,052
Nad 100	5	0,039
Součet	133	1,000

Prodej rodinných domů zaujímá 2. místo s objemem 20 % z celkového počtu spisů daně z převodu nemovitostí za všech pět sledovaných let. Má mírně stoupající tendenci, když z 96 spisů v roce 2004 stoupl počet v roce 2008 na 133. V letech 2004 až 2007 byla daňová povinnost nejčastěji v horizontu 0 – 40 tisíc Kč. V roce 2008 se nejčastější daňová povinnost rozšířila do pásma 60 tisíc Kč, což avizuje zvýšení základu daně v podobě zjištěných a sjednaných cen rodinný domů.

Graf č. 5

Předmět DPN – pozemky – dle daňové povinnosti v tisících Kč



Tabulka č. 15 Četnost DPN – pozemky rok 2004

Daň v tisících Kč	Četnost n_i	Relativní četnost f_i
osvobozeno	64	0,208
Do 1	86	0,281
1 – 5	90	0,293
5 – 10	39	0,127
10 – 20	19	0,062
20 – 50	5	0,016
Nad 50	4	0,013
Součet	307	1,000

Tabulka č. 16 Četnost DPN – pozemky rok 2005

Daň v tisících Kč	Četnost n_i	Relativní četnost f_i
osvobozeno	70	0,303
Do 1	64	0,277
1 – 5	58	0,251
5 – 10	22	0,095
10 – 20	12	0,053
20 – 50	4	0,017
Nad 50	1	0,004
Součet	231	1,000

Tabulka č. 17 Četnost DPN – pozemky rok 2006

Daň v tisících Kč	Četnost n_i	Relativní četnost f_i
osvobozeno	123	0,326
Do 1	90	0,239
1 – 5	96	0,255
5 – 10	40	0,106
10 – 20	13	0,034
20 – 50	11	0,029
Nad 50	4	0,011
Součet	377	1,000

Tabulka č. 18 Četnost DPN – pozemky rok 2007

Daň v tisících Kč	Četnost n_i	Relativní četnost f_i
osvobozeno	110	0,274
Do 1	74	0,184
1 – 5	118	0,294
5 – 10	50	0,124
10 – 20	29	0,072
20 – 50	14	0,035
Nad 50	7	0,017
Součet	402	1,000

Tabulka č. 19 Četnost DPN – pozemky rok 2008

Daň v tisících Kč	Četnost n_i	Relativní četnost f_i
osvobozeno	87	0,193
Do 1	120	0,266
1 – 5	126	0,279
5 – 10	53	0,118
10 – 20	36	0,080
20 – 50	24	0,053
Nad 50	5	0,011
Součet	451	1,000

Skupina pozemky je nejčetnější dosahující 63 % z celkového počtu spisů ve sledovaném období.

Významná část spisů byla od daně z převodu nemovitostí osvobozena nebo daňová povinnost činila méně než 100 Kč a proto nebyla poplatníkovi předepsána. Tato kategorie tvořila v roce 2004 absolutní četnost 64 spisů, což představovalo 20,8 % celkového počtu spisů v tomto roce. V roce 2005 činila 70 spisů 30,3 %, v roce 2006 to bylo 123 spisů 32,6 %, v roce 2007 bylo 110 spisů 27,4 % a v roce 2008 představovala tato skupina 87 spisů v přepočtu 19,3 % .

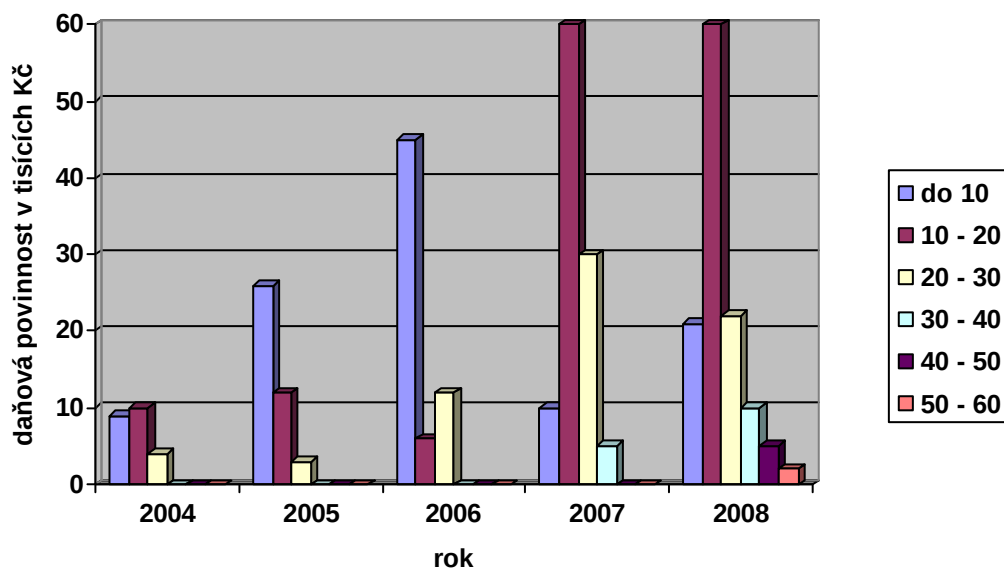
Skupina spisů s daňovou povinností od 100 do 1 000 Kč v roce 2004 byla v počtu 86 a zároveň tvořila 28,1 %, v roce 2005 bylo 64 spisů představujících 27,7 %, v roce 2006 bylo takových spisů 90 představujících 23,9 %, v roce 2007 se počet snížil na 74 v přepočtu na 18,4 % a v dalším roce došlo k nárůstu na 120 spisů představujících 26,6 % z celkového počtu převodů pozemků v daném roce.

Další pásmo daňové povinnosti od 5 do 10 tisíc Kč bylo hojně zastoupeno ve sledovaných letech. V roce dosáhla četnost 90 spisů, což představovalo 29,3 %, v roce 2005 poklesla na 58 spisů v přepočtu 25,1 %, v roce 2006 se navýšila na 96 spisů v přepočtu 25,5 %, o rok později se opět stav zvýšil a to na 118 spisů, což představovalo 29,4 % a nejvyšší četnost byla v roce 2008, kdy dosáhla počtu 126 a 29,4 % z celkového počtu převodů pozemků sledovaného roku.

