

N á v r h

ZÁKON

ze dne 2. října 2018,

kterým se mění zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění zákona č. 254/2016 Sb.

Parlament se usnesl na tomto zákoně České republiky:

Čl. I

Změna zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění zákona č. 254/2016 Sb.

Zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění zákona č. 254/2016 Sb., se mění takto:

1. V § 7 odstavci 2 se na konci tečka nahrazuje čárkou a doplňují se slova “a to pouze tehdy, je-li poplatníkem pouze fyzická osoba, která je občanem České republiky nebo jiného členského státu Evropské unie nebo jiného státu tvořícího Evropský hospodářský prostor.”
2. § 26 včetně nadpisu zní:

“§ 26

Sazba daně

(1) Základní sazba daně z nabytí nemovitých věcí činí 4 %.

(2) Snížená sazba daně z nabytí nemovitých věcí činí 2 %. Snížená sazba daně se použije pro část základu daně do 4 000 000 Kč a základní sazba daně se použije pro část základu daně přesahující 4 000 000 Kč, pokud

- a) jde o nemovitou věc, která je
 1. pozemkem nebo právem stavby, jejichž součástí je dokončená nebo užívaná stavba rodinného domu,
 2. dokončenou nebo užívanou stavbou rodinného domu, nebo
 3. dokončenou nebo užívanou jednotkou v bytovém domě nebo rodinném domě, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru užívané společně s bytem,
- b) poplatník nabývá takovou věc do výlučného vlastnictví, nebo nabývá alespoň poloviční spoluvlastnický podíl na takové věci,
- c) poplatníkem je pouze fyzická osoba, která v den nabytí vlastnického práva dosáhla věku 18 let, nebo nezletilá fyzická osoba, která nejpozději v den nabytí vlastnického práva nabyla plné svéprávnosti,
- d) poplatník k okamžiku nabytí vlastnického práva k nemovité věci

1. nevlastní jinou nemovitou věc určenou byt' i jen částečně k bydlení nebo spoluvlastnický podíl na takové nemovité věci nebo podíl v bytovém družstvu a

2. není skutečným majitelem právnické osoby nebo jednotky bez právní osobnosti podle zákona upravujícího některá opatření proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, které vlastní nebo mají v majetku nemovitou věc určenou byt' i jen částečně k bydlení, a

e) poplatník má v den uplynutí lhůty pro podání daňového přiznání v nabývané nemovité věci

1. přihlášen trvalý pobyt nebo,

2. ohlášeno místo pobytu podle zákona o pobytu cizinců na území České republiky, jde-li o občana jiného členského státu Evropské unie nebo jiného státu tvořícího Evropský hospodářský prostor, kterému byl povolen trvalý pobyt nebo který na území České republiky pobývá přechodně po dobu delší než 3 měsíce.

(3) Nabývají-li nemovitou věc podle odstavce 2 manželé do společného jmění manželů, postačí, splňují-li podmínky podle odstavce 2 písmene c) až e) pouze jeden z nich. Splňují-li podmínky oba, použije se snížená sazba daně pro část základu daně do 8 000 000 Kč a základní sazba daně pro část základu daně přesahující 8 000 000 Kč.

(4) Pokud poplatník do 5 let ode dne nabytí vlastnického práva k nemovité věci, u kterého byly splněny podmínky podle odstavců 2 nebo 3, bezúplatně převede takto nabyté vlastnické právo, nárok na použití snížené sazby daně zaniká. Pro účely zániku nároku na použití snížené sazby daně se za převod vlastnického práva považuje i vyčlenění nemovité věci do svěřenského fondu."

4. § 27 včetně nadpisu zní:

“§ 27

Výpočet daně

Daň z nabytí nemovitých věcí se vypočte jako součet součinů příslušné části základu daně a sazby daně pro tuto část základu daně.”

