

Kdo vydělá na zrušení daně?

Současná výše daně z nabytí nemovitých věcí činí čtyři procenta a je splatná do tří měsíců od nabytí nemovitosti. Vláda nyní schválila zrušení této daně, pokud bude dokončen legislativní proces, bude zrušení platné zpětně pro všechny, kteří nabyli nemovitost do vlastnictví od prosince 2019 a později. Kdo daň za nákup nemovitosti již zaplatil, bude si moci požádat o její vrácení. Odborníci přitom upozorňují na to, že už nyní běží období, ve kterém lze při nákupu daň neplatit, ale zároveň si v něm stále ještě odečítat úroky z hypotéky. „To platí pro ty kupce nemovitostí, kteří je koupili od prosince 2019 nebo je koupí do konce roku 2021. V tomto časovém období nemusí platit 4% daň a současně si v tomto období mohou po dobu splácení hypotéky odečítat zaplacené úroky z daňového základu,“ vysvětluje finanční poradkyně skupiny Partners Dana Míchalová a dodává: „I když nejde o závratnou úsporu, úspora tu je. A čím dříve se zájemce odhodlá ke koupi, tím vyšší úspora bude.“ Zároveň ovšem podotýká, že tím nikoho nenabádá k bezhlavým nákupům už třeba proto, že v následujících měsících může u některých typů nemovitostí dojít k poklesu ceny. To, pokud se ukáže, že ekonomická situace donutí k prodeji ty vlastníky nemovitostí, které je dříve využívali hlavně na pronájem. Což se může stát, ale i nemusí.

Kdo na zrušení daně nejvíce vydělá

Pokud zrušení daně z nabytí nemovitostí schválí Parlament a podepíše prezident, stane se na začátku roku 2022 realitou. Není proto od věci podívat se, kdo na jejím zrušení vydělá. Stejně jako na to, kdo naopak prodělá zrušením možnosti odpočtu úroků. Ukažme si to na příkladu bytu za pět milionů korun na 80% hypotéku, kde daň činí 200 tisíc korun. V tomto případě úspora na odpočtu úroků z úvěru ve výši čtyř milionu korun by při sazbě 2,39 procenta p. a. činila při 30letém splácení asi 241 tisíc korun. Za prvních pět let pak asi 67 tisíc korun.

Koupě nemovitosti z druhé ruky pro vlastní bydlení na hypotéku

Za stávajících podmínek by kupující zaplatil daň 200 tisíc korun, ale měl by nárok na odečet úroků ze základu daně. V horizontu 30 let by na odpočtu úroků z daní tak dostal zpět cca 240 tisíc korun. To je rozdíl 40 tisíc korun v jeho prospěch.

Na druhou stranu je ovšem třeba počítat i s inflací. 200 tisíc korun hned je tak podle odborníků mnohem výhodnější. A nejenom kvůli inflaci. Pokud by měl kupující pětiletou fixaci hypotéky, úspora na daních za pět let by byla 67 tisíc korun, ale díky tomu, že nezaplatí daň, ušetří 200 tisíc. Benefit je tedy 133 tisíc korun.

Koupě novostavby pro vlastní bydlení na hypotéku

Kupující daň v minulosti neplatili, ale mohli uplatňovat odpočty úroků od základu daně. V jejich případě je tedy zrušení odpočtu hypo-úroků z daní jednoznačnou ztrátou. V modelovém případě činí ztráta 240 tisíc korun. Na konci pětileté fixace již budou tratit 67 tisíc korun.

Koupě novostavby na hypotéku na pronájem

Za stávajících podmínek by kupující daň neplatil, ani by nemohl uplatňovat odpočty (vzhledem k účelu využití nemovitosti). Pro něj se nic nemění.

Koupě nemovitosti z druhé ruky na pronájem

Za stávajících podmínek by kupující zaplatil daň 200 tisíc korun, odečet úroků by kvůli účelu využití nemovitosti uplatňovat nemohl. Tento typ kupujících na zrušení daně jednoznačně vydělá. V našem modelovém příkladu rovných 200 tisíc korun.

Nejvíce vydělají spekulanti

Podle odborníků z výše uvedeného srovnání plyne jednoznačný závěr. Na rozhodnutí zrušit daň z nabytí nemovitosti nejvíce vydělají ti, kteří kupují starší byty na pronájem nebo jako investici. „Okamžitě ušetří na dani, aniž by museli řešit odpočty úroků z daní, které se na ně tak jako tak nevztahovaly,“ vysvětluje Dana Míchalová.

Jako druzí na zrušení daně z nemovitosti vydělají ti, kteří si pořizují starší byt pro své vlastní bydlení. Naopak kdo si pořídí nový byt, jednoznačně tratí. Poplatníci, kteří si pořídí bydlení v rámci prvoprodeje, daň z nabytí i při stávající úpravě neplatí a nově přijdou o možnost odpočtu úroků z daňového základu. Takže jsou navrhovanou změnou zákona poměrně významně znevýhodněni.

Znevýhodnění přitom pocítí i další skupiny obyvatel. Změnou legislativy si totiž pohorší lidé kupující družstevní podíl. To za předpokladu, že ho hodlají financovat úvěrem na pořízení družstevního bydlení anebo si chtějí vzít úvěr na jeho rekonstrukci. Těm budou zrušeny odpočty úroků z hypotéky, ale daň z nabytí logicky před tím platit nemuseli.

Prodlouží se časový test

Dodejme, že spolu se zrušením daně z nabytí nemovitosti a zrušením možnosti odečítat si úroky u úvěrů na bydlení ze základu daně, vláda navrhla i prodloužit časový test pro osvobození příjmu fyzických osob z prodeje nemovitých věcí. A to z pěti na deset let. Prodloužení testu bude platit pro nemovitosti nabyté po 1. lednu 2021. I toto rozhodnutí však budí pochybnosti. „Domníváme se, že prodloužení lhůty pro uplatnění osvobození může vést ke zvýšení ceny nemovitých věcí. Nebo k odložení prodejů o deset let tak, aby bylo možné využít osvobození od daně z příjmů,“ uzavírá Gabriela Ivanco.

Autor: Daniel Tácha pro iDNES.cz