

# PARLAMENT ČESKÉ REPUBLIKY

Poslanecká sněmovna

2019

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:**

V bodě 2 § 26 odstavci 1 se na konci doplňuje věta “Snížená sazba daně z nabytí nemovitých věcí činí 2 %.”.

V bodě 2 § 26, odstavec 2 zní:

“(2) Nulová sazba daně se použije pro část základu daně do 2 000 000 Kč, snížená sazba daně se použije pro část základu daně přesahující 2 000 000 Kč 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 být 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 být 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.”.

V bodě 2 § 26 odstavci 3 věta druhá zní: “Splňují-li podmínky oba, použije se nulová sazba pro část základu daně do 4 000 000 Kč, snížená sazba pro část základu daně přesahující 4 000 000 Kč do 8 000 000 Kč a základní sazba daně pro část základu daně přesahující 8 000 000 Kč.”.

## Odůvodnění:

S ohledem na preference občanů České republiky je vhodné podporovat žádanou vlastnickou formu bydlení, o kterou má mnoho občanů bez ohledu na věk zájem. K návrhu, který zavádí sníženou 2 % sazbu do 4 mil. Kč hodnoty nemovité věci určené k vlastnímu bydlení, je vhodné schválit i tento pozměňovací návrh, a tím zlepšit dostupnost vlastního bydlení ještě více. Tento pozměňovací návrh nově zavádí nulovou sazbu daně z nabytí nemovitých věcí do 2 mil. Kč hodnoty nemovité věci určené k vlastnímu bydlení nabyvatele. Tento pozměňovací návrh tak pomůže všem nabyvatelům těchto nemovitostí v Česku platit nižší nebo dokonce žádnou daň z nabytí nemovitých věcí.

Podrobnější zdůvodnění i tohoto pozměňovací návrhu je k dispozici také online na <https://www.piratskelisty.cz/clanek-2314-pirati-chteji-snizit-dan-z-nabyti-nemovitych-veci-pro-vlastni-bydleni-az-na-nula-procent>.

## **Předpokládaný hospodářský a finanční dopad pozměňovacího návrhu na státní rozpočet:**

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	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 sazbu 2 % (Kč)	% základu	Průměrný základ pro sazbu 4 % (Kč)	% základu
do 1 mil.	346 362	0	0,00	0	0,0
do 2 mil.	1 432 210	0	0,00	0	0,0
do 3 mil.	2 427 173	427 173	17,60	0	0,0
do 4 mil.	3 444 833	1 444 833	41,94	0	0,0
do 5 mil.	4 405 930	2 000 000	45,39	405 930	9,2
do 6 mil.	5 424 390	2 000 000	36,87	1 424 390	26,3
do 7 mil.	6 445 803	2 000 000	31,03	2 445 803	37,9
do 8 mil.	7 455 141	2 000 000	26,83	3 455 141	46,3
do 9 mil.	8 447 290	2 000 000	23,68	4 447 290	52,6
do 10 mil.	9 458 854	2 000 000	21,14	5 458 854	57,7
do 11 mil.	10 432 753	2 000 000	19,17	6 432 753	61,7
do 12 mil.	11 661 100	2 000 000	17,15	7 661 100	65,7
12 mil. a více	21 124 206	2 000 000	9,47	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 4% sazbu daně	Kupní cena pro 2% sazbu daně	Kupní cena pro 0% sazbu daně	Daň bez progresse	Daň s progresí
do 1 mil.	0	0	43 994 240 251	1 759 769 610	0
do 2 mil.	0	0	65 931 776 933	2 637 271 077	0
do 3 mil.	0	8 078 266 009	37 822 000 000	1 836 010 640	161 565 320
do 4 mil.	0	13 207 214 975	18 282 000 000	1 259 568 599	264 144 299
do 5 mil.	1 455 665 479	7 172 000 000	7 172 000 000	631 986 619	201 666 619
do 6 mil.	2 448 525 965	3 438 000 000	3 438 000 000	372 981 039	166 701 039
do 7 mil.	2 492 273 378	2 038 000 000	2 038 000 000	262 730 935	140 450 935
do 8 mil.	2 118 001 277	1 226 000 000	1 226 000 000	182 800 051	109 240 051
do 9 mil.	1 850 072 630	832 000 000	832 000 000	140 562 905	90 642 905
do 10 mil.	1 364 713 411	500 000 000	500 000 000	94 588 536	64 588 536
do 11 mil.	894 152 639	278 000 000	278 000 000	58 006 106	41 326 106
do 12 mil.	896 348 673	234 000 000	234 000 000	54 573 947	40 533 947
12 mil. a více	7 620 271 831	890 000 000	890 000 000	376 010 873	322 610 873
Daň celkem za dané období (667 dnů)				9 666 860 938	1 603 470 631
Daň celkem za jeden rok (365 dnů)				5 289 961 383	877 461 440
Dopad na výběr daně při zavedení snížené i nulové sazby v případě splněním všech podmínek všemi nabyvateli v daném roce bez zohlednění přínosů změny zákona					<b>-4 412 499 943</b>

Předpokládaný dopad v případě zavedení i **nulové sazby** daně z nabytí nemovitých věcí by snížil výběr daně navíc o **více než 2 mld. Kč**. Celkově by zavedení **nulové i snížené sazby** daně z nabytí nemovitých věcí na nemovitosti určené k vlastnímu bydlení snížil výběr této daně o **více než 4,4 mld. Kč**.