

DAŇ Z NABYTÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

HANA MARKOVÁ

1. ÚVODEM¹

V souladu s Plánem legislativních prací vlády na rok 2013, schváleným usnesením vlády č. 84 ze dne 6. února 2013, byl předložen návrh na novou právní úpravu na úseku daní, který odráží změny spojené s novým občanským zákoníkem (dále jen NOZ). Jako důvod pro předložení návrhu zákona byla uváděna také potřeba zajistit kontinuitu právní úpravy zdanění nabytí nemovitých věcí pro budoucí období, kdy v důsledku transformace daně dědické a daně darovací pod režim daní z příjmů dochází ke zrušení dosavadního zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů. Tento návrh byl projednán a schválen Senátem Parlamentu ČR v říjnu roku 2013. Zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, bylo publikováno ve Sbírce zákonů a jeho účinnost byla stanovena na 1. 1. 2014.

2. OBECNÉ RYSY PRÁVNÍ ÚPRAVY

Daň z nabytí nemovitých věcí se řadí mezi daně přímé, konkrétně jde o daň přímou majetkovou. Právní úprava oblasti přímých daní – na rozdíl od daní nepřímých – není doposud komplexně upravena na úrovni práva EU a spadá nadále do pravomoci členských států EU. Přesto bylo nutné respektovat – při zpracování nové právní úpravy zdanění – určité principy obsažené ve Smlouvě o fungování Evropské unie (dále jen SFEU), tj. volný pohyb, zákaz diskriminace a obecný zákaz veřejných podpor. Zejména poslední princip má značný dopad do právní úpravy zdanění (viz dále).

Společným rysem daně dědické, daně darovací a daně z převodu nemovitostí v dosavadní právní úpravě bylo to, že se jednalo o daně, které byly spojeny s převodem či přechodem vlastnického práva k věcem movitým či nemovitým, který mohl být realizován ve formě bezúplatné, tj. dědictvím či darováním nebo formou úplatnou, tj. prodejem či přechodem vlastnického práva. Ke zdaňování v případě prodeje či

¹ Tento text byl zpracován v rámci programu „PRVOUK – Veřejné právo v kontextu europeizace a globalizace“, realizovaného v roce 2013 na Právnické fakultě Univerzity Karlovy v Praze.

přechodu vlastnictví docházelo v případech, kdy šlo o převod vlastnického práva k nemovitému majetku. Prodej movitého majetku nebyl a není podroben zvláštní dani.²

Nová právní úprava zdaňování úplatných převodů nemovitých věcí navazuje na právní úpravu NOZ, který má nejen nové pojetí nemovitých věcí, ale zavádí některé nové právní instituty, např. právo stavby nebo svěřenský fond atd., a tak oproti dosavadní právní úpravě daně z převodu nemovitostí dochází v případě zdanění nabývaných věcí k řadě změn.

3. POPLATNÍK DANĚ

V dosavadní právní úpravě daně z převodu nemovitostí byla osoba poplatníka daně vymezena v závislosti na tom, zda se jedná o úplatný převod nebo úplatný přechod vlastnického práva k nemovitosti. Vzhledem k tomu, že předmětem daně z převodu nemovitostí bývá nejčastěji smluvní úplatný převod nemovitostí, poplatníkem daně z převodu nemovitostí byl zpravidla převodce (prodávající), neboť ten byl také příjemcem úplaty za převáděnou nemovitost. Při sjednávání kupní ceny však neměl kupující jistotu, zda z titulu ručení nebude hradit daň namísto převodce.

Podle právní úpravy platné do konce roku 2013, byl v některých případech – v zákoně uvedených – poplatníkem daně nabyvatel (např. při nabytí vlastnictví k nemovité věci při výkonu rozhodnutí, dražbě, exekuci aj.). Jednalo se o případy, kdy docházelo k přechodu vlastnického práva. Dochází-li k uvedenému nabytí vlastnického práva k nemovitosti přechodem tohoto práva, je třeba přihlídnout k tomu, že dosavadní vlastník nemovitosti se nachází zpravidla v obtížné finanční situaci, např. je zadlužen nebo je z nějakého, veřejně uvedeného zájmu nuceně zasahováno do jeho vlastnického práva. Může to být i případ, kdy vlastník – právnická osoba, která nemovitost vlastnila – zanikne (s likvidací či bez likvidace). Na převodci v takovém případě nelze zpravidla požadovat zaplacení daně z převodu nemovitostí, proto se přesunuje tato povinnost na nabyvatele nemovité věci.

