

ZÁKON

ze dne...

kterým se mění zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 243/2000 Sb., o rozpočtovém určení výnosů některých daní územním samosprávným celkům a některým státním fondům (zákon o rozpočtovém určení daní), ve znění pozdějších předpisů

Parlament se usnesl na tomto zákoně České republiky:

ČÁST PRVNÍ

Změna zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty

Čl. I

Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění zákona č. 635/2004 Sb., zákona č. 669/2004 Sb., zákona č. 124/2005 Sb., zákona č. 215/2005 Sb., zákona č. 217/2005 Sb., zákona č. 377/2005 Sb., zákona č. 441/2005 Sb., zákona č. 545/2005 Sb., zákona č. 109/2006 Sb., zákona č. 230/2006 Sb., zákona č. 319/2006 Sb., zákona č. 172/2007 Sb., zákona č. 261/2007 Sb., zákona č. 270/2007 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 124/2008 Sb., zákona č. 126/2008 Sb., zákona č. 302/2008 Sb., zákona č. 87/2009 Sb., zákona č. 281/2009 Sb., zákona č. 362/2009 Sb., zákona č. 489/2009 Sb., zákona č. 120/2010 Sb., zákona č. 199/2010 Sb., zákona č. 47/2011 Sb., zákona č. 370/2011 Sb., zákona č. 375/2011 Sb., zákona č. 457/2011 Sb., zákona č. 18/2012 Sb., zákona č. 167/2012 Sb., zákona č. 333/2012 Sb., zákona č. 500/2012 Sb., zákona č. 502/2012 Sb., zákona č. 241/2013 Sb., zákonného opatření Senátu č. 344/2013 Sb., zákona č. 196/2014 Sb., zákona č. 262/2014 Sb., zákona č. 360/2014 Sb., zákona č. 377/2015 Sb., zákona č. 113/2016 Sb., zákona č. 188/2016 Sb., zákona č. 243/2016 Sb., zákona č. 298/2016 Sb., zákona č. 33/2017 Sb., nálezů Ústavního soudu, vyhlášeného pod č. 40/2017 Sb., zákona č. 170/2017 Sb., zákona č. 225/2017 Sb., zákona č. 371/2017 Sb., zákona č. 283/2018 Sb. a zákona č. 80/2019 Sb., se mění takto:

1. V § 49 odstavci 1 se slovo „První“ nahrazuje slovem „Druhá“.
2. V § 49 odstavci 2 se slovo „První“ nahrazuje slovem „Druhá“.
3. V § 49 odstavci 3 se slovo „První“ nahrazuje slovem „Druhá“.

ČÁST DRUHÁ

Změna zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí

Čl. II

Zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění zákona č. 254/2016 Sb. a zákona č. 264/2019 Sb., se mění takto:

V § 7 se za odstavec 2 vkládají nové odstavce 3 a 4, které zní:

„(3) Od daně z nabytí nemovitých věcí je osvobozeno i jiné než první úplatné nabytí vlastnického práva k nemovité věci popsané v odstavci 1, pokud je jeho nabyvatelem fyzická osoba, která v den skončení lhůty pro podání daňového přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí nebude vlastnit ani spoluvlastnit jinou takovou nemovitou věc ani družstevní podíl, s nímž je spojen nájem družstevního bytu v takové nemovité věci.

(4) Od daně z nabytí nemovitých věcí je osvobozeno i jiné než první úplatné nabytí vlastnického práva k nemovité věci popsané v odstavci 1, pokud je jeho nabyvatelem bytové družstvo, vzniklé podle zákona o obchodních korporacích, jestliže na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu v nemovité věci vznikl ke dni nabytí vlastnického práva k nemovité věci nárok fyzické osobě, která v den skončení lhůty pro podání daňového přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí nebude vlastnit ani spoluvlastnit jinou takovou nemovitou věc ani družstevní podíl, s nímž je spojen nájem družstevního bytu v takové nemovité věci.“

ČÁST TŘETÍ

Změna zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů

Čl. III

Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona č. 35/1993 Sb., zákona č. 96/1993 Sb., zákona č. 157/1993 Sb., zákona č. 196/1993 Sb., zákona č. 323/1993 Sb., zákona č. 42/1994 Sb., zákona č. 85/1994 Sb., zákona č. 114/1994 Sb., zákona č. 259/1994 Sb., zákona č. 32/1995 Sb., zákona č. 87/1995 Sb., zákona č. 118/1995 Sb., zákona č. 149/1995 Sb., zákona č. 248/1995 Sb., zákona č. 316/1996 Sb., zákona č. 18/1997 Sb., zákona č. 151/1997 Sb., zákona č. 209/1997 Sb., zákona č. 210/1997 Sb., zákona č. 227/1997 Sb., zákona č. 111/1998 Sb., zákona č. 149/1998 Sb., zákona č. 168/1998 Sb., zákona č. 333/1998 Sb., zákona č. 63/1999 Sb., zákona č. 129/1999 Sb., zákona č. 144/1999 Sb., zákona č. 170/1999 Sb., zákona č. 225/1999 Sb., nálezů Ústavního soudu, vyhlášeného pod č. 3/2000 Sb., zákona č. 17/2000 Sb., zákona č. 27/2000 Sb., zákona č. 72/2000 Sb., zákona č. 100/2000 Sb., zákona č. 103/2000 Sb., zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 132/2000 Sb., zákona č. 241/2000 Sb., zákona č. 340/2000 Sb., zákona č. 492/2000 Sb., zákona č. 117/2001 Sb., zákona č. 120/2001 Sb., zákona č.

