

Praktické dopady konsolidačního balíčku na nemovité věci od 1. 1. 2024

Ing. Petr Koubovský, daňový poradce, č. osv. 3891 – Rödl & Partner Tax, k. s.

V tisku se toho již napsalo mnoho, a ještě mnoho napíše.

Jaké praktické dopady by s sebou mohly přinést zvažované úpravy daní v oblasti nemovitostí?

Konsolidační balíček obsahuje a nabízí bezesporu celou řadu změn a úprav. Takzvaný ozdravný balíček čítá bezmála 60 opatření, přičemž jeho hlavním cílem je pozitivní ovlivnění salda rozpočtu v příštích dvou letech v celkovém rozsahu až 150 mld. Kč. Legislativní znění konsolidačního balíčku se neustále aktualizuje a pozměňuje, nicméně stále se blíží finálnímu schválení. Cílem vlády je snížení deficitu veřejných financí z letošních 3,5 % HDP až na odhadovaných 1,8 % HDP v roce 2024 a 1,2 % HDP v roce 2025.

My se pojdme podívat na jeho vybraná opatření, a to zejména s ohledem na jeho možné dopady do oblasti trhu nemovitostí v České republice.

PLÁNOVANÉ NOVINKY V DANI Z NEMOVITÝCH VĚCÍ OD 1. 1. 2024

Asi tou nejvíce proklamovanou změnou by měla být novela zákona o dani z nemovitých věcí, kterou Ministerstvo financí připravilo a do vnějšího připomínkového řízení odeslalo již koncem minulého roku. Tato novela obsahuje celou řadu dílčích změn, jejichž navrhovaná účinnost u většiny z nich je právě k 1. 1. 2024.

Aktuálně se počítá a jsou plánovány tyto legislativní změny:

- upřesnění definice „stavebního pozemku“,
- upřesnění definice „zpevněných ploch pozemků“,
- změny v osvobození pozemků a staveb,
- upřesnění definice podlahové plochy jednotky,
- zavedení inflačního koeficientu,
- zavedení místního koeficientu pro zemědělské pozemky,
- avizované zvýšení sazby daně namísto zavedení státního koeficientu.

Tou nejvíce proklamovanou změnou je navýšení sazeb o 1,8násobek, který se promítá do § 6 následovně:

Sazba daně činí u pozemků zařazených ve skupině:

Druh pozemku	Výše sazby daně za každý 1 m ² u pozemků	Druh zdanitelné stavby či jednotky	Výše sazby daně za každý 1 m ²
Vybraných zemědělských pozemků	1,35 %	budovy obytného domu zařazené ve skupině obytných budov	3,50 Kč
Trvalých travních porostů	0,45 %	jiné budovy zařazené ve skupině obytných budov než budovy obytného domu, a to z výměry přesahující 16 m ² zastavěné plochy	3,50 Kč
Lesních pozemků	0,45 %	budovy pro rodinnou rekreaci zařazené ve skupině rekreačních budov	11,00 Kč
Zemědělských zpevněných ploch pozemku	1,80 Kč	jiné budovy zařazené ve skupině rekreačních budov než budovy pro rodinnou rekreaci	3,50 Kč
Ostatních zpevněných ploch pozemku	9,00 Kč	zdanitelné stavby a zdanitelné jednotky, které jsou zařazené ve skupině garáží	14,50 Kč

Druh pozemku	Výše sazby daně za každý 1 m ² u pozemků	Druh zdanitelné stavby či jednotky	Výše sazby daně za každý 1 m ²
Stavebních pozemků	3,50 Kč	zdanitelné stavby a zdanitelné jednotky, které jsou zařazeny ve skupině zdanitelných staveb a zdanitelných jednotek pro podnikání v zemědělské prvovýrobě, lesním nebo vodním hospodářství	3,50 Kč
Nevyužitelných ostatních ploch	0,08 Kč	zdanitelné stavby a zdanitelné jednotky, které jsou zařazeny ve skupině zdanitelných staveb a zdanitelných jednotek pro podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice nebo ostatní zemědělské výrobě	18,00 Kč
Jiných ploch	0,35 Kč	zdanitelné stavby a zdanitelné jednotky, které jsou zařazeny ve skupině zdanitelných staveb a zdanitelných jednotek pro ostatní druhy podnikání	18,00 Kč
Vybraných ostatních ploch	0,35 Kč	zdanitelné stavby zařazené ve skupině ostatních zdanitelných staveb	11,00 Kč
Zastavěných ploch a nádvorí	0,35 Kč	zdanitelné jednotky zařazené ve skupině ostatních zdanitelných jednotek	3,50 Kč