Snaha přenést platební povinnost, vymezit kupujícího nemovité věci jako osobu poplatníka, neopnechat ji jen na případy přechodu vlastnického práva, ale přenést ji též do sféry smluvních převodů, nebyla zákonodárcem akceptována.³ Zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., které tuto otázku řeší, dává účastníkům smlouvy možnost dohody ohledně osoby poplatníka a pouze v případech, že k dohodě nedojde, je poplatníkem nabyvatel.

Dosavadní právní úprava daně z převodu nemovitostí obsahuje institut ručitele, jímž je kupující, je-li poplatníkem prodávající. Ručitelská povinnost u daně z převodu nemovitostí v tomto případě vznikala přímo ze zákona, a to současně se vznikem daňové povinnosti poplatníka. Šlo o platební povinnost v případech, kdy daňový dlužník svoji povinnost nesplnil a dlužnou daň neuhradil.

² Právní úprava těchto daní je soustředěna do jednoho zákona, a sice zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů.

³ Podrobněji viz *Důvodová zpráva k návrhu změnového zákona daňových zákonů* [online]. MF ČR, 2013, dostupné z: http://www.mfcr.cz/assets/cs/media/Duvodova-zprava_2013-05-02_Duvodova-zprava-k-navrhu-zmenoveho-zakona-342013-PSP.pdf.

V nové právní úpravě zůstává ručitelství zachováno pro případy, kdy poplatník daně, kterým je podle zákona nadále převodce vlastnického práva k nemovité věci, daň nezaplatí. Za této situace je i nadále nabyvatel práva ručitelem za zaplacení daně.⁴

Solidarita převodce a nabyvatele se objevuje u výměny nemovitostí. Při výměně nemovitostí každá ze stran smlouvy vystupuje jako převodce i jako nabyvatel současně. Bylo-li ujednáno, že i dárce bude navzájem obdarován, jedná se pro účely daně z nabytí nemovitých věcí o koupi nebo směnu, a to i vzhledem k tomu, oč hodnota plnění jedné strany převyšuje hodnotu plnění druhé strany.

V případě podílového spoluvlastnictví, je každý spoluvlastník samostatným poplatníkem (to platí i u nemovitých věcí ve společném jmění manželů). Poplatníci, u kterých nelze určit velikost jejich podílů na nemovité věci, jsou povinni plnit daňovou povinnost společně a nerozdílně.

4. PŘEDMĚT DANĚ

Nový občanský zákoník mění oproti dosavadnímu stavu již samotné pojetí nemovitých věcí. V důsledku návratu k zásadě superficies solo cediti pozbývá stavba – až na několik výjimek – charakter samostatné věci a stává se součástí pozemku. Nová právní úprava rozšiřuje pojem nemovitých věcí i na věcná práva k těmto věcem, zavádí a nově upravuje některé právní instituty (např. právo stavby, svěřenský fond) či mění jejich pojetí a obsah. V případě daně z nabytí nemovitých věcí na tuto právní úpravu navazuje, ale např. zčásti odlišně se vymezuje pojem nemovité věci pro daňové účely.

Předmětem daně z nabytí nemovitých věcí je úplatné nabytí vlastnického práva k nemovité věci, která je pozemkem, stavbou, částí inženýrské sítě nebo jednotkou nacházející se na území České republiky, právem stavby, jímž zatížený pozemek se nachází na území České republiky, nebo spoluvlastnickým podílem na výše uvedené nemovité věci. Předmětem daně z nabytí nemovitých věcí je také nabytí vlastnického práva k nemovité věci, která je výše uvedena, na základě zajišťovacího převodu práva, či úplatného postoupení pohledávky zajištěné zajišťovacím převodem práva.