239/2001 Sb., zákona č. 453/2001 Sb., zákona č. 483/2001 Sb., zákona č. 50/2002 Sb., zákona č. 128/2002 Sb., zákona č. 198/2002 Sb., zákona č. 210/2002 Sb., zákona č. 260/2002 Sb., zákona č. 308/2002 Sb., zákona č. 575/2002 Sb., zákona č. 162/2003 Sb., zákona č. 362/2003 Sb., zákona č. 438/2003 Sb., zákona č. 19/2004 Sb., zákona č. 47/2004 Sb., zákona č. 49/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 280/2004 Sb., zákona č. 359/2004 Sb., zákona č. 360/2004 Sb., zákona č. 436/2004 Sb., zákona č. 562/2004 Sb., zákona č. 628/2004 Sb., zákona č. 669/2004 Sb., zákona č. 676/2004 Sb., zákona č. 179/2005 Sb., zákona č. 217/2005 Sb., zákona č. 342/2005 Sb., zákona č. 357/2005 Sb., zákona č. 441/2005 Sb., zákona č. 530/2005 Sb., zákona č. 545/2005 Sb., zákona č. 552/2005 Sb., zákona č. 56/2006 Sb., zákona č. 57/2006 Sb., zákona č. 109/2006 Sb., zákona č. 112/2006 Sb., zákona č. 179/2006 Sb., zákona č. 189/2006 Sb., zákona č. 203/2006 Sb., zákona č. 223/2006 Sb., zákona č. 245/2006 Sb., zákona č. 264/2006 Sb., zákona č. 29/2007 Sb., zákona č. 67/2007 Sb., zákona č. 159/2007 Sb., zákona č. 261/2007 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 362/2007 Sb., zákona č. 126/2008 Sb., zákona č. 306/2008 Sb., zákona č. 482/2008 Sb., zákona č. 2/2009 Sb., zákona č. 87/2009 Sb., zákona č. 216/2009 Sb., zákona č. 221/2009 Sb., zákona č. 227/2009 Sb., zákona č. 281/2009 Sb., zákona č. 289/2009 Sb., zákona č. 303/2009 Sb., zákona č. 304/2009 Sb., zákona č. 326/2009 Sb., zákona č. 362/2009 Sb., zákona č. 199/2010 Sb., zákona č. 346/2010 Sb., zákona č. 348/2010 Sb., zákona č. 73/2011 Sb., nálezu Ústavního soudu, vyhlášeného pod č. 119/2011 Sb., zákona č. 188/2011 Sb., zákona č. 329/2011 Sb., zákona č. 353/2011 Sb., zákona č. 355/2011 Sb., zákona č. 370/2011 Sb., zákona č. 375/2011 Sb., zákona č. 420/2011 Sb., zákona č. 428/2011 Sb., zákona č. 458/2011 Sb., zákona č. 466/2011 Sb., zákona č. 470/2011 Sb., zákona č. 192/2012 Sb., zákona č. 399/2012 Sb., zákona č. 401/2012 Sb., zákona č. 403/2012 Sb., zákona č. 428/2012 Sb., zákona č. 500/2012 Sb., zákona č. 503/2012 Sb., zákona č. 44/2013 Sb., zákona č. 80/2013 Sb., zákona č. 105/2013 Sb., zákona č. 160/2013 Sb., zákona č. 215/2013 Sb., zákona č. 241/2013 Sb., zákonného opatření Senátu č. 344/2013 Sb., nálezu Ústavního soudu, vyhlášeného pod č. 162/2014 Sb., zákona č. 247/2014 Sb., zákona č. 267/2014 Sb., zákona č. 332/2014 Sb., zákona č. 84/2015 Sb., zákona č. 127/2015 Sb., zákona č. 221/2015 Sb., zákona č. 375/2015 Sb., zákona č. 377/2015 Sb., zákona č. 47/2016 Sb., zákona č. 105/2016 Sb., zákona č. 113/2016 Sb., zákona č. 125/2016 Sb., zákona č. 148/2016 Sb., zákona č. 188/2016 Sb., nálezu Ústavního soudu, vyhlášeného pod č. 271/2016 Sb., zákona č. 321/2016 Sb., zákona č. 454/2016 Sb., zákona č. 170/2017 Sb., zákona č. 200/2017 Sb., zákona č. 225/2017 Sb., zákona č. 246/2017 Sb., zákona č. 254/2017 Sb., zákona č. 293/2017 Sb., zákona č. 92/2018 Sb., zákona č. 174/2018 Sb., zákona č. 306/2018 Sb. a zákona č. 80/2019 Sb., se mění takto:

1. V § 15 odstavci 3 se za slova „s hypotečním úvěrem“ vkládají slova „jakož i platbám člena bytového družstva, který je nájemcem družstevního bytu, jimiž se podílel na splácení úroků z úvěru poskytnutého bytovému družstvu na jeho pořízení“.
2. V § 15 odstavci 4 se ve druhé větě za slova „písm. a) až c)“ vkládají slova „nebo družstevní podíl“.