PLÁNOVANÉ NOVINKY V DANI Z PŘIDANÉ HODNOTY OD 1. 1. 2024

Sloučení 10% a 15% sazby daně do jediné 12%

S ohledem na problematiku DPH bych rád upozornil na jednu změnu, která může kupujícím při pořízení bytu ušetřit i stovky tisíc korun. Zvažovaná úprava DPH, která byla vládou v rámci konsolidačního balíčku představena, by totiž

od ledna příštího roku měla vést ke sloučení 10% a 15% sazby daně do jediné, a to na úrovni 12 %.

Následkem výše uvedeného tak zlevní kupříkladu některé potraviny. Nejenom však ony, nýbrž daň by tak měla klesnout také v případě nových bytů do 120 m². Tyto tzv. sociální byty v současnosti podléhají snížené 15% sazbě DPH. Praktickým dopadem navrhované změny budiž tedy 3% úspora na dani, což v reálném vyjádření může mnohdy činit i zmiňované statisíce korun, blíže ukáží na následujícím příkladu.

Kolik by změna sazby daně ušetřila při pořízení bytu?					
Cena za m ²	Velikost bytu	Cena bytu v Kč	15% DPH	12% DPH	Úspora na DPH
150 000 Kč	90 m ²	13 500 000	2 025 000	1 620 000	405 000
	120 m ²	18 000 000	2 700 000	2 160 000	540 000

Reálným následkem této chystané změny DPH na konci letošního roku může být opět další ochlazující impuls na již tak velmi zpomalený trh realit v České republice. Celkem pochopitelným následkem bude nejspíše přesun velkého množství prodeje sociálních bytů až do příštího roku.

Na druhou stranu by snížení daně (daňového zatížení) mohlo dle některých názorů zlepšit dostupnost vlastního bydlení v novostavbách, kterých se DPH týká, a zájemce přimět k rozhodnutí předemtný byt koupit. Dle mého názoru však opak bude pravdou, neboť „hybatelem“ poptávky kupujících jsou spíše než výše popsané daňové úspory hypotéky, a ty budou i v nadcházejícím roce celkem drahé, resp. ceny vstupních částí stavebního materiálu.

Zmíněná, celkem logicky vycházející, daňová úspora však vůbec nemusí skončit v rukou kupujících. Důležitou roli v cenové politice totiž sehrají samotní developři, kteří z prodaných bytů odvádí daň z přidané hodnoty.

Připravovaná informace GFR

Generální finanční ředitelství aktuálně připravuje celkem tři informace v oblasti DPH. Ta „naše“ týkající se oblasti nemovitých věcí by v principu neměla přinášet žádné zásadní změny. Svou povahou by se mělo jednat spíše o jakousi konsolidaci starších materiálů, které Generální finanční ředitelství v průběhu let vydalo.

Generální finanční ředitelství aktuálně prakticky setrvává na svých názorech, které byly již v předchozích informacích zveřejněné. Přístup k posouzení stavebního pozemku, funkčního celku, k roli katastru nemovitostí při určení typu stavby apod. by tak neměly doznat významných změn. Generální finanční ředitelství oznámilo, že informace bude vydána později, než bylo původně v plánu (nejspíše nejdříve koncem roku 2023).

PLÁNOVANÉ NOVINKY V DANI Z PŘÍJMŮ OD 1. 1. 2024

Změn s dopadem do realit nebyla ušetřena ani oblast daně z příjmů.

Snížení státní podpory u stavebního spoření

Produkt stavebního spoření vznikl již v 90. letech minulého století jako podpora spoření na bydlení. V současnosti však již ztratilo svou původní funkci, neboť lidé většinou naspořené peníze používají k jiným účelům než pro účely vlastního bydlení.

