Zákonné opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí bylo Senátem schváleno

Na 14. schůzi Senátu Parlamentu ČR bylo dne 9. října 2013 schváleno zákonné opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí, které dne 17. října 2013 také podepsal prezident republiky. Toto zákonné opatření Senátu bude předloženo ke schválení na první schůzi nově ustavené Poslanecké sněmovně Parlamentu ČR. Pokud bude Poslaneckou sněmovnou zákonné opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí ratihabováno, zákonné opatření nabyde účinnosti dnem 1. ledna 2014.

Hlavním cílem tohoto zákonného opatření Senátu je zohlednění rozsáhlých změn v oblasti soukromého práva zavedených novým občanským zákoníkem a přizpůsobení stávající úpravy daně z převodu nemovitostí této nové úpravě. S ohledem na skutečnost, že nový občanský zákoník má nabýt účinnosti dnem 1. ledna 2014, je rovněž nezbytné, aby ke stejnému datu byla přizpůsobena právní úprava této majetkové daně. V souvislosti s výše uvedenými změnami má dojít také k plánovanému zrušení zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, a k transformaci daně dědické a daně darovací pod režim daní z příjmů.

Nová úprava daně z nabytí nemovitých věcí v podstatě zachovává dosavadní vymezení osoby poplatníka daně. V případě běžných transakcí na základě kupních a směnných smluv je ponechán poplatníkem daně převodce s tím, že nabyvatel - stejně jako v současné době - je ručitelem. Nově je však smluvním stranám umožněno zvolit si v uvedených případech poplatníkem kupujícího, který ale nebude ručitelem daně. K takovéto změně poplatníka je nezbytná aktivní dohoda smluvních stran. Pokud k uzavření takové dohody mezi smluvními stranami nedojde, bude poplatníkem daně ze zákona stejně jako dle dosavadní právní úpravy prodávající.

V ostatních případech, tj. zejména tehdy, kdy je dle stávající právní úpravy daně z převodu nemovitostí poplatníkem daně nabyvatel, je poplatníkem nabyvatel i podle nového zákonného opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí.

Výše uvedené zákonné opatření snižuje počet případů, kdy je pro stanovení základu daně nezbytné vypracování znaleckého posudku určujícího zjištěnou cenu a jeho povinné předložení poplatníky správci daně. Touto změnou dochází ke snížení nákladů na straně poplatníků a je s ní také spojena nová konstrukce základu daně u běžně převáděných nemovitých věcí, k nimž patří zejména nemovité věci určené k bydlení či rekreaci a některé pozemky.

Pro účely určení základu daně se na rozdíl od dosavadní úpravy nebude sjednaná cena ve všech případech porovnávat se zjištěnou cenou podle oceňovacích předpisů, ale pokud se poplatník rozhodne, bude se sjednaná cena porovnávat s tzv. srovnávací daňovou hodnotou. Pro tyto účely se srovnávací daňovou hodnotou rozumí buď 75% tzv. směrné hodnoty, nebo 75% zjištěné ceny. Směrná hodnota je údaj zjištěný správcem daně, vycházející z cen nemovitých věcí v daném místě a čase při zohlednění druhu, účelu, polohy, stavu, stáří, vybavení a stavebně technických parametrů nemovité věci.

Současně je však poplatníkům i nadále zachována možnost v případě jejich zájmu znalecký posudek nechat vyhotovit. V takovém případě se pro účely stanovení základu daně bude nově vycházet z porovnání sjednané ceny pouze vůči 75 % zjištěné ceny uvedené ve znaleckém posudku.

Náklady spojené s vyhotovením povinně předkládaného znaleckého posudku je nově uznatelným výdajem snižujícím základ daně.

Z hlediska osvobození od daně je nově rozšířena možnost uplatnění osvobození od daně pro případy všech prvních úplatných nabytí vlastnického práva k novým bytům a rodinným domům, včetně pozemků, jejichž jsou součástí. Zákonné opatření Senátu též nově odstraňuje dvojí zdanění finančního leasingu, neboť obsahuje osvobození pro případy nabytí nemovité věci užívané na základě smlouvy o finančním leasingu jejím uživatelem při skončení leasingového vztahu.

Oproti stávající právní úpravě zákonné opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí také celkově omezuje rozsah písemností, jež budou poplatníci povinni k daňovým přiznáním přikládat. Nově právní úprava umožňuje přikládat ostatní písemnosti pouze ve formě kopie. Tato změna rovněž přispívá ke snížení nákladů na straně poplatníků.

Zdroj: MF – Odbor Majetkové daně, daň silniční a oceňování – Odd. Majetkové daně a daň silniční