ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze rozhodl v senátu složeném z předsedy JUDr. Jaromíra Klepše, soudce JUDr. Vladimíra Gabriela Navrátila a soudkyně JUDr. Ing. Viery Horčicové ve věci

žalobkyně: **A. D.**, narozena X
bytem X
zastoupena obecným zmocněncem X
bytem X

proti
žalovanému: **Odvolací finanční ředitelství**
sídlem Masarykova 427/31, 602 00 Brno

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného č. j. 5924/26/5200-10422-713106 z 2. 3. 2026

takto:

I. Žaloba se zamítá.

II. Žalobkyně nemá právo na náhradu nákladů řízení.

III. Žalovanému se náhrada nákladů řízení nepřiznává.

Odůvodnění:

1. Vymezení věci.

1. Finanční úřad pro hlavní město Prahu (dále „*správce daně*“) vydal 27. 11. 2024 podle § 145 odst. 1 zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád, výzvu k podání daňového přiznání k dani z příjmů fyzických osob v souvislosti s prodejem rodinného domu na adrese Ch. 922 nebo

k předložení důkazních prostředků, že příjmy z prodeje této nemovitosti splňují podmínky pro osvobození dle § 4 odst. 1 písm. a) a b) zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů (dále „*ZDP*“). Správce daně totiž na základě vlastní vyhledávací činnosti zjistil, že žalobkyně obdržela v roce 2021 příjem z prodeje uvedené nemovitosti ve výši 5 245 000 Kč (šlo o ½ kupní ceny), ale nepodala řádné daňové přiznání.

2. Žalobkyně v odpověď na to sdělila správci daně, že příjem z prodeje rodinného domu (resp. jeho poloviny) splňoval podmínky pro osvobození od daně dle § 4 odst. 1 písm. a) a b) ZDP, jelikož jej v plné výši použila pro nákup jiné nemovitosti, v níž v současnosti žije se svou rodinou, tedy k uspokojení své bytové potřeby ve smyslu § 4b ZDP.

3. Správce daně po vyhodnocení důkazních prostředků uzavřel, že žalobkyně byla povinna příjem zdanit, a 21. 5. 2025 vydal platební výměr, jímž vyměřil žalobkyni daň z příjmů fyzických osob za zdaňovací období 2021 ve výši 178 725 Kč.

4. Žalobkyně podala proti platebnímu výměru odvolání, které žalovaný žalobou napadeným rozhodnutím zamítl a platební výměr potvrdil. V odůvodnění zejména uvedl, že v rozhodném zdaňovacím období bylo k uplatnění osvobození příjmu od daně třeba nejen splnění hmotněprávních podmínek uvedených v § 4 odst. 1 písm. b), ale také podání oznámení o získání prostředků využitých na uspokojení vlastní bytové potřeby podle § 4b odst. 2 ZDP, což žalobkyně neučinila. Tuto podmínku vypustila ze zákona až jeho novela č. 163/2024 Sb., jež se však vztahovala jen na příjmy plynoucí od 1. 1. 2023. Tuto úpravu tak nebylo možné v žalobkyniné případu aplikovat, proto nesplnění oznamovací povinnosti znamená ztrátu nároku na osvobození příjmu z prodeje nemovité věci z titulu uspokojení vlastní bytové potřeby.

2. Průběh soudního řízení.

5. **Žalobkyně v žalobě** namítla, že materiální podmínka pro osvobození od daně dle § 4 odst. 1 písm. a) ZDP byla beze zbytku splněna, jelikož prostředky získané prodejem rodinného domu použila na obstarání bytové potřeby. Pouze v důsledku tíživé životní situace, pandemie koronaviru a rodinného úmrtí opomněla včas odeslat formální oznámení správci daně. Rozhodnutí žalovaného je výrazem zakázaného přepjatého formalismu, jak jej vymezuje judikatura Ústavního soudu, odporuje principu materiálního státu i ochraně vlastnického práva. Účelem aplikovaného ustanovení bylo osvobodit od daně občany, kteří peníze z prodeje nemovitosti prokazatelně využijí k uspokojení své bytové potřeby. To žalobkyně bezpochyby učinila. Žalovaný se však omezil na mechanickou kontrolu běhu lhůty, aniž zkoumal naplnění smyslu daňového osvobození. Uložení daňové povinnosti ve výši 178 725 Kč pouze za opožděné podání jednoho tiskopisu je extrémní a drakonickou sankcí, která hrubě porušuje zásadu proporcionality.

