**Daň z nabytí nemovitých věcí (DNNV) z pohledu daně z příjmů**

Jednání Koordinačního výboru s Komorou daňových poradců ČR dne 14.11.2018

Cílem příspěvku je analyzovat související platné právní předpisy a účetní zásady a zjistit, zda stanoví jednoznačný postup v této věci. V kladném případě určit, **zda DNNV představuje u nabyvatele jednorázový výdaj na dosažení, zajištění a udržení zdanitelných příjmů (daňový výdaj) v okamžiku zaplacení, nebo zda se se stává součástí vstupní ceny nabývané nemovité věci, a do daňových výdajů se uplatní postupně formou daňových odpisů**.

Daňový charakter DNNV bude vycházet z účetních předpisů, přesněji řečeno z toho, **zda je dle účetních předpisů tato daň považována za součást ocenění nabyté nemovité věci či nikoliv**. Daňovou vstupní cenou je hodnota ocenění (pořizovací cena) zjištěná podle účetních předpisů.

***Ze závěrů:***

*Pro účely* ***stanovení okamžiku vzniku daňové povinnosti*** *k DNNV lze obecně konstatovat, že v případech kdy:*

*1. má rozhodnutí o vkladu do katastru nemovitostí konstitutivní charakter, je rozhodným dnem pro vznik daňové povinnosti a pro vznik daňově právního vztahu den právních účinků vkladu do katastru nemovitostí;*

*2. má rozhodnutí o vkladu do katastru nemovitostí deklaratorní charakter, je rozhodným dnem pro vznik daňové povinnosti a pro vznik daňově právního vztahu den, kdy došlo k nabytí vlastnického práva k nemovité věci, a to buď právní mocí rozhodnutí nebo dnem určeným ve smlouvě nebo zákonem;*

*3. se jedná o nemovité věci nezapisované do katastru nemovitostí je rozhodným dnem pro vznik daňové povinnosti a pro vznik daňově právního vztahu den nabytí vlastnického práva k nemovité věci, což může být např. den účinnosti smlouvy, ale obdobně, jak je uvedeno shora, i den nabytí právní moci rozhodnutí, den určený ve smlouvě nebo zákonem.*

***Z hlediska účetních předpisů*** *se jedná o případ výslovně neupravený právními předpisy v oblasti v účetnictví, v daném případě zejména § 47 odst. 1 a 2 vyhlášky č. 500/2002 Sb., ve znění pozdějších přepisů (dále jen „vyhláška“). Proto s ohledem ustanovení § 8 odst. 2 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon“), účetní jednotka zvolí postup tak, aby bylo dosaženo věrného zobrazení předmětu účetnictví způsobem, který neodporuje zákonu o účetnictví ani ostatním právním předpisům ani neobchází jejich účel.*

*V případě vzniku daňové povinnosti z titulu úplatného nabytí vlastnického práva k nemovité věci je nesporné, že* ***náklad na daň z nabytí nemovitých věcí má příčinnou souvislost s pořízením dlouhodobého hmotného majetku*** *a do doby stanovené v § 7 odst. 11 vyhlášky je součástí jeho ocenění pořizovací cenou podle § 25 odst. 1) písm. a). Není-li přiměřená jistota (pokud v daném případě není známa přesná výše daně), má účetní jednotka* ***povinnost vytvořit dohadnou položku a zahrnout ji do ocenění dotčeného majetku****.* ***Provozním nákladem, popř. výnosem bude v dané souvislosti pouze případný rozdíl mezi stanovenou daní a zaplacenou zálohou, resp. rozdíl mezi skutečnou výší daně a jejím odhadem.***

***Z pohledu ZDP*** *lze na základě výše uvedených stanovisek konstatovat, že v případě, kdy*

* *daň z úplatného nabytí nemovitých věcí bude zaúčtována jako součást pořizovací ceny nemovité věci, bude v základu daně uplatněna prostřednictvím daňových odpisů*
* *případný rozdíl mezi stanovenou daní a zaplacenou zálohou bude zaúčtován do provozních nákladů (viz zrušení dohadné položky), bude se za předpokladu splnění všech zákonem stanovených podmínek jednat o daňově uznatelný výdaj podle § 24 odst. 2 písm. ch) ZDP.*