**Stanovisko k  Návrhu zákona, kterým se mění zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí**

**Obecné stanovisko a pozitivní body novely**

SP ČR pozitivně vnímá odstranění řady nejasností, které v praxi působily problémy, navíc často ve vztahu ke změnám v oblasti soukromého práva**. Vítáme a jako pozitivní vidíme například:**

* úpravu § 1, která zcela jasně a přímo určuje poplatníka (nabyvatel) a která odstraňuje dosavadní nepřehlednost a zmatečnost danou možností volby
* zjednodušení určení základu daně při směně nemovitých věcí, kdy dle návrhu nebude potřeba určovat cenu pozbývané věci, ale určení sjednané ceny bude vycházet pouze z případného doplatku, čímž budou odstraněny problémy s výpočtem daně (§ 13., odst. 2)
* rozšíření použití směrné hodnoty u pozemků s určitými drobnými stavbami a porosty, která sníží potřebu využití znaleckých posudků (§ 15, odst. 3, písm. e)

**Zásadní připomínky k novele**

1. **§ 2, odstavec 4: Požadujeme upravit znění dle následujícího doporučení/návrhu:**

*„(4) Stavba, která je částí inženýrské sítě* ***a je předmětem evidence v katastru nemovitostí****, se pro účely daně z nabytí nemovitých věcí považuje za nemovitou věc.“.*

Odůvodnění:

Znění v návrhu předkladatele nepostihuje jednoznačně všechny části inženýrské sítě, které by předmětnému zákonnému opatření podléhaly. Dané znění nedává návod, jak chápat pojem stavba, zda je spojen s definicí ze stavebního zákona či katastrálního zákona, či naopak vycházet z předpisů soukromého práva. A proto takto formulovaná právní fikce nepřináší jednoznačnou právní jistotu pro daňové poplatníky. Dále nejsou systémově řešeny všechny inženýrské sítě, které pak následně budou ztěžovat kontrolu povinného odvodu uvedené daně ze strany finančních úřadů. Neexistuje registr inženýrských sítí. Nejsou zde postižené ty části inženýrských sítí, které jsou v režimu utajení.

Domníváme se, že námi předložený návrh/doporučení upravuje dané znění tak, že jednoznačně určuje, které části inženýrských sítí budou podléhat dani z nabytí nemovité věci, resp. které stavby jsou danou daní postiženy. Tato formulace je jednoznačná, transparentní, jak pro poplatníky této daně, tak pro kontrolní orgány. Které stavby jsou předmětem evidence v katastru nemovitostí, definuje zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) v ustanovení § 3 odst. 1. Převody vlastnictví k těmto stavbám jsou zde zapisovány, dané údaje jsou veřejně dostupné, včetně smluv, na základě kterých k těmto změnám došlo. Touto úpravou by se snížily náklady státu na výběr této daně spočívající ve složitém vyhledávání těchto skutečností a nejasnému výkladu pojmu předmětu daně.

1. **§ 3, odstavec 2: Požadujeme upravit znění dle následujícího doporučení/návrhu:**

*„(2) Za nabytí vlastnického práva k právu stavby se pro účely daně z nabytí nemovitých věcí považuje také* ***úplatné*** *prodloužení doby, na kterou je právo stavby zřízeno.“*

Spolu s touto úpravou taktéž následně upravit/doplnit související ustanovení:

* § 32, písm. b): „*práva stavby nebo* ***úplatné*** *prodloužení doby, na kterou je toto právo zřízeno, nebo*“
* § 34, písm. a): „*písemnost, na jejímž základě bylo zapsáno vlastnické právo, právo stavby nebo* ***úplatné*** *prodloužení doby, na kterou je toto právo zřízeno, nebo správa svěřeneckého fondu…“*

Odůvodnění:

Navržená/doporučená úprava jednoznačně stanoví, že fikci, že se za nabytí vlastnického práva k nemovité věci považuje i úplatné prodloužení doby, na kterou je právo stavby zřízeno. Původně navržené znění předkladatelem by mohlo dopadnout i na poctivého poplatníka daně, který zřídil právo stavby na základě dohody za jednorázovou úplatu, zaplatit předmětnou daň a následně z objektivních důvodů vyvstala potřeba prodloužení sjednané délky práva stavby, ovšem již bez úplaty. A poplatník daně by podle návrhu musel platit neodůvodněně daň opětovně. Cílem námi předloženého návrhu je eliminovat uvedené riziko nepřípustného dvojího zdanění poctivých poplatníků.

1. **§ 5, písmeno b): Požadujeme upravit znění dle následujícího doporučení/návrhu:**

*„b) přeměnami právnických osob, nebo“*

Tedy vypustit z návrhu část „ s výjimkou převodu jmění na společníka“. A v této souvislosti vypustit § 18, odst. 1e)

Odůvodnění:

Jako pozitivní vidíme vynětí přeměn i jiných právnických osob než obchodních korporací z předmětu daně (§ 5, písm. b). Nicméně nevidíme důvod omezování daňové neutrality přeměn.

**Zásadní připomínky nad rámec předložených úprav**

1. **§5: Požadujeme doplnit nové ustanovení (písmeno d) umožňující osvobození vkladů do základního kapitálu od daně z nabytí nemovitých věcí**

Odůvodnění:

Daňové předpisy by měly rozvoj podnikání podporovat. Případné nezákonné praktiky v rámci těchto operací by měly být řešeny v rámci daňového řádu.

1. **§24: Požadujeme doplnit, aby za uznatelné výdaje byly uznávány také ostatní výdaje přímo související s převodem daného nemovitého majetku.**

Odůvodnění:

Za uznatelné výdaje, o které lze snížit základ daně, by měly být uznány i jiné výdaje než jsou výdaje na znalecký posudek. Příkladem mohou být různé poplatky, odměna notáři, či právníkovi, zprostředkovatelská provize a podobně spojené se zajištěním převodu nemovitosti.

V Praze dne 03.04.2015

Kontaktní osoba: Ing. Bohuslav Čížek, Ph.D., MBA, bcizek@spcr.cz