6. **Žalovaný ve vyjádření k žalobě** předně odkázal na odůvodnění svého rozhodnutí, jež se podle jeho přesvědčení vypořádalo se všemi žalobkyninými výhradami. Nad rámec toho podotkl, že oznámení osvobození od daně je hmotněprávním požadavkem pro využití tohoto osvobození, jenž je jednoznačně stanoven v zákoně, jak vyplývá také z důvodové zprávy k zákonu č. 386/2000 Sb. Žalovaný je vázán účinnou právní úpravou a nemá možnost se od tohoto požadavku odchýlit a jeho splnění žalobkyni prominout. Opačný postup by byl nepřípustnou libovůlí.

7. **Žalobkyně v replice** vesměs zopakovala svou žalobní argumentaci. Zdůraznila, že vyměřené prostředky fyzicky nemá, neboť je proměnila ve střechu nad hlavou pro své děti, přesně v

souladu se zamýšleným účelem ZDP. Vyměřením daně a příslušenství ve výši stovek tisíc korun ekonomicky a psychicky trýzní rodinu, ač to nemá žádné racionální opodstatnění, vyjma bezhlavého lpění na liteře špatně napsaného zákona. Zákonodárce novelou č. 163/2024 Sb. *de facto* přiznal, že předchozí právní úprava byla chybná, případně nepřiměřeně tvrdá a škodlivá. Je naprosto absurdní a ústavně nekonformní, aby stát na jedné straně uzná svůj omyl v legislativě, ale vzápětí trvá na likvidačním potrestání těch občanů, kteří měli tu smůlu, že jejich případ spadá před uměle stanovené datum účinnosti novely. Zatímco občan prodávající nemovitost v roce 2023 o osvobození nepřijde, žalobkyně za zcela totožné opomenutí přichází o stovky tisíc korun. Takový postup zakládá hrubou nerovnost před zákonem.

8. **Při soudním jednání 13. 8. 2026** oba účastníci řízení stručně shrnuli obsah svých podání a setrvali na svých návrzích. Žalobkyně připustila, že oznámení pravděpodobně nepodala, ale zdůraznila tíživost společenské i své osobní situace v roce 2021 (pandemie covidu, úmrtí rodičů, opakované stěhování a s tím spojený přesun daňového spisu mezi různými správci daně). Po výzvě správce daně žalobkyně oznámení podala a byla ujištěna, že to bude stačit. Následný opačný postup byl prý na žádost paní ředitelky a vyloučit nelze ani možnost, že na počátku stálo udání jiné osoby. Vyměření daně podstatně změnilo žalobkynin život. Žalobkyně opětovně zdůraznila, že soud by měl dát přednost materiální pravdě před lpěním na formálních požadavcích.

9. Soud provedl při jednání k žalobkynině návrhu jako důkaz e-mail z 19. 11. 2024, v němž pracovnice správce daně vyzvala žalobkynina nynějšího zástupce, ať žádné další oznámení neposílá, jelikož příjem z prodeje nemovitostí nemůže být osvobozen na základě oznámení podaného po 1. 4. 2022. E-mail končí větou: „*Velmi se omlouvám, že jsem Vás původně informovala, že stačí Oznámení podat dodatečně*.“ Veškeré další písemnosti potřebné pro rozhodnutí soudu se nacházejí v předloženém správním spisu, jímž se dokazování neprovádí (rozsudek NSS 9 Afs 8/2008, 2383/2011 Sb. NSS z 29. 1. 2009).

