

PŘÍSPĚVEK UZAVŘEN S ROZPOREM KE DNI 24. 3.2021**Daň z příjmů**

570/27.01.21 Uplatnění úroků z úvěru ze stavebního spoření, z hypotečního úvěru poskytnutého bankou a z úvěru poskytnutého stavební spořitelnou na financování bytových potřeb obstaraných od 1. ledna 2021

Předkládají: Ing. Lenka Nováková, MBA, daňový poradce, č. osv. 4991

Ing. Daniela Králová, daňový poradce, č. osv. 1880

Ing. Bc. Jan Hájek, MBA, DiS., daňový poradce, č. osv. 4503

1. Cíl příspěvku

Cílem příspěvku je sjednocení výkladu a odstranění pochybností, které se začínají objevovat mezi odbornou veřejností v souvislosti s novelou zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů (dále jen „zákon o daních z příjmů“), která navazuje na zrušení daně z nabytí nemovitých věcí, zejména tedy s aplikací přechodných ustanovení ohledně okamžiku rozhodného pro uplatnění „původní a nové“ výše úroků z úvěru ze stavebního spoření, z hypotečního úvěru poskytnutého bankou a z úvěru poskytnutého stavební spořitelnou na financování bytové potřeby, na splacení úvěru nebo zápůjčky použité na financování bytové potřeby jako odčitatelné položky od základu daně z příjmů fyzických osob.

Autoři příspěvku si dovolují již takto v úvodu upozornit na zásadní disproporci mezi čistým jazykovým zněním níže analyzovaných přechodných ustanovení upravených zákonem č. 386/2020 Sb. a jejich účelem částečně obsaženým v důvodové zprávě. Příslušná změna přechodných ustanovení v zákoně č. 386/2020 Sb. vytvářející výkladové obtíže, přitom nebyla dostatečně odůvodněna, neboť do shora uvedeného novelizačního zákona byla obsažena formou pozměňovacího návrhu. V této souvislosti tedy výklad provedený níže autory vychází z ustálené judikatury ústavního soudu¹ ve věci (i) požadavku na určitost právní normy a (ii) možnosti užití nepravé retroaktivity v právním řádu. Z tohoto důvodu je od čistého jazykového znění zásadním způsobem abstrahováno.

2. Popis a relevantní ustanovení zákona o daních z příjmů

Daň z nabytí nemovitých věcí byla zrušena dne 26. září 2020 zákonem č. 386/2020 Sb. ze dne 15. září 2020, a to se zpětným použitím pro vklady povolené katastrem nemovitostí od 1. prosince 2019, resp. pro podání daňového přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí, pokud lhůta pro jeho podání uplynula po 31. březnu 2020. Součástí zákona rušícího daň z nabytí nemovitých věcí jsou také změny v zákoně o daních z příjmů, které nabydou účinnosti dne 1. ledna 2021.

Do zákona o daních z příjmů je zapracováno zcela nové ustanovení § 4b – Bytová potřeba. V tomto ustanovení je definováno, co je považováno za bytovou potřebu pro účely zákona o daních z příjmů. Samotné znění nového ustanovení se moc neliší od

¹ zejména nálezy Ústavního soudu sp. zn. I.ÚS 1611/07 ze dne 2. 12. 2008 a sp. zn. Pl. ÚS 9/08 ze dne 12. 7. 2011

původní právní úpravy bytové potřeby, která bude účinná do konce roku 2020 a která byla upravena v § 15 odst. 3 zákona o daních z příjmů. Jedná se především o technické upřesnění, sjednocení pojmů, kde slovo „koupě“ bylo nahrazeno pojmem „úplatné nabytí“.

Nicméně v novém ustanovení § 4b odst. 1 písm. b) je u úplatného nabytí pozemku, který byl pořízen za účelem výstavby bytového domu, rodinného domu, jednotky, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru (bytová potřeba), zapracována na první pohled drobná úprava, která však může být pro poplatníky velmi významná. V původní právní úpravě platné do 31. prosince 2020 byla doba 4 let pro zahájení výstavby bytové potřeby počítána od okamžiku **uzavření úvěrové smlouvy**, zatímco nová právní úprava platná od 1. ledna 2021 začíná počítat časový test 4 let od okamžiku **nabytí pozemku** (tj. od okamžiku podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí). Domníváme se, že tímto došlo k časovému posunu, od kdy se bude sledovat 4letý časový test pro zahájení výstavby bytové potřeby, tzn. okamžik, který je rozhodný pro určení, zda byly naplněny podmínky zákona o daních z příjmů pro uplatnění úroků z úvěru ze stavebního spoření, z hypotečního úvěru poskytnutého bankou a z úvěru poskytnutého stavební spořitelnou jako položky odčitatelné od základu daně.

Stanovisko MF:

Lze souhlasit s tím, že došlo k posunu okamžiku, od kdy se bude počítat čtyřletá lhůta pro zahájení výstavby na pozemku poplatníka, a to z okamžiku uzavření úvěrové smlouvy na okamžik nabytí vlastnického práva poplatníka k pozemku. Tím se zaručí tytéž podmínky pro všechny poplatníky bez ohledu na zdroj financování výstavby. Tuto změnu však řádně reflektuje důvodová zpráva k předmětnému ustanovení, proto nelze souhlasit s polemikou, zda tuto změnu zákonodárce skutečně zamýšlel, nebo ne. Nadto je třeba říci, že jde o změnu jednoznačně ve prospěch poplatníka, jelikož čtyřletá lhůta začne běžet později, než tomu bylo dosud, jelikož zpravidla dochází k nabytí vlastnického práva k pozemku až poté, co je (v případě úplatného nabytí) uzavřena úvěrová smlouva či jinak uhrazena kupní cena.

Bytovou potřebou se podle nového ustanovení § 4b zákona o daních z příjmů rozumí:

- a) výstavba bytového domu, rodinného domu, jednotky, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru, a změna stavby,
- b) úplatné nabytí pozemku
 1. za předpokladu, že na pozemku bude zahájena výstavba bytové potřeby podle písmene a) do 4 let od okamžiku **nabytí pozemku**, nebo
 2. v souvislosti s pořízením bytové potřeby uvedené v písmenu c),
- c) úplatné nabytí
 1. bytového domu,
 2. rodinného domu,
 3. rozestavěné stavby bytového domu nebo rodinného domu,
 4. jednotky, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru,

- d) splacení vkladu právnické osobě jejím členem za účelem získání práva nájmu nebo jiného užívání bytu nebo rodinného domu,
- e) údržba a změna stavby bytového domu, rodinného domu, bytu v nájmu nebo v užívání nebo jednotky, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru,
- f) vypořádání společného jmění manželů nebo vypořádání spoludědiců v případě, že předmětem vypořádání je úhrada podílu spojeného se získáním jednotky, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru, rodinného domu nebo bytového domu,
- g) úhrada za převod podílu v obchodní korporaci jejím členem uskutečněná v souvislosti s převodem práva; nebo jiného užívání bytu,
- h) splacení úvěru nebo zápůjčky použitých poplatníkem na financování bytových potřeb uvedených v písmenech a) až g), pokud jsou splněny podmínky pro tyto bytové potřeby.

Novelizované ustanovení § 15 odst. 3 a 4 zákona o daních z příjmů bude mít následující znění:

„(3) Od základu daně se odečte částka, která se rovná úrokům zaplaceným ve zdaňovacím období z úvěru ze stavebního spoření, úrokům z hypotečního úvěru poskytnutého bankou, sníženým o státní příspěvek poskytnutý podle zvláštních právních předpisů, jakož i úvěru poskytnutého stavební spořitelnou, bankou v souvislosti s úvěrem ze stavebního spoření nebo s hypotečním úvěrem, a použitým na financování bytových potřeb, pokud se nejedná o bytovou výstavbu, údržbu ani o změnu stavby bytového domu nebo jednotky, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru, prováděnou v rámci činnosti, ze které plyne příjem ze samostatné činnosti, nebo pro účely nájmu. Použije-li se nebo používá-li se bytová potřeba nebo její část k činnosti, ze které plyne příjem ze samostatné činnosti, anebo k nájmu, lze odečíst úroků po dobu užívání bytové potřeby k uvedeným účelům uplatnit pouze v poměrné výši.

(4) V případě, že účastníky smlouvy o úvěru na financování bytové potřeby je více zletilých osob, uplatní odpočet buď jedna z nich, anebo každá z nich, a to rovným dílem. Jde-li o předmět bytové potřeby uvedený v § 4b odst. 1 písm. a) až c) a e), může být základ daně snížen pouze ve zdaňovacím období, po jehož celou dobu poplatník předmět bytové potřeby uvedený v § 4b odst. 1 písm. a) až c) vlastnil a předmět bytové potřeby uvedený v § 4b odst. 1 písm. a), c) a e) užíval k vlastnímu trvalému bydlení nebo trvalému bydlení druhého z manželů, potomků, rodičů nebo prarodičů obou manželů a v případě výstavby, změny stavby nebo koupě rozestavěné stavby užíval předmět bytové potřeby k vlastnímu trvalému bydlení nebo k trvalému bydlení druhého z manželů, potomků, rodičů nebo prarodičů obou manželů po splnění povinností stanovených zvláštním právním předpisem pro užívání staveb. Jde-li o předmět bytové potřeby uvedený v § 4b odst. 1 písm. b), u něhož nebude splněna podmínka zahájení výstavby bytové potřeby do 4 let od okamžiku nabytí pozemku, nárok na uplatnění odpočtu nezdanitelné části základu daně zaniká a příjmem podle § 10 ve zdaňovacím období, ve kterém k této skutečnosti došlo, jsou částky, o které byl v příslušných letech z důvodu zaplacených úroků z úvěrů základ daně snížen. V roce nabytí vlastnictví však stačí, jestliže předmět bytové potřeby poplatník vlastnil ke konci zdaňovacího období. Jde-li o předmět bytové potřeby uvedený v § 4b odst. 1 písm. d), f), g), může být základ daně snížen pouze ve zdaňovacím období, kdy poplatník byt v nájmu nebo v užívání,

jednotku, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru, rodinný dům nebo bytový dům získaný podle § 4b odst. 1 písm. d), f), g) užíval k vlastnímu trvalému bydlení nebo k trvalému bydlení druhého z manželů, potomků, rodičů nebo prarodičů obou manželů. Úhrnná částka úroků, o které se snižuje základ daně podle § 4b odst. 1 ze všech úvěrů poplatníků v téže společně hospodařící domácnosti, **nesmí překročit 150.000 Kč**. Při placení úroků jen po část roku nesmí uplatňovaná částka překročit jednu dvanáctinu této maximální částky za každý měsíc placení úroků.“

