

Vládní návrh

ZÁKON

ze dne ... 2020,

kterým se zrušuje zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů, a mění a zrušují další související právní předpisy

Parlament se usnesl na tomto zákoně České republiky:

ČÁST PRVNÍ

Zrušení zákonného opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí a souvisejících právních předpisů

Čl. I

Zrušují se:

1. Zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí.
2. Zákon č. 254/2016 Sb., kterým se mění zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí.
3. Zákon č. 264/2019 Sb., kterým se mění zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění zákona č. 254/2016 Sb.
4. Vyhláška č. 419/2013 Sb., k provedení zákonného opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí.
5. Vyhláška č. 127/2018 Sb., kterou se mění vyhláška č. 419/2013 Sb., k provedení zákonného opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí.
6. Vyhláška č. 279/2018 Sb., kterou se mění vyhláška č. 419/2013 Sb., k provedení zákonného opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění vyhlášky č. 127/2018 Sb.

Čl. II

Přechodná ustanovení

1. Pokud lhůta pro podání daňového přiznání uplynula před 31. březnem 2020, použije se pro daňové povinnosti u daně z nabytí nemovitých věcí vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, jakož i pro práva a povinnosti s nimi související zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona. K prodloužení lhůty pro podání daňového přiznání podle daňového řádu se nepřihlíží.
2. Pokud lhůta pro podání daňového přiznání uplyne od 31. března 2020, zaniká daňová povinnost u daně z nabytí nemovitých věcí vzniklá přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona dnem nabytí účinnosti tohoto zákona. K prodloužení lhůty pro podání daňového přiznání podle daňového řádu se nepřihlíží.

ČÁST DRUHÁ

Změna zákona 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., nálezu 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. 267/2006 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. 306/2018 Sb., zákona č. 32/2019 Sb., zákona č. 80/2019 Sb., zákona č. 125/2019 Sb., nálezů Ústavního soudu, vyhlášeného pod č. 303/2019 Sb., zákona č. 364/2019 Sb. a zákona č. .../2020 Sb., se mění takto:

1. V § 4 odst. 1 písm. a) úvodní části ustanovení se slovo „uspokojení“ nahrazuje slovem „obstarání“.
2. V § 4 odst. 1 písm. b) úvodní části ustanovení a bodech 1 až 3 se číslo „5“ nahrazuje číslem „10“.
3. V § 4 odst. 1 písm. b) úvodní části ustanovení se za slova „dobu 10 let;“ vkládají slova „příjem z prodeje nemovitých věcí nebo z vypořádání spoluvlastnictví k nemovitým věcem neosvobozený podle písmene a), nepřesáhne-li doba mezi nabytím vlastnického práva k těmto nemovitým věcem a jejich prodejem nebo vypořádáním spoluvlastnictví k nim dobu 10 let a použije-li poplatník získané prostředky na obstarání vlastní bytové potřeby;“.
4. V § 4 odst. 1 písm. v) se slova „a dále“ a slova „použil nebo“ zrušují a slovo „uspokojení“ se nahrazuje slovem „obstarání“.
5. V § 4 odst. 1 písm. v) se slova „nejpozději do 1 roku následujícího po roce, v němž náhradu (odstupné) přijal; tento příjem je osvobozen i v případě, že částku odpovídající náhradě (odstupnému) vynaložil na obstarání vlastní bytové potřeby v době 1 roku před jejím obdržením; přijetí náhrady (odstupného) oznámí poplatník správci daně do konce zdaňovacího období, ve kterém k jejímu přijetí došlo; nedojde-li ke splnění podmínek pro osvobození náhrady (odstupného), je tento příjem příjmem podle § 10 v posledním zdaňovacím období, ve kterém mohly být podmínky pro osvobození splněny; obdobně se postupuje i u příjmů“ nahrazují slovy „, a příjem“ a slova „; obdobně se postupuje také u příjmů z prodeje rodinného domu, jednotky, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru, včetně souvisejícího pozemku, pokud v něm prodávající měl bydliště bezprostředně před prodejem po dobu kratší 2 let a použije-li získané prostředky na obstarání vlastní bytové potřeby“ se zrušují.
6. Za § 4a se vkládá nový § 4b, který včetně nadpisu zní:

„§ 4b

Bytová potřeba

(1) Bytovou potřebou se pro účely daní z příjmů rozumí

- a) výstavba bytového domu, rodinného domu, jednotky, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru, a změna stavby,

- b) úplatné nabytí pozemku
 1. za předpokladu, že na pozemku bude zahájena výstavba bytové potřeby podle písmene a) do 4 let od okamžiku nabytí pozemku, nebo
 2. v souvislosti s pořízením bytové potřeby uvedené v písmenu c),
- c) úplatné nabytí
 1. bytového domu,
 2. rodinného domu,
 3. rozestavěné stavby bytového domu nebo rodinného domu,
 4. jednotky, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru,
- d) splacení vkladu právnické osobě jejím členem za účelem získání práva nájmu nebo jiného užívání bytu nebo rodinného domu,
- e) údržba a změna stavby bytového domu, rodinného domu, bytu v nájmu nebo v užívání nebo jednotky, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru,
- f) vypořádání společného jmění manželů nebo vypořádání spoludědiců v případě, že předmětem vypořádání je úhrada podílu spojeného se získáním jednotky, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru, rodinného domu nebo bytového domu,
- g) úhrada za převod podílu v obchodní korporaci jejím členem uskutečněná v souvislosti s převodem práva nájmu nebo jiného užívání bytu,
- h) splacení úvěru nebo zápůjčky použitých poplatníkem na financování bytových potřeb uvedených v písmenech a) až g), pokud jsou splněny podmínky pro tyto bytové potřeby.

(2) Osvobození příjmu, které je podmíněné vynaložením z tohoto příjmu získaných prostředků na obstarání vlastní bytové potřeby, se použije, oznámí-li poplatník správci daně získání těchto prostředků do konce lhůty pro podání daňového přiznání za zdaňovacího období, ve kterém k jejich získání došlo.

(3) Učiní-li poplatník správci daně oznámení podle odstavce 2, je podmínka pro osvobození příjmu spočívající v použití získaných prostředků na obstarání vlastní bytové potřeby splněna, pokud poplatník daně z příjmů fyzických osob

- a) použije tyto prostředky na obstarání vlastní bytové potřeby do konce zdaňovacího období bezprostředně následujícího po zdaňovacím období, ve kterém poplatník tyto prostředky získal, nebo
- b) použil částku odpovídající získaným prostředkům na obstarání vlastní bytové potřeby před jejich získáním, nejdříve však ve zdaňovacím období bezprostředně předcházejícím zdaňovacímu období, ve kterém poplatník tyto prostředky získal.

(4) Nedojde-li ke splnění podmínky pro osvobození příjmu spočívající v použití získaných prostředků na obstarání vlastní bytové potřeby, je tento příjem příjmem podle § 10 ve zdaňovacím období bezprostředně následujícím po zdaňovacím období, ve kterém poplatník prostředky získal.

(5) Nedojde-li v případě bytové potřeby uvedené v odstavci 1 písm. b) bodu 1 k zahájení výstavby, je tento příjem příjmem podle § 10 ve zdaňovacím období, ve kterém marně uplynula lhůta pro zahájení výstavby; pozbyde-li poplatník pozemek před uplynutím lhůty pro zahájení výstavby, je tento příjem příjmem podle § 10 ve zdaňovacím období, ve kterém poplatník tento pozemek pozbyl.“

7. V § 10 odst. 5 se věty devátá a desátá zrušují.
8. V § 15 se odstavce 3 a 4 včetně poznámek pod čarou č. 56 a 63 zrušují.
Dosavadní odstavce 5 až 9 se označují jako odstavce 3 až 7.
9. V § 15 odst. 7 se číslo „8“ nahrazuje číslem „6“.
10. V § 24 odst. 2 písm. ch) se slova „a daň z nabytí nemovitých věcí“ a slova „a to i v případě zaplacení ručitelem,“ zrušují, slova „byly zaplacený“ se nahrazují slovy „byla zaplacená“ a slovo „nejsou“ se nahrazuje slovem „není“.
11. V § 24 odst. 2 písm. u) se slova „, daň z nabytí nemovitých věcí zaplacená druhým z manželů při prodeji nemovité věci, která byla ve společném jmění manželů“ zrušují.
12. V § 38k odst. 5 se písmeno e) zrušuje.
Dosavadní písmena f) až j) se označují jako písmena e) až i).
13. V § 38k odst. 5 písm. e) se číslo „5“ nahrazuje číslem „3“.
14. V § 38k odst. 5 písm. f) se číslo „6“ nahrazuje číslem „4“.
15. V § 38k odst. 5 písm. g) se číslo „7“ nahrazuje číslem „5“.
16. V § 38l odst. 1 se písmena b) až g) zrušují.
Dosavadní písmena h) až k) se označují jako písmena b) až e).

Čl. IV

Přechodná ustanovení

1. Pro daňové povinnosti u daně z příjmů za zdaňovací období započatá přede dnem nabytí účinnosti čl. III, jakož i pro práva a povinnosti s nimi související se použije zákon č. 586/1992 Sb., ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti čl. III.
2. Došlo-li k nabytí nemovité věci přede dnem nabytí účinnosti čl. III, na příjem z pozbytí této nemovité věci podle § 4 odst. 1 písm. b) zákona č. 586/1992 Sb., ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti čl. III, se použije osvobození podle § 4 odst. 1 písm. b) zákona č. 586/1992 Sb., ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti čl. III.
3. Na úroky zaplacené ve zdaňovacím období z úvěru ze stavebního spoření, z hypotečního úvěru poskytnutého bankou a z úvěru poskytnutého stavební spořitelnou

nebo bankou v souvislosti s úvěrem ze stavebního spoření nebo s hypotečním úvěrem použitých na financování bytové potřeby podle § 15 odst. 3 písm. a) až g) zákona č. 586/1992 Sb., ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti čl. III, obstarané před 1. lednem 2022 se použijí § 15 odst. 3 a 4, § 38k odst. 5 písm. e) a § 38l odst. 1 písm. b) až g) zákona č. 586/1992 Sb., ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti čl. III.