5. V části druhé hlavě I se za díl 3 vkládá nový díl 4, který včetně nadpisu zní:

“Díl 4

Zvláštní ustanovení pro tvrzení, stanovení a placení daně při porušení podmínek pro použití snížené sazby daně

§ 41a

Dodatečné daňové přiznání

Poplatník je povinen podat dodatečné daňové přiznání do konce třetího kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž byl v katastru nemovitostí proveden vklad bezúplatného převodu vlastnického práva k nemovité věci, na nabytí vlastnického práva k níž se vztahovala snížená sazba daně, v případě, že tímto bezúplatným převodem porušil podmínky pro použití snížené sazby daně.

§ 41b

Lhůta pro stanovení daně

Lhůta pro stanovení daně v souvislosti se zánikem nároku na použití snížené sazby daně neskončí dříve než uplynutím 3 let od uplynutí lhůty pro podání dodatečného daňového přiznání, které je poplatník povinen podat v důsledku porušení podmínek pro použití snížené sazby daně.

§ 41c Náhradní lhůta splatnosti

Daň dodatečně tvrzená v důsledku porušení podmínek pro použití snížené sazby daně je splatná v náhradní lhůtě splatnosti, která je shodná se lhůtou pro podání dodatečného daňového přiznání, které je poplatník povinen podat v důsledku porušení podmínek pro použití snížené sazby daně.

§ 41d Úrok z prodlení

U nedoplatku na dani z nabytí nemovitých věcí vzniklého pouze v důsledku porušení podmínek pro použití snížené sazby daně vzniká úrok z prodlení až ode dne náhradního dne splatnosti.”

6. V nadpisu hlavy druhé se na konci doplňují slova “PŘI POUŽITÍ SMĚRNÉ HODNOTY”

7. V § 44 se slova “4 % sjednané ceny” nahrazují slovy “součtu součinů příslušné části základu daně a sazby daně pro tuto část základu daně. Pro účely určení výše zálohy se při určení základu daně vychází vždy ze sjednané ceny“.

8. V § 52 se dosavadní text označuje jako odstavec 1 a doplňuje se nový odstavec 2, který zní:

“(2) Ustanovení odstavce 1 nevylučuje povinnost podat dodatečné daňové přiznání v případě porušení podmínek pro použití snížené sazby daně. V tomto dodatečném daňovém přiznání poplatník neuvádí rozdíl oproti poslední známé dani. Daň dodatečně tvrzená v důsledku porušení podmínek pro použití snížené sazby daně je splatná do 30 dnů ode dne doručení dodatečného platebního výměru.”

Čl. II Přechodné ustanovení

Pro daňové povinnosti u daně z nabytí nemovitých věcí, jakož i pro práva a povinnosti s nimi související, vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, se použije zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona.

Čl. III Účinnost

Tento zákon nabývá účinnosti prvním dnem devátého měsíce následujícího po jeho vyhlášení.

Důvodová zpráva

I. Obecná část

Zhodnocení platného právního stavu

V České republice mnoho lidí touží po vlastním bydlení. V současné době platí nabyvatel nemovitostí, kde nelze využít některé z možných osvobození, daň z nabytí nemovitosti ve výši 4 % hodnoty nemovitosti. Osvobození pro novostavby určené k bydlení mohou využít kupující bez omezení.

Odůvodnění hlavních principů navrhované právní úpravy

Tento návrh změny zákona má za úkol udělat vlastní bydlení více dostupné velké části populace. V době, kdy ČNB zvyšuje úrokovou míru a vytváří přísnější regulace v oblasti hypoték, se jeví možnost snížení daňového zatížení vlastního bydlení jako rozumné řešení. Dle doporučení ČNB by měl mít v tuto chvíli pro získání hypotéky žadatel k dispozici LTV 20 % hodnoty. K tomu je nyní nutné také přičíst právě výši daně z nabytí nemovitosti (4 %), která se platí do 3 měsíců od zápisu do katastru nemovitostí. Tento návrh přidává možnost využít snížené sazby daně z nabytí nemovitosti těm osobám, které kupují danou nemovitost pro své vlastní trvalé bydlení a zároveň žádnou jinou takovou nemovitost nevlastní.