Přechodná ustanovení Čl. IV - bod 3

„Na úroky zaplacené ve zdaňovacím období z úvěru ze stavebního spoření, z hypotečního úvěru poskytnutého bankou a z úvěru poskytnutého stavební spořitelnou nebo bankou v souvislosti s úvěrem ze stavebního spoření nebo s hypotečním úvěrem **použitých na financování bytové potřeby** podle § 15 odst. 3 písm. a) až g) zákona č. 586/1992 Sb., ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti čl. III, **obstarané před 1. lednem 2021** se použijí § 15 odst. 3 a 4, § 38k odst. 5 písm. e) a § 38l odst. 1 písm. b) až g) zákona č. 586/1992 Sb., ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti čl. III.“

Přechodná ustanovení Čl. IV - bod 4

„Na úroky zaplacené ve zdaňovacím období z úvěru ze stavebního spoření, z hypotečního úvěru poskytnutého bankou a z úvěru poskytnutého stavební spořitelnou nebo bankou v souvislosti s úvěrem ze stavebního spoření nebo s hypotečním úvěrem **vynaložených na splacení úvěru nebo zápůjčky použitých poplatníkem na financování bytových potřeb** uvedených v § 15 odst. 3 písm. a) až g) zákona č. 586/1992 Sb., ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti čl. III, **obstaraných před 1. lednem 2021** se použijí § 15 odst. 3 a 4, § 38k odst. 5 písm. e) a § 38l odst. 1 písm. b) až g) zákona č. 586/1992 Sb., ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti čl. III.“

Důvodová zpráva k původnímu návrhu (sněmovní tisk č. 866 z 8. volebního období PS PČR):

V části „2.2.2. Odpočet úroků z úvěrů poskytnutých pro bytovou potřebu“ je uvedeno následující:

„Navrhovaná změna se nicméně bude týkat až poplatníků, kteří si na úvěr obstarají bytovou potřebu od 1. ledna 2022 (pozn. autora sbírkového znění upraveno na 2021). Na bytové potřeby obstarané před tímto datem včetně jejich refinancování se použije dosavadní právní úprava, tj. takovým poplatníkům bude nadále umožněno uplatnit nezdaniitelnou část základu daně podle stávajícího § 15 odst. 3 a 4 zákona o daních z příjmů.“

K čl. IV důvodové zprávy je dále uvedeno:

„K bodu 4

Toto přechodné ustanovení se týká bytové potřeby upravené v § 4b odst. 1 písm. h) (dříve § 15 odst. 3 písm. h) zákona o daních z příjmů), tedy splacení úvěru nebo

zápůjčky použitých poplatníkem na financování bytových potřeb uvedených v písmenech a) až g) tohoto ustanovení, pokud jsou splněny podmínky pro tyto bytové potřeby. V návaznosti na zrušení odpočtu úroků z úvěrů podle dosavadního § 15 odst. 3 a 4 se tímto přechodným ustanovením zajišťuje, že se tato změna nebude týkat úvěrů zde vyčtených, které si poplatník sjedná sice po 1. lednu 2022 (pozn. autora sbírkové znění zákona upraveno na 2021), avšak za účelem splacení úvěru nebo zápůjčky použitých poplatníkem na financování bytových potřeb, které byly obstarány před 1. lednem 2022 (pozn. autora sbírkové znění zákona upraveno na 2021).

Např. se tedy bude jednat o situace, kdy si poplatník sjednal hypoteční úvěr, za který si před 1. lednem 2022 (pozn. autora sbírkové znění zákona upraveno na 2021) pořídil byt k vlastnímu bydlení. Bude-li poplatník po 1. lednu 2022 (pozn. autora sbírkové znění zákona upraveno na 2021) potřebovat refinancovat tuto svou hypotéku tím, že si za účelem jejího splacení sjedná další úvěr, pak se na tento nově sjednaný úvěr bude vztahovat režim před 1. lednem 2022 (pozn. autora sbírkové znění zákona upraveno na 2021), tzn., poplatník bude mít v případě tohoto nového úvěru zachovanou možnost odečíst zaplacené úroky od základu daně.“

3. Právní rozbor

3.1. Vymezení pojmu **obstarání bytové potřeby**

Je zjevné, že zákonodárce používá ve shora uvedených přechodných ustanoveních zcela nové pojmosloví *sui generis*, a to konkrétně **obstarání bytové potřeby**. Přestože je možné samostatně nalézt v § 4b zákona o daních z příjmů termín *bytová potřeba* včetně jeho definice, pojmosloví **obstarání bytové potřeby** již nalézt v platném veřejném ani soukromém právu nelze. Absence legální definice tohoto pojmu, a to zejména části **obstarání**, je přitom z hlediska právní jistoty adresátů normy zásadní, neboť od okamžiku naplnění znaků **obstarání** bude odvozena možnost či nemožnost uplatnění příslušné nezdanitelné části základu daně dle § 15 odst. 3 a 4 zákona o daních z příjmů.

Ze shora uvedené důvodové zprávy lze *prima facie* dovodit, že cílem dotčených přechodných ustanovení bylo zejména postavit na jisto, že novelizované znění § 15 odst. 3 a 4 zákona o daních z příjmů nebude uplatněno na (i) na obligační vztahy sjednané před 1. lednem 2021 a (ii) změny obligačních vztahů nastalé po 1. lednu 2021, které nejsou navázány na převod či přechod nemovité věci samotné. Zjednodušeně řečeno vyloučit z režimu § 15 odst. 3 a 4 zákona o daních z příjmů platného od 1. ledna 2021 úvěrové smlouvy uzavřené před tímto datem a rovněž refinancování těchto úvěrových smluv. Zákonodárce však zde zvolil pojmosloví (**obstarání bytové potřeby**), které nelze s prostým uzavřením úvěrové smlouvy směřovat a dále provedl navazující změnu znění odst. 3 a 4 (srov. § 15 odst. 4 věta 3 znění účinného do 1. ledna 2021 a po 1. lednu 2021) a není tak zřejmé na jaké situace dále zákonodárce cílil.

Stanovisko GFR:

Souhlas se závěrem, že nelze směřovat s prostým uzavřením úvěrové smlouvy před 1. 1. 2021 pojem obstarání bytové potřeby. Vlastní obstarání bytové potřeby bude zpravidla navázáno na převod či přechod nemovité věci samotné.

*Obstaráním bytové potřeby se přitom rozumí okamžik naplnění zákonných definičních znaků jednotlivých druhů bytové potřeby uvedených v zákoně o daních z příjmů (dosavadního znění § 15 odst. 3, resp. nového ustanovení § 4b odst. 1 zákona o daních z příjmů) a splnění dalších podmínek stanovených v § 15 odst. 4 zákona o daních z příjmů, **nikoliv však okamžik uzavření úvěrové smlouvy.***

Stanovisko MF:

Nelze souhlasit s tvrzením, že se zde používá „zcela nové pojmosloví“. Pojem obstarání bytové potřeby byl používán již v dosavadním znění zákona o daních z příjmů účinném do 31. prosince 2020, konkrétně v § 4 odst. 1 písm. v). Zároveň bylo opakovaně deklarováno, že v tomto ohledu nedochází k žádné změně oproti dosavadní úpravě, pouze se sjednocují pojmy „obstarání bytové potřeby“ a „uspokojení bytové potřeby“ tak, že je ponechán první z nich. Tj. i v dosavadním znění zákona bylo nutné testovat obstarání/uspokojení bytové potřeby pro účely splnění časového testu v případě osvobození příjmů z prodeje nemovitých věcí.

Rovněž nelze souhlasit s tvrzením, že by zde byl rozpor mezi zněním přechodných ustanovení a zněním důvodové zprávy k nim. Jak v textu norem, tak v odůvodnění je zdůrazňováno, že rozhodnou skutečností není pouhé uzavření úvěrové smlouvy. Ostatně i autor příspěvku níže v textu zmiňuje riziko účelového uzavírání „bianco“ úvěrových smluv, které by se nadále řídily zněním zákona o daních z příjmů účinným do 31. prosince 2020.

V zásadě je možné uvažovat dvě linie výkladu uvedených přechodných ustanovení.

Výklad *stricto sensu*

Jelikož v případě shora nastíněné změny § 15 odst. 3 a 4 zákona o daních z příjmů lze považovat ustanovení důvodové zprávy a znění zákona za nejasné, kdy důvodová zpráva nejenom tento pojem výslovně nevymezuje, ale navíc pojednává o situaci mírně odlišné, je třeba se zabývat i možným jazykovým významem pojmosloví *obstarání bytové potřeby*. To je přitom z hlediska lexikálního použito ve formě dokonatého jednání poplatníka, tj. mělo by se tedy jednat o stav, kdy předmětná bytová potřeba již z hlediska platných právních norem vznikla, neboť zde zákonodárce nepoužil sousloví **obstarávání bytové potřeby**, ale prosté obstarání. To poté zásadním způsobem ovlivňuje případný jazykový výklad dotčeného ustanovení. Nutno si však uvědomit, že takovýto výklad by zásadním způsobem zasáhl do právní jistoty poplatníků, neboť by nebylo možné uplatnit § 15 odst. 3 a 4 zákona o daních z příjmů zejména u dlouho probíhající výstavby nemovitých věcí, jejichž formálně-právní zhmotnění ve formě kolaudačního souhlasu, zápisu v katastrálním rejstříku, atd. nastane až po 1. lednu 2021. V této věci je poté nezbytné poukázat na nález Ústavního soudu České republiky sp. zn. Pl. ÚS 9/08 ze dne 12. 7. 2011, č. 236/2011 Sb. stanovující ústavně-právní kautely tzv. nepravé retroaktivity. Výslovně: „*Nepravá retroaktivita je v oblasti daňového zákonodárství s ohledem na jeho poslání přípustná tehdy, je-li to potřebné k dosažení zákonem sledovaného cíle a lze-li dospět k závěru, že při celkovém poměrování ‚zklamané‘ důvěry v právo a významu a naléhavosti důvodů právní změny byla zachována hranice únosnosti. O nepřípustnosti tohoto druhu retroaktivity přitom může svědčit jeho nedostatečné odůvodnění v rámci vadného legislativního procesu, popř. jeho důsledky, v jejichž rámci je porušen např.*

princip rovnosti adresátů práva.“ Aplikováno na dotčená přechodná ustanovení, pokud by se mělo jednat o formu přípustné nepravé retroaktivity, musel by zákonodárce (i) dostatečně zřejmě odůvodnit provedenou změnu a zároveň (ii) vyhodnotit dopad do sféry poplatníků v důsledku provedené změny, a to především z hlediska intenzity zásahu do sféry poplatníka.

Tímto výkladem by dotčená přechodná ustanovení negativně dopadla na značné množství poplatníků realizujících výstavbu nemovité věci, respektive *bytové potřeby*, na níž v minulých letech sjednaly financování úvěrovou formou a předpokládají jejich dostavění až po 1. lednu 2021. Tito poplatníci by již totiž nemohli od 1. ledna 2021 uplatňovat vyšší nezdanitelnou část základu daně dle § 15 odst. 3 a 4 zákona o daních z příjmů platného do 31. prosince 2020, neboť bytovou potřebu do 31. prosince 2020 nestihli obstatat. Tento výklad by zároveň vedl ke značným pochybnostem ohledně jeho ústavní-konformnosti.

