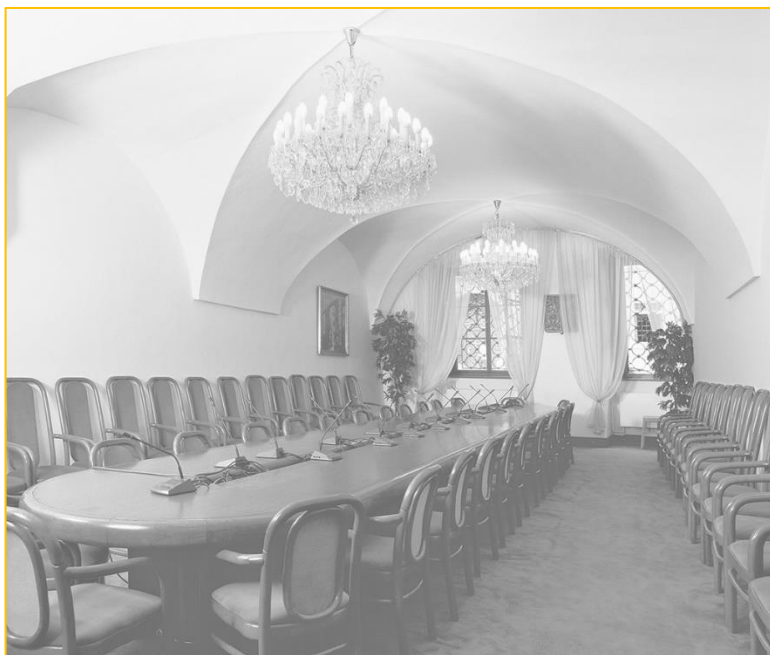




## Snížení sazby daně z nabytí nemovitosti

Informační podklad ke kompatibilitě návrhu  
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  
293), s právem EU



Informační podklad č. 0293  
listopad 2018  
autor: Jana Francová

<b>AKTUÁLNÍ VYDÁNÍ:</b>	<b>ŘADA: STANOVISKA</b>
Název: Snížení sazby daně z nabytí nemovitosti	Typ řady: online
Autor: Francová, J.	URL: <a href="http://www.psp.cz/sqw/ppi.sqw?d=4">http://www.psp.cz/sqw/ppi.sqw?d=4</a>
Číslo: Stanovisko č. 0293	První vydání řady: říjen 1998
Datum: listopad 2018	Frekvence vydání řady: nepravidelná
Klíčová slova:	Zaměření: stanoviska kompatibility nevládních návrhů zákonů s právem EU
Nemovitost, daň z nabytí nemovitosti, kapitál	Jazyk: CZ
	Vydavatel: Kancelář Poslanecké sněmovny, Sněmovní 4, 118 26 Praha 1

**PARLAMENTNÍ INSTITUT** plní úkoly vědeckého, informačního a vzdělávacího střediska pro Poslaneckou sněmovnu, její orgány, poslance a Kancelář Poslanecké sněmovny, pro Senát, jeho orgány, senátory a Kancelář Senátu. Naše činnosti a produkty uvádíme níže.

<b>Oddělení všeobecných studií</b>	<b>STUDIE</b> Srovnávací studie Analytické studie	<b>ODPOVĚDI NA DOTAZ</b> Stručné odpovědi na dotazy členů Parlamentu	<b>VYBRANÁ TÉMATA</b> Studie zpracované k aktuálním problematikám	<b>MONITORING</b> Vybrané hospodářské měnové a sociální ukazatele	<b>MIGRACE</b> Přehled aktualit v oblasti migrace za vybrané období
	<b>PŘEHLED SZBP</b> Společná zahraniční a bezpečnostní politika EU	<b>EUROZÓNA+</b> Přehled ekonomických událostí v EU	<b>PODKLADY</b> pro zahraničně politická jednání	<b>PŘEDNÁŠKY</b> pro zahraniční delegace, PS, Senát	
<b>Oddělení pro evropské záležitosti</b>	<b>STANOVISKA</b> kompatibility nevládních návrhů zákonů s právem EU	<b>KONZULTACE</b> k předkládaným vládním návrhům zákonů	<b>DOKUMENTY EU</b> Výběr z aktů a dokumentů EU zaslaných PS	<b>ZPRÁVY</b> Aktuální agenda v Bruselu	<b>PODKLADY</b> pro jednání výboru na mezinárodní úrovni
<b>Oddělení komunikace a vzdělávání</b>	<b>INFORMAČNÍ STŘEDISKO</b> Informace o činnosti Poslanecké sněmovny a prohlídky budov	<b>ECPRD</b> Spolupráce s Evropským centrem pro parlamentní výzkum a dokumentaci	<b>PŘEDNÁŠKY</b> pro Poslaneckou sněmovnu, pro školy, veřejnost	<b>INFORMAČNÍ MATERIÁLY</b> o fungování Poslanecké sněmovny, o legislativním procesu	<b>ZÁPISY</b> ze schůzí, seminářů, přednášek, kulatých stolů