3. Posouzení věci.

10. Soud ověřil, že žaloba byla podána včas, osobou k tomu oprávněnou a splňuje všechny zákonné náležitosti. Následně přezkoumal žalované rozhodnutí i řízení, které mu předcházelo, v rozsahu žalobních bodů, kterými je vázán [§ 75 odst. 1 a 2 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, (dále „*s. ř. s.*“)], jakož i z hlediska vad, k nimž je povinen přihlížet z úřední povinnosti; přitom vycházel ze skutkového a právního stavu v době vydání napadeného rozhodnutí.

11. Mezi účastníky není sporu o to, že žalobkyně nabyla vlastnické právo k rodinnému domu v Ch. na základě kupní smlouvy z 20. 1. 2020 s právními účinky vkladu do katastru nemovitostí k 10. 2. 2020. Příjem z prodeje tohoto rodinného domu (polovinu kupní ceny) žalobkyně obdržela v roce 2021 a za zdaňovací období 2021 nepodala daňové přiznání k dani z příjmů fyzických osob.

12. Podle § 4 odst. 1 písm. a) ZDP, ve znění účinném od 1. 1. 2021, se od daně osvobozuje mimo jiné příjem z prodeje rodinného domu a souvisejícího pozemku, pokud v něm prodávající měl bydliště nejméně po dobu 2 let bezprostředně před prodejem, anebo pokud v něm prodávající měl bydliště bezprostředně před prodejem po dobu kratší 2 let a použije-li získané prostředky na obstarání vlastní bytové potřeby.

13. Zároveň podle § 4b odst. 2 ZDP, ve znění účinném od 1. 1. 2021 do 30. 6. 2024, *osvobození příjmu, které je podmíněné vynaložením z tohoto příjmu získaných prostředků na obstarání vlastní bytové potřeby,* ***se použije, oznámí-li poplatník*** *správci daně získání těchto prostředků do konce lhůty pro podání daňového přiznání za zdaňovací období, ve kterém k jejich získání došlo* (zvýraznil soud).

14. V případě prodeje nemovitosti, v níž měl prodávající bezprostředně před prodejem bydliště po dobu kratší 2 let (jako tomu bylo u žalobkyně), tedy ZDP stanoví dvě hmotněprávní podmínky pro osvobození příjmu z prodeje od daně, jež musí prodávající splnit současně: 1) použije získané prostředky na obstarání vlastní bytové potřeby, 2) oznámí získání prostředků správci daně ve lhůtě pro podání daňového přiznání za období, v němž příjem získal.

15. Správce daně nezpochybnil, že žalobkyně splnila první podmínku, a své rozhodnutí odůvodnil nesplněním druhé podmínky. Žalobkyně připouští, že nedostála liteře zákona, jelikož oznámení ve smyslu § 4b odst. 2 ZDP ve lhůtě pro podání daňového přiznání skutečně nepodala. Tuto podmínku však považuje za chybnou, nepřiměřeně tvrdou, nemístně formální, diskriminační, a nakonec z těchto důvodů i protiústavní.

16. Tato podmínka byla vložena do ZDP novelou č. 386/2020 Sb., jejíž důvodová zpráva[1] přímo k novému § 4b odst. 2 uvádí: „*Do odstavce 2 se navrhuje přesunout další z pravidel uvedených v současném znění § 4 odst. 1 písm. v). Poplatník tak má i nadále povinnost oznámit správci daně získání příjmu, a to do konce lhůty pro podání daňového přiznání za zdaňovacího období, ve kterém k přijetí těchto prostředků došlo. Účelem tohoto oznámení je především informovat správce daně o záměru poplatníka využít osvobození příjmu podmíněné použitím získaných prostředků na obstarání vlastní bytové potřeby.* ***Podání oznámení*** *o získání prostředků pro účely osvobození příjmu podmíněné použitím získaných prostředků na obstarání vlastní bytové potřeby (dále také jen ‚oznámení o získání prostředků') **je tak podmínkou, kterou je nezbytné naplnit, aby mohl být příjem osvobozen od daně z příjmů** na základě použití získaných prostředků na obstarání vlastní bytové potřeby, viz dále.*“ (Zvýraznil soud.)

