

## **Stanovisko komise pro hodnocení dopadů regulace**

### **k návrhu zákona, o dani z nabytí nemovitých věcí**

---

#### **I. Úvod:**

Návrh nového zákona o dani z nabytí nemovitých věcí je vyvolán především přijetím nového občanského zákoníku a zákona o obchodních společnostech a družstvech, které nabývají účinnosti 1.1.2014.

Předložená podrobná závěrečná zpráva z hodnocení dopadů regulace je zpracována v souladu s požadovanou strukturou obecných zásad pro RIA. Je definován problém, dotčené subjekty, jsou identifikovány cíle, kterých má být dosaženo a zároveň možnosti řešení, výhody a nevýhody, preferovaná řešení a identifikace rizik. Je provedena i mimořádně kvalitní kvantifikace jednotlivých uvažovaných variant a rozsáhlé mezinárodní srovnání. V této souvislosti je třeba ocenit současné předložení Vyhlášky k provedení zákona o dani z nabytí nemovitých věcí, na jejímž základě budou prováděny jednotlivé postupy určení směrné hodnoty.

Vzhledem k nové právní úpravě daně z nabytí nemovitých věcí proběhlo rozsáhlé připomínkové řízení, kdy byly do předkládaného znění zákona zapracovány zásadní připomínky z tohoto řízení. Návrh zákona se však předkládá s jedním rozporem, a to s Ministerstvem průmyslu a obchodu, které uplatnilo zásadní připomínku proti sjednocení osoby poplatníka na nabyvatele.

Hlavními body RIA jsou:

- Sjednocení osoby poplatníka daně z nabytí nemovitých věcí – nabyvatel.
- Omezení znaleckých posudků – nová koncepce stanovení základu daně, resp. nabývací hodnoty u vybraných nemovitých věcí.
- Snížení administrativní zátěže, úprava osvobození od daně – redukce a aktualizace.

- Zdaňování převodů účastí v obchodních korporacích (změny ovládající osoby).
- Zdaňování vkladů do obchodních korporací.

## **II. Připomínky a návrhy změn:**

Z předloženého textu návrhu zákona vyplývají některé dopady, které však nejsou vyhodnoceny v závěrečné zprávě RIA. Lze předpokládat, že se jedná pouze o formulační nepřesnost, proto se navrhuje úprava textu návrhu zákona, pokud však toto bylo skutečným záměrem předkladatele, je potřeba ve smyslu níže uvedených připomínek doplnit závěrečnou zprávu RIA.

1. Přesun daňové povinnosti z převodce nemovitých věcí na nabyvatele by mohl, tak jak lze dovodit z textu zákona, znamenat také jiný základ daně, daný jinou definicí úplaty oproti stávajícímu zákonu a znamenal by díky této širší definici i zvýšení tohoto daňového základu Vztah sjednané ceny § 13 a úplaty §5 odst. 1. zavádí určitou právní nejistotu o rozsahu plateb, které by mohly být zahrnuty do sjednané ceny. Úmysl zákonodárce je nezbytné jasně a srozumitelně v zákoně vyjádřit.
2. Objevuje se i nejasnost jaké uznatelné výdaje budou snižovat základ daně, když v dalším textu zákona se dále hovoří jen o jednom výdaji. Není jasné, proč by uznatelnými výdaji dle tohoto zákona neměly být i další správní poplatky povinně vynaložené nabyvatelem nemovité věci.
3. Předkladatel zákona by měl v ustanovení o osvobození u nových staveb vzít v úvahu i obdobné časové testy z dalších daňových zákonů. Nemá logiku, aby v zákoně o DPH se lhůta pro osvobození prodloužila ze tří na pět let a v zákoně o dani z nabytí nemovitých věcí byla lhůta dva roky bez jakéhokoli dalšího zdůvodnění.

## **III. Závěr:**

Komise RIA oceňuje široké připomínkové řízení před předložením zákona a **velmi kvalitně zpracovanou RIA**. Na základě projednání materiálu v komisi RIA a následného upřesnění textu návrhu zákona ve smyslu výše uvedených připomínek, **doporučuje Komise RIA závěrečnou zprávu s ch v á l i t.**

Vypracoval: Ing. Jiří Nekovář

**Prof. Ing. Michal Mejstřík, CSc., v.r.**  
předseda komise