

PARLAMENT ČESKÉ REPUBLIKY

Poslanecká sněmovna

2018

VIII. volební období

Pozměňovací návrh

Tomáše Martínka

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)

Text návrhu:

1. Novelizační body 4 až 8 se označují jako novelizační body 3 až 7.
2. V novelizačním bodě 1 (§7 odst. 2) se za slovem „prostor“ tečka nahrazuje čárkou a doplňuje se text „ případně osobou, které mezinárodní smlouva nebo přímo použitelný předpis Evropské unie zaručuje pro tyto účely stejné zacházení.“.
3. V novelizačním bodě 2, v § 26 odst. 2 písm. a) se slova „nemovitou věc“ nahrazují slovy „nabytí vlastnického práva k nemovité věci“.
4. V novelizačním bodě 2, v § 26 odst. 2 písm. b) se slova „takovou věc“ nahrazují slovy „věc podle písmene a)“.
5. V novelizačním bodě 2, v § 26 odst. 2 písm. e) se na konci bodu 2 tečka nahrazuje čárkou a doplňuje se text „případně osobu, které mezinárodní smlouva nebo přímo použitelný předpis Evropské unie zaručuje pro tyto účely stejné zacházení.“.
6. Na konci novelizačních bodů 1, 2, 3, 4, 5 a 7 (dle nového číslování) se doplňují tečky.

Odůvodnění:

Jedná se o technický pozměňovací návrh, který reaguje na některé připomínky uvedené ve stanovisku vlády.

V Příloze je k dispozici také upravená a rozšířená původní důvodová zpráva především o podrobnější vyčíslení dopadů.

Příloha

Rozšířená důvodová zpráva k předloženému návrhu zákona

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 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 dospělí 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 80 %), měsíční splátka nemá překročit 45 % příjmů žadatele a celková půjčená částka nemá převyšit 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 přiznáním k dani z nabytí nemovitosti. Jde-li o občana jiného členského státu Evropské unie nebo společného Evropského hospodářského prostoru, místo doloží s přiznáním 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 nabýt novostavbu 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 rozevírají "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

Kupní cena	Fyzické osoby		Právnícké osoby	
	Celkem kupní cena (Kč)	Počet nabyvatelů	Celkem kupní cena (Kč)	Počet nabyvatelů
do 1 mil.	43 994 240 251	127 018	910 397 613	2 897
do 2 mil.	109 926 017 185	173 053	2 470 253 972	3 982
do 3 mil.	155 826 283 194	191 964	3 884 111 147	4 557
do 4 mil.	187 315 498 169	201 105	5 165 576 599	4 882
do 5 mil.	203 115 163 648	204 691	6 116 641 065	5 136
do 6 mil.	212 439 689 613	206 410	6 864 062 368	5 274
do 7 mil.	219 007 962 990	207 429	7 383 681 348	5 355
do 8 mil.	223 577 964 267	208 042	8 042 799 821	5 443
do 9 mil.	227 092 036 897	208 458	8 475 914 380	5 494
do 10 mil.	229 456 750 308	208 708	8 921 625 183	5 541
do 11 mil.	230 906 902 947	208 847	9 190 122 924	5 567
do 12 mil.	232 271 251 620	208 964	9 789 010 885	5 595
bez omezení	241 671 523 451	209 409	14 066 119 028	5 768

Poznámky:

Obsah analýzy: celkový počet nabyvatelů - poplatníků, rozdělených na fyzické osoby a právnické osoby a výše kupní ceny

Data poskytl český úřad zeměměřický a katastrální

Zdrojem dat jsou kupní smlouvy, u nichž předmětem nabytí vlastnického práva byl rodinný dům nebo jednotka - byt s právními účinky vkladu od 1. 11. 2016 do srpna 2018 (po účinnosti novely ZOS DNNV)

Vycházelo se z cen v kupních smlouvách v měně CZK

V analýze není zohledněn spoluvlastnický podíl ani společné jmění manželů (tzn. ceny jsou rozděleny v běžném poměru na počet nabyvatelů)