Za nabytí vlastnického práva k nemovité věci se pro účely daně z nabytí nemovitých věcí považuje také vyčlenění nebo nabytí nemovité věci do svěřenského fondu a nabytí stavby, která se stane součástí pozemku a která byla samostatnou nemovitou věcí, součástí práva stavby, nebo neoprávněně zřízena na tomto pozemku.⁵ V tomto směru je nová právní úprava – zejména pokud jde o vymezení pojmů – úzce spojena s novou právní úpravou daně z nemovitých věcí.

Předmětem daně z nabytí nemovitých věcí naopak není nabytí vlastnického práva k nemovité věci prováděním pozemkových úprav, přeměnami obchodních korporací, nebo poskytnuté jako náhrada při vyvlastnění.

⁴ § 41 odst. 2.

⁵ Podrobněji viz *Důvodová zpráva k návrhu změnového zákona daňových zákonů* [online]. MF ČR, 2013, dostupné z: http://www.mfcr.cz/assets/cs/media/Duvodova-zprava_2013-05-02_Duvodova-zprava-k-navrhu-zmenoveho-zakona-342013-PSP.pdf.

Osvobození od daně z nabytí nemovitých věcí je rozděleno na několik skupin – první vymezuje přesuny mezi subjekty z oblasti, která je označena jako veřejnoprávní. V jejím rámci se např. přiznává osvobození od daně z nabytí nemovitostí zejména z důvodu uplatňování mezinárodních smluv, kdy je ale třeba respektovat principy uplatňované v rámci práva EU. To znamená mimo jiné, že bylo třeba v zákonné úpravě omezit rozsah osvobození od daně v případech, kdy dochází k nabytí nemovité věci z majetku státu, popř. územního samosprávného celku, právnickou osobou, ve které vystupuje jako zřizovatel nebo jediný člen stát či územní samosprávný celek. Omezení osvobození od daně bylo stanoveno zároveň tak, že se týká pouze podpor slučitelných s vnitřním trhem EU, zejména podpor de minimis nebo podpor spadajících pod některou z blokových výjimek. Respektování pravidel týkajících se veřejné podpory je v tomto směru důležitým pravidlem pro uplatňování osvobození od daně.⁶

Další skupinu osvobození od daně představuje např. osvobození prvního úplatného nabytí vlastnického práva k nemovité věci (např. koupě nové nemovité věci od developera), další skupinu tvoří osvobození od daně v případě nabytí vlastnického práva k jednotce (např. převody družstevních bytů do vlastnictví jejich členů) a konečně je osvobozena skupina specifických druhů změn vlastnického práva k nemovité věci, která je v zákoně specifikována.

5. STANOVENÍ VÝŠE DANĚ

Vzhledem k tomu, že se zdanění nabývání nemovitých věcí spojuje zejména s úplatným převodem, je v zákoně definován i pojem úplata. Jde o vymezení prvku pro kvantifikaci daňového základu. Úplatou je částka vyjádřená v peněžních prostředcích nebo v hodnotě nepeněžního plnění, které jsou poskytnuty za přijaté plnění. Hodnota nepeněžního plnění se určí podle zákona upravujícího oceňování majetku. Spočívá-li nepeněžní plnění v poskytnutí nemovité věci a lze-li určit směrnou hodnotu, může se poplatník rozhodnout a zvolit přístup, že hodnotou nepeněžního plnění je směrná hodnota. Nelze-li ke dni nabytí vlastnického práva k nemovité věci určit hodnotu nepeněžního plnění podle zákona upravujícího oceňování majetku, je touto hodnotou zjištěná cena nabývané nemovité věci snižena o úplatu, jejíž hodnotu určit lze.

Základ daně je vymezen tak, že se pro účely daně z nabytí nemovitých věcí vychází z nabývací hodnoty snižené o uznatelný výdaj. Nabývací hodnota se stanoví ke dni, kdy nastala skutečnost, která je předmětem daně z nabytí nemovitých věcí. Uznatelným výdajem pro stanovení daňového základu je odměna a náklady prokazatelně zaplacené poplatníkem znalci za znalecký posudek určující zjištěnou cenu. To platí tehdy, je-li tento posudek vyžadovanou přílohou daňového přiznání, a pokud tento výdaj uplatní