Daný návrh je dle našich odhadů vhodnější, než úplné zrušení této daně. V případě úplného zrušení daně z nabytí nemovitosti, by kromě významného snížení příjmu státního rozpočtu o více než 12 mld. Kč došlo také ke zvýšení spekulativního a investičního kapitálu na nemovitostním trhu, což by z makroekonomického hlediska v dlouhodobém horizontu znamenalo nežádoucí zvýšení cen nemovitostí a tím i snížení dostupnosti vlastního bydlení.

Návrh počítá s možností využít sníženou sazbu daně 2 % na celou nebo minimálně poloviční část hodnoty nemovitosti kupované k vlastnímu trvalému bydlení fyzickou osobou nebo více fyzickými osobami k jejich vlastnímu trvalému bydlení pro občany České republiky, EU a evropského hospodářského prostoru. Sazba je tedy snížena na polovinu základní sazby, stejná snížená sazba pro nemovitosti určené k bydlení se používá například v Nizozemí, které je demograficky České republice podobné. Osoba musí splňovat podmínku, že žádnou nemovitost určenou k bydlení nevlastní ani nevlastní alespoň 50 % podíl na takové nemovitosti v České republice ani v jiné zemi. Ověření vlastnictví nemovitostí danou fyzickou osobou na území České republiky by měl ověřit úřad na základě dotazu do katastru nemovitostí, vlastnictví v Česku i mimo území České republiky a splnění dalších podmínek prokazuje daná fyzická osoba například čestným prohlášením. Návrh vychází z obdobné legislativy platné v jiných zemích EU, například Velké Británii, Řecku, Portugalsku, Itálii, Irsku, Nizozemí, Finsku atd.

Podle finského vzoru je toto snížení sazby limitováno věkem kupujícího, který musí splňovat věkovou hranici dosažení 18 let. Spodní věková hranice je určena za účelem, aby nemohlo docházet k obcházení zákona rozdělením podílů na nezletilé osoby a zároveň za účelem ochrany práv dítěte, které by nemohlo dané snížení využít na vlastní nemovitost, pokud by bylo podílníkem nemovitosti rodičů. Stejně jako ve Finsku je daná úprava tvořena mimo jiné také za účelem, aby se mohli dospělé děti od svých rodičů lépe osamostatnit a měli tak lepší možnost pořízení vlastního trvalého bydlení pro svůj plnohodnotný rodinný život.

V návrhu je stejně jako v řecké, britské nebo portugalské legislativě omezena výše, do které lze využít sníženou sazbu daně. Konkrétně se má jednat o hodnotu Kč 4 000 000,- ze základu daně. Hodnota 4

mil. Kč byla určena na základě výpočtu dle doporučení ČNB k hypotékám. V říjnu 2018 vchází v platnost doporučení ČNB, které stanovuje, že je nutné pro poskytnutí hypotéky mít k dispozici 20 % LTV, měsíční splátka nemá překročit 45 % příjmů žadatele a celková půjčená částka nemá převýšit příjem žadatele za 9 let. Pokud vynásobíme průměrnou mzdu v ČR dvanácti měsíci a následně 9 lety, získáme 80 % částky, kterou si může žadatel půjčit v případě, že má naspořeno zbylých 20 %. Pokud dopočítáme 100 % této částky, získáme částku zhruba 4 mil Kč. Proto je hodnota pro sníženou sazbu daně určena na 4 000 000 Kč. To znamená, že pokud kupní cena nemovitosti určené k vlastnímu trvalému bydlení bude například 3 000 000 Kč, bude se platit daň z nabytí nemovitosti s využitím sazby 2 %. V případě, že kupní cena nemovitosti určená k vlastnímu trvalému bydlení bude například 6 000 000 Kč, bude se platit daň z nabytí nemovitosti 2 % ze 4 000 000 Kč a 4 % z hodnoty Kč 2 000 000 Kč. Každý kupující platí daň sám ze svého podílu, pokud tedy budou například dvě fyzické osoby splňující dané podmínky kupovat nemovitost za 8 mil. Kč a každá bude mít spoluvlastnický podíl ve výši 50 %, nebudou platit žádnou daň. Obdobně, pokud budou nemovitost nabývat manželé splňující podmínky do společného jmění manželů, je stanovena hodnota pro sníženou sazbu daně na 8 mil. Kč. Tímto ustanovením podporuje dané nařízení společný a rodinný život.