Stanovisko GFR:

*Zákonodárce podle názoru GFR použil pojmu **obstarání** bytové potřeby ve smyslu rozhodného okamžiku (datum), kdy rozhodná skutečnost nastala. V případě, že by zákonodárce měl úmysl vykládat pojem obstarání jako časový interval, pak by zcela jistě definoval jeho počátek a konec.*

Komentář předkladatelů:

Ústavně-právní rovina navrženého výkladu

Možnost užití jazykového výkladu a nutnost pregnantnosti právní normy pro adresáta

Dle našeho názoru je výklad provedený GFR založený více méně na lexikálním významu pojmu obstarání (viz stanoviska GFR uvedená v bodě 3.1.). Bez provedení řádné teleologické právní redukce (viz historický nálezk ÚS sp. zn. I.ÚS 2920/09 ze dne 8. 2. 2011) se domníváme, že nelze obecný základ pro výklad odvodit od jazykového významu a domněnky "V případě, že by zákonodárce měl úmysl vykládat pojem obstarání jako časový interval, pak by zcela jistě definoval jeho počátek a konec." Takovýto výklad by totiž byl v rozporu s nálezem Ústavního soudu sp. zn. III. ÚS 2264/13 ze dne 27. 3. 2014

Tento závěr plyne i z toho, že stát má povinnost co nejpřesněji formulovat právní předpisy, a neučiní-li tak, nastal problém na jeho straně a musí jít k jeho tíži. Stíhat trestné činy prostřednictvím trestního řízení je výsadním oprávněním a povinností státu, která vyplývá i z jeho mocenského monopolu. Je na něm, aby jednoznačně jazykově vymezil skutkové podstaty trestných činů i postup při zjišťování, zda a kým byl trestný čin spáchán (trestní proces). Pokud tak neučiní, musí jít tato jeho nedůslednost k jeho tíži. Nemůže se proto vůči adresátům právní regulace dovolávat toho, že jím vytvořená právní úprava je formulačně nedostatečná. Nabízí-li se výklad výhodný pro stát a další výhodný pro adresáty právní regulace, je třeba dát přednost výkladu ve prospěch adresátů právní regulace. Stát měl možnost zakotvit legální definici jím používaného pojmu druh, a to i v tom smyslu, že snad vyžaduje vždy

společné soužití. Neučinil-li tak, je namístě použít argument in dubio mitius. Samotný výkon trestu odnětí svobody tudíž druhovskému poměru nebrání.

či sp. zn. I.ÚS 1611/07 ze dne 2. 12. 2008

Nelze připustit, aby se vlivem interpretace zákona stalo předmětem zdanění něco, co zákon za předmět daně s žádoucí mírou určitosti nepředpokládá [srov. bod 30 nálezu sp. zn. I. ÚS 531/05 ze dne 6. 2. 2007 (N 24/44 SbNU 293); též in NALUS]. A platí, že: "... Je-li k dispozici více výkladů veřejnoprávní normy, je třeba volit ten, který vůbec, resp. co nejméně, zasahuje do toho kterého základního práva či svobody. Tento princip in dubio pro libertate plyne přímo z ústavního pořádku ... Jde o strukturální princip liberálně demokratického státu, vyjadřující prioritu jednotlivce a jeho svobody před státem" (nález sp. zn. I. ÚS 643/06 citovaný výše v bodě 9).

Není-li přitom splněna podmínka pregnantnosti právní normy, je nezbytné přistoupit k uplatnění principu in favorem libertatis a nelze z hlediska teorie práva přičítat tuto vadu právního aktu adresátu právní normy. Navíc lze podotknout, že rovina jazykového výkladu by spočívala v možnosti uplatnění nezdánitelné části základu daně až v okamžiku, kdy došlo k obstarání bytové potřeby (viz použití vidu dokonavého) tj. fakticky výhradně nabytí vlastnického práva k bytové potřebě. Zjevně by se však jednalo o příliš tvrdý výklad, který ani GŘ nechce použít, což velmi chválíme.

Principy nepravé retroaktivity

Vzhledem k tomu, že provedená změna právní úpravy dopadne na již uzavřené smluvní vztahy právně účinné před nabytím účinnosti novely ZDP, je rovněž nutné vypořádat se s přípustností takovéto nepravé retroaktivity. Kazuisticky lze uvést například situaci, kdy k 1.2.2020 došlo ke sjednání překlenovacího úvěru s cílem financování nákladů na projekt výstavby bytové potřeby a ostatních projekčních či stavebních prací, jenž je možné realizovat až do okamžiku vydání stavebního povolení. Dojde-li přitom k vydání samotného stavebního povolení až po 31.12.2020, nebude možné dle výkladu nastíněného GŘ možné uplatnit nezdánitelnou část základu daně ve výši 300 tis. Kč, ale pouze 150 tis. Kč. Tedy dojde k zásahu do legitimního očekávání adresáta právní normy, neboť k 1.2.2020 mu nemohlo být známo, že se změní okamžik rozhodný pro určení výše nezdánitelné části základu daně.

K tomuto lze odkázat zejména na nález Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 17/11 ze dne 15. 5. 2012

53. Zatímco pravá retroaktivita právní normy je přípustná pouze výjimečně, v případě retroaktivity nepravé lze konstatovat její obecnou přípustnost. V tomto případě připouští právní teorie naopak výjimky, kdy nepravá retroaktivita právě s ohledem na princip ochrany důvěry v právo přípustná není. O takovouto situaci se jedná v případě, že "je tím zasaženo do důvěry ve skutkovou podstatu a význam zákonodárných právního pro veřejnost nepřevyšuje, resp. nedosahuje zájem jednotlivce na další existenci dosavadního práva" (Pieroth, B. Rückwirkung und Übergangsrecht. Verfassungsrechtliche Maßstäbe für intertemporale Gesetzgebung, Berlin, 1981, s. 380-381, srov. dále rozhodnutí Spolkového ústavního soudu ze dne 19. prosince 1961 sp. zn. 2 BvR 1/60; BVerfGE 13, 274, 278). Tento názor se promítá i do ustálené

judikatury Spolkového ústavního soudu, podle kterého je nepravá retroaktivita v souladu se zásadou ochrany důvěry v právo tehdy, pokud je vhodná a potřebná k dosažení zákonem sledovaného cíle a při celkovém poměřování "zklamané" důvěry a významu a naléhavosti důvodů právní změny bude zachována hranice únosnosti (srov. rozhodnutí Spolkového ústavního soudu ze dne 7. července 2010 sp. zn. 2 BvL 14/02, bod 58).

54. V souvislosti s otázkou přípustnosti nepravé retroaktivity je nezbytné zmínit i pojem legitimního očekávání, jehož relevantní podstatou je majetkový zájem, který spadá pod ochranu čl. 11 odst. 1 Listiny a čl. 1 Dodatkového protokolu [srov. nález sp. zn. Pl. ÚS 2/02 (viz výše), nález ze dne 1. července 2010 sp. zn. Pl. ÚS 9/07 (N 132/58 SbNU 3; 242/2010 Sb., body 80 a násl.)]. Toto ustanovení stanoví právo každého pokojně užívat svůj majetek. Podle ustálené judikatury Evropského soudu pro lidská práva je přitom pojem "majetek" obsažený v tomto ustanovení třeba vykládat tak, že má autonomní rozsah, který není omezen na vlastnictví hmotného jmění a nezávisí na formální kvalifikaci vnitrostátního práva (rozsudek ze dne 22. června 2004 ve věci stížnosti č. 31443/96 - Broniowski proti Polsku, bod 129). Může zahrnovat jak "existující majetek", tak majetkové hodnoty, včetně pohledávek, na jejichž základě stěžovatel může tvrdit, že má přinejmenším "legitimní očekávání" dosáhnout určitého užívání vlastnického práva. Ústavní soud k tomuto principu vsouladu s judikaturou Evropského soudu pro lidská práva uvedl, že "z ní zřetelně vystupuje pojetí ochrany legitimního očekávání jako majetkového nároku, který byl již individualizován právním aktem, a nebo je individualizovatelný přímo na základě právní úpravy" [nález ze dne 8. března 2006 sp. zn. Pl. ÚS 50/04 (N 50/40 SbNU 443, 154/2006 Sb.), též nález sp. zn. Pl. ÚS 2/02]. K porušení čl. 1 Dodatkového protokolu může přitom dojít i ze strany zákonodárce, pokud by změnou zákona došlo ke znemožnění nabytí majetku, k němuž určitým subjektům svědčilo legitimní očekávání (srov. nález sp. zn. Pl. ÚS 2/02).

Na základě výše uvedeného se obáváme, že již samotný základ pro výklad provedený GŘ nemusí následně v rámci soudních řízení obstát. Přestože rovině ústavně-právních aspektů běžně nepřísluší do gesce KOOV, je v daném případě z našeho pohledu (vzhledem k problematičnosti úpravy) i tuto oblast posoudit za účelem zvýšení právní jistoty adresátů právní normy.

Praktické dopady navrženého výkladu

Jako zcela zásadní vnímáme navázání naplnění pojmu obstarání bytové potřeby na jiný veřejno-správní akt. Lze opět uvést například situaci, kdy dojde k podání návrhu na vklad zápisu vl. práva, avšak příslušný katastrální úřad vyhodnotí podání jako vadné a následně vyzve k doplnění podání, případně zjevněji u společného řízení o povolení stavby dojde k negativnímu správnímu rozhodnutí vůči jemuž bude následně podáno odvolání. V logice obsaženého výkladu by tímto došlo k posunutí okamžiku obstarání bytové potřeby, až do dne pravomocného rozhodnutí správního orgánu o umístění stavby. To vše bez ohledu na skutečnost, kdo v předmětném správním řízení pochybil, zda správní orgán či adresát právní normy. Bude-li tedy například vydané rozhodnutí správního orgánu nezákonné, dojde k duplicitnímu postihu adresáta (i) ve formě oddálení možnosti výstavby a (ii) nemožnosti uplatnit za dané zdaňovací období nezdanitelnou část základu daně.

Z hlediska teorie normotvorby (například Wittgens, Kadečka, aj.) je přitom navázání veřejno-právní fikce na jiný okamžik ve veřejno-správním řízení poměrně ojedinělý a dosti nešťastný, a to zejména z důvodu uvedených výše. Bude-li docházet k revokaci prvoinstančního správního aktu, v případě přijetí navrženého výkladu bude docházet k posunu možnosti uplatnění nezdánitelné části základu daně. Pokud by přitom bylo připuštěno, že je možné uplatnit původní okamžik vydání zamítavého rozhodnutí o povolení umístění stavby, za předpokladu, že takové rozhodnutí bylo nezákonné, vyvolá to na straně adresáta právní normy a správy daní povinnost detailně rozumět, zde například stavebně-správnímu řízení, aby byl s to posoudit, o jaký typ vady řízení se jednalo a kdo ji způsobil. Nehledě na to, že požádá-li o provedení ročního zúčtování záloh, je tato povinnost včetně důkazního břemene přenesena na plátce daně, který dozajista nemůže nést takovouto neúměrnou zátěž.

