

## Uvažujete o převodu nemovitostí na své děti?

Potom nadešel ten nejvhodnější čas tak učinit. Ptáte se proč? Jedním z hlavních důvodů je reálná hrozba podstatného zvýšení poplatků za provedení vkladu (tedy zápisu) do katastru nemovitostí. V loňském roce se díky poslanci za KDU-ČSL Ludvíku Hovorkovi, zvolenému za Zlínský kraj, podařilo odvrátit pro občany našeho kraje velmi nemilé zvýšení těchto poplatků, leč jak se situace jeví nyní, zvýšení poplatků se, byť ne v té nejvyšší variantě, zřejmě nevyhneme. Naznačuje to i skutečnost, že vláda na svém zasedání dne 30.3.2009 schválila poslanecký návrh novely zákona o katastru nemovitostí a o správních poplatcích (sněmovní tisk č. 760), z kterého vyplývá, že namísto 500 Kč, které se za vklad do katastru platí nyní (ať je převáděno jakékoliv množství nemovitostí, případně je k nim zřizováno vícero věcných břemen nebo zástavních práv), se nově bude platit víc. Zákon by měl platit od 1.9.2009 a nově se bude platit 500 Kč za první nemovitost a každé právo k ní a za každou další nemovitost a právo k ní se bude platit 300 Kč. A pozor! Poplatek 500, resp. 300 Kč se vztahuje i na podíl na pozemku. Takže vlastníte-li např. mnoho pozemků v nějakém ideálním podílu, nemyslete si, že se poplatek bude hradit úměrně podle výše podílu. Omyl! Bude se platit jako za celý pozemek 300 Kč!

V praxi při převodu rodinného domu, pozemku pod ním a zahrady kolem něj spolu s např. 8 zemědělskými pozemky, když si převodce zřídí věcné břemeno k užívání domu, pozemku pod ním a zahrady, se bude namísto 500 Kč platit nově 4.000 Kč. Bude-li namísto 28 pozemků předmětem převodu 30 pozemků bude se platit nově 10.000 Kč oproti dnešním 500 Kč! Schválně, nahlédněte do svých listů vlastnických. Zatím zákon schválila pouze vláda, ale dá se očekávat, že jej přijme i Parlament. Při minulém hlasování totiž pro přijetí chyběly pouze 2 hlasy. To ale pro zvýšení nehlasovali komunisté. Dnes je však jedním z předkladatelů i soudruh Pavel Kováčik, poslanec za KSČM. Lze tedy předpokládat, že komunističtí poslanci budou hlasovat tentokrát pro a zákon bude schválen. To, že se jedná o velmi nepovedený zákon vypovídá i fakt, že mnohdy se za převod bude hradit více než je cena samotného pozemku. Odhadní cena zemědělské půdy pro daňové účely je zpravidla u obcí s počtem obyvatel do 2000 v řádech korun. Bude-li někdo převádět řekněme 5 pozemků, každý v podílu např. 1/2, a každý o výměře asi 300 metrů, tak při ceně 2 Kč za metr je cena pozemků celkem 1.500 Kč. Za poplatek katastru se ale zaplatí 1.700 Kč!!!

Zvažujete-li tedy převod nemovitostí na své potomky, možná tak učiňte, dokud se hradí 500 Kč za neomezený počet nemovitostí a práv k nim. Nová právní úprava by dle nejnovějších informací zřejmě měla být přijata s účinností již k 1.7.2009. Pražákům, kteří mají zpravidla pouze dům a pozemek pod ním se zahradou kolem zvýšení nevadí, Vás, kteří máte mnoho drobných políček se však, dojde-li k němu, dotkne velmi citelně!

Dalším důvodem proč se vyplatí převést na své potomky nemovitosti ještě za Vašeho života je úspora nemalých prostředků v případě hrazení odměny notáře v rámci dědického řízení. Dnes se již neplatí mezi přímými příbuznými ani dědická, ani darovací daň. Za projednání dědictví však náleží notáři odměna. Ta se odvíjí od ceny dědictví, tedy v případě, že dědici dědí nemovitosti zejména z ceny těchto nemovitostí. Je-li hodnota takových nemovitostí kupříkladu 1.000.000,- Kč, odměna notáře činí částku 11.300,- Kč. Je-li cena nemovitostí 2.000.000,- Kč odměna činí částku 16.300,- Kč a je-li cena nemovitostí například 3.000.000,- Kč, odměna notáře za projednání dědictví činí částku 21.300,- Kč. A to jsou již částky nezanedbatelné.

Darovat své nemovitosti ještě za života neznamená, že neexistují právní prostředky, jak si zajistit až do konce života pokojné užívání svých nemovitostí. Existují totiž věcná břemena, případně předkupní práva, která dárčům zajistí pokojné dožití v darovaných nemovitostech. V takovém případě je však nutné, aby darovací smlouva byla sepsána odborníkem, nejlépe advokátem, který zabezpečí, aby nemohla být smlouva v budoucnu nijak napadena, či dokonce prohlášena za neplatnou! Není proto vhodné, rozhodnete-li se o darování nemovitostí ještě za svého života, spoléhat se na právní služby různých pokoutných sepisovatelů smluv, kteří vám mohou díky pár uspořeným korunám způsobit více škody než užitku, nehledě k tomu, že advokát za Vás vyřešení veškerý právní servis od zajištění výpisu z katastru, nabývacích titulů, podpisu smlouvy, přes ověření podpisu, podání návrhu na vklad, až po zastupování před katastrálním úřadem. V případech, kdy zákon u převodu nemovitostí stanoví daňovou povinnost (kupní smlouvy, aj.), jsou některé advokátní kanceláře ve spolupráci se znalci v oboru nemovitostí a daňovými poradci zabezpečit znalecké posudky a rovněž daňová přiznání, včetně samotné úhrady daňové povinnosti, a to zejména prostřednictvím za tím účelem založených depozitních účtů.

Potřebujete-li poskytnout právní radu, případně potřebujete poskytnout komplexní právní služby v případě převodu nemovitostí, obraťte se spíše na advokátní kanceláře s dobrými referencemi, specializující se na oblast právních vztahů k nemovitostem.

V žádném případě však nikoho tento informativní článek nepřemlouvá k převodu nemovitostí, pokud o něm není plně přesvědčen. Pouze těm takřka již rozhodnutým dává informaci o možné úpravě výše správního poplatku za povolení vkladu do katastru nemovitostí.

Na závěr podotýkám, že výše uvedené se netýká jen občanů, kteří hodlají převést své nemovitosti na nejbližší příbuzné. Týká se především těch subjektů, tedy i obcí a měst, pro které převody nemovitostí jsou na denním pořádku.

Mgr. Petr Maršálek, v.r.  
Advokát

**AKM - Advokátní kancelář Maršálek**  
755 01 Vsetín, Dolní náměstí 342  
Česká republika  
Tel.: 571 410 895  
Fax: 571 410 232  
E-mail: [marsalek@akvsetin.cz](mailto:marsalek@akvsetin.cz)  
Web: [www.akvsetin.cz](http://www.akvsetin.cz)