

# Změna plátce daně z nabytí nemovitosti ztíží prodej bytů



Author: SF/pb | Published: 16.03.2015

„Historicky byl kupující vždy ručitelem a daň platil prodávající z peněz, které získal z prodeje. Ideálně se toto řešilo uložením kupní ceny do úschovy, odkud daň šla rovnou finančnímu úřadu. Ceny nemovitostí se logicky uváděly jako konečné, tedy včetně daně,“ poznamenal V. Zuzák, podle něž je zvažovaná úprava nevýhodná hlavně pro kupující.

## Potíže s hypotékou?!

Výrazný problém budou mít hlavně ti lidé, kteří si kvůli pořízení vlastního bydlení berou hypoteční úvěr. Mezi klienty realitních kanceláří tvoří zhruba 60 %. „Hypotečním klientům by nově vznikl nemalý náklad, který by jim banka hypotečním úvěrem nezařadila, protože podle navrhované úpravy nebude zahrnut v kupní ceně. Mnoho hypotečních klientů běžně hradí pouze 15 % kupní ceny z vlastních prostředků, protože více prostředků zkrátka nemá. Další čtyři procenta na úhradu daně pouze z vlastních prostředků by tak kalkulacemi hypotečních klientů výrazně zahýbalo,“ upozorňuje ředitel společnosti Lexxus Peter Višňovský. Stejný názor má i výkonný ředitel sítě Re/Max Hanuš Němeček. „Pakliže banky nezačnou nabízet úvěr i na samotné zaplacení daně, může novinka přitížit těm, kteří od banky chtějí co nejlepší úrokovou sazbu a jsou schopni do nemovitosti investovat alespoň 15 % z ‚vlastní kapsy‘. Z 15 % se po odečtení daně stane 11 % a na ideální úrokovou sazbu již nedosáhnou,“ vypočítal H. Němeček. Zájemcům o byt či dům bez vlastních peněz, kteří uvažují o stoprocentní hypotéce, změna nákup podle Zuzáka zcela znemožní. „Nebudou totiž mít na zaplacení daně,“ podotkl Zuzák z Maxima Reality.

## Potíže s odhady?!

Obchodní ředitel realitní sítě Sting Michal Kresta zase upozornil na to, že problémy budou i se znaleckými posudky prováděnými po uzavření obchodu. „Pro kupujícího to bude velká neznámá, zejména v případech, kdy financuje nákup nemovitosti hypotékou. Pokud totiž finanční úřad zpochybní vypočtenou daň z převodu a bude vyžadovat doplatek, může to být pro kupujícího nepříjemné překvapení a dodatečné náklady,“ uvedl M. Kresta. Realitní makléři proto očekávají ještě komplikovanější vyjednávání o ceně. „Myslíme si, že prostřednictvím požadované slevy, která je fenoménem současné doby, bude tato daň de facto opět přenesena na prodávajícího,“ odhaduje předseda představenstva Realitní společnosti České spořitelny

## Potíže s výběrem daně?!

Poplatníkem daně je v současnosti podle zákona v případech nabytí vlastnického práva koupí nebo směnou prodávající, pokud se s kupujícím ve smlouvě nedohodne, že plátcem daně bude právě kupec nemovitosti. Ministerstvo financí to chce novelou změnit. „Pravděpodobně se nedaří efektivně vybírat daň z převodu nemovitostí. Pokud majitel prodá nemovitost a následně nezaplatí daň, je těžší z něho neuhrazenou daň vymoci, i když i ve stávajícím stavu je ručitelem kupující. Při chystané změně by měl povinnost odvést daň přímo kupující a v případě, že daň neodvede, je možnost vymožení daně efektivnější z důvodu, že je vlastníkem koupené nemovitosti na rozdíl od prodávajícího, který už nevlastní nic a je tedy složitější dluh vymoci,“ hledá důvody změny, navrhané ministerstvem financí, Michal Kresta z RK Sting.

---

16.03.2015 08:00, SF/pb