Podmínkou pro uplatnění snížené sazby daně je, že kupující budou mít v době konce lhůty podání a placení daně z nabytí nemovitosti již registrováno trvalé bydliště v dané nemovitosti, což doloží společně s priznáním k dani z nabytí nemovitosti. Jde-li o občana občana jiného členského státu Evropské unie nebo společného Evropského hospodářského prostoru, místo doloží s priznáním k dani z nabytí nemovitosti prokázáním místa hlášeného pobytu v dané nemovitosti.

Tento návrh dále upravuje § 7. Zásadní změnou v osvobození novostaveb je, že dané osvobození budou moci nově využívat nabyvatelé fyzické osoby - pouze občané EU a Evropského hospodářského prostoru. Z dostupných informací víme, že v současné době dochází k tomu, že vznikají právnické osoby pouze za účelem vlastnění jedné nemovitosti určené k bydlení. Cílem těchto společností s ručením omezeným je nabytí novostavby a následně prodat danou stavbu kupujícímu tak, že nebude prodávána daná nemovitost, ale je převáděn podíl v dané společnosti. Touto praxí se vlastníci dané právnické osoby i kupující vyhýbají placení daně z nabytí nemovitostí. Tento návrh má tak zajistit, že alespoň v případě prvního nabytí dané novostavby právnickou osobou, dojde k zaplacení daně z nabytí nemovitosti. Toto ustanovení by tak mělo pomoci omezit toto obcházení placení daně na trhu nemovitostí určených k bydlení a zároveň zlepšit dostupnost nemovitostí pro fyzické osoby, které jsou primárními uživateli nemovitostí určených k bydlení. Různé podmínky a sazby této daně pro fyzické a právnické osoby jsou například ve Švédsku nebo Velké Británii.

Vysvětlení nezbytnosti navrhované právní úpravy v jejím celku

Velká část české populace si přeje bydlet ve vlastním. Ceny nemovitostí v žádaných lokalitách ovšem rostou rychleji než průměrná mzda. Na růstu cen nemovitostí určených k bydlení se podílí také spekulanti a investoři, kteří v mnoha případech využívají právnické osoby pro vyhýbání se placení této daně, a tím si výrazně zlepšují pozici na trhu oproti fyzickým osobám, které mají být primárními uživateli nemovitostí určených k trvalému bydlení. V České populaci se tak rozvírají "nůžky" mezi bohatší a chudší skupinou obyvatel. Aby se zvýšila šance nižší a střední vrstvy obyvatel na pořízení důstojného vlastního bydlení, je vhodné tuto možnost podpořit i touto změnou zákona.

Zhodnocení souladu navrhované právní úpravy s ústavním pořádkem České republiky

Navrhovaná úprava není v rozporu s ústavním pořádkem.

Zhodnocení slučitelnosti navrhované právní úpravy s právem Evropské unie

Navrhovaná úprava není v rozporu s právem Evropské unie. Ačkoliv právo EU harmonizuje některé aspekty daňového práva, tato konkrétní otázka právem EU upravena není. Je pouze třeba, aby byl návrh v souladu se zákazem diskriminace na základě státní příslušnosti, respektive v souladu s volným pohybem osob a kapitálu. Toho je dosaženo tak, že navržené úlevy jsou dostupné nejen českým občanům, ale i občanům jiného členského státu Evropské unie nebo jiného státu tvořícího Evropský hospodářský prostor, kterým byl povolen trvalý pobyt nebo který na území České republiky pobývá přechodně po dobu delší než 3 měsíce.

