

**JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH**  
**Ekonomická fakulta**  
**Katedra účetnictví a financí**

Studijní program: B6208 Ekonomika a management  
Studijní obor: Účetnictví a finanční řízení podniku

**Daň z převodu nemovitostí**  
**u vkladů do obchodních společností**

Vedoucí bakalářské práce:  
Ing. Václav Boněk

Autor:  
Miluše Paulusová

**2011**

## Prohlášení

Prohlašuji, že svoji bakalářskou práci jsem vypracovala samostatně pouze s použitím pramenů a literatury uvedených v seznamu citované literatury

Prohlašuji, že v souladu s § 47b zákona č. 111-1998 Sb., v platném znění, souhlasím se zveřejněním své bakalářské práce, a to v nezkrácené podobě elektronickou cestou ve veřejně přístupné části databáze STAG provozované Jihočeskou univerzitou v Českých Budějovicích na jejích internetových stránkách, a to se zachováním mého autorského práva k odevzdanému textu této kvalifikační práce. Souhlasím dále s tím, aby toutéž elektronickou cestou byly v souladu s uvedeným ustanovením zákona č. 111/1998 Sb., zveřejněny posudky školitele a oponentů práce i záznam o průběhu a výsledku obhajoby kvalifikační práce. Rovněž souhlasím s porovnáním textu mé kvalifikační práce s databází kvalifikačních prací Theses.cz provozovanou Národním registrem vysokoškolských kvalifikačních prací a systémem na odhalování plagiátů.

Český Krumlov, 20. 4. 2011

.....  
Miluše Paulusová

## Poděkování

Děkuji Ing. Václavu Boňkovi za to, že se ujal vedení mé bakalářské práce, dále za odborné a metodické vedení, cenné náměty a připomínky, které jsem využila při zpracování této bakalářské práce.

# Obsah

1. Obchodní společnosti.....	2
1.1 Společnost s ručením omezeným.....	3
1.2 Akciová společnost .....	4
1.3 Veřejná obchodní společnost.....	5
1.4 Komanditní společnost .....	6
1.5 Evropská společnost .....	7
1.6 Evropské hospodářské zájmové sdružení .....	9
2 Základní kapitál společnosti .....	11
2.1 Zvyšování základního kapitálu .....	12
2.2 Snižování základního kapitálu .....	15
3 Vklady společníků do společnosti .....	16
3.1 Nepeněžitě vklady.....	17
3.2 Správa a splácení vkladů a nabytí vlastnického práva společností.....	19
3.3 Ocenění vkladu .....	20
4 Daň z převodu nemovitostí při vkladu společníka do společnosti.....	23
4.2 Poplatník daně.....	24
4.3 Daňové přiznání .....	24
4.4 Základ daně .....	26
4.5 Sazba daně .....	28
4.6 Splatnost daně .....	30
4.7 Sankce .....	31
5. Možné alternativy vkladu a jejich daňové řešení.....	34
5.1 Vklady podle druhu společnosti, do níž je vkládáno .....	34
5.2 Celá hodnota nepeněžitě vkladu je vložena do základního kapitálu .....	35
5.3 Nemovitosti vložené zčásti do základního kapitálu a zčásti mimo základní kapitál .....	35
5.4 Vklad podniku či jeho části .....	36
6 Závěr .....	39
Odhad dopadu zrušení osvobození do příjmů SR.....	40
Summary .....	44
Seznam použité literatury .....	45
Seznam příloh a přílohy .....	48

# 1. Obchodní společnosti

Obchodní společnost je právnickou osobou založenou za účelem podnikání, nestanoví-li právo Evropských společenství či zákon jinak. Obchodními společnostmi jsou:

- veřejná obchodní společnost
- komanditní společnost
- společnost s ručením omezeným
- akciová společnost
- evropská společnost
- evropské hospodářské zájmové sdružení

Obchodní společnosti upravuje § 56 až § 220 Obchodního zákoníku. Evropské hospodářské zájmové sdružení a evropská společnost jsou upraveny též právem Evropských společenství a zvláštními právními předpisy. Společnost s ručením omezeným a akciová společnost mohou být založeny i za jiným účelem, pokud to zvláštní právní předpis nezakazuje.<sup>1</sup> Akciová společnost, společnost s ručením omezeným a evropská společnost jsou označovány za kapitálové společnosti. Veřejnou obchodní společnost, komanditní společnost a evropské hospodářské zájmové sdružení označujeme jako osobní společnosti. Kapitálové společnosti jsou charakteristické tím, že společníci neručí za závazky společnosti. U společnosti s ručením omezeným ručí společníci pouze do výše souhrnu nesplacených částí vkladů všech společníků, a to pouze do zápisu splacení vkladů do obchodního rejstříku. Naopak u osobních společnostech ručí společníci za závazky společnosti celým svým majetkem, s výjimkou komanditistů u komanditní společnosti.<sup>2</sup> V některých zemích osobní společnosti nejsou považovány za právnické osoby, přestože mohou samostatně vystupovat v právních vztazích a zavazovat se.

---

<sup>1</sup> ŠTENGLOVÁ, Ivana; PLÍVA, Stanislav; TOMSA, Miloš a kolektiv. *Obchodní zákoník: komentář*. 12. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009. 1397 s. ISBN 978-80-7400-055-3.

<sup>2</sup> SKÁLOVÁ, Jana; ČOUKOVÁ, Pěva. *Účtemi a daňové dopady transakcí v kapitálové společnosti*. 2., aktualizované a rozšířené vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009. 436 s. ISBN 978-80-7357-485-7.

## 1.1 Společnost s ručením omezeným

U společnosti s ručením omezeným je základní kapitál tvořen vklady společníků. Základní kapitál se zapisuje povinně do obchodního rejstříku a jeho výše musí činit alespoň 200.000,- Kč. Společnost s ručením omezeným může být založena jednou osobou (fyzickou nebo právnickou), maximální počet společníků je padesát. Jedna fyzická osoba přitom může být jediným společníkem nejvýše tří společností s ručením omezeným. Výše vkladu jednoho společníka musí činit alespoň 20 000 Kč.

Společníci ručí společně a nerozdílně za závazky společnosti do výše souhrnu nesplacených částí vkladů všech společníků podle stavu zápisu v obchodním rejstříku.<sup>3</sup> Tzn. že zápisem splacení všech vkladů do obchodního rejstříku ručení zaniká. Účast společníka na společnosti a z této účasti plynoucí práva a povinnosti, představuje obchodní podíl. Jeho výše se určuje podle poměru vkladu společníka k základnímu kapitálu společnosti, nestanoví-li společenská smlouva jinak.<sup>4</sup>

### Orgány společnosti

Valná hromada je nejvyšším orgánem společnosti. Valná hromada si může vyhradit rozhodování věcí, které jinak náleží do působnosti jiných orgánů společnosti. Může také udělit a odvolat prokuru.

Statutárním orgánem společnosti je jeden nebo více jednatelů. Je-li jednatelů více, je oprávněn jednat jménem společnosti každý z nich samostatně, nestanoví-li společenská smlouva nebo stanovy jinak.

Dozorčí rada se zřizuje, stanoví-li tak společenská smlouva nebo zvláštní zákon. Dozorčí rada dohlíží na činnost jednatelů, nahlíží do obchodních a účetních knih a jiných dokladů a kontroluje tam obsažené údaje, přezkoumává řádnou, mimořádnou a konsolidovanou, popřípadě i mezitímní účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku

---

<sup>3</sup> SKÁLOVÁ, Jana; ČOUKOVÁ, Pěva. *Účetní a daňové dopady transakcí v kapitálové společnosti*. 2., aktualizované a rozšířené vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009. 436 s. ISBN 978-80-7357-485-7.

<sup>4</sup> ŠTENGLOVÁ, Ivana; PLÍVA, Stanislav; TOMSA, Miloš a kolektiv. *Obchodní zákoník: komentář*. 12. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009. 1397 s. ISBN 978-80-7400-055-3.

nebo úhradu ztráty a předkládá své vyjádření valné hromadě, podává zprávy valné hromadě ve lhůtě stanovené společenskou smlouvou, jinak jednou ročně.

## 1.2 Akciová společnost

Akciovou společností je společnost, jejíž základní kapitál je rozvržen na určitý počet akcií o určité jmenovité hodnotě. Výše základního kapitálu akciové společnosti musí tedy odpovídat součtu výše vkladů jednotlivých upisovatelů a současně i součtu jmenovitých hodnot všech akcií společnosti. Všichni akcionáři jsou povinni vložit do společnosti vklad, jsou však zcela zbaveni povinnosti ručit za trvání akciové společnosti za její závazky. Neručí ani do výše svého nesplaceného vkladu. Výše splacení vkladů jednotlivých akcionářů se do obchodního rejstříku nezapisuje, zapisuje se pouze rozsah splacení základního kapitálu akciové společnosti<sup>5</sup>.

Akcie je cenným papírem, s nímž jsou spojena práva akcionáře jako společníka podílet se podle obchodního zákoníku a stanov společnosti na jejím řízení, jejím zisku a na likvidačním zůstatku při jejím zániku. Osoba, která se podílí na základním kapitálu společnosti, je oprávněna vykonávat práva akcionáře jako společníka, i když společnost dosud nevydala akcie nebo zatímní listy, a to ode dne zápisu základního kapitálu do obchodního rejstříku. Cena akcie na veřejném trhu se označuje jako kurs akcie a cena, za níž emitující a.s. prodává akcii prvním nabyvatelům, jako emisní kurs.

Společnost může být založena jedním zakladatelem, pokud je zakladatel právnickou osobou, jinak dvěma nebo více zakladateli. Základní kapitál společnosti založené s veřejnou nabídkou akcií musí činit alespoň 20 miliónů korun, základní kapitál společnosti založené bez veřejné nabídky akcií musí činit alespoň 2 milióny korun. Jestliže zvyšuje společnost, jejíž základní kapitál je nižší než dvacet miliónů korun, základní kapitál veřejnou nabídkou, musí jej zvýšit nejméně na 20 miliónů korun.

---

<sup>5</sup> ŠTENGLOVÁ, Ivana; PLÍVA, Stanislav; TOMSA, Miloš a kolektiv. *Obchodní zákoník: komentář*. 12. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009. 1397 s. ISBN 978-80-7400-055-3.

Orgány společnosti tvoří valná hromada, představenstvo a dozorčí rada. Nejvyšším orgánem je valná hromada, která má pravomoc rozhodovat o všech otázkách týkajících se společnosti. Činnost dozorčí rady spočívá v zásadě v kontrole účetních výkazů a v posuzování návrhů předkládaných představenstvem valné hromadě.

### 1.3 Veřejná obchodní společnost

Veřejnou obchodní společností je společnost, ve které alespoň dvě osoby podnikají pod společnou firmou a ručí za závazky společnosti společně a nerozdílně celým svým majetkem. Společníkem veřejné obchodní společnosti může být jen fyzická osoba, která splňuje všeobecné podmínky provozování živnosti podle zvláštního právního předpisu a u níž není dána překážka provozování živnosti stanovená zvláštním právním předpisem, bez ohledu na předmět podnikání společnosti. Je-li společníkem právnická osoba, vykonává práva a povinnosti spojená s účastí ve společnosti její statutární orgán, popřípadě jím pověřený zástupce, který splňuje výše uvedené podmínky pro fyzickou osobu.

Pro veřejnou obchodní společnost obchodní zákoník nestanoví povinnost vytvářet základní kapitál. Nestanoví ani povinnost společníků vložit do společnosti nějaký vklad. Společníci se však mohou na povinnosti vložit do společnosti vklad dohodnout ve společenské smlouvě. Vklady společníků je přitom možné splácet ihned po uzavření společenské smlouvy, tedy ještě před vznikem společnosti.<sup>6</sup>

Výsledek hospodaření se dělí mezi společníky rovným dílem. Nevyplývá-li ze společenské smlouvy něco jiného, jsou statutárním orgánem veřejné obchodní společnosti všichni společníci, rovněž řízení a zastupování společnosti navenek přísluší

---

<sup>6</sup> ŠTENGLOVÁ, Ivana; PLÍVA, Stanislav; TOMSA, Miloš a kolektiv. *Obchodní zákoník: komentář*. 12. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009. 1397 s. ISBN 978-80-7400-055-3.



každému společníku. Se souhlasem všech společníků může být jmenován prokurista, který bude řídit a zastupovat společnost jejich jménem.

## 1.4 Komanditní společnost

Komanditní společnost je společnost, v níž jeden nebo více společníků ručí za závazky společnosti do výše svého nesplaceného vkladu zapsaného v obchodním rejstříku (komanditisté) a jeden nebo více společníků celým svým majetkem (komplementáři). Pokud však firma společnosti obsahuje jméno komanditisty, ručí tento komanditista za závazky společnosti jako komplementář. A to z toho důvodu, že uvedení jména komanditisty ve firmě společnosti by mohlo u třetích osob vyvolat omyl o rozsahu jeho osobního ručení.

Komanditní společnost bývá někdy zařazována mezi tzv. smíšené společnosti, neboť její úprava obsahuje některé prvky kapitálových společností, a to ve vztahu ke komanditistům, kteří se nepodílejí osobně na řízení společnosti, mají povinnost vložit do společnosti vklad v minimální výši 5000 Kč. a až do zápisu jeho splacení do obchodního rejstříku ručí za závazky společnosti. Jestliže do společnosti vloží vklad komplementář, bude závazek ke vložení takového vkladu rovněž upraven ve společenské smlouvě, výše vkladu komplementáře ani rozsah jeho splacení se však do obchodního rejstříku nezapisují.<sup>7</sup>

Rozdělení zisku na část připadající společnosti a část připadající komplementářům se určí poměrem stanoveným ve společenské smlouvě, jinak se zisk mezi ně dělí na polovinu. Nevyplývá-li ze společenské smlouvy něco jiného, část zisku, která připadla společnosti, se po zdanění rozdělí mezi komanditisty v poměru stanoveném ve společenské smlouvě, jinak v poměru splacených vkladů.

---

<sup>7</sup> ŠTENGLOVÁ, Ivana; PLÍVA, Stanislav; TOMSA, Miloš a kolektiv. *Obchodní zákoník: komentář*. 12. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009. 1397 s. ISBN 978-80-7400-055-3.

Nevyplývá-li ze společenské smlouvy něco jiného, rozdělí si komplementáři část zisku na ně připadající rovným dílem a komanditisté podle výše splacených vkladů. K obchodnímu vedení společnosti jsou oprávněni pouze komplementáři. V ostatních záležitostech rozhodují komplementáři společně s komanditisty většinou hlasů, pokud společenská smlouva nestanoví jinak. Statutárním orgánem společnosti jsou komplementáři. Pokud ze společenské smlouvy nevyplývá něco jiného, je každý komplementář oprávněn jednat jménem společnosti samostatně.

## 1.5 Evropská společnost

Societas Europaea (evropské společnosti) jsou akciové společnosti založené evropským právem. V celé Evropské unii (EU) je založeno asi 650 firem s právní formou Evropská společnost (SE). V České republice se jich z tohoto počtu nachází kolem 300, což je téměř polovina.<sup>8</sup>

Smyslem evropské společnosti je především usnadnit volný pohyb kapitálu v rámci celé Evropské unie a sjednotit právní formy obchodních společností v EU. Vznik Societas Europaea (SE) umožnilo přijetí Nařízení Rady ES o statutu evropské společnosti z roku 2001 a jeho následná implementace do jednotlivých národních zákonů. V České republice mohou legálně vznikat od roku 2004 (zákon č. 627/2004 Sb. o evropské společnosti). Ačkoliv se jedná o samostatnou formu obchodní společnosti, má svými vlastnostmi nejbližší ke společnosti akciové. Zásadní rozdíl spočívá ve vymezení ručení akcionářů, neboť zatímco podle českého obchodního práva akcionář neručí za závazky společnosti, podle nařízení Rady o statutu evropské společnosti každý akcionář ručí do výše svého upsaného základního kapitálu.