Stanovisko MF:

Z doplnění k projednávanému podkladu na jednání KV dne 27. ledna t.r. je zřejmá snaha stávající výklad rozvolnit ve vztahu k nastaveným přechodným ustanovením zákona č. 386/2020 Sb. Uváděné rozborů a závěry jsou poměrně nesourodým souhrnem argumentů zpochybňujícím vymezení pojmu „obstarání bytové potřeby“. Přitom jak celkem jednoznačně uvádí důvodová zpráva, záměna termínu za dosud používaný termín „uspokojení vlastní bytové potřeby“ je pouze slovní náhradou, jež znamená jen technickou změnu, nikoliv věcnou, a tím na stávajícím výkladu nic nemění. Z toho, ve vztahu k uváděné polemice KDP, vyplývá, že by měla být zpochybňována i dosud všemi stranami používaná a vžitá výkladová praxe, to však není rozporováno.

Nelze souhlasit s tvrzením, že se jedná o případ nepřipustné nepravé retroaktivity. V samotném příspěvku citovaná judikatura Ústavního soudu na tuto situaci nepřiléhá, jelikož zde nedošlo ani k vadám v legislativním procesu, ani zde nechybí odůvodnění navrhované právní úpravy. Především je nutno vycházet z obecného principu, že nepravá retroaktivita je v zásadě přípustná. Bez tohoto principu by bylo téměř nemožné novelizovat právní řád. Případné negativní dopady změny právní úpravy lze obecně zmírnit přechodnými ustanoveními, která zde právě pro účely plynulejšího přechodu na novou úpravu byla rovněž navržena a řádně odůvodněna.

Dále je třeba upozornit, že nikoli GFR, ale právě autor příspěvku se zde opírá především o jazykový výklad slova obstarání, když právní úpravu zpochybňuje rozdílem mezi videm dokonavým a nedokonavým. S tímto přístupem nelze souhlasit.

Dále je třeba podotknout, že v této věci nelze argumentovat judikaturou z oblastí trestního práva, jakkoli se nález týká formulace právních předpisů. Trestní právo hmotné představuje svébytnou a specifickou oblast právního řádu.

Obecně lze zajisté souhlasit s principy judikatury týkající se výkladu právní normy ve prospěch poplatníka, tyto závěry však lze aplikovat pouze v případě, kdy je právní úprava nejasná a nabízí (alespoň) dvojí možný výklad. Tato situace zde však nenastala.

Jak již bylo uvedeno výše, pojem obstarání bytové potřeby byl zvolen (bez ohledu na to, že se jedná o pojem, který byl už dříve v zákoně o daních z příjmů užit) také

s ohledem na to, že bylo potřeba pod něj zahrnout všechny druhy bytové potřeby, kterých je opravdu mnoho. Navázalo se tedy na již nyní fungující mechanismus prokazování jednotlivých druhů bytové potřeby pro účely odpočtu úroků podle § 38l odst. 1 zákona o daních z příjmů.

Jelikož lze pochybovat o přiléhavosti citované judikatury na předmětný právní předpis, je poměrně předčasné predikovat výsledky případných soudních řízení.

Výklad sensu largo

Pojem *obstarání bytové potřeby* může být na druhé straně vykládán širěji, a to zejména ve smyslu příkladu uvedeného v důvodové zprávě jako *uzavření úvěrové smlouvy*. Je třeba však poukázat na limity takového výkladu, neboť ten by v daném případě nebyl úplně systematický. Nicméně autoři příspěvku jsou přesvědčeni, že nelze uvažovat takový výklad jaký je nastíněn výše v části Výklad *stricto sensu*. Lze se pouze domnívat, že odchylným užitím pojmosloví *obstarání bytové potřeby* od *uzavření úvěrové smlouvy*, chtěl zákonodárce zamezit spekulativnímu jednání poplatníků, kdy by těsně před 1 lednem 2021 došlo k formálně-právnímu uzavření úvěrové smlouvy, a to čistě za účelem požití výhody plynoucí z § 15 odst. 3 a 4 zákona o daních z příjmů, které by však nebylo navázáno na reálně zahájení výstavby nemovité věci či činností intenzivně směřujících k výstavbě nemovitosti (například zpracování architektonické studie, stavebně-technické dokumentace, atd.).

Stanovisko GŘ:

V důvodové zprávě, však na základě uzavřené úvěrové smlouvy byla také bytová potřeba pořízena (obstarána) již před 1. 1. 2022 (podle sbírkového znění zákona by mělo odpovídat 1. 1. 2021) – pořízen byt do vlastnictví k vlastnímu trvalému bydlení. V souvislosti s novou právní úpravou je nutno na starou právní úpravu před 1. 1. 2021 pohlížet v tom smyslu, že stará právní úprava bude aplikována na případy, kdy došlo k uzavření úvěrové smlouvy a zároveň obstarání bytové potřeby za staré právní úpravy.

Pro řešení otázky aplikace nové právní úpravy či původní úpravy zákona o daních z příjmů je nutné vycházet z bodu 3. a 4. Přechodných ustanovení v Čl. IV zákona č.386/2020 Sb.

In genere by tedy mohlo být vycházeno z obdobného konceptu, který je užívaný v jiné oblasti veřejného práva, a to zákoně č. 563/1991 Sb., o účetnictví a jiných navazujících předpisech, kdy je pro účely pořízování dlouhodobého majetku stěžejní okamžik rozhodnutí o pořízení dlouhodobého majetku, zde by se však nejednalo o moment rozhodnutí, ale *obstarání bytové potřeby* by mohlo být vykládáno jako **časově ohraničená soustavná aktivita, jenž nastane od okamžiku uzavření úvěrové smlouvy, zahájená realizací první činnosti směřujících k pořízení bytové potřeby (zpravidla zpracování architektonické studie či stavebně-technické dokumentace)**. Za předpokladu, že (i) tato aktivita započala před 1. lednem 2021 a (ii) jedná se o činnost bezprostředně navázanou na další postup v realizaci výstavby, byl by poplatník oprávněn uplatnit nezdanitelnou část základu daně de § 15 odst. 3 a 4 zákona o daních z příjmu.

Stanovisko GŘ:

Činnost intenzivně směřující k výstavbě nemovitosti není za nové právní úpravy a nebyla ani za staré právní úpravy definována jako bytová potřeba v souladu se zákonem o daních z příjmů. Nejedná se o rozhodný okamžik obstarání bytové potřeby.

Neposuzuje se aktivita započatá před 1. lednem 2021, ale rozhodný úkon (okamžik) k datu, který se považuje za obstarání bytové potřeby.

Komentář předkladatelů:

Souhlasíme s tím, že „obstarání“ by mělo být jazykově posuzováno jako okamžik, tzn. mohlo by se tedy jednat o okamžik zahájení realizace první činnosti směřující k pořízení bytové potřeby (např. podpis kupní smlouvy, zpracování architektonické studie nutné pro rekonstrukci či stavebně-technické dokumentace).

Požádali bychom o vyjasnění rozdílu mezi pojmem aktivita a rozhodný úkon (okamžik), kdy z našeho pohledu se jedná o obdobné pojmy.

Stanovisko MF:

Je nutné opět připomenout znění přechodného ustanovení č. 3: „Na úroky zaplacené ve zdaňovacím období z úvěru ze stavebního spoření, z hypotečního úvěru poskytnutého bankou a z úvěru poskytnutého stavební spořitelnou nebo bankou v souvislosti s úvěrem ze stavebního spoření nebo s hypotečním úvěrem použitých na financování bytové potřeby podle § 15 odst. 3 písm. a) až g) zákona č. 586/1992 Sb., ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti čl. III, obstarané před 1. lednem 2021 se použijí § 15 odst. 3 a 4, § 38k odst. 5 písm. e) a § 38l odst. 1 písm. b) až g) zákona č. 586/1992 Sb., ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti čl. III.“. Pokud by zákonodárce chtěl situaci nastavit v duchu předkládané teorie neexistence rozdílu a tedy volnosti, pak by jistě vymezení dvou navazujících aktů (poskytnutí úvěru a obstarání bytové potřeby) nepoužil a volil tedy sjednocenou jedinou podmínku.

Autorem příspěvku navržený výklad pojmu obstarání bytové potřeby je třeba odmítnout jako výklad nad rámec zákona, mimo zákon. Navíc by se tento tvrzený výkladový problém nijak neodstranil ani v momentě, kdy by se za rozhodné uznalo třeba navržené vypracování architektonické studie (bez ohledu na to, že nic neukládá obecnou povinnost nechat si vypracovat takovou studii, navíc opět se tímto neřeší obecně všechny druhy bytové potřeby, ale pouze případy výstavby). I zde by totiž bylo možné (účelově?) tvrdit, že např. z důvodu koronavirové situace architekt nestihl studii vypracovat před 1. lednem 2021, ale poplatník s ním již absolvoval jednání ještě během roku 2020, tudíž by se měl brát jako rozhodný tento okamžik, nikoli až formální vydání architektonické studie. Ad absurdum by tak podle navrženého výkladu „largo sensu“ byl rozhodným okamžikem den, kdy se poplatník rozhodnul, že si bytovou potřebu obstará (např. že si koupí vlastní byt). Domníváme se, že je zcela zjevné, že takto postupovat a zákon vykládat jednoduše nelze.

Při vyhodnocování naplnění obou z výše uvedených podmínek bude nezbytné posoudit individuálně každou jednotlivou situaci.

3.2. Vymezení okamžiku započetí běhu 4 leté lhůty pro účely § 4b písm. b) bod 1 a § 15 odst. 3 zákona o daních z příjmů

Jak již bylo krátce zmíněno výše u úplatného nabytí pozemku, který byl pořízen za účelem výstavby bytového domu, rodinného domu, jednotky, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru, oproti původní právní úpravě platné do 31. prosince 2020, kdy byla doba 4 let pro zahájení výstavby bytové potřeby počítána od okamžiku uzavření úvěrové smlouvy, nová právní úprava platná od 1. ledna 2021 začíná počítat časový test 4 let od okamžiku nabytí pozemku (tj. od okamžiku podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí).

Domníváme se, že tak došlo k časovému posunu, od kdy se bude sledovat 4letý časový test, zda byly naplněny podmínky zákona o daních z příjmů pro uplatnění úroků úvěru ze stavebního spoření, z hypotečního úvěru poskytnutého bankou a z úvěru poskytnutého stavební spořitelnou jako odčitatelné položky od základu daně. Časový test 4 let pro účely § 4b písm. b) bod 1 zákona o daních z příjmů bude naplněn, pokud bude zahájena výstavba bytové potřeby (tj. výstavby bytového domu, rodinného domu, jednotky, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru, nebo změna stavby) nejpozději do 4 let od nabytí pozemku (tj. od okamžiku podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí).