17. Je tak zjevné, že výklad žalovaného je plně v souladu jak se zněním zákona, tak s úmyslem zákonodárce. Sporné pravidlo nepředstavovalo žádné opomenutí nebo legislativní chybu, jak naznačuje žalobkyně, ale šlo o vědomou volbu zákonodárce. Žalovaný neměl možnost tuto právní úpravu neaplikovat, jelikož je vázán zákonem, jenž mu ukládá správně zjistit a stanovit daně v souladu s právními předpisy a zabezpečit jejich úhrady (§ 1 odst. 2 zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád).

18. Žalobkyně považuje tuto právní úpravu za protiústavní. Soud proto považuje předně za vhodné připomenout zásady a rozsah přezkumu ústavnosti daňových zákonů, dovozené Ústavním soudem a zrekapitulované rovněž v nálezu Pl. ÚS 87/20 z 18. 5. 2021 (shodně srov. rozsudek zdejšího soudu 10 Af 21/2022 z 12. 4. 2023).

19. Ústavní soud v bodě 102 nálezu s odkazem na řadu svých dřívějších rozhodnutí předeslal, že čl. 11 odst. 5 Listiny vytváří prostor pro ústavně akceptovatelné omezení vlastnického práva z důvodu veřejného zájmu, kterým je zájem na shromažďování finančních prostředků na zabezpečování různých typů veřejných statků (nález Pl. ÚS 29/08 z 21. 4. 2009, bod 40). Posuzování vhodnosti a nezbytnosti jednotlivých komponent daňové politiky je ponecháno v diskreci demokraticky zvoleného zákonodárce potud, pokud dopad daně na osoby nemá

[1] Dostupná na www.psp.cz.

„rdousící efekt“ (není extrémně disproporcionální) a dále neporuší princip rovnosti (nález Pl. ÚS 29/08, bod 49). Jakékoli veřejnoprávní povinné peněžité plnění (daň, poplatek, peněžní sankce) tak nemůže mít ve svých důsledcích konfiskační dopady ve vztahu k majetkové podstatě jednotlivce [nález Pl. ÚS 7/03 z 18. 8. 2004 (N 113/34 SbNU 165; 512/2004 Sb.), část VIII]. Zákonodárce tedy nesmí zasáhnout do vlastnických práv způsobem, který by vedl ke zmaření samé podstaty majetku, resp. ke zničení majetkové základny poplatníka.

20. Zdrženlivost Ústavního soudu v oblasti daňových zákonů se tak při posuzování míry zásahu do majetkových práv zdaňovaných subjektů projevuje v nižší intenzitě přezkumu daňových zákonů v podobě zkoumání pouze extrémní disproporcionality daňové zátěže (resp. dopadu daně) namísto použití intenzity proporcionality v podobě příkazu k optimalizaci (bod 103 nálezu).

21. Právní úprava zdaňování nesmí odporovat principu rovnosti, ať již v podobě zákazu libovůle při stanovení povinností, resp. při odlišování subjektů a práv dle čl. 1 Listiny, nebo v podobě rovnosti při uplatňování základních práv a svobod dle čl. 3 odst. 1 Listiny. Zákonodárce se musí při jakémkoli rozlišování mezi situacemi či subjekty vyhnout libovůli, tj. nedůvodnému rozlišování. Stát může rozhodnout, že jedné skupině poskytne méně výhod než jiné, nesmí však postupovat libovolně a z jeho rozhodnutí musí být patrno, že tak činí ve veřejném zájmu. (Bod 104 nálezu).

