

STANOVISKO VLÁDY

k návrhu poslanců Tomáše Martínka, Mikuláše Ferjenčíka, Olgy Richterové a dalších na vydání zákona, kterým se mění zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění zákona č. 254/2016 Sb. (sněmovní tisk č. 293)

Vláda na své schůzi dne 24. října 2018 projednala a posoudila návrh zákona, kterým se mění zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění zákona č. 254/2016 Sb. (sněmovní tisk č. 293), a zaujala k tomuto návrhu zákona **nesouhlasné stanovisko**, a to zejména z těchto důvodů:

1. Vláda považuje za podstatný nedostatek návrhu nedostatečně zpracovanou analýzu finančního dopadu na státní rozpočet, který může být i podle předkladatelů 0 až 2 mld. Kč ročně. Maximální předpokládaný výpadek z příjmů státního rozpočtu však není předkladateli nijak konkrétně řešen. Výnos z daně z nabytí nemovitých věcí je přitom všeobecně považován za stabilní příjem veřejných rozpočtů, je transparentní a jeho správa a kontrola je snadná. Řádně vyčísleny však nejsou ani potencionální přínosy návrhu. Vláda v této souvislosti upozorňuje, že navrhovaná změna by měla nezanedbatelný negativní vliv na příjmovou stránku státního rozpočtu. Skutečný finanční dopad na státní rozpočet bude ovlivněn situací na trhu s nemovitými věcmi, počtem uskutečněných úplatných nabytí vlastnického práva, u nichž budou naplněny podmínky nově navrhované snížené sazby daně, nicméně podle odhadu Ministerstva financí by mohlo splňovat podmínky pro sníženou sazbu až cca 70 % nabyvatelů nemovitostí a přijetí návrhu by tak mohlo způsobit pokles inkasa státního rozpočtu v řádech miliard Kč ročně.
2. S ohledem na stále aktuální trend růstu prodejních cen nemovitostí vláda zároveň nesdílí názor předkladatelů, že by zavedení snížené sazby daně z nabytí nemovitých věcí mělo potenciál zlepšit dostupnost vlastního bydlení pro českou populaci. V této oblasti je nyní nutné podle názoru vlády činit koncepční kroky, nikoli pouze ty dílčí.
3. Vláda je toho názoru, že návrh zakotvuje nerovné podmínky pro právnické osoby a podnikající fyzické osoby. Podle předkladatelů nedává smysl, aby výhoda osvobození byla poskytnuta osobám právnickým, které z povahy věci nebydlí, proto se navrhuje zúžit možnost aplikace osvobození pouze na vybrané fyzické osoby. Návrh však neřeší odlišné postavení fyzických osob nepodnikajících a fyzických osob podnikajících, např.

osob s příjmy ze samostatné činnosti, které v řadě případů postupují obdobně jako podnikající právnické osoby.

4. Vláda považuje nastavení podmínek pro aplikaci snížené sazby daně za velmi komplikované, díky čemuž orgány Finanční správy České republiky nebudou mít možnost mnoho z nich v řadě případů ověřit. Návrh také neřeší případy, kdy dochází k nabytí vlastnického práva k několika nemovitým věcem, tj. situaci, kdy se nabývá nejen nemovitá věc určená k bydlení, ale současně také nemovitá věc určená či používaná k jiným účelům než k bydlení, přičemž v praxi je zcela běžné, že například v rámci jedné kupní smlouvy je dohodnuta pouze jedna celková kupní cena za všechny nabývané nemovité věci. Z návrhu není zřejmé, jak by mělo být v těchto případech postupováno, neboť by se jednalo o případ, kdy by bylo nezbytné aplikovat nejen sníženou sazbu daně, ale také základní sazbu daně.
5. Naplnění podmínky „nevlastnění jiné nemovité věci určené být i jen částečně k bydlení“ není možné podle názoru vlády v praxi ověřit. Katastr nemovitostí je evidencí o nemovitých věcech a právních vztazích k nim, nikoliv evidence o vlastnických právech a jiných právech jednotlivých osob a subjektů. Katastr nemovitostí není postaven na osobním charakteru, ale na věcném. Dále je třeba uvést, že orgány Finanční správy České republiky nejsou schopny dohledat vlastnictví jiné nemovité věci určené být i jen částečně k bydlení, která se nachází v zahraničí nebo která je vlastněna bytovým družstvem, jinou obchodní korporací nebo právnickou osobou anebo svěřenským fondem či jinou jednotkou bez právní osobnosti. V současné době neexistuje jakákoliv evidence podílů v bytových družstvech; ověřování této podmínky je tedy z hlediska správy daně obtížně realizovatelné.
6. Návrh na zavedení progresivní sazby daně doplňuje do ustanovení § 44 zákonného opatření Senátu z hlediska poplatníků komplikovanou formulaci způsobu určení výše zálohy v případě použití směrné hodnoty. Poplatník má povinnost v daňovém přiznání výši zálohy vypočítat a také ve lhůtě pro podání daňového přiznání zálohu zaplatit. V souvislosti s tímto ustanovením lze očekávat zvýšení administrativní náročnosti na straně poplatníků, zejména v případech nabývání vlastnického práva k nemovitým věcem s různým způsobem jejich účelu užívání (nejen k bydlení) na základě jednoho právního jednání.
7. Z pohledu práva Evropské unie se navrhované doplnění ustanovení § 7 odst. 2 zákonného opatření Senátu jeví jako problematické jednak proto, že mají být vyloučeny právnické osoby jako takové. Navržené znění zakládá neodůvodněnou nerovnost subjektů a je v rozporu se směrnicí 88/361/EHS, kterou se provádí čl. 67 Smlouvy. Současně návrh počítá pouze se sníženou sazbou daně pouze pro občany České republiky, jiného členského státu Evropské unie nebo jiného státu tvořícího Evropský

hospodářský prostor, ale toto vymezení není v souladu s právní úpravou Evropské unie, konkrétně se směrnicemi, které upravují práva osob, které sice nejsou občany EU, avšak mají mít podle práva Evropské unie stejná práva jako tito občané, a to at' již v oblasti daňových výhod, tak ve věcech přístupu k bydlení. Z uvedených důvodů lze podle názoru vlády předložený návrh hodnotit jen jako částečně slučitelný s právem EU.