Kupní cena	Fyzické osoby			
	Celkem kupní cena (Kč)	Základ daně (Kč)	Počet nabyvatelů	Nabyvatelů
do 1 mil.	43 994 240 251	43 994 240 251	127 018	127 018
do 2 mil.	109 926 017 185	65 931 776 933	173 053	46 035
do 3 mil.	155 826 283 194	45 900 266 009	191 964	18 911
do 4 mil.	187 315 498 169	31 489 214 975	201 105	9 141
do 5 mil.	203 115 163 648	15 799 665 479	204 691	3 586
do 6 mil.	212 439 689 613	9 324 525 965	206 410	1 719
do 7 mil.	219 007 962 990	6 568 273 378	207 429	1 019
do 8 mil.	223 577 964 267	4 570 001 277	208 042	613
do 9 mil.	227 092 036 897	3 514 072 630	208 458	416
do 10 mil.	229 456 750 308	2 364 713 411	208 708	250
do 11 mil.	230 906 902 947	1 450 152 639	208 847	139
do 12 mil.	232 271 251 620	1 364 348 673	208 964	117
12 mil. a více	241 671 523 451	9 400 271 831	209 409	445

Počet nabyvatelů za dané období je 209 409, přepočtený počet nabyvatelů na jeden rok tak je 114 594.

Fyzické osoby			
Kupní cena	Průměrná cena (Kč)	Průměrný základ pro základní sazbu (Kč)	% základu
do 1 mil.	346 362	0	0,0
do 2 mil.	1 432 210	0	0,0
do 3 mil.	2 427 173	0	0,0
do 4 mil.	3 444 833	0	0,0
do 5 mil.	4 405 930	405 930	9,2
do 6 mil.	5 424 390	1 424 390	26,3
do 7 mil.	6 445 803	2 445 803	37,9
do 8 mil.	7 455 141	3 455 141	46,3
do 9 mil.	8 447 290	4 447 290	52,6
do 10 mil.	9 458 854	5 458 854	57,7
do 11 mil.	10 432 753	6 432 753	61,7
do 12 mil.	11 661 100	7 661 100	65,7
12 mil. a více	21 124 206	17 124 206	81,1

Podle dat MF je každý rok zhruba 4 923 úplných osvobození rodinných domů nebo bytových jednotek.

Kupní cena	Kupní cena pro zvýšenou sazbu	Kupní cena pro sníženou sazbu	Daň bez progresse	Daň s progresí
do 1 mil.	0 Kč	43 994 240 251 Kč	1 759 769 610 Kč	879 884 805 Kč
do 2 mil.	0 Kč	65 931 776 933 Kč	2 637 271 077 Kč	1 318 635 539 Kč
do 3 mil.	0 Kč	45 900 266 009 Kč	1 836 010 640 Kč	918 005 320 Kč
do 4 mil.	0 Kč	31 489 214 975 Kč	1 259 568 599 Kč	629 784 299 Kč
do 5 mil.	1 455 665 479 Kč	14 344 000 000 Kč	631 986 619 Kč	345 106 619 Kč
do 6 mil.	2 448 525 965 Kč	6 876 000 000 Kč	372 981 039 Kč	235 461 039 Kč
do 7 mil.	2 492 273 378 Kč	4 076 000 000 Kč	262 730 935 Kč	181 210 935 Kč
do 8 mil.	2 118 001 277 Kč	2 452 000 000 Kč	182 800 051 Kč	133 760 051 Kč
do 9 mil.	1 850 072 630 Kč	1 664 000 000 Kč	140 562 905 Kč	107 282 905 Kč
do 10 mil.	1 364 713 411 Kč	1 000 000 000 Kč	94 588 536 Kč	74 588 536 Kč
do 11 mil.	894 152 639 Kč	556 000 000 Kč	58 006 106 Kč	46 886 106 Kč
do 12 mil.	896 348 673 Kč	468 000 000 Kč	54 573 947 Kč	45 213 947 Kč
12 mil. a více	7 620 271 831 Kč	1 780 000 000 Kč	376 010 873 Kč	340 410 873 Kč
Daň celkem za dané období (667 dnů)			9 666 860 938 Kč	5 256 230 975 Kč
Daň celkem za jeden rok (365 dnů)			5 289 961 383 Kč	2 876 348 284 Kč
Dopad na výběr daně v případě splnění všech podmínek všemi nabyvateli v daném roce bez zohlednění přínosů změny zákona				-2 413 613 098 Kč

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, by mohlo alespoň částečně využít až 114 000 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 3 - 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 4 - 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 být i jen částečně k bydlení kdekoliv 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 5 - Jelikož jsou nově stanoveny různé sazby daně, je třeba upravit i ustanovení o výpočtu daně.

Bod 6 - 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 7 - Zpřesnění nadpisu.

Bod 8 - Vypočítává-li se daň jinak, je nutné odpovídajícím způsobem upravit i výpočet zálohy na daň.

Bod 9 - Stávající ustanovení o dodatečném daňovém přiznání je doplněno o úpravu dodatečného daňového přiznání při ztrátě nároku na sníženou sazbu.

Tomáš Martínek v. r.