Vyšší daňové povinnosti nedosahovaly takové četnosti. V roce 2004 zbývající tři pásma tvořily celkem 21,8 %, v roce 2005 16,9 %, v roce 2006 18 %, v roce 2007 24,8 % a v roce 2008 se zvýšil podíl na 26,2 %. Z toho vyplývá, že se daňová povinnost postupně zvyšovala.

Graf č. 6

Předmět DPN – byty – dle daňové povinnosti v tisících Kč



Tabulka č. 20 Četnost DPN – byty rok 2004

Daň v tisících Kč	Četnost n_i	Relativní četnost f_i
Do 10	9	0,391
10 – 20	10	0,435
20 – 30	4	0,174
30 – 40	0	0,000
40 – 50	0	0,000
50 – 60	0	0,000
Součet	23	1,000

Tabulka č. 21 Četnost DPN – byty rok 2005

Daň v tisících Kč	Četnost n_i	Relativní četnost f_i
Do 10	26	0,634
10 – 20	12	0,293
20 – 30	3	0,073
30 – 40	0	0,000
40 – 50	0	0,000
50 – 60	0	0,000
Součet	41	1,000

Tabulka č. 22 Četnost DPN – byty rok 2006

Daň v tisících Kč	Četnost n_i	Relativní četnost f_i
Do 10	45	0,714
10 – 20	6	0,095
20 – 30	12	0,191
30 – 40	0	0,000
40 – 50	0	0,000
50 – 60	0	0,000
Součet	63	1,000

Tabulka č. 23 Četnost DPN – byty rok 2007

Daň v tisících Kč	Četnost n_i	Relativní četnost f_i
Do 10	10	0,095
10 – 20	60	0,571
20 – 30	30	0,286
30 – 40	5	0,048
40 – 50	0	0,000
50 – 60	0	0,000
Součet	105	1,000

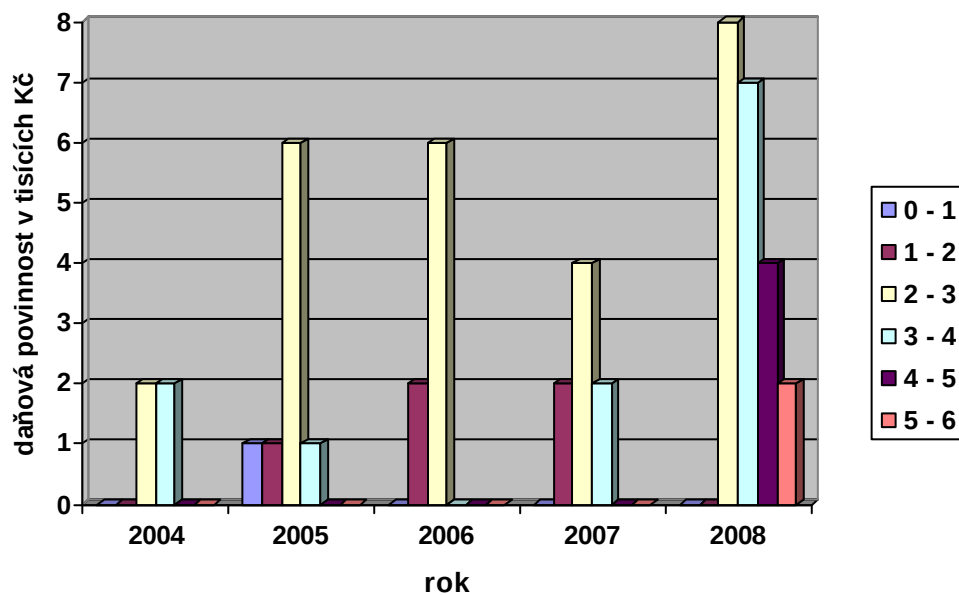
Tabulka č. 24 Četnost DPN – byty rok 2008

Daň v tisících Kč	Četnost n_i	Relativní četnost f_i
Do 10	21	0,174
10 – 20	60	0,500
20 – 30	22	0,183
30 – 40	10	0,083
40 – 50	5	0,041
50 – 60	2	0,019
Součet	120	1,000

Prodej bytů zaznamenal největší nárůst, ze všech skupin převodů, když z 23 v roce 2004 vzrostl na 120 v roce 2008. Patrný je i nárůst v oblasti daňové povinnosti. V prvních sledovaných letech převažovala daňová povinnost v pásmu do 10 tisíc Kč, v posledních dvou letech zaujímá s padesátiprocentním zastoupením pásmo 10 – 20 tisíc Kč.

Graf č. 7

Předmět DPN – garáže – dle daňové povinnosti v tisících Kč



Tabulka č. 25 Četnost DPN – garáže rok 2004

Daň v tisících Kč	Četnost n_i	Relativní četnost f_i
Do 1	0	0,000
1 – 2	0	0,000
2 – 3	2	0,500
3 – 4	2	0,500
4 – 5	0	0,000
5 – 6	0	0,000
Součet	4	1,000

Tabulka č. 26 Četnost DPN – garáže rok 2005

Daň v tisících Kč	Četnost n_i	Relativní četnost f_i
Do 1	1	0,111
1 – 2	1	0,111
2 – 3	6	0,667
3 – 4	1	0,111
4 – 5	0	0,000
5 - 6	0	0,000
Součet	9	1,000

Tabulka č. 27 Četnost DPN – garáže rok 2006

Daň v tisících Kč	Četnost n_i	Relativní četnost f_i
Do 1	0	0,000
1 – 2	2	0,250
2 – 3	6	0,750
3 – 4	0	0,000
4 – 5	0	0,000
5 - 6	0	0,000
Součet	8	1,000

Tabulka č. 28 Četnost DPN – garáže rok 2007

Daň v tisících Kč	Četnost n_i	Relativní četnost f_i
Do 1	0	0,000
1 – 2	2	0,250
2 – 3	4	0,500
3 – 4	2	0,250
4 – 5	0	0,000
5 - 6	0	0,000
Součet	8	1,000