ČÁST ČTVRTÁ

Změna zákona č. 243/2000 Sb., o rozpočtovém určení výnosů některých daní územním samosprávným celkům a některým státním fondům (zákon o rozpočtovém určení daní)

Čl. IV

Zákon č. 243/2000 Sb., o rozpočtovém určení výnosů některých daní územním samosprávným celkům a některým státním fondům (zákon o rozpočtovém určení daní), ve znění zákona č. 492/2000 Sb., zákona č. 483/2001 Sb., zákona č. 387/2004 Sb., zákona č. 1/2005 Sb., zákona č. 377/2007 Sb., zákona č. 370/2011 Sb., zákona č. 295/2012 Sb., zákona č. 500/2012 Sb., zákona č. 344/2013 Sb., zákona č. 458/2011 Sb., zákona č. 267/2014 Sb., zákona č. 295/2012 Sb., zákona č. 500/2012 Sb., zákona č. 391/2015 Sb., zákona č. 391/2015 Sb., zákona č. 24/2017 Sb. a zákona č. 260/2017 Sb., se mění takto:

1. V ustanovení § 3 odstavci 1 písm. b) se číslo „8,92“ nahrazuje číslem „9,61“.
2. V ustanovení § 4 odstavci 1 písm. b) se číslo „23,58“ nahrazuje číslem „25,39“.

ČÁST PÁTÁ

ÚČINNOST

Čl. V

Tento zákon nabývá účinnosti patnáctým dnem po jeho vyhlášení.

Důvodová zpráva

I. Obecná část

1. Zhodnocení platného právního stavu, vysvětlení nezbytnosti navrhované právní úpravy a odůvodnění jejích hlavních principů

Navrhuje se využít zákonodárnou iniciativu hlavního města Prahy za účelem zvýšení dostupnosti bydlení, a to cestou snížení daňového zatížení pořizování bydlení ve třech oblastech, a to u DPH, daně z nabytí nemovité věci a daní z příjmů, a dále změnou rozpočtového určení výnosů některých daní územním samosprávným celkům.

Aktuálně se v Praze (a dalších velkých městech v ČR) dostupnost bydlení trvale zhoršuje, přičemž příčinou je komplex důvodů, které lze shrnout jako neadekvátní nabídka při velmi silné poptávce po bydlení. Příčiny současného stavu dostupnosti bydlení a jeho vývoje v posledních dvaceti letech, stejně jako srovnání s ostatními hlavními městy ve střední Evropě a možnosti vývoje, dokládá analýza Zkvalitnění systémů a procesů povolování nové výstavby v Praze: dostupnost bydlení (zpracovaná jako jeden z průběžných výstupů grantu TAČR projektu 1. veřejné soutěže Programu na podporu aplikovaného společenského a humanitního výzkumu, experimentálního vývoje a inovací ÉTA, TL 01000423), která byla poskytnuta hlavnímu městu. Hl. m. Praha čelí problémům a výzvám v oblasti bytové politiky, přičemž jednou z hlavních důsledků současného stavu je, že ceny bytů rostou daleko rychleji než příjmy obyvatel Prahy.

Dostupnost bydlení obvykle charakterizují různě konstruované ukazatele, které jsou založené na poměru mezi cenou bydlení a příjmy. Organizace OECD vydala loni žebříček zemí podle dostupnosti bydlení, který dobře vypovídá o rychlosti, kterou se rozvírají nůžky mezi cenami bydlení a příjmy občanů. Česká republika patří mezi deset států s nejdostupnějším bydlením; je na osmém místě, vysoko nad průměrem eurozóny.

1	Kanada	122.91
2	Portugalsko	117.7
3	Slovinsko	116.22
4	Nizozemsko	116.18
5	Irsko	115.85
6	Nový Zéland	114.86
7	Španělsko	113.94
8	ČR	113.3
9	Rakousko	112.3
10	Lucembursko	110.68
11	USA	109.16
12	Slovensko	108.66
13	Německo	107.95

14 Spojené království	107.82
15 Maďarsko	107.77
OECD – celkem	106.23
Eurozóna	104.31

Zdroj: OECD, *Better Dwelling*

Ukazatel OECD pro ČR ve výši 113,3 znamená, že ceny bydlení (resp. medián cen) rostly v letech 2015–2018 o třináct procent rychleji nežli příjmy (resp. medián příjmů).

Pravidelně zveřejňovaná data o dostupnosti bydlení v Praze, i v porovnání s dalšími městy Evropy, která pracují s průměrnými hrubými mzdami převzatými z informačního systému o průměrném výdělků (ISPV) Ministerstva práce a sociálních věcí a vycházejí z průměrných cen bytů, které jsou sledovány na pražském nemovitostním trhu, ukazují výstižněji než jiné statistiky situaci vztahenou přímo k Praze, kde je příjmová i bytová situace z hlediska atraktivity města zcela jiná než ve zbytku republiky. Z těchto dat, která pravidelně zveřejňuje např. společnost KPMG, vyplývá, jak dlouho by průměrný Pražan stírádal všechny své příjmy na byt. Zatímco ještě v roce 2015 by bylo třeba hypoteticky na byt průměrné velikosti spořit 10 let, v roce 2019 je tento ukazatel již na hodnotě 14,6 roků, tzn., že za posledních pět let se tato doba prodloužila skoro o polovinu. Výše průměrného nájemného v Praze přesahuje hypotéční splátky o 10-20 % podle velikosti bytu.

Situace v oblasti vývoje sazeb DPH je poměrně složitá. Od roku 2007, do kterého se pro tyto účely užívala snížená sazba DPH ve výši 5 %, docházelo ale i u bydlení postupně ke zvyšování sazby na současných 15 %, tedy na trojnásobek. K prvnímu zvýšení této sazby pak došlo v časové souvislosti s ekonomickou krizí, resp. recesí, v roce 2008. Ovšem po odeznění krize (recese) se sazba už nesnížila, ale naopak dále rostla – v roce 2012 dosáhla 14 % a v roce 2013 15 %.

