A to se vážně stalo...

Nedávno jsme si v našem cvrkotovém seriálu o nástrahách obchodování s realitami řekli, podle čeho vybrat ze široké nabídky důvěryhodnou realitní kancelář, a seznámili se s paní Andělou, jež sedla na lep podvodníkovi, ale naštěstí včas prokoukla. Paní Anděle se nakonec podařilo svůj byt prodat, ale komplikace nebraly konce.

Byt byl tedy prodán, nový úspěšně zakoupen a Anděla instruována zástupkyní realitní kanceláře, že přijde nový výpis z katastru nemovitostí a do tří měsíců musí zajít na finanční úřad zaplatit daň z převodu nemovitosti. A tak čas plynul, paní Anděla s nadšením zařizovala své nové obydlí, kde chyběly finance, pomohla fantazie a lidová tvořivost. Jen čas od času přeběhl Anděle po tváři stín nervozity, až strachu z blížícího se termínu zaplacení daně. Výpis z katastru však stále nikde. Uplynulo půl roku a Anděla začala mít zlé sny o zlých výběrčích daní z pohádky o pyšné princezně. Zavolala své realitní makléřce. Ta jí poradila, aby se zašla zeptat na katastr osobně. Úřednice zde byla milá, ochotná a inteligentní, a tak společně s paní Andělou vykopaly nechtěně zakopaného psa, tedy nedoručený výpis, který se již několikrát vrátil z adresy bývalého bydliště paní Anděly!!! Těžko říct, čí byla chyba, že očekávaný dokument chodil Anděle do schránky bytu, který před půl rokem prodala. Paní Anděla na chvíli propadla pokušení hodit vinu na realitní kancelář, neboť ta psala veškeré smlouvy a adresy, kam se co má doručit, ta ale pochybení nepřipustila. Anděla sklíčená vlastní neschopností, nezodpovědností vůči státní pokladně a hrůzou z trestu, který jí bezesporu státní aparát uloží, vzala obálku, podepsala její převzetí a odešla domů čekat na nejbližší úřední den. Hodiny se táhly líně, noci byly temné a bezesné, z koutů Anděliny ložnice občas vytanul stín bojovníka v černé kápi, jež v plesnivějící kostnaté ruce mává Anděle před očima nařízením k exekuci. V té chvíli se vždy v pokoji rozhostil divný chlad, jež neurvale evokoval nešťastné Anděle klimatické podmínky pod nejbližším mostem. „Spacák, musím zachránit alespoň spacák!“, křičela ze spaní.

Nastal den D. Anděla přepudrovala kruhy pod očima, kopla do sebe zbytek jakési tekutiny, již obsahovala láhev ležící na dně lednice, oblékla šaty, které jistojistě nikoho nepohorší, doplnila šperkem, jenž zcela určitě nikoho neoslní, dlouhé vlasy svázala do uzlu, který žádná žena nikdy nemůže nikomu závidět, a do kabelky pro jistotu přibalila růžového mončičáka, jenž jí již řadu let nosil štěstí a ochraňoval od všeho zlého. Když došla před budovu finančního úřadu, začala litovat, že ji za celý svůj život nenapadlo začít se modlit a prosit o ochranu některou z vyšších mocí. Teď už je pozdě spoléhat na pomoc shůry, řekla si, zhluboka se nadechla, zatlačila do skleněných dveří a rázem se ocitla ve světě barevných formulářů, klikajících razítek, natažených dlaní, bezedných pokladnic, rozklepaných poplatníků, úředníků různého druhu a přístupu.

Paní Anděla se zařadila do fronty, o níž si myslela, že by mohla být ta pravá. Na stěně hlasitě tikaly velké hodiny, které neúprosně odměřovaly čas, který úředníci věnují svým chlebodárcům, vlastně poplatníkům, a pomalu posunovaly Andělu blíž k oné černé díře, jež brzy spolkne Andělinu měsíční výplatu. Žena za přepážkou působila na Andělu překvapivě mile až přátelsky a brzy si získala její důvěru. „Tak copak nám nesete?“ Zeptala se úřednice s přívětivým úsměvem na tváři. Anděla vyndala z pečlivě zalepené obálky veškeré náležitosti. „Jdu zaplatit daň z převodu nemovitosti. Ale asi pozdě,“ řekla a jala se vyprávět celý příběh o ztraceném výpisu. Úřednice bledla. „A to k vám ještě nepřišli exekutoři? V takových případech už obvykle klepou na dveře a zabavují majetek! Musím vám naúčtovat k dani ještě penále.“ Anděle se zalily oči slzami. „Ale já to neudělala schválně. Sama jsem běžela na katastr pátrat po svém výpisu. A hned, jak se objevil, počkala jsem na první úřední den a běžela za vámi,“ vzlykala Anděla. „To nevíte, že první, co máte udělat, je zaplatit daň?“ Teprve nyní si paní Anděla uvědomila míru své sobeckosti. Zcela bezostyšně chtěla za peníze získané prodejem svého chátrajícího bytu koupit byt jiný a chtěla v něm bydlet! Najednou viděla nebohé členy poslanecké sněmovny, jak