Stanovisko GŘ:

Souhlas pro pozemky obstarané od 1. 1. 2021.

Pro pozemky obstarané před 1. 1. 2021 běží čtyřletá lhůta od uzavření úvěrové smlouvy. Pokud by nebylo nabyto vlastnictví k pozemku do 31. 12. 2020, nemohl by poplatník za rok 2020 úroky uplatnit.

Komentář předkladatelů:

Mohou však nastat situace, kdy v průběhu roku 2020 bude podán návrh na vklad do katastru nemovitostí na základě kupní smlouvy k pozemku, avšak z nějakého důvodu bude řízení protahováno (např. právníci katastru budou rozporovat náležitosti kupní smlouvy a budou požadovat některé skutečnosti opravit), následně dojde k jejich odstranění a v roce 2021 dojde ke zpětnému zápisu do katastru nemovitostí k datu podání návrhu na vklad (tj. datu v roce 2020). Jak má poplatník při přípravě daňového přiznání či mzdová účetní při zpracování ročního zúčtování prakticky v této situaci postupovat?

Bylo by dostatečné pro uplatnění odpočtu např. doložení kopie kupní smlouvy případně doložení kopie návrhu na vklad do katastru nemovitostí (nebylo by tedy nezbytné čekat, až dojde k samotému zapsání do katastru nemovitostí)?

Stanovisko MF:

Tuto možnost výkladu je nutné odmítnout a plně potvrdit stanovisko předložené na jednání KV v lednu t.r., tj. vázat na termín provedení vkladu do katastru. Potvrzením nabízené možnosti by bylo také jednoznačným vyjádření pochybnosti o obhajovaném postupu, i o dosavadní praxi, kdy bylo a je rozhodujícím aktem zapsání do katastru (v jiných případech než ve vztahu k pozemku). Vhodné je připomenout, proč je „nově“ používán okamžik nabytí pozemku (sjednocení podmínek pro všechny poplatníky bez ohledu na zdroj financování výstavby při posuzování časových testů) a že je opět využit

jednoznačně hmatatelný a právně doložitelný rozhodný okamžik, a to den zápisu do katastru.

Jak již bylo zmíněno výše, tuto změnu řádně reflektují důvodová zpráva k předmětnému ustanovení i přechodná ustanovení, proto nelze souhlasit s polemikou, zda tuto změnu zákonodárce skutečně zamýšlel, nebo ne. Nadto jde o změnu jednoznačně ve prospěch poplatníka, jelikož čtyřletá lhůta začne běžet později, než tomu bylo dosud, jelikož zpravidla dochází k nabytí vlastnického práva k pozemku až poté, co je uzavřena úvěrová smlouva.

Stanovisko GFR:

Jak vyplývá z důvodové zprávy, přestože tato z podstané části byla směřována k původnímu návrhu zákona předkládaného Poslanecké sněmovně, cílem bylo mimo jiné i sjednocení a sumarizování postupů pro režimy vymezených v § 4 odst. 1 písm. a) a zejména písm. b) zákona o daních z příjmů s podmínkami nastavenými v § 4 odst. 1 písm. v) zákona o daních z příjmů a ve vztahu k nastaveným pravidlům pro odpočty úroků. Tím bylo i přehodnocení termínu používaného do roku 2020 „koupě“ pozemku pro bytovou potřebu na termín „úplatné nabytí pozemku“ a záměna „uspokojení bytové potřeby“ na adresnější „obstarání bytové potřeby“, a to především s ohledem na nová vymezení vztahující se k jednotnému nastavení časových limitů pro posouzení při úplatných převodech nemovitých věcí s provázáním na lhůty nastavované do konce roku 2020 ustanovením § 4 odst. 1 písm. v) zákona o daních z příjmů. Cílem úprav tedy není rozvolnění podmínek pro naplnění pojmu „obstarání bytové potřeby“, jak z doprovodných textů a řady následně uváděných příkladů vyplývá.

Ze shora uvedené důvodové zprávy lze *prima facie* dovodit, že cílem dotčených přechodných ustanovení bylo zejména postavit na jisto, že novelizované znění § 15 odst. 3 a 4 zákona o daních z příjmů nebude uplatněno na (i) na obligační vztahy sjednané před 1. lednem 2021 a (ii) změny obligačních vztahů nastalé po 1. lednu 2021, které nejsou navázány na převod či přechod nemovité věci samotné. Zjednodušeně řečeno vyloučit z režimu § 15 odst. 3 a 4 zákona o daních z příjmů platného od 1. ledna 2021 úvěrové smlouvy uzavřené před tímto datem a rovněž refinancování těchto úvěrových smluv. Zákonodárce však zde zvolil pojmosloví (*obstarání bytové potřeby*), které nelze s prostým uzavřením úvěrové smlouvy směřovat a dále provedl navazující změnu znění odst. 3 a 4 (srov. § 15 odst. 4 věta 3 znění účinného do 1. ledna 2021 a po 1. lednu 2021) a není tak zřejmé na jaké situace dále zákonodárce cílil.

Přestože není zcela zřejmé, zda bylo záměrem zákonodárce podřadit i tuto změnu pod přechodná ustanovení vymezená výše (čl. IV, bod 3 a 4), dle jazykového znění by měla být aplikována i na běh této lhůty. Byl-li tedy sjednán hypoteční či jiný úvěr ještě před 1. lednem 2021, přičemž byla splněna podmínka návaznosti dalších soustavných kroků směřujících k pořízení pozemku, uplatní se úprava § 15 odst. 3 a 4 zákona o daních z příjmů ve znění před 1. lednem 2021. Pro úplnost lze uvést, že zde by bylo případně možné uvažovat i o variantě příznivější pro poplatníka, neboť zde jakékoliv vymezení účelu této změny absentuje a formálně-právně by tak měl být uplatněn

princip *in dubio pro libertate*², nicméně bylo by nelogické, že by zákonodárce chtěl změnit i běh této lhůty.

Stanovisko GŘ:

Pro řešení příkladů uvedených níže předkladateli příspěvku je zcela zásadní pro aplikaci § 15 odst. 4 zákona o daních z příjmů ve znění účinném od 1. 1. 2021 (tj. zda se použije „nová“ nebo původní výše limitu úroků) posouzení otázky, kdy k **obstarání bytové potřeby** financované z konkrétního úvěru došlo, a to ve vztahu k různým druhům bytových potřeb vymezených s účinností od 1. 1. 2021 v § 4b zákona o daních z příjmů.

Pokud k obstarání bytové potřeby financované z úvěru došlo před 1. 1. 2021, bude podle přechodných ustanovení nadále aplikována původní úprava a odečíst od základu daně tak bude možné ročně v rámci jedné společně hospodařící domácnosti zaplacené úroky v úhrnné výši 300 000 Kč. Pokud k okamžiku obstarání bytové potřeby financované z úvěru dojde (došlo) v době od 1. 1. 2021, pak bude možné odečítat ve zdaňovacím období úroky pouze do výše 150 000 Kč.

Splnění zákonných podmínek definovaných pro obstarání bytové potřeby prokazuje poplatník doklady uvedenými v § 38l odst. 1. písm. c) až g) zákona o daních z příjmů, jedná-li se o poplatníka, který skutečnosti rozhodné prokazuje plátcí daně. V případě, že se jedná o poplatníka, který prokazuje skutečnosti rozhodné správcí daně, předkládá doklady obdobně.

Obstaráním bytové potřeby se při tom rozumí **okamžik** naplnění zákonných definičních znaků jednotlivých druhů bytové potřeby uvedených v zákoně o daních z příjmů (§ 15 odst. 3, resp § 4b odst. 1) a splnění dalších podmínek stanovených v § 15 odst. 4 zákona o daních z příjmů, nikoliv však okamžik uzavření úvěrové smlouvy.

Obstaráním bytové potřeby se rozumí:

Úplatné nabytí vlastnického práva k nemovité věci zapisované do katastru nemovitostí.

Rozhodným okamžikem (dnem) obstarání bytové potřeby je den provedení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí (uvedené vyplývá z obecné právní úpravy nabývání vlastnického práva k nemovité věci zapisovaným do katastru nemovitostí). Nárok na odpočet se prokazuje **výpisem z listu vlastnictví**.

Komentář předkladatelů:

Jak bylo zmíněno výše, mohou nastat situace, kdy v průběhu roku 2020 bude podán návrh na vklad do katastru nemovitostí na základě kupní smlouvy, avšak z nějakého důvodu bude řízení protahováno (např. právníci katastru budou rozporovat náležitosti kupní smlouvy a budou požadovat některé skutečnosti opravit), následně dojde k jejich odstranění a v roce 2021 dojde ke zpětnému zápisu do katastru nemovitostí k datu v roce 2020. Jak má poplatník při přípravě daňového přiznání či mzdová účetní při zpracování ročního zúčtování prakticky v této situaci postupovat?

² například nález Ústavního soudu sp. zn. I.ÚS 1611/07 ze dne 2. 12. 2008

Bylo by dostatečné např. doložení kopie kupní smlouvy případně doložení kopie návrhu na vklad do katastru nemovitostí (nebylo by tedy nezbytné čekat, až dojde k samotému zapsání do katastru nemovitostí)?

Stanovisko MF:

Nesouhlas. Jak je již uvedeno výše, je třeba se řídit již dříve vedenou praxí a stávajícím již prezentovaným stanoviskem, odvíjet vše od řádně prokazatelného a prokázaného termínu, např. provedení vkladu do katastru. Ačkoli v některých případech může tento okamžik nastat se zpožděním vůči úhradám splátek i vůči možnosti celkové výše odpočtu ročního odpočtu, stále je možnost odpočtu zachována.

Stanovisko GŘ:

Výstavba

Pro uplatnění odpočtu je nezbytné disponovat stavebním povolením, společným povolením nebo ohlášením stavby a po dokončení výpisem z listu vlastnictví.

Komentář předkladatelů:

V případě výstavby je zavedený rozdílný okamžik „obstarání“ bytové potřeby, a to že poplatník bude disponovat stavebním povolením, společným povolením nebo ohlášením stavby a po dokončení výpisem z listu vlastnictví. V praxi opět budou nastávat situace, kdy poplatník bude čekat na vydání stavebního povolení, což mnohdy může trvat rok i déle, zejména v Praze a okolí, a to jen důvodů dodatečných a někdy až nesmyslných požadavků ze strany stavebních úřadů. Po celou dobu již poplatník může mít uzavřený hypoteční úvěr a platit úroky. Na základě naznačeného výkladu, pokud by celý proces udělení stavebního povolení trval až do roku 2021 a až v roce 2021 by bylo stavební povolení uděleno, tak by poplatník mohl uplatňovat pouze nižší limit pro odčitatelnou položku od základu daně bez ohledu na to, že veškeré nezbytné dokumenty/potřebné kroky byly ze strany poplatníka stavebnímu úřadu předloženy již v průběhu roku 2020.

