

Ministerstvo financí předkládá vládě návrh na zrušení daně z nabytí nemovitých věcí

Dle tiskové zprávy Ministerstva financí ze dne 29. března 2020 předkládá Ministerstvo financí návrh na zrušení daně z nabytí nemovitých věcí. Současně se zrušením daně má být navrženo zrušení uplatnění úroků z úvěrů použitých na financování bytových potřeb jako daňového odpočtu. V době přípravy této zprávy nejsou k dispozici žádné detailnější parametry kromě toho, že návrh by měl být účinný retroaktivně k předem stanovenému datu. Zůstává otázkou, zda by se tato retroaktivita vztahovala i k uplatnění úroků z úvěrů.

Uplatnění úroků má zůstat zachováno pro nemovité věci pořízené před tímto datem a přechodné ustanovení by zároveň mělo pamatovat i na refinancování takových úvěrů.

Návrh částečně navazuje na plošné prominutí sankcí souvisejících s prodlením u daně z nabytí, kdy lhůta pro podání přiznání a úhradu daně/zálohy na daň připadá na 31. března až 31. července 2020.

Dle vyjádření ministryně financí citovaného v médiích je očekáván výpadek rozpočtu ve výši 13 až 14 miliard ročně. Tato částka odpovídá vyčíslení nákladů na úplné zrušení daně z nabytí, které bylo uvedeno v posledním takovém návrhu, ke kterému vláda zaujala nesouhlasné stanovisko v prosinci, tj. 13,5 mld. Kč. Z toho dovozujeme, že předmětným návrhem by skutečně pravděpodobně mělo být plošné zrušení celé daně z nabytí nemovitých věcí, které se tak za současné situace stává výrazně pravděpodobnější než kdy dřív.

Vlastníky nemovitých věcí můžeme obecně rozdělit mezi dvě skupiny - 1) fyzické osoby, které uspokojují svou bytovou potřebu a 2) vlastníky, kteří drží nemovitou věc jako investici. Za současné právní úpravy pak jsou od daně z nabytí nemovitých věcí osvobozena první úplatná nabytí nových staveb rodinných domů (včetně pozemků, jejichž jsou součástí) a jednotek v bytovém či rodinném domě.

Ze zatím velmi kusých dostupných informací chápeme, že:

- ▶ Hlavní ekonomický dopad pro osoby, které chtějí uspokojovat svou bytovou potřebu koupí nového domu/bytu fakticky je nemožnost uplatnění souvisejících úrokových nákladů jako odpočtu od základu daně (nabytí by bylo dle stávající úpravy osvobozeno). Pokud bude k němu přistoupeno retroaktivně, může to dokonce jejich situaci zhoršit i u již dojednaných obchodů, pokud počítají s možností uplatnění odpočtu u rozjednaných obchodů (například ve fázi smlouvy o smlouvě budoucí). V případě koupě bytu z druhé ruky se pak nově neuplatní daň z nabytí nemovitých věcí a pro posouzení ekonomického dopadu je tak třeba uvážit případné budoucí daňové odečty (a časovou hodnotu peněz).

- ▶ Pro investory do (a pronajímatele) nových domů/bytů by se z hlediska ekonomického dopadu nemělo nic změnit (nabytí zůstává bez daně a související náklady uplatňují jako doposud). Investoři do starších domů/bytů a jiných nemovitých věcí by však nově měli benefitovat ze zrušení daně z nabytí při zachování stávajícího způsobu uplatňování nákladů. V jejich případě je vhodné zvážit, jestli případnou transakci zrealizovat až po přijetí zákona, resp. poté, co bude známo datum zrušení/neuplatnění daně.

Z hlediska právnických osob je právě vidina neuplatnění daně z nabytí nemovitých věcí často jedním z důvodů proč investoři přistupují na akvizici celých společností (tzv. share deal) namísto koupě samotných nemovitých věcí, případně obchodních závodů zahrnujících nemovitosti (tzv. asset deal). Při zrušení daně by tento argument odpadl, a zájem kupujícího by se pravděpodobně přesunul výrazně ve prospěch asset dealu. Důvody, pro které prodávající preferuje prodej ve formě share dealu (např. časová náročnost distribuce zisku, administrativní náklady na likvidaci společnosti, preferenční daňový režim, ...) by přitom měly zůstat zachovány, a proto lze očekávat, že prodávající společnosti budou mít výrazně náročnější vyjednávací pozici, než doposud. Dalším dopadem z hlediska právnických osob může být uplatnění asset dealu v situacích, kdy by se v dnešních podmínkách typicky uskutečnila přeměna (rozštěpení / fúze) společností. U chystaných transakcí, které standardně dani podléhají, jako jsou prodeje a vklady nemovitých věcí může jejich posunutí znamenat úsporu tohoto transakčního nákladu.

Navrhované změny mohou výrazně ovlivnit způsob, jakým se v České republice prodávají nemovité věci i celé podniky a peněženky všech investorů. Doporučujeme bedlivě sledovat další vývoj, o kterém vás budeme informovat.



Eva Zemanová

eva.zemanova@cz.ey.com
+420 731 627 027



Václav Toman

vaclav.toman@cz.ey.com
+420 730 191 853