

ZÁKONNÉ OPATŘENÍ SENÁTU JAKO NÁSTROJ REALIZACE DAŇOVÝCH ZMĚN V OBLASTI NABYTÍ NEMOVITOSTÍ

VÍT KROPJOK

1. ÚVOD¹

Snad žádné jiné téma v posledních dnech a měsících nerezonuje tak silně jako rekodifikace soukromého práva. S blížícím se dnem nabytí účinnosti nového občanského zákoníku (dále jen „NOZ“), tedy 1. lednem 2014, se vedou bouřlivé diskuse o smyslu a prospěšnosti takto přelomové změny. Dá se říci, že jsou nejvíce slyšet kritici nové úpravy, a to z řad laické i odborné veřejnosti.² Přitom nejčastěji znějícím argumentem, a to převážně od odborníků, je nedostatek času na seznámení se s tak obšírnou úpravou. Je zarážející, že tento argument zaznívá dva měsíce před nabytím účinnosti. Jako by opravdu nikdo z těchto osob po celou legislativakanční lhůtu, která trvala téměř dva roky,³ nečekal, že nová úprava skutečně nabude účinnosti.

Jsme tak svědky názorových střetů dvou táborů, tedy těch, kdo se snaží účinnost odložit, a jejich obhájců, kteří se snaží na poslední chvíli prosadit doprovodnou legislativu tak, aby byla reflektována věcná a formální stránka nové úpravy.

Vzhledem k tomu, jak výrazné změny, a s tím i nutně spjatá nejistota, nás od 1. ledna čekají, lze jistě schvalovat důvody, proč se „narychlo“ dané legislativní návrhy přijímají. Samo o sobě lze očekávat dostatek problémů z důvodu ne vždy jasného textu nového kodexu a zcela chybějící rozhodovací praxe. Není jistě v zájmu nikoho tyto problémy prohlubovat v důsledku obsahové a terminologické neprovázanosti s ostatní navazující legislativou. Je tak zřejmé, že je legitimním cílem zákonodárců přizpůsobit legislativu takřka „revoluční“ rekodifikaci soukromého práva, ani tyto důvody však nemusí dostatečně ospravedlňovat postup, kterým se tak děje. V tomto ohledu je dle mého názoru vhodné krátce nastínit pozadí tohoto procesu.

¹ Tento text byl zpracován s finanční podporou a v rámci projektu „Vývoj finančně-právní regulace ve vybraných zemích Evropské unie“, SVV č. 266 407/2013, realizovaného na Právnické fakultě Univerzity Karlovy v Praze v roce 2013.

² Naposledy Česká advokátní komora, která svým většinovým usnesením z 11. října 2013 dokonce navrhla odložení účinnosti kodexu. Na druhou stranu je nutné zmínit, že hlasování se zúčastnilo asi dvě stě advokátů z celkem osmnácti set.

³ NOZ byl ve Sbírce zákonů publikován 22. března 2012.

2. POZADÍ PROCESU PŘIJÍMÁNÍ LEGISLATIVNÍHO TEXTU

Původní vládní návrh zákona o dani z nabytí nemovitých věcí⁴ byl vládou předložen již 24. dubna 2013. Tento návrh zákona měl nahradit dosavadní zákon o tzv. trojdani, tj. o dani dědické, darovací a dani z převodů nemovitostí.⁵ Návrh zákona tehdy prošel legislativním procesem v Poslanecké sněmovně, ve třetím čtení byl schválen. Poté, co byl návrh 12. srpna 2013 postoupen Senátu, ovšem poslanci navrhli prezidentovi republiky svým usnesením rozpuštění dolní komory. Vzhledem k dikci zmíněného článku neměl prezident republiky možnost uvážení, tak jako je tomu v jiných případech,⁶ a návrhu vyhověl. Učinil tak již 28. srpna, čímž mandát poslanců zanikl.

Rozpuštění dolní komory by na pokračování legislativního procesu nemělo vliv, pokud by Senát návrh schválil a prezident ho podepsal. Senát ovšem návrh na své schůzi 12. září 2013 zamítl. Vedle této předlohy senátoři zamítli veškerou daňovou legislativu v souvislosti s přijetím NOZ. Dle předem deklarovaných stanovisek některých senátorů to ovšem nebylo úplným překvapením. Jako nejčastější důvod bylo uváděno, že součástí návrhu je také zrušení zdanění dividend a zvýhodnění investičních fondů. Někteří levicoví představitelé v této souvislosti dokonce hovořili o tunelu na daňové poplatníky a riziku pro veřejné rozpočty.⁷ Na základě toho, že 12. září 2013 již byla Poslanecká sněmovna rozpuštěna, nemohl být Senát přehlasován. Vzhledem k relativně silné kritice a dopadům, které by mohlo nepřijetí doprovodné legislativy způsobit, byl vymyšlen „náhradní plán“. Jeho účelem bylo přijmout danou legislativu, avšak bez nechtěných změn v oblasti dividend a investičních fondů. Návrhy zamítnuté Senátem tak ministerstvo financí předložilo vládě v pozměněné podobě, ta je schválila a postoupila zpět Senátu.

