

PENÍZE POD KONTROLOU

Ing. MIROSLAV ŠKVÁRA, MBA



TÉMA 45

DAŇ Z NABYTÍ NEMOVITOSTI

- ZMĚNA JE POZITIVNÍ
- KOLIK SI MŮŽETE ODEČÍST?
- PRODLOUŽENÍ ČASOVÉHO TESTU
- DALŠÍ PARAMETRY ODPOČTU
- ZÁVĚR

CO SE ZMĚNILO?

Pokud bychom chtěli stručně charakterizovat letošní legislativní změny, stačilo by si uvědomit:

- Kupující už nemusí platit daň.
- Jestliže splácíte hypotéku, na úrocích si odečtete méně.
- Pokud bydlíte v družstevním bytě, nevyplatí se vám ho prodat dříve než za 10 let od pořízení.

ZMĚNA JE POZITIVNÍ

Poslanci dne 15. září 2020 definitivně potvrdili zrušení daně z nabytí nemovitých věcí a 18. září 2020 jej podepsal také prezident Miloš Zeman. Nyní už zbývá jen formální vyhlášení novely ve Sbírce zákonů. Daň z nabytí nemovitosti platil doposud kupující ve výši 4 %, a to z pořizovací ceny nemovitosti. Platba musela proběhnout nejpozději do konce třetího měsíce následujícího po měsíci, v němž byl zapsán vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí. Do státní kasy z ní ročně plynulo kolem 13 miliard Kč. S daní současně zanikne i povinnost podávat přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí. Díky úbytku papírování bude možné snížit počty úředníků přibližně o 500 míst, což státu ušetří řádově stamiliony korun.

Povinnost platit daň zaniká zpětně od 1. prosince 2019. Týká se to tedy všech, kteří dokončili vklad do katastru nemovitostí v prosinci 2019 nebo později. Ti, kteří měli lhůtu pro podání daňového přiznání do **31. března 2020** a následně jim byla platba daně odložena do konce srpna 2020, ji už proto platit nemusejí. A jestliže jste daň už zaplatili, bude vám na základě žádosti vrácena.

KOLIK SI MŮŽETE ODEČÍST?

V současnosti si můžete odečíst úroky z hypotéky ve výši maximálně **300 000 Kč** za rok. Úroky se odečítají ze základu daně jako tzv. nezdanitelná část daně. Skutečná úspora na dani se pak rovná 15 % z částky zaplacených úroků. Maximální úspora na dani je tedy 45 000 Kč ($300\,000\text{ Kč} \times 0,15$).





Od příštího roku, kdy bude možné si odečíst pouze 150 000 Kč, půjde tedy konkrétně o částku 22 500 Kč ($150\,000\text{ Kč} \times 0,15$). Odpočet úroků můžete uplatnit jednou ročně buď v daňovém přiznání, nebo v rámci ročního zúčtování daně, které za vás jako zaměstnanec provede mzdová účetní vašeho zaměstnavatele.

Pro uznání odpočtu úroků musíte být schopni doložit výši zaplacených úroků. FÚ po vás bude požadovat originál. Potvrzení zasílají banky a stavební spořitelny svým klientům vždy na konci kalendářního roku. I vy můžete banku či stavební spořitelnu o potvrzení sami požádat. Jestliže odpočet úroků uplatňujete prvně, musíte doložit smlouvu o poskytnutém úvěru a také výpis z katastru nemovitostí. Opět se musí jednat o originál.

Modelová hypotéka: Splatnost 25 let a úroková sazba 1,99 % p. a.

Výše úvěru	Suma zaplacených úroků v 1. roce splácení
1 000 000 Kč	19 617 Kč
2 000 000 Kč	39 233 Kč
3 000 000 Kč	58 850 Kč
4 000 000 Kč	78 466 Kč
5 000 000 Kč	98 083 Kč
6 000 000 Kč	117 699 Kč
7 000 000 Kč	137 316 Kč
8 000 000 Kč	156 933 Kč
9 000 000 Kč	176 549 Kč
10 000 000 Kč	196 166 Kč

Z modelového výpočtu je zřejmé, že pro klienty, kteří uvažují o vyšším hypotečním úvěru na pořízení nemovitosti k vlastnímu bydlení, je rozhodně daňově výhodnější uskutečnit transakci ještě v letošním roce. Nebudou totiž hradit daň z nabytí nemovitosti a budou moci odečítat úroky až do limitu **300 000 Kč**.

