

**Hodnocení**  
**rigorózní práce paní Mgr. Kateřiny Kalistové**

**Zdaňování vlastnictví, převodů a pronájmů nemovitostí**

---

Paní Mgr. Kateřina Kalistová si za téma své rigorózní práce vybrala problematiku zdaňování vlastnictví, převodů a pronájmů nemovitostí.

V první části, označené jako úvod, autorka hodnotí nemovitosti jako historicky ideální zdroj příjmů státu. V následující první kapitole, Historický exkurs, autorka vysvětluje historický vývoj daňových systémů od starověku až do počátku 90. let 20. století.

V druhé kapitole, nazvané Základní charakteristika pojmů, se autorka zabývá definicemi základních pojmů, s nimiž následně ve své práci pracuje – daň, jednotlivé druhy nemovitostí. Poněkud obsáhle a trochu i mimo rámec zvoleného tématu se autorka zabývá právní charakteristikou forem vlastnictví, pronájmu a převodu nemovitostí, tak, jak vyplývá z občanskoprávních předpisů.

Třetí kapitolu autorka nazvala Daň z nemovitostí a v jejím rámci vysvětluje platnou právní úpravu zdanění pozemků a staveb tak, jak vyplývá ze zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů. V závěru třetí kapitoly na str. 66 autorka konstatuje, že „oznámení či dílčí daňové přiznání je povinen podat i ten poplatník, který přestal být majitelem nemovitosti.“ Při ústní obhajobě rigorózní práce by autorka mohla vysvětlit, ve kterých případech musí poplatník podat daňové přiznání a kdy pouze oznámení správci daně.

Ve čtvrté kapitole, Daň dědická, darovací a daň z převodu nemovitostí, autorka rozebrala právní úpravu dle zákona č. 357/1992 Sb., v platném znění. V rámci pojednání o osvobození od daně z převodu nemovitostí autorka zmiňuje podmínky osvobození v případech vkladů nemovitostí do základního kapitálu

obchodních společností. V rámci ústní obhajoby by mohla rozebrat, zda má na osvobození od daně vliv případ, kdy je jen část hodnoty nemovitosti považována za nepeněžní vklad do základního kapitálu obchodní společnosti a zbývající část hodnoty představuje tzv. emisní ážio.

Pátou kapitolu, Pronájem nemovitostí, autorka věnovala rozboru zdanění nájemného z pohledu zákona o daních z příjmů a zákona o dani z přidané hodnoty. V rámci této kapitoly se autorka poměrně podrobně věnovala i odlišením oprav od technického zhodnocení nemovitosti, zmínila i problematiku nepeněžní formy úhrady nájemného. Do této kapitoly autorka poněkud nesystematicky zahrнула i pojednání o příjmech z prodeje nemovitostí z hlediska daní z příjmů. Pojednání o dani z přidané hodnoty je poměrně stručné, autorka se v podstatě omezuje na konstatování zákonné úpravy, a to rovněž nejen u pronájmu nemovitostí, ale i v případech jejich převodů.

Šestou kapitolu autorka nazvala Ručitel v daňovém řízení. V této souvislosti objasňuje podmínky pro uplatnění daňového ručení tak, jak byly zakotveny zákonem č. 230/2006 Sb.

V sedmé kapitole, Kompatibilita jednotlivých daní s daňovým systémem v Evropské unii, autorka upozorňuje na stávající legislativní praxi, kdy jednotlivá ustanovení směrnic EU jsou v podstatě pouze překládána a takto zařazena do českých právních předpisů, aniž by byla vhodnost doslovného přebírání individuálně posouzena. Jako příklad zdanění v některé zemi EU si autorka vybrala Kypr.

Do osmé kapitoly Mgr. Kalistová zařadila Úvahy, návrhy de lege ferenda a závěr. Pokud jde o návrhy de lege ferenda, autorka však jen odkazuje na závěry, které uvedla v „předchozí kapitole“, s tím, že vycházela z bohaté „judikatury“. Závěry z judikatury však v práci postrádám. Úvahy de lege ferenda jsou dále shrnuty v závěrečné části rigorózní práce, kdy se autorka vyslovuje v podstatě

pro vyšší daňové zatížení, a to ať již zúžením prostoru pro osvobození od daně z nemovitostí, zvýšením daňové sazby nebo rozšířením daně z převodu nemovitostí i na převody podílů v bytových družstvech a obchodních společnostech. Je nepochybně diskutabilní, zda tyto návrhy jsou skutečně vhodnou cestou pro další vývoj zdanění nemovitostí.

Předložená rigorózní práce je zpracována poměrně pečlivě. Je možné ocenit autorčinu snahu o komplexní postížení zvoleného tématu. Určité pasáže však mají popisný charakter, ocenil bych více vlastních názorů na zkoumanou problematiku i zařazení závěrů aktuální tuzemské judikatury.

Citace odborné literatury odpovídá zvyklostem vědecké práce.

Přes drobné nedostatky, které jsem autorce vytkl, hodnotím předloženou rigorózní práci kladně a doporučuji ji k ústní obhajobě. V rámci ústní obhajoby by se autorka mohla zabývat shora naznačenými otázkami.

V Praze dne 20.4.2007

---

JUDr. Petr Novotný