Dne 9. října 2013 bylo na senátní schůzi schváleno zákonné opatření o dani z nabytí nemovitých věcí,⁸ o den později zákonné opatření o změně daňových zákonů v souvislosti s rekodifikací soukromého práva a o změně některých zákonů,⁹ která, spolu s dalšími dvěma,¹⁰ prezident republiky 17. října podepsal.

Výše popsaným jednáním tak Senát poprvé v historii aplikačně naplnil článek 33 Ústavy České republiky. V tomto článku je stanoveno, že po dobu, kdy je Poslanecká sněmovna rozpuštěna, přísluší Senátu přijímat zákonná opatření ve věcech, které nenesou odkladu a vyžadovaly by jinak přijetí zákona.¹¹ Senát je však v mnoha ohledech omezen. Za prvé takové zákonné opatření musí navrhnout vláda.¹² Senát je omezen také

⁴ Sněmovní tisk 1003/0.

⁵ Zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí.

⁶ Srovnej čl. 35 odst. 1 Ústavy České republiky.

⁷ Senátoři zamítnou daňový balíček, prý jde o tunel pro rozpočty. *E15.cz* [online], 2013 [cit. 10. 11. 2013], dostupné z: <http://zpravy.e15.cz/domaci/udalosti/senatori-zamitnou-danovy-balicek-pry-jde-o-tunel-pro-rozpocety-1015859>.

⁸ Zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí.

⁹ Zákonné opatření Senátu č. 344/2013 Sb., o změně daňových zákonů v souvislosti s rekodifikací soukromého práva a o změně některých zákonů.

¹⁰ Zákonné opatření Senátu č. 342/2013 Sb., kterým se mění zákon č. 592/1992 Sb., o pojištění na všeobecné zdravotní pojištění, ve znění pozdějších předpisů, a zákonné opatření Senátu č. 341/2013 Sb., kterým se mění zákon č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 55/2012 Sb., kterým se mění zákon č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách, ve znění pozdějších předpisů.

¹¹ Viz čl. 33 odst. 1, zákona č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky.

¹² Viz čl. 33 odst. 3, zákona č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky.

věcně, a to zákazem přijímat zákonná opatření ve věcech Ústavy, státního rozpočtu, státního závěrečného účtu, volebního zákona a mezinárodních smluv podle čl. 10 Ústavy.¹³ Navíc musí být zákonné opatření Senátu schváleno na první schůzi Poslanecké sněmovny, jinak pozbývá platnosti.¹⁴ Tato ustanovení dle mého názoru byla, respektive budou naplněna. Jediná podmínka, jejíž splnění lze považovat za sporné, je obsažena v prvním odstavci zmíněného článku. Stanoví se tam, že zákonná opatření lze přijímat pouze ve věcech, které nesnesou odkladu. Vzhledem k výše uvedenému, lze jistě proces přijímání zákonných opatření považovat za významnou odchylku od běžného legislativního procesu. Lze vůbec pochybovat, zda je možno tento postup pod souloví legislativního procesu subsumovat. Domnívám se, že v tomto ohledu je neodkladnost minimálně hodně diskutabilní, ačkoliv jsem si vědom možných následků nepřijetí nové úpravy.¹⁵ Tato opatření by neměla být využívána k plnění politických cílů, a tak bych se klonil spíše k restriktivnímu výkladu pojmu neodkladnost. Z výše uvedených důvodů bude jistě zajímavé sledovat, jestli někdo z oprávněných subjektů¹⁶ podá ústavní stížnost a jak případně o takové stížnosti Ústavní soud rozhodne.

3. OBSAH NAVRHOVANÉ ÚPRAVY A JEJÍ HLAVNÍ ZMĚNY

Důvod přijetí zcela nové doprovodné legislativy je zřejmý. NOZ od 1. ledna 2014, mění samotné pojetí nemovitostí. Když odhlédneme od terminologické změny, tedy že nemovitost je nově nemovitou věcí, je pro soukromé právo stěžejní, že dochází k návratu k superficiální zásadě.¹⁷ V důsledku toho stavba, až na výjimky, pozbývá charakter samostatné věci a stává se součástí pozemku. Na druhou stranu je pojem nemovitých věcí rozšířen i na věcná práva k nim. Kodex zavádí nové instituty jako je právo stavby či svěřenský fond. Nová úprava daně z nabytí nemovitých věcí na tyto změny koncepčně navazuje, a to se projevuje v konstrukčních prvcích daně.

Předmětem daně z nabytí nemovitých věcí je úplatné nabytí vlastnického práva k nemovité věci. Nová úprava daně, zejména pokud jde o vymezení předmětu, na úpravu v NOZ navazuje. Vychází z nové koncepce nemovitých věcí, ačkoli nerozšiřuje předmět daně v odpovídajícím rozsahu. Na rozdíl od vymezení nemovitých věcí v NOZ¹⁸ je předmětem daně pouze nabytí vlastnického práva k hmotným nemovitým věcem a k právu stavby. Předmět daně je naopak rozšířen v souvislosti s novými instituty NOZ. Nově tak pod předmět spadá nabytí vlastnického práva k nemovité věci do nebo z podílového a svěřenského fondu.