Bylo by dostatečné doložení kopie žádosti o vydání stavebního povolení (nebylo by tedy nezbytné čekat, až dojde k samotnému vydání stavebního povolení)?

Stanovisko MF:

Nesouhlas. Žádost o vydání stavebního povolení ještě není oficiálním aktem, který povoluje danou stavbu a tím i naplněním podmínky obstarání bytové potřeby.

Opět je třeba zdůraznit, že se nejedná o změnu oproti dosavadní praxi, kdy poplatník musel nárok na odpočet prokazovat totožným způsobem.

Stanovisko GŘ:

Změna stavby/údržba

Pro prokázání oprávněnosti uplatnění odpočtu je nutné doložit výpis z listu vlastnictví, nájemní smlouvu, doklad o trvalém pobytu, případně jiným způsobem prokázat splnění podmínek užívání daných § 15 odst. 4 zákona o daních z příjmů.

Komentář předkladatelů:

Domníváme se, že požadavek na doklad o trvalém pobytu je zcela nad rámec zákona o daních z příjmu, ať již dle staré či nové právní úpravy. Poplatník může vlastnit nemovitost, kterou bude rekonstruovat, ale nebude mít v této nemovitosti hlášen trvalý pobyt. Požadavek naplnění podmínky bydlení by měl být požadován ze strany správce daně až poté, co rekonstruovaná nemovitost bude způsobilá k bydlení (sám zákon o daních z příjmů říká, že postačí naplnění až po splnění povinností stanovených zvláštním právním předpisem). Pokud tedy poplatník naplní zmiňované podmínky, měl by být oprávněn uplatnit úroky z hypotečního úvěru jako položku odčitatelnou od základu daně bez ohledu na to, zda má v předmětné nemovitosti hlášen trvalý pobyt.

V této věci je navíc nutné poukázat na významovou odlišnost pojmu bydliště a trvalý pobyt (blíže viz 517/21.03.18 - Výklad pojmu bydliště pro účely osvobození od daně z příjmů fyzických osob při prodeji vybraných nemovitých věcí). Dle systematického výkladu práva a principu vnitřní bezspornosti právního řádu, se domníváme, že nelze pro tyto účely připustit užití dokladu o trvalém pobytu, pokud už by takovýto dokument byl relevantní (viz naše připomínka výše). Odlišnosti přitom v pojmu bydliště a trvalý pobyt jsou zcela zásadní (blíže viz předmětný KOOV).

Stanovisko MF:

Doklad o trvalém pobytu není jediným možným dokladem, resp. podmínkou pro přiznání nároku na uplatnění odpočtu, ale je jedním z možných dokladů prokázání poplatníkovy bydliště v dané stavbě. Tato alternativnost plyne přímo z § 38l odst. 1 zákona o daních z příjmů. A takto bylo stanovisko k této části i míněno.

Stanovisko GŘŘ:**Refinancování dříve uzavřených úvěrů**

Rozhodným okamžikem je okamžik skutečného obstarání dané bytové potřeby, nikoliv okamžik uzavření úvěrových smluv, a to ať jde o smlouvu původní nebo smlouvu o následném refinancování.

4. Příklady**4.1 Výstavba bytového/rodinného domu, jednotky, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru, a změna stavby**

Poplatník uzavřel dne 5. října 2020 s bankou hypoteční úvěr na výstavbu rodinného domu. Pozemek pod rodinným domem je ve vlastnictví poplatníka, koupě pozemku byla financována z vlastních finančních prostředků poplatníka. První činnosti směřující k pořízení předmětné nemovité věci spočívající ve zpracování architektonické studie a následně stavebně-technické dokumentace k podání žádosti o stavební povolení byly realizovávány dne 10. listopadu 2020. První část finančních prostředků byla zaslána na účet poplatníka dne 15. prosince 2020, kdy byl pozemek zastaven ve prospěch banky. První stavební práce započaly dne 20. ledna 2021. Dne 20. května 2021 je dosaženo jednoho metru výšky hrubé stavby. Stavbu s pozemkem zaměřil geodet a dne 15. června 2021 byl podán návrh na vklad do katastru nemovitostí takto rozestavěného domu. Vklad vlastnického práva bude povolen dne 25. června 2021

zpětně k datu podání návrhu na vklad (tj. k 15. červnu 2021). Výstavba rodinného domu bude dokončena dne 31. prosince 2022.

Návrh řešení:

Jelikož činnosti směřující k pořízení předmětné nemovité věci započaly dne 5. října 2020 a soustavně pokračovaly od tohoto data (tj. byla zpracována architektonické studie, stavebně-technická dokumentace, první stavební práce započaly dne 20. ledna 2021 atd.), došlo tak k naplnění pojmu *obstarání bytové potřeby* - výstavba rodinného domu - financované z předmětu úvěru do konce roku 2020, poplatník bude oprávněn dle „staré“ právní úpravy odečítat od základu daně úroky z hypotečního úvěru maximálně do výše 300.000 Kč za zdaňovací období.

Na základě výše uvedeného lze uzavřít, že v případě výstavby bytového/rodinného domu, jednotky, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru, a změna stavby bude rozhodující okamžik (tj. den), kdy započnou jakékoliv činnosti směřující k pořízení předmětné nemovité věci, což může být i okamžik uzavření hypotečního úvěru, jako tomu je uvedeno v příkladu výše, pokud budou následovat další činnosti soustavně pokračující a směřující k pořízení bytové potřeby. Poplatník je oprávněn prokázat naplnění daných skutečností do konce roku 2020 správcí daně prostřednictvím např. kopie uzavřené hypoteční smlouvy, architektonickou studií, stavebně-technická dokumentací, foto dokumentací, atd.

Stanovisko GŘ:

Nesouhlas se závěry předkladatelů. Pro posouzení daného příkladu bude rozhodným okamžikem obstarání bytové potřeby datum vydání stavebního povolení. Pokud bylo vydáno do 31. 12. 2020 bude limit úroků 300 000 Kč, pokud bylo vydáno až v průběhu roku 2021 bude limit úroků 150 000 Kč.

Stanovisko MF:

Ad absurdum by tak podle navrženého výkladu (den, kdy započnou jakékoliv činnosti směřující k pořízení předmětné nemovité věci) mohl být rozhodným okamžikem den, kdy se poplatník rozhodl, že si bytovou potřebu obstará (zde – rozhodl se, že chce zahájit výstavbu). Domníváme se, že je zcela zjevné, že takto postupovat a zákon vykládat jednoduše nelze.

4.2 Úplatné nabytí pozemku, bytového/rodinného domu, rozestavěné stavby bytového/rodinného domu, jednotky, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru

4.2.1 Úplatné nabytí pozemku

Poplatník plánuje postavit rodinný dům, na který má vypracovanou architektonickou studii, kterou mu architekt připravil a předal dne 1. listopadu 2020. Poplatník však stále hledal vhodný pozemek, který se mu podařilo najít a dne 18. prosince 2020 uzavřel s bankou hypoteční úvěr koupi pozemku za účelem výstavby rodinného domu. Čerpání zapůjčených finančních prostředků proběhne dne 30. ledna 2021. Dne 28. února 2021 je dosaženo jednoho metru výšky hrubé stavby. Následně dne 22. dubna

2021 je podán návrh na vklad do katastru nemovitostí. Vklad vlastnického práva je povolen dne 30. dubna 2021 zpětně k datu podání návrhu na vklad (tj. k 22. dubnu 2021).

Návrh řešení:

Jelikož činnosti směřující k pořízení předmětné nemovité věci započaly dne 1. listopadu 2020 a soustavně pokračovaly od tohoto data, došlo tak k naplnění pojmu *obstarání bytové potřeby* – koupě pozemku za účelem výstavby rodinného domu - financované z předmětu úvěru do konce roku 2020, poplatník bude oprávněn dle „staré“ právní úpravy odečítat od základu daně úroky z hypotečního úvěru maximálně do výše 300.000 Kč za zdaňovací období. Prokazování správci daně bude aplikováno obdobně, jak je naznačeno v příkladu 4.1.

Stanovisko GŘ:

Nesouhlas se závěry předkladatelů.

Pro úplatné nabytí pozemku bude rozhodným okamžikem obstarání bytové potřeby den provedení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. Pokud rozhodný den nastal až v průběhu roku 2021, bude možno uplatnit úroky do limitu 150 000 Kč.

Komentář předkladatelů:

Pro uplatnění odpočtu je dostatečné doložení kopie návrhu na vklad do katastru nemovitostí. Je tomu tak?

Stanovisko MF:

Nesouhlas. Potvrzení již uvedeného stanoviska GŘ. Opět je rozhodujícím provedení vkladu do katastru.

4.2.2 Úplatné nabytí jednotky, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru

Poplatník plánuje koupit byt (tj. jednotku, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru). Poplatník uzavřel dne 8. prosince 2020 s bankou hypoteční úvěr koupi bytu. K čerpání zapůjčených finančních prostředků proběhne dne 15. ledna 2021. Dne 18. ledna 2021 je uzavřena kupní smlouva na koupi bytu. Následně dne 20. ledna 2021 bude podán návrh na vklad do katastru nemovitostí. Vklad vlastnického práva bude povolen dne 2. února 2021 zpětně k datu podání návrhu na vklad (tj. k 20. lednu 2021).

Návrh řešení:

Jelikož činnosti směřující k pořízení předmětné nemovité věci započaly dne 8. prosince 2020 a soustavně pokračovaly od tohoto data, došlo tak k naplnění pojmu **obstarání bytové potřeby** – koupě jednotky, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru - financované z předmětu úvěru do konce roku 2020,

poplatník bude oprávněn dle „staré“ právní úpravy odečítat od základu daně úroky z hypotečního úvěru maximálně do výše 300.000 Kč za zdaňovací období.

Na základě výše uvedeného lze uzavřít, že v případě úplatného nabytí jednotky, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru, bude rozhodující okamžik (tj. den), kdy započnou jakékoliv činnosti směřující k pořízení předmětné nemovité věci, což může být i okamžik uzavření hypotečního úvěru, nebo uzavření kupní smlouvy podle toho, který okamžik započal dříve. Prokazování správci daně bude aplikováno obdobně jak je naznačeno v příkladu 4.1.

Stanovisko GŘ:

Nesouhlas, obstaráním bytové potřeby se rozumí v uvedeném příkladu den provedení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, který „nastal“ 20. ledna 2021, bude možno uplatnit úroky z úvěru do limitu 150 000 Kč.

Stanovisko MF:

Je třeba opět upozornit, že „činnost směřující k pořízení předmětné nemovité věci“ není zákonným pojmem, ani v tomto směru nelze zákon vykládat.