Informační podklad ke kompatibilitě návrhu 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 293), s právem EU

### Úvod:

Návrh zavádí možnost využít snížené sazby daně z nabytí nemovitosti určitým kategoriím fyzických osob, které kupují danou nemovitost pro své vlastní trvalé bydlení a zároveň žádnou jinou takovou nemovitost nevlastní. Snížená sazba daně ve výši 2 % by se použila pro část základu daně do 4 000 000 Kč a základní sazba daně ve výši současných 4 % by se použila pro část základu daně přesahující 4 000 000 Kč. Návrh zároveň omezuje stávající osvobození novostaveb od daně z nabytí nemovitých věcí pouze na fyzické osoby, které jsou občany České republiky nebo jiného členského státu Evropské unie nebo jiného státu tvořícího Evropský hospodářský prostor.

### Stanovisko Pl:

Úprava investic do nemovitostí spadá v právu EU do oblasti volného pohybu kapitálu. Přestože úprava přímých daní zůstává v kompetenci členských států, musí vnitrostátní právní úprava respektovat jednu ze základních zásad vnitřního trhu – tj. volný pohyb kapitálu tak, jak je upraven ve Smlouvě o založení EU (dále jen SFEU), v čl. 63 an., a navazující prováděcí směrnice, zejména Směrnicí Rady ze dne 24. června 1988, kterou se provádí článek 67 Smlouvy (88/361/EHS).

Čl. 63 odst. 1 SFEU zakazuje „všechna omezení pohybu kapitálu mezi členskými státy a mezi členskými státy a třetími zeměmi.“

Čl. 65 odst. 1 umožňuje členským státům (a) „*uplatňovat příslušná ustanovení svých daňových předpisů, která rozlišují mezi daňovými poplatníky podle místa bydliště nebo podle místa, kde je jejich kapitál investován;*“ a dále (b) „*učinit všechna nezbytná opatření, jež by zabránila porušování vnitrostátních právních předpisů, zejména v oblasti daňového práva a dohledu nad finančními institucemi, nebo stanovit postupy pro ohlašování pohybu kapitálu pro účely správní či statistické, nebo učinit opatření odůvodněná veřejným pořádkem či veřejnou bezpečností.*“ Zároveň však v odst. 3 stanovuje, že přijatá opatření a postupy „*nesmějí představovat ani prostředek svévolné diskriminace, ani zastřené omezování volného pohybu kapitálu*“.

V kontextu volného pohybu kapitálu se navrhovaná úprava jeví jako problematická jednak z důvodu vyloučení právnických osob z uplatnění jak daňového osvobození novostaveb, tak ze snížené sazby daně, jednak z hlediska omezení možnosti uplatnit osvobození od daně či sníženou sazbu daně jen na určité kategorie fyzických osob (občané ČR, EU, EHS, nikoliv však občané třetích zemí, byť by i byli dlouhodobě pobývajícími rezidenty v některém z členských států).

Kromě nesouladu s principem volného pohybu kapitálu vyvolává vynětí právnických osob z aplikace osvobození od daně či od jejího snížení otázku týkající se jejich diskriminace ve srovnání s podnikajícími fyzickými osobami. Důsledkem návrhu by bylo vytvoření nerovných podmínek podnikání pro právnické osoby a podnikající fyzické osoby.

**Nad rámec posouzení slučitelnosti s právem EU si dovoluujeme upozornit na následující:**

Jednou z podmínek aplikace snížené sazby daně z nabytí nemovitých věcí má být, že poplatník nabyde nemovitou věc do výlučného vlastnictví, nebo že nabyde alespoň poloviční spoluvlastnický podíl na takové věci. Důvodová zpráva uvádí ideální příklad, že dvě fyzické osoby koupí nemovitost za 8 mil. Kč, kdy každá z nich bude mít spoluvlastnický podíl ve výši 50 % - potom budou obě platit sníženou daň (důvodová zpráva chybně uvádí, že nebudou platit žádnou daň). Poněkud méně ideální situace však nastane v případě, že dvě fyzické osoby společně kupují nemovitost např. za 5 mil. Kč, kdy jedna nabyde 3/5 spoluvlastnický podíl zaplacením 3 mil. Kč z kupní ceny nemovitosti, zatímco druhá získá zbývajících 2/5 podíl zaplacením 2 mil. Kč. V tomto případě by první fyzická osoba aplikovala sníženou sazbu daně z nabytí nemovitých věcí a na dani by tak zaplatila 60 tis. Kč. Druhá fyzická osoba – byť by získala menší podíl – by na dani zaplatila 80 tis. Kč. Návrh zákona tak podle našeho názoru vede k nerovnostem mezi daňovými poplatníky.

**Závěr:**

Navržená úprava je částečně slučitelná s právem EU.

***Tento informační podklad je zpracován k uvedenému číslu sněmovního tisku a nereflektuje eventuální pozdější pozměňovací návrhy.***

Materiál byl Parlamentním institutem zpracován na základě usnesení organizačního výboru Poslanecké sněmovny č. 168, II. volební období.