



V Praze dne 15. března 2013
Č.j.: 207/13

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 rozparem, 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:

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 kvalitně zpracovanou RIA. Doporučuje však na základě uvedených připomínek a vlastního projednání v komisi RIA dopracovat text zákona a po té projednat návrh zákona v Legislativní radě vlády.

Vypracoval: Ing. Jiří Nekovář

Prof. Ing. Michal Mejstřík, CSc.
předseda komise