

Doklady potřebné k prodeji:

- nabývací listina (kupní smlouvy, dědické rozhodnutí, darovací smlouvy, kolaudační rozhodnutí, dohoda o zřízení práva osobního užívání pozemku, atd.)
- výpis z Katastru nemovitostí
- snímek katastrální mapy
- znalecký posudek
- u právnických osob výpis z obchodního rejstříku
- event. projektová dokumentace a další dokumenty

Znalecké posudky

V ceně provizí je vždy kompletní servis spojený s převodem nemovitostí, který zajišťujeme. Po prodeji zajišťujeme prohlídku převáděných nemovitostí se soudním znalcem, který poté vyhotovuje znalecký posudek, potřebný pro Finanční úřad.

Notáři ve Znojmě

JUDr. Fryč Jiří, Rooseveltova 19, Znojmo,
tel.: 515 222 539, e-mail: fryc.notar@worldonline.cz

JUDr. Plochová Jana, Rudoleckého 8, Znojmo,
tel.: 515 223 973, e-mail: plochova@volny.cz

JUDr. Svoboda Jaroslav, Mariánské nám. 6, Znojmo,
tel.: 515 225 418, e-mail: jsvoboda.notar@nkcr.cz

JUDr. Žídková Jarmila, Vídeňská třída 5, Znojmo,
tel.: 515 225 831, e-mail: judr.zidkova@tiscali.cz

Daňová povinnost při prodeji nemovitosti

Pokud prodáváte byt nebo jinou nemovitost, vznikne vám povinnost podat přiznání k dani z převodu nemovitostí a tuto daň také zaplatit.

Často se zapomíná, že převod nemovitosti podléhá v některých případech i dani z příjmů a že tato daň může dosáhnout značné výše. Další důsledky takového opomenutí, jakými je zvýšení daně až o 10 % a penalizace, jen podtrhnou význam dobré přípravy prodeje ve všech souvislostech, tedy i z daňového hlediska.

Daň z převodu nemovitosti

S účinností od 1. 1. 2004 dochází novelou zákona k zásadní změně jak v podání přiznání k dani z převodu nemovitostí, tak především v placení této daně. Zákon tuto daňovou povinnost ukládá stále prodávajícímu, dle nové právní úpravy je poplatník povinen podat daňové přiznání k dani z převodu nemovitostí nejpozději do konce třetího měsíce následujícího po měsíci, v němž byl zapsán vklad práva do katastru nemovitostí. Katastrální úřad vyznačuje ve smlouvě mimo jiné "Vklad práva zapsán v katastru nemovitostí dne.....". Od tohoto data běží lhůta pro podání daňového přiznání, ve které je daňový subjekt povinen v daňovém přiznání si daň z převodu nemovitostí sám vypočítat a ve lhůtě pro podání daňového přiznání daň zaplatit. Sazba daně z převodu nemovitostí z úplatných převodů či přechodů vlastnických práv uskutečněných po 1.1.2004 činí 3% ze základu daně.

Daň z příjmu fyzických osob

Povinnost podat přiznání k dani z příjmů vychází z doby trvání vlastnictví nemovitosti:

Vždy se zdaňuje prodej podnikatelských nemovitostí, tj. nemovitostí v obchodním majetku a dále prodej nemovitostí ve vlastnictví osob, pokud trvání vlastnictví nedosáhlo 5 let osvobozen od daně je prodej vlastních nemovitostí, je-li doba trvání vlastnictví nejméně 2 roky a jedná-li se o prodej bytu nebo domu s nejvýše dvěma byty, pokud je prodávající vlastnil a současně v něm měl bydliště nejméně po dobu dvou let bezprostředně před prodejem

Osvobozen od daně je prodej vlastních nemovitostí, dosahuje-li doba trvání vlastnictví nejméně 5 let

Příjem z převodu nemovitostí ve společném jmění manželů se zdaňuje u jednoho z nich. Příjem z převodu nemovitosti se zdaňuje společně s dalšími příjmy za kalendářní rok.

Od výše uvedeného je nutno odlišit tzv. převody družstevních bytů, kdy se jedná pouze o převod práv člena družstva a nikoliv o převod nemovitosti.

Specifickou záležitostí jsou převody družstevních bytů do vlastnictví členů podle zákona č. 72/94 Sb. A jejich prodej dalším osobám v době do 2 let. Podrobné informace, jak postupovat v tomto a v jiných případech Vám může poskytnout některý daňový poradce.