jsou díky její hamižnosti nuceni se svého kupovat jízdenky, tramvajenky, či dokonce letenky, viděla usmrkané děti před zavřeným úřadem sociálního zabezpečení a jejich zoufalé rodiče, jež nechápavě koukají na nápis „peníze došly“. Neméně nepříjemný byl však fakt, že na penále již neměla peníze. A tak se pokusila vyjednávat. „Myslíte, že bych mohla finanční úřad požádat o prominutí?“ Úřednice se zamyslela a řekla: „Nemyslím si, že by vám tak závažný čin někdo prominul. Můžete zkusit napsat žádost o prominutí penále, bude vás to ale stát 1000 korun.“ Anděla polkla. „Musím si to promyslet,“ řekla. „Dobrá, pojďme k věci. Dejte mi vyplněné daňové přiznání, vyzvala ji úřednice.“ „Víte, já tomu moc nerozumím, chtěla jsem vás požádat, jestli byste mi s tím vyplňováním nemohla pomoct?“ zeptala se mladá žena. Paní za přepážkou opět zbledla. Nechápala, jak ji někdo mohl o něco takového vůbec požádat, a nenápadně se rozhlédla, zda tuto žádost nikdo z jejích kolegů neslyšel. „To my nesmíme,“ vysvětlila něžně Anděle. „Pokud neumíte vyplnit formulář a spočítat správně daň, musíte si zaplatit daňového poradce.“ Anděla začínala ztrácet souvislosti. Do hlavy se draly nepříjemné myšlenky a otázky, na něž neznala odpovědi. Proč ji člověk, který je placen z jejích daní, nesmí pomoci vyplnit formulář potřebný pro to, aby mohla státu zaplatit daň ze svého zdaněného platu za byt, jenž pořídila za své zdaněné peníze? Zbude jí v prasátku odměna pro daňového poradce, jež, aby mohl odvést daň z příjmu a ještě na své práci něco vydělal, jistě nebude nijak zanedbatelná? Anděla se propadala kamsi do temnoty. Náhle ji probralo ostré bodnutí na hřbetě pravé ruky. To se ji úřednice snažila přivést k sobě popichováním erární propiskou. „Pučte mi to“, řekla tiše a opatrně se rozhlédla kolem. Vidouc, že se nikdo nedívá, vzala obyčejnou tužku a křížkem označila Anděle všechny body na papírovém formuláři. Anděla pocítila zvláštní směsici úlevy, dojetí i vřelé lidské pospolitosti. Vzala si formulář domů, podle naznačených indicií daň vypočítala, zaplatila, dokonce si půjčila i na udělené penále. I to však během několika měsíců splatila. Zůstala sice chudá, osamělá, naivní a vystrašená, ale přízraky z ložnice zmizely a Anděla zas mohla klidně spát. Jen jedna věc jí pořád vrtala hlavou. Proč ještě nikoho nenapadlo umístit před finanční úřady boxovací pytle…

Hana Vargová

Které daně musí člověk platit v případě prodeje nemovitosti, v jaké výši a v jakém termínu? Kde v tomto případě došlo k pochybení? Jak může pomoci realitní kancelář?

Odpovídá pan Karel Neubauer, jednatel realitní kanceláře Neura.

V neuvěřitelném příběhu paní Anděly došlo k pochybení hned na několika stranách. Začnu hned u realitní kanceláře. Dobrá realitní kancelář zahrnuje ve svých službách kompletní dotažení každé transakce až do konce. Kromě právního servisu, jenž by měl zaručit i správnou podobu veškerých smluv včetně zadání správných údajů, v tomto případě tedy i nové adresy paní Anděly, by měla realitní kancelář poskytnout svému klientovi i vyřízení náležitostí kolem daňového přiznání. My to řešíme tak, že peníze na daň jsou uloženy v našem depozitu a po zapsání do katastru ji za klienta vypočítáme a zaplatíme. Peníze mohou být uloženy např. také u notáře, advokáta nebo v bance na svěřeneckém účtu.

Jaké daně jsme povinni zaplatit v případě prodeje nemovitosti:

Daň z převodu nemovitosti ve výši 3 % z prodejní ceny nemovitosti. Přičemž se na finanční úřad dokládá znalecký posudek týkající se odhadní ceny nemovitosti. Pokud je odhadovaná cena vyšší než prodejní, vypočítá se daň z této vyšší částky. Výši daně si musí poplatník sám spočítat a odvést.

Do tří měsíců od zápisu do katastru, ne tedy od prodeje, jak se domnívala paní Anděla, je prodávající povinen daň uhradit. V současné době ovšem za tuto daň ručí kupující nabytou nemovitostí. Po něm tedy bude finanční úřad vymáhat částku včetně případného penále. Uložením částky do depozitu RK starosti tohoto typu odpadají.

Daň z příjmu

Neplatí se, pokud prodávající vlastnil nemovitost déle než 5 let. Přičemž platí následující výjimky:

a) Nemovitost, kde má prodávající trvalé bydliště, stačí vlastnit 2 roky.

b) Pokud zde má trvalé bydliště a vlastní ji méně než dva roky a peníze nabyté prodejem použije na další bydlení do 2 let od prodeje do konce zdaňovacího období.