

NOVINKY V PŘEVODECH NEMOVITOSTÍ V ROCE 2020

Pokud v letošním roce zvažujete koupi či prodej nemovitosti, neměly by Vám uniknout novinky, které již byly přijaty nebo jsou plánovány v oblasti převodů nemovitostí.

1. Zrušení předkupního práva

V předtuše očekávání nadcházející ekonomické krize přichází podstatná změna práva nemovitostí, a sice zrušení dosavadního předkupního práva spoluvlastníků nemovitostí. Tato změna výrazně ovlivní proces akvizice nemovitostí ve prospěch kupujícího. Právní úprava předkupního práva se v posledních letech poměrně často měnila, a byla tak poměrně nepřehledná.

Od 1. 1. 2018 do 1. 7. 2020, tedy dva a půl roku, jsou nastavena pravidla pro předkupní práva ke spoluvlastněným nemovitostem tak, že pokud chcete prodat svůj podíl na nemovitosti, **musíte nejprve svůj podíl nabídnout ostatním spoluvlastníkům**. Takto nastavené předkupní právo bohužel komplikuje především prodeje bytů v případě, že jsou například sklepy nebo garáže vymezeny podílem na společných prostorách. Statistiky realitních kanceláří uvádějí, že přibližně 5-10% obchodních případů ztroskotá na existenci předkupního práva, o jehož existenci obvykle neměli vlastníci nemovitostí tušení. V naprosté většině případů pak přichází problém týkající se zajištění prohlášení o nevyužití předkupního práva od ostatních spoluvlastníků, což je zejména v případě bytových domů zdlouhavý a značně komplikovaný proces.

V tomto měsíci byl pod č. 163/2020 Sb. publikován zákon, kterým se od 1. 7. 2020 mění předkupní právo u spoluvlastněných nemovitostí. Zjednodušeně řečeno, předkupní právo v současné verzi přestane existovat, přičemž právní úprava se prakticky navrátí do stavu, jaký platil od 1. 1. 2014 od 31. 12. 2017. **Pokud tedy po 1. 7. 2020 budete prodávat nebo darovat podíl na nemovitosti, nemusíte svůj podíl na nemovitosti nabízet žádnému ze spoluvlastníků nemovitosti**. Výjimky platí pro případy, kdy spoluvlastnictví bylo založeno pořízením pro případ smrti nebo jinou právní skutečností tak, že spoluvlastníci nemohli svá práva a povinnosti od počátku ovlivnit.

Změna předkupního práva usnadní zejména převody bytů, k nimž náleží garážová stání, sklepy nebo předzahrádky. Zároveň dojde ke zjednodušení procesu převodu vlastnického práva k nemovitosti a eliminaci nákladů. K účinnosti změny dochází až k 1. 7. 2020, pakliže kupní smlouvu uzavřete před tímto datem, předkupní právo dle dosud účinné právní úpravy se stále uplatní.

2. Odklad a diskutované zrušení daně z nabytí nemovitých věcí

Podle aktuálně platné právní úpravy je kupující povinen při pořízení nemovitosti odvést správci daně daň z nabytí nemovitých věcí, která činí 4 % z hodnoty nabývané nemovitosti (od daně však můžete být v některých případech osvobozeni, například když pořizujete novostavbu). Obecně platí, že daňové přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí je kupující povinen podat nejpozději do konce třetího kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž byl v katastru nemovitostí proveden vklad.

Jednou z úlev daňovým poplatníkům v době pandemie koronaviru je možnost odkladu podání daňového přiznání a úhrady daně z nabytí nemovitých věcí. Odklad se Vás týká

v případě, pokud Vám lhůta k podání daňového přiznání má uplynout v období od 31. 3. do 31. 7. 2020. **Lhůta k podání daňového přiznání se pak odsouvá až k 31. 8. 2020.**

Praktický příklad:

Vlastnické právo k nemovitosti bylo zapsáno do katastru nemovitostí dne 15. 2. 2020. Lhůta k podání daňové přiznání k dani z nabytí nemovitosti tedy končí dne 31. 5. 2020, přičemž s ohledem k aktuálně přijatým opatřením je možno daňové přiznání podat až do 31. 8. 2020. O individuální odklad daňového přiznání není nutné individuálně žádat.

Je možné, že v blízké budoucnosti dokonce dojde k úplnému zrušení daně z nabytí nemovitých věcí, neboť je v současné době projednáván na půdě vlády návrh Ministerstva financí, který má přispět k chodu ekonomiky a podpořit pořizování vlastního bydlení. Na straně druhé je však součástí navrhovaného řešení i současné zrušení odpočtu úroků z hypoték od základu daně z příjmu. Díky tomuto hojně užívanému nástroji mohou kupující financující své bydlení hypotékou aktuálně ušetřit desítky až stovky tisíc korun.

Pokud návrh na zrušení daně z nabytí nemovitosti bude přijat, je plánováno, že zákon bude mít zpětný účinek a daň z nabytí nemovitosti bude zrušena všem, kterých se aktuálně týká její odklad (tedy pro každou daň splatnou ode dne 31. 3. 2020).

3. Prodloužení časového testu u příjmu z prodeje nemovitosti z 5 na 15 let

Ministerstvo financí zároveň s návrhem na úplné zrušení daně z nabytí nemovitosti předložilo vládě návrh na prodloužení tzv. časového testu pro osvobození od daně z příjmu z prodeje nemovitých věcí určených k vlastnímu bydlení.

V současné době je od daně z příjmu osvobozen příjem z prodeje nemovitosti, která nesloužila bytové potřebě prodávajícího, a to za předpokladu, že doba mezi nabytím a dalším prodejem nemovitosti přesáhla 5 let. Ministerstvo financí aktuálně navrhuje tuto dobu prodloužit na 15 let, a to s odkazem na snahu o omezení prostoru pro spekulanty na realitním trhu a podporu pořizování vlastního bydlení.

Ačkoliv bylo zrušení daně z nabytí avizováno již během března 2020, návrh se aktuálně nachází v raném stádiu legislativního procesu, přičemž v současnosti není ani jasné, zda a kdy bude Parlamentem projednáván a jaké bude jeho finální znění. **Lze tedy očekávat, že na zákon, kterým by došlo ke zrušení daně z nabytí nemovitosti, si budeme muset ještě nějaký čas počkat.**

Nenašli jste v tomto článku odpověď na Váš dotaz? Obrat' se na nás, rádi Vaše dotazy zodpovíme.

Pokud se Vám článek líbil, dejte nám like na novém facebooku Štáinc advokátní kancelář:

<https://www.facebook.com/pravnikstainc/>