⁶ V případě podpory de minimis nesmí tato podpora přesáhnout 200 000 EUR v období tří let, přičemž veškeré podpory, tj. nejen ty, které souvisejí s osvobozením od daně, jež daný podnik obdržel, se sčítají. Evidenci podpor vede MMR, poskytovatel podpory (správce daně) je povinen tyto podpory hlásit – viz Nařízení Komise (ES) č. 1998/2006 ze dne 15. prosince 2006 o použití článků 87 a 88 Smlouvy na podporu de minimis a nařízení Komise (ES) č. 800/2008 ze dne 6. srpna 2008, kterým se v souladu s články 87 a 88 Smlouvy o ES prohlašují určité kategorie podpory za slučitelné se společným trhem (obecné nařízení o blokových výjimkách).

poplatník v daňovém přiznání nebo v dodatečném daňovém přiznání. Uznatelný výdaj je něco, co právní úprava daně z převodu nemovitostí v této podobě neznala.

Při stanovení základu se pracuje s různými typy cen, pomocí kterých je možné určit nabývací hodnotu. Nabývací hodnotou zákon rozumí na prvním místě cenu sjednanou. Jako další v pořadí je uváděna srovnávací daňová hodnota, na třetím místě je zmiňována zjištěná cena nebo se připouští zvláštní cena. Nabývací hodnotou je v zásadě na prvním místě sjednaná cena, za předpokladu, že je vyšší nebo rovna srovnávací daňové hodnotě. Zákon připouští i případ, že přímo zákon stanoví, kdy je nabývací hodnotou výlučně sjednaná cena.

Sjednanou cenou se pro účely daně z nabytí nemovitých věcí rozumí úplata za nabytí vlastnického práva k nemovité věci – to je částka, na které se obě strany při nabývání vlastnického práva dohodnou. Cena, na které se kupující a prodávající dohodnou, je porovnávána pro daňové účely s cenou, která vychází z určitého úředního vymezení, pro které se používá označení srovnávací daňová hodnota nebo zjištěná cena. Je-li srovnávací daňová hodnota vyšší než sjednaná cena, vychází se při výpočtu daně z nabývací hodnoty, kterou je srovnávací daňová hodnota. Stejná situace nastává v případě, kdy se vychází ze zjištěné ceny, která se stává nabývací hodnotou, není-li touto sjednaná cena nebo srovnávací daňová hodnota, nebo stanoví-li zákon, že nabývací hodnotou je výlučně zjištěná cena. Lze-li určit zvláštní cenu, je nabývací hodnotou výlučně tato cena.

Srovnávací daňová hodnota je vymezena jako částka odpovídající 75 % směrné hodnoty nebo zjištěné ceny, kdy poplatník si může zvolit, zda k určení srovnávací daňové hodnoty použije směrnou hodnotu nebo zjištěnou cenu. Opět je třeba vymezit obsah obou pojmů, které se v předchozí právní úpravě – v uvedené podobě – nepoužívaly. Definice pojmů je spojena s vymezením možností jejich použití (např. pro určení srovnávací daňové hodnoty se vždy použije zjištěná cena, neposkytne-li poplatník údaje o nemovité věci nutné k určení směrné hodnoty nebo nelze-li určit směrnou hodnotu).

Směrná hodnota vychází z cen nemovitých věcí v místě, ve kterém se nachází nemovitá věc, ve srovnatelném časovém období s tím, že se zohledňuje druh, poloha, účel, stav, stáří, vybavení a stavebně technické parametry nemovité věci. Směrná hodnota u zemědělského pozemku vychází výlučně z ceny určené podle bonitovaných půdně ekologických jednotek, u lesního pozemku se vychází ze základní ceny určené podle souborů lesních typů, pokud tyto pozemky nejsou zastavěny, netvoří funkční celek se stavbou nebo jednotkou, nejsou územním plánem nebo regulačním plánem předpokládány k jinému využití a nejsou na základě vydaného rozhodnutí nebo souhlasu podle stavebního zákona určeny k zastavění. Směrná hodnota se určuje např. u pozemku, jehož součástí je stavba rodinného domu, stavba pro rodinnou rekreaci nebo stavba garáže, a u pozemku tvořícího s těmito stavbami funkční celek a v řadě dalších, v zákoně vymezených případech.

