

Pro připomenutí a závěrečný přehled na následující řádcích stručně zrekapituluji informace a hlavní myšlenky v práci obsažené. Smyslem tohoto shrnutí sice nemůže být detailní opakování faktů z textu práce nebo opětovné zamýšlení se nad případnými nedostatky právní úpravy, na které jsem upozorňoval již u jednotlivých institutů, ale přesto si dovolím shrnout to nejpodstatnější.

V problematice zdaňování vlastnictví bytů se prolínají normy jak soukromého, tak i veřejného práva. Z veřejnoprávní sféry daňového práva sice pro vlastníky bytů vyplývají mnohé povinnosti, přičemž ale aby bylo vůbec možné hovořit o vlastnictví bytů, je třeba tyto pojmy vykládat ve světle norem práva soukromého, tedy jako bytové jednotky podle zákona o vlastnictví bytů. Základní úvod do oblasti bytového práva, jako součásti práva občanského, zaměřený na nabývání vlastnického práva k bytům a jeho převody, včetně nejdůležitějších definic významných pro interpretaci jednotlivých daňových norem, jsem proto provedl v části první této práce. V části druhé jsem nejprve čtenáře uvedl do systému daní, včetně přiblížení jejich kategorizace a vývoje zdaňování bydlení, tak aby byly patrné historické kořeny současné úpravy.

Byt je předmětem zdanění podle celé řady daňových zákonů. Pro určení konkrétní uplatňované daně je třeba rozlišovat, zda se jedná o stav statický, tedy o zdanění pouhého vlastnictví bytu některou ze skupiny majetkových daní, nebo o převod vlastnického práva, kdy daňově postihovanou skutečností je změna v osobě vlastníka bytu. V práci se též zabývám problematikou s vlastnictvím související a sice zřízením věcného břemene k bytu, nebo využívání vlastnictví bytu pro účely získání příjmu z pronájmu, neboť i tyto skutečnosti jsou daňově relevantní. Kromě daní majetkových se tak na základě výnosu plynoucího z bytu uplatní i daně důchodové. Z výše řečeného vyplývá, že vlastnictví nebo převod bytové jednotky může být předmětem těchto daní: daní z příjmů, daně z přidané hodnoty, daně z nemovitostí, daně dědické, daně darovací a daně z převodu nemovitostí, přičemž úprava jednotlivých daní se nachází v příslušných názvem korespondujících zákonech.

U každé z daní jsem se snažil upozornit na skutečnosti, které mohou způsobit svou nejasností nebo složitostí určité problémy, ať už jsem na ně byl upozorněn při studiu odborné literatury nebo z vlastní praxe. Třebaže jsou moje zkušenosti v daném ohledu pochopitelně limitované, pokusil jsem se v práci doporučit cesty daňové optimalizace související s vlastnictvím a převody bytů, spočívající převážně ve volbě a využití vhodného osvobození od daně, nebo alespoň patřičného snížení daňového základu.

Důležitý dopad na téma práce měla i reforma veřejných financí, provedená zákonem o stabilizaci veřejných rozpočtů, schválená v podzimních měsících roku 2007 a účinná od 1.1.2008, která přináší novelizaci všech výše uvedených daňových zákonů. V každé kapitole týkající se příslušné daně jsem proto zmínil praktické dopady reformy a snažil se poskytnout co nejvěrnější obraz o tom, co vlastníky bytů v následujících letech z daňového pohledu čeká. Jedná se jak o následky pro daňové poplatníky nepříznivé, což je příklad zvýšených sazeb u daně z přidané hodnoty nebo změny výpočtových koeficientů u daně z nemovitostí, tak i naopak převážně pozitivní, kam patří především novelizovaná úprava převodních daní, ale i snížená sazba daní z příjmů. V příslušných kapitolách jsem proto uváděl, v kterých případech je nejvýhodnější uskutečnit převod bytové jednotky nebo nabýt vlastnictví ještě za účinnosti staré úpravy a kdy je naopak lépe vyčkat na rok 2008.

V případě daně z přidané hodnoty lze dokonce využít současnou výši daně i v případě převodu vlastnictví k bytové jednotce až v příštím roce, pokud bude její cena uhrazena do konce roku letošního, neboť rozhodné je datum uskutečnění zdanitelného plnění. Tento postup ale přináší pro nabyvatele i právní rizika, proto ho mohu doporučit pouze u bytů, které jsou již téměř před dokončením a to ještě za podmínky, že kupující uhradí nejvýše 90% z kupní ceny a zbytek si ponechá jako jistotu až do okamžiku nabytí vlastnického práva.

