

Závěr

Cílem této diplomové práce bylo nastínit elementární daňové povinnosti, vznikající s převodem nemovitostí a v závislosti na úvaze autora, pak poskytnout v jednotlivých kapitolách dostatečný prostor pro jejich detailnější a hlubší prozkoumání. Dostatečný prostor byl věnován dani z převodu nemovitosti, dani z přidané hodnoty a dani z nemovitosti. Kapitola byla též věnována dani z příjmu fyzických a právnických osob. Nastíněná problematika daně z příjmu fyzických a právnických osob je však natolik složitá a obsáhlá, že nebyla předmětem této diplomové práce, ale byla pouhým zmíněním základních institutů tohoto daňové odvětví.

Mimo výše uvedené, byla v diplomové práci věnována kapitola katastru nemovitostí a právního institutu vlastnictví, včetně nastínění možností převodu (přechodu) vlastnického práva. Autor si je vědom provázanosti a složitosti právních předpisů související s uvedenou problematikou, která však svojí rozsáhlostí zlehka překračuje hranice a úroveň podrobnosti této diplomové práce.

Ve světle popsaných daňových povinností přistupující k převodu nemovitosti, se dle autorova názoru, jeví současný platný právní stav (*de lege lata*) z praktického hlediska a z pohledu jaké by právo mělo být (*de lege ferenda*) jako nevhodný.

Jde zejména o ustanovení daně z nemovitosti a daně z převodu nemovitosti.

Nejenže daň z nemovitosti neodpovídá Stiglitzovým kritériím – zejména administrativní jednoduchosti, finanční nenáročnosti na výběr daně, poměru mezi výdaji na výběr a příjmy z daně, spravedlnosti, kdy není její výše vázána na příjmy poplatníka, ale zejména z její jakési nadbytečnosti. Daň z nemovitosti byla v historii zavedena čistě z pragmatického hlediska. Jak měl panovník či monarcha vybírat své daně od svých poddaných, velkostatkářů (dnešní fyzické a právnické osoby) v době, kdy neexistovala elektronická daňová přiznání, jak měl být spravedlivý a rozlišit mezi těmi kdo mají příjmy a kdo ne? Nejjednodušeji dle počtu nemovitostí a zemědělských polí. Vlastnictví bylo a je neoddiskutovatelné a zjevné. V současné době, kdy jsou však již zavedeny systémy účetnictví, kdy fyzické a právnické osoby podléhají a platí daň z příjmu, se výběr daně z nemovitosti jeví jako neopodstatněný.

De lege ferenda by tak ustanovení týkající se daně z nemovitostí mělo být zrušeno, a to i přesto, že příjmy z daně z nemovitosti jsou přímým příjmem jednotlivých územních samosprávných celků, kterým tak vylepšují jejich rozpočet.

PDF vytvořeno zkušební verzí pdfFactory www.fineprint.cz

Diplomová práce Daňové povinnosti spojené s převodem nemovitostí

- 89 -

U ustanovení týkající se daně z převodu nemovitosti je situace obdobná, neboť tato daň *de lege lata*, tak představuje jen další daňovou zátěž (nad daň z příjmu fyzických a právnických osob) bránící rozvoji podnikání. Jestliže například společník společnosti s ručením omezením, bude chtít získat finanční prostředky z převodu nemovitosti, kterou realizuje jeho společnost je pro něj připravena trojí zátěž. První zdanění při převodu nemovitostí je daň z převodu nemovitosti, která je ve výši 3% ze sjednané (nebo stanovené) ceny. Dále bude společnost vystavena dani z příjmu právnických osob ve výši 21% a do třetice, příjem společníka podléhá srážkové dani ve výši 15%.

Nad to se diskriminační charakter daně z nemovitosti ještě více vyostřil novelou zákona o dani dědické, darovací a z převodu nemovitostí, s účinností k 1.1.2008, kdy bylo zavedeno osvobození od daně darovací u bezúplatných nabytí majetku osobami zařazených do I. a II. skupiny (tj. osoby přímé a nepřímé, viz novela zákonem č. 261/2007 97).

Převod velkého množství nemovitostí, se v praxi děje skrze právnické osoby, do jejichž majetku jsou vkládány nemovitosti, které mají být předmětem převodu, a kdy převod právnické osoby nepodléhá dani z převodu nemovitosti. Působnost daně z převodu nemovitosti je tak vztažena v reálném životě zejména na fyzické osoby (drobné podnikatele), jimž se z finančního hlediska nevyplatí speciálně zakládat společnosti pro převod nemovitostí.

De lege ferenda, by tak bylo vhodné následovat právní stav, který vznikl na Slovensku k 1.1.2004 a 1.1.2005, kdy došlo ke zrušení daně dědické a daně darovací respektive daně z převodu nemovitosti.