

Poslanci konečně zrušili daň z nabytí nemovitých věcí

Verze z 4.10.2020 (oprava chyby u použití snížení hodnotového limitu pro úroky z hypoték)

Návrh na zrušení daně z nabytí nemovitých věcí míří po včerejším schválení Parlamentem na podpis k prezidentovi a tak by touto zrušení mohlo již zabránit pouze prezidentské veto, což je velice nepravděpodobné (*pozn. – zákon vyhlášen ve Sbírce zákonů dne 25.9.2020 pod č. [386/2020 Sb.](#)*). Protože je tedy zrušení daně z nabytí nemovitých věcí doopravdy „na spadnutí“ a protože se kolem zpětných účinků tohoto zrušení šíří nesprávné informace, tak se dnešní informace věnuje tomuto tématu podrobněji.

Zrušení daně z nabytí bylo potvrzeno na schůzi Poslanecké sněmovny, která probíhá od včerejška. Poslanci budou na této schůzi v nadcházejících dnech jednat např. o **daňovém balíčku 2021**, jehož součástí je mimo jiné tzv. stravenkový paušál a v jehož rámci budou projednávány také změny na zrychlené odepisování či zvýšení hodnotové hranice pro odpisovaný hmotný majetek ze 40 na 80 tis. Kč. O aktuálních změnách – vč. např. návrhu na **paušální daň** či na **zrušení superhrubé mzdy** (mělo by být předloženo jako samostatný návrh zákona – viz [tisková zpráva](#) MF ze dne 14.9.2020) – Vás budeme průběžně informovat.

Prvou část nabídky přednášek na podzimní a zimní sezónu zveřejníme nejpozději zítra. Pro Váš komfort a Vaše zdraví bude snížena kapacita přednáškových sálů. Současně připravujeme možnost sledování přednášek přes internet.

Zpětné zrušení daně z nabytí nemovitých věcí

Pro zpětné zrušení daně z nabytí je rozhodující, kdy uplynula lhůta pro podání přiznání podle dosavadní úpravy. Jestliže lhůta uplynula před 31.3.2020, tak ke zpětnému zrušení daně nedojde. Jestliže lhůta uplynula 31.3.2020 a později, tak se daň z nabytí zpětně zruší.

Daň tedy bude zrušena pro ty případy, na které se vztahuje generální pardon vyhlášený ve [Finančním zpravodaji 5/2020](#) a prodloužený do 31.12.2020 generálním pardonem ve [Finančním zpravodaji 9/2020](#). Rozhodující tedy je, **kdy katastrální úřad povolil vklad** do katastru nemovitostí (nikoli právní účinky tohoto vkladu, které nastávají zpětně k datu podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí).

Jestliže byl tedy návrh na vklad podán v 11/2019 a katastr vklad povolil ještě během 11/2019, bylo nutné daň přiznat a zaplatit do konce února 2020 a na tento případ se nevztahoval ani generální pardon a ani se na něj nebude vztahovat zpětné zrušení daně z nabytí.

Pokud byl návrh na vklad podán v 11/2019, avšak katastr vklad povolil až ve 12/2019, platí podle stávající úpravy povinnost daň přiznat a zaplatit do 31.3.2020. Protože však na tuto situaci dopadá generální pardon, nebylo nutné daň přiznávat ani platit a tyto povinnosti budou nyní zpětně zrušeny. Pokud daň byla přiznána a zaplacená, bude možné po vyhlášení zákona rušícího daň z nabytí podat žádost o vrácení přeplatku a daň bude vrácena.

Zpětné účinky zrušení se pochopitelně týkají i případů, kdy byl vklad povolen později – např. v 06/2020.

Použití změn zákona o daních z příjmů

Součástí zákona rušícího daň z nabytí je také prodloužení **časového testu pro osvobození od daně z příjmů fyzických osob z 5 na 10 let**. Tato změna bude doprovázena přechodným ustanovením a bude se vztahovat jen na případy, kdy budou nemovitosti nabyty **od 1.1.2021**. V tomto případě tedy bude rozhodující nabytí vlastnického práva (podání návrhu na vklad katastru nemovitostí) a nikoli povolení tohoto vkladu. Jestliže tedy bude návrh na vklad vlastnického práva např. na základě kupní smlouvy podán ve 12/2020 a zapsán až v roce 2021, tak pro kupující fyzickou osobu bude platit nadále 5letý časový test.

Další změnou je snížení maximálního odpočtu úroků z hypoték od daňového základu fyzických osob z 300 na 150 tis. Kč – i tato změna se podle dalších přechodných ustanovení (body 3 a 4 čl. IV č. [386/2020 Sb.](#)) uplatní již od roku 2021. Přechodné ustanovení č. 3 se týká nově uzavíraných hypoték, č. 4 hypoték refinancovaných po 1.1.2021. Použití dosavadního limitu 300 tis. Kč i pro období roku 2021 je nedefinováno pro případy, kdy je příslušná bytová potřeba obstarána do konce letošního roku – v této věci není zatím jednoznačné, zda tímto obstaráním může být např. i uzavření smlouvy o hypotečním úvěru do konce letošního roku. Vzhledem k současným úrokovým sazbám by však limit 150 tis. Kč měl být ve většině případů dostatečný (při úroku 2 % p.a. se jedná o jistinu 7,5 mil. Kč).

VSTUP NA SEZNAM KOMENTÁŘŮ A ZVUKOVÝCH NAHRÁVEK

MOŽNOST DOBROVOLNÉ ÚHRADY ZA POSKYTOVANÉ INFORMACE

Krásné dny přeji

Ingrid a Pavel Běhounkovi
16.9.2020

[Sledujte náš WEB](#)

FACEBOOK O DANÍCH