Navrhovaná změna má platit jak u stávajících, tak i nových smluv. Aktuální státní podpora činí 10 % ročně z uspořené částky, nejvýše však 2000 Kč za rok. Od roku 2024 by mělo dojít ke snížení na maximálně 1 000 Kč za rok, vč. nových vkladů k dříve sjednaným smlouvám.

Zrušení osvobození zvýhodnění u manažerských bytů

Dalším z řady návrhů s dopadem do oblasti daně z příjmů je zrušení výjimky pro odměňování vybraným pracovníkům. Dle přechodného ustanovení by se zrušení nemělo dotknout osob, které v daných bytech měly bydliště před účinností zákona.

Vyšší sazba daně z příjmů fyzických osob

23 % – tolik činí vyšší sazba daně z příjmů fyzických osob, která má nově platit pro lidi s příjmem ve výši trojnásobku průměrné mzdy. V současnosti přitom platí, že tato druhá vyšší sazba se aplikuje na poplatníky mající příjem ve výši čtyřnásobku průměrné mzdy. Výsledkem bude fakt, že poplatníků „s vyšším příjmem“, resp. vyšším zdaněním bude více...

Funkční měna aneb možnost vést účetnictví v cizí měně

Dle mých praktických zkušeností by zejména developer-ská část podnikajících subjektů mohla ocenit možnost

účtovat v tzv. funkční měně. S účinností od 1. 1. 2024 by mělo být možné vést české účetnictví v EUR, USD, GBP.

Právě nemovitostní společnosti totiž mívají většinu transakcí v dané cizí měně (nájemné na straně jedné a úroky z úvěrů na straně druhé).

Nový institut funkční měny účetnictví, kterou může být kromě české koruny právě euro, americký dolar nebo britská libra, by mohl mít pozitivní dopady do výsledku hospodaření výše splatné daně. Jedná se o dobrovolné rozhodnutí (na rozdíl od IFRS, kde je použití funkční měny povinné), společnosti však budou muset prokázat, že daná měna primárně ovlivňuje jejich podnikání, což ji činí „funkční měnou“. Česká koruna se pak pro tyto společnosti stane měnou cizí.

Tato změna může mít díky vlivu kurzových přepočtů významný dopad na výši a strukturu hospodářského výsledku. Měnu účetnictví bude možné změnit pouze k prvnímu dni účetního období a návrat zpět na českou měnu bude možný pouze, pokud daná jiná měna přestane být pro účetní jednotku funkční měnou. Měna účetnictví účetní jednotky – poplatníka daně z příjmů právnických osob – se obecně bude shodovat s měnou výpočtu daně (samozřejmě s určitými výjimkami).

Záměrem vlády je také možnost platby daní v cizí měně, přičemž toto se bude týkat pouze daní z příjmů, nikoliv DPH a dalších daní či odvodů na sociální a zdravotní pojištění, je tedy nasnadě počítat v těchto případech se vznikem kurzových rozdílů.

Stejně jako celý ozdravný balíček je šit velmi horkou jehlou, tak i v tomto případě zůstává mnoho nejasností, namátkou například zachování srovnatelnosti údajů při přechodu na novou měnu či v jaké měně budou společnosti využívající funkční měnu reportovat např. ve vztahu k Českému statistickému úřadu.

KNIŽNÍ TIP

ISO A ESG PRO UDRŽITELNÝ RŮST ORGANIZACE

Veronika Soukupová

Kniha prakticky a návodně propojuje ISO normy s reportingem udržitelnosti ESG. Autorka vás seznámí se souvislostmi, ale i tím, jakým způsobem může pomoci v ESG například standard ISO 9001. Nabídne i know-how, které využijete v případě, že si systém řízení kvality budete zavádět v organizaci sami. V tom vám pomohou i otázky z reálných auditů na konci každé pasáže kapitoly ISO 9001. Tato praktická kapitola je zasazena do Demingova cyklu PDCA.

Publikace je určena vedoucím pracovníkům organizací napříč sektory průmyslu, konzultantům, lektorům a auditorům. Ale vlastně každému, kdo má o systémy řízení, ISO a/nebo problematiku ESG zájem a chce přemýšlet v souvislostech a využít synergii.

Objednávejte na <https://obchod.wolterskluwer.cz/>.