Výše základního kapitálu evropské společnosti se vyjadřuje v eurech. Dokud Česká republika nevstoupí do třetí fáze evropské hospodářské a měnové unie, musí být základní kapitál evropské společnosti vyjádřen a účetní závěrka a konsolidovaná účetní

---

<sup>8</sup> Novinky.cz. *Polovina firem s právní formou Evropská společnost se nachází v Česku* [online].2010, [cit. 20.11.2010]. Dostupný na World Wide Web <<http://www.novinky.cz/ekonomika/217158-polovina-firem-s-pravni-formou-evropska-spolecnost-se-nachazi-v-cesku.html>>

závěrka evropské společnosti zpracována a zveřejněna v peněžních jednotkách české měny. Tím není dotčena možnost evropské společnosti uvádět údaj o základním kapitálu a zpracovat a zveřejnit účetní závěrku nebo konsolidovanou účetní závěrku souběžně také v euro.<sup>9</sup> Výše základního kapitálu musí činit nejméně 120 000 EUR.

### Výhody evropské společnosti

Základní výhodou oproti jakékoli běžné národní formě podnikání je možnost Societas Europaea přesouvat sídlo v rámci celé EU bez likvidace společnosti. Další výhody:

- využití smluv o ochraně investic uzavřených Českou republikou
- výběr nejvhodnějšího daňového systému v rámci EU - na SE vztahují daňové zákony zvolené země. Např. lze využívat nízké daně z příjmů na Kypru (10%), nebo využít vhodného holdingového režimu v Nizozemsku.
- výběr vhodného právního systému – právní systémy starších členských států EU jsou výrazně stabilnější než český, přinášejí větší jistotu pro podnikatele a vyšší vymahatelnost práva
- úspora nákladů na správu a řízení – zejména u monistického způsobu řízení<sup>10</sup>

Vnitřní organizace společnosti může být uspořádána podle jednoho ze dvou možných modelů – může se jednat jednak o model **dualistický**, kdy vedle valné hromady působí ve společnosti samostatný orgán výkonný (představenstvo) a dozorový (dozorčí rada), tj. systém odpovídající českému obchodnímu právu, jednak systém **monistický**, kdy vedle valné hromady působí ve společnosti pouze jediný orgán (správní rada), který kombinuje úkoly exekutivní i dozorové.

---

<sup>9</sup> PETR, Michal. Evropská společnost – 1. část. *Právní rozhledy*. 2005, 2, s. 69.

<sup>10</sup> Akont. *Societas Europaea – Evropská společnost* [online]. 2007, [cit. 20.11.2010]. Dostupný na World Wide Web: <[http://www.akont.cz/cz/societas-europaea-evropska-spolecnost?utm\\_campaign=B2B-SE-Akont\\_Evropska-spolecnost\\_CZ-Sklik&utm\\_medium=cpc&utm\\_source=CZ-Sklik-B2B](http://www.akont.cz/cz/societas-europaea-evropska-spolecnost?utm_campaign=B2B-SE-Akont_Evropska-spolecnost_CZ-Sklik&utm_medium=cpc&utm_source=CZ-Sklik-B2B)>

## 1.6 Evropské hospodářské zájmové sdružení

Evropské hospodářské zájmové sdružení má svými vlastnostmi nejblíže k veřejné obchodní společnosti. Společnost je zakládána smlouvou o sdružení.

Právní úprava evropského sdružení je primárně obsažena v nařízení Rady EU č. 2137/85 o zřízení evropského hospodářského zájmového sdružení, dále se řídí ustanoveními zákonů dané země. Členové evropského sdružení musejí pocházet nejméně ze dvou různých členských států Evropské unie a evropské sdružení je tak nadnárodní. Žádný z jeho členů nemá výhodu spočívající v tom, že by se právní poměry evropského sdružení řídily „jeho“ právem.

Účelem evropského sdružení je usnadnit nebo rozvinout hospodářskou činnost jeho členů a zlepšit nebo zvýšit hospodářské výsledky této činnosti. Jeho účelem ale není dosahování zisku pro vlastní potřebu a jeho činnost musí být spojena s hospodářskou činností jeho členů a ve vztahu k ní musí mít pouze doplňující povahu. Členové sdružení odpovídají neomezeně, společně a nerozdílně za závazky sdružení jakékoli povahy, přičemž důsledky takové odpovědnosti mají určit vnitrostátní právní předpisy. Není stanovena povinnost vytvářet základní kapitál.

Na rozdíl od veřejné obchodní společnosti totiž neplatí pravidlo, že statutárním orgánem jsou všichni společníci, ale jednatel musí být jmenován nebo určen ve společenské smlouvě. Kdyby nebyl jednatel (nebo jednatelé) určen ještě před vznikem sdružení, nemohlo by být evropské sdružení ani zapsáno do obchodního rejstříku, ve kterém musí být jednatelé uvedeni.<sup>11</sup>

---

<sup>11</sup> PETR, Michal. Evropské hospodářské zájmové sdružení. *Právní rozhledy*. 2004, 16, s. 591.

**Tabulka 1 - Porovnání obchodních společností**

Druh obchodní společnosti	Základní kapitál je tvořen	minimální výše základního kapitálu	počet společníků	zápis základního kapitálu do OR	Statutární orgán
společnost s ručením omezeným	vklady společníků	200 000 Kč vklad 1 společníka min. 20 000 Kč	1-50	povinný	jednatel/é
akciová společnost	akciemi	a) s veřejnou nabídkou: 20 mil. Kč b) bez veřejné nabídky: 2 mil. Kč	min.1 PO nebo min. 2 FO	povinný	představenstvo
veřejná obchodní společnost	vklady společníků	není povinný	min. 2	nepovinný	společníci
komanditní společnost	vklady komanditistů	komanditista 5 000 Kč	min. 1 komanditista, min. 1 komplementář	povinný	komplementáři
evropská společnost	akciemi	120 000 EUR	min. 2 PO z různých států EU	povinný	monistický systém: správní rada dualistický systém: představenstvo
evropské hospodářské zájm. sdružení	vklady členů	není povinný	min. 2 z různých států EU	nepovinný	jednatel/é

Zdroje:

ŠTENGLOVÁ, Ivana; PLÍVA, Stanislav; TOMSA, Miloš a kolektiv. *Obchodní zákoník: komentář*. 12. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009. 1397 s. ISBN 978-80-7400-055-3.

PETR, Michal. Evropské hospodářské zájmové sdružení. *Právní rozhledy*. 2004, 16, s. 591

PETR, Michal. Evropská společnost – 1. část. *Právní rozhledy*. 2005, 2, s. 69.

## 2 Základní kapitál společnosti

Základní kapitál společnosti je peněžní vyjádření souhrnu peněžitých i nepeněžitých vkladů všech společníků do základního kapitálu společnosti, bez ohledu na to, zda jde o vklady při vzniku společnosti nebo za jejího trvání. Musí být vyjádřen v jednotkách české měny. Společník se účastní na základním kapitálu vkladem. Základní kapitál je součástí vlastního kapitálu, je jednou z jeho složek a jedním z vlastních zdrojů financování obchodního majetku společnosti. Na základním kapitálu společnosti se může každý společník účastnit pouze jedním vkladem. Výše vkladu může být pro jednotlivé společníky stanovena rozdílně, musí však být dělitelná na celé tisíce.

Základní kapitál se zpravidla nekryje s čistým obchodním majetkem společnosti, a jeho výše má tedy jen malou vypovídací schopnost ve vztahu k hospodaření společnosti. V účetnictví se základní kapitál vykazuje na straně pasiv bilance společnosti (účet 411) a je jedním z vlastních zdrojů majetku společnosti. Výše základního kapitálu se zapisuje do obchodního rejstříku.<sup>12</sup>

Základní kapitál vytváří povinně:

- **komanditní společnost** - podle obchodního zákoníku je předepsaný vklad pro komanditisty min. 5000 Kč
- **společnost s ručením omezeným** - u společností založených do 1.1.2001 nesmí být základní kapitál nižší než 100 tis. Kč, u společností, které byly založeny později, nesmí být základní kapitál nižší než 200 tis. Kč
- **akciová společnost** - společnosti založené do roku 2001 mají minimální základní kapitál 1 mil. Kč, ty, které vznikly po 1.1.2001, mají předepsaný minimální základní kapitál nejméně 2 mil. Kč
- **evropská společnost** – minimální základní kapitál 120 000 EUR

---

<sup>12</sup> ŠTENGLOVÁ, Ivana; PLÍVA, Stanislav; TOMSA A KOL., Miloš. *Obchodní zákoník: Komentář*. 12. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009. 1397 s. ISBN 978-80-7400-055-3

Existují však i vklady mimo základní kapitál. Obchodní zákoník uvádí, že vkladem se pro účely tohoto zákona rozumí vklad do základního kapitálu včetně jiného plnění ve prospěch vlastního kapitálu. Tato jiná plnění jsou označována jako emisní ážio či příplatky. Od vkladu do základního kapitálu je třeba odlišovat i vklad tichého společníka podle smlouvy o tichém společenství. Výše základního kapitálu je určena při založení společnosti v zakladatelské smlouvě nebo listině. Výši základního kapitálu lze měnit jen postupy, které upravuje obchodní zákoník, tj. zvýšení, snížení, současné zvýšení i snížení, změna základního kapitálu v souvislosti se změnou právní formy, změna základního kapitálu v souvislosti se sloučením. Majetek získaný vklady společníků může společnost volně používat, protože základním kapitálem není právě tento majetek, ale jen částka vyjádřená v účetnictví v pasivech společnosti, jejíž výše je dána výší těchto vkladů. Peněžité vklady může společnost používat až po zápisu základního kapitálu do obchodního rejstříku.<sup>13</sup>

## 2.1 Zvyšování základního kapitálu

Ke zvýšení základního kapitálu dochází na základě rozhodnutí valné hromady. U akciové společnosti lze usnesením valné hromady pověřit představenstvo, aby (za dodržení zákonem stanovených podmínek) rozhodlo o zvýšení základního kapitálu upisováním akcií nebo z vlastních zdrojů společnosti s výjimkou nerozděleného zisku, nejvýše však o jednu třetinu dosavadní výše základního kapitálu v době, kdy valná hromada představenstvo zvýšením základního kapitálu pověřila. Společnost může zvýšit základní kapitál dvěma způsoby:

- z vnějších zdrojů
- z vlastních zdrojů

---

<sup>13</sup> DĚDIČ, Jan, ŠTENGLOVÁ, Ivana, ČECH, Petr, KRÍŽ, Radim. *Akciové společnosti*. 6. vydání. Praha: C. H. Beck, 2007. 944 s. ISBN 978-80-7179-587-2.

**Tabulka 2 - Způsoby zvýšení základního kapitálu**

z vnějších zdrojů	z vlastních zdrojů
<p><u>U akciové společnosti metodou:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• upisování akcií</li> <li>• podmíněného zvýšení základního kapitálu spojeného s vydáním vyměnitelných dluhopisů nebo prioritních dluhopisů</li> <li>• kombinovaného zvýšení základního kapitálu.</li> </ul> <p><u>U společnosti s ručením omezeným metodou:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• nových vkladů – přistoupení nových osob jako společníků do společnosti</li> <li>• zvýšení vkladů – zvýšení vkladů stávajících společníků</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• z vlastních zdrojů vykázaných v řádné, mimořádné nebo mezitímní účetní závěrce ve vlastním kapitálu společnosti, pokud nejsou podle zákona účelově vázány. Tím se zvýší výše vkladu každého společníka v poměru jejich dosavadních vkladů.</li> </ul>

Zdroj:

MIRČEVSKÁ, Dalimila. *Kapitálové společnosti: daně, účetnictví, právo*. 1. vydání. Praha: Grada Publishing, a.s., 2009. 208 s. ISBN 978-80-247-3000-4.

### **Zvýšení základního kapitálu z vnějších zdrojů (efektivní zvýšení)**

Efektivní zvýšení základního kapitálu je takové zvýšení základního kapitálu společnosti, při kterém se zvyšuje částka jejího základního kapitálu a současně se zvyšuje i výše vlastního kapitálu a čistého obchodního jmění.

#### *Kapitalizace pohledávky*

Při efektivním zvýšení základního kapitálu se zvyšuje hodnota čistého obchodního majetku společnosti o výši pohledávky společnosti odpovídající závazku společníka splatit vklad nebo emisní kurz akcií. Tato pohledávka je nahrazena vkladem společníka



při jeho splacení tak, že společnost buď nabude jiný majetek, nebo zanikne dluh společnosti. Tento postup se označuje jako tzv. kapitalizace pohledávky.<sup>14</sup>

### **Zvýšení základního kapitálu z vlastních zdrojů (nominální zvýšení)**

Zvýšení základního kapitálu z vlastních zdrojů se též označuje jako nominální zvýšení základního kapitálu. Ke zvýšení základního kapitálu z vlastních zdrojů společnost zpravidla přistupuje tehdy, jestliže potřebuje upevnit své postavení a zvýšit svou důvěryhodnost, anebo hodlá rozdělit přebytečné prostředky mezi akcionáře.

Při nominálním zvýšení základního kapitálu jde vlastně o účetní operaci na straně pasiv bilance společnosti. Zvýšení základního kapitálu nemůže být vyšší, než kolik činí rozdíl mezi výší vlastního kapitálu a součtem hodnoty základního kapitálu a rezervních fondů.

### **Kombinované zvýšení základního kapitálu u a.s.**

Kombinované zvýšení základního kapitálu je kombinací nominálního a efektivního zvýšení základního kapitálu. Je zakázáno stanovit emisní kurs akcie nižší, než je její jmenovitá hodnota. Obchodují-li se tedy akcie společnosti na regulovaném trhu za kurs nižší, než je jmenovitá hodnota akcie, nemá taková společnost reálnou možnost zvýšit základní kapitál upisováním akcií či dohodou nebo s využitím práv z vyměnitelných nebo prioritních dluhopisů, protože nikdo nebude ochoten nabývat akcie na zvýšení základního kapitálu za vyšší emisní kurs, než odpovídá jejich kursu na regulovaném trhu. Proto obchodní zákoník umožňuje takové společnosti, aby „dorovнала“ rozdíl mezi kursem akcie a její jmenovitou hodnotou z vlastních zdrojů. Současně však činí opatření k ochraně práv akcionářů tím, že zakazuje vyloučení nebo omezení jejich přednostního práva k upisování akcií na takové zvýšení základního kapitálu. Pokud společnost nemá vytvořeny dostatečné zdroje k tomu, aby mohla nesplácené části emisního kursu pokrýt, nemůže ke kombinovanému zvýšení základního kapitálu přistoupit.<sup>15</sup>

---

<sup>14</sup> HENDRYCH, Dušan a kol. *Právní slovník*. 3. vydání. Praha: C.H. Beck, 2009. 1488 s. ISBN 978-80-7400-059-1.