Vývoj sazby DPH pro bydlení a výši daně u nového tzv. běžného bytu v Praze ukazuje následující tabulka:

Rok	Kč / m ² (s DPH)	Průměrná prodejní cena bytu (70 m ²) s DPH	sazba DPH	cena bez DPH	výše DPH
2007	50 345 Kč	3 524 150 Kč	5 %	3 356 333 Kč	167 817 Kč
2008	50 879 Kč	3 561 530 Kč	9 %	3 267 459 Kč	294 071 Kč
2009	50 174 Kč	3 512 180 Kč	9 %	3 222 183 Kč	289 997 Kč
2010	49 049 Kč	3 433 430 Kč	10 %	3 121 300 Kč	312 130 Kč
2011	50 188 Kč	3 513 160 Kč	10 %	3 193 782 Kč	319 378 Kč
2012	51 139 Kč	3 579 730 Kč	14 %	3 140 114 Kč	439 616 Kč
2013	54 738 Kč	3 831 660 Kč	15 %	3 331 878 Kč	499 782 Kč

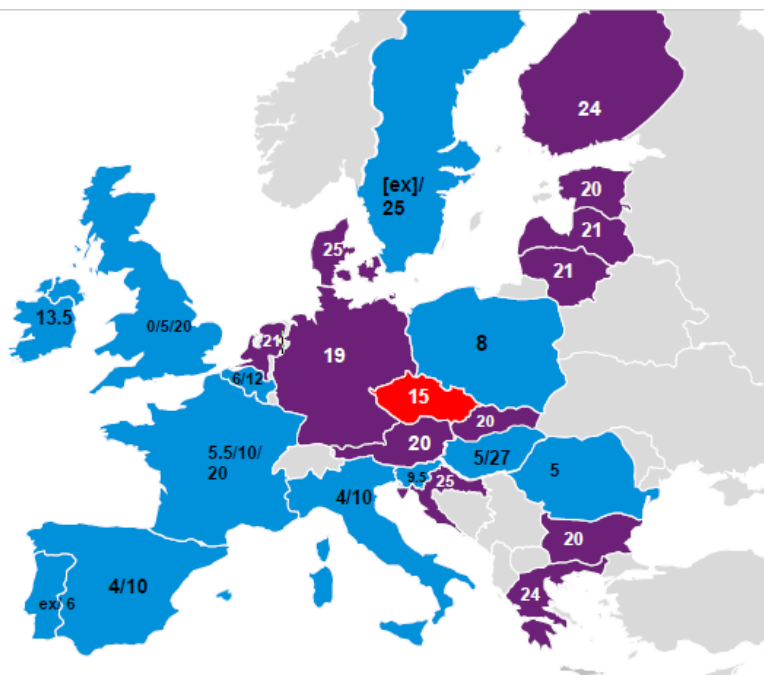
2014	56 177 Kč	3 932 390 Kč	15 %	3 419 470 Kč	512 920 Kč
2015	59 885 Kč	4 191 950 Kč	15 %	3 645 174 Kč	546 776 Kč
2016	71 567 Kč	5 009 690 Kč	15 %	4 356 252 Kč	653 438 Kč
2017	85 223 Kč	5 965 610 Kč	15 %	5 187 487 Kč	778 123 Kč
2018	101 091 Kč	7 076 370 Kč	15 %	6 153 365 Kč	923 005 Kč
2019	106 713 Kč	7 469 910 Kč	15 %	6 495 574 Kč	974 336 Kč

Zdroj: Data Trigema, Skanska, CENTRAL GROUP

Oproti roku 2007 je současná výše sazby trojnásobná, jedná se tedy o desetiprocentní nárůst ceny bytu jenom na dani. Reálně se na DPH v roce 2019 z běžného bytu odvádí bezmála 6x více než v roce 2007. V roce 2007 činila takto kalkulovaná daň necelých 170 000 Kč, letos už je to téměř celý jeden (1) milion korun českých. Při snížení sazby DPH ze stávajících 15 % na 10 % by reálná úspora na odváděné DPH u běžného bytu v Praze přesahovala částku 300 000 Kč.

K popsanému zvýšení sazby DPH na bydlení navíc došlo v době, kdy ceny nemovitostí (zejména v Praze) začaly závratně růst. Přehledně je vývoj cen bytů bez DPH vidět v předposledním sloupečku tabulky. Mezi lety 2007 a 2013 cenu bytu zvyšovalo prakticky jen zvyšující se DPH. Naopak v letech 2013-2019, kdy cena bytu vzrostla téměř na dvojnásobek, DPH zůstalo na 15 %, tj. na své nejvyšší hodnotě za posledních 10 let.

Srovnání snížených sazeb DPH v ČR a v evropských zemích vyjadřuje přehledně následující mapa. Z ní plyne, že řada evropských zemí má snížené sazby v nižší výši než Česká republika (z bližších sousedů to jsou Polsko a Maďarsko, zejména je ale mají takové země jako Británie, Itálie, Francie nebo Španělsko). Předkládaný návrh přitom nepřináší další snížení již snížené sazby DPH, ale jen přesun sociálního bydlení (dle zákona o dani z přidané hodnoty) do stávající nižší sazby DPH, která je ale stejně vyšší než u řady evropských zemí (viz mapa).



Ke zvýšení dostupnosti bydlení v ČR sice chvilkově přispěla dočasná vyšší dostupnost hypoték včetně nízkých úrokových sazeb, avšak od října roku 2018 byla dostupnost hypoték na základě regulatorních doporučení ČNB značně zpřísněna.