22. Ústavní soud následně připomněl, že intenzita ústavního přezkumu z hlediska principu rovnosti není primárně závislá jen na skutečnosti, zda k nerovnému zacházení dochází ve vztahu k jinému ústavně zaručenému právu (akcesoricky), či nikoli (neakcesoricky). Klíčovým je zejména důvod odlišného zacházení, tj. stanovený rozlišovací znak (například rasa, pohlaví, národnost, původ) a zároveň konkrétní právo či statek, které je tímto odlišným zacházením dotčeno. Tomu pak odpovídají nároky kladené na zdůvodnění legitimity odlišného zacházení. Při rozlišování z důvodů tzv. podezřelých, resp. důvodů týkajících se osobních charakteristik jednotlivce majících úzký vztah k ochraně důstojnosti člověka, je potřeba klást na zdůvodnění odlišného zacházení velmi přísné nároky, byť by se odlišné zacházení netýkalo jiného základního práva. Naopak bude-li důvodem odlišného zacházení kritérium běžně a nezbytně používané v určité oblasti právní regulace, byť by se odlišné zacházení dotýkalo jiného základního práva, bude intenzita ústavního přezkumu nízká.

23. Ústavní soud v bodě 106 nálezu shrnul, že nebude-li důvodem rozlišení chráněná charakteristika uvedená či odvoditelná z čl. 3 odst. 1 Listiny, bude ústavně souladná taková právní úprava, která není projevem libovůle, tj. postačí, že sleduje nějaký legitimní cíl a je s to jej dosáhnout, resp. musí být v nějakém racionálním vztahu k účelu zákona. Nemusí však jít nutně o řešení nutně nejlepší, nejvhodnější, nejúčinnější či nejmoudřejší.

24. Pokud jde o nyní posuzovanou věc, sporné ustanovení vstoupilo v účinnost 1. 1. 2021 a vztahovalo se výhradně na příjmy plynoucí od tohoto data. Ke změně tak nedošlo v průběhu zdaňovacího období a příjmy vzniklé v předchozích obdobích nebyly touto změnou nijak dotčeny. Jinak řečeno, právní norma nepůsobila vznik právních vztahů před svou účinností za podmínek, které teprve dodatečně stanovila, ani na jejím základě nedošlo ke změně právních vztahů vzniklých podle staré právní úpravy s účinky do období před účinností nového zákona. Novelizovaná právní úprava tedy nezakládá právní následky pro minulost. Lichý je proto i žalobkynin poukaz na diskriminační účinky novelizace. Vznik podobných situací je v procesu přijímání nových zákonů naprosto běžný a obecně přijímaný; v opačném

případě by zákonodárce vůbec nemohl účinně reflektovat měnící se sociálně-ekonomickou situaci. Obzvlášť to platí v daňové oblasti, kde jsou příjmy vzniklé v jednom zdaňovacím období často zdaňovány jiným způsobem než v období předchozím. Stejně jako se liší postavení žalobkyně od postavení jiných daňových subjektů, které získaly příjem z prodeje nemovitostí v předchozích letech, v otázce osvobození příjmu od daně, liší se toto postavení také například v otázce neexistence daně z převodu nemovitostí. Zatímco prodejci či kupující v dřívějších letech byli povinni tuto daň odvést, žalobkyni již tato povinnost netížila. Ačkoli lze lidsky pochopit žalobkynino rozčarování nad tím, že je v jednom ohledu v nevýhodnějším postavení než jiné daňové subjekty v minulosti, jedná se o situaci v daňovém právu obvyklou.