Tabulka č. 29 Četnost DPN – garáže rok 2008

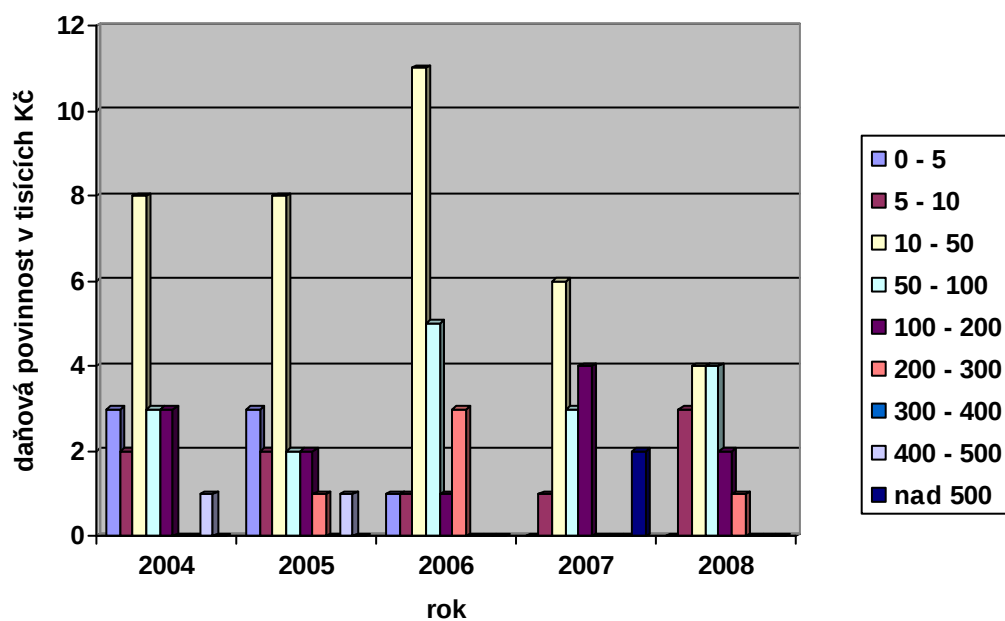
Daň v tisících Kč	Četnost n_i	Relativní četnost f_i
Do 1	0	0,000
1 – 2	0	0,000
2 – 3	8	0,381
3 – 4	7	0,333
4 – 5	4	0,191
5 - 6	2	0,095
Součet	21	1,000

Samostatné garáže byly nejmenší skupinou z celkového objemu spisů převodu nemovitostí v letech 2004 až 2008. V roce 2004 byly pouze 4 převody, v roce 2005 počet vzrostl na 9, v letech 2006 a 2007 bylo shodně po 8 spisech a roce 2008 došlo k nárůstu až na 21 spisů.

Daňová povinnost byla nejčasnější v pásmu 2 až 3 tisíc Kč, kdy představovala podíl 38,1 % v roce 2008 až 75 % v roce 2006 z celkového počtu prodejů garáží v jednotlivých sledovaných letech.

Graf č. 8

Předmět DPN – podnikatelské budovy – dle daňové povinnosti v tisících Kč



Tabulka č. 30 Četnost DPN – podnikatelské budovy rok 2004

Daň v tisících Kč	Četnost n_i	Relativní četnost f_i
Do 5	3	0,150
5 – 10	2	0,100
10 – 50	8	0,400
50 – 100	3	0,150
100 – 200	3	0,150
200 – 300	0	0,000
300 – 400	0	0,000
400 – 500	1	0,050
Nad 500	0	0,000
Součet	20	1,000

Tabulka č. 31 Četnost DPN – podnikatelské budovy rok 2005

Daň v tisících Kč	Četnost n_i	Relativní četnost f_i
Do 5	3	0,158
5 – 10	2	0,105
10 – 50	8	0,421
50 – 100	2	0,105
100 – 200	2	0,105
200 – 300	1	0,053
300 – 400	0	0,000
400 – 500	1	0,053
Nad 500	0	0,000
Součet	19	1,000

Tabulka č. 32 Četnost DPN – podnikatelské budovy rok 2006

Daň v tisících Kč	Četnost n_i	Relativní četnost f_i
Do 5	1	0,045
5 – 10	1	0,045
10 – 50	11	0,500
50 – 100	5	0,228
100 – 200	1	0,045
200 – 300	3	0,137
300 – 400	0	0,000
400 – 500	0	0,000
Nad 500	0	0,000
Součet	22	1,000

Tabulka č. 33 Četnost DPN – podnikatelské budovy rok 2007

Daň v tisících Kč	Četnost n_i	Relativní četnost f_i
Do 5	0	0,000
5 – 10	1	0,062
10 – 50	6	0,375
50 – 100	3	0,188
100 – 200	4	0,250
200 – 300	0	0,000
300 – 400	0	0,000
400 – 500	0	0,000
Nad 500	2	0,125
Součet	16	1,000

Tabulka č. 34 Četnost DPN – podnikatelské budovy rok 2008

Daň v tisících Kč	Četnost n_i	Relativní četnost f_i
Do 5	0	0,000
5 – 10	3	0,214
10 – 50	4	0,286
50 – 100	4	0,286
100 – 200	2	0,143
200 – 300	1	0,071
300 – 400	0	0,000
400 – 500	0	0,000
Nad 500	0	0,000
Součet	14	1,000

Podnikatelské budovy představují jen nepatrné množství ze všech uskutečněných převodů nemovitostí, které ve sledovaném období roků 2004 až 2008 představovalo od 1,9 % do 4,9 % z celkového množství.