4. Na úroky zaplacené ve zdaňovacím období z úvěru ze stavebního spoření, z hypotečního úvěru poskytnutého bankou a z úvěru poskytnutého stavební spořitelnou nebo bankou v souvislosti s úvěrem ze stavebního spoření nebo s hypotečním úvěrem vynaložených na splacení úvěru nebo zápůjčky použitých poplatníkem na financování bytových potřeb uvedených v § 15 odst. 3 písm. a) až g) zákona č. 586/1992 Sb., ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti čl. III, obstaraných před 1. lednem 2022 se použijí § 15 odst. 3 a 4, § 38k odst. 5 písm. e) a § 38l odst. 1 písm. b) až g) zákona č. 586/1992 Sb., ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti čl. III.
5. Na daň z nabytí nemovitých věcí zaplacenou poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí podle zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, a ručitelem podle zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., ve znění účinném před 1. listopadem 2016, se použije § 10 odst. 5 věty devátá a desátá, § 24 odst. 2 písm. ch) a § 24 odst. 2 písm. u) zákona č. 586/1992 Sb., ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti čl. III.

ČÁST TŘETÍ

Změna zákona o Finanční správě České republiky

Čl. V

V § 11 odst. 8 zákona č. 456/2011 Sb., o Finanční správě České republiky, ve znění zákonného opatření Senátu č. 344/2013 Sb., se slova „a daně z nabytí nemovitých věcí“ zrušují.

Čl. VI

Přechodné ustanovení

Pro správu daně z nabytí nemovitých věcí, u níž daňová povinnost vznikla přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, se použije § 11 odst. 8 zákona č. 456/2011 Sb., ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona.

ČÁST ČTVRTÁ

Změna zákona o mezinárodní spolupráci při správě daní

Čl. VII

V § 1 odst. 4 zákona č. 164/2013 Sb., o mezinárodní spolupráci při správě daní a o změně dalších souvisejících zákonů, ve znění zákonného opatření Senátu č. 344/2013 Sb. a zákona č. 188/2016 Sb., se písmeno d) zrušuje.

Dosavadní písmena e) až i) se označují jako písmena d) až h).

Čl. VIII

Přechodné ustanovení

Pro přijímání a poskytování mezinárodní spolupráce při správě daně z nabytí nemovitých věcí, u níž vznikla daňová povinnost přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, se použije zákon č. 164/2013 Sb., ve znění účinném přede dnem účinnosti tohoto zákona.

ČÁST PÁTÁ

ÚČINNOST

Čl. IX

Tento zákon nabývá účinnosti dnem následujícím po dni jeho vyhlášení, s výjimkou ustanovení čl. III a IV, která nabývají účinnosti dnem 1. ledna 2021.

Důvodová zpráva

I. Obecná část

1. Zhodnocení platného právního stavu

1.1. Daň z nabytí nemovitých věcí

Daň z nabytí nemovitých věcí je upravena zákonným opatřením Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákonné opatření Senátu“).

Daň z nabytí nemovitých věcí byla zavedena zákonným opatřením Senátu v návaznosti na rekonstrukci občanského a obchodního práva. V důsledku toho bylo zapotřebí novou úpravu daně z nabytí nemovitých věcí přizpůsobit a provázat především s novým zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a v menší míře potom i se zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), neboť tyto základní předpisy obsahují právní úpravu, která má dopad na zdanění úplatných nabytí nemovitých věcí.

Dalším důvodem pro vydání zákonného opatření Senátu bylo zrušení zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, kdy došlo k transformaci daně dědické a daně darovací pod režim daně z příjmů. Z tohoto důvodu byla daň z převodu nemovitostí upravena samostatně novým právním předpisem jako daň z nabytí nemovitých věcí v návaznosti na tehdy připravovanou změnu v osobě poplatníka, kterým je aktuálně výlučně nabyvatel.

Podle § 11 odst. 8 zákona č. 456/2011 Sb., o Finanční správě České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o Finanční správě České republiky“), nevykonává Specializovaný finanční úřad správu daně z nabytí nemovitých věcí, a to ani v případě, kdy je poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí vybraný subjekt ve smyslu zákona o Finanční správě České republiky.

Při správě daně z nabytí nemovitých věcí může být přijímána a poskytována mezinárodní spolupráce při správě daní podle zákona č. 164/2013 Sb., o mezinárodní spolupráci při správě daní a o změně dalších souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o mezinárodní spolupráci při správě daní“).

K provedení zákonného opatření Senátu byla vydána vyhláška č. 419/2013 Sb., k provedení zákonného opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů.

Na daň z nabytí nemovitých věcí dále odkazují následující podzákonné právní předpisy, které bude nutné v návaznosti na zrušení zákonného opatření Senátu novelizovat:

- Vyhláška č. 323/2002 Sb., o rozpočtové skladbě, ve znění pozdějších předpisů.
- Vyhláška č. 410/2009 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro některé vybrané účetní jednotky, ve znění pozdějších předpisů.
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.
- Vyhláška č. 162/2015 Sb., o podrobnostech úřednické zkoušky, ve znění pozdějších předpisů.

Daň z nabytí nemovitých věcí byla notifikována podle Úmluvy o vzájemné správní pomoci v daňových záležitostech vyhlášené pod č. 2/2014 Sb. m. s. (příloha A).

1.2. Daně z příjmů

Právní úprava tzv. přímých důchodových daní, které zahrnují daň z příjmů fyzických osob a daň z příjmů právnických osob, je obsahem zákona č. 586 /1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o daních z příjmů“).

1.2.1. Osvobození příjmů z prodeje některých nemovitých věcí

Podle § 4 odst. 1 písm. b) zákona o daních z příjmů je od daně z příjmů fyzických osob osvobozen příjem z prodeje nemovitých věcí nebo z vypořádání spoluvlastnictví k nemovitým věcem, přesáhne-li doba mezi nabytím vlastnického práva k těmto nemovitým věcem a jejich prodejem nebo vypořádáním spoluvlastnictví k nim dobu 5 let. Tento časový test 5 let platný již od nabytí účinnosti zákona o daních z příjmů, tj. od r. 1993, je velmi krátký a ze strany řady poplatníků dochází podle zjištění zástupců Finanční správy České republiky ke spekulacím pro získání nezdaněného příjmu, kdy již při koupi předmětné nemovité věci kupující v mnoha případech počítá s tím, že danou věc po 5 letech výhodně prodá, aniž by příjem z prodeje zdanil. Jde zejména o příjem z prodeje pozemků nebo bytových domů.

1.2.2. Odpočet úroků z úvěrů poskytnutých pro bytovou potřebu

Předmětem odpočtu podle stávajícího znění § 15 odst. 3 zákona o daních z příjmů jsou zaplacené úroky z určitého typu úvěrů. Takovým úvěrem je úvěr ze stavebního spoření, hypoteční úvěr poskytnutý bankou či úvěr poskytnutý stavební spořitelnou nebo bankou v souvislosti s úvěrem ze stavebního spoření nebo s hypotečním úvěrem. Závazným účelem použití takto získaných prostředků je pořízení bytové potřeby. Co se rozumí bytovou potřebou, je aktuálně definováno rovněž v § 15 odst. 3 zákona o daních z příjmů; příkladem lze uvést výstavbu bytového domu či jednotky, koupi pozemku pro bytovou výstavbu, údržba či změna bytového domu či jednotky nebo vypořádání společného jmění manželů, je-li předmětem vypořádání úhrada za získání jednotky k bydlení. Na toto ustanovení pak navazují zákonné požadavky na jejich prokázání poplatníkem vůči plátcí daně (§ 38k a 38l zákona o daních z příjmů).

Na základě této právní úpravy je tak poplatníku umožněno si každoročně snížit základ daně z příjmů o částku, kterou zaplatil na úrocích při splácení výše uvedeného typu úvěru. Tento institut byl do zákona o daních z příjmů zapracován s jednoznačným úmyslem podpory zajištění vlastního bydlení, a který však podporuje pouze část poplatníků, tj. ne ty, kteří nevyužijí dluhového financování.

1.2.3. Institut daně z nabytí nemovitých věcí v zákoně o daních z příjmů

V zákoně o daních z příjmů se na několika místech a pro různé účely pracuje s daní z nabytí nemovitých věcí. Podle zákonného opatření Senátu, ve znění po novele provedené zákonem č. 254/2016 Sb., již u této daně neexistuje institut ručitele a poplatníkem této daně je vždy nabyvatel vlastnického práva k nemovité věci.

2. Odůvodnění hlavních principů a nezbytnosti navrhované právní úpravy

2.1. Daň z nabytí nemovitých věcí

Dochází ke zrušení daně z nabytí nemovitých věcí bez náhrady. Zrušením daně z nabytí nemovitých věcí a souvisejícím zrušením odpočtu úroků z úvěrů poskytnutých pro bytovou potřebu (srov. níže) dojde ke zjednodušení a zpřehlednění daňového systému.

Za současného stavu, kdy se společnost potýká s pandemií způsobenou šířením viru SARS-CoV-2, a musí se vypořádat s dopady tohoto viru na společnost, je nutné na tuto situaci rovněž reagovat.