<sup>15</sup> ŠTENGLOVÁ, Ivana; PLÍVA, Stanislav; TOMSA A KOL., Miloš. *Obchodní zákoník: Komentář*. 12. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009. 1397 s. ISBN 978-80-7400-055-3

## 2.2 Snižování základního kapitálu

Ke snížení základního kapitálu je nezbytné platné rozhodnutí valné hromady o snížení základního kapitálu. Při snížení základního kapitálu nelze snížit základní kapitál pod minimální částku stanovenou obchodním zákoníkem. Snížením základního kapitálu se nesmí zhoršit dobytost pohledávek věřitelů. Usnesení valné hromady o snížení základního kapitálu se zapíše do obchodního rejstříku.

Způsoby snížení základního kapitálu:

- o vlastní akcie nebo podíly
- zrušení pohledávky za nesplacené akcie nebo podíly
- výplata akcionářům nebo společníkům pomocí závazkového vztahu
- vyrovnání ztráty z minulých let<sup>16</sup>

---

<sup>16</sup> SKÁLOVÁ, Jana; ČOUKOVÁ, Pěva. *Účetní a daňové dopady transakcí v kapitálové společnosti*. 2., aktualizované a rozšířené vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009. 436 s. ISBN 978-80-7357-485-7.

### **3 Vklady společníků do společnosti**

Vkladem společníka je souhrn peněžních prostředků (dále jen "peněžitý vklad") nebo jiných penězi ocenitelných hodnot (dále jen "nepeněžitý vklad"), které se určitá osoba zavazuje vložit do společnosti za účelem nabytí nebo zvýšení účasti ve společnosti. U akciových společností s veřejnou nabídkou akcií je možnost založit společnost pouze peněžitými vklady.

Vklad do základního kapitálu může být převzat či splacen v cizí měně. Ve společenské smlouvě či zakladatelské listině (a také v obchodním rejstříku) však musí být vyjádřen v české měně.

#### **Společnost s ručením omezeným**

Výše vkladu jednoho společníka musí činit alespoň 20 000 Kč. Na základním kapitálu společnosti se může každý společník účastnit pouze jedním vkladem. Výše vkladu může být pro jednotlivé společníky stanovena rozdílně, musí však být dělitelná na celé tisíce. Celková výše vkladů musí souhlasit s výší základního kapitálu společnosti. Před podáním návrhu na zápis společnosti do obchodního rejstříku musí být splaceno celé emisní ážio a na každý peněžitý vklad musí být splaceno nejméně 30 %. Celková výše splacených peněžitých vkladů spolu s hodnotou splacených nepeněžitých vkladů musí však činit alespoň 100 000 Kč. Je-li společnost založena jedním zakladatelem, může být zapsána do obchodního rejstříku jen když je v plné výši splacen její základní kapitál.

Zvýšení základního kapitálu peněžitými vklady u s.r.o. je přípustné, jen když dosavadní peněžité vklady jsou zcela splaceny. Nesplacený vklad, ke kterému se společník zavázal ve společenské smlouvě, musí být uhrazen nejpozději do 5 let od vzniku společnosti nebo návrhu na navýšení kapitálu novým vkladem.

## **Akciová společnost**

Podíl na akciové společnosti vzniká akcionáři upsáním akcií ke dni zápisu společnosti do obchodního rejstříku nebo ke dni zápisu zvýšení základního kapitálu. V případech, kdy nebyl vklad zcela splacen před vznikem společnosti, nabývá podíl již v okamžiku nabytí zatímního listu.

Podmínkou pro zápis společnosti do obchodního rejstříku je, že upisovatelé upsali celou výši základního kapitálu, splatili případné emisní ážio a alespoň 30 % jmenovité hodnoty akcií. Peněžité vklady, jimiž se splácí emisní kurs, musí být splaceny na zvláštní účet u banky, který za tím účelem zřídí správce vkladu na firmu zakládané společnosti. Banka neumožní disponovat se splacenými vklady na tomto účtu dříve než bude společnost zapsána do obchodního rejstříku, ledaže je prokázáno, že jde o úhradu zřizovacích výdajů, anebo o vrácení vkladů upisovatelům.

### **3.1 Nepeněžité vklady**

Nepeněžitým vkladem může být jen majetek, jehož hospodářská hodnota je zjištělná a který může společnost hospodářsky využít ve vztahu k předmětu podnikání. Předmětem vkladu může být tedy jen takový majetek, který může sama společnost využít při vlastní činnosti, ať již přímo při podnikatelské činnosti anebo k zabezpečení chodu společnosti. Za hospodářskou využitelnost ve vztahu k předmětu podnikání však nelze považovat možnost předmět vkladu v nezměněném stavu prodat a použít získané peníze k hospodářské činnosti společnosti anebo jej směnit a využívat výsledky této směny. To neplatí, jestliže je předmětem podnikání společnosti koupě zboží za účelem jeho prodeje a prodej samotný a do společnosti je vloženo zboží, se kterým má společnost obchodovat.

Nepeněžitým vkladem do obchodní společnosti mohou být věci, práva nebo jiné majetkové hodnoty:

- věc movitá i nemovitá – pokud je věc ve společném jmění manželů, lze ji vložit jen se souhlasem druhého manžela
- spoluvlastnický podíl
- právo odpovídající věcnému břemeni (mimo právo odpovídající věcnému břemeni patřící osobně vkladateli)
- podnik nebo část podniku
- pohledávka (pouze postupitelná)
- právo užívání či požívání
- nehmotné statky
- cenné papíry
- obchodní podíl na společnosti s ručením omezeným, podíl komanditisty na k.s.<sup>17</sup>

Co lze a nelze do podnikání vložit, určuje obchodní zákoník. Nepeněžitým vkladem jednoznačně nemohou být závazky, i když je patrné, že by z nich v budoucnu plynuly společnosti příjmy. Například pokud by si společník myslel, že do společnosti vloží předem dohodnuté obchody, které přinesou společnosti zisk, není to možné. I když mají tyto smlouvy nespornou hodnotu.

Při zakládání společnosti odlišuje zákonná úprava splnění povinnosti splatit vklad - vklad je splacen předáním věci správci vkladu od přechodu vlastnického práva k věcem - toto právo přechází u věcí movitých okamžikem vzniku společnosti, u nemovitostí vkladem vlastnického práva společnosti do katastru nemovitostí. Nepřejde-li na společnost majetkové právo k předmětu nepeněžitého vkladu, i když se vkladová povinnost považuje za splněnou, je společník, který se k poskytnutí tohoto vkladu zavázal, povinen zaplatit hodnotu nepeněžitého vkladu v penězích a společnost je povinna mu vklad vrátit.

---

<sup>17</sup> MIRČEVSKÁ, Dalimila. *Kapitálové společnosti: daně, účetnictví, právo*. 1. vydání. Praha: Grada Publishing, a.s., 2009. 208 s. ISBN 978-80-247-3000-4.

Pokud v době vzniku společnosti je hodnota nepeněžitého vkladu nižší než v době založení obchodní společnosti, je společník povinen doplatit rozdíl v penězích. Stejná povinnost stíhá společníka, který splatil vklad v procesu zvyšování základního kapitálu a hodnota nepeněžitého vkladu v době jeho splacení nedosáhla částky, na kterou byl vklad oceněn.

Nepeněžitým vkladem nemůže být pohledávka vůči předmětné společnosti, tato pohledávka může být započtena proti pohledávce společnosti na splacení vkladu nebo emisního kursu akcií, jen pokud tak stanoví zákon (tzv. kapitalizace pohledávek, která je upravena speciálně v rámci právní úpravy společnosti s ručením omezeným a akciové společnosti).<sup>18</sup> Spočívá-li nepeněžitý vklad nebo jeho část v převodu pohledávky, použijí se přiměřeně ustanovení o postoupení pohledávky. Společník, který převedl na společnost jako nepeněžitý vklad pohledávku, ručí za dobytost této pohledávky do výše jejího ocenění.

### **3.2 Správa a splácení vkladů a nabytí vlastnického práva společnosti**

Před vznikem společnosti spravuje splacené vklady nebo jejich části zakladatel pověřený tím ve společenské nebo zakladatelské smlouvě. Správou může být též pověřena banka, i když není zakladatelem. Po vzniku společnosti je správce vkladu povinen splacené vklady předat i s plody a užitky bez zbytečného odkladu společnosti. Nevznikne-li společnost, je správce vkladu povinen splacené vklady bez zbytečného odkladu vrátit i s plody a užitky z nich. za splnění této povinnosti ručí zakladatelé společně a nerozdílně.<sup>19</sup>

---

<sup>18</sup> Společnosti on-line. *Nepeněžitý vklad* [online]. 2011, [cit. 3.1.2011]. Dostupný na World Wide Web: <<http://www.spolecnostionline.cz/cz/nepenezity-vklad>>

<sup>19</sup> SKÁLOVÁ, Jana; ČOUKOVÁ, Pěva. *Účetní a daňové dopady transakcí v kapitálové společnosti*. 2., aktualizované a rozšířené vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009. 436 s. ISBN 978-80-7357-485-7.

**Tabulka 3 - Splácení některých vkladů**

Druh vkladu	Splacen v okamžiku	Nabytí vlastnického práva společností	
		u zakládané spol.	u již existující spol. (zvýšení základního kapitálu)
peněžitý	převodu na určený BÚ	den vzniku společnosti	den splacení vkladu
movité věci	předání	den vzniku společnosti	převzetí věci
nemovitosti	fyzického předání a vyhotovení písemného prohlášení vkladatele	den právních účinků vkladu do katastru nemovitostí	den právních účinků vkladu do katastru nemovitostí
pohledávky	uzavření smlouvy o vkladu	den vzniku společnosti	uzavření smlouvy o vkladu
zaknihované cenné papíry	uzavření smlouvy o vkladu	den převodu na účet v SCP	den převodu na účet v SCP
listinné cenné papíry	předání	den vzniku společnosti	převzetí

### 3.3 Ocenění vkladu

Hodnota nepeněžitého vkladu do společnosti s ručením omezeným a do akciové společnosti se stanoví podle posudku zpracovaného znalcem nezávislým na společnosti, jmenovaným za tím účelem soudem. Návrh na jmenování znalce podává zakladatel, budoucí zakladatel nebo společnost. Hodnota nepeněžitého vkladu musí být uvedena ve společenské smlouvě, zakladatelské smlouvě nebo zakladatelské listině.

Posudek znalce musí obsahovat alespoň

- popis nepeněžitého vkladu
- použité způsoby jeho ocenění a údaj o tom, zda hodnota nepeněžitého vkladu, ke které vedou použité způsoby ocenění, odpovídá alespoň úhrnnému emisnímu kursu akcií, které mají být vydány jako protiplnění za tento nepeněžitý vklad, nebo částce, která se má započítávat na vklad do základního kapitálu společnosti s ručením omezeným
- částku, kterou se nepeněžitý vklad oceňuje

### **Výjimky z povinnosti oceňovat nepeněžitý vklad znalcem při zvyšování základního kapitálu**

Je-li nepeněžitým vkladem do společnosti **investiční cenný papír nebo nástroj peněžního trhu** podle zvláštního právního předpisu upravujícího podnikání na kapitálovém trhu a rozhodne-li tak statutární orgán této společnosti, použije se při určení jeho hodnoty vážený průměr z cen, za které byly uskutečněny obchody tímto cenným papírem nebo nástrojem na regulovaném trhu v době 6 měsíců před splacením vkladu. Je-li však hodnota tohoto vkladu ovlivněna výjimečnými okolnostmi, které by ji ke dni jeho splacení významně změnily, zajistí statutární orgán společnosti nové ocenění.

Je-li nepeněžitým vkladem do společnosti **jiný majetek** než majetek vymezený v předchozím odstavci a rozhodne-li tak statutární orgán této společnosti, použije se pro určení jeho hodnoty:

- hodnota určená obecně uznávaným nezávislým odborníkem za využití obecně uznávaných standardů a zásad oceňování ne déle než 6 měsíců před splacením vkladu
- účtuje-li se podle zvláštního právního předpisu o takovém majetku v reálných cenách, použije se reálná cena vykázaná v účetní závěrce za předcházející účetní období před valnou hromadou rozhodující o tomto vkladu, pokud byla ověřena auditorem bez výhrad.



Jestliže je vkládán **podnik či jeho část**, použijí se přiměřeně ustanovení o smlouvě o prodeji podniku. Jsou-li součástí podniku nemovitosti, musí být ve smlouvě o vkladu podniku obsaženo též písemné prohlášení vkladatele s úředně ověřeným podpisem.

## 4 Daň z převodu nemovitostí při vkladu společníka do společnosti

Při vkladu nemovitostí do obchodní společnosti nebo družstva dojde ke změně vlastníka nemovitostí, čili dojde k převodu nemovitostí. Tento převod se považuje za úplatný, neboť vkladatel získává za vložení nemovitostí podíl na předmětné společnosti. Vklady nemovitostí do obchodní společnosti a družstva jsou tedy předmětem daně z převodu nemovitostí. Daň z převodu nemovitostí je upravena zákonem č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů. Pokud jsou vklady vloženy do základního kapitálu a zároveň jsou dodrženy podmínky uvedené v § 20 odst. 6 písm. e) zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, je tento převod od daně z převodu nemovitostí osvobozen.<sup>20</sup>

### Podmínky osvobození:

- vklady jsou vloženy do základního kapitálu obchodní společnosti nebo družstva podle obchodního zákoníku nebo podle právního řádu jiného evropského státu
- po dobu pěti let od vložení vkladu nedojde k zániku účasti společníka v obchodní společnosti nebo člena v družstvu (s výjimkou úmrtí společníka).

### Osvobození zůstává zachováno v případech, kdy:

- dojde v pětileté lhůtě k zániku účasti společníka v obchodní společnosti nebo člena v družstvu a nemovitost je společníku vrácena
- dojde ke změně obchodní společnosti na veřejné neziskové ústavní zdravotnické zařízení
- zanikne účast společníka za trvání konkursu, podle soudem schváleného reorganizačního plánu nebo podle soudem schváleného oddlužení

---

<sup>20</sup> PELC, Vladimír. *Daň z převodu nemovitostí*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009. 249 s. ISBN 978-80-7400-125-3.

## 4.2 Poplatník daně

Poplatníkem daně z převodu nemovitostí je převodce, tedy vkladatel nemovitosti. Obchodní společnost či družstvo, do kterých byla předmětná nemovitost vložena, je ručitelem. Ručitel není dlužníkem primárním, nýbrž až sekundárním. Závazek ručitele je přitom existenčně závislý na závazku hlavním. Zanikne-li pohledávka, jejíž splnění ručitel zajišťuje, zanikne též ručitelův závazek. Ručitel není zavázán vedle hlavního dlužníka jako společný dlužník, nýbrž je povinen uspokojit pohledávku věřitele teprve tehdy, neuspokojí-li dlužník.<sup>21</sup>

Na Finančním úřadě v Českém Krumlově bylo za roky 2000 – 2010 u vkladu nemovitostí do společnosti přistoupeno k vydání výzvy k zaplacení nedoplatku ručitelem v jednom případě, kdy se jednalo o vklad společnosti s ručením omezeným do akciové společnosti. Společnost s ručením omezeným přestala být v pětileté lhůtě akcionářem, porušila tedy podmínky pro osvobození a na základě toho jí byla vyměřena daň z převodu nemovitostí ve výši 453.000 Kč. Protože vkládající společnost je nekontaktní a nemá žádný majetek, bylo po roce a půl od vyměření daně přistoupeno k vymáhání nedoplatku na ručiteli, tedy na akciové společnosti, která je stále vlastníkem předmětných nemovitostí. Ručitel nedoplatek 453.000 Kč uhradil.

