

V problematice zdaňování vlastnictví a převodů bytů se prolínají normy jak práva veřejného, ze kterých plynou subjektům četné povinnosti, tak normy práva soukromého, v jejichž světle je třeba vykládat základní pojmy, s nimiž daňové zákony pracují. Pro pochopení, co je nemovitost, byt, vlastnictví a další stěžejní pojmy prostupující celou touto prací, jsem jim věnovala první část mé práce. V části druhé jsem čtenáře uvedla obecně do daňové problematiky a poté jsem se již zabývala jednotlivými daněmi, jimiž jsou vlastnictví a převody bytů zatíženy.

Byt může figurovat jako předmět zdanění podle celé řady daňových zákonů. Rozlišovat je třeba podle toho, zda je zdaňován stav statický, tedy vlastnictví bytu, některou z majtkových daní, nebo zda je zdaňován stav dynamický, změna v osobě vlastníka. Předmětem zdanění mohou být i skutečnosti s vlastnictvím bytů související, jako jsou věcná břemena a příjmy plynoucí z pronájmu bytu. Z toho je zřejmé, že byt může být předmětem nejen daní majtkových, ale i důchodových. Konkrétně se jedná o následující: daň z přidané hodnoty, daň z příjmů, daň z nemovitostí, daň dědická, daň darovací a daň z převodu nemovitostí. Právní úpravu těchto jednotlivých daní nalezneme v zákonech, které svým názvem odpovídají označení daně.

V pojednání o jednotlivých daních jsem se snažila upozornit na skutečnosti, které mohou v praxi činit svou nejasností a složitostí obtíže a vysvětlit je ve světle judikatury a také občas přidat nějakou poznámku a tip z daňové praxe.

Nemohu opominout upozornit na hlavní nešvar českého daňového práva. Tím je jeho značná nepřehlednost a složitost. Zákonodárce se snažil reformou veřejných financí tento stav alespoň částečně odstranit, ale i přesto zůstává právní úprava daní pro laickou veřejnost „španělskou vesnicí“. Vláda proklamuje svou snahu o zjednodušení daní a nelze než doufat, že tímto směrem podnikne další kroky. Jelikož jsou ale daně oblastí politicky velmi citlivou, dívám se na plány o „jednostránkovém daňovém přiznání“ spíše skepticky.

S nepřehledností a komplikovaností daňové soustavy souvisí i větší prostor pro daňové úniky. Ve změní různých osvobození a výjimek jsou i přes snahy zákonodárce o co „nejneprůstřednější“ právní úpravu stále skulinky, jak daňovou povinnost obejít či alespoň snížit. A není to tím, že by zákonodárce na něco zapomněl, ale spíše naopak je to dáno složitostí dané právní úpravy.

V souvislosti se zjednodušením daňových zákonů nyní probíhá diskuse o novele zákona o daní z nemovitostí, která má vypustit některá osvobození. Dle tohoto návrhu by mělo být zrušeno osvobození od daně pro novostavby, které jsou nyní osvobozeny na dobu 15 let. Tento návrh mi připadá přínosný, protože výše daně je v dnešní době skoro zanedbatelná, takže ji vlastníci nemovitosti skoro nepocítí, a navíc toto osvobození mělo nastartovat novou bytovou výstavbu, která je v dnešní době na vrcholu, takže i tento důvod pro zachování osvobození pro novostavby odpadl. Navíc se tím zvýší příjem obcí, do jejichž rozpočtu výnos z daně z nemovitostí plyne, a ty budou mít více prostředků ke své místní politice. A to, v případě že obec bude dobře hospodařit, občané jistě pocítí jako prospěšné. Dalším bodem návrhu je zrušení pětiletého osvobození u domů, které jejich vlastníci zateplí. S tímto návrhem však souhlasit nemohu. V dnešní době, kdy se klade velký důraz na ekologii, by se měla podporovat snaha šetřit energií a tím šetřit životní prostředí. A zateplení přináší úspory veliké. Jde proto dle mého o krok ne příliš šťastný a uvidíme, jak se s tímto návrhem vypořádá vláda a zákonodárci.

Dále si myslím, že by bylo vhodné zamyslet se do budoucna nad koncepcí převodních daní. Jak jsem již uvedla v příslušné kapitole, administrativní náklady na správu těchto daní jsou značné a výnosy pro veřejný rozpočet z daně dědické a darovací téměř zanedbatelné. Myslím si, že cesta, kterou se vydali na Slovensku, tj. úplné zrušení těchto daní, by byla správným řešením.

Nakonec ještě kritická poznámka k zákonu o daních z příjmů. Právě tento zákon, se kterým se laická veřejnost setkává snad nejčastěji, protože skoro každý má příjmy, které podléhají dani, je celkem složitý na pochopení a orientaci. Do budoucna bych zachovala úpravu daně z příjmů fyzických a právnických osob v jednom zákoně, oddělila bych však důsledněji část týkající se problematiky daně z příjmů fyzických osob, včetně všech ustanovení týkajících se pouze těchto poplatníků, od problematiky daně z příjmů právnických osob a ustanovení oběma daním společným. Také bych se zaměřila na redukci různých odpočtů a osvobození, ve kterých není jednoduché se zorientovat a pro vypočítavé jedince tato úprava skýtá prostor pro daňové úniky. V rámci reformy veřejných financí je do budoucna navrhováno využít nižší sazby ze širšího daňového základu, tedy bez zbytečných úlev a výjimek. Uvidíme, zda se tuto myšlenku podaří prosadit.

Doufám, že má práce naplnila cíle předestřené v úvodu a umožnila čtenáři zorientovat se alespoň základně ve změti ustanovení daňového práva a ujasnit si, jaké daňové povinnosti se váží k vlastnictví a převodům bytů a jak co nejlépe využít možností různých osvobození pro daňovou optimalizaci, a že předestřela i některé problémy daňového práva, které by bylo vhodné do budoucna vyřešit.