Zrušením daně z nabytí nemovitých věcí se také sníží motivace pro zakládání účelových obchodních korporací (SPV) vlastnicích nemovité věci a pro účelové převody podílů v nich, kterými fakticky dochází i k úplatnému převodu nemovitých věcí. Převod podílu v obchodní korporaci nelze podřadit pod předmět daně z nabytí nemovitých věcí. Přestože je tedy převod podílu na nového společníka svou podstatou *de facto* rovnocenný s úplatným nabytím nemovité věci, nepodléhá takové nabytí nemovité věci zdanění, tj. dani z nabytí nemovitých věcí.

Předpokládaným přínosem zrušení daně má být zejména růst investic do nemovitých věcí z důvodu snížení pořizovacích nákladů a navýšení příjmů státu z ostatních daní, zejména z daně z přidané hodnoty a daní z příjmů.

Současně se sníží administrativní náročnost správy daně pro poplatníky, kterým odpadne povinnost podávat daňové přiznání nebo nutnost vynakládat finanční prostředky za odbornou pomoc ve věci podání přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí, případně vedení daňového řízení. Navíc nabyvatele nemovité věci nebude zatěžovat další povinnost, a to jak po stránce finanční, tak po stránce časové, kterou je přiložení znaleckého posudku vypracovaného akreditovaným znalcem v případech stanovených zákonným opatřením Senátu. K úspoře dojde i na straně státu, kdy již nebude nutné tisknout formuláře daňového přiznání a investovat do technické podpory správy daně z nabytí nemovitých věcí.

2.2. Daně z příjmů

Primárním důvodem pro navržené změny v zákoně o daních z příjmů ve spojení se zrušením daně z nabytí nemovitých věcí je odstranit z daňového systému několik nesourodých prvků, resp. prvků, které lze považovat za neoptimální tím, že jsou vzájemně protichůdné. Účelem je tak učinit daňové prostředí jednodušší, neutrálnější a transparentnější s méně daňovými výjimkami, které přináší i méně administrativy. Vzájemná fiskální kompenzace je pouze důsledkem navrženého odstranění vzájemně protichůdných opatření.

2.2.1. Osvobození příjmů z prodeje některých nemovitých věcí

V souvislosti se zrušením daně z nabytí nemovitých věcí se tak navrhuje prodloužení lhůty pro tzv. časový test u příjmů z prodeje těch nemovitých věcí, které byly pořízeny z jiného důvodu než pro potřebu vlastního bydlení, ze stávajících 5 na 10 let. V zásadě se tak odnímá větší část daňové výhody, kterou mají v tuto chvíli investoři, kteří investují do nemovitých věcí, čímž se vytvoří větší prostor pro pořizování vlastního bydlení. Dosavadní výhoda těchto investorů (spočívající především v poměrně krátkém časovém testu v délce 5 let, kdy se vyplatí posečkat s prodejem této nemovité věci až po uplynutí uvedené lhůty s nezanedbatelnou úsporou daně z příjmů) pozbyde po prodloužení na 10 let na lukrativnost a lze tak předpokládat, že aktivity investorů se v tomto směru omezí a část kapacit nemovitých věcí určených k bydlení se uvolní ve prospěch skutečných zájemců o bydlení. Současná situace na trhu svědčí o výrazném nedostatku těchto nemovitých věcí. Prodloužením lhůty pro daňové osvobození příjmů z prodeje nemovitostí tedy dojde k výraznému narovnání investorského prostředí a napomůže se tak širšímu uspokojování bytových potřeb v důsledku současné nedostatečné nabídky nemovitých věcí k bydlení. Tato změna původně navržená jako součást tzv. balíčku změn daňových zákonů pro rok 2021 byla spojena s tímto návrhem, a to z důvodu, že investorské prostředí bude též silně ovlivněno právě zrušením daně z nabytí nemovitých věcí a je proto vhodné navrhnout obě změny zároveň.

Cílem tohoto opatření je tedy též zamezit spekulativnímu pořizování nemovitých věcí, kdy poplatník již při koupi nemovité věci počítá s tím, že danou věc po 5 letech výhodně prodá, přičemž tento příjem nezdaní. Navrhované prodloužení časového testu se nedotkne

osvobození příjmu z prodeje nemovitých věcí, ve kterých má prodávající bydliště, nebo kdy takovou nemovitou věc poplatník prodá a koupí jinou nemovitou věc, ve které bude bydlet např. z důvodu získání práce v jiném místě nebo nutnosti většího domu či bytu pro rozšiřující se rodinu (stávající § 4 odst. 1 písm. a) zákona o daních z příjmů). Dále se též nedotkne nemovitých věcí nabytých před 1. lednem 2021.

Současně se s cílem zmírnit následky navrhované úpravy, a to pro poplatníky, kteří si nepořizují nemovité věci z výše uvedeného spekulativního důvodu, navrhuje doplnit, že příjem z prodeje nemovité věci nebo vypořádání spoluvlastnictví k nemovité věci je od daně z příjmů osvobozen i v případě, že časový test 10 let není splněn, za podmínky, že poplatník použije získané prostředky na uspokojení vlastní bytové potřeby. Jde o obdobný postup, který již v současné době stanoví § 4 odst. 1 písm. a) v návaznosti na současný § 4 odst. 1 písm. v) zákona o daních z příjmů.

2.2.2. Odpočet úroků z úvěrů poskytnutých pro bytovou potřebu

V souvislosti s návrhem na zrušení daně z nabytí nemovitých věcí (a tudíž jejím neplacením) již nebude nezbytné kompenzovat částku uhrazenou na dani z nabytí nemovitých věcí pomocí institutu nezdanitelné části základu daně podle § 15 odst. 3 zákona o daních z příjmů.

Záměrem navrhovaných změn v této oblasti je ponechat poplatníkům k dispozici částku původně určenou na úhradu daně z nabytí nemovitých věcí ihned, nikoli až v důsledku částečného navrácení pomocí odpočtů ze základu daně z příjmů v horizontu několika desítek let. Zároveň touto změnou dojde ke snížení administrativní zátěže spojené s prokazováním skutečností nezbytných pro uplatnění zmíněného odpočtu, a to jak na straně poplatníka a plátce daně, tak na straně správce daně.

Zrušení tohoto institutu, který byl do zákona o daních z příjmů zapracován s jednoznačným úmyslem podpory zajištění vlastního bydlení, a který však podporoval pouze část poplatníků, tj. ne ty, kteří nevyužijí dluhového financování, koresponduje se záměrem vlády vyjádřeným v Programovém prohlášení vlády redukovat daňové výjimky z placení daní z příjmů. Zároveň se tak přispívá ke zjednodušení a zpřehlednění daňového systému.

Navrhovaná změna se nicméně bude týkat až poplatníků, kteří si na úvěr obstarají bytovou potřebu od 1. ledna 2022. Na bytové potřeby obstarané před tímto datem včetně jejich refinancování se použije dosavadní právní úprava, tj. takovým poplatníkům bude nadále umožněno uplatnit nezdanitelnou část základu daně podle stávajícího § 15 odst. 3 a 4 zákona o daních z příjmů. To znamená, že u nemovitých věcí, u kterých došlo k provedení vkladu do katastru nemovitostí od prosince 2019, nebude nabyvatel hradit daň z nabytí nemovitých věcí a současně bude umožněno od základu daně odečíst úroky z úvěrů poskytnutých pro bytovou potřebu. Cílem dané přechodného období je povzbudit trh s nemovitými věcmi negativně ovlivněný koronavirovou krizí a dále podpořit dostupnost vlastního bydlení.

2.2.3. Institut daně z nabytí nemovitých věcí v zákoně o daních z příjmů

Jelikož součástí tohoto návrhu zákona je také návrh na zrušení daně z nabytí nemovitých věcí, ztratí mnohá ustanovení zákona o daních z příjmů, v nichž je na daň z nabytí nemovitých věcí odkazováno, svůj význam a užitek, čímž se stanou obsolentními. Je proto navrhováno, aby se v zákoně o daních z příjmů provedly takové úpravy, které tato nadbytečná ustanovení, popř. jejich části odstraní.

Při této příležitosti se rovněž navrhuje ze zákona o daních z příjmů odstranit již nadbytečný institut ručitele v souvislosti s úhradou daně z nabytí nemovitých věcí, jelikož podle zákonného opatření Senátu, ve znění po novele provedené zákonem č. 254/2016 Sb., již u této daně neexistuje institut ručitele a poplatníkem této daně je vždy nabyvatel vlastnického práva

k nemovité věci. Tato změna byla původně navržena jako součást tzv. balíčku změn daňových zákonů pro rok 2021, ale z důvodu zrušení daně z nabytí nemovitých věcí byla spojena s tímto návrhem.

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

Základní meze pro uplatňování právních předpisů stanoví Ústava a Listina základních práv a svobod (dále jen „Listina“).

Podle čl. 2 odst. 3 Ústavy slouží státní moc všem občanům a lze ji uplatňovat jen v případech, v mezích a způsoby, které stanoví zákon. Podle čl. 2 odst. 2 Listiny lze státní moc uplatňovat jen v případech a v mezích stanovených zákonem, a to způsobem, který zákon stanoví. Povinnosti mohou být také ukládány toliko na základě zákona a v jeho mezích a jen při zachování základních práv a svobod (čl. 4 odst. 1 Listiny). K tomu se v daňové oblasti uplatní ještě ustanovení čl. 11 odst. 5, které stanovuje, že daně a poplatky lze ukládat jen na základě zákona.

Navrhovaná právní úprava je v souladu s výše uvedenými požadavky pro ukládání povinných peněžitých plnění plynoucích do veřejných rozpočtů a též není nepřípustně retroaktivní, neboť součástí jsou standardní přechodná ustanovení zajišťující, že na dosavadní případy platí dosavadní předpisy.

Navrhovaná právní úprava je z výše uvedených hledisek plně v souladu s ústavním pořádkem České republiky, a to i s judikaturou Ústavního soudu, vztahující se k této problematice.