Zhodnocení souladu navrhované právní úpravy s mezinárodními smlouvami, jimiž je Česká republika vázána

Navrhovaná právní úprava není v rozporu s mezinárodními smlouvami, kterými je Česká republika vázána.

Předpokládaný hospodářský a finanční dopad navrhované právní úpravy na státní rozpočet, ostatní veřejné rozpočty, na podnikatelské prostředí České republiky, dále sociální dopady

Navrhované změny budou mít vliv na příjmovou stránku státního rozpočtu. Na základě dat Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního dojde podle odhadů k výpadku příjmu státního rozpočtu ve výši okolo 2,4 mld Kč ročně v případě, že by všichni nabyvatelé splňovali podmínky pro snížení sazby. Výpočet nezahrnuje statistiku možnosti nákupu nemovitosti do společného jmění manželů nebo dvěma fyzickými osobami, naopak z výpočtu nejsou vyřazena osvobozená plnění. Odhadujeme, že splňovat podmínky pro sníženou sazbu bude cca 70 % nabyvatelů. Zároveň se předpokládá, že sníženou sazbu daně, tedy 2 % z kupní ceny nemovité věci, využije alespoň částečně až 107 000 kupujících každý rok. Zrušení osvobození novostaveb pro právnické osoby naopak bude zvyšovat příjem státního rozpočtu. Snížení sazby také zlepší mobilitu obyvatel, kteří tak mohou provádět více nákupů nemovitostí během života, a tím též zvýšit výběr této daně. Konečný dopad na státní rozpočet by tak mohl být i rozpočtově neutrální. Dle výše uvedeného lze předpokládat celkový dopad na státní rozpočet ve výši snížení příjmu o 0 až 2 mld. Kč ročně.

Návrh nebude mít dopad do rozpočtů územních samosprávných celků, jelikož ty jsou od daně osvobozeny v každém případě.

Zhodnocení dopadů navrhovaného řešení ve vztahu k ochraně soukromí a osobních údajů,

Návrh zákona se netýká úpravy ochrany soukromí ani nezasahuje do úpravy ochrany osobních údajů.

Zhodnocení korupčních rizik,

Návrh zákona nepřináší žádná korupční rizika. Naopak snižuje rizika při nákupu nemovitostí právnickými osobami.

Zhodnocení dopadů na bezpečnost nebo obranu státu,

Návrh zákona nemá vliv na bezpečnost nebo obranu státu.

Zhodnocení sociálních dopadů, dopadů na rovnost mužů a žen a dopadů na životní prostředí,

Návrh snižuje finanční nároky na pořízení nemovitosti pro vlastní bydlení velké části české populace. Zlepšuje také možnost stěhování osob při požadavku vlastního bydlení a tedy i jejich pracovní mobilitu. Návrh podporuje společný či rodinný život bez ohledu na formu vztahu. Návrh také zvýší flexibilitu stěhování za prací a sníží tak počet dojíždějících z velké vzdálenosti, proto bude mít i pozitivní dopad na životní prostředí.

II. Zvláštní část

Bod 1 - Osvobození pro novostavby budou nově moci využít pouze fyzické osoby. Je-li cílem tohoto osvobození podpora nového bydlení, nedává smysl, aby byla tato výhoda poskytnuta osobám právnickým, které z povahy věci nebydlí.