Naopak se směrná hodnota neurčuje u lesního pozemku s lesním porostem, u pozemku, který je vodní plochou, u stavby hromadné garáže a pozemku, jehož součástí je stavba hromadné garáže, u nedokončené stavby nebo jednotky a u pozemku, jehož součástí je nedokončená stavba. Při nesouladu mezi druhem pozemku uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem je rozhodující skutečný stav. Postup určení směrné hodnoty stanoví vyhláškou Ministerstvo financí.

Další z možných cen, které se používají při stanovení základu daně, je cena zjištěná. Jedná se o cenu stanovenou podle zákona upravujícího oceňování majetku.⁷ Kromě výše uvedených cen jsou v zákoně stanoveny zvláštní ceny – např. při vydražení a předražku, u obchodních korporací, v souvislosti s insolvenčí, s pozůstalostí a v dalších zvláštních případech.

Sazba daně z převodu nemovitostí byla stanovena jako sazba lineární a od roku 2013 byla stanovena ve výši 4 %, jednotně bez ohledu na výši základu daně. Výše sazby i využití lineárního typu sazby zůstává zachováno i u daně z nabytí nemovitých věcí. Také výnos této daně plyne do státního rozpočtu obdobně, jako tomu bylo u daně z převodu nemovitostí.

6. SPRÁVA DANĚ

V návaznosti na hmotněprávní úpravu, vymezující obsah daňové povinnosti, jsou v zákoně zařazena ustanovení týkající se správy daně. Jedná se na prvním místě o vymezení místní příslušnosti. Místně příslušným ke správě daně z nabytí nemovitých věcí je správce daně, v jehož obvodu územní působnosti se nachází nemovitá věc, u níž dochází k nabytí vlastnického práva, nebo pozemek zatížený právem stavby. Je-li předmětem daně z nabytí nemovitých věcí nabytí vlastnického práva k nemovité věci, která se nachází v územní působnosti více správců daně, je místně příslušným správcem daně místně příslušný správce daně z příjmu poplatníka.

Další otázkou správy daně je daňové přiznání. Daňové přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí je poplatník povinen podat nejpozději do konce třetího kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž byl v katastru nemovitostí proveden vklad vlastnického práva k nemovité věci, práva stavby nebo správy svěřenského fondu. Daňové přiznání k této dani je poplatník povinen podat také v případě nabytí vlastnického práva k nemovité věci, která není evidována v katastru nemovitostí.

Přílohou daňového přiznání je písemnost, na jejímž základě bylo zapsáno vlastnické právo, právo stavby nebo správa svěřenského fondu do katastru nemovitostí, s příloženým vyrozuměním katastrálního úřadu o provedeném vkladu do katastru nemovitostí, je-li nemovitá věc evidována v katastru nemovitostí, nebo písemnost, kterou se potvrzuje nebo osvědčuje nabytí vlastnického práva k nemovité věci, není-li nemovitá věc evidována v katastru nemovitostí. Přílohou daňového přiznání je také znalecký posudek o zjištěné ceně, je-li nabývací hodnotou zjištěná cena, sjednaná cena, je-li porovnávána pro účely určení nabývací hodnoty se srovnávací daňovou hodnotou, pro jejíž určení se použila zjištěná cena, nebo srovnávací daňová hodnota, pro jejíž určení se použila zjištěná cena. Znalecký posudek se nevyžaduje, jde-li o nabytí vlastnického práva k nemovité věci, které je osvobozeno od daně z nabytí nemovitých věcí, nebo pozemku bez trvalého porostu, na němž není zřízena stavba a k němuž nebylo zřízeno právo stavby.

⁷ Zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění pozdějších předpisů. K této právní úpravě se připojuje vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku, která upravuje oceňování pozemků, staveb, trvalých porostů a majetkových práv a reaguje na změny spojené s NOZ (změny zákona o oceňování majetku byly provedeny zákonem č. 303/2013 Sb.).

U písemnosti, která je přílohou daňového přiznání, se nevyžaduje, pokud správce daně může takovou písemnost ověřit z informačních systémů veřejné správy, úřední ověření. Směr ke zjednodušení administrativy, která je spojena se správou daně, se tak projevuje v odstranění povinného ověřování listin (přílohy daňového přiznání jsou možné pouze ve formě prosté kopie). Omezuje se také rozsah písemností, jež musí poplatník přikládat k daňovému přiznání (pouze ty, které správce daně nemá možnost opatřit sám dálkovým přístupem z informačních systémů veřejné správy).