4.3 Údržba a změna stavby bytového domu, rodinného domu, bytu v nájmu nebo v užívání nebo jednotky, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru

Poplatník plánuje rekonstruovat rodinný dům, který zdědil po rodičích v květnu 2018. Na rekonstrukci má vypracovanou architektonickou studii, na kterou uzavřel dne 1. listopadu 2020 smlouvu s architektem. Dne 8. ledna 2021 uzavřel poplatník s bankou hypoteční úvěr za účelem údržby a změny stavby rodinného domu. Čerpání zapůjčených finančních prostředků proběhne dne 30. ledna 2021. První stavební práce započnou dne 10. února 2021 (stavební povolení při této rekonstrukci není vyžadováno). Kompletní rekonstrukce bude dokončena 5. ledna 2022.

Návrh řešení:

Jelikož činnosti směřující k provedení rekonstrukce započaly dne 1. listopadu 2020 a soustavně pokračovaly od tohoto data, došlo tak k naplnění pojmu *obstarání bytové potřeby* - údržby a změny stavby rodinného domu - financované z předmětu úvěru do konce roku 2020, poplatník bude oprávněn dle „staré“ právní úpravy odečítat od základu daně úroky z hypotečního úvěru maximálně do výše 300.000 Kč za zdaňovací období.

Na základě výše uvedeného lze uzavřít, že v případě rekonstrukce rodinného domu bude rozhodující okamžik (tj. den), kdy započnou jakékoliv činnosti směřující k rekonstrukci předmětné nemovité věci, což může být např. okamžik uzavření smlouvy na vypracování architektonické studie, uzavření smlouvy hypotečního úvěru, pokud tyto činnosti soustavně pokračují. Prokazování správci daně bude aplikováno obdobně, jak je naznačeno v příkladu 4.1.

Stanovisko GFŘ:

Částečný souhlas, rozhodný okamžik obstarání bytové potřeby se bude odvíjet od data, kdy skutečně fyzicky rekonstrukce započala a je na poplatníkovi jakým dokladem tak učiní – např. zahájení prací na rekonstrukci dodavatelem na základě smlouvy o dílo. Obstaráním bytové potřeby je zahájení rekonstrukce.

Komentář předkladatelů:

S ohledem na výše uvedené se jedná o nesystematický a nelogický výklad, zatímto v tomto případě je připuštěno vyložení rozhodného okamžiku jako momentu, kdy dochází k faktickému zahájení prací u ostatních výše uvedených případů je okamžik navázán na konstitutivní moment veřejno-správního aktu. Z jakého důvodu je u jedné skupiny případů užito formálně-právního pohledu zatímco u druhé skupiny pohledu založeného na skutečném zahájení činnosti?

Dále se tento navrhovaný přístup se bude v praxi velmi špatně prokazovat a zahrnuje v sobě velké množství právní nejistoty. Jak bude mzdová účetní pro účely ročního zúčtování prověřovat, zda byly naplněny podmínky a rekonstrukce fyzicky započala? Jaké důkazní prostředky budou dostačující pro správce daně?

Rekonstrukce může započít různými úkony, např.

- výměnou oken – bude dostatečné doložení kopie objednávky nebo zaměření oken?
- nákupem obkladů, jejichž množství bylo potřeba spočítat – lze doložit fakturou dokládající nákup obkladů a související výpočet?
- výměnou kotle – lze doložit kopií objednávky?

Bude možné doložit zahájení prací čestným prohlášením poplatníka?

Stanovisko MF:

V tomto případě se jedná o nutnou odchylku, jelikož zde není možné požadovat po poplatníkovi jakýkoli formálně závazný dokument. Zde je tedy bližší vymezení ponecháno méně konkrétním aktům, nicméně více adresnějším, než je pouze čestné prohlášení. Souhlas je tedy s výkladem výše uvedeným ve stanovisku předkládaném v předchozím jednání. Zda by se správce daně spokojil s čestným prohlášením, je otázkou vůči GFŘ. Opět však je třeba upozornit, že je zachován dosavadní postup prokazování nároku na odpočet úroků z úvěrů.

Stanovisko GFŘ:

Důkazní břemeno má ohledně všech skutečností uváděných v daňovém tvrzení daňový subjekt a možnost doložení tvrzených skutečností je tedy plně v jeho gesci. Ze strany správce daně nelze předem predikovat dostatečnou průkaznost čestného

prohlášení. Vždy bude záležet na konkrétním případě a konkrétních okolnostech vedeného řízení.

4.4 Splacení úvěru nebo zápůjčky použitých poplatníkem na financování výše uvedených bytových potřeb (tzv. refinancování)

4.4.1 Refinancování „starého“ úvěru nebo zápůjčky uzavřené minulosti

Poplatník uzavřel dne 8. prosince 2019 s bankou hypoteční úvěr na koupi bytu. Čerpání zapůjčených finančních prostředků proběhlo dne 15. ledna 2020. Vklad vlastnického práva byl povolen dne 2. února 2020 zpětně k datu podání návrhu na vklad (tj. k 20. lednu 2020). Následně dne 20. ledna 2022 dojde k refinancování hypotečního úvěru z roku 2019.

Návrh řešení:

Na základě výše uvedeného lze uzavřít, že pro posouzení nároku na odpočet úroků při refinancování hypotečních úvěrů, úvěrů ze stavebního spoření uzavřených do konce roku 2020 se použije dosavadní právní úprava, tj. takovým poplatníkům bude nadále umožněno uplatnit nezdanitelnou část základu daně podle stávajícího § 15 odst. 3 a 4 zákona o daních z příjmů, **poplatník bude oprávněn dle „staré“ právní úpravy odečítat od základu daně úroky z hypotečního úvěru maximálně do výše 300.000 Kč za zdaňovací období.** Poplatník prokáže správci daně, že je pouze jedná o původní úvěrovou smlouvu, která byla refinancována.

Stanovisko GŘŘ:

Souhlas s předkladateli za předpokladu, že došlo nejen k uzavření úvěrové smlouvy, ale i k obstarání bytové potřeby před 1. 1. 2021.

Komentář předkladatelů:

V případě refinancování se vždy bude jednat o uzavření nové hypoteční smlouvy, která bude nahrazovat původní hypotéční smlouvu. Chápeme však dle výše uvedeného komentáře, že z prostředků poskytnutých z původní „staré“ hypotéční smlouvy by měla být obstarána bytová potřeba do konce roku 2020, okamžik uzavření nové hypotéční smlouvy na refinancování po 1. 1. 2021 pak nebude mít vliv a bude možné uplatnit původní výši odčitatelné položky 300 tisíc Kč. Pokud je naše chápání správné prosíme o doplnění Stanoviska GŘŘ, neboť takto je to poněkud matoucí. Při refinancování nedochází k pořízení bytové potřeby, ale k jakési pseudo novaci závazku dlužníka u jiné finanční instituce. Není tedy důvod hovořit o podmínce obstarání bytové potřeby před 1.1.2021.

Stanovisko MF:

Plné potvrzení stanoviska GŘŘ:

Na refinancování se uplatní speciální přechodné ustanovení č. 4, které zní: „Na úroky zaplacené ve zdaňovacím období z úvěru ze stavebního spoření, z hypotečního úvěru poskytnutého bankou a z úvěru poskytnutého stavební spořitelnou nebo bankou v souvislosti s úvěrem ze stavebního spoření nebo s hypotečním úvěrem vynaložených

na splacení úvěru nebo zápůjčky použitých poplatníkem na financování bytových potřeb uvedených v § 15 odst. 3 písm. a) až g) zákona č. 586/1992 Sb., ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti čl. III, obstaraných před 1. lednem 2022 (2021) se použijí § 15 odst. 3 a 4, § 38k odst. 5 písm. e) a § 38l odst. 1 písm. b) až g) zákona č. 586/1992 Sb., ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti čl. III."

Domníváme se, že situace matoucí není. Refinancování je zvláštní situací, kdy se tento nový úvěr váže na již dříve uzavřený úvěr, pro který platí stejné podmínky jako pro nově uzavíraný první úvěr. Tj. musí z něj být pořízena bytová potřeba do konce roku 2020. Pokud ano, pak jde refinancovat za starých podmínek (včetně starého limitu pro odpočet).

4.4.2 Refinancování úvěru nebo zápůjčky uzavřené v roce 2020

Varianta a)

Poplatník uzavřel dne 8. prosince 2020 s bankou hypoteční úvěr na koupi bytu. K čerpání zapůjčených finančních prostředků proběhne dne 30. května 2022 a tím začnou být účtovány úroky z hypotečního úvěru. V roce 2020 nebyla uzavřena žádná smlouva o smlouvě budoucí kupní na koupi nemovité věci a ani poplatník nevyvíjel žádnou soustavnou činnost na obstarání bytové potřeby. Vklad vlastnického práva bude povolen dne 1. července 2022 zpětně k datu podání návrhu na vklad (tj. k 20. červnu 2022). Následně dne 20. ledna 2023 dojde k refinancování hypotečního úvěru uzavřeného dne 8. prosince 2020.

Návrh řešení:

V tomto případě poplatník nevyvíjel dostatečnou soustavnou činnost do konce roku 2020, která by vedla k naplnění pojmu obstarání bytové potřeby, proto poplatník bude oprávněn uplatnit nezdánitelnou část základu daně podle novelizovaného § 15 odst. 3 a 4 zákona o daních z příjmů, tj. **poplatník bude oprávněn dle „nové“ právní úpravy odečítat od základu daně úroky z hypotečního úvěru maximálně do výše 150.000 Kč za zdaňovací období.** Tento závěr bude aplikován i na následné refinancování hypotečního úvěru v roce 2023, jelikož bytová potřeba nebyla poplatníkem obstarána před 1. lednem. 2021 (tj. **poplatník bude oprávněn dle „nové“ právní úpravy odečítat od základu daně úroky z refinancovaného hypotečního úvěru maximálně do výše 150.000 Kč za zdaňovací období.**)

Stanovisko GŘ:

Částečný souhlas. Pro posouzení daného příkladu bude rozhodující vklad vlastnického práva k datu 20. června 2022, tedy za nové právní úpravy. Maximální limit úroků je 150 000 Kč.

Varianta b)

Poplatník uzavřel dne 8. prosince 2020 s bankou hypoteční úvěr na koupi bytu. Dne 10. prosince 2020 je uzavřena smlouva o smlouvě budoucí kupní na nemovitou věc (byt). K čerpání zapůjčených finančních prostředků proběhne dne 30. ledna 2020. Dne 18. ledna 2020 je uzavřena kupní smlouva. Vklad vlastnického práva bude povolen dne 2. února 2021 zpětně k datu podání návrhu na vklad (tj. k 20. lednu

2021). Následně dne 20. ledna 2022 dojde k refinancování hypotečního úvěru z roku 2020.