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

Návrh je plně slučitelný s právem Evropské unie a ustanovení navrhované právní úpravy nezakládají rozpor s primárním právem Evropské unie ve světle ustálené judikatury Soudního dvora Evropské unie.

S poukazem na sekundární právo Evropské unie lze konstatovat, že také v tomto ohledu předkládaná právní úprava respektuje závazky, které pro Českou republiku v této oblasti z členství v Evropské unii vyplývají.

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

Navrhovaný zákon je v souladu s mezinárodními smlouvami, jimiž je Česká republika vázána, podle čl. 10 Ústavy.

6. 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

6.1. Daň z nabytí nemovitých věcí

Dopad na veřejné rozpočty

Výnos daně z nabytí nemovitých věcí je výlučně příjmem státního rozpočtu, na který bude mít její zrušení negativní dopad. Po zbývajícím část roku 2020 se očekával její výnos ve výši 10,6 mld. Kč. V následujících letech se očekával její výnos ve výši 13,8 mld. Kč.

Dopad na správce daně

Navržená úprava povede k úspoře nákladů správce daně v důsledku zastavení nápadu nových daňových povinností. Zejména se sníží náklady na úpravu informačního systému správy daní a náklady na aktualizaci a tisk daňových formulářů. Z dlouhodobého hlediska lze očekávat snížení nákladů z tohoto důvodu v řádech jednotek milionů Kč.

Pokud jde o úsporu personálních nákladů, nelze je v tuto chvíli vyčíslit, protože nebylo zatím rozhodnuto, zda a v jakém rozsahu dojde ke snížení počtu služebních míst v orgánech Finanční správy České republiky nebo k jejich převodu na výkon jiných agend.

Dopad na daňové subjekty

Navržená právní úprava bude mít pozitivní dopad na nabyvatele nemovitých věcí za úplaty, protože jim odpadne administrativní zátěž spojená s vyplňováním a podáváním daňového přiznání a současně získají finanční úsporu odpovídající úhradě daně z nabytí nemovitých věcí.

6.2. Daně z příjmů

6.2.1. Osvobození příjmů z prodeje některých nemovitých věcí

Dopad na veřejné rozpočty

Z hlediska daňových příjmů bude mít prodloužení časového testu u osvobození příjmů z prodeje nemovitých věcí jiných než použitých k bydlení z 5 let na 10 let za následek zvýšení inkasa daně z příjmů fyzických osob na úrovni veřejných rozpočtů o 0,6 mld. Kč (státní rozpočet: 0,5 mld. Kč, místní rozpočty: 0,1 mld. Kč) ročně po plném náběhu navrhované úpravy. Vlivem přechodného ustanovení bude tento pozitivní dopad dosahován postupně.

Dopad na správce daně

Navržená úprava nevyžaduje specifickou implementaci. Kvantifikovatelné dopady na správce daně se v jejich případě nepředpokládají.

Dopad na daňové subjekty

Dopad na daňové subjekty je v případě prodloužení časového testu u osvobození příjmů z prodeje nemovitých věcí jiných než použitých k bydlení neutrální, pokud příslušný příjem využijí na obstarání bytové potřeby.

Dopad na daňové subjekty v případě prodloužení časového testu u osvobození příjmů z prodeje nemovitých věcí jiných než použitých k bydlení, pokud příslušný příjem nevyužijí na uspokojené bytové potřeby, bude negativní. Předmětný příjem bude muset poplatník zdanit, jako daňový výdaj si však uplatní příslušnou částku, za kterou věc pořídil. Jako

daňový výdaj lze uplatnit i výdaje spojené s opravami, údržbou i technickým zhodnocením věci.

6.2.2. Odpočet úroků z úvěrů poskytnutých pro bytovou potřebu

Roční negativní dopad uplatňování odpočtů z titulu zaplacených úroků z úvěrů na financování bytových potřeb je odhadován ve výši cca 5 mld. Kč na úrovni veřejných rozpočtů. Vzhledem k navrhovanému zrušení možnosti odpočtu pouze pro úroky z nových smluv bude pozitivní dopad tohoto opatření nabíhat postupně nelineárně (v částkách nižších stovek mil. Kč ročně), a to až do ukončení odpočtu úroků z dosud neukončených smluv o úvěru.

Dopad opatření v prvních letech účinnosti na inkaso daně z příjmů fyzických osob na úrovni veřejných rozpočtů se v roce 2022 odhaduje na 0,4 mld. Kč, v roce 2023 na 0,8 mld. Kč a v roce 2024 na 1,2 mld. Kč.

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

Navrhovaný zákon nebude mít žádné negativní dopady na ochranu soukromí a osobních údajů.

8. Zhodnocení korupčních rizik

Navrhovaný zákon předpokládá využití fungujících mechanismů ze strany orgánů Finanční správy České republiky, včetně mechanismů kontroly řádného výkonu veřejné moci, a nezvadává tak příčinu k zvýšenému riziku korupce.

9. Zhodnocení dopadů na bezpečnost nebo ochranu státu a dopady na životní prostředí

Navrhovaná právní úprava nemá dopad na bezpečnost nebo obranu státu ve smyslu usnesení vlády č. 343/D z roku 2015 a nemá ani dopady na životní prostředí.

II. Zvláštní část

K části první

K čl. I

Zrušuje se jak samotné zákonné opatření Senátu, tak prováděcí vyhláška k němu. V souladu s legislativními zvyklostmi se také zrušují novely těchto právních předpisů.

K čl. II

K bodu 1:

Stanoví se rozhodný den 31. března 2020, od kterého dojde k faktickému zrušení daně z nabytí nemovitých věcí, pokud v tento den nebo později skončí lhůta pro podání daňového přiznání. S ohledem na tento rozhodný den se zavádí standardní přechodné ustanovení, které zvýší právní jistotu ohledně daňových povinností již vzniklých přede dnem nabytí účinnosti zákona, tedy v minulosti, u kterých lhůta pro podání daňového přiznání uplynula před 31. březnem 2020 a u kterých stále běží lhůta pro stanovení daně. S výjimkou případu popsaného v bodě 2 platí, že zrušení zákonného opatření Senátu má účinky pouze do budoucna, a tedy se nevztahuje na případy, kdy k naplnění předmětu daně došlo v minulosti. Souvisejícími právy a povinnostmi, které přetrvávají spolu s daňovou povinností, jsou zejména práva a povinnosti při správě daně, například povinnost zaplatit daň nebo strpět kontrolní postupy.

Protože daňový řád umožňuje na základě včas podané žádosti prodloužit lhůtu pro podání daňového přiznání, stanoví se výslovně, že se pro účely posuzování, zda daný případ nastal před nebo po rozhodném dni nepřihlíží k takovému případnému prodloužení. Důvodem je to, že rozhodný den má být stanoven pevně, avšak okamžik, ke kterému se váže, je možné za určitých okolností u konkrétního poplatníka odložit na pozdější den, což by bylo v rozporu s tímto cílem, stanovit tento den k pevnému datu.

K bodu 2:

Stanoví se rozhodný den 31. března 2020, od kterého dojde k faktickému zrušení daně z nabytí nemovitých věcí, pokud v tento den nebo později skončí lhůta pro podání daňového přiznání. Přechodné ustanovení tak výslovně stanoví, že daňové povinnosti vzniklé přede dnem nabytí účinnosti zákona, tedy v minulosti, u kterých lhůta pro podání daňového přiznání uplyne od tohoto rozhodného dne, zanikají. Účelem tohoto přechodného ustanovení je zároveň posílení právní jistoty, neboť zásadně stejného okruhu poplatníků se také týká prominutí úroků z prodlení resp. pokuty za opožděné tvrzení daně podle výroků I. a II. rozhodnutí ministryně financí č. 6/2020 FZ o prominutí příslušenství daně, zálohy na daň a správního poplatku z důvodu mimořádné události, vyhlášené ve Finančním zpravodaji č. 5/2020. Toto prominutí je podmíněno zaplacením daně resp. podáním daňového přiznání do 31. srpna 2020. Tímto přechodným ustanovením je postaveno najisto, že v souvislosti se zrušením zákonného opatření Senátu zaniknou těmto poplatníkům všechny daňové povinnosti, a to přesto, že nedojde k naplnění podmínek stanovených v tomto rozhodnutí. Úroky z prodlení, které by v souvislosti s nezaplacením daně z nabytí nemovitých věcí vznikly, případně byly již zaplacený, pokud by platnost tohoto rozhodnutí nebyla prodloužena do dne nabytí účinnosti zákona, rovněž zanikají *ex tunc*. Důvodem je to, že úroky z prodlení jako příslušenství daně sledují podle § 2 odst. 5 daňového řádu osud daně. Výše uvedené znamená, že se tato právní úprava vztahuje na nabytí nemovité věci v případech, kdy

k provedení vkladu do katastru nemovitostí došlo od prosince 2019 nebo, pokud nemovitá věc není evidována v katastru nemovitostí, k nabytí vlastnického práva došlo od prosince 2019.

Toto přechodné ustanovení se nevztahuje na případy vzniku daňové povinnosti od účinnosti zákona, protože v důsledku zrušení zákonného opatření Senátu bude od toho dne daň z nabytí nemovitých věcí zcela zrušena, a tedy nová daňová povinnost již nebude moci vzniknout.

Právní skutečnost, ke které se váže rozhodný den, byla určena s ohledem na to, aby od rozhodného dne již žádnému nabyvateli nemovité věci nevznikla povinnost platit daň z nabytí nemovitých věcí. Rozhodný den se neváže ke vzniku daňové povinnosti, kterou je nabytí nemovité věci, protože v případě, kdy by stále probíhalo vkladové řízení, mohl by nabyvatel účelově vzít návrh na povolení vkladu do katastru nemovitých věcí zpět a obratem jej podat znovu, čímž by mohlo dojít k obejití stávající daňové povinnosti, která má být zachována (srov. bod 1).