## 4.3 Daňové přiznání

Poplatník je povinen podat místně příslušnému správci daně přiznání k dani z převodu nemovitostí nejpozději do konce třetího měsíce následujícího po měsíci, v němž byl zapsán vklad práva do katastru nemovitostí. Při vkladu do obchodní společnosti nebo družstva se vyplňuje povinná příloha typu „O“. Součástí daňového přiznání je ověřený opis nebo ověřená kopie smlouvy nebo jiné listiny, kterou se

---

<sup>21</sup> PELC, Vladimír. *Daň z převodu nemovitostí*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009. 249 s. ISBN 978-80-7400-125-3.

potvrzují nebo osvědčují vlastnické vztahy k nemovitosti (v našem případě většinou prohlášení o vkladu, zápis z jednání valné hromady), a znalecký posudek o ceně zjištěné podle zvláštního právního předpisu, tj. dle zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění platné oceňovací vyhlášky. Jde-li o vklad nemovitosti do společnosti s ručením omezeným nebo do akciové společnosti, součástí daňového přiznání je posudek znalce, kterým se určuje hodnota předmětu vkladu podle obchodního zákoníku.<sup>22</sup>

Finanční úřad údaje uvedené v daňovém přiznání a také to, zda jsou splněny podmínky pro osvobození, prověřuje. Přičemž vychází zejména z dokladů uvedených v následující tabulce. Důkazní břemeno sice nese daňový subjekt, který je povinen prokázat všechny údaje, které v přiznání uvedl. Finanční úřad však často (z důvodu co nejmenšího zatěžování poplatníků) doklady získává z dostupných zdrojů, nejčastěji z obchodního rejstříku. Pokud z nějakého důvodu toto není možné, je finanční úřad oprávněn vyzvat poplatníka k jejich předložení.

V případě pochybností o tom, zda došlo ke vkladu do základního kapitálu, může finanční úřad vyžadovat také doložení způsobu zaúčtování předmětného vkladu a ověřit tím, zda vklad byl zaúčtován na účet 411.

---

<sup>22</sup> *Daňové zákony: Úplná znění platná v roce 2011*. 1. vydání. Bratislava: DonauMedia, 2011. 168 s. ISBN 978-80-89364-16-9.

**Tabulka 4 - Přílohy k daňovému přiznání**

Typ společnosti, do které je nem. vložena	požadované přílohy (kromě znaleckého posudku a prohlášení o vkladu)
společnost s ručením omezeným	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ výpisy z obchodního rejstříku prokazující navýšení základního kapitálu</li> <li>▪ společenská smlouva, příp. zakladatelská listina</li> </ul>
akciová společnost	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ výpisy z obchodního rejstříku prokazující navýšení základního kapitálu</li> <li>▪ seznam akcionářů nebo výpis ze střediska cenných papírů (k ověření, zda je vkladatel akcionářem)</li> <li>▪ zápis z valné hromady (rozhodnutí o vkladu)</li> <li>▪ zápis z ustavující valné hromady v případě nově zakládané a.s.</li> </ul>
veřejná obchodní společnost <i>(vklad do základního kapitálu nepovinný)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ výpisy z obchodního rejstříku prokazující navýšení základního kapitálu</li> <li>▪ společenská smlouva</li> </ul>
komanditní společnost	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ výpisy z obchodního rejstříku prokazující navýšení základního kapitálu</li> <li>▪ společenská smlouva či zakladatelská listina</li> </ul>

Zdroj: Finanční úřad v Českém Krumlově

#### 4.4 Základ daně

Při vkladu nemovitostí do veřejné obchodní společnosti, komanditní společnosti a družstva se porovnávají cena zjištěná a cena sjednaná. Cena, která je vyšší, je základem daně z převodu nemovitostí.

Cenou zjištěnou se přitom rozumí cena zjištěná dle zvláštního právního předpisu platného v den nabytí vlastnického práva k nemovitostem. Tímto zvláštním předpisem

je zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění platné oceňovací vyhlášky platné k právním účinkům vkladu.

Cena sjednaná není v zákoně č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, blíže specifikovaná. Z pojmu samotného však vyplývá, že jde o cenu dohodnutou účastníky smlouvy. Tato cena se obvykle liší od ceny zjištěné podle zákona o oceňování majetku. V případě běžné kupní smlouvy se jedná pochopitelně o kupní cenu, na které se obě strany dohodly. U vkladů nemovitostí do obchodních společností či družstva nelze hovořit o kupní ceně, cena sjednaná se v tomto případě stanoví podle níže uvedených ustanovení obchodního zákoníku.

Cenou sjednanou se u vkladu do veřejné obchodní společnosti a komanditní společnosti rozumí hodnota vkladu uvedená ve společenské smlouvě podle § 59 odst. 3 obchodního zákoníku. Jedná se tedy o hodnotu, o kterou se na základě dohody obou stran zvýší základní kapitál společnosti. U vkladu do družstva se cenou sjednanou rozumí cena stanovená dle § 223 odst. 5 obchodního zákoníku, tj. hodnota stanovená způsobem určeným stanovami družstva nebo při založení družstva cena dohodnutá všemi členy.

V případě vkladu nemovitosti do společnosti s ručením omezeným nebo do akciové společnosti je základem daně hodnota určená posudkem znalce podle § 59 obchodního zákoníku, tedy cena zjištěná. Cena sjednaná se u těchto vkladů v daňovém přiznání neuvádí. Toto platí od 1. 1. 2004. Před tímto datem se porovnávaly cena sjednaná s cenou zjištěnou jako u vkladů do ostatních druhů společností. Důvody pro odlišné stanovení základu daně u vkladů do společnosti s ručením omezeným a do akciových společností byly objasněny například v rozsudku Nejvyššího správního soudu ČR č.j. 9 Afs 9/2007 ze dne 26. 4. 2007<sup>23</sup>:

- za vklad nezískává převodce peníze, jako v případě sjednané ceny, ale jinou majetkovou hodnotu, totiž účast ve společnosti

---

<sup>23</sup>Nejvyšší správní soud. *Judikatura správních soudů* [online]. 2011 [cit. 30. 3. 2011]. Dostupný na World Wide Web: <[http://www.nssoud.cz/main0col.aspx?cls=JudikaturaBasicSearch&SimpleSearch=1&&rjz\\_id=11&crok=2007&cislo=9](http://www.nssoud.cz/main0col.aspx?cls=JudikaturaBasicSearch&SimpleSearch=1&&rjz_id=11&crok=2007&cislo=9)>

- společníci i společnost mohou sice ocenění nepeněžitých vkladů uvedené v posudku znalce odmítnout, pak však nemohou souhlasit ani s nepeněžitým vkladem a ocenit jej jinak
- od posudku znalce se tedy nelze odchýlit, hodnotu vkladu nelze sjednat a nemůže tedy jít o cenu sjednanou.
- omezení smluvní volnosti je při oceňování nepeněžitých vkladů odůvodněno ochranou věřitelů, neboť společníci v s.r.o. či a.s. neručí za závazky společnosti buď vůbec nebo jen do zápisu splacení vkladu v obchodním rejstříku

**Tabulka 5 - Základ daně u vkladů nemovitostí do různých typů společností**

typ společnosti	cena zjištěná	cena sjednaná	základ daně
veřejná obchodní společnost	ocenění nemovitostí dle zákona č.151/1997	hodnota dle § 59 odst. 3 obchodního zákoníku	cena, která je vyšší
komanditní společnost	ocenění nemovitostí dle zákona č.151/1997	hodnota dle § 59 odst. 3 obchodního zákoníku	cena, která je vyšší
družstvo	ocenění nemovitostí dle zákona č.151/1997	hodnota stanovená dle § 223 odst. 5 obch. zákoníku	cena, která je vyšší
společnost s ručením omezeným	ocenění vkladu dle § 59 obch.zákoníku	---	cena zjištěná
akciová společnost	ocenění vkladu dle § 59 obch.zákoníku	---	cena zjištěná

## 4.5 Sazba daně

Od 1. 1. 2004 činí sazba daně z převodu nemovitostí 3 % základu daně.

Aktuální daňová sazba u daně z převodu nemovitostí je stanovena procentem z hodnoty daňového základu (ad valorem), je lineární a daň je proporcionální. Sazba daně

je tedy stejná při jakékoli úrovni daňového základu. Marginální daňová sazba se rovná průměrné daňové sazbě.

V roce 1993 byla sazba u daně z převodu nemovitostí progresivní, byla stanovena v rozmezí 1 % - 20 % podle stupně příbuzenského poměru. Od 1. 1. 1994 do 31. 12. 2003 byla stanovena sazba jednotná, a to ve výši 5 % ze základu daně. Tato změna vyšla z potřeby podpořit trh s nemovitostmi a přiblížit se sazbám obdobných daní uplatňovaných v zemích Evropského společenství, kde sazby činily 3 % – 4 % z tržní ceny.

Od 1. 1. 2004 došlo ke snížení sazby daně z převodu nemovitostí na 3 %. V důvodové zprávě k novele zákona bylo tehdy uvedeno, že podstatný úbytek příjmů u této daně by mohl být částečně kompenzován zrušením osvobození, která byla přijata na počátku daňové reformy v 90. letech. Mělo se jednat o zrušení osvobození vkladů do obchodních společností a družstev a také osvobození prvních úplatných převodů novostaveb.<sup>24</sup> Ke zrušení osvobození ani u jednoho z případů do dnešní doby nedošlo. Přitom původní záměr podpořit vznik a zakládání nových obchodních společností a družstev již dle mého názoru dnes nemá opodstatnění. Snížení sazby ve skutečnosti přineslo menší pokles příjmů než se očekávalo, což je dle mého názoru způsobeno neustálým nárůstem cen převáděných nemovitostí, a to jak kupních, tak i cen zjištěných podle oceňovací vyhlášky. Stoupající tendenci měly předpisy daně z převodu nemovitostí až do roku 2008, poté začaly klesat. V roce 2009 byl výrazně nižší počet smluv, podléhajících dani z převodu nemovitostí. Zde se zřejmě již odrazila celosvětová hospodářská krize. V roce 2010 poté došlo opět k nárůstu převodů i předepsané daně.<sup>25</sup>

Z příložené tabulky vyplývá, že za roky 2004 – 2009, pokud by nedošlo ke snížení sazby daně z 5 % na 3 %, stát by získal na dani z převodu nemovitostí o více než 988 milionů Kč více, což je v průměru na jeden rok necelých 165 milionů Kč.

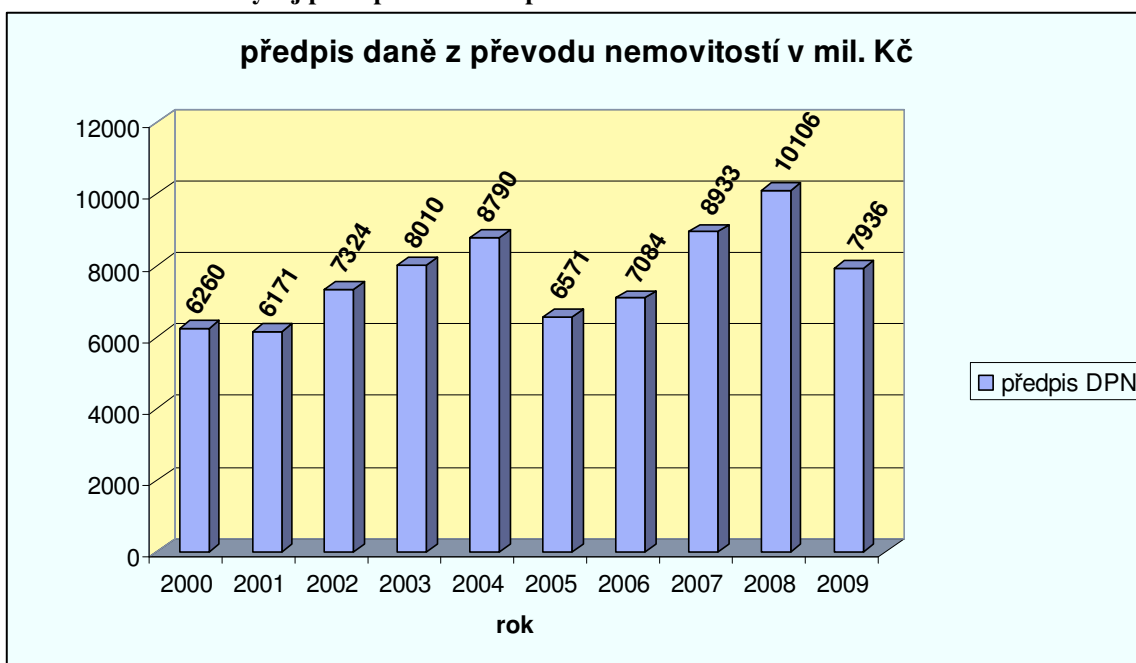
---

<sup>24</sup> Vláda České republiky. *Dokumenty vlády* [online], 2011, [cit. 25. 2. 2011]. Dostupný na World Wide Web <[http://racek.vlada.cz/usneseni/usneseni\\_webtest.nsf/web/cs?Open&2011](http://racek.vlada.cz/usneseni/usneseni_webtest.nsf/web/cs?Open&2011)>

<sup>25</sup> Výroční zpráva české daňové správy. Praha: Ministerstvo financí - Ústřední finanční a daňové ředitelství, 2010. 77 s. Dostupné z World Wide Web: <<http://www.cds.mfcr.cz>>. ISBN 978-80-85045-37-6.



Obrázek 1 - Vývoj předepsané daně z převodu nemovitostí v ČR v letech 2000-2009



Zdroj: Česká daňová správa. *Výroční zprávy a související dokumenty* [online]. 2011, [cit. 15..3. 2011]. Dostupný na World Wide Web: <<http://cds.mfcr.cz/cps/rde/xchg/cds/xsl/325.html?year=0>>

## 4.6 Splatnost daně

Jak již bylo uvedeno výše, v případě splnění podmínek je vklad nemovitostí do obchodní společnosti nebo družstva osvobozen. Splatnost daně tedy přichází v úvahu v případě porušení stanovených podmínek v průběhu pětileté lhůty.

Pokud finanční úřad na základě oznámení poplatníka nebo na základě vlastního šetření zjistí, že došlo k zániku účasti společníka v obchodní společnosti nebo zániku členství člena v družstvu do 5 let ode dne vložení nemovitostí jako vkladu do základního kapitálu obchodní společnosti nebo družstva a nejsou-li přitom splněny podmínky pro osvobození od daně z převodu nemovitostí, stanoví daň platebním výměrem. Takto stanovená daň je splatná ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení platebního výměru.<sup>26</sup>

<sup>26</sup> *Daňové zákony: Úplná znění platná v roce 2011*. 1. vydání. Bratislava: DonauMedia, 2011. 168 s. ISBN 978-80-89364-16-9.