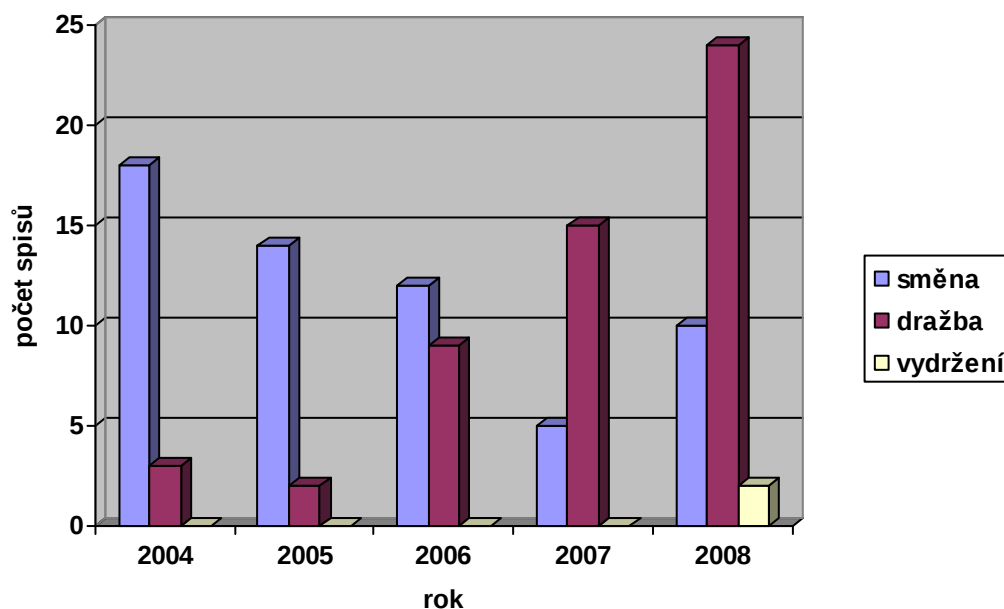
Nejčastější skupinu tvoří spisy s daňovou povinností od 10 do 50 tisíc Kč a to od 28,6 % v roce 2008 do 50 % v roce 2006.

Druhou nejčastější skupinou jsou spisy s daňovou povinností od 50 do 100 tisíc Kč představující 10,5 % až 28,6 % ze všech převodů podnikatelských budov v jednotlivých ročnících sledovaného období.

Nejvyšší dvě daňové povinnosti přes 500 tisíc Kč byly zaznamenány v roce 2007.

Graf č. 9

Převod nemovitostí formou směny, dražby a vydržení



Nejvzácnější formou z uvedených je vydržení, kterého se vyskytly pouze v roce 2008 dva případy. V jiných ze sledovaných roků nebyly zjištěny.

Stoupající tendenci měly dražby. V roce 2004 byly 3, v dalším roce pouze 2, od roku 2006 začaly počty stoupat nejprve na 9, v roce 2007 jich bylo 15 a v posledním roce výzkumu dosáhly nejvyššího počtu 24.

Směny naopak měly od roku 2004 do roku 2007 sestupnou tendenci, z počtu 17 v roce 2004 klesly v roce 2007 až na pouhých pět. V roce 2008 vzrostl počet na 10 spisů.

8.2.3 Závislost mezi jevy

Existence závislosti mezi dvěma jevy je ověřována testem nezávislosti chí-kvadrátem pro čtyřpolní tabulku. Jedná se o tabulku o dvou řádcích a dvou sloupcích. Její použití přichází v úvahu v případech, kdy proměnné (jevy), mezi nimiž máme ověřovat vztah, mohou nabývat pouze dvou alternativních kvalit. Testu nezávislosti chí-kvadrát pro čtyřpolní tabulku lze použít tehdy, jestliže celková četnost $n > 40$.⁵¹

Předmětem zkoumání jsou prodeje rodinných domů ve městě a v obcích s vyhodnocením, zda se prodávaly za úředně stanovenou cenu dle znaleckého posudku (cenu zjištěnou) nebo byla cena kupní (sjednaná) vyšší a stala se základem daně. Zkoumané vztahy jsou tedy město – obec, prodej za cenu zjištěnou – sjednanou.

Nejdříve formulujeme nulovou (H_0) a alternativní hypotézu (H_A):

H_0 : Frekvence prodeje rodinných domů za cenu zjištěnou nebo cenu sjednanou je ve městě i v obcích stejně velká.

H_A : Frekvence prodeje rodinných domů za cenu zjištěnou nebo cenu sjednanou je rozdílná ve městě a v obcích.

Čtyřpolní tabulka má 1 stupeň volnosti, vypočítanou hodnotu χ^2 proto srovnáváme s kritickou hodnotou pro 1 stupeň volnosti a zvolenou hladinu významnosti (0,01). Tato kritická hodnota je 6,635.⁵²

⁵¹ CHRÁSKA, M. Úvod do výzkumu v pedagogice, Olomouc: Univerzita Palackého v Olomouci 2006. s. 102 – 104. ISBN 80-244-1367-1.

⁵² CHRÁSKA, M. Úvod do výzkumu v pedagogice, Olomouc: Univerzita Palackého v Olomouci 2006. s. 104, 190. ISBN 80-244-1367-1.

Tabulka č. 35

Schéma čtyřpolní tabulky:

		α	$non\ \alpha$	
β		a	b	a + b
$non\ \beta$		c	d	c + d
Σ		a + c	b + d	n

Vzorec č. 2

Výpočet chí-kvadrátu

$$\chi^2 = n \cdot \frac{(ad - bc)^2}{(a+b) \cdot (a+c) \cdot (b+d) \cdot (c+d)}$$

Tabulka č. 36 Čtyřpolní tabulka pro rok 2004

		<i>Cena zjištěná</i>	<i>Cena sjednaná</i>	
<i>Město</i>		12	10	22
<i>Obec</i>		45	29	74
Σ		57	39	96

$$\chi^2 = 96 \cdot \frac{(12 \cdot 29 - 10 \cdot 45)^2}{22 \cdot 57 \cdot 39 \cdot 74} = 96 \cdot \frac{10\ 404}{3\ 619\ 044} = \mathbf{0,276}$$

Tabulka č. 37 Čtyřpolní tabulka pro rok 2005

	<i>Cena zjištěná</i>	<i>Cena sjednaná</i>	
<i>Město</i>	16	12	28
<i>Obec</i>	27	33	60
Σ	43	45	88

$$\chi^2 = 88 \cdot \frac{(16 \cdot 33 - 12 \cdot 27)^2}{28 \cdot 43 \cdot 45 \cdot 60} = 88 \cdot \frac{41\,616}{3\,250\,800} = \mathbf{1,127}$$