Daňová povinnost zaniká *ex lege* ke dni nabytí účinnosti zákona. Pokud poplatník daně z nabytí nemovitých věcí již zaplatil daň a jeho daňová povinnost zanikla, může podat žádost o vrácení vratitelného přeplatku podle daňového řádu.

Obdobně jako v bodě 1 se stanoví, že se nepřihlíží k prodloužení lhůty pro podání daňového přiznání podle daňového řádu, a to ze stejných důvodů, jako je tomu v bodě 1.

K části druhé

K čl. III

K bodu 1 (§ 4 odst. 1 písm. a))

Navrhuje se legislativně technická úprava, kterou se zpřesňuje obsah tohoto ustanovení, když se formulace „uspokojení vlastní bytové potřeby“ nahrazuje formulací „obstarání vlastní bytové potřeby“. Tato změna se navrhuje ve všech místech výskytu v ustanoveních § 4 odst. 1 písm. a), písm. b) i písm. v) zákona o daních z příjmů.

K bodu 2 (§ 4 odst. 1 písm. b))

V souvislosti se zrušením daně z nabytí nemovitých věcí se navrhuje rovněž prodloužení lhůty pro tzv. časový test u příjmů z prodeje těch nemovitých věcí, které byly pořízeny pro jinou potřebu než pro potřebu vlastního bydlení.

V zásadě se tak odnímá větší část daňové výhody, kterou mají v tuto chvíli investoři, kteří investují do nemovitých věcí, čímž se vytvoří větší prostor pro pořizování vlastního bydlení. Dosavadní výhoda těchto investorů (spočívající především v poměrně krátkém časovém testu v délce 5 let, kdy se vyplatí posečkat s prodejem této nemovité věci až po uplynutí uvedené lhůty s nezanedbatelnou úsporou daně z příjmů) pozbyde po prodloužení na 10 let na lukrativnosti a lze tak předpokládat, že aktivity investorů se v tomto směru omezí a část kapacit nemovitých věcí určených k bydlení se uvolní ve prospěch skutečných zájemců o bydlení. Současná situace na trhu svědčí o výrazném nedostatku těchto nemovitých věcí. Tato změna, původně navržená jako součást tzv. balíčku změn daňových zákonů pro rok 2021, byla spojena s tímto návrhem, a to z důvodu, že investorské prostředí bude též silně ovlivněno právě zrušením daně z nabytí nemovitých věcí, a je proto vhodné navrhnout obě změny zároveň, a to včetně změn souvisejících s touto úpravou, které jsou též součástí tzv. balíčku změn daňových zákonů pro rok 2021.

V současné době je podle § 4 odst. 1 písm. b) zákona o daních z příjmů od daně z příjmů fyzických osob osvobozen příjem z prodeje nemovitých věcí nebo z vypořádání spoluvlastnictví k nemovitým věcem neosvobozený podle písmene a) zákona o daních z příjmů (písmeno a) se týká především rodinného domu nebo bytové jednotky, ve kterých má

prodávající bydliště), přesáhne-li doba mezi nabytím vlastnického práva k těmto nemovitým věcem a jejich prodejem nebo vypořádáním spoluvlastnictví k nim dobu 5 let. Uvedená doba 5 let se zkracuje v případech stanovených větou druhou písmene b).

Z hlediska daně z příjmů fyzických osob se preferuje ponechat osvobození příjmu z prodeje nemovitých věcí v souladu s § 4 odst. 1 písm. a) zákona o daních z příjmů, tj. příjmu z prodeje nemovitých věcí, ve kterých má prodávající bydliště, tyto nemovité věci prodá a stěhuje se např. z důvodu získání práce v jiném místě nebo za účelem získání většího domu či bytu pro rozšiřující se rodinu.

Naopak však není důvod již po 5 letech od nabytí vlastnictví osvobozovat od daně příjmy z prodeje nemovitých věcí z titulu spekulací na získání nezdaněného příjmu, kdy kupující již při koupi předmětné nemovité věci v mnoha případech počítá s tím, že danou nemovitou věc po 5 letech výhodně prodá. Jde zejména o pozemky nebo bytové domy.

Z tohoto důvodu se navrhuje prodloužení doby trvání vlastnického práva k nemovité věci nezbytné pro posouzení v rámci tzv. časového testu z dosavadních 5 na 10 let. Na nemovité věci nabyté před 1. lednem 2021 se použije dosavadní právní úprava (viz přechodná ustanovení).

K bodu 3 (§ 4 odst. 1 písm. b) úvodní část ustanovení)

V návaznosti na předchozí novelizační bod, kterým dochází k prodloužení časového testu v případě příjmů z prodeje nemovitých věcí, které nejsou určeny k bydlení, se s cílem zmírnit dopady navrhovaného prodloužení časového testu navrhuje doplnit, že v případě, kdy prodávající nebo bývalý spoluvlastník nesplní nově prodloužený časový test, bude tento příjem od daně z příjmů fyzických osob osvobozen, pokud prodávající nebo bývalý spoluvlastník získané prostředky použije na obstarání vlastní bytové potřeby. Jde o obdobné pravidlo, jaké zákon stanoví pro osvobození příjmů z prodeje nemovitých věcí, ve kterých má prodávající bydliště po dobu kratší než 2 let před prodejem, tj. § 4 odst. 1 písm. a) věta druhá zákona o daních z příjmů. Konkrétní pravidla pro osvobození příjmu, které je podmíněno vynaložením prostředků na obstarání vlastní bytové potřeby, budou jednotně upravena v novém ustanovení § 4b zákona o daních z příjmů.

K bodu 4 (§ 4 odst. 1 písm. v))

Navrhuje se legislativně technická úprava, kterou se odstraňuje nadbytečná zdvojená formulace „použil nebo použije“. Význam normy zůstává nadále zachován i při užití slova „použije“.

Dále se navrhuje úprava, kterou se zpřesňuje obsah tohoto ustanovení, když se formulace „uspokojení vlastní bytové potřeby“ nahrazuje formulací „obstarání vlastní bytové potřeby“. Tato změna se navrhuje ve všech místech výskytu v ustanoveních § 4 odst. 1 písm. a), písm. b) i písm. v) zákona o daních z příjmů.

K bodu 5 (§ 4 odst. 1 písm. v))

Tímto bodem se zrušuje část tohoto ustanovení, která se navrhuje přesunout do nového § 4b. Nadále v ustanovení § 4 odst. 1 písm. v) zůstane upraven výčet tří osvobozených příjmů, kterými jsou (i) příjem získaný formou nabytí vlastnictví k jednotce, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru, jako náhrady za uvolnění bytu nebo jednotky, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru, (ii) náhrada (odstupné) za uvolnění bytu nebo jednotky, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru, a (iii) příjem z úplatného převodu práv a povinností spojených s členstvím v družstvu. Tyto příjmy nejsou duplicitně upraveny v žádném jiném samostatném ustanovení v rámci § 4 odst. 1 (např. na rozdíl od příjmů podle § 4 odst. 1 písm. a)) a

v případě podmínění osvobození vynaložením získaných prostředků na obstarání vlastní bytové potřeby se na ně bude aplikovat nové ustanovení § 4b upravující jednotně tento režim.

Díky vložení nového § 4b již není potřeba výslovně uvádět, že se režim zde uvedený obdobně použije i na příjmy z prodeje podle § 4 odst. 1 písm. a) v případě vynaložení získaných prostředků na vlastní bytovou potřebu. Proto se navrhuje tuto část ustanovení § 4 odst. 1 písm. v) zrušit.

Stávající konstrukce několika vět v témže ustanovení uvozených slovem „obdobně“ působí systematické a výkladové obtíže. Tímto návrhem se tato nežádoucí konstrukce odstraňuje.

K bodu 6 (§ 4b)

Smyslem navrhovaného ustanovení je centralizovat podmínky, které musí poplatník splnit, chce-li na svůj příjem uplatnit osvobození podmíněné použitím těchto prostředků na obstarání vlastní bytové potřeby. Ve stávajícím znění zákona o daních z příjmů je úprava těchto podmínek roztržena do více ustanovení, konkrétně do § 15 odst. 3, vymezujícího pojem bytové potřeby, a do § 4 odst. 1 písm. a) a písm. v), obsahujících podmínky pro použití prostředků na obstarání vlastní bytové potřeby, aniž by z textace jasně plynul vzájemný vztah těchto ustanovení.

K odstavci 1:

V důsledku zrušení § 15 odst. 3 zákona o daních z příjmů, který obsahoval vymezení bytové potřeby pro účely daní z příjmů, se navrhuje přesunout institut bytové potřeby do nového ustanovení § 4b, konkrétně do jeho prvního odstavce.

Bytovou potřebou je mimo jiné koupě pozemku, na kterém bude v zákonem stanovené lhůtě zahájena výstavba bytového domu, rodinného domu nebo jednotky nebo změna stavby (písm. b)), nebo pozemku v souvislosti s pořízením bytové potřeby uvedené v písmenu c). Nabude-li tedy poplatník uvedenou věc úplatně jiným způsobem než koupí, např. na základě výkonu rozhodnutí provedeného dražbou v rámci exekučního řízení, nejednalo by se tedy již o bytovou potřebu. Protože toto rozdílné zacházení s různými druhy nabytí nemovité věci není odůvodněné, bude nově § 4b odst. 1 písm. b) zákona o daních z příjmů zahrnovat všechny formy úplatného nabytí vlastnického práva k těmto věcem.

Totéž platí obdobně v případě bytové potřeby v podobě koupě bytového domu, rodinného domu, rozestavěné stavby těchto domů nebo jednotky (písm. c)), proto bude nově také § 4b odst. 1 písm. c) zákona o daních z příjmů zahrnovat všechny formy úplatného nabytí vlastnického práva k věcem zde vyčteným.

