

---

V úvodu mé práce bych ráda představila důvody, které mě vedly k výběru tématu „Daňové aspekty vlastnictví nemovitostí a jejich převodů se zaměřením na vlastnictví bytů“ a uvedla, jak míním celou práci koncipovat a jakých cílů dosáhnout.

Hlavní důvod je zároveň důvodem nejprostším. Jedná se o problematiku, která se dotýká velice širokého okruhu lidí, a proto je její pochopení a znalost pro život a advokátní praxi velice užitečná. Daňové zatížení vlastnictví a převodů nemovitostí má celospolečenský dopad, jelikož každý potřebuje nějakým způsobem uspokojit bytovou potřebu svou a své rodiny. V současné době dochází se vzrůstající životní úrovní v kombinaci s dostupností úvěrů pro relativně široký okruh veřejnosti k nárůstu zájmu o pořízení vlastního bydlení. Také postupující deregulace nájemného činí finanční náklady na nájemní bydlení nevýhodným, jelikož výše měsíčních splátek hypotéky dnes dosahuje (alespoň v Praze) výše měsíčního nájemného. Pak je zcela přirozené, že čím dál více lidí preferuje pořízení vlastního bytu před placením nájemného. Navíc konečně i do České republiky dorazil trend, kdy si mladí lidé pořídí do začátku menší byt, jenž se pro ně později stane základem financování bydlení příhodnějšího, vyhovujícího jejich měnícím se potřebám. S tímto koresponduje i vývoj bytového trhu, který je velmi dynamický. Stále více bytů se dostává do vlastnictví jednotlivých osob a zároveň roste počet jejich převodů. Na toto vlastnictví a převody jsou však navázány četné daňové povinnosti, které je třeba znát a které jsou předmětem této práce.

Další důvod souvisí s mou praxí. Během studia jsem pracovala v mezinárodní advokátní kanceláři, která spolupracovala na projektech velkých developerských společností zabývajících se výstavbou jak velkých obchodních tak i bytových komplexů, takže s problematikou nemovitostí a jejich financování jsem se setkávala již dříve. Nyní se sice věnuji praxi v malé advokátní kanceláři, ovšem o to častěji se setkávám s převody nemovitostí a bytů mezi jednotlivými osobami a klienti oceňují, když jim dokáží poradit i v daňové oblasti.

Finanční právo, do jehož oboru daňová problematika spadá, je sice součástí veřejného práva, ale nemovitosti a byty, včetně jejich převodů, jsou upraveny normami práva občanského a do určité míry obchodního, které je součástí práva soukromého. Proto jsem i tuto práci tématicky rozdělila na dvě hlavní části. V první části stručně nastíním problematiku právní úpravy vlastnictví, nemovitostí a bytů, abych vymeziła pojmy, bez jejichž pochopení nelze plně porozumět části druhé, stěžejní, věnované daním.

Hlavním cílem této práce je nastínit stručný přehled, jaké všechny daňové povinnosti se k vlastnictví a převodům nemovitostí a bytů váží. A že jich není málo nemusím ani dodávat. Ráda bych osvětlila základní pojmy a principy daňového práva a konstrukční prvky jednotlivých daní, o kterých v této práci pojednávám, a to nejen z pohledu platného práva, ale i ve světle judikatury interpretující jednotlivá ustanovení daňových zákonů. Jelikož zadání této diplomové práce pokrývá velice širokou oblast, o které by se dalo napsat mnohem více, než má být cílem diplomové práce, zaměřím se v ní blíže především na otázku osvobození od daně z převodu z nemovitostí, kterou doprovází četná judikatura, jež tvoří přílohy této práce, a v ostatních částech práce většinou pouze zmíním stěžejní judikáty či problémy a tipy z daňové praxe. Poslední dvě kapitoly pak věnuji problematice správy daní, z níž se zaměřím na úpravu daňové kontroly. Jde o oblast, kde je důležité vycházet z judikatury soudů a kde na konci roku 2008 Ústavní soud učinil dvěma v současné době hojně diskutovanými nálezy „malou revoluci“. Protože daňová kontrola není řízením, na které by se každý těšil, je dobré být na ni připraven a znát svá práva a možnosti.