Zejména výše uvedená analýza Zkvalitnění systémů a procesů povolování nové výstavby v Praze: dostupnost bydlení dokládá, že na zhoršení dostupnosti bydlení se podílely nejen vlivy obchodní a obecně legislativní, ale přímo i státní daňová politika, zejména pak zvyšování sazeb DPH. S takovými zásahy také souvisí nejistota celého segmentu trhu, kdy v důsledku očekávání častých (a ne zcela koncepčních) změn daňových sazeb je stimulována nebo omezována nabídka a poptávka v očekávání změny podmínek, což vnášelo další nestabilitu do již tak křehkých podmínek. Celkově tyto vlivy vedly nejen v hlavním městě Praze, ale v podstatě v celé České republice (přesněji ve většině větších sídel), k výraznému zhoršení dostupnosti bydlení obecně, nejen tedy bydlení vlastnického, ale také bydlení nájemního. S tímto zhoršením dostupnosti bydlení jakožto základní lidské potřeby se nelze smířit a musí být řešeno i v daňové oblasti. Krokem k tomu má být i tento návrh zákona.

Cílem návrhu je zvýšení dostupnosti bydlení snížením daňového zatížení všech nabyvatelů bytů už ve fázi samotné úhrady ceny těchto nemovitých věcí ve formě vyúčtování jejich ceny s nižší sazbou daně z přidané hodnoty (dále také „DPH“) užitím tzv. druhé snížené sazby oproti stávající první snížené sazbě (10 % namísto 15 %). Totéž platí i o fázi oprav a rekonstrukcí bytů.

Co se týče daně z nabytí nemovitých věcí, cílem návrhu je rozšíření případů osvobození od daně z nabytí nemovitých věcí sloužících k bydlení na všechny fyzické osoby, které v danou dobu nemají jiné takové nemovité věci, a také na bytová družstva, pokud jejich členy jsou jen fyzické osoby splňující tutéž podmínku.

V současné době platí nabyvatel nemovitostí, pokud nemůže využít některého z možných osvobození, daň z nabytí nemovitosti ve výši 4 % hodnoty nemovitosti. Osvobození pro novostavby určené k bydlení mohou využít kupující bez omezení. Návrh změny zákona má učinit nabytí vlastního bydlení dostupnějším pro více zájemců, protože podmínka dalších 4 % z ceny nemovitosti je pro řadu zájemců z řad střední třídy poměrně obtížně splnitelná. Značnou část ceny pořizovaného bytu totiž zpravidla financují z hypotéky, při jejímž čerpání musí mít k dispozici vlastní prostředky nejméně v rozsahu 20 %, což reprezentuje zpravidla částku kolem jednoho milionu korun českých. Při splnění současných pravidel musí k tomu ještě navíc přičíst výši daně z nabytí nemovitosti (4 %), která se platí do 3 měsíců od zápisu do katastru nemovitostí. To znamená další statisíce korun českých (při ceně bytu 5 milionů Kč se jedná o částku 200 000 Kč), které však řada zájemců o nákup bytu k dispozici nemá. I když je někdy možné tuto položku čerpat v rámci hypotéky, dostupnost nabytí nemovitosti to nepochybně snižuje.

Tento návrh míří zejména na osoby, které si kupují svůj první byt, nebo na osoby, které svůj jediný byt prodávají a z výtěžku si pořizují byt nový. Vyloučeny by proto z osvobození měly být ty fyzické osoby, které již jednu takovou nemovitou věc mají a chtějí si ji i nadále ponechat. Také by neměly být zvýhodněny investiční nákupy, resp. nákupy bytů jen k jejich dalšímu pronájmu. Z osvobození by rovněž měly být vyloučeny právnické osoby, vyjma bytových družstev, pokud by tato družstva pořizovala byty pro své členy, kteří splňují podmínky pro výše zmíněné fyzické osoby, a v době nabytí bytu by už těmito fyzickým osobám vzniklo právo na pronájem těchto družstevních bytů. Návrh v tomto směru míří na případy, kdy fyzické osoby nebudou schopny vyhovět řadě nových požadavků na individuální hypotéky, a proto požádají bytové družstvo, aby pro ně byty koupilo. Zákon o obchodních korporacích výslovně a velmi podrobně upravuje právní poměry bytového družstva (v § 727 až 757) jako zcela specifické formy korporace zakládané ze zákona jen za účelem uspokojení bytových potřeb (§ 727), výslovně definuje družstevní byt (§ 729) a stanoví výslovně jak řadu práv člena tohoto družstva (včetně práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu podle § 742), tak řadu povinností a omezení bytového družstva, zejména omezení vykonávat jiné činnosti (§ 727) a nakládat se svým majetkem (§ 750 až 752), jakož i sankce za jejich neplnění (§ 756). V tomto směru se tedy bytové družstvo jeví jako vhodná a zákonem určená forma korporace, kterou může fyzická osoba použít, pokud z uvedených důvodů nemůže nabýt byt samostatně.

Návrh na osvobození v popsáných případech se jeví jako vhodnější než zrušení daně, protože míří v zásadě na skutečně potřebné fyzické osoby a poměrně jednoduchým způsobem limituje další osoby (které by musely své případné další nemovitosti převést), a zároveň nezvýhodňuje ani soukromé investory, ani podnikatele při výkonu jejich podnikání. Bytové družstvo je totiž jen podnikatelem formálním a návrh je zvýhodňuje jen potud, pokud prokáže (písemnou smlouvou o dalším členském vkladu), že daný byt je výslovně určen pro konkrétní fyzickou osobu, která by sama měla také na zvýhodnění nárok. Zvýhodnění je proto cílené a limitované na osoby, které jsou podrobeny zvláštním omezením.