Obecně tedy daňová reforma přináší výhody v případě bezúplatného převodu bytové jednotky v rámci příbuzenských svazků a pro vlastníky bytů, kteří je využívají k získání příjmu z pronájmu nebo budou byt prodávat a

zatím nedosáhli potřebné doby pro osvobození příjmu z prodeje. Na reformě budou naopak poplatníci trazit při nákupu bytu, jehož vlastník je plátcem daně z přidané hodnoty (tedy nejtýpistiěji při nákupu nového bytu), neboť dojde ke zvýšení sazby DPH. Nicméně pohotovou úpravou zákonné definice sociálního bydlení bylo zákonodárcem zajištěno, že růst DPH u většiny nových bytů nebude tak výrazný, jak bylo původně očekáváno.

Negativní dopady na daňovou zátěž nejspíše přinese i novelizovaná daň z nemovitostí, kde ovšem bude do značné míry záležet na aktivitě obecních samospráv, zda se rozhodnou uplatnit nový místní koeficient či nikoliv.

Dopady daňové reformy (a to navíc pouze v oblasti bydlení) na jednotlivce lze odhadnout rozhodně snadněji než její důsledky pro veřejné rozpočty, kde výsledek bude vzhledem k výše uvedeným skutečnostem zřejmý až s jistým odstupem, tedy nejdříve po skončení zdaňovacího období roku 2009. Už jen z hlediska právní jistoty poplatníků proto není přímo na pořadu dne přicházet se zásadními změnami v oblasti zdaňování bytů, dokud nedojde k důkladné analýze dopadů současné reformy na veřejné rozpočty a trh s bydlením. Nicméně budu-li uvažovat v rovině de lege ferenda o budoucích perspektivách daňové legislativy, musím uznat, že existuje stále řada příležitostí, kde by měl zákonodárce konat a současnou úpravu vhodně novelizovat. Na prvním místě se jedná o zákon o daních z příjmů, kde dosavadní roztržitá a někdy i částečně se překrývající úprava prakticky vylučuje pochopení zákona laickou veřejností. Přitom taková umělá profesionalizace (ve smyslu nikoliv profesionálně zpracovaný, nýbrž pochopitelný pouze pro profesionály) je v rozporu s obecnými maximami o účinném působení práva. Lze samozřejmě chápat, že zákon musí vyčerpávajícím způsobem stanovit přesná pravidla, tak aby bylo pokud možno zamezit daňovým únikům, otázkou přesto zůstává, zda samotná nepřehlednost právního předpisu společně s řadou výjimek obcházení práva nenahrává. Jako první, přestože stále jen poněkud formální krok, by měl zákonodárce alespoň zreorganizovat strukturu zákona tak, aby v rámci jedné hlavy zákona či paragrafu byla uspořádána daňová osvobození spolu související. Zavedením

rovné daně také řada výjimek z daňové povinnosti ztrácí své opodstatnění a měla by být postupně zrušena.

Zákonodárce by rovněž měl v blízké době zpřesnit koncepci sociálního bydlení, tak jak je definováno v zákoně o DPH, neboť dle mého názoru úprava, která nabývá účinnosti prvním lednem roku 2008 obchází účel a smysl komunitárního práva, jenž je vyjádřen v příslušné směrnici a je jen otázkou času, kdy Evropská komise na problém upne svou pozornost. České republice pak bude hrozit tlak ze strany orgánů Evropské unie, neboť teleologický výklad je zásadním kritériem používaným pro posuzování souladu národních a komunitárních předpisů.

Charakteristickým rysem českých daňových předpisů je též jejich nevyrovnanost a v jistém smyslu i nekonceptčnost. Nedostatky právní úpravy jsou patrné zejména co se týče používaného pojmosloví, případně legálních definic. Neexistuje jednotná nebo univerzální daňověprávní terminologie nebo definice pojmů používaných v jednotlivých zákonech. Nejen, že je při aplikaci daňových zákonů příliš často nutné interpretovat jimi používané pojmy pomocí subsidiárního použití jiných právních předpisů, nýbrž i v rámci jednoho zákona jeden a týž pojem může mít odchylný význam, aniž by tak přímo plynulo z textu zákona (např. pojem „byt“ v zákoně o daních z příjmů). Pro neodborníky je potom přirozeně velmi obtížné takovému kontextu rozumět. Sjednocení daňověprávní terminologie by tudíž mělo být jedním z prvních kroků, které by měl zákonodárce provést. Jednalo by se jistě o úkol méně obtížný než rozsáhlé změny v předmětech či sazbách daní, neboť zpřesnění daňové legislativy by na rozdíl od předchozích bodů nemělo představovat zásadní překážku pro dosažení potřebného konsensu napříč politickým spektrem.