

Ing. Vladimír Šretr – daňový poradce

Návrh na zrušení daně z nabytí nemovitých věcí

V měsíci květnu 2020 předložila vláda ČR do jednání v rámci legislativního procesu **návrh zákona na zrušení zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., kterým byla zavedena daň z nabytí nemovitých věcí**. Tento návrh zákona je ve Sněmovně uveden jako sněmovní tisk č. 866.

Zákonné opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí by podle závěrečných ustanovení návrhu zákona **mělo být zrušeno s účinností ode dne následujícího po vyhlášení nového zákona**.

Podle přechodných ustanovení navrhovaného zákona by zanikla daňová povinnost k dani z nabytí nemovitých věcí také u těch prodejí nemovitých věcí, u kterých lhůta pro podání přiznání k dani z nemovitých věcí uplyne od 31. březnu 2020. Tento termín se tedy bude vztahovat na všechny vklady nemovitých věcí do katastru nemovitých věcí, u kterých byl vklad do katastru nemovitých věcí proveden v prosinci 2019.

V případě, že lhůta pro podání přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí uplynula před 31. březnem 2020, postupuje se podle dosavadních platných právních předpisů a na tyto obchodní případy se nadále daň z nabytí nemovitých věcí bude vztahovat.

Součástí návrhu zákona, označeného jako sněmovní tisk č. 866, je také změna některých dalších právních předpisů, především zákona 586/1992 Sb. o daní z příjmů v platném znění.

V ustanoveních zákona o daních z příjmu budou změněna některá ustanovení umožňující doposud některá zvýhodnění vyplývající z užívání nemovitých věcí, a to:

- v ustanovení § 4 odst. 1 písm. b) ZDP bude prodloužena doba, po kterou nebude výnos z prodeje nemovitých věcí osvobozen od daně z příjmu fyzických osob ze stávajících 5 let nově na 10 let,
- v ustanovení § 15 ZDP budou zrušeny stávající odst. 3 a 4, které umožňovaly odečíst od základu DPFO částky úroků zaplacených ve zdaňovacím období z úvěru na stavební spoření, z hypotečního úvěru nebo jiného obdobného úvěru na obstarání bytových potřeb.
- z ustanovení § 10 a § 24 ZDP, která se týkají daňových nákladů, se vypouští od roku 2021 ustanovení o tom, že zaplacená daň z nabytí nemovitých věcí je daňovým nákladem,
- v návaznosti na navrhované zrušení § 15 odst. 3 ZDP, ve kterém byl také definován pojem „bytové potřeby“ zavádí se od r. 2021 nové ustanovení § 4b – bytová potřeba, ve kterém bude nově definován pojem „bytová potřeba“ pro účely ZDP.

Podle přechodných ustanovení navrhované novely ZDP dojde prodloužením lhůty pro daňové osvobození příjmů z prodeje nemovitostí k výraznému narovnání investorského prostředí a napomůže se tak širšímu uspokojování bytových potřeb v důsledku současné nedostatečné nabídky nemovitých věcí k bydlení. V zásadě se tak odnímá větší část daňové výhody při

časovém testu 5 let, kterou mají v tuto chvíli investoři, kteří investují do nemovitých věcí, čímž se vytvoří větší prostor pro pořizování vlastního bydlení. Cílem tohoto opatření je také 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.

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.

Z důvodové zprávy k návrhu zákona a přechodných ustanovení návrhu zákona dále vyplývá, že **na bytové potřeby obstarané před datem 1.1.2022** 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.

Novelizovaná znění ZDP by měla nabýt účinnosti po vyhlášení nového zákona až od 1.1.2021.

Ing. Vladimír Šretr – daňový poradce

V Ústí nad Labem dne 25.5.2020