Tabulka č. 38 Čtyřpolní tabulka pro rok 2006

	<i>Cena zjištěná</i>	<i>Cena sjednaná</i>	
<i>Město</i>	13	17	30
<i>Obec</i>	34	49	83
Σ	47	66	113

$$\chi^2 = 113 \cdot \frac{(13 \cdot 49 - 17 \cdot 34)^2}{30 \cdot 47 \cdot 66 \cdot 83} = 113 \cdot \frac{3\,481}{7\,723\,980} = \mathbf{0,051}$$

Tabulka č. 39 Čtyřpolní tabulka pro rok 2007

	<i>Cena zjištěná</i>	<i>Cena sjednaná</i>	
<i>Město</i>	14	29	43
<i>Obec</i>	36	48	84
Σ	50	77	127

$$\chi^2 = 127 \cdot \frac{(14 \cdot 48 - 29 \cdot 36)^2}{43 \cdot 50 \cdot 77 \cdot 84} = 127 \cdot \frac{138\,384}{13\,906\,200} = \mathbf{1,264}$$

Tabulka č. 40 Čtyřpolní tabulka pro rok 2008

	<i>Cena zjištěná</i>	<i>Cena sjednaná</i>	
<i>Město</i>	7	30	37
<i>Obec</i>	27	69	96
Σ	34	99	133

$$\chi^2 = 133 \cdot \frac{(7 \cdot 69 - 30 \cdot 27)^2}{37 \cdot 34 \cdot 99 \cdot 96} = 133 \cdot \frac{106\,929}{11\,956\,032} = \mathbf{1,189}$$

Zjišťuje se, že vypočítané hodnoty χ^2 jsou menší než hodnota kritická $\chi^2_{0,05}(1) = 6,635$, proto přijímáme nulovou hypotézu a odmítáme hypotézu alternativní. Frekvence prodeje rodinných domů v letech 2004 až 2008 ve městě a v obcích nebyla významně rozdílná za cenu zjištěnou a cenu sjednanou.

8.3 Shrnutí výzkumného šetření a vyvození závěrů

Rozborem vývoje inkasa daní vybíraných finančními úřady v ČR v letech 2004 až 2009 byl potvrzen malý přínos majetkových daní do státního rozpočtu. Inkaso z dědické daně dosahovalo v letech 2004 až 2009 objem 0,02 % z uvedených daní. Daň darovací měla z tohoto pohledu sestupnou tendenci a to z 0,18 % v roce 2004 na pouhých 0,03 % v roce 2009. Daň z převodu nemovitostí přinesla do státního rozpočtu 2,08 % z uvedených daní v roce 2004, v dalších letech dosahovala pouze kolem 1,50 %. Prokázalo se tvrzení uváděné v teoretické části o zmírňování daňového zatížení poplatníků daní dědickou, darovací a z převodu nemovitostí. Je tedy pravděpodobné, že by se tyto daně mohly v horizontu několika let úplně zrušit a pouze daň z převodu nemovitostí, která je výnosnější než daň dědická a darovací, by se zachovala v upravené podobě jako součást daně z příjmů.

Z výzkumu na finančním úřadě bylo zjištěno největší a stále stoupající zastoupení spisů daně z převodu nemovitostí a nejmenší s klesající tendencí zastoupení spisů daně dědické. Nejvíce spisů daně dědické v letech 2004 až 2008 mělo poplatníky zařazené v II. skupině. Spisy daně darovací zaznamenaly v letech 2006 a 2007 pokles, ale už od dalšího roku nastal vzestup téměř na původní počet.

Spisům daně z převodu nemovitostí byl věnován další výzkum a to vyhodnocení podle předmětu daně. Pro účely tohoto výzkumu byl rozdělen do pěti základních skupin. A u těch potom posuzována četnost v průběhu sledovaných pěti let podle procentuálního zastoupení z pohledu výše daňové povinnosti.

Nejčastějším předmětem převodů byly pozemky dosahující 63 % z celkového počtu spisů ve sledovaném období s nejčastější daňovou povinností v rozsahu od 1 do 5 tisíc Kč. Spisy s převodem pozemků zcela osvobozené nebo s daňovou povinností do 100 Kč tvořily velmi velkou skupinu čítající 19 až 32 % ročního počtu těchto spisů. Prodej rodinných domů zaujímá 2. místo s objemem 20 % z celkového počtu spisů daně z převodu nemovitostí za všech pět sledovaných let. Má mírně stoupající tendenci, když z 96 spisů v roce 2004 stoupl počet v roce 2008 na 133. V letech 2004 až 2007 byla daňová povinnost nejčastěji v horizontu 0 – 40 tisíc Kč. V roce 2008 se nejčastější daňová povinnost rozšířila do pásma 60 tisíc Kč, což avizuje zvýšení základu daně v podobě zjištěných a sjednaných cen rodinných domů. Prodej bytů zaznamenal největší nárůst, ze všech skupin převodů, když z 23 v roce 2004 vzrostl na 120 v roce 2008.

Patrný je i nárůst v oblasti daňové povinnosti. V prvních sledovaných letech převažovala daňová povinnost v pásmu do 10 tisíc Kč, v posledních dvou letech zaujímá s padesátiprocentním zastoupením pásmo 10 – 20 tisíc Kč. Podnikatelské budovy představují jen nepatrné množství ze všech uskutečněných převodů nemovitostí, které ve sledovaném období roků 2004 až 2008 představovalo od 1,9 % do 4,9 % z celkového množství. Nejčastější skupinu tvoří spisy s daňovou povinností od 10 do 50 tisíc Kč a to od 28,6 % v roce 2008 do 50 % v roce 2006. Samostatné garáže byly nejmenší skupinou z celkového objemu spisů převodu nemovitostí v letech 2004 až 2008. Daňová povinnost byla nejčasnější v pásmu 2 až 3 tisíc Kč.