## 4.7 Sankce

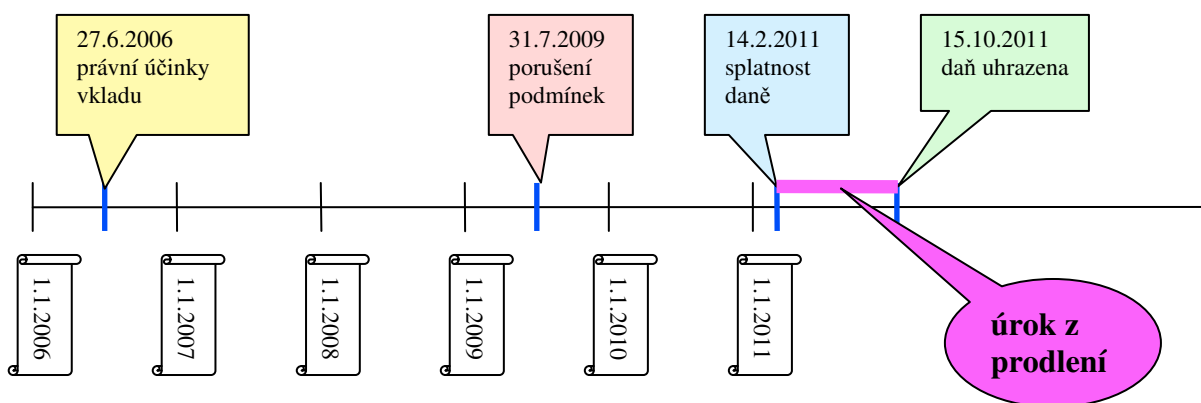
### Úrok z prodlení

Daňovému subjektu vzniká povinnost uhradit úrok z prodlení za každý den prodlení, počínaje pátým pracovním dnem následujícím po dni splatnosti až do dne platby včetně. Přičemž v prodlení je daňový subjekt, pokud neuhradí splatnou daň nejpozději v den její splatnosti.

#### *Příklad:*

Daňový subjekt vložil nemovitostí do společnosti s ručením omezeným v roce 2006, právní účinky vkladu 27. 6. 2006. Dne 31. 7. 2009 daňový subjekt ze společnosti vystoupil a nemovitost mu nebyla vrácena. Poplatník měl povinnost do 31. 8. 2009 oznámit finančnímu úřadu zánik členství, což však neučinil. Finanční úřad zjistil dne 3. 1. 2011, že došlo k porušení podmínek pro osvobození a vystavil téhož dne platební výměr na daň z převodu nemovitostí. Poplatníkovi byl doručen 14.1.2011. Splatnost daně je tedy 14.2.2011. Poplatník daň uhradil až 15.10.2011.

Obrázek 2 - Časová osa – úrok z prodlení



## **Pokuta za opožděné tvrzení daně**

Pokud daňový subjekt nepodá přiznání k dani z převodu nemovitostí nebo jej podá po stanovené lhůtě, a toto zpoždění je delší než pět pracovních dnů, vzniká mu povinnost uhradit pokutu ve výši 0,05 % stanovené daně za každý následující den prodlení, nejvýše však 5 % stanovené daně. Pokud by takto vypočtená částka byla nižší než 500 Kč, činí výše pokuty za opožděné tvrzení daně 500 Kč. Z tohoto ustanovení vyplývá, že pokuta může být vyčíslena až po stanovení daně. V případě vkladů nemovitostí do obchodních společností a družstev je daň stanovena:

1. po skončení pětiletého období, kdy je při splnění podmínek pro osvobození stanovena daň ve výši nula
2. nebo pokud dojde v pětileté lhůtě k porušení podmínek, je daň stanovena platebním výměrem

Z uvedeného vyplývá, že v prvním případě by daňový subjekt obdržel samostatné rozhodnutí o stanovení pokuty ve výši 500 Kč až po uplynutí pětiletého období a v druhém případě při porušení podmínek osvobození by daňový subjekt obdržel samostatné rozhodnutí o stanovení pokuty zřejmě současně s platebním výměrem na daň z převodu nemovitostí. Pokutu za opožděné tvrzení daně upravuje § 250 zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů. Tato zákonná úprava je platná teprve od 1. 1. 2011 a dle mého názoru toto ustanovení opomíná specifika zdanění vkladů nemovitostí do obchodních společností. Domnívám se však, že by pokuta za opožděné tvrzení daně měla být stanovena tak, jak jsem uvedla výše, neboť daňovému subjektu vzniká povinnost uhradit pokutu ze stanovené daně (čili daň musí být již stanovena) a platí zásada, že příslušenství daně sleduje osud daně. Mělo by tedy i zde platit, že po dobu pěti let neběží lhůta pro vyměření pokuty.<sup>27</sup>

---

<sup>27</sup> *Daňové zákony: Úplná znění platná v roce 2011*. 1. vydání. Bratislava: DonauMedia, 2011. 168 s. ISBN 978-80-89364-16-9.

V zákoně č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků, ve znění pozdějších předpisů, který platil do 31. 12. 2010 a od 1. 1. 2011 byl nahrazen již zmíněným daňovým řádem, byla tato sankce upravena v § 68 s názvem Zvýšení daně. Toto ustanovení umožňovalo (nestanovilo povinnost) správci daně zvýšit vyměřenou daň až o 10 %, nebylo-li daňové přiznání nebo hlášení včas podáno. Bylo tedy na vůli správce daně, zda a v jaké výši tuto sankci udělí. Stávající úprava pokuty za opožděné tvrzení daně uvedená v § 250 zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů, je tedy oproti dřívější úpravě spravedlivější a jednoznačná. Na druhou stranu však stanovení minimální výše pokuty 500 Kč i při nulové nebo nízké daňové povinnosti považují za nevhodné a výjimečně přísné.

Pokuta za opožděné tvrzení daně se dle daňového řádu sděluje poplatníkovi samostatným platebním výměrem, což je administrativně i časově náročnější než dřívější úprava sankce.

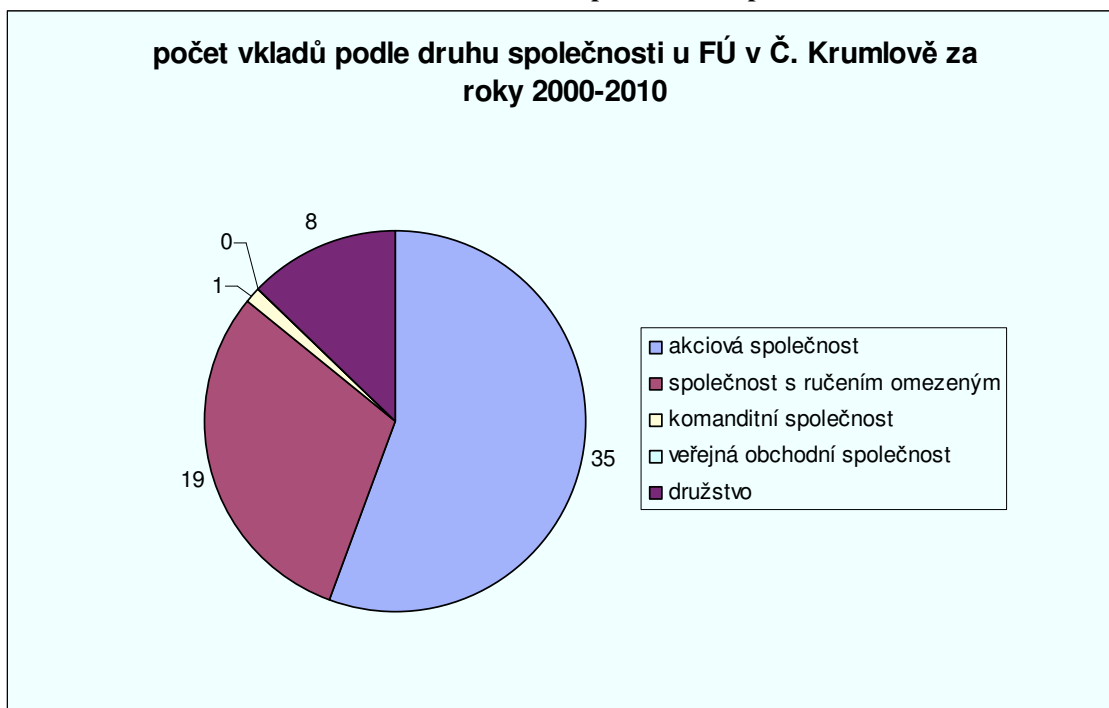
## 5. Možné alternativy vkladu a jejich daňové řešení

### 5.1 Vklady podle druhu společnosti, do níž je vkládáno

Postup při zdanění vkladů nemovitostí do různých druhů společností je shodný, liší se pouze vyžadované přílohy k daňovému přiznání, jak jsem již uvedla výše, a také způsob ověřování splnění podmínek pro osvobození.

Za roky 2000 – 2010 evidoval Finanční úřad v Českém Krumlově na dani z převodu nemovitostí celkem 63 převodů, jejichž předmětem byl vklad nemovitostí do obchodní společnosti či družstva. Nejčastěji se přitom jedná o vklady do základních kapitálů akciových společností.

Obrázek 3 - Přehled vkladů podle druhu společnosti



Zdroj: Finanční úřad v Českém Krumlově

## **5.2 Celá hodnota nepeněžitého vkladu je vložena do základního kapitálu**

Pokud je celá hodnota nemovitosti vložena do základního kapitálu společnosti či družstva, je tento vklad za dodržení podmínek stanovených § 20 odst. 6 písm. e) zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, **zcela** osvobozen. Zda byla celá hodnota vložena do základního kapitálu lze zjistit porovnáním výše základního kapitálu uvedeného v obchodním rejstříku před vkladem a po vkladu, dále také ze zápisu z jednání valné hromady či ze společenské nebo zakladatelské smlouvy. Celá hodnota vkladu je u společnosti, do které byly nemovitosti vloženy, zaúčtována na účtu č.411 Základní kapitál. Během pětileté lhůty je třeba počítat s tím, že finanční úřad bude pravidelně minimálně jednou ročně ověřovat, zda podmínky pro osvobození trvají.

Z celkového počtu 63 vkladů nemovitostí do společností zdaňovaných na Finančním úřadě v Českém Krumlově v letech 2000 – 2010 bylo 60 vkladů, při kterých byla celá hodnota nemovitosti vložena do základního kapitálu. Z těchto 60 vkladů došlo u 10 během pěti let k porušení podmínek pro osvobození, a proto byla vkladatelům – poplatníkům daně – vyměřena daň z převodu nemovitostí v celkové výši 4.497.552 Kč.

## **5.3 Nemovitosti vložené zčásti do základního kapitálu a zčásti mimo základní kapitál**

U vkladů, kdy je část hodnoty nemovitostí vložena do základního kapitálu a část mimo základní kapitál, například do emisního ážia, rezervního fondu či je zaúčtována jako závazek vůči upisovateli akcií, se podmíněné osvobození vztahuje pouze na část připadající na vklad do základního kapitálu. Část vložená mimo základní kapitál je

zdaněna daní z převodu nemovitostí ve standardní lhůtě pro vyměření. U této části tedy není pozastavena lhůta pro vyměření daně.

V období od roku 2000 do roku 2010 byla vyměřena daň z převodu nemovitostí z hodnoty nemovitostí vložených částečně mimo základní kapitál ve 3 případech a daň činila celkem 1.842.141 Kč. U všech případů se jednalo o rozdíl mezi hodnotou nepeněžitěho vkladu a jmenovitou hodnotou akcií, čili o emisní ážio.

## 5.4 Vklad podniku či jeho části

Zdanění tohoto vkladu činí v praxi největší problémy. Obchodní zákoník v § 5 definuje podnik jako věc hromadnou, tvořenou jednotlivými komponenty, jimiž je podnik jako celek utvářen. Jedná se o hmotné, osobní a nehmotné složky podnikání, tedy například movité věci, nemovitosti, zaměstnance, good-will, síť zákazníků, know-how, pohledávky a jiná práva, pokud patří podnikateli a slouží podle své povahy k provozování podniku. Tato definice podniku nezahrnuje závazky. Ustanovení obchodního zákoníku týkající se smlouvy o převodu podniku či jeho části (§ 476 odst. 1) říká, že v případě převodu podniku je předmětem převodu nejen podnik ve smyslu § 5 obchodního zákoníku, ale rovněž i závazky s tímto podnikem související, a to i bez výslovného smluvního zakotvení.<sup>28</sup>

V rozsudku Nejvyššího správního soudu č.j. 7 Afs 142/2006-59<sup>29</sup> je uvedeno, že: *jestliže je vkládán podnik nebo jeho část do základního kapitálu jiné společnosti, je hodnota tohoto vkladu tvořena součtem všech částí podniku, a to i v případě, že jsou jimi např. nemovitosti či závazky. Je-li součástí převáděného podniku či jeho části*

---

<sup>28</sup> ŠTENGLOVÁ, Ivana; PLÍVA, Stanislav; TOMSA A KOL., Miloš. *Obchodní zákoník*. 12. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009. 1397 s. ISBN 978-80-7400-055-3

<sup>29</sup> Nejvyšší soud České republiky. *Rozhodnutí a stanoviska Nejvyššího soudu* [online], 2011, [cit. 22.2.2011]. Dostupný na World Wide Web: <[http://www.nsoud.cz/JudikaturaNS\\_new/judikatura\\_prevedena2.nsf/\\$\\$WebSearch1?SearchView&Query=%5Bspzn3%5D%3D142%20AND%20%5Bspzn4%5D%3D2006&SearchMax=0&pohled=1&Start=1&Count=15](http://www.nsoud.cz/JudikaturaNS_new/judikatura_prevedena2.nsf/$$WebSearch1?SearchView&Query=%5Bspzn3%5D%3D142%20AND%20%5Bspzn4%5D%3D2006&SearchMax=0&pohled=1&Start=1&Count=15)>

*nemovitost, pak je pro účely daně z převodu nemovitostí určující, zda se do základního kapitálu vkládá pouze část hodnoty převáděného podniku či jeho části.*

Jestliže je tedy základní kapitál zvýšen o celou hodnotu převáděného podniku nebo převáděné části podniku a jsou dodrženy podmínky pro osvobození dle § 20 odst. 6 písm. e) zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, je tento vklad od daně z převodu nemovitostí osvobozen. Dochází zde tedy k situaci, kdy se de facto stávají předmětem daně z převodu nemovitostí i jiné složky podniku než jsou nemovitosti. Je však nutné vycházet zde z ustanovení obchodního zákoníku a z judikatury, které říkají, že na vložení podniku je nutné pohlížet jako na jeden celek. Toto se týká případů, kdy je celá hodnota podniku nebo části podniku, stanovená posudkem znalce podle obchodního zákoníku, plně vyjádřena v základním kapitálu obchodní společnosti, tj. základní kapitál je navýšen o celou hodnotu vkládaného podniku či části podniku.<sup>30</sup>

Odlišná situace nastává v případě, kdy je hodnota podniku či části podniku je při vkladu do obchodní společnosti zčásti určena na splacení nepeněžitého vkladu čili na zvýšení základního kapitálu a zčásti mimo hodnotu základního kapitálu. V tomto případě je podmíněně osvobozena pouze část hodnoty nemovitosti, připadající na vklad do základního kapitálu. Část nemovitostí vložená do základního kapitálu se vypočte poměrem k celkové hodnotě podniku či jeho části, která je vkládána do základního kapitálu.

Příklad:

Celková hodnota vkládaného podniku činí	1.000.000 Kč
z toho do základního kapitálu vloženo	800.000 Kč
z toho část vložená mimo základní kapitál (např. emisní ážio) činí	200.000 Kč
Hodnota nemovitostí, jež jsou součástí celkové hodnoty podniku	400.000 Kč

---

<sup>30</sup> SKÁLOVÁ, Jana; NESROVNAL, Jiří. Vklad podniku nebo jeho části a daň z převodu nemovitosti. *Právní zpravodaj*. 2008, 4, s. 10.



$$\text{Výpočet: } \frac{800000}{1000000} \cdot 400000 = 320000$$

Do základního kapitálu tedy byla vložena část hodnoty nemovitostí ve výši 320.000 Kč, která bude podmíněně osvobozena. Mimo základní kapitál byla vložena část hodnoty nemovitostí ve výši 80.000 Kč. Na tuto část se nevztahuje osvobození a bude z ní vyměřena daň z převodu nemovitostí ve výši 3 %, tj. 2.400 Kč.