25. Totéž lze obdobně uvést ve vztahu k zákonu č. 163/2024 Sb., jenž danou podmínku ze zákona vypustil, ale pouze pro příjmy plynoucí od 1. 1. 2023. Pokud by zákonodárce byl touto novelou přiznal, že předchozí právní úprava byla chybná, nepřiměřeně tvrdá a škodlivá, jak tvrdí žalobkyně, nebylo by mu nic bránilo vztáhnout její účinky i na příjmy plynoucí v letech 2021 a 2022; to však neučinil. Volba účinnosti od 1. 1. 2023 byla logická a racionální s ohledem na lhůtu pro podání daňového přiznání, jež u příjmů plynoucích v roce 2023 končila právě v průběhu roku 2024, kdy byla přijata a nabyla účinnosti novelizace zákona. Novela tak chránila právní jistotu osob, jimž končila lhůta pro podání oznámení v době vrcholícího legislativního procesu (zákon byl přijat 29. 5. 2024 a vyhlášen 19. 6. 2024). Toto odůvodnění se pak logicky nevztahuje na příjmy plynoucí v letech 2021 a 2022, u nichž lhůta pro oznámení již dávno uplynula. Žalobkyni vznikla daňová povinnost jako všem dalším daňovým subjektům, které byly v roce 2021 ve shodném postavení jako ona. Naopak pokud by soud vyšel žalobkyni vstříc, získala by proti těmto ostatním poplatníkům nezaslouženou výhodu, což by právě odporovalo zásadě rovnosti.

26. Zákonodárce v rozhodné době stanovil, že příjem z prodeje domu a souvisejícího pozemku byl bez dalšího osvobozen mimo jiné tehdy, pokud v něm prodávající měl bydliště nejméně po dobu 2 let bezprostředně před prodejem nebo pokud doba mezi nabytím vlastnického práva k nemovitostem a jejich prodejem přesáhla dobu 10 let [§ 4 odst. 1 písm. b)]. V těchto případech nebylo třeba pro osvobození od daně činit žádné další kroky. Tímto způsobem se zákonodárce rozhodl daňově zvýhodnit ty prodávající, kteří v prodávané nemovitosti po určitou dobu bydleli nebo ji relativně dlouhou dobu vlastnili. Jedná se o běžně používaná kritéria pro rozlišení mezi osobami, které využívají nákup a prodej nemovitostí jako formu investice, což s sebou přináší mnohé nepříznivé společenské dopady, a ostatními osobami.

27. Zákonodárce však zvýhodnil také některé osoby, jež tyto podmínky nesplňovaly, pokud získané prostředky využily k obstarání vlastní bytové potřeby a pokud zároveň oznámily tento způsob využití příjmu správci daně. Soud považuje za přirozené, že pokud zákon některým daňovým subjektům v jednom ohledu ulevil (nebylo třeba splnit standardní časový test), vyvážil to jiným požadavkem. Je třeba připomenout, že zákon o daních z příjmů vychází z premisy, že příjmy podléhají zdanění, jež představuje hlavní zdroj prostředků veřejných rozpočtů. Pokud zákonodárce stanoví z této zásady výjimku, nepochybně může její využití podmínit dalšími povinnostmi, jež neodporují shora citovaným ústavněprávním mantinelům. Navázání možnosti realizace konkrétního práva na určitou lhůtu je přitom jev v právním státě naprosto běžný.

28. Důvodem odlišného zacházení v nynější věci není chráněná charakteristika dle čl. 3 odst. 1 Listiny (pohlaví, rasa, barva pleti, jazyk, víra a náboženství, politické či jiné smýšlení, národní nebo sociální původ, příslušnosti k národnostní nebo etnické menšině, majetek, rod

nebo jiné postavení), nýbrž časový okamžik realizace příjmu. Při přezkumu ústavnosti se tak soud může zabývat pouze tím, zda právní úprava není projevem libovůle, tedy zda sleduje legitimní cíl a je v racionálním vztahu k účelu zákona. Deklarovaným účelem podmínky uplatněné v nynější věci bylo především informovat správce daně o záměru poplatníka využít osvobození příjmu podmíněné použitím získaných prostředků na obstarání vlastní bytové potřeby. Jedná se též o zájem na předvídatelnosti přípravy veřejných rozpočtů. Časové omezení oznámení současně vede poplatníka k tomu, aby režim podmíněného osvobození uplatnil jednoznačně a předvídatelně ve vazbě na zdaňovací období, v němž příjem získal. Umožňuje správci daně evidovat dosud pouze podmíněně osvobozený příjem a následně ověřit, zda byly prostředky ve stanovené době skutečně použity na bytovou potřebu. Pokud by bylo možné záměr uplatnit bez časového omezení až poté, co správce daně příjem zjistí vlastní činností, ztrácela by zákonem stanovená oznamovací podmínka podstatnou část svého kontrolního a evidenčního významu.