Je vhodné upozornit, že samotné zavedení této daně zákonným opatřením svědčí o podcenění možnosti ovlivnit daňovými nástroji dostupnost bydlení. Daň z nabytí totiž nahradila současně zrušenou daň z převodu nemovitosti, ale sazba daně (původně 3 % pro obecné případy) byla ještě zvýšena. I když následující růst cen nemovitostí měl nepochybně především jiné příčiny, je téměř jisté, že zavedení daně z nabytí ve stávající sazbě přispělo ke zhoršení celkové situace, kterou je třeba naléhavě řešit.

Pokud jde o daň z příjmů, cílem návrhu je rozšířit možnosti snížení základu daně fyzických osob pro výpočet daně z příjmů o platby členů bytových družstev (nájemců družstevních bytů), kterými se tito členové podílejí na splácení úroků z úvěrů sjednaných bytovými družstvy na pořízení těchto bytů. Důvodem pro toto rozšíření je potřeba stanovit i v případech pořízování bydlení pro fyzické osoby ve formě družstevního bytu stejné podmínky, jaké má fyzická osoba při pořízení bytu přímo do svého vlastnictví. To souvisí se snižováním dostupnosti hypotečních úvěrů a zvýšením možnosti využít k pořízení bytu bytového družstva, a získat tak nájem družstevního bytu. Ačkoli se totiž jedná v podstatě o stejnou situaci (splácení úvěru na pořízení bytu, jen prostřednictvím bytového družstva), nájemce družstevního bytu nemá nárok na odpočet úroků, zatímco vlastník bytu má. To vede k nedůvodné nerovnosti obou skupin a nemotivuje dostatečně k pořízení družstevního (tedy po jeho pořízení jen nákladového) bydlení osoby, které by si je jinak touto cestou zajistily. Návrh změny zákona má učinit nabytí družstevního bytu dostupnějším pro více zájemců.

Pokud se týká rozpočtového určení výnosů některých daní územním samosprávným celkům a některým státním fondům, navrhuje se změna zákona za účelem zajištění finančních prostředků pro výstavbu veřejné dopravní a technické infrastruktury a občanské vybavenosti (školy, školky atd.), která je nezbytnou podmínkou stavebního rozvoje na území krajů a obcí a současně představuje pro kraje a obce značnou finanční zátěž. Nedostatek finančních prostředků na výstavbu veřejné infrastruktury novou bytovou výstavbu ve výsledku oddaluje, resp. směrem ke kupujícímu prodražuje, když náklady spojené s výstavbou veřejné infrastruktury jsou často přenášeny na investora a z něj na kupujícího. Stát získává z nové výstavby na dani z přidané hodnoty desítky miliard korun ročně, finanční zátěž spojenou s novou výstavbou nicméně nesou kraje a obce. Navrhuje se proto zvýšení podílu krajů a obcí na celostátním hrubém výnosu daně z přidané hodnoty, a to ze současných 32,5 % na 35 %.

2. Zhodnocení souladu navrhované právní úpravy s ústavním pořádkem České republiky

Navrhovaný právní předpis je v souladu s ústavním pořádkem České republiky.

3. Zhodnocení slučitelnosti navrhované právní úpravy s předpisy Evropské unie, judikaturou soudních orgánů Evropské unie nebo obecnými právními zásadami práva Evropské unie

Navrhovaná právní úprava DPH neimplementuje právo Evropské unie a je plně slučitelná s předpisy Evropské unie, judikaturou soudních orgánů Evropské unie i s obecnými právními zásadami práva Evropské unie. Konkrétně zavedení druhé snížené sazby při výstavbě a dodání staveb pro bydlení není v rozporu s evropským právem. Tento závěr vychází ze směrnice Rady 2006/112/ES o společném systému daně z přidané hodnoty, která v článku 98 dává členským státům právo uplatňovat jednu či dvě snížené sazby daně, z nichž ani jedna ale nemůže být nižší než 5 %. Snížené sazby je možné uplatnit u dodání zboží a poskytnutí služeb, které jsou uvedeny v příloze III směrnice, kde pod bodem 10 najdeme dodání, výstavbu, renovace a přestavbu bytů v rámci sociální politiky.

Navrhovaná úprava daně z nabytí nemovitých věcí není v rozporu s právem Evropské unie, protože tato konkrétní otázka právem Evropské unie upravena není. Zvýhodnění je určeno pro všechny fyzické osoby, takže nepřipadá v úvahu jakákoli diskriminace. Není ani třeba řešit odlišné postavení osob nepodnikajících a podnikajících, protože každá fyzická osoba má právo být osvobozena pouze v rozsahu jedné nemovitosti tohoto typu. Pokud se týče právnických osob, je zvýhodnění určeno jen jedinému typu právnické osoby, bytovému družstvu, z důvodu jeho zákonných specifik, a to ještě zúženě ve prospěch jeho člena, fyzické osoby, pro kterou už musí být nabývaný byt přímo určen. Zvýhodněné proto budou jen družstevní byty za účelem neziskového pronájmu členům, fyzickým osobám, splňujícím podmínky osvobození. V této souvislosti je třeba upozornit na výrazná specifika bytových družstev, která jsou ze zákona v řadě směrů omezena a sankcionována právě proto, aby mohla naplňovat úkol veřejného zájmu, kterým zajištění bytových potřeb obecně je. Nemohou tedy být zvýhodněny korporace jiné, protože u nich potřebný účel založení, zákonná omezení ani zákonné záruky neexistují.