I další výzkum na finančním úřadě považuji za velmi zajímavý. Jak již bylo uvedeno v teoretické části této práce, daňovým základem na dani z převodu nemovitostí je cena zjištěná dle oceňovacího předpisu (posudková) nebo cena sjednaná (kupní), pokud je vyšší než cena zjištěná. V místní působnosti finančního úřadu, kde byl prováděn výzkum, žije přibližně stejný počet obyvatel v sídelním městě jako v okolních samostatných obcích. Cílem bylo zjistit, byl-li rozdíl cen při prodejkách rodinných domů ve sledovaných letech ve městě a obcích. Výsledkem výpočtů bylo prokázáno, že nebyly významné rozdíly ve městě a okolních obcích v základu daně z převodu nemovitostí. Nebyl potvrzen předpoklad o rozdílnosti v dosahování prodejních cen rodinných domů ve městě a v obcích.

Porovnáním počtů spisů daně z převodu nemovitostí na základě směnné smlouvy, dražby a vydržení bylo zjištěno, že nejméně častou formou z uvedených je vydržení, kterého se vyskytly pouze v roce 2008 dva případy. V jiných ze sledovaných roků nebyly zjištěny. Stoupající tendenci měly dražby. Ze tří spisů v roce 2004 dosáhly v roce 2008 nejvyššího počtu 24. Naopak směny měly od roku 2004 do roku 2007 sestupnou tendenci, z počtu 17 v roce 2004 klesly v roce 2007 až na pouhých pět. V roce 2008 vzrostl počet na 10 spisů.

Majetkové daně bývají pro svůj malý přínos do státního rozpočtu často opomíjeny, jejich obsah je však velmi různorodý a rozmanitý.

Závěr

Diplomová práce byla zaměřena na analýzu vývoje majetkových daní v podmínkách finančního úřadu sídlícího ve městě s deseti tisíci obyvateli za období roku 2004 až roku 2008. K údajům ze spisů bylo možné dojít z výstupů počítačových sestav, ale pro značnou část výzkumu byla jediná cesta k získání dat ruční vyhledávání a zapisování. Starší ročníky již byly uloženy v archívu, což výzkumnou práci ještě víc komplikovalo. Přes náročnost a obtížnost byly potřebné údaje získány a sestaveny do souborů. Z nich se vycházelo při sestavování grafů a tabulek v praktické části práce. Přes obtíže při sběru dat k výzkumu byly cíle práce splněny.

Dalším cílem bylo vyhodnocení vývoje inkasa majetkových daní do státního rozpočtu v letech 2004 až 2009 a porovnání oproti ostatním daním. Použit byl zdroj z internetových stránek. Výsledek tohoto vyhodnocení potvrdil malý přínos těchto tří daní do státního rozpočtu.

Základní pojmy z oblasti daní byly definovány v kapitole 1. Vývoj zákonů v oblasti majetkových daní posledních padesáti let byly vyčerpávajícím způsobem popsány v kapitole 2. Subjektivní a objektivní lhůty pro vyměření daně dědické, daně darovací a daně z převodu nemovitostí byly vysvětleny v kapitole 3. Místní příslušnost týkající se majetkových daní byla objasněna v kapitole 4. Několik variant zastupování poplatníka bylo popsáno v kapitole 5. Vývoj lhůt pro podání přiznání, vyměření a placení daně byl obsahem kapitoly 6. Vývoji legislativy v oblasti promíjení daně z důvodu vrácení daru a odstoupení od kupních smluv se věnovala kapitola 7. Analýza četnosti spisů daně dědické, darovací a z převodu nemovitostí včetně četností jednotlivých druhů předmětu úplatných převodů nemovitostí, dále analýza závislosti mezi převody rodinných domů ve městě a v obcích podle základu daně byla uskutečněna v kapitole 8.

Diplomová práce může sloužit jako shrnutí několika zákonů týkajících se majetkových daní pro samostudium daňových poradců, pracovníků finančních úřadů i pro širokou veřejnost. Mě osobně přinesla rekapitulaci poznatků mnohaleté práce.

Použité zkratky

CS	cena sjednaná
CZ	cena zjištěná
č.	číslo
ČR	Česká republika
DDA	daň darovací
DDE	daň dědická
DPN	daň z převodu nemovitostí
FO	fyzická osoba
PO	právnícká osoba
Kč	koruna česká
Kčs	koruna československá
mil.	milion
odst.	odstavec
Sb.	sbírka zákonů
tj.	to je
tzv.	tak zvaný
§	paragraf

Seznam použité literatury

HOLOUŠOVÁ, D., KROBOTOVÁ, M. a kol. Diplomové a závěrečné práce, Olomouc: Univerzita Palackého v Olomouci 2005. 118 s. ISBN 80-244-1237-3.

CHRÁSKA, M. Úvod do výzkumu v pedagogice, Olomouc: Univerzita Palackého v Olomouci 2006. 201 s. ISBN 80-244-1367-1.

KOUTNÁ, A. Přehled judikatury ve věcech daně dědické, daně darovací a daně z převodu nemovitostí, Praha: ASPI 2004. 93 s. ISBN 80-7357-001-7.

KUBÁTOVÁ, K. Daňová teorie a politika, Praha: ASPI 2006. 279 s. ISBN 80-7357-2005-2.

Webové odkazy

<http://cds.mfcr.cz>

<http://www.mfcr.cz>

<http://www.os.ds.mfcr.cz>

<http://www.sagit.cz>

<http://hypoindex.cz>

Legislativa

Zákon č. 337/1921 Sb., o dani z obohacení

Zákon č. 26/1957 Sb., o notářských poplatcích

Zákon č. 24/1964 Sb., o notářských poplatcích

Zákon č. 146/1984 Sb., o notářských poplatcích

Zákon č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků

Zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí

Zákon č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník

Zákon č. 513/1991 Sb., Obchodní zákoník

Zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

Zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku

Zákon č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v

družstvech

Seznam tabulek

Tabulka č. 1 Sazba poplatku z dědictví a darování

Tabulka č. 2 Sazba poplatku z převodu nemovitostí

Tabulka č. 3 Sazba poplatku z dědictví a darování

Tabulka č. 4 Sazba poplatku z převodu nemovitostí

Tabulka č. 5 Sazby poplatků dle Zákona č. 24/1984 Sb., o notářských poplatcích

Tabulka č. 6 Sazba daně dědické a darovací u osob zařazených do I. skupiny

Tabulka č. 7 Sazba daně dědické a darovací u osob zařazených do II. skupiny

Tabulka č. 8 Sazba daně dědické a darovací u osob zařazených do III. skupiny

Tabulka č. 9 Přehled vývoje inkasa uvedených daní v ČR v letech 2004 až 2009 v mil. Kč