Rozšířením pojmu bytová potřeba se rozšiřuje i možnost osvobození příjmů z prodeje nemovité věci nebo náhrady za uvolnění bytu nebo jednotky, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru, vyplacené uživateli této jednotky nebo bytu. Daná osvobození jsou v případě, že poplatník nespĺňuje příslušný časový test, vázána na podmínku poskytnutí prostředků takto získaných na obstarání vlastní bytové potřeby, kterou budou nově vedle koupě nemovité věci i jiné formy úplatného nabytí vlastnického práva k těmto věcem.

V odstavci 1 písm. b) bodu 1 se dále navrhuje, aby se počátek běhu čtyřleté lhůty pro zahájení výstavby na pozemku poplatníka již neodvozoval od uzavření úvěrové smlouvy, ale právě od okamžiku nabytí vlastnického práva k pozemku. Tím se zaručí tytéž podmínky pro všechny poplatníky bez ohledu na zdroj financování výstavby.

K odstavcům 2 až 5 obecně:

Ačkoli by se mohlo zdát, že pro osvobození příjmu podle písm. a) v případě bytové potřeby stačí naplnit podmínky zde uvedené, tj. mít bydliště v prodávané nemovité věci bezprostředně

před jejím prodejem i po dobu kratší dvou let a vynaložit získané prostředky na zajištění vlastní bytové potřeby (bez jakéhokoli dalšího omezení), není tomu tak. Díky formulaci současného § 4 odst. 1 písm. v), přesněji řečeno na základě poslední věty tohoto ustanovení, se pro osvobození podle § 4 odst. 1 písm. a) v případě obstarání vlastní bytové potřeby aplikují rovněž podmínky uvedené v § 4 odst. 1 písm. v).

Konkrétně se zde hovoří o (i) časovém omezení, do kdy poplatník musí získané peněžní prostředky vynaložit na zajištění vlastní bytové potřeby, (ii) povinnosti oznámit správci daně přijetí těchto prostředků a dále (iii) o režimu dodanění tohoto příjmu podle § 10, nejsou-li splněny všechny podmínky pro jeho osvobození.

Na tuto diskrepanci upozornil také Nejvyšší správní soud, který judikatorně dovodil, že se podmínky pro osvobození příjmu z prodeje nemovitosti podle písmene a) nacházejí nejen zde, ale duplicitně rovněž v písmenu v) (podle znění v roce 2009 jde o písmeno u), podle stávajícího znění se však jedná o písmeno v)).

V této souvislosti lze citovat rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 8. července 2015, čj. 4 Afs 86/2015: „...Krajský soud se nejdříve zabýval aplikací § 4 odst. 1 písm. a) a u) zákona o daních z příjmů ve znění rozhodném pro zdaňovací období roku 2009. K tomuto poznamenal, že relevantní pasáže obou ustanovení jsou zcela identické. Z důvodové zprávy k zákonu č. 669/2004 Sb., jímž se tyto pasáže staly součástí zákona o daních z příjmů, přitom nelze zjistit výslovný úmysl zákonodárce týkající se užití identického textu v obou ustanoveních. Krajský soud však následně podotkl, že z hlediska systematického výkladu je nutné na citovaná ustanovení nahlížet jako na úpravu duplicitní povahy. Ustanovení § 4 odst. 1 písm. a) věty druhé v obecné rovině připouští, že osvobodit lze za splnění dalších podmínek též příjmy z prodeje nemovitosti, v níž měl daňový subjekt bydliště bezprostředně před prodejem po dobu kratší než dva roky. Samostatná aplikace tohoto ustanovení je nicméně fakticky vyloučena, neboť zde není stanovena lhůta, ve které má daňový subjekt příjem z prodeje nemovitosti na uspokojení bytové potřeby použít. Krajský soud proto dovodil, že § 4 odst. 1 písm. a) zákona o daních z příjmů je nutné aplikovat ve spojení s písmenem u) téhož ustanovení.“

Aby se odstranila nežádoucí duplicita v osvobození podle písmene a) a v), navrhuje se komplexně upravit režim osvobození příjmu podmíněného použitím získaných peněžních prostředků na obstarání vlastní bytové potřeby v samostatném ustanovení, na které bude implicitně odkazováno v ustanoveních § 4 odst. 1 písm. a), b) a v) prostřednictvím sousloví/pojmu „obstarání vlastní bytové potřeby“.

Dalším po legislativně technické stránce nežádoucím jevem, který se tímto navrhovaným ustanovením odstraní, je současná konstrukce písmene v), na jehož konci se několikrát opakuje věta začínající slovem „obdobně“. Tato konstrukce je nežádoucí, jelikož působí (nejen výše uvedené) výkladové problémy, když z normy neplyne zcela jasně, k čemu konkrétně se slovo „obdobně“ váže, a obecně nepřispívá k jasnosti a srozumitelnosti právního řádu.

K odstavci 2:

Do odstavce 2 se navrhuje přesunout další z pravidel uvedených v současném znění § 4 odst. 1 písm. v). Poplatník tak má i nadále povinnost oznámit správci daně získání příjmu, a to do konce lhůty pro podání daňového přiznání za zdaňovacího období, ve kterém k přijetí těchto prostředků došlo. Účelem tohoto oznámení je především informovat správce daně o záměru poplatníka využít osvobození příjmu podmíněné použitím získaných prostředků na obstarání vlastní bytové potřeby.

Podání oznámení o získání prostředků pro účely osvobození příjmu podmíněné použitím získaných prostředků na obstarání vlastní bytové potřeby (dále také jen „oznámení o získání prostředků“) je tak podmínkou, kterou je nezbytné naplnit, aby mohl být příjem osvobozen od daně z příjmů na základě použití získaných prostředků na obstarání vlastní bytové potřeby, viz dále.

Oznámení o získání prostředků je podáním podle daňového řádu a řídí se ustanoveními § 70 až § 74 daňového řádu. V souvislosti s navrhovanou právní úpravou oznámení o získání prostředků se však nepoužije institut postupu k odstranění pochybností, na základě kterého by správce daně v případě, že by měl pochybnost o správnosti nebo úplnosti údajů uvedených v oznámení o získání prostředků, vyzval poplatníka k jejich vysvětlení nebo doplnění. Tento institut, jehož cílem je přispět k zjištění a stanovení daňové povinnosti ve správné výši, se podle § 89 daňového řádu uplatňuje na daňová tvrzení a další písemnosti předložené daňovým subjektem v případě, že má správce daně pochybnosti o jejich správnosti, průkaznosti nebo úplnosti. Jedná se tedy o situace, kdy daňový subjekt správci daně něco tvrdí a správce daně má zájem na bezprostředním a neprodleném zjištění a ověření řádného splnění daňových povinností daňovým subjektem a tedy i správnosti takového tvrzení. Oznámení o získání prostředků má však odlišný charakter, protože poplatník jím uplatňuje své právo využít osvobození příjmu podmíněné použitím získaných prostředků na obstarání vlastní bytové potřeby. Institut postupu k odstranění pochybností u něho tedy není účelný. Institut o vadách podání zakotvený v § 74 daňového řádu se však v těchto případech použije, neboť oznámení o získání prostředků je podáním a použití tohoto institutu není nijak vyloučeno. V případě, že tedy oznámení bude obsahovat vady, bude daňový subjekt na tyto vady podle § 74 daňového řádu upozorněn a dostane možnost je odstranit. V případě, že budou vady odstraněny ve lhůtě stanovené správcem daně, budou výdaje uplatnitelné od okamžiku původního oznámení (viz § 74 odst. 3 daňového řádu). Pokud však daňový subjekt vady ve stanovené lhůtě neodstraní, stane se oznámení neúčinným. Vzhledem ke skutečnosti, že oznámením o získání prostředků poplatník uplatňuje své právo využít osvobození příjmu podmíněné použitím získaných prostředků na obstarání vlastní bytové potřeby, nelze jej v případě neučinění tohoto oznámení sankcionovat za nesplnění povinnosti nepeněžité povahy upravené ustanovením § 247a daňového řádu. Zásadním důsledkem neučinění oznámení vůči správci daně je nemožnost využít osvobození tohoto příjmu v režimu ustanovení § 4b zákona o daních z příjmů.

K odstavci 3:

V návaznosti na splnění podmínky v odstavci 2, tedy oznámení získání prostředků správcem daně, obsahuje odstavec 3 alternativní způsob splnění časové podmínky, je-li osvobození příjmu vázáno na použití prostředků na vlastní bytovou potřebu - jinými slovy do kdy je potřeba tyto prostředky tímto způsobem vynaložit. Fakticky se jedná o převzetí podmínek, které byly obsaženy ve stávajícím znění písmene v) a pomocí složitých legislativních konstrukcí se uplatňovaly i pro osvobození příjmů podle písmene a) a nově také podle písmene b).

V písmenu a) se stanovuje časový limit pro vynaložení získaných prostředků na vlastní bytovou potřebu poté, co poplatník tyto prostředky získá. Poplatník tak tyto prostředky musí

stanoveným způsobem vynaložit do konce zdaňovacího období (tedy kalendářního roku) bezprostředně následujícího po zdaňovacím období, ve kterém poplatník tyto prostředky získal.

Alternativou k prve uvedenému časovému limitu je v písmenu b) uvedená možnost vynaložení částky odpovídající získaným prostředkům ještě předtím, než je poplatník reálně získá. V takovém případě může tuto částku stanoveným způsobem vynaložit pouze v časovém intervalu od prvního dne zdaňovacího období, které bezprostředně předchází tomu zdaňovacímu období, ve kterém poplatník tyto prostředky obdrží, do dne, kdy poplatník tyto prostředky reálně získá.

