



Daň z převodu nemovitostí v EU

odpověď na dotaz č. 3319

květen 2018

autor: Josef Palán

Úvod

Daň z převodu nemovitostí patří do kompetence členských států EU. Výše zdanění je mezi členskými státy různá. Nejvíce je převod nemovitostí zdaněn v Belgii (12,5 %) a ve Spojeném království (15 %). V osmi členských státech se sazba daně pohybuje v rozmezí 5 až 9 %, v patnácti členských státech je sazba daně nižší než 5 % a ve třech členských státech daň z převodu nemovitostí není zavedena.

Sazba daně z převodu nemovitostí (stav k 1. lednu 2018)

<i>Stát</i>	<i>Sazba daně (v %)</i>	<i>Poznámka</i>	<i>Plátce daně</i>	<i>Osvobození od daně Poznámka</i>
Belgie	12,5	V případě nabytí nemovitosti pro podnikatelské/obchodní účely je snížená sazba 4 % ve Vlámském regionu, 5 % ve Valonském regionu a 8 % v Bruselském regionu. Zvýšená sazba 15 % ve Valonském regionu při nabytí třetí a další nemovitosti.	Nabyvatel	Pokud osoba, která obchoduje s nemovitostmi, do dvou let o nabytí nemovitosti tuto nemovitost prodá, má nárok na vrácení daně ve výši 36 % v Bruselském regionu a 60 % ve Vlámském regionu a Valonském regionu.
Bulharsko	0,1 - 3	Municipality mají kompetenci stanovit sazbu daně.	Nabyvatel, v případě, že se smluvní strany nedohodnou na plátcí.	Osvobození pro nabytí zemědělské a lesní půdy.
Česká republika	4		Nabyvatel	První úplatné nabytí vlastnického práva k dokončené nebo užívané stavbě rodinného domu, dokončené nebo užívané jednotce v bytovém domě, v době 5 let ode dne dokončení nebo započetí užívání.
Dánsko	0,6		Nabyvatel, nebo 50 % daně platí převodce a 50 % platí nabyvatel.	
Estonsko		Nabytí vlastnického práva k nemovité věci není předmětem daně.		
Finsko	4		Nabyvatel	Osoby ve věku 18 až 39 let při nákupu prvního obydlí.
Francie	4,5	4,5 % činí základní sazba plus 1,5 % municipální sazba, která může být municipalitou snížena na 0,5 % při dodržení stanovených podmínek.	Nabyvatel	
Chorvatsko	4,5		Nabyvatel	Převod mezi manžely, mezi rodiči a jejich dětmi a adoptivními dětmi, mezi dětmi a adoptivními rodiči, mezi potomky a předky v přímé linii.

<i>Stát</i>	<i>Sazba daně (v %)</i>	<i>Poznámka</i>	<i>Plátce daně</i>	<i>Osvobození od daně Poznámka</i>
Irsko	1 2 6	1 % při převodu nemovitosti do výše 1 mil. EUR; 2 % při převodu nemovitosti ve výši přesahující 1 mil. EUR; 6 % při převodu nerezidenční nemovitosti.	Nabyvatel	Osvobození od daně při převodu nemovitosti mezi manželi, při převodu zemědělské půdy mladému zemědělci (do 35 let) a v případě, kdy zemědělec konsoliduje své hospodářství.
Itálie	2 a 9	2 % při nabytí první nemovitosti k bydlení. 9 % pro převody nemovitostí osvobozené od daně z přidané hodnoty.	Dle dohody smluvních stran. Obvykle platí nabyvatel.	
Kypr	3 - 8	3 % při převodu nemovitosti do výše 85 430 EUR; 5 % při převodu nemovitosti ve výši 85 430 až 170 860 EUR; 8 % při převodu nemovitosti ve výši nad 170 860 EUR; 4 % při převodu nemovitosti mezi rodiči a dětmi.	Nabyvatel	
Lotyšsko	2	0,5 % při převodu nemovitostí mezi příbuznými; 3 % při bezúplatném převodu nemovitostí.	Nabyvatel	
Litva		Nabytí vlastnického práva k nemovité věci není předmětem daně.		
Lucembursko	6	1,2 % při prodeji nemovitosti v případě úpadku a při prodeji venkovských nemovitostí.	Nabyvatel	
Maďarsko	4	2 % v případě nemovitosti nad 1 mil. HUF, ale maximální daň může činit nejvýše 200 mil. HUF.	Nabyvatel	
Malta	5	3,5 % při převodu nemovitosti do výše 150 000 EUR; 2,5 % u převodu nemovitosti, která se nachází v městské ochranné oblasti; 2 % u převodu nemovitostí, které se nachází na ostrově Gozo.	Nabyvatel	Převody nemovitostí mezi manželi.

