

Ing. Vladimír Šretr – daňový poradce

Aktuální změny daňových zákonů – zrušení daně z nabytí nemovitých věcí, změny zákona o daních z příjmů pro rok 2021

Dne 25.9.2020 byl zveřejněn ve Sbírce zákonů zákon č. 386/2020 Sb., kterým se **zrušuje** zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb. o **dani z nabytí nemovitých věcí**. Současně se tímto zákonem ruší nebo mění některé další související předpisy a jejich ustanovení.

Tento zákon 386/2020 Sb. nabyl účinnosti již 26.9.2020 a to se zpětnou účinností pro případy, kdy byl vklad do katastru nemovitostí proveden v prosinci 2019 nebo později. Daň z nabytí nemovitých věcí se tedy už nevztahuje na případy, které budou předloženy jako návrh na vklad do katastru nemovitostí dne 26.9.2020 a později. Rovněž se tato daň už nebude vztahovat na případy, u nich lhůta pro podání daňového přiznání uplynula do 31.3.2020, tj. na vklady podané na katastr nemovitosti od 1.12.2019. **To však neplatí** pro případy, kdy **původní lhůta** pro podání daňového přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí **byla prodloužena** dle daňového řádu.

Poplatníkům, kteří v uvedených případech daň uhradili a kterým vznikne v souvislosti se zrušením této daně vratitelný přeplatek, vrátí případný vratitelný přeplatek na dani z nabytí nemovitých věcí správce daně v souladu s daňovým řádem **pouze na základě poplatníkem podané žádosti**.

Pokud by již poplatník uhradil zálohu na uvedenou daň nebo samotnou daň a týká se ho zrušení daně z nabytí nemovitých věcí, je třeba podat žádost o vrácení přeplatku, a to v souladu s § 155 daňového řádu, jak je uvedeno výše. Pro vrácení přeplatku na dani je stanovena 30-ti denní lhůta, která běží ode dne podání žádosti o vrácení přeplatku. Přeplatek lze vrátit pouze v případě, že u poplatníka není evidován nedoplatek na jiných daních. V případě existence nedoplatku na jiných daních, musí správce daně přeplatek nebo jeho část použít na úhradu uvedeného nedoplatku na jiných daních.

Pokud poplatníci, kterých se zrušení daně týká a kteří dosud nepodali daňové přiznání ani daň neuhradili, nemají tak již vůči správci daně žádné povinnosti.

Pro daňová řízení, na která se zrušení daně z nabytí nemovitých věcí nevztahuje, tedy v případech, kdy lhůta pro podání daňového přiznání uplynula v únoru 2020 (konkrétně dne 2. března 2020, neboť poslední den lhůty byla sobota) a dříve, resp. vklad práva do katastru nemovitostí proběhl do konce listopadu 2019, se použije znění zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, platné přede dnem účinnosti nového zákona č. 386/2020 Sb., kterým byla daň z nabytí nemovitých věcí nyní zrušena. **V těchto případech daň z nabytí nemovitých věcí nezaniká a je nutné podat daňové přiznání a uhradit daň, pokud tak poplatníci již neučinili.**

Generální finanční ředitelství ve svém výkladu uvedené problematiky upozornilo, že u případů, na které se zrušení daně z nabytí nemovitých věcí nevztahuje, se **nejedná o situaci, na základě které by bylo možné daň prominout z důvodu nesrovnalostí vyplývajících z**

uplatňování daňových zákonů, a taktéž se nejedná o mimořádnou událost, na jejímž základě by bylo možné prominout daň.

V případě, že se na daňového poplatníka zrušení daně z nabytí nemovitých věcí nevztahuje a z důvodu tíživé sociální nebo ekonomické situace nemůže uvedenou vyměřenou daň z nabytí uhradit najednou, může daňový subjekt požádat správce daně v souladu s daňovým řádem a pokyny GFŘ o posečkání úhrady daně nebo o rozložení placení daně ve splátkách.

Současně s uvedeným zrušením daně z nabytí nemovitých věcí, dochází zákonem 386/2020 Sb. k některým **významným úpravám u daně z příjmu, a to především u fyzických osob.** Tyto změny zákona o daních příjmů však vstoupí **platnost teprve dnem 1.1.2021.** Z těchto již schválených změn upozorňuji na dále uvedené změny:

- prodlužuje se lhůta pro osvobození příjmů z prodeje nemovitého majetku z dosavadních 5ti let na dobu 10 let. Teprve po uplynutí lhůty 10 let budou příjmy z prodejem nemovitého majetku osvobozeny od DPFO. Podle **přechodných ustanovení** novely zákona o daních z příjmu se však toto ustanovení bude vztahovat **jen na nemovitý majetek, pořízený až po vyhlášení účinnosti těchto změn, tj. po 1.1.2021.** Při prodeji majetku pořízeného do 31.12.2020 platí pro osvobození dosavadní lhůta 5 let od nabytí majetku,
- do zákona o daních z příjmů se vkládá nové ustanovení **§ 4b – bytová potřeba**, kterým je definován pojem bytové potřeby pro účely tohoto zákona. Vzhledem k rozsahu tohoto ustanovení doporučuji znění této části zákona k individuálnímu seznámení,
- **snižuje se maximální hodnota úroků** z úvěrů na financování bytových potřeb, které lze v přiznání k DPFO uplatnit jako položku snižující základ DPFO, z dosavadní částky 300 000,- Kč na novou částku **150 000,- Kč.** Pokud však byly tyto úroky zaplacený přede dnem účinnosti zákona 386/2020 Sb., tj. do 31.12.2020 a tyto úroky se vztahují k úvěrům obstaraným do 31.12.2020 na financování bytových potřeb nebo splacení jiné zápůjčky na financování bytových potřeb, použije se na tyto úroky podle přechodných ustanovení zákona 386/2020 Sb., ustanovení ZDP platné do 31.12.2020, tedy snížení základu DPFO bude možno provést do částky 300 000,- Kč,
- **ruší se příslušná ustanovení ZDP**, která se týkají zrušené daně z nabytí nemovitých věcí, např. ustanovení uvedené v **§ 24 odst. 2 písm. ch) nebo písm. u)** a další ustanovení **§ 38k a § 38l ZDP**, které se také týkají zrušené daně z nabytí nemovitých věcí.

Ing. Vladimír Šretr – daňový poradce

V Ústí nad Labem dne 30.9.2020