

NEWSLETTER 2016/2

25. 3. 2016

NÁVRH NOVELY ZÁKONNÉHO OPATŘENÍ SENÁTU O DANI Z NABYTÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

Vážení klienti,

v důsledku množících se dotazů týkajících se změn zákonného opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí s navrhovanou účinností k 1. 4. 2016 zasíláme aktuální informace o stavu tohoto zákona, připravovaných změnách a pravděpodobném termínu účinnosti.

V případě jakýchkoliv dotazů se na nás neváhejte obrátit.

Těšíme se na další spolupráci

JUDr. Ondřej Kochman, advokát
Mgr. Ivana Zelená, advokátní koncipient
a kolektiv

Jak jsme Vás již informovali v našem Newsletteru 2016/1 Poslanecké sněmovně ČR byl předložen návrh novely zákona o dani z nabytí nemovitých věcí, který má vstoupit v účinnost dne 1. 4. 2016.

Hlavní navrhované změny

Nejzásadnější změnou má být **sjednocení poplatníka daně v osobě nabyvatele, tedy kupujícího**. Podle současné úpravy je poplatníkem daně zásadně převodce, tedy prodávající. Smluvní strany si však mohou v kupní nebo směnné smlouvě sjednat, že poplatníkem daně bude nabyvatel, tedy kupující. Tato úprava však v praxi působila mnoho problémů, pokud si strany tuto povinnost ve smlouvě sjednaly nedostatečně. Navrhovaná změna má proto přispět k právní jistotě smluvních stran a také k snazší správě daně.

Současně se sjednocením poplatníka daně v jedné osobě je navrhováno **zrušení institutu ručitele**. Podle současné úpravy totiž v případě, že převodce odmítá vyměřenou daň uhradit, správce daně je oprávněn zaplacení daně vymáhat na nabyvateli. Nabyvatel je tak vystaven nejistotě, zda mu vznikne daňová povinnost, a není v jeho moci tuto skutečnost ovlivnit. Tato nejistota tak se sjednocením poplatníka daně v osobě nabyvatele odpadá a institut ručení již nemá dalšího využití.

Za nabytí vlastnického práva k právu stavby se bude považovat také prodloužení doby, na kterou je právo stavby zřízeno. Tato změna je odůvodněna snahou o zamezení nežádoucí daňové optimalizace ze strany subjektů vůči správci daně. Právo stavby je považováno za právo dočasné, nelze jej zřídit na dobu delší než 99 let. Občanský zákoník však nestanoví minimální dobu, na kterou může být právo zřízeno. Podle současné úpravy se daní pouze uzavření práva stavby na určitou dobu, nikoliv však prodloužení tohoto práva. Protože se pro výpočet daně vychází z délky, na kterou bylo právo stavby uzavřeno, mohly by se tak smluvní strany domluvit, že pro účely nižších daňových odvodů uzavřou právo stavby pouze na 1 rok a následně právo stavby prodlouží například až na celých 99 let. Za toto prodloužení však již nebudou povinny odvést daň. Po novele zákona již toto nebude možné.

Nově bude **od prvního úplatného nabytí vlastnického práva osvobozen pouze převod dokončené nebo užívané stavby rodinného domu nebo jednotky**. Po přijetí zákona již proto nebude možné od daně osvobodit převod rozestavěné stavby rodinného domu nebo jednotky. Důvodem je usnadnění správy daně, neboť rozestavěné stavby se již nezapisují do katastru nemovitostí, a pro správce daně je tak obtížné zjistit, zda se jedná o první úplatný převod a zda je tedy osvobozen od daně.

Při převodu pozemků bez trvalého porostu, na nichž není zřízena stavba a k nimž není zřízeno právo stavby, bude **nově možné k daňovému přiznání přiložit znalecký posudek a uplatnit jej jako uznatelný výdaj** (ve výši odměny a nákladů zaplacených znalci) a odečíst ho tak v rámci určování základu daně. Podle stávající právní úpravy není v případě těchto pozemků možné znalecký posudek uplatnit jako uznatelný výdaj, tuto změny lze tedy jen uvítat.

Účinnost

V návrhu novely zákona o dani z nabytí nemovitých věcí, který byl vládou předložen 27. 10. 2015, je stanovena účinnost ke dni 1. 4. 2014.

Návrh zákona však byl zařazen na program 39. schůze Poslanecké sněmovny a její 1. čtení proběhlo až 10. 2. 2016. Poslanecká sněmovna přikázala návrh k projednání organizačnímu výboru, který má na její projednání podle jednacího řádu Poslanecké sněmovny 60 dní. Dne 18. 2. 2016 však organizační výbor vydal usnesení, ve kterém přerušil projednávání a vyzval k podávání pozměňovacích návrhů do 24. 3. 2016 do 12.00 hodin. V rámci pozměňovacích návrhů byla navržena nové znění článku o účinnosti zákona, a to v tomto znění:

„Tento zákon nabývá účinnosti prvním dnem třetího kalendářního měsíce následujícího po dni jeho vyhlášení.“

Ačkoliv není jisté, zda tento pozměňovací návrh bude organizačním výborem přijat, **jisté je, že zákon v účinnost dne 1. 4. 2016 nevstoupí.** Organizační výbor může návrh zákona projednávat až do 11. 4. 2016 a 2. čtení zákona zatím nebylo zařazeno na program žádné ze schůzí Poslanecké sněmovny. **Účinnost nového znění zákona tak lze očekávat nejdříve ve druhé polovině roku 2016.**

V průběhu jednotlivých čtení a také na základě pozměňovacích návrhů Senátu může dojít ke změnám plánovaných změn. O konečném znění zákona a jeho změnách, důsledcích z toho vyplývajících a nabytí účinnosti zákona Vás proto budeme informovat, až bude zákon přijat.