Tabulka č. 10 Četnost DPN – rodinné domy rok 2004

Tabulka č. 11 Četnost DPN – rodinné domy rok 2005

Tabulka č. 12 Četnost DPN – rodinné domy rok 2006

Tabulka č. 13 Četnost DPN – rodinné domy rok 2007

Tabulka č. 14 Četnost DPN – rodinné domy rok 2008

Tabulka č. 15 Četnost DPN – pozemky rok 2004

Tabulka č. 16 Četnost DPN – pozemky rok 2005

Tabulka č. 17 Četnost DPN – pozemky rok 2006

Tabulka č. 18 Četnost DPN – pozemky rok 2007

Tabulka č. 19 Četnost DPN – pozemky rok 2008

Tabulka č. 20 Četnost DPN – byty rok 2004

Tabulka č. 21 Četnost DPN – byty rok 2005

Tabulka č. 22 Četnost DPN – byty rok 2006

Tabulka č. 23 Četnost DPN – byty rok 2007

Tabulka č. 24 Četnost DPN – byty rok 2008

Tabulka č. 25 Četnost DPN – garáže rok 2004

Tabulka č. 26 Četnost DPN – garáže rok 2005

Tabulka č. 27 Četnost DPN – garáže rok 2006

Tabulka č. 28 Četnost DPN – garáže rok 2007

Tabulka č. 29 Četnost DPN – garáže rok 2008

Tabulka č. 30 Četnost DPN – podnikatelské budovy rok 2004

Tabulka č. 31 Četnost DPN – podnikatelské budovy rok 2005

Tabulka č. 32 Četnost DPN – podnikatelské budovy rok 2006

Tabulka č. 33 Četnost DPN – podnikatelské budovy rok 2007

Tabulka č. 34 Četnost DPN – podnikatelské budovy rok 2008

Tabulka č. 35 Schéma čtyřpolní tabulky:

Tabulka č. 36 Čtyřpolní tabulka pro rok 2004

Tabulka č. 37 Čtyřpolní tabulka pro rok 2005

Tabulka č. 38 Čtyřpolní tabulka pro rok 2006

Tabulka č. 39 Čtyřpolní tabulka pro rok 2007

Tabulka č. 40 Čtyřpolní tabulka pro rok 2008

Seznam grafů

Graf č. 1 Počty spisů jednotlivých daní

Graf č. 2 Počty běžných a hromadných spisů daně darovací

Graf č. 3 Počty běžných a dodatečných spisů daně dědické

Graf č. 4 Předmět DPN – rodinné domy – dle daňové povinnosti v tisících Kč

Graf č. 5 Předmět daně z převodu nemovitostí – pozemky – dle daňové povinnosti v tisících Kč

Graf č. 6 Předmět daně z převodu nemovitostí – byty – dle daňové povinnosti v tisících Kč

Graf č. 7 Předmět daně z převodu nemovitostí – garáže – dle daňové povinnosti v tisících Kč

Graf č. 8 Předmět daně z převodu nemovitostí – podnikatelské budovy – dle daňové povinnosti
v tisících Kč

Graf č. 9 Převod nemovitostí formou směny, dražby a vydržení

Seznam vzorců

Vzorec č. 1 Výpočet relativní četnosti

Vzorec č. 2 Výpočet chí-kvadrátu

Seznam příloh

Příloha č. 1 Výzkum ze spisů daně z převodu nemovitostí roku 2004

Příloha č. 2 Výzkum ze spisů daně z převodu nemovitostí roku 2005

Příloha č. 3 Výzkum ze spisů daně z převodu nemovitostí roku 2006

Příloha č. 3 Výzkum ze spisů daně z převodu nemovitostí roku 2007

Příloha č. 5 Výzkum ze spisů daně z převodu nemovitostí roku 2008

Příloha č. 1 Výzkum ze spisů daně z převodu nemovitostí roku 2004

Předmět daně	Daň v tisících Kč	Počet spisů
Byty	Do 10	9
Byty	10 – 20	10
Byty	20 – 30	4
Byty	30 – 40	0
Byty	40 – 50	0
Byty	50 - 60	0
Součet		23
Garáže	Do 1	0
Garáže	1 – 2	0
Garáže	2 – 3	2
Garáže	3 – 4	2
Garáže	4 – 5	0
Garáže	5 - 6	0
Součet		4
Podnikatelské budovy	Do 5	3
Podnikatelské budovy	5 – 10	2
Podnikatelské budovy	10 – 50	8
Podnikatelské budovy	50 – 100	3
Podnikatelské budovy	100 – 200	3
Podnikatelské budovy	200 – 300	0
Podnikatelské budovy	300 – 400	0
Podnikatelské budovy	400 – 500	1
Podnikatelské budovy	Nad 500	0
Součet		20
Pozemky	osvobozeno	64
Pozemky	Do 1	86
Pozemky	1 – 5	90
Pozemky	5 – 10	39
Pozemky	10 – 20	19

Pozemky	20 – 50	5
Pozemky	Nad 50	4
<i>Součet</i>		307
Rodinné domy	Do 10	27
Rodinné domy	10 – 20	21
Rodinné domy	20 – 40	24
Rodinné domy	40 – 60	12
Rodinné domy	60 – 80	8
Rodinné domy	80 – 100	2
Rodinné domy	Nad 100	2
<i>Součet</i>		96
Spisy v roce 2004		450