<i>Stát</i>	<i>Sazba daně (v %)</i>	<i>Poznámka</i>	<i>Plátce daně</i>	<i>Osvobození od daně Poznámka</i>
Německo	3,5 3,5 – 6,5	Spolkové země mají kompetenci sazbu daně upravit. Sazba se pohybuje mezi 3,5 až 6,5 %.	Dle dohody smluvních stran	Osvobození pro nabytí nemovitostí nepatrné hodnoty (do 2500 EUR). Nemovitost je zapsána do katastru až po uhrazení daně.
Nizozemsko	6	2 % u převodu nemovitostí určených k bydlení.	Nabyvatel	Převod nemovitosti do 6 měsíců od předchozí transakce téhož objektu; převod nové nemovitosti; převod nemovitostí na děti, vnoučata, sestry, bratry bývalého vlastníka nebo mezi manželi; převod nemovitostí v případě rekonstrukce sociálního bydlení a restrukturalizace městských částí; převod půdy za účelem komerčního využití pro zemědělské nebo lesnické účely.
Polsko	2		Nabyvatel	Prodej pozemků tvořících zemědělský podnik za předpokladu, že bude vytvořen nebo rozšířen zemědělský podnik a plocha zemědělského podniku nebude menší než 11 ha a nepřesáhne 300 ha a hospodářství bude provozováno kupujícím po dobu nejméně 5 let ode dne nákupu.
Portugalsko	6,5	5 % při prodeji venkovských nemovitostí. Až 8 % při prodeji městských nemovitostí určených k trvalému bydlení (sazba daně je stanovena dle ceny nemovitosti). V autonomních regionech (Madeira a Azory) se sazby daně přepočítají koeficientem 1,25.	Nabyvatel	První nákup nemovitosti na venkově mladým zemědělcem. Nákup městských nemovitostí určených výhradně k trvalému bydlení, jejichž zdanitelná hodnota nepřesahuje 92 407 EUR. Nákup městských nemovitostí určených k rekonstrukci během tří let.

<i>Stát</i>	<i>Sazba daně (v %)</i>	<i>Poznámka</i>	<i>Plátce daně</i>	<i>Osvobození od daně Poznámka</i>
Rakousko	3,5	V případě bezúplatného převodu činí sazba daně 0,5 % do hodnoty nemovitosti 250 000 EUR, 2 % za dalších 150 000 EUR a 3,5 % nad 400 000 EUR. 2 % při převodu zemědělské půdy mezi příbuznými.	Dle dohody smluvních stran	
Rumunsko	1 -3	<u>Převody nemovitostí do stáří 3 let:</u> 2 % pro hodnotu nemovitosti přes 200 000 RON; 3 % pro hodnotu nemovitosti do 200 000 RON. <u>Převody nemovitostí starších 3 let:</u> 1 % pro hodnotu nemovitosti přes 200 000 RON; 2 % pro hodnotu nemovitosti do 200 000 RON.	Převodce	Bezúplatné převody nemovitostí mezi příbuznými až do třetího stupně.
Řecko	3	1,5 % při výměně nemovitostí stejné hodnoty.	Nabyvatel	Osvobození od daně za nákup prvního domu, pokud kupující si ponechá vlastnictví domu minimálně po dobu 5 let. Při nesplnění této podmínky je kupující povinen zaplatit daň, která byla osvobozena od daně. Osvobození při nabytí první nemovitosti k bydlení do hodnoty 200 000 EUR pro jednu osobu nebo 250 000 EUR pro manžele plus 25 000 EUR za každé první a druhé dítě a 30 000 EUR pro třetí a každé další dítě. V případě nabytí pozemků je osvobozením od daně 50 000 EUR pro jednotlivce a 100 000 EUR pro manžele plus 10 000 EUR za každé první a druhé dítě a 15 000 EUR za třetí a každé další dítě. Pokud je manželský pár zdravotně postižený (67% nebo více) duševním nebo tělesným postižením, prahová hodnota osvobození se zvyšuje na 275 000 EUR. Daň musí být uhrazena před podáním dokumentace na katastrální úřad.

<i>Stát</i>	<i>Sazba daně (v %)</i>	<i>Poznámka</i>	<i>Plátce daně</i>	<i>Osvobození od daně Poznámka</i>
Slovinsko	2		Převodce	Převod nemovitosti mezi manžely.
Slovensko	Nabytí vlastnického práva k nemovité věci není předmětem daně			
Španělsko	6 - 11	Autonomní oblasti (comunidades autónomas) mají pravomoc stanovit sazbu daně.		
Švédsko	1,5 a 4,25	1,5 % pro fyzické osoby. 4,25 pro právnické osoby.	Nabyvatel	V některých případech, pokud existuje zvláštní důvod, může vláda nebo daňová správa poskytnout snížení nebo úlevu na dani.
Spojené království	2 - 15	<u>Nemovitosti pro hlavní bydlení:</u> Žádná daň na prvních 125 000 GBP; 2 % na dalších 125 000 GBP; 5 % na dalších 675 000 GBP; 10 % na dalších 575 000 GBP; 12 % nad 1 500 000 GBP. 15 % pro právnické osoby. <u>Druhá a další nemovitost pro bydlení:</u> 3 % na prvních 125 000 GBP; 5 % na dalších 125 000 GBP; 8 % na dalších 675 000 GBP; 13 % na dalších 575 000 GBP; 15 % nad 1 500 000 GBP. 15 % pro právnické osoby. <u>Nebytové prostory:</u> Žádná daň na prvních 150 000 GBP; 2 % na dalších 100 000 GBP; 5 % nad 250 000 GBP.	Nabyvatel	Hodnota nemovitosti pro hlavní bydlení ve výši 125 000 GBP. Hodnota nebytových prostor ve výši 150 000 GBP.

Zdroje

http://ec.europa.eu/taxation_customs/tedb/taxSearch.html