29. Správce daně, potažmo stát, se přitom o poplatníkově záměru využít příjem na obstarání vlastní bytové potřeby nemůže dozvědět jinak než z oznámení daňového subjektu. Jestliže tedy zákon určité skupině osob slevil z obecně platných podmínek pro osvobození příjmu od daně, pak podmínění tohoto osvobození jeho uplatněním ve lhůtě pro podání daňového přiznání sice představuje podle názoru soudu následek poměrně přísný, ale nikoli libovolný v míře, která by mohla založit protiústavnost právní úpravy. Významné je v tomto ohledu také to, že zákon č. 386/2020 Sb. byl vyhlášen 25. 9. 2020 a žalobkyně měla možnost učinit oznámení až do 1. 4. 2022. Pro seznámení s novou úpravou tak měli poplatníci, kteří získali příjem z prodeje v nemovitosti v roce 2021, přinejmenším rok a půl, což soud považuje za dostatečně dlouhou dobu.

30. Ústavní soud připomněl, že kromě obecného posouzení ústavnosti právní úpravy je třeba, aby správce daně posuzoval také jednotlivé případy z hlediska „rdousících“ dopadů s ohledem na specifické okolnosti ekonomické situace konkrétních daňových poplatníků (bod 132 nálezu Pl. ÚS 87/20). Žalobkyně sice v žalobě a replice označila účinky napadeného rozhodnutí za „likvidační“, ale toto tvrzení v průběhu daňového řízení ani řízení před soudem nijak nedoložila a s ohledem na okolnosti věci se soudu jeví jako takřka vyloučené. Daný příjem podléhal standardní daňové sazbě dle § 16 ZDP (15 resp. 23 % daňového základu) a v žalobkyniné případě dosáhla daň 3,41 % z obdržené částky, sotva tedy mohla žalobkyni ekonomicky zlikvidovat.

31. Žalobkyně rovněž argumentuje tím, že opomněla odeslat oznámení v důsledku „tíživé životní situace, pandemie koronaviru a rodinného úmrtí“, tato tvrzení však blíže nekonkretizovala a nedoložila. Soud proto jen stručně poznamenává, že zákon neumožňuje správci daně tyto okolnosti zohlednit. Zároveň se soudu nejeví jako věrohodné s ohledem na to, že žalobkyně nezmeškala lhůtu pro odeslání oznámení těsně, jak by mohla nasvědčovat její argumentace, ale oznámení neučinila vůbec, ačkoli v době výzvy správce daně uplynuly od prodeje nemovitosti již více než tři roky. Z žalobkyniných podání přitom vyplývá, že si výkladu použitého žalovaným nebyla vědoma (jinak by neargumentovala jeho překvapivostí), důvodem pro nepodání oznámení tedy patrně nebyla uplynutí zákonné lhůty.

32. Zákon č. 386/2020 Sb. tedy nezavedl žádnou „rdousící“ daň ohrožující majetkovou podstatu osob prodávajících nemovitosti a neporušuje princip rovnosti. Soud proto nepředložil Ústavnímu soudu návrh na zrušení příslušného ustanovení ZDP.