Navrhovaná úprava daně z příjmů není v rozporu s právem Evropské unie, protože tato konkrétní otázka právem Evropské unie upravena není. Zvýhodnění je určeno pro členy jediného typu právnické osoby, bytového družstva, z důvodu jeho zákonných specifik. Bytová družstva jsou ze zákona v řadě směrů omezena a sankcionována právě proto, aby mohla naplňovat úkol veřejného zájmu, kterým zajištění bytových potřeb obecně je. Navíc jen bytová družstva mají upraven speciální nájem družstevního bytu, který je ze zákona součástí družstevního podílu a povinně neziskový (§ 744). Takto nemohou tedy být zvýhodněni členové jiných korporací, protože u nich potřebný účel založení, zákonná omezení ani zákonné záruky, včetně úpravy vztahu člena ke korporaci, neexistují.

4. Odůvodnění dopadů navrhovaného řešení ve vztahu k zákazu diskriminace a ve vztahu k rovnosti mužů a žen

Platná právní úprava nemá žádný vliv na zákaz diskriminace ani vazbu na vztah rovnosti mužů a žen a ani navrhovaná změna na tom nic nemění.

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

Navrhovaná právní úprava není v rozporu s obecně uznávanými zásadami mezinárodního práva, s mezinárodními smlouvami, včetně mezinárodních smluv o lidských právech a základních svobodách.

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

Navrhovaná právní úprava nemá žádné dopady z hlediska ochrany soukromí.

7. Zhodnocení korupčních rizik

Navrhovaná právní úprava nezakládá korupční rizika.

8. Zhodnocení dopadů na bezpečnost nebo obranu státu

Navrhovaná právní úprava se žádným způsobem nedotýká bezpečnosti nebo obrany státu.

9. Předpokládaný hospodářský a finanční dopad navrhované právní úpravy na státní rozpočet, ostatní veřejné rozpočty, na podnikatelské prostředí České republiky, dále sociální dopady, včetně dopadů na rodiny a dopadů na specifické skupiny obyvatel, zejména osoby sociálně slabé, osoby se zdravotním postižením a národnostní menšiny, a dopady na životní prostředí

Navrhovaná změna DPH bude mít dopad na státní rozpočet. Jeho rozsah se odhaduje poměrně obtížně. Pokud bychom vycházeli z údajů zveřejněných ČSÚ (<https://www.czso.cz/csu/czso/stavebnictvi-se-v-poslednich-letech-dari>), tak v roce 2018 bylo dokončeno 18 666 nových bytových budov a v nich 29 657 bytů (počty dokončených bytů ve srovnání s minulým rokem rostly, a to jak v rodinných, tak v bytových domech, dvě třetiny bytů v nové výstavbě byly dokončeny v rodinných domech). Kdybychom tedy vycházeli z cca 30 000 zdanitelných plnění (skutečnost bude asi podstatně nižší, protože značná část, možná polovina dodávek rodinných domů nebude účtována s DPH), tak by to při rozdílu cca 300 000 Kč odpovídajícímu bytu v Praze činilo 9 mld. Kč, pokud bychom vycházeli z reálnějšího počtu 20 000 nových bytů a z částky 150 000 Kč na byt, pak by rozdíl mohl činit 3 mld. Kč ročně. Finanční dopad navrhované právní úpravy na ostatní veřejné rozpočty je dán rozpočtovým určením daní. Pokud vycházíme z podílu cca 68-24-9 (stát–obce–kraje), tak by obce byly kráceny při uvedených výsledcích celkem o cca 0,75 mld. Kč a kraje o 0,25 mld. Kč ročně. Předpokládaná úprava DPH bude mít kladné sociální dopady, protože zmírní daňové zatížení nových bytů a lze očekávat, že to bude bránit dalšímu zvyšování cen bytů a jejich nájmu nebo mírné snížení jejich cen. Na podnikatelské prostředí České republiky se větší dopady nepředpokládají. Dopady na národnostní menšiny a životní prostředí se nepředpokládají.

Navrhovaná změna daně z nabytí nemovitých věcí bude mít dopad na státní rozpočet. Jeho rozsah se odhaduje poměrně obtížně. Z údajů Generálního finančního ředitelství ČR plyne, že v roce 2018 činil výnos této daně celkem cca 13,5 mld. Kč. Bez znalosti detailních informací o struktuře nabyvatelů nelze zřejmě výpadek příjmu vyčíslit. Je jen možné se pokusit spekulovat, že z dosud neosvobozených nabytí bude navíc osvobozeno cca 50 % transakcí, neosvobozená tedy zůstanou nabytí nemovitostí osobami, které další nemovitost v dané době budou mít, a naprostá většina nabytí nemovitostí právníckými osobami (bytová družstva zatím nabývají zanedbatelnou část nemovitostí). Na základě této úvahy by bylo lze předpokládat, že celkový dopad na státní rozpočet ve výši snížení příjmu cca až 7 mld. Kč ročně. Finanční dopad navrhované právní úpravy na ostatní veřejné rozpočty se v tomto případě nepředpokládá. Výraznější přímý dopad na podnikatelské prostředí není očekáván. Pokud se týče sociálních dopadů, návrh snižuje finanční nároky na pořízení nemovitosti pro vlastní bydlení, navíc z důvodu snížení transakčních nákladů zlepšuje sociální mobilitu se všemi důsledky. V tomto směru by měl návrh mít pozitivní dopad na rodiny. Dopady na specifické skupiny obyvatel se nepředpokládají. Dopad na životní prostředí by měl být mírně pozitivní z důvodu sociální mobility.