Bod 2 - Je zavedena nová, snížená sazba daně, která ovšem bude aplikována jen tehdy, budou-li kumulativně splněny 4 podmínky:

- Jedná se o nemovitou věc uvedenou v písm. a), tedy o nemovitou věc, která zpravidla slouží k bydlení.
- Poplatník nabývá buď celou věc (stává se výlučným vlastníkem), anebo nabývá alespoň poloviční spoluvlastnický podíl. Pokud by totiž větší počet osob nabýval menší podíly, každý z poplatníků by mohl využít sníženou sazbu do 4 000 000 Kč hodnoty tohoto podílu, tedy by výsledné snížení daně na jednu nemovitost bylo mnohonásobně vyšší.
- Poplatníkem je fyzická osoba - zde jsou důvody podobné jako pro změnu v § 7. Účelem změny je podpora bydlení, není tedy nutné přiznávat tuto výhodu právnickým osobám.
- Poplatník nevlastní jinou nemovitost určenou byt' i jen částečně k bydlení kdekoli včetně zahraničí. Jestliže účelem změny zákona je podpora pořízení bydlení, není nutné tuto výhodu poskytnout osobám, které už bydlení mají. Snížená sazba je cílená na osoby, které si pořizují své první bydlení, anebo se stěhují a stávající bydlení prodaly, nebo současně prodávají. Pro uplatnění snížené sazby nesmí osoba vlastnit takovou nemovitost ani "zprostředkovaně," tedy například prostřednictvím obchodní společnosti, svěřenského fondu atd. Dále nesmí vlastnit podíl v bytovém družstvu, protože s tímto podílem je spojen nájem bytu.
- Poplatník má v určitý okamžik v nemovité věci hlášen trvalý pobyt (případně místo pobytu, jde-li o cizince). Ačkoliv trvalý pobyt je spíše evidenční a k jeho přihlášení není nutný faktický trvalý vztah k místu, jedná se přeci jen o jistý projev vůle mít s daným místem určité užší vztahy, jinými slovy zde dlouhodobě bydlet.

Souhrn těchto podmínek má zajistit přesnější cílení snížené sazby na osoby, které si pořizují nemovité věci k vlastnímu bydlení, přičemž osoby kupující byty například jako investici či pro účely podnikání budou platit standardní 4 % sazbu.

Snížená sazba se nebude aplikovat na celou cenu věci, ale pouze na první 4 000 000 Kč ze základu. Pokud bude cena nemovité věci vyšší než 4 000 000 Kč, zdaní se část nad hranicí 4 000 000 Kč standardní 4 % sazbou.

Odstavec 3 je speciálním ustanovením upravujícím aplikaci ustanovení na manžely.

Odstavec 4 pak stanoví, že nabyvatel nesmí nemovitou věc alespoň 5 let bezúplatně převést na jinou osobu. Tím má být zabráněno obcházení zákona, fiktivnímu nakupování věcí na třetí osoby.

Bod 3 - Jelikož jsou nově stanoveny různé sazby daně, je třeba upravit i ustanovení o výpočtu daně.

Bod 4 - Zavádíme-li v § 26 možnost, že poplatník "zpětně" ztratí určitou výhodu, tedy sníženou sazbu daně, musí být doplněno i speciální ustanovení o dodatečném daňovém přiznání a na něj navazující ustanovení.

Bod 5 - Zpřesnění nadpisu.

Bod 6 - Vypočítává-li se daň jinak, je nutné odpovídajícím způsobem upravit i výpočet zálohy na daň.

Bod 7 - Stávající ustanovení o dodatečném daňovém přiznání je doplněno o úpravu dodatečného daňového přiznání při ztrátě nároku na sníženou sazbu.

V Praze dne 2. října 2018

Tomáš Martínek v. r.

Mikuláš Ferjenčík v. r.

Olga Richterová v. r.

František Kopřiva v. r.

František Elfmark v. r.

Lukáš Černožorský v. r.

Ivan Bartoš v. r.

Lukáš Bartoň v. r.

Tomáš Vymazal v. r.

Martin Jiránek v. r.

Jan Lipavský v. r.

Dana Balcarová v. r.

Petr Třešňák v. r.

Lukáš Kolářík v. r.

Ondřej Polanský v. r.

Lenka Kozlová v. r.

Ondřej Profant v. r.

Vojtěch Pikal v. r.

Mikuláš Peksa v. r.

Jakub Michálek v. r.

Jan Pošvář v. r.