33. Při soudním jednání se žalobkyně odvolávala také na e-mailovou komunikaci se správcem daně, z níž mělo vyplynout, že bude postačovat dodatečné podání oznámení. Tato argumentace však představuje nový žalobní bod uplatněný po lhůtě pro podání žaloby, jímž se soud nemůže věcně zabývat (§ 72 odst. 1 ve spojení s § 71 odst. 2 s. ř. s.). Žalobkyně obsah tohoto e-mailu nepochybně znala již v době podání žaloby, jelikož reaguje na její kroky a byl adresován jejímu zástupci. Přesto soud poznamenává, že z e-mailu datovaného 19. 11. 2024 nevyplývá, že by žalobkyně podala oznámení před 1. 4. 2022, že by před tímto datem se správcem daně jakkoli komunikovala nebo jaký přesně příslib ve vztahu k dodatečnému oznámení poskytla pracovnice správce daně žalobkyni. Ani hypotetický dodatečný „příslib" osvobození příjmu od daně, odporující zákonu a poskytnutý neformálně (e-mailem) jednou pracovnicí správce daně, by však nemohl založit žalobkyni právo na osvobození od daně.

4. Závěr a náklady řízení

34. Žalobkyně nesplnila jednu z hmotněprávních podmínek pro osvobození příjmu z prodeje nemovitosti od daně, jelikož použití tohoto příjmu na uspokojení vlastní bytové potřeby neoznámila správci daně ve lhůtě pro podání daňového přiznání. Tuto podmínku nedovodil žalovaný ze zákona výkladem, nýbrž byla v něm s účinností od 1. 1. 2021 obsažena výslovně na základě jednoznačně identifikovatelné vůle zákonodárce. Při přezkumu její ústavnosti se mohl soud zabývat pouze tím, zda nejde o projev libovůle, a shledal, že tomu tak není. Posuzovaná právní úprava neporušuje zásadu rovnosti, sleduje legitimní cíl a nemá „rdousící" dopady ani v rovině obecné, ani v individuální žalobkyniné situaci. Jelikož soud nepřisvědčil žádnému z žalobních bodů, zamítl žalobu podle § 78 odst. 7 s. ř. s. jako nedůvodnou.

35. O náhradě nákladů řízení rozhodl soud dle § 60 odst. 1 s. ř. s. Žalobkyně ve věci úspěch neměla, proto nemá právo na náhradu nákladů řízení, a žalovanému nevznikly žádné náklady nad rámec jeho obvyklé úřední činnosti, proto mu soud náhradu nákladů řízení nepřiznal.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává u Nejvyššího správního soudu, sídlem Moravské náměstí 6, Brno, a to v tolika vyhotoveních (podává-li se v listinné podobě), aby jedno zůstalo soudu a každý účastník dostal jeden stejnopis. O kasační stížnosti rozhoduje Nejvyšší správní soud.

Lhůta pro podání kasační stížnosti končí uplynutím dne, který se svým označením shoduje se dnem, který určil počátek lhůty (den doručení rozhodnutí). Připadne-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty nejblíže následující pracovní den. Zmeškání lhůty k podání kasační stížnosti nelze prominout.

Kasační stížnost lze podat pouze z důvodů uvedených v § 103 odst. 1 s. ř. s. a kromě obecných náležitostí podání musí obsahovat označení rozhodnutí, proti němuž směřuje, v jakém rozsahu a z jakých důvodů jej stěžovatel napadá, a údaj o tom, kdy mu bylo rozhodnutí doručeno.

V řízení o kasační stížnosti musí být stěžovatel zastoupen advokátem; to neplatí, má-li stěžovatel, jeho zaměstnanec nebo člen, který za něj jedná nebo jej zastupuje, vysokoškolské právnické vzdělání, které je podle zvláštních zákonů vyžadováno pro výkon advokacie.

Soudní poplatek za kasační stížnost vybírá Nejvyšší správní soud. Variabilní symbol pro zaplacení soudního poplatku na účet Nejvyššího správního soudu lze získat na jeho internetových stránkách: www.nssoud.cz v rámečku Rychlé odkazy – Úhrada soudních poplatků.

Praha 13. srpna 2026

JUDr. Jaromír Klepš
předseda senátu