V případě nabytí nemovité věci do společného jmění manželů se zavádí solidární daňová povinnost poplatníků, což znamená, že v případě úplatného nabytí nemovité věci již nebudou podávat manželé dvě, ale jen jedno daňové přiznání. Daňové přiznání se nepodává, jde-li o nabytí vlastnického práva k nemovité věci členskými státy EU nebo jiným státem, pokud je nabytí vlastnického práva k nemovité věci osvobozeno od daně z nabytí nemovitých věcí. Činí-li daň z nabytí nemovitých věcí méně než 200 Kč, daň se nestanoví ani neplatí.

7. ZÁNİK DAŇOVÉ POVINNOSTI

Skutečnost, která je předmětem daně z nabytí nemovitých věcí, zakládá daňovou povinnost i v případě, že k ní došlo na základě právního jednání, od kterého bylo později odstoupeno, které se později ukázalo zdánlivým nebo neplatným, které bylo zrušeno splněním rozvazovací podmínky nebo které bylo zrušeno z důvodu neúměrného zkrácení.

Daňová povinnost k dani z nabytí nemovitých věcí zaniká v případě:

- a) odstoupení od smlouvy, na jejímž základě bylo nabyto vlastnické právo k nemovité věci,
- b) zdánlivosti nebo neplatnosti právního jednání, na základě kterého bylo nabyto vlastnické právo k nemovité věci,
- c) splnění rozvazovací podmínky,
- d) zrušení smlouvy v důsledku neúměrného zkrácení,
- e) zrušení vyvlastnění, nebo
- f) zániku zajišťovacího převodu vlastnického práva k nemovité věci s výjimkou případu, kdy se převod tohoto práva stane nepodmíněným.

V uvedených případech zaniká tato povinnost pouze tehdy, pokud vlastníkem nemovité věci je původní vlastník nebo osoba, jejíž vlastnické právo vzniklo v důsledku existence vlastnického práva původního vlastníka, a skutečnost rozhodující pro zánik poplatník uplatní v daňovém přiznání nebo dodatečném daňovém přiznání.

Pro daňové povinnosti u daně z převodu nemovitostí, jakož i pro práva a povinnosti s nimi související, vzniklé přede dnem nabytí účinnosti nového zákona, se použije zákon č. 357/1992 Sb., ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti zákonného opatření Senátu publikovaného ve Sbírce zákonů pod č. 340/2013 Sb.

8. ZÁVĚREM

Od nové právní úpravy se očekává zajištění vyšší efektivity výběru daně, snížení administrativní náročnosti správy daně (odstranění povinného ověřování listin, omezení rozsahu písemností, jež musí poplatník přikládat k daňovému přiznání apod). Jako další nový prvek v právní úpravě této daně se dá označit i možnost odečítat určité náklady spojené s výpočtem daně (náklady zaplacené znalci) jako uznatelné výdaje snižující základ daně. Přijetí nové právní úpravy znamená také možnost přenést – pokud se tak účastníci ve smlouvě dohodnou – platební povinnost z osoby prodávající na osobu kupující, což do konce roku 2013 nebylo možné. S ohledem na platné právo Evropské unie bylo také nutné omezit rozsah osvobození od daně, a to pouze na rozsah podpor slučitelných s vnitřním trhem.

Zhodnocení toho, zda a jak je plněno to, co se od právní úpravy v okamžiku jejího přijetí očekávalo, však bude možné až po uplynutí určité doby, po kterou bude nová právní úprava v praxi aplikována.

TAX ON ACQUISITION OF IMMOVABLE PROPERTY

Summary

The new legislation on the taxation of transfers of immovable property for consideration follows the legislation of the new Civil Code and compared to the existing Real Estate Transfer Tax legislation, number of changes occurs. Changes introduced by the new legislation relate both to the taxpayer and the method of calculating the tax base or filing of tax return. Emphasis is also placed on simplification of administrative related to tax administration.

Key words: tax on acquisition of immovable property, consideration, acquisition value, comparative tax value, tax return

Klíčová slova: daň z nabytí nemovitých věcí, úplata, nabývací hodnota, srovnávací daňová hodnota, daňové přiznání