Zároveň dochází ke sjednocení tohoto časového limitu oproti stávajícímu znění písmene v), podle kterého lhůta pro vynaložení prostředků před jejich nabytím nebyla stejně dlouhá jako lhůta pro vynaložení po jejich nabytí. Navrhuje se stejně dlouhý časový interval pro vynaložení peněžních prostředků na vlastní bytovou potřebu před i po jejich získání.

K odstavci 4:

V odstavci 4 se navrhuje pravidlo pro příjem, pokud poplatník v časovém intervalu podle předchozího odstavce nevynaloží takto získané prostředky na obstarání vlastní bytové potřeby. Tento příjem se pak stává ostatním příjmem podle § 10 zákona o daních z příjmů a v tomto režimu musí být přiznán a zdaněn. Opět se tak jedná o období stávajícího znění písmene v), ovšem s tím rozdílem, že se toto pravidlo formuluje obecně, nikoli pouze pro náhradu (odstupné). Tím se odstraňují výkladové obtíže související s „obdobnou“ aplikací stávajícího znění § 4 odst. 1 písm. v) i na příjmy podle § 4 odst. 1 písm. a).

Důvodem pro zakotvení oznámení o získání prostředků podle odstavce 2 jakožto podmínky pro aplikaci ustanovení o osvobození příjmu podmíněné vynaložením prostředků na bytovou potřebu byla snaha jednoznačně odlišit následující dvě situace, které by v praxi mohly vyvolávat přinejmenším aplikační nejasnosti. Když totiž poplatník toto oznámení vůči správci daně neučiní, není v podstatě možné rozeznat případy, kdy (i) poplatník sice má v úmyslu vynaložit získané prostředky na obstarání vlastní bytové potřeby, pouze ale neučinil oznámení, od případů, kdy (ii) poplatník od počátku nemá v úmyslu vynaložit získaný příjem na bytovou potřebu, ale pouze využívá možnosti pozdějšího zdanění tohoto příjmu (po uplynutí lhůty pro vynaložení prostředků).

Jediným možným způsobem, jak výše nastíněné případy odlišit, je zavedení povinnosti poplatníka aktivně oznámit správci daně přijetí (potenciálně osvoboditelného) příjmu z prodeje nemovité věci. Tím dá poplatník správci daně najevo, že má zájem na osvobození získaného příjmu vynaložením na vlastní bytovou potřebu, a ocitne se tak v režimu ustanovení § 4b. V souladu s tímto ustanovením pak mohou nastat následující situace:

- Poplatník oznámí úmysl prodejem nemovité věci získané finanční prostředky investovat do bytové potřeby a včas tak učiní - v tomto případě je tedy příjem z prodeje osvobozen.
- Poplatník oznámí úmysl prodejem nemovité věci získané finanční prostředky investovat do bytové potřeby, ale do roka tak neučiní. Podle § 4b odst. 4 ZDP tedy bude příjem z prodeje nemovité věci zdaňovat ve zdaňovacím období bezprostředně následujícím po zdaňovacím období, v němž příjem z prodeje nemovité věci získal.
- Pokud poplatník vůči správci daně neučiní oznámení podle odstavce 2, avšak získané peněžní prostředky včas vynaloží na vlastní bytovou potřebu, pak bude z důvodu neučinění oznámení rovněž povinen příjem zdanit ve zdaňovacím období, kdy příjem z prodeje nemovitosti získal.

- V případě, že poplatník neoznámí a ani prostředky neproinvestuje na bytovou potřebu, se tento příjem opět zdaňuje ve zdaňovacím období, kdy příjem z prodeje nemovitosti získal.

K odstavci 5:

Navrhuje se speciální ustanovení pro bytovou potřebu podle odstavce 1 písm. b) bodu 1, tj. pořízení pozemku. Ohledně možnosti uplatnit osvobození podmíněné vynaložením prostředků z prodeje na bytovou potřebu a pro samotné nabytí této bytové potřeby (zde pozemku) se i zde aplikují obecná pravidla (§ 4b odst. 2 a 3). V případě bytové potřeby v podobě pořízení pozemku, na kterém poplatník hodlá stavět, se však navrhuje speciální pravidlo zohledňující dodatečnou lhůtu 4 let od nabytí pozemku pro zahájení výstavby na něm. Mohou tudíž nastat následující situace:

- V případě, že poplatník učiní oznámení vůči správci daně podle odstavce 2, včas nabyde pozemek a využije tohoto časového rozmezí pro zahájení výstavby, bude jeho příjem z prodeje osvobozen od daně z příjmů.
- Pokud poplatník učiní oznámení vůči správci daně, avšak do konce následujícího zdaňovacího období po získání prostředků pozemek nenabyde, pak bude příjem z prodeje nemovité věci zdaňovat ve zdaňovacím období bezprostředně následujícím po zdaňovacím období, kdy příjem z prodeje nemovité věci získal.
- Pokud poplatník učiní oznámení vůči správci daně, do konce následujícího zdaňovacího období po získání prostředků nabyde vlastnické právo k pozemku, avšak do 4 let od nabytí pozemku nezahájí výstavbu, bude jeho příjem podléhat zdanění v posledním zdaňovacím období, ve kterém uplyne čtyřletá lhůta pro zahájení výstavby.
- Pokud poplatník do konce následujícího zdaňovacího období po získání prostředků nabyde vlastnické právo k pozemku, do 4 let od nabytí pozemku zahájí výstavbu, avšak neučiní oznámení vůči správci daně, bude jeho příjem podléhat zdanění ve zdaňovacím období, v němž příjem z prodeje nemovitosti získal.
- Pokud poplatník do konce následujícího zdaňovacího období po získání prostředků nabyde vlastnické právo k pozemku, avšak do 4 let od nabytí pozemku nezahájí výstavbu ani neučiní oznámení vůči správci daně, bude jeho příjem rovněž podléhat zdanění ve zdaňovacím období, v němž příjem z prodeje nemovitosti získal.

V případě, že poplatník učiní oznámení vůči správci daně podle odstavce 2, včas nabyde pozemek, ale ve lhůtě 4 let pro zahájení výstavby na pozemku pozbyde vlastnické právo k tomuto pozemku (např. z důvodu jeho prodeje), rovněž nedojde k naplnění podmínek pro osvobození tohoto příjmu. Proto se navrhuje, aby tento příjem podléhal zdanění podle § 10 zákona o daních z příjmů v tom zdaňovacím období, v němž poplatník trvale pozbyl předmětný pozemek.

K bodu 7 (§ 10 odst. 5 věta devátá a desátá)

Tato změna je navrhována v souvislosti se zrušením daně z nabytí nemovitých věcí. Z toho důvodu se navrhuje také zrušení možnosti uplatnit zaplacenou daň z nabytí nemovitých věcí jako výdaj v rámci daně z příjmů.

Úprava rovněž reaguje na to, že podle zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění po novele provedené zákonem č. 254/2016 Sb., již u této daně neexistuje institut ručitele a poplatníkem této daně je vždy nabyvatel vlastnického práva k nemovité věci. Tato změna byla původně navržena jako součást tzv. balíčku změn daňových

zákonů pro rok 2021, ale z důvodu zrušení daně z nabytí nemovitých věcí byla spojena s tímto návrhem.

K bodu 8 (§ 15 odst. 3 a 4)

V souvislosti se zrušením daně z nabytí nemovitých věcí se navrhuje zrušení odpočtu částky, která se rovná úrokům zaplaceným ve zdaňovacím období z úvěru podle § 15 odst. 3 a 4, od základu daně.

Zrušení tohoto institutu, který byl do zákona o daních z příjmů zapracován s jednoznačným úmyslem podpory zajištění vlastního bydlení, a který však podporoval pouze část poplatníků, tj. ne ty, kteří nevyužijí dluhového financování, navazuje na záměr vlády omezovat použití daňových výjimek zachycený v jejím Programovém prohlášení. Tato úprava je částečně také opatřením zmírňujícím dopady zrušení daně z nabytí nemovitých věcí do veřejných rozpočtů.

Institut odpočtu úroků z hypotečního úvěru či úvěru poskytnutého stavební spořitelnou od základu daně doposud částečně sloužil také jako opatření kompenzující povinnost uhradit daň z nabytí nemovitých věcí. Zrušením daně z nabytí nemovitých věcí se poplatníkům ponechá k volné dispozici ta částka, kterou by jinak byli povinni na této dani uhradit, tedy již není nezbytné umožnit postupné navrácení této částky v průběhu let prostřednictvím daňových odpočtů úroků. K dané úpravě jsou navržena přechodná ustanovení v čl. IV.

K bodu 9 (§ 15 odst. 7)

Navrhuje se legislativně technická úprava v důsledku zrušení odstavců 3 a 4 a přečíslování následujících odstavců tohoto ustanovení.

K bodu 10 (§ 24 odst. 2 písm. ch))

V souvislosti se zrušením daně z nabytí nemovitých věcí se navrhuje zrušení možnosti uplatnění zaplacené daně z nabytí nemovitých věcí jako výdaje podle § 24 odst. 1 zákona o daních z příjmů. Možnost uplatnění daně z nemovitých věcí a ostatních daní a poplatků jako výdaj však zůstává zachována.

Úprava rovněž reaguje na to, že podle zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění po novele provedené zákonem č. 254/2016 Sb., již u této daně neexistuje institut ručitele a rušená slova v ustanovení § 24 odst. 2 písm. ch) jsou tedy obsoletní. Tato změna byla původně navržena jako součást tzv. balíčku změn daňových zákonů pro rok 2021, ale z důvodu zrušení daně z nabytí nemovitých věcí byla spojena s tímto návrhem.