Návrh řešení:

Jelikož činnosti směřující k obstarání předmětné nemovité věci započaly již dne 8. prosince 2020 a soustavně pokračovaly od tohoto data, použije se při refinancování takových hypotečních úvěrů, úvěrů ze stavebního spoření dosavadní právní úprava, tj. takovým poplatníkům bude nadále umožněno uplatnit nezdánitelnou část základu daně podle stávajícího § 15 odst. 3 a 4 zákona o daních z příjmů, **poplatník bude oprávněn dle „staré“ právní úpravy odečítat od základu daně úroky z hypotečního úvěru maximálně do výše 300.000 Kč za zdaňovací období.** Prokazování správci daně bude aplikováno obdobně jak je naznačeno v příkladu 4.1.včetně předložení kopie úvěrové smlouvy, která byla refinancována.

Stanovisko GFR:

Nesouhlas. K obstarání bytové potřeby došlo 20. ledna 2021 – vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí. Platí úprava platná od 1. 1. 2021, maximální částka úroků 150 000 Kč.

4.5 Počítání lhůty dle § 4b písm. b) bod 1 zákona o daních z příjmů účinného od 1. ledna 2021

Úvěrovou smlouvu ze stavebního spoření poplatník uzavřel s bankou na pořízení pozemku za účelem výstavby rodinného domu dne 10. prosince 2020, v průběhu měsíce ledna 2021 byl pozemek poplatníkem pořízen a návrh na vklad vlastnického práva k pozemku do katastru nemovitostí proběhl dne 31. ledna 2021. Vklad vlastnického práva bude povolen dne 15. února 2021 zpětně k datu podání návrhu na vklad (tj. k 31. lednu 2021).

Návrh řešení:

4letý časový test pro zahájení výstavby bytového domu, rodinného domu, jednotky, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru se bude počítat podle staré právní úpravy platné do 31. prosince 2020, tzn. od 10. prosince 2020, kdy došlo k uzavření úvěrové smlouvy, bude běžet 4 letá lhůta, během které by měla být zahájena výstavba bytové potřeby. Pokud by úvěrová smlouva byla uzavřena po 1.1.2021 a současně návrh na vklad do katastru nemovitostí se uskutečnil po tomto datu, aplikovala by se nová právní úprava platná od 1. ledna 2021 (tj. 4letý časový test by začal běžet okamžikem podáním návrhu na vklad vlastnického práva k pozemku do katastru nemovitostí).

Stanovisko GFR:

Nesouhlas. K obstarání bytové potřeby došlo až za úpravy platné od 1. 1. 2021 – vklad vlastnického práva k 31. lednu 2021. Maximální limit pro uplatnění úroků z úvěru bude 150 000 Kč. Pro uplatnění limitu 300 000 Kč, by musel být zapsán vklad

vlastnického práva k datu do 31. 12. 2020 a pak by se i čtyřletý časový test počítal od data uzavření úvěrové smlouvy, tedy od data 10. prosince 2020.

4.6 Osvobozený příjem z prodeje nemovité věci nebo z vypořádání spoluvlastnictví k nemovitým věcem dle § 4 odst. 1 písm. b) zákona o daních z příjmů

Dále dochází k prodloužení časového testu pro osvobození od daně z příjmů fyzických osob příjmů z prodeje nemovité věci nebo vypořádání spoluvlastnictví k nemovitým věcem dle § 4 odst. 1 písm. b) ze současných 5 na 10 let.

Důvodová zpráva k původnímu návrhu (sněmovní tisk č. 866 z 8. volebního období PS PČR):

„Podle § 4 odst. 1 písm. b) zákona o daních z příjmů je od daně z příjmů fyzických osob osvobozen příjem z prodeje nemovitých věcí nebo z vypořádání spoluvlastnictví k nemovitým věcem, přesáhne-li doba mezi nabytím vlastnického práva k těmto nemovitým věcem a jejich prodejem nebo vypořádáním spoluvlastnictví k nim dobu 5 let. Tento časový test 5 let platný již od nabytí účinnosti zákona o daních z příjmů, tj. od r. 1993, je velmi krátký a ze strany řady poplatníků dochází podle zjištění zástupců Finanční správy České republiky ke spekulacím pro získání nezdaněného příjmu, kdy již při koupi předmětné nemovité věci kupující v mnoha případech počítá s tím, že danou věc po 5 letech výhodně prodá, aniž by příjem z prodeje zdanil. Jde zejména o příjem z prodeje pozemků nebo bytových domů.“

Nově je do tohoto ustanovení zapracována možnost zachování osvobození od daně z příjmů fyzických osob příjmu z prodeje nemovitých věcí nebo z vypořádání spoluvlastnictví k nemovitým věcem, u kterých nepřesáhne doba mezi nabytím vlastnického práva k těmto nemovitým věcem a jejich prodejem nebo vypořádáním spoluvlastnictví minimální dobu 10 let, v případě, že poplatník použije získané finanční prostředky na obstarání vlastní bytové potřeby, a to ve zdaňovacím období bezprostředně předcházejícím zdaňovacímu období, ve kterém poplatník tyto prostředky získal nebo nejpozději do konce zdaňovacího období bezprostředně následujícího po zdaňovacím období, ve kterém poplatník tyto prostředky získal.

Návrh řešení:

Dle přechodných ustanovení lze uzavřít, že došlo-li k nabytí vlastnického práva k nemovité věci do konce roku 2020, bude pro účely stanovení, zda bude příjem z prodeje této nemovité věci nebo příjem z vypořádání spoluvlastnictví k nemovitým věcem od daně osvobozen či podléhat dani z příjmů fyzických osob, aplikován 5letý časový test mezi nabytím vlastnického práva k nemovité věci a jejím prodejem. Rozhodný okamžik je tedy okamžik podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí (tj. den podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí), ke kterému je zpětně pak zapsána katastrem nemovitostí změna ve vlastnictví k nemovité věci.

Pokud došlo k nabytí vlastnického práva k nemovité věci od 1. ledna 2021 (tj. den, který byl podán návrh na vklad do katastru nemovitostí se uskutečnil po 31. prosinci 2020), bude nově na příjem z prodeje nemovité věci nebo příjem z vypořádání

spoluvlastnictví k nemovitým věcem aplikován 10letý časový test mezi nabytím vlastnického práva k nemovité věci a jejím prodejem či vypořádáním spoluvlastnictví.

Stanovisko GFR:

Souhlas.

4.7 Oznamovací povinnost příjmů z prodeje nemovité věci nebo z vypořádání spoluvlastnictví k nemovitým věcem dle § 4b odst. 2

Ustanovení nového § 4b zákona o daních z příjmů zároveň stanoví:

*„(2) Osvobození příjmu, které je podmíněné vynaložením z tohoto příjmu získaných prostředků na obstarání vlastní bytové potřeby, se použije, **oznámí-li poplatník správci daně získání těchto prostředků do konce lhůty pro podání daňového přiznání za zdaňovací období, ve kterém k jejich získání došlo.***

(3) Učiní-li poplatník správci daně oznámení podle odstavce 2, je podmínka pro osvobození příjmu spočívající v použití získaných prostředků na obstarání vlastní bytové potřeby splněna, pokud poplatník daně z příjmů fyzických osob

- a) použije tyto prostředky na obstarání vlastní bytové potřeby do konce zdaňovacího období bezprostředně následujícího po zdaňovacím období, ve kterém poplatník tyto prostředky získal, nebo*
- b) použil částku odpovídající získaným prostředkům na obstarání vlastní bytové potřeby před jejich získáním, nejdříve však ve zdaňovacím období bezprostředně předcházejícím zdaňovacímu období, ve kterém poplatník tyto prostředky získal.*

(4) Nedojde-li ke splnění podmínky pro osvobození příjmu spočívající v použití získaných prostředků na obstarání vlastní bytové potřeby, je tento příjem příjmem podle § 10 ve zdaňovacím období bezprostředně následujícím po zdaňovacím období, ve kterém poplatník prostředky získal.“

Dle nové právní úpravy zákona o daních z příjmů platné od 1. ledna 2021 došlo k rozšíření oznamovací povinností, a to i na příjmy z prodeje nemovitých věcí nebo z vypořádání spoluvlastnictví k nemovitým věcem osvobozené od daně dle § 4 odst. 1 písm. b) zákona o daních z příjmů, pokud nebude naplněn časový test 10 let mezi nabytím vlastnického práva k nemovité věci a jejím prodejem, avšak poplatník použije získané prostředky na obstarání vlastní bytové potřeby ve zdaňovacím období bezprostředně předcházejícím zdaňovacímu období, ve kterém poplatník tyto prostředky získal nebo nejpozději do konce zdaňovacího období bezprostředně následujícího po zdaňovacím období, ve kterém poplatník tyto prostředky získal.

Do konce roku 2020 se oznamovací povinnost vztahovala pouze na příjmy z prodeje rodinného domu a souvisejícího pozemku, nebo jednotky, která nezahrnovala nebytový prostor jiný než garáž, sklep, nebo komoru, osvobozené od daně dle § 4 odst. 1 písm. a) zákona o daních z příjmů, pokud nebylo naplněno, že poplatník měl v předmětné nemovité věci bydliště nejméně po dobu 2 let bezprostředně před prodejem, avšak poplatník použil získané prostředky na obstarání vlastní bytové potřeby.

V § 4 odst. 1 písm. v) zákona o daních z příjmů platného do konce roku 2020 pak bylo dále upraveno, že je možné získané prostředky použít na uspokojení vlastní bytové potřeby nejpozději do 1 roku následujícího po roce, v němž prostředky přijal; příjem byl osvobozen i v případě, že prostředky byly vynaloženy na obstarání vlastní bytové potřeby v době 1 roku před jejich obdržení. Poplatník měl povinnost tuto skutečnost oznámit správci daně do konce zdaňovacího období, ve kterém finanční prostředky přijal.

Návrh řešení:

Právní úprava v § 4 odst. 1 písm. v) zákona o daních z příjmů byla zrušena a její obdoba byla zapracována do nového § 4b zákona o daních z příjmů, které nabyde účinnosti dne 1. ledna 2021. Jak je zmíněno výše nově bude poplatník povinen oznámit správci daně také přijetí příjmu z prodeje nemovité věci, u které nebude naplněn 10-letý časový test mezi nabytím vlastnického práva k nemovité věci a jejím prodejem, avšak poplatník použije získané prostředky na obstarání vlastní bytové potřeby.

Dochází však k prodloužení lhůty pro oznámení správci daně obdržení osvobozeného příjmu dle § 4 odst. 1 písm. a) a písm. b) zákona o daních z příjmů. Původní lhůta do konce zdaňovacího období, ve kterém byly finanční prostředky přijaty, je prodloužena do lhůty pro podání daňového přiznání za zdaňovací období, ve kterém k získání finančních prostředků došlo.

Stanovisko GFR:

Souhlas.

5. Závěr

Dovolujeme si požádat o vyjádření názoru Generálního finančního ředitelství k výše uvedeným dílčím závěrům/návrhům řešení a současně navrhuje tyto závěry vhodně publikovat.