Navrhovaná změna daně z příjmů může mít dopad na státní rozpočet. Jeho existenci ani rozsah ale nelze přesně odhadnout. Pokud bychom vycházeli ze současného objemu úroků zaplacených členy bytových družstev na pořízení jejich bytů, byl by dopad naprosto minimální, protože počet těchto členů můžeme dosud odhadnout nejvýše na několik set

ročně. Obecně (tedy, i kdyby se počet takových členů, a tedy i rozsah objemu úroků významně zvýšil), lze předpokládat, že by se jednalo o osoby, které by si dříve pořídily byt na hypotéku samy a do dosavadního daňového osvobození by spadaly. S poměrně vysokou mírou pravděpodobnosti lze tedy říci, že dopad na veřejné rozpočty bude neutrální. Ani finanční dopad navrhované právní úpravy na ostatní veřejné rozpočty se tedy v zásadě nepředpokládá. Dopad na podnikatelské prostředí by měl být pozitivní, stoupla by poptávka pro zakládání bytových družstev, a tedy i poptávka po stavebních a jiných dodávkách, což by zřejmě ve svém důsledku zvýšilo i počet pracovních míst. Pokud se týče sociálních dopadů, návrh snižuje finanční nároky na pořízení nemovitosti pro vlastní bydlení pro nikoli nevýznamnou část populace se všemi důsledky, včetně pozitivního dopadu na rodiny a zvýšení přirozeného přírůstku obyvatelstva. Navíc je pořizování družstevních bytů sociálně více solidární než individuální pořizování bytů do vlastnictví, protože jednak umožňuje pořídit si byt i osobám, které by si to jinak dovolit nemohly, jednak jim i během splácení úvěru na družstevní byty pomáhá nést rizika s tím spojená. Dopady na specifické skupiny obyvatel se nepředpokládají. Dopad na životní prostředí nepředpokládá.

Navrhovaná změna rozpočtového určení daní směrem k DPH bude mít odpovídající zjevný dopad jak na státní rozpočet, tak na další veřejné rozpočty.

II. Zvláštní část

V čl. I v bodu 1, týkajícího se poskytnutí stavebních a montážních prací spojených se samotnou výstavbou stavby pro sociální bydlení, se navrhuje namísto první snížené sazby podle § 47 odst. 1 písm. b) ve výši 15 % použít druhou sníženou sazbu podle § 47 odst. 1 písm. c) ve výši 10 %.

V čl. I v bodu 2, týkajícího se poskytnutí stavebních a montážních prací, kterými se stavba nebo prostor mění na stavbu pro sociální bydlení, se navrhuje namísto první snížené sazby podle § 47 odst. 1 písm. b) ve výši 15 % použít druhou sníženou sazbu podle § 47 odst. 1 písm. c) ve výši 10 %.

V čl. I v bodu 3, týkajícího se dodání takové stavby, pozemku, jehož součástí je stavba, práva stavby a jednotky pro sociální bydlení, se navrhuje namísto první snížené sazby podle § 47 odst. 1 písm. b) ve výši 15 % použít druhou sníženou sazbu podle § 47 odst. 1 písm. c) ve výši 10 %.

V čl. II se navrhuje vložit nové odstavce.

V novém odstavci 3 se navrhuje osvobodit i jiné než první úplatné nabytí vlastnického práva k nemovité věci popsané v odst. 1, pokud současně splní dvě podmínky:

- jejím nabyvatelem je fyzická osoba, a současně

- v den skončení lhůty pro podání daňového přiznání nebude vlastnit (ani spoluvlastnit) jinou takovou nemovitou věc (smyslu úpravy jako sociální odpovídá, aby případné vlastnictví bytů užívaných jako rekreační objekty osvobození bránilo)

Osvobození bude bránit i vlastnictví družstevního podílu, pokud s ním byl spojen nájem družstevního bytu v takové nemovité věci.

V novém odstavci 4 se navrhuje stejným způsobem i osvobození bytového družstva, pokud jsou současně splněny následující podmínky:

- nabývaná nemovitá věc může být družstevním bytem podle § 729 zákona o obchodních korporacích,

- člen družstva, nájemce splňuje předpoklady pro osvobození podle odstavce 3,

- na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu v nemovité věci vznikl fyzické osobě nárok již ke dni nabytí nemovité věci

V čl. III bodu 1 se navrhuje zařadit i jiné platby, definované jako platby nikoli vlastníka bytu, ale platby:

- člena bytového družstva, který je současně nájemce družstevního bytu,

- jimiž se podílel na splácení úroků z úvěru, poskytnutého bytovému družstvu na pořízení bytu.

V čl. III bodu 2 se navrhuje, aby poplatník namísto toho vlastnil přímo předmět bytové potřeby, zmínit vlastnictví družstevního podílu, jehož součástí nájem družstevního bytu je.

V čl. IV bodu 1 se navrhuje zvýšit rozsah DPH pro kraje z 8,92 % na 9,61 %.

V čl. IV bodu 2 se navrhuje zvýšit rozsah DPH pro obce z 23,58 na 25,39 %.

V Praze dne 13. prosince 2019

JUDr. Hana Kordová Marvanová
členka Rady hl. m. Prahy pro oblast legislativy,
veřejné správy a podpory bydlení