K bodu 11 (§ 24 odst. 2 písm. u))

V souvislosti se zrušením daně z nabytí nemovitých věcí se stejně jako v § 24 odst. 2 písm. ch) zákona o daních z příjmů navrhuje zrušení možnosti uplatnění daně z nabytí nemovitých věcí jako výdaje podle § 24 odst. 1 zákona o daních z příjmů i v případě, že ji při prodeji nemovité věci ve společném jmění manželů zaplatil druhý manžel.

K bodu 12 (§ 38k odst. 5 písm. e))

V souvislosti se zrušením nezdanitelné části základu daně z titulu zaplacených úroků z úvěru na obstarání bytové potřeby podle § 15 odst. 3 zákona o daních z příjmů již poplatník nebude muset prohlašovat plátcí daně výši zaplacených úroků z předmětných úvěrů ani ostatní skutečnosti doposud vymezené ustanovením § 38k odst. 5 písmene e). Z toho důvodu se navrhuje zrušit písmeno e) a ostatní písmena přeznačit.

K bodu 13 (§ 38k odst. 5 písm. e))

Navrhuje se legislativně technická úprava v důsledku zrušení § 15 odstavců 3 a 4 a přečíslování následujících odstavců téhož ustanovení.

K bodu 14 (§ 38 k odst. 5 písm. f))

Navrhuje se legislativně technická úprava v důsledku zrušení § 15 odstavců 3 a 4 a přečíslování následujících odstavců téhož ustanovení.

K bodu 15 (§ 38k odst. 5 písm. g))

Navrhuje se legislativně technická úprava v důsledku zrušení § 15 odstavců 3 a 4 a přečíslování následujících odstavců téhož ustanovení.

K bodu 16 (§ 38l odst. 1 písm. b) až g))

V souvislosti se zrušením nezdanitelné části základu daně z titulu zaplacených úroků z úvěru na obstarání bytové potřeby podle § 15 odst. 3 zákona o daních z příjmů již poplatník nebude mít povinnost prokazovat plátcům daně nárok na nezdanitelnou část základu daně podle § 15 odst. 3 a 4. Ustanovení § 38l odst. 1 písmena b) až g) se tím stala obsolentními, a navrhuje se proto jejich zrušení. Zároveň dochází k přeznačení následujících písmen.

K čl. IV

K bodu 1

Toto přechodné ustanovení stanovuje, že pro uplatnění daně, jakož i práv a povinností vyplývajících ze zákona za zdaňovací období započatá před účinností čl. III (1. ledna 2021), se použijí právní předpisy platné do dne předcházejícího účinnosti čl. III (dosavadní právní předpisy).

K bodu 2

Navrhuje se přechodné ustanovení, podle kterého se osvobození podle § 4 odst. 1 písm. b) ve znění tohoto zákona (prodloužení časového testu z dosavadních 5 na 10 let a osvobození v případě, kdy tato doba nepřesáhla 10 let, pokud jsou prostředky použity na obstarání bytové potřeby) použije až na nově nabyté nemovité věci ode dne nabytí účinnosti čl. III, tj. nabyté od 1. ledna 2021. Jinými slovy řečeno, na příjem z prodeje nemovité věci nebo příjem z vypořádání spoluvlastnictví k nemovité věci neosvobozený podle § 4 odst. 1 písm. a) zákona o daních z příjmů plynoucí od 1. ledna 2021, pokud k nabytí nemovité věci došlo před tímto dnem, se použije dosavadní právní úprava, tj. časový test 5 let.

K bodu 3

Navrhuje se přechodné ustanovení, podle kterého se zrušení možnosti uplatnit si od základu daně úroky zaplacené z úvěru ze stavebního spoření, z hypotečního úvěru poskytnutého bankou, jakož i úvěru poskytnutého stavební spořitelnou nebo bankou v souvislosti s úvěrem ze stavebního spoření nebo s hypotečním úvěrem použitých na financování bytové potřeby vymezených podle dosavadního § 15 odst. 3 písm. a) až g) zákona o daních z příjmů za podmínek současného § 15 odst. 3 a 4 zákona o daních z příjmů použije až na obstarané bytové potřeby od 1. ledna 2022.

K bodu 4

Toto přechodné ustanovení se týká bytové potřeby upravené v § 4b odst. 1 písm. h) (dříve § 15 odst. 3 písm. h) zákona o daních z příjmů), tedy splacení úvěru nebo zápůjčky použitých poplatníkem na financování bytových potřeb uvedených v písmenech a) až g) tohoto ustanovení, pokud jsou splněny podmínky pro tyto bytové potřeby. V návaznosti na zrušení

odpočtu úroků z úvěrů podle dosavadního § 15 odst. 3 a 4 se tímto přechodným ustanovením zajišťuje, že se tato změna nebude týkat úvěrů zde vyčtených, které si poplatník sjedná sice po 1. lednu 2022, avšak za účelem splacení úvěru nebo zápůjčky použitých poplatníkem na financování bytových potřeb, které byly obstarány před 1. lednem 2022.

Např. se tedy bude jednat o situace, kdy si poplatník sjednal hypoteční úvěr, za který si před 1. lednem 2022 pořídil byt k vlastnímu bydlení. Bude-li poplatník po 1. lednu 2022 potřebovat refinancovat tuto svou hypotéku tím, že si za účelem jejího splacení sjedná další úvěr, pak se na tento nově sjednaný úvěr bude vztahovat režim před 1. lednem 2022, tzn., poplatník bude mít v případě tohoto nového úvěru zachovanou možnost odečíst zaplacené úroky od základu daně.

K bodu 5

Úpravy v § 10 odst. 5 větě deváté a desáté a v § 24 odst. 2 písm. ch) a písm. u) zákona o daních z příjmů jsou činěny v souvislosti se zrušením daně z nabytí nemovitých věcí tímto zákonem. Přechodné ustanovení zajišťuje v případě, kdy bude daň z nabytí nemovitých věcí zaplacená jejím poplatníkem na základě přechodných ustanovení čl. II i po účinnosti tohoto zákona, její uplatnění jako výdaje podle zákona o daních z příjmů.

V § 10 odst. 5 větě deváté a v § 24 odst. 2 písm. ch) zákona o daních z příjmů se současně reaguje na skutečnost, že podle zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění po novele provedené zákonem č. 254/2016 Sb., již u této daně neexistuje institut ručitele a poplatníkem této daně je vždy nabyvatel vlastnického práva k nemovité věci. Vzhledem k přechodnému ustanovení v novele č. 254/2016 Sb., podle kterého se na daňové povinnosti vzniklé přede dnem nabytí účinnosti dané novely použije zákonné opatření Senátu, ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti dané novely, však nabytím účinnosti dané novely nezaniká povinnost ručitele daň zaplatit, a může tak dojít k situacím, kdy ručitel daň zaplatí kdykoli ve lhůtě pro placení daně, tedy i po nabytí účinnosti tohoto zákona. Je tedy nutné nadále umožnit její uplatnění jako výdaje podle zákona o daních z příjmů i v tomto případě.

Dále je toto přechodné ustanovení nutné s ohledem na situace, kdy ručitel nebo poplatník daně z nabytí nemovitých věcí sice daň z nabytí nemovitých věcí zaplatil již v minulosti, avšak příjem z úplatného převodu nemovité věci vznikne až po nabytí účinnosti čl. III (např. v důsledku delší lhůty splatnosti kupní ceny); vzhledem k tomu, že výdaj v podobě zaplacené daně z nabytí nemovitých věcí lze uplatnit až vůči příjmu z úplatného převodu, bude tento výdaj uplatněn až po nabytí účinnosti čl. III.

K části třetí

K čl. V

V návaznosti na zrušení daně z nabytí nemovitých věcí je třeba odkaz na tuto daň odstranit také ze zákona o Finanční správě České republiky, který se vůči této dani legislativně vymezuje.

K čl. VI

V rámci přechodného ustanovení se z důvodu právní jistoty navrhuje stanovit, že Specializovaný finanční úřad ani po nabytí účinnosti tohoto zákona nevykonává správu daně z nabytí nemovitých věcí.

K části čtvrté

K čl. VII

V návaznosti na zrušení daně z nabytí nemovitých věcí je třeba odkaz na tuto daň odstranit také z taxativního výčtu daní, na které se vztahuje zákon o mezinárodní spolupráci při správě daní.

K čl. VIII

Zachovává se možnost uplatňovat zákon o mezinárodní spolupráci při správě daní vzhledem k daňovým povinnostem a k s nimi souvisejícími právy a povinnostmi, které přetrvávají i po účinnosti tohoto zákona (srov. čl. II).

K části páté

K čl. IX

V případě částí první je žádoucí, aby tato právní úprava nabyla účinnosti co nejdříve, aby poplatníci nebyli nuceni podávat daňové přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí a správce daně nemusel tuto daň vyměřovat, což by s ohledem na rozhodný den nebylo racionální a hospodárné. Současně lze konstatovat, že jde o opatření ve prospěch poplatníků, a je tedy dán naléhavý obecný zájem na tom, aby ustanovení nabylo účinnosti k dřívějšímu datu. V případě části třetí a čtvrté pak platí, že jejich účinnost musí být navázána na účinnost částí první, a tedy je také dán naléhavý obecný zájem na tom, aby ustanovení nabylo účinnosti k dřívějšímu datu.

Pokud jde o čl. III a IV, v souladu s § 3 odst. 3 zákona č. 309/1999 Sb., o Sbírce zákonů a o Sbírce mezinárodních smluv, se navrhuje účinnost k 1. lednu 2021, což je také první den zdaňovacího období daně z příjmů fyzických osob.

V Praze dne 30. dubna 2020

Předseda vlády:
Ing. Andrej Babiš v. r.

Místopředsedkyně vlády a ministryně financí:
JUDr. Alena Schillerová, Ph.D., v. r.