Příloha č. 2 Výzkum ze spisů daně z převodu nemovitostí roku 2005

Předmět daně	Daň v tisících Kč	Počet spisů
Byty	Do 10	26
Byty	10 – 20	12
Byty	20 – 30	3
Byty	30 – 40	0
Byty	40 – 50	0
Byty	50 - 60	0
Součet		41
Garáže	Do 1	1
Garáže	1 – 2	1
Garáže	2 – 3	6
Garáže	3 – 4	1
Garáže	4 – 5	0
Garáže	5 - 6	0
Součet		9
Podnikatelské budovy	Do 5	3
Podnikatelské budovy	5 – 10	2
Podnikatelské budovy	10 – 50	8
Podnikatelské budovy	50 – 100	2
Podnikatelské budovy	100 – 200	2
Podnikatelské budovy	200 – 300	1
Podnikatelské budovy	300 – 400	0
Podnikatelské budovy	400 – 500	1
Podnikatelské budovy	Nad 500	0
Součet		19
Pozemky	osvobozeno	70
Pozemky	Do 1	64
Pozemky	1 – 5	58
Pozemky	5 – 10	22
Pozemky	10 – 20	12

Pozemky	20 – 50	4
Pozemky	Nad 50	1
<i>Součet</i>		231
Rodinné domy	Do 10	17
Rodinné domy	10 – 20	31
Rodinné domy	20 – 40	26
Rodinné domy	40 – 60	7
Rodinné domy	60 – 80	5
Rodinné domy	80 – 100	2
Rodinné domy	Nad 100	0
<i>Součet</i>		88
Spisy v roce 2005		388

Příloha č. 3 Výzkum ze spisů daně z převodu nemovitostí roku 2006

Předmět daně	Daň v tisících Kč	Počet spisů
Byty	Do 10	45
Byty	10 – 20	6
Byty	20 – 30	12
Byty	30 – 40	0
Byty	40 – 50	0
Byty	50 - 60	0
Součet		63
Garáže	Do 1	0
Garáže	1 – 2	2
Garáže	2 – 3	6
Garáže	3 – 4	0
Garáže	4 – 5	0
Garáže	5 - 6	0
Součet		8
Podnikatelské budovy	Do 5	1
Podnikatelské budovy	5 – 10	1
Podnikatelské budovy	10 – 50	11
Podnikatelské budovy	50 – 100	5
Podnikatelské budovy	100 – 200	1
Podnikatelské budovy	200 – 300	3
Podnikatelské budovy	300 – 400	0
Podnikatelské budovy	400 – 500	0
Podnikatelské budovy	Nad 500	0
Součet		22
Pozemky	osvobozeno	123
Pozemky	Do 1	90
Pozemky	1 – 5	96
Pozemky	5 – 10	40
Pozemky	10 – 20	13

Pozemky	20 – 50	11
Pozemky	Nad 50	4
<i>Součet</i>		<i>377</i>
Rodinné domy	Do 10	28
Rodinné domy	10 – 20	34
Rodinné domy	20 – 40	30
Rodinné domy	40 – 60	9
Rodinné domy	60 – 80	9
Rodinné domy	80 – 100	3
Rodinné domy	Nad 100	0
<i>Součet</i>		<i>113</i>
Spisy v roce 2006		583

Příloha č. 4 Výzkum ze spisů daně z převodu nemovitostí roku 2007

Předmět daně	Daň v tisících Kč	Počet spisů
Byty	Do 10	10
Byty	10 – 20	60
Byty	20 – 30	30
Byty	30 – 40	5
Byty	40 – 50	0
Byty	50 - 60	0
Součet		105
Garáže	Do 1	0
Garáže	1 – 2	2
Garáže	2 – 3	4
Garáže	3 – 4	2
Garáže	4 – 5	0
Garáže	5 - 6	0
Součet		8
Podnikatelské budovy	Do 5	0
Podnikatelské budovy	5 – 10	1
Podnikatelské budovy	10 – 50	6
Podnikatelské budovy	50 – 100	3
Podnikatelské budovy	100 – 200	4
Podnikatelské budovy	200 – 300	0
Podnikatelské budovy	300 – 400	0
Podnikatelské budovy	400 – 500	0
Podnikatelské budovy	Nad 500	2
Součet		16
Pozemky	osvobozeno	110
Pozemky	Do 1	74
Pozemky	1 – 5	118
Pozemky	5 – 10	50
Pozemky	10 – 20	29

Pozemky	20 – 50	14
Pozemky	Nad 50	7
<i>Součet</i>		<i>402</i>
Rodinné domy	Do 10	30
Rodinné domy	10 – 20	29
Rodinné domy	20 – 40	37
Rodinné domy	40 – 60	14
Rodinné domy	60 – 80	10
Rodinné domy	80 – 100	4
Rodinné domy	Nad 100	3
<i>Součet</i>		<i>127</i>
Spisy v roce 2007		658

Příloha č. 5 Výzkum ze spisů daně z převodu nemovitostí roku 2008

Předmět daně	Daň v tisících Kč	Počet spisů
Byty	Do 10	21
Byty	10 – 20	60
Byty	20 – 30	22
Byty	30 – 40	10
Byty	40 – 50	5
Byty	50 - 60	2
Součet		120
Garáže	Do 1	0
Garáže	1 – 2	0
Garáže	2 – 3	8
Garáže	3 – 4	7
Garáže	4 – 5	4
Garáže	5 - 6	2
Součet		21
Podnikatelské budovy	Do 5	0
Podnikatelské budovy	5 – 10	3
Podnikatelské budovy	10 – 50	4
Podnikatelské budovy	50 – 100	4
Podnikatelské budovy	100 – 200	2
Podnikatelské budovy	200 – 300	1
Podnikatelské budovy	300 – 400	0
Podnikatelské budovy	400 – 500	0
Podnikatelské budovy	Nad 500	0
Součet		14
Pozemky	osvobozeno	87
Pozemky	Do 1	120
Pozemky	1 – 5	126
Pozemky	5 – 10	53
Pozemky	10 – 20	36

Pozemky	20 – 50	24
Pozemky	Nad 50	5
<i>Součet</i>		<i>451</i>
Rodinné domy	Do 10	22
Rodinné domy	10 – 20	19
Rodinné domy	20 – 40	36
Rodinné domy	40 – 60	30
Rodinné domy	60 – 80	14
Rodinné domy	80 – 100	7
Rodinné domy	Nad 100	5
<i>Součet</i>		<i>133</i>
Spisy v roce 2008		739