V případě, že soudní znalec stanovil hodnotu vkládaného podniku či vkládané části podniku oceňovací metodou, ze které nelze určit hodnotu připadající na nemovitosti (například metodu DCF), vyžádá si finanční úřad od poplatníka znalecký posudek vyhotovený podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů. Postup výpočtu části nemovitostí vložené do základního kapitálu je poté shodný s výše uvedeným.

Vklady vložené mimo základní kapitál nemohou být osvobozeny. Ať už je mimo základní kapitál vložena pouze část nemovitostí, či nemovitost celá. V praxi se někdy stává, že poplatník požaduje osvobození i v případě, kdy vloží do obchodní společnosti nemovitý majetek, vklad vlastnického práva je povolen katastrálním úřadem, majetek je společností evidován, avšak vkladem nebyl navýšen základní kapitál. Takovýto vklad je samozřejmě možný, zde však osvobození nepřipadá v úvahu.

## 6 Závěr

Zdaňování vkladů nemovitostí do obchodních společností a družstev daní z převodu nemovitostí je poměrně komplikované a administrativně i časově náročné. Důvodem je ustanovení § 20 odst. 6 písm. e) zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů. Toto ustanovení přiznává podmíněné osvobození vkladům vloženým do základního kapitálu obchodních společností nebo družstva. Administrativní náročnost zde vyplývá zejména z povinnosti správce daně po dobu pěti let sledovat, zda trvají podmínky pro osvobození. Pokud jsou podmínky splněny, může být teprve po pěti letech spis uzavřen. Během této doby často dochází i k přejmenování firmy, změně sídla, vstupu do likvidace, prohlášení konkurzu apod. Ve většině případů je zde náročný i proces dokazování. Každý vklad je svým způsobem specifický a mnohdy je velmi obtížné a zdlouhavé stanovit správný základ daně a posoudit splnění podmínek pro osvobození. V případě vyměření daně finančním úřadem při nesplnění podmínek osvobození není výjimkou, že dojde až k soudním sporům, mnohdy velmi vleklým.

Jak jsem již uvedla výše, minimálně od roku 2003 se uvažovalo o zrušení tohoto osvobození, neboť původně jeho účelem byla podpora zakládání nových společností. Toto bylo jistě v porevolučním období, kdy se tržní ekonomika teprve vyvíjela, potřebné. Nyní již však toto osvobození ztratilo na významu. Navíc v současné situaci, kdy se veřejné finance potýkají se značným schodkem a vláda hledá různá pro veřejnost více či méně přijatelná řešení, by přínos v případě zrušení osvobození znamenal jistě nezanedbatelné vylepšení státního rozpočtu. I vzhledem k tomu, že inkaso daně z příjmů fyzických i právnických osob neustále klesá a majetkové daně získávají na významu. A to i přesto, že zdanění majetku v České republice je výrazně pod průměrem Evropské unie.

## Odhad dopadu zrušení osvobození do příjmů SR

### Daň z převodu nemovitostí

V případě zrušení osvobození vkladů nemovitostí do základního kapitálu obchodních společností a družstev by podle mých odhadů došlo ročně k navýšení předepsané daně z převodu nemovitostí o:

**847 000 000 Kč**

Při výpočtu jsem vycházela z údajů Finančního úřadu v Českém Krumlově. Nejprve jsem spočítala daň, která by byla vyměřena ze všech vkladů nemovitostí do základního kapitálu obchodních společností a družstev za roky 2000 – 2009, pokud by neexistovalo osvobození dle § 20 odst. 6 písm. e) zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů. Tuto částku jsem poté porovnávala s celkovou sumou daně z převodu nemovitostí, předepsanou Finančním úřadem v Českém Krumlově za období 2000 – 2009. Výsledným poměrem jsem poté vypočetla předpokládaný objem daně z převodu nemovitostí, která by byla správci daně vyměřena z vkladů nemovitostí do základního kapitálu v celé ČR při zrušení osvobození.

**Tabulka 6 – Odhad navýšení předpisu daně z převodu nemovitostí (DPN) v případě zrušení osvobození u vkladů – Finanční úřad v Českém Krumlově**

<b>Finanční úřad v Českém Krumlově 2000 - 2009</b>			
DPN celkem předepsáno	DPN z vkladů do společností, pokud by nebyl převod osvobozen	sloupec 2 : sloupec 1	průměrné navýšení DPN za rok
388 mil. Kč	49 mil. Kč	12,63 %	4,9 mil. Kč

Zdroj: Finanční úřad v Českém Krumlově

**Tabulka 7- Odhad navýšení příjmů státního rozpočtu ČR v případě zrušení osvobození u vkladů**

<b>Česká republika 2000 - 2009</b>			
DPN celkem předepsáno	DPN z vkladů do společností, pokud by nebyl převod osvobozen	sloupec 2 : sloupec 1	průměrné navýšení DPN za rok
67079 mil. Kč	8472 mil. Kč	12,63 %	847 mil. Kč

Zdroj: www.mfcr.cz

## ***Daň z příjmů***

Zrušení podmíněného osvobození vkladů nemovitostí do obchodních společností a družstev by mělo dopad také do daní z příjmů. Poplatníkem daně z příjmů je vkladatel, který vkladem nemovitosti do obchodní společnosti získává dlouhodobý finanční majetek představující jeho majetkovou účast na společnosti (protihodnotu). Zaplacená daň z převodu nemovitostí je uznatelným výdajem na dosažení, zajištění a udržení příjmů, při zrušení osvobození od daně z převodu nemovitostí by tedy došlo ke snížení základu daně z příjmů fyzických nebo právnických osob (podle typu vkladatele).

Příjmy z převodu nemovitosti jsou předmětem daně z příjmů fyzických osob dle § 10 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů. Dle současné právní úpravy jsou však u fyzických osob osvobozeny dle § 4 odst. 1 písm. a) a b) zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, pouze **prodeje** nemovitostí. Při vkladu nemovitostí do obchodní společnosti nebo družstva se jedná o příjem z převodu nemovitostí, ale ne o prodej. Při výpočtu jsem tedy nepočítala s variantou možného osvobození. Osvobození dle výše uvedeného paragrafu by bylo možné pouze po změně předmětného ustanovení zákona o daních z příjmů.

Pro výpočet jsem použila údaje Finančního úřadu v Českém Krumlově, a výše uvedené výpočty daně z převodu nemovitostí. Za roky 2000 – 2010 bylo z celkových 63 vkladů 24 uskutečněno fyzickými osobami (tj. 38 %) a 39 právnickými osobami (62 %).

### Finanční úřad v Českém Krumlově:

průměrná daň z převodu nemovitostí za rok, která by byla vybrána v případě zrušení osvobození.....	4.858 tis. Kč
z toho fyzické osoby 38 %.....	1.846 tis. Kč
daň z příjmů fyzických osob 15%.....	277 tis. Kč
z toho právnické osoby 62 %.....	3.012 tis. Kč
daň z příjmů právnických osob 19%.....	572 tis. Kč

## ČR:

průměrná daň z převodu nemovitostí za rok, která by byla vybrána v případě zrušení osvobození.....	847.000 tis. Kč
z toho fyzické osoby 38 %.....	321.860 tis. Kč
daň z příjmů fyzických osob 15%.....	<b>48.279 tis. Kč</b>
z toho právnické osoby 62 %.....	525.140 tis. Kč
daň z příjmů právnických osob 19%.....	<b>99.777 tis. Kč</b>

U daně z příjmů fyzických osob je nutné zohlednit skutečnost, že narozdíl od právnických osob existuje nezdánitelná část základu daně a mnohem větší šíře slev na dani. Vypočtenou částku 48.279 tis. Kč tedy snižuji o 40 %, tj. na částku **28.967 tis. Kč**.  
**28.967 tis. Kč + 99.777 tis. Kč = 128.744 tis. Kč**

U daní z příjmů fyzických i právnických osob má poplatník možnost odečíst výdaje na dosažení, zajištění a udržení příjmů, což v případě převodu nemovitostí jsou výdaje spojené s pořízením nemovitosti, výdaje za opravu apod. V mnoha případech již uplatněním těchto výdajů může dojít k nulovému rozdílu mezi příjmem a výdajem. V takových případech by potom další daňově uznatelný výdaj ve formě zaplacené daně z převodu nemovitostí odvod daně nijak nesnížil, neboť rozdíl mezi příjmy a výdaji nemůže být u tohoto druhu příjmu nižší než nula (ztráta nepřichází v úvahu). Z tohoto důvodu snižuji vypočtenou celkovou částku daně z příjmů 128 744 tis. Kč o 70 % (kvalifikovaný odhad pracovníků vyměřovacího oddělení Finančního úřadu v Českém Krumlově), tj. na částku **38.623 tis. Kč**.

**Odhad dopadu do daně z příjmů za ČR – snížení daně o 38 623 000 Kč.**

Odhad celkového dopadu do příjmů státního rozpočtu České republiky v případě zrušení osvobození vkladů nemovitostí do obchodních společností a družstev od daně z převodu nemovitostí:

**navýšení ročně o 808 377 000 Kč**

Tato částka by mohla být i vyšší, neboť Finanční úřad v Krumlově, z jehož údajů jsem vycházela, nepatří mezi úřady, v jejichž územní působnosti se nachází větší

množství velkých podniků. Domnívám se, že v průmyslových oblastech republiky by daňový přínos ze zrušeného osvobození byl mnohem vyšší.

Navýšení příjmů státního rozpočtu zrušením osvobození vkladů nemovitostí do obchodních společností a družstev by bylo úsporným opatřením, které by dle mého názoru dopadalo na vhodnější cílovou skupinu než zvyšování daně z přidané hodnoty, rušení sociálních dávek apod., které mají za následek nárůst počtu osob žijících na hranici chudoby, snížení poptávky na trhu, odklon od kulturních, sportovních a podobných potřeb. Toto je jen jedna z možností, kde by bylo vhodné realizovat úsporná opatření k ozdravení veřejných financí. Možností je jistě mnoho, ovšem vždy záleží na politické vůli našich zákonodárců. Vzhledem k nestabilitě naší politické scény však nepředpokládám, že by v blízké době došlo ke zlepšení situace a schodek ve veřejných financích byl řešen vhodnějšími a promyšlenějšími úpravami zákonů.

## Summary

The aim of this bachelor thesis is to analyze law and taxation problematics re. property transfers/deposits in business corporations.

Chapter one concentrates on description of various types of business corporations and compares their obligations and methods of obtaining and forming their primary capital.

Chapters two and three describe changes in amounts of primary capital and various ways of depositing/investing by company partners. Next chapter concentrates on solving the problematics of property transfer tax issues. Chapter five describes various deposit/investment options and looks at solutions of their taxation. Conclusion analyzes the impact of property tax-exemption on state budget.

The exemption of real estate in the capital of the company today has no justification. Repeal of the exemption would bring the state budget estimate 808,377,000 CZK.

### Key words

business corporations, primary capital, non-financial deposit/investment by partnerst, property transfer tax, tax-exemptions, state budget

# Seznam použité literatury

## Publikace

1. *Daňové zákony: Úplná znění platná v roce 2011*. 1. vydání. Bratislava: DonauMedia, 2011. 168 s. ISBN 978-80-89364-16-9.
2. DĚDIČ, Jan, ŠTENGLOVÁ, Ivana, ČECH, Petr, KRÍŽ, Radim. *Akciové společnosti*. 6. vydání. Praha: C.H.Beck, 2007. 944 s. ISBN 978-80-7179-587-2.
3. HENDRYCH, Dušan a kol. *Právní slovník*. 3. vydání. Praha: C.H.Beck, 2009. 1488 s. ISBN 978-80-7400-059-1.
4. MIRČEVSKÁ, Dalimila. *Kapitálové společnosti: daně, účetnictví, právo*. 1. vydání. Praha: Grada Publishing, a.s., 2009. 208 s. ISBN 978-80-247-3000-4.
5. PELC, Vladimír. *Daň z převodu nemovitostí*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009. 249 s. ISBN 978-80-7400-125-3.
6. SKÁLOVÁ, Jana; ČOUKOVÁ, Pěva. *Účetní a daňové dopady transakcí v kapitálové společnosti*. 2., aktualizované a rozšířené vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009. 436 s. ISBN 978-80-7357-485-7.
7. ŠTENGLOVÁ, Ivana; PLÍVA, Stanislav; TOMSA, Miloš a kolektiv. *Obchodní zákoník: komentář*. 12. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009. 1397 s. ISBN 978-80-7400-055-3.
8. *Výroční zpráva české daňové správy*. Praha: Ministerstvo financí - Ústřední finanční a daňové ředitelství, 2010. 77 s. Dostupné z World Wide Web: <www.cds.mfcr.cz>. ISBN 978-80-85045-37-6.

## Odborná periodika

1. PETR, Michal. Evropská společnost – 1. část. *Právní rozhledy*. 2005, 2, s. 69.
2. PETR, Michal. Evropské hospodářské zájmové sdružení. *Právní rozhledy*. 2004, 16, s. 591.
3. SKÁLOVÁ, Jana; NESROVNAL, Jiří. Vklad podniku nebo jeho části a daň z převodu nemovitosti. *Právní zpravodaj*. 2008, 4, s. 10.