¹³ Viz čl. 33 odst. 2, zákona č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky.

¹⁴ Viz čl. 33 odst. 5, zákona č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky.

¹⁵ Viz níže.

¹⁶ Srovnej § 27 odst. 1 zák. č. 182/1993 Sb., o Ústavním soudu.

¹⁷ Jedná se o latinskou zásadu superficies solo cedit („stavba ustupuje pozemku“). Jde o princip vycházející z římského práva platný v téměř v celé Evropě.

¹⁸ Nemovitou věcí jsou: a) pozemky a věcná práva k nim b) podzemní stavby se samostatným účelovým určením, c) práva, která za nemovité věci prohlásí zákon, d) věc, o které právní předpis stanoví, že není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez narušení její podstaty, e) jednotka, f) stavba spojená se zemí pevným základem, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, a je ke dni nabytí účinnosti NOZ ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku.

Nově přibýlo také negativní vymezení předmětu daně, a tak se zákon nevztahuje na nabytí vlastnického práva k nemovitosti prováděním pozemkových úprav, přeměnami obchodních korporací nebo pokud je vlastnické právo nabyto jako náhrada při vyvlastnění.

Dani z nabytí nemovitých věcí bude podléhat nadále i směna nemovitých věcí, ale na rozdíl od nynější právní úpravy, kdy se daň platila fakticky jen z jednoho nabytí, se daň bude platit z obou úplatných nabytí.

Dani z nabytí nemovitých věcí bude podléhat i případ, kdy bude ujednáno, že i dárce nemovité věci bude obdarován. Pokud bude dárce nemovité věci obdarován penězi, bude se jednat o koupi, a pokud jinou věcí, bude se jednat o směnu. Za darování se v tomto případě považuje pouze rozdíl v hodnotě vzájemných darů.

Asi největší diskuse v poslední době panovaly okolo povinného subjektu této daně, tj. poplatníka. Dle v současné době účinného zákona o tzv. trojdani¹⁹ je poplatník z daně určen v závislosti na tom, zda jde o převod nebo přechod vlastnického práva k nemovitosti.

V případě přechodů vlastnického práva je poplatníkem nabyvatel, což je logické, jelikož by asi nebylo spravedlivé požadovat daň po někom, kdo zpravidla nemá zájem na přechodu, jelikož se tak děje bez jeho vůle. U smluvních převodů je naopak poplatníkem převodce, to bývá zdůvodňováno tím, že je solventní v důsledku peněžních prostředků, které obdržel z převodu. V těchto případech je nabyvatel nemovitosti zákonným ručitelem. Zvláštní režim se aplikuje, pokud jde o výměnu nemovitostí. V tomto případě jsou poplatníky převodce i nabyvatel a jsou povinni platit daň společně a nerozdílně.

V původním návrhu, předloženém ministerstvem financí,²⁰ který však byl zamítnut, byla navržena změna, jejíž podstatou bylo sjednocení režimu v osobě poplatníka, tím měl obecně být nabyvatel. Jako argumenty pro změnu úpravy, dle důvodové zprávy k návrhu, byly uváděny zejména nepřehlednost právní úpravy a nižší efektivita výběru. Nepřehlednost přitom může v důsledku znamenat vyšší náklady za placeného poradce. Základním argumentem však byla nižší efektivita výběru, kdy převodce nemusí mít motivaci k úhradě daně v situaci, kdy nemovitost nevlastní a nemusí se tak bát exekuce či soudního výkonu rozhodnutí.

Tyto navrhované změny však nebyly promítnuty do vládního návrhu zákonného opatření, a tak se v podstatě oproti dnes účinné úpravě nic nemění. Jedinou novinkou pro smluvní strany převodu tak je, že si mohou domluvit, aby poplatníkem byla osoba nabyvatele. Důvodová zpráva tento krok obhajuje jako variantu, které se poplatníci snáze přizpůsobí a zároveň podpoří právní jistotu. Vůči původnímu návrhu ministerstva financí se ostře ohradili také někteří senátoři, např. senátor Dienstbier, když uvedl: „Stát si vlastně tuto změnu prosazuje, protože je to pro něj jakoby pohodlnější. Vlastně chce mít lepší podmínky než soukromé osoby z hlediska vymahatelnosti svých pohledávek a neměl by být takto jednostranně upřednostňován.“²¹

¹⁹ Viz výše.

²⁰ Sněmovní tisk 1003/0.

²¹ Senát odmítl, aby daň z nemovitosti platil kupující místo prodejce. *Finance.cz* [online]. 2013 [cit. 11. 11. 2013], dostupné z: <http://www.finance.cz/zpravy/finance/398939-senat-odmitl-aby-dan-z-nemovitosti-platil-kupujici-misto-prodejce/>.

Domnívám se však, že se jedná o cestu špatným směrem. Plně se přikláním k argumentaci důvodové zprávy zamítnutého