Zájem o hypotéky byl v srpnu 2020 opět rekordní. S objemem poskytnutých hypoték ve výši 19,173 miliardy Kč se letošní srpen stal nejúspěšnějším osmým měsícem v historii Fincentrum Hypoindexu.

Průměrná výše hypotéky vyrostla až na současných 2 791 673 Kč. Vzhledem k výše uvedené legislativní změně lze předpokládat, že si klienti tuto skutečnost uvědomí a poskytovatelé pocítí poptávku po úvěrech na bydlení s vyššími částkami.

PRODLOUŽENÍ ČASOVÉHO TESTU

V roce 2020 je od daně z příjmu fyzických osob osvobozen příjem z prodeje nemovitosti, u které není splněna podmínka vlastního bydliště, jestliže mezi nabytím a prodejem uplynula lhůta 5 let. Pokud není dodržen časový test, potom podléhá příjem z prodeje takové nemovitosti 15procentní dani z příjmu fyzických osob. Příjmem dle § 10 je následně příjem ponížený o související výdaje a je nutné vyplnit přílohu číslo dvě daňového přiznání.

Od ledna 2021 se však časový test prodlužuje z 5 na 10 let. Investoři kupující nemovitost za účelem jejího zhodnocení v čase budou muset tedy nemovitost vlastnit delší dobu, což nebude pro některé z nich možné, a v takovém případě je nutné ve finančních kalkulacích zohlednit právě platbu daně z příjmu fyzických osob.

V praxi to znamená, že pokud klient koupil nemovitost například v září 2020 a plánuje ji pronajmout na dobu 5 let a následně prodat se ziskem, platí pro něho ještě pouze pětiletý časový test. Oproti tomu pokud klient plánuje v roce 2021 koupit investiční byt, musí při svém investičním rozhodování počítat již s desetiletou lhůtou pro *daňové osvobození příjmu z případného prodeje bytu*.

Do pětileté lhůty spadají nemovitosti, které nejsou určeny k trvalému bydlení. Jedná se o rekreační objekty, nebytové prostory nebo pozemky. Nemovitosti určené k bydlení jsou zahrnuty do pětileté lhůty tehdy, když jste v nich neměli trvalé bydliště. Pětileté období se vztahuje také na podíly v bytovém družstvu.

U nemovitostí, ve kterých má vlastník alespoň 2 roky trvalý pobyt či jinak prokázané bydliště, zůstane nadále příjem z prodeje osvobozen od daně z příjmů. Při dřívějším prodeji bude od daně osvobozen, pokud kupní cenu použije na bytovou potřebu. Obdobně bude nadále od daně osvobozeno odstupné, pokud bude použito na bytovou potřebu.

DALŠÍ PARAMETRY ODPOČTU

Úroky z hypotéky si můžete odečíst jen tehdy, když na daních z příjmů zaplatíte za rok více, než činí roční sleva na poplatníka, což je nyní 24 840 Kč.

Jestliže pracujete za menší než minimální mzdu, odpočet úroků si uplatnit nemůžete. Obdobně je to v případě, když pracujete jen na dohody o provedení práce s odměnou méně než 10 000 Kč měsíčně, kdy z příjmu zaplatíte srážkovou daň.

Úroky z hypotéky si nemůže uplatnit ani OSVČ s nízkým ziskem, jestliže její daňová povinnost bude do částky 24 840 Kč (což odpovídá zisku 165 600 Kč). Pokud pracujete za minimální mzdu, můžete si odpočet uplatnit až do výše své roční daně, což činí při výši minimální mzdy 14 600 Kč daňový odpočet ve výši 10 440 Kč.

JEDNOTNÁ DEFINICE BYTOVÉ POTŘEBY

V zákoně o dani z příjmu bude nový § 4b, ve kterém bude definice bytové potřeby jednotná pro všechny výše uvedené případy. Obsahově odpovídá současné definici bytové potřeby pro odpočty úroků z hypoték v § 15. Dojde ke zpřesnění účelu „nákup pozemku s budoucí výstavbou“ – dosud bylo nutné doložit zahájení výstavby do 4 let od uzavření smlouvy o úvěru, nově od data nabytí pozemku.

ZÁVĚREM

Změna je důležitá pro všechny kupující. Daň z nabytí ve výši **4 %** z ceny nemovitosti znamená, že v případě nákupu nemovitosti v hodnotě **2 000 000 Kč** musel kupující počítat s tím, že zaplatí státu daň z nabytí ve výši **80 000 Kč**. Proto lze celkově považovat změnu za pozitivní pro kupující.