## Legislativa

1. Zákon č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů
2. Zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů
3. Zákon č. 513/1991 Sb., Obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů
4. Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů

## Internetové zdroje

1. Akont. *Societas Europaea – Evropská společnost* [online]. 2007, [cit. 20. 11. 2010]. Dostupný na World Wide Web: <[http://www.akont.cz/cz/societas-europaea-evropska-spolecnost?utm\\_campaign=B2B-SE-Akont\\_Evropska-spolecnost\\_CZ-Sklik&utm\\_medium=cpc&utm\\_source=CZ-Sklik-B2B](http://www.akont.cz/cz/societas-europaea-evropska-spolecnost?utm_campaign=B2B-SE-Akont_Evropska-spolecnost_CZ-Sklik&utm_medium=cpc&utm_source=CZ-Sklik-B2B)>
2. Česká daňová správa. *Výroční zprávy a související dokumenty* [online]. 2011, [cit. 15.3. 2011]. Dostupný na World Wide Web: <<http://eds.mfcr.cz/cps/rde/xchg/cds/xsl/325.html?year=0>>
3. Nejvyšší soud České republiky. *Rozhodnutí a stanoviska Nejvyššího soudu* [online], 2011, [cit. 22.2.2011]. Dostupný na World Wide Web: <[http://www.nsoud.cz/JudikaturaNS\\_new/judikatura\\_prevedena2.nsf/\\$\\$WebSearch1?SearchView&Query=%5Bspzn3%5D%3D142%20AND%20%5Bspzn4%5D%3D2006&SearchMax=0&pohled=1&Start=1&Count=15](http://www.nsoud.cz/JudikaturaNS_new/judikatura_prevedena2.nsf/$$WebSearch1?SearchView&Query=%5Bspzn3%5D%3D142%20AND%20%5Bspzn4%5D%3D2006&SearchMax=0&pohled=1&Start=1&Count=15)>
4. Nejvyšší správní soud. *Judikatura správních soudů* [online]. 2011 [cit. 30. 3. 2011]. Dostupný na World Wide Web: <[http://www.nssoud.cz/main0col.aspx?cls=JudikaturaBasicSearch&SimpleSearch=1&&rjz\\_id=11&rok=2007&cislo=9](http://www.nssoud.cz/main0col.aspx?cls=JudikaturaBasicSearch&SimpleSearch=1&&rjz_id=11&rok=2007&cislo=9)>
5. Novinky.cz. *Polovina firem s právní formou Evropská společnost se nachází v Česku* [online].2010, [cit. 20. 11. 2010]. Dostupný na World Wide Web <<http://www.novinky.cz/ekonomika/217158-polovina-firem-s-pravni-formou-evropska-spolecnost-se-nachazi-v-cesku.html>>
6. Společnosti on-line. *Nepeněžitý vklad* [online]. 2011, [cit. 3. 1. 2011]. Dostupný na World Wide Web: <<http://www.spolecnostionline.cz/cz/nepenezity-vklad>>
7. Vláda České republiky. *Dokumenty vlády* [online], 2011, [cit. 25. 2. 2011]. Dostupný na World Wide Web: <[http://racek.vlada.cz/usneseni/usneseni\\_webtest.nsf/web/cs?Open&2011](http://racek.vlada.cz/usneseni/usneseni_webtest.nsf/web/cs?Open&2011)>

## Seznam obrázků a tabulek

### Obrázky

Obrázek 1 - Vývoj předepsané daně z převodu nemovitostí v ČR v letech 2000-2009 .	30
Obrázek 2 - Časová osa – úrok z prodlení.....	31
Obrázek 3 - přehled vkladů podle druhu společnosti .....	34

### Tabulky

Tabulka 8 - Porovnání obchodních společností.....	10
Tabulka 2 - Způsoby zvýšení základního kapitálu.....	13
Tabulka 3 - Splácení některých vkladů.....	20
Tabulka 4 - Přílohy k daňovému přiznání.....	26
Tabulka 5 - Základ daně u vkladů nemovitostí do různých typů společností.....	28
Tabulka 6 - Odhad navýšení předpisu daně z převodu nemovitostí (DPN) v případě zrušení osvobození u vkladů – Finanční úřad v Českém Krumlově.....	40
Tabulka 7 - Odhad navýšení příjmů státního rozpočtu ČR v případě zrušení osvobození u vkladů.....	40

## **Seznam příloh a přílohy**

1. Zadání příkladu pro vyplnění přiznání k dani z převodu nemovitostí
2. Vyplněný formulář přiznání k dani z převodu nemovitostí

### **Zadání příkladu pro vyplnění přiznání k dani z převodu nemovitostí**

Fyzická osoba (smyšlená): Jan Novotný, r.č. 5604162855, bytem Průběžná 18, 38101 Český Krumlov vložil prohlášením č.j. KÚ V-1542/2011-302 nemovitosti v katastrálním území Český Krumlov do základního kapitálu společnosti INTERNATIONAL s.r.o., IČ 12345678, se sídlem U Nádraží 24, 38101 Český Krumlov. Právní účinky vkladu nastaly dnem 8. 3. 2011, vklad práva byl zapsán 8. 4. 2011. Nemovitosti byly oceněny na hodnotu 2.200.000,- Kč. Základní kapitál společnosti INTERNATIONAL s.r.o. byl navýšen o hodnotu 2.200.000,-. O tuto částku byl navýšen podíl pana Novotného na uvedené společnosti.

**PŘIPOJTE vybranou PŘÍLOHU č. 1 k přiznání k dani z převodu nemovitostí, typ – K, S nebo O v POTŘEBNÉM POČTU**

**Samostatné přiznání podá**

**KAŽDÝ Z MANŽELŮ – při převodu nebo přechodu vlastnictví k nemovitosti ze společného jmění manželů (nebo do společ. jmění manželů) a jejich podíly jsou pro tento účel stejné**

**KAŽDÝ ZE SPOLUVLASTNÍKŮ NEMOVITOSTI – při převodu nebo přechodu vlastnictví k nemovitosti z podílového spoluvlastnictví**

**Společné přiznání podá**

**SPOLEČNÝ ZÁSTUPCE POPLATNÍKŮ za účastníky SMĚNNÉ SMLOUVY – při výměně nemovitosti (SPOLEČNÝM ZÁSTUPCEM se pro účely daňového řízení při výměně nemovitostí rozumí také společný zmocněnec)**

Postupujte podle instrukcí v přiznání a v Pokynech k vyplnění přiznání k dani z převodu nemovitostí.

Barevně označené řádky přiznání vyplňuje správce daně. Poplatník vyplní údaje podle předtisku v bílých rádcích.

Nevyplněné řádky se neproškrťávají.

Při výpočtu daně uvádějte údaje s přesností na 2 desetinná místa bez zaokrouhlení, není-li v pokynech k přiznání uvedeno jinak.

Finančnímu úřadu v, ve, pro

ČESKEM KROUMLOVĚ

01 Poplatník

fyzická osoba \*) ~~právníká osoba~~ \*)

02 Daňové identifikační číslo

CZ5604162855

03 Rodné číslo

56041612855

04 Identifikační číslo

otisk podacího razítka finančního úřadu

05 Typ přiznání

řádné \*) ~~dodatečně~~ \*) ~~opravné~~ \*)

Počet Příloh č. 1 1

Počet stran Přílohy č. 2

Zánik daňového subjektu bez likvidace \*)

Úmrtí daňového subjektu \*)

Datum této skutečnosti

06 Poslední den lhůty pro podání daňového přiznání 01.08.2011

# PŘIZNÁNÍ

## k dani z převodu nemovitostí

### dále jen „přiznání“

podle zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“)

#### I. ODDÍL

##### 1. Údaje o poplatníkovi, tj. o

– převodci

- nabyvateli při – výkonu rozhodnutí nebo exekuce
- vyvlastnění, vydržení, v insolvenčním řízení po rozhodnutí o úpadku, veřejné dražbě
  - zrušení právnické osoby bez likvidace
  - rozdělení likvidačního zůstatku při zrušení právnické osoby s likvidací
  - nabytí nemovitosti na základě smlouvy o zajišťovacím převodu práva
  - nabytí nemovitosti v souvislosti s postoupením pohledávky

Údaje o společném zástupci poplatníků (účastníkovi směnné smlouvy) pro účely daňového řízení při výměně nemovitosti

A. Fyzická osoba\*)

07 Příjmení

NOVOTNÝ

08 Rodné příjmení

09 Jméno(-a)

JAN

10 Titul

11 Osoba uvedená v ř. 07–10 je společným zástupcem poplatníků dle § 30 zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „daňový řád“), pro účely daňového řízení při výměně nemovitostí

ano \*) ne \*)

**Adresa místa pobytu fyzické osoby**

12 Obec

13 PSČ

TESKÝ KRUMLOV

32101

14 Ulice, část obce

číslo popisné / č. orientační

PROBĚŽNÁ

18

15 Stát

ČR

16 Telefon

17 E-mail

**B. Právníká osoba\*)**

18 Název právnické osoby

19 Právní forma

20 Osoba uvedená v ř. 18–19 je společným zástupcem poplatníků dle § 30 daňového řádu pro účely daňového řízení při výměně nemovitostí

ano \*) ne \*)

**Osoba, která je oprávněna jednat jménem právnické osoby**

21 Příjmení

22 Jméno(-a)

23 Titul

24 Funkce

**Sídlo právnické osoby**

25 Obec

26 PSČ

27 Ulice, část obce

číslo popisné / č. orientační

28 Stát

29 Telefon

30 E-mail

**Adresa pro doručování písemností, případně adresa nového místa pobytu poplatníka po prodeji nemovitosti\*)**

31 Obec

32 PSČ

33 Ulice, část obce

číslo popisné / č. orientační

Dále uvedená osoba je:

Právní nástupce poplatníka

ano \*)

ne \*)

Zákonný zástupce poplatníka

ano \*)

ne \*)

Zmocněnec poplatníka

ano \*)

ne \*)

\*) nehodící se škrtněte



56 04 16 28 55

34 Příjmení / název právnické osoby

35 Jméno(-a) / právní forma

36 Titul

37 Rodné číslo / identifikační číslo

/

Adresa místa pobytu fyzické osoby / sídlo právnické osoby

38 Obec

39 PSČ

40 Ulice, část obce

číslo popisné / č. orientační

41 Stát

42 Telefon

43 E-mail

## 2. Údaje o zápisu do katastru nemovitostí

44 Název a sídlo katastrálního úřadu

KATASTRÁLNÍ ÚŘAD PRO JIH KRAJ

KATASTRÁLNÍ PRACOVIŠTĚ V O. KRUMLOVĚ

45 Číslo rozhodnutí katastrálního úřadu

V-1542/2011-302

46 Forma převodu nebo přechodu vlastnictví k nemovitostem

VKLAD NEMOVITOSTÍ DO OBCH. SPOLEČNOSTI

47 Datum změny vlastnictví (zdanění se provede podle znění zákona platného k tomuto datu)

08.03.2011

48 Datum pro počátek běhu lhůty k podání ŘÁDNÉHO přiznání

Zakroužkujte odpovídající písmeno. Do řádku vyplňte odkaz na něj a příslušné datum.

- a) datum zapsání vkladu práva do katastru nemovitostí (např. kupní smlouva, směnná smlouva, smlouva o zajišťovacím převodu práva, dohoda o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, prohlášení o vkladu nemovitosti do obchodní společnosti)
- b) datum nabytí účinnosti smlouvy o úplatném převodu nemovitosti, která není evidována v katastru nemovitostí, nebo smlouvy o postoupení pohledávky
- c) datum vydání potvrzení o nabytí vlastnictví k vydražené nemovitosti ve veřejné dražbě nebo datum zaplacení nejvyššího podání při vydražení nemovitosti při výkonu rozhodnutí nebo exekuci
- d) datum nabytí právní moci rozhodnutí nebo datum doručení jiné listiny, kterými se potvrzují nebo osvědčují vlastnické vztahy k nemovitosti, **nejedná-li se o převod nebo přechod vlastnictví uvedený v písmenech a) až c),** ale např. o vyvlastnění, rozhodnutí soudu nebo vydržení vlastnického práva na základě notářského osvědčení

Písm.	datum
A	08.04.2011

Poslední den lhůty pro podání řádného přiznání a zaplacení daně vypočítejte takto:

K uvedenému datu přičtete 3 měsíce a poslední den 3. přičteného měsíce vepište do ř. 06 na 1. straně tiskopisu.

Případně-li vypočtený den na sobotu, neděli nebo státem uznaný svátek, je posledním dnem lhůty nejbližší následující pracovní den.

49 Datum pro počátek běhu lhůty k podání DODATEČNÉHO přiznání

Do řádku vyplňte datum zjištění, že daň poplatníka má být vyšší nebo nižší než poslední známá daň.

Poslední den lhůty pro podání dodatečného přiznání a zaplacení daně vypočítejte takto:

K uvedenému datu přičtete 1 měsíc a poslední den přičteného měsíce vepište do ř. 06 na 1. straně tiskopisu.

Případně-li vypočtený den na sobotu, neděli nebo státem uznaný svátek, je posledním dnem lhůty nejbližší následující pracovní den.

**Příloha č. 2**

**k přiznání k dani z převodu nemovitostí**

Číslo stránky / celkový počet stran

/

Údaje o nemovitostech

Důvody pro podání dodatečného přiznání dle § 141 odst. 5 daňového řádu

Popis majetku / Důvody	Cena v Kč



### III. ODDÍL

#### 1. ČÁST

a) **DAŇ CELKEM (SOUČET tzv. DÍLČÍCH DANÍ z řádků 83 z každého II. ODDÍLU – vyplňte pouze pro typ K a O)**

Řádek		Vyplní v Kč	
		poplatník	finanční úřad
84a	<b>Daň celkem</b> (celkový součet hodnot z řádků 83 všech II. Oddílů)		

b) **VÝSLEDNÁ DAŇ**

(POROVNÁNÍ tzv. DÍLČÍCH DANÍ z řádku 83 z vyplněných II. ODDÍLŮ – vyplňte pouze pro typ S)

Řádek		Vyplní v Kč	
		poplatník	finanční úřad
84b	<b>Výsledná daň = vyšší částka z ř. 83 obou vyplněných II. Oddílů</b>		

2. ČÁST – **DODATEČNĚ PŘIZNANÁ DAŇ** – vyplňte pouze u dodatečného daňového přiznání

Řádek		Vyplní v Kč	
		poplatník	finanční úřad
85	<b>Poslední známá daň</b>		
86	<b>Nově zjištěná daň</b> podle § 141 daňového řádu (ř. 84a nebo 84b)		
87	<b>Dodatečně přiznaná daň</b> (rozdíl ř. 86 - ř. 85) kladná hodnota ( + ) zvýšení poslední známé daně záporná hodnota ( - ) snížení poslední známé daně		

#### UPOZORNĚNÍ

##### pro ŘÁDNÉ přiznání:

Činí-li daň z převodu nemovitostí (z řádku 84a nebo 84b) **méně než 100 Kč**, je povinnost podat přiznání, ale **daň se neplatí** (§ 18 odst. 6 zákona, viz též bod 7 Všeobecné části Pokynů k vyplnění přiznání).

##### pro DODATEČNĚ přiznání:

Pokud daň vyměřená z předchozího přiznání (z ř. 84a nebo 84b předchozího přiznání) byla nižší než 100 Kč, neplatila se. Pokud na základě tohoto dodatečného přiznání je daň (z řádku 84a nebo 84b tohoto přiznání) rovna nebo větší než 100 Kč, je poplatník povinen daň uhradit.

### IV. ODDÍL

Poř. čís.	Název přílohy (její obsah)	Počet stran
3.	PROHLÁŠENÍ O VKLADU	4
4.	ZNALECKÝ PORUČEK	28
5.	ZÁPIS Z JEDNÁNÍ VALNÉ HROMADY	12
6.	VÁPIS Z OBCHODNÍHO REJSTŘÍKU	2
7.		
8.		
9.		
10.		

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

Údaje o zástupci*:	Kód zástupce**:
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Jméno(-a) a příjmení / Název právnické osoby	
<input type="text"/>	
Datum narození / Evidenční číslo osvědčení daňového poradce / IČ právnické osoby	
<input type="text"/>	
<b>Fyzická osoba oprávněná k podpisu</b> (je-li daňový subjekt či zástupce právnickou osobou), <b>s uvedením vztahu k právnické osobě</b> (např. jednatel, pověřený pracovník apod.)	
Jméno(-a) a příjmení / Vztah k právnické osobě	
<input type="text"/>	

<b>Daňový subjekt / osoba oprávněná k podpisu:</b>	Vlastnoruční podpis daňového subjektu / osoby oprávněné k podpisu
Datum	<input type="text"/>
<input type="text" value="15.04.2011"/>	
Otisk razítka	

Daňové přiznání sestavil	<input type="text" value="NOVOTNÝ"/>		
telefon	<input type="text" value="123456789"/>	e-mail	<input type="text"/>

ÚDAJE O PODEPISUJÍCÍ OSOBĚ

**Údaje o zástupci\*:** tyto údaje budou vyplňovány pouze v případech, kdy je daňové přiznání zpracováváno a podáváno zástupcem za daňový subjekt.

**Kód zástupce\*\*:** bude vyplněn číselný kód podle níže uvedených typů zástupců

- 1 – zákonný zástupce;
- 2 – ustanovený zástupce;
- 3 – společný zástupce, smluvní zástupce;
- 4a – obecný zmocněnec – fyzická osoba i právnická osoba;
- 4b – fyzická osoba daňový poradce nebo advokát;
- 4c – právnická osoba vykonávající daňové poradenství.

**Datum narození/ Evidenční číslo osvědčení daňového poradce/ IČ právnické osoby:** bude vyplněno datum narození zástupce – fyzické osoby, nebo evidenční číslo osvědčení daňového poradce – fyzické osoby, nebo IČ právnické osoby – zástupce daňového subjektu.

**Fyzická osoba oprávněná k podpisu (je-li daňový subjekt či zástupce právnickou osobou) s uvedením vztahu k právnické osobě (např. jednatel, pověřený pracovník apod.):** tyto údaje budou vyplňovány pouze v případech, kdy je daňové přiznání podáváno právnickou osobou, včetně případů, kdy je právnická osoba v postavení zástupce daňového subjektu, za nějž zpracovává a podává daňové přiznání.

**Vlastnoruční podpis daňového subjektu/ Osoby oprávněné k podpisu:** daňové přiznání bude opatřeno vlastnoručním podpisem buď přímo daňovým subjektem – fyzickou osobou podávající své daňové přiznání, nebo fyzickou osobou oprávněnou podepsat daňové přiznání za daňový subjekt – právnickou osobu a v případě zastoupení daňového subjektu zmocněnou fyzickou osobou (včetně daňového poradce), nebo fyzickou osobou oprávněnou podepsat za zmocněnou právnickou osobu (včetně právnické osoby vykonávající daňové poradenství).

\*) Označte křížkem odpovídající variantu



5604162855

# OSTATNÍ PŘEVODY ČI PŘECHODY NEMOVITOSTI

0

- vklad do obchodní společnosti nebo do družstva
- zvyšování základního kapitálu obchodní společnosti
- zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví dohodou spoluvlastníků nebo soudem
- smlouva o finančním pronájmu s následnou koupí najaté věci nebo o zajišťovacím převodu práva či o postoupení pohledávky
- vydržení, rozhodnutí státního orgánu (např. při vyvlastnění)
- vydražení při výkonu rozhodnutí, při exekuci nebo ve veřejné dražbě

V jednom přiznání vyplňte tuto přílohu v počtu:

- odpovídajícím počtu nabyvatelů v případech úplatného převodu nemovitostí, je-li poplatníkem převodce

AVŠAK v počtu jeden

- a v případech, kdy je poplatníkem nabyvatel

Je-li poplatníkem nabyvatel, VYPLŇTE údaje POUZE do 2. ČÁSTI II. Oddílu

1. ČÁST se v těchto případech NEVYPLŇUJE

## II. ODDÍL

Věnujte pozornost instrukcím k II. Oddílu v Pokynech k vyplnění přiznání!

### 1. ČÁST

- ÚDAJE O NABYVATELI (kupujícím)

- ÚDAJE O SPOLUVLASTNÍKOVÍ / SPOLUVLASTNÍCÍCH, s nimiž se DOHODOU O ZRUŠENÍ A VYPOŘÁDÁNÍ PODÍLOVÉHO SPOLUVLASTNICTVÍ vypořádává poplatník daně z I. Oddílu

#### A. Fyzická osoba\*)

50 Příjmení

51 Jméno(-a)

52 Titul

53 Rodné číslo

Adresa místa pobytu fyzické osoby

54 Obec

55 PSČ

56 Ulice, část obce

číslo popisné / č. orientační

57 Stát

58 Telefon

59 E-mail

60 Příbuzenský vztah nebo jiný obdobný poměr převodce k nabyvateli

#### B. Právní osoba\*)

61 Název právnické osoby

62 Právní forma

63 Identifikační číslo

64 Příjmení

NOVOTNÝ

65 Jméno(-a)

JAN

66 Titul

67 Funkce

JEDNATEL

Sídlo právnické osoby

68 Obec

ČESKÝ KRUMLOV

69 PSČ

38101

70 Ulice, část obce

V NA'DRAŽÍ

číslo popisné / č. orientační

24

71 Stát

CZ

72 Telefon

73 E-mail

**2. ČÁST**

- ÚDAJE O CENÁCH (HODNOTÁCH) NEMOVITÉHO MAJETKU
- STANOVENÍ ZÁKLADU DANĚ A VÝPOČET DANĚ ZA II. ODDÍL

Převádíte-li nemovitý majetek na více nabyvatelů, uveďte:

- část ceny zjištěné majetku převáděného na nabyvatele uvedeného v tomto II. Oddílu. Toto platí obecně, kromě případů uvedených dále v Oddílu A v poznámce a)
- část ceny sjednané majetku převáděného na nabyvatele uvedeného v tomto II. Oddílu. Toto platí obecně, kromě případů uvedených dále v Oddílu A v poznámce a) a v Oddílu B v bodu 1) a 4).

**Oddíl A****ÚDAJE O CENÁCH ZJIŠTĚNÝCH dle zvláštního právního předpisu platných v den nabytí vlastnického práva k nemovitostem**

Cenu zjištěnou není nutné vyplnit, jde-li o:

- úplatný převod vlastnictví k nemovitosti z vlastnictví nebo do vlastnictví územního samosprávného celku
- úplatný převod vlastnictví k nemovitosti, který je od daně zcela osvobozen
- vydražení nemovitosti
- zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví SOUDEM

V souladu s údaji vyplněnými v ř. 46 **SLEDUJTE NÁSLEDUJÍCÍ TEXTY** a pro rychlejší orientaci při kontrole vyplněných údajů vždy **ZAKROUŽKUJTE VYBRANOU ODRÁŽKU** uvozující příslušný údaj, např. formu změny vlastnictví.**Do řádku 74 vyplňte:****1) Údaje o CENĚ ZJIŠTĚNÉ převáděných (nabývaných) nemovitostí v případě:**

- smlouvy o finančním pronájmu s následnou koupí najaté věci nebo smlouvy o zajišťovacím převodu práva či o postoupení pohledávky
- vydržení
- vkladu nemovitosti do veřejné obchodní společnosti, do komanditní společnosti nebo do družstva

**2) Údaje o CENĚ ZJIŠTĚNÉ převáděného nemovitého majetku spoluvlastníků při ZRUŠENÍ A VYPOŘÁDÁNÍ PODÍLOVÉHO SPOLUVLASTNICTVÍ DOHODOU spoluvlastníků, tj.**

- **HODNOTU (CENU PODÍLU ČI ČÁSTI PODÍLU)**, o kterou se sníží hodnota podílu převodce – spoluvlastníka, který měl před vypořádáním (dále jen „hodnota snížení podílu“).

**3) U a.s. a s.r.o. údaje o hodnotě vkladu podle § 59 odst. 3 obchodního zákoníku.****Poznámky:****a) U zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví dohodou** spoluvlastníků.I při větším počtu spoluvlastníků vyplňte do ř. 74 **celkový rozdíl ceny zjištěné podílu (před a po vypořádání)** poplatníka z I. Oddílu. Ve II. Oddílu budou uvedeny identifikační údaje pouze o jednom ze spoluvlastníků, s nimiž poplatník svůj podíl vypořádal (viz instrukce k vyplnění údajů o spoluvlastnících do II. Oddílu uvedené v Pokynech k vyplnění přiznání).



5,6,0,4,1,6,2,8,5,5

b) Jde-li o **převod nemovitého majetku, který je zčásti od daně osvobozen**, uveďte

- do ř. 74 souhrn ceny zjištěné majetku, jehož převod od daně osvobozen není, a přibližného odhadu ceny majetku, jehož převod je osvobozen,
- do ř. 75 přibližný odhad ceny majetku, jehož převod je osvobozen.

Řádek		Vyplní v Kč	
		poplatník	finanční úřad
74	Cena zjištěná Hodnota snížení podílu (spoluvlastníka = převodce = poplatníka)	2 200 000	
75	Z ř. 74 cena, resp. hodnota nemovitostí osvobozených od daně podle § 20 a 23 odst. 2 zákona	2 200 000	
76	Cena z ř. 74 po odpočtu ceny, resp. hodnoty nemovitostí osvobozených od daně (ř. 74 – 75)		0

**Oddíl B****ÚDAJE O CENÁCH, KTERÉ MAJÍ CHARAKTER PROTIPLNĚNÍ**

Není nutné vyplnit v případě:

- smlouvy o finančním pronájmu s následnou koupí najaté věci, smlouvy o zajišťovacím převodu práva či o postoupení pohledávky
- vydržení
- vyvlastnění, je-li v rozhodnutí o vyvlastnění stanovena výše náhrady

Do řádku 77 vyplňte:

- Údaje o CENĚ SJEDNANÉ (tj. o úhrnu veškerého protiplnění, v němž spočívá úplata) převáděných nemovitostí v případě:
  - zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví dohodou
  - l při větším počtu spoluvlastníků uveďte do ř. 77 celkovou cenu sjednanou podílu či části podílu na nemovitém majetku, o který se poplatníkovi z I. Oddílu sníží hodnota jeho podílu, který měl před vypořádáním a který převedl na spoluvlastníka/spoluvlastníky uvedené v tomto II. Oddíle (viz instrukce k vyplnění údajů o spoluvlastnících do II. Oddílu uvedené v Pokynech k vyplnění přiznání).
- Údaje o CENĚ SJEDNANÉ (HODNOTĚ VKLADU) při VKLADU NEMOVITOSTI DO OBCHODNÍ SPOLEČNOSTI NEBO DRUŽSTVA
  - u vkladu do družstva údaje o ceně stanovené podle § 223 odst. 5 obchodního zákoníku
  - u vkladu do v.o.s. a k.s. údaje o hodnotě vkladu uvedené ve společenské smlouvě podle § 59 odst. 3 obchodního zákoníku
  - v případě zvyšování základního kapitálu obchodní společnosti, nebude-li hodnota nemovitosti určena posudkem znalce, uveďte hodnotu určenou obecně uznávaným nezávislým odborníkem nebo hodnotu určenou reálnou cenou vykázanou v účetní závěrce za předcházející účetní období před valnou hromadou rozhodující o vkladu, pokud byla ověřena auditorem bez výhrad, rozhodne-li tak statutární orgán podle obchodního zákoníku.
- Údaje o CENĚ DOSAŽENÉ VYDRAŽENÍM nabývaných nemovitostí v případě
  - vydražení nemovitosti při výkonu rozhodnutí, při exekuci nebo ve veřejné dražbě
- Údaje o NÁHRADĚ URČENÉ SOUDEM nebo o PODÍLU NA VÝTĚŽKU Z PRODEJE nemovitostí určeném soudem v případě
  - zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví soudem
- Údaje o VÝŠI NÁHRADY za vyvlastnění stanovenou v rozhodnutí úřadu, který provádí vyvlastnění

**Poznámky:**

Jde-li o **převod nemovitého majetku, který je zčásti od daně osvobozen**, uveďte do ř. 77 souhrn ceny sjednaného majetku, jehož převod je od daně osvobozen, a ceny sjednaného majetku, jehož převod osvobozen není do ř. 78 cenu sjednanou (poměrnou část ceny sjednané) za převod majetku, který je od daně osvobozen.

Řádek		Vyplní v Kč	
		poplatník	finanční úřad
77	Cena sjednaná (hodnota vkladu); cena dosažená vydražením, náhrada určená soudem		
78	Z ř. 77 cena nemovitostí osvobozených od daně podle § 20 a 23 odst. 2 zákona *)		
79	Cena z ř. 77 po odpočtu ceny nemovitostí osvobozených od daně (ř. 77 – 78)		

\*) Není-li ze smlouvy nebo jiné listiny, na jejímž základě přešlo vlastnické právo k nemovitostem, známa cena nebo hodnota jiného protiplnění sjednaného nebo dohodnutého za každou jednotlivou nemovitost, ale pouze celková úplata v této ceně či protiplnění spočívající, údaj do ř. 78 propočítejte takto:

ř. 77 x ř. 75 / ř. 74, případně pro kontrolu takto: ř. 77 – (ř. 76 / ř. 74 x ř. 77)

Podíl v propočtu zaokrouhlete na 2 platná desetinná místa dle obecných pravidel, tj.

- druhé desetinné místo, po kterém následuje číslice menší než 5, zůstává beze změny,
- druhé desetinné místo, po kterém následuje číslice 5 nebo číslice větší než 5, se zvětšuje o jednu.



**STANOVENÍ ZÁKLADU DANĚ A VÝPOČET DANĚ ZA II. ODDÍL (tzv. dílčí daně)**

Dle charakteru převodu (přechodu) vlastnictví k nemovitostem vyberte jednu z dále uvedených variant.

**1) POROVNÁNÍ CENY ZJIŠTĚNÉ (z ř. 74) A CENY SJEDNANÉ (z ř. 77), jde-li o:**

- vklad do obchodní společnosti (kromě společnosti s ručením omezeným a akciové společnosti) a do družstva
- zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví dohodou spoluvlastníků

Základem daně je cena, která je podle následujícího porovnání vyšší. Jsou-li tyto ceny stejně vysoké, je základem daně cena zjištěná.

Řádek	80 A *)		80 B
	Vypní		
	poplatník	finanční úřad	
80	Vyšší je cena zjištěná (z řádku 74) <input type="checkbox"/>	Vyšší je cena zjištěná (z řádku 74) <input type="checkbox"/>	do ř. 81 vepište cenu z ř. 76
	Vyšší je cena sjednaná (z řádku 77) <input type="checkbox"/>	Vyšší je cena sjednaná (z řádku 77) <input type="checkbox"/>	do ř. 81 vepište cenu z ř. 79
	Ceny jsou stejně vysoké <input type="checkbox"/>	Ceny jsou stejně vysoké <input type="checkbox"/>	do ř. 81 vepište cenu z ř. 76

\*) ve sloupci 80 A označte křížkem odpovídající a přejděte na řádek 81, který vyplňte dle pokynu ve sloupci 80 B

**2) Do ř. 81 tabulky pro výpočet dílčí daně za II. Oddíl vepište hodnotu z řádku 76 v případě:**

- smlouvy o finančním pronájmu s následnou koupí najaté věci
- smlouvy o zajišťovacím převodu práva nebo o postoupení pohledávky
- rozhodnutí státního orgánu
- vydržení  
základem daně je ve všech těchto případech cena zjištěná
- vkladu nemovitosti do společnosti s ručením omezeným nebo do akciové společnosti  
základem daně je hodnota určená posudkem znalce podle obchodního zákoníku

**3) Do ř. 81 tabulky pro výpočet dílčí daně za II. Oddíl vepište hodnotu z řádku 79 v případě**

- **Vydražení nemovitostí ve veřejné dražbě, při exekuci nebo při výkonu rozhodnutí**  
základem daně ve všech těchto případech je cena dosažená vydražením
- **Úplatného převodu nemovitostí z vlastnictví nebo do vlastnictví územního samosprávného celku**  
základem daně je cena sjednaná
- **Zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví soudem**  
základem daně je náhrada určená soudem nebo podíl na výtěžku z prodeje nemovitostí určený soudem
- **Vyvláštění**  
základem daně je výše náhrady za vyvláštění stanovená v rozhodnutí úřadu, který provádí vyvláštění. Není-li řádek 79 vyplněn, vepište do ř. 81 cenu zjištěnou nabývaných (vyvláštěných) nemovitostí z řádku 76

Řádek		Vypní v Kč	
		poplatník	finanční úřad
81	Cena, která je základem daně po odpočtu ceny nemovitostí osvobozených od daně (z ř. 76 nebo z ř. 79)		
82	Základ daně (z ř. 81) zaokrouhlený na 100 Kč nahoru v Kč		
83	Daň podle § 15 zákona – 3% z hodnoty uvedené v řádku 82 (zaokrouhlí se na celé Kč nahoru)		

PO VYPLNĚNÍ příslušného počtu II. ODDÍLŮ PŘEJDETE NA III. ODDÍL řádek 84a tiskopisu Přiznání k dani z převodu nemovitostí (str. 5).