



ZAMĚSTNAVATELSKÝ SVAZ  
DŮLNÍHO A NAFTOVÉHO PRŮMYSLU

*Ing. Zdeněk Osner, CSc.  
předseda*

V Praze dne 20.4. 2020

Vážený pane prezidente,

obdrželi jsme k vyjádření materiál „Návrh zákona, kterým se mění zákony v oblasti daní a některé další zákony“. Připomínky k materiálu uvádíme v příloze.

S pozdravem

Vážený pan  
Jan Wiesner  
Prezident  
Konfederace zaměstnavatelských  
a podnikatelských svazů  
Praha

**Připomínky k novele zákona, kterým se mění některé zákony v oblasti daní a některé další zákony**

K části šesté návrhu zákona – novelizace č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů,

1.

Navrhovaná novela redukuje zákonné výjimky pro úhradu daně z příjmu, mimo jiné prodloužením lhůty – časového testu u nemovitostí z **5 na 15 let**. Důvodová zpráva uvádí, že se jedná o zamezení spekulativním nákupům nemovitostí, kdy kupující již v době koupě počítá s jejím následným prodejem.

§ 4

**Osvobození od daně**

(1) Od daně se osvobozuje

- b) příjem z prodeje nemovitých věcí nebo z vypořádání spoluvlastnictví k nemovitým věcem neosvobozený podle písmene a), přesáhne-li doba mezi nabytím vlastnického práva k těmto nemovitým věcem a jejich prodejem nebo vypořádáním spoluvlastnictví k nim dobu **5 15 let; příjem z prodeje nemovitých věcí nebo z vypořádání spoluvlastnictví k nemovitým věcem neosvobozený podle písmene a), nepřesáhne-li doba mezi nabytím vlastnického práva k těmto nemovitým věcem a jejich prodejem nebo vypořádáním spoluvlastnictví k nim dobu 15 let a použije-li poplatník získané prostředky na obstarání vlastní bytové potřeby; doba 5 15 let se zkracuje o dobu, po kterou byly tyto nemovité věci prokazatelně ve vlastnictví zůstavitele v případě, že jde o prodej nemovitých věcí nabytých děděním od zůstavitele, který byl příbuzným v řadě přímé nebo manželem, nebo o vypořádání spoluvlastnictví k nemovitým věcem nabytým děděním od takového zůstavitele nebo o dobu, po kterou prodávající nebo spoluvlastník vlastnil pozemek, jenž byl předmětem výměny v rámci pozemkových úprav, v případě prodeje nebo vypořádání spoluvlastnictví k pozemku nabytého výměnou od pozemkového úřadu, tato doba se započítává i do doby, která běží od vyřazení vyměněného pozemku z obchodního majetku; ....**

**Navrhujeme upuštění od novelizace tohoto ustanovení.**

**Odůvodnění:**

Nákup a následný prodej nemovitostí z investičních důvodů není právním řádem ČR zakázán a zavádět sankce za využívání nemovitostí jako jednoho z investičních nástrojů nemá opodstatnění. Zásadní však je, že se jedná o ustanovení, které zmrazí výrazným způsobem trh s nemovitostmi. Řada právních předpisů, zejména veřejného práva, vyžaduje pro realizaci záměrů doložit vyřešení majetkoprávních vztahů k pozemku. Rekodifikací občanského práva

v roce 2012 byla znovuzavedena do Českého právního řádu superficiální zásada, tzn. stavba je součástí pozemku (s určitými zákonnými výjimkami). Při realizaci investičních záměrů je tedy potřeba nejprve získat vlastnické právo k pozemku, což již dnes představuje nezanedbatelný problém a obrovskou finanční investici. Trh trpí nedostatečnou nabídkou pozemků k prodeji. Navrhovaným ustanovením vznikne situace, kdy řada vlastníků pozemků se bude obávat jejich prodeje z důvodu nutnosti úhrady daně z příjmu, což trh s nemovitostmi výrazně oslabí. Dále dojde k růstu cen nemovitostí, mnoho vlastníků pozemků tuto novou daňovou povinnost promítne do ceny nemovitosti.

Ve stávající situaci je třeba podotknout, že je nevyvratitelné, že stávající epidemie s sebou přináší hospodářskou recesi, jejímž průvodní jevem bude nezaměstnanost a v neposlední řadě bude část populace postižena finančními problémy, které by bylo možno řešit prodejem nemovitosti – pozemku za účelem vyřešení finančních obtíží. Prodloužením časového testu a tedy zavedením daně z příjmu bude i tento zdroj případných finančních příjmů omezen.

Stát by měl zavádět do právních předpisů spíše podpůrná opatření ke zmírnění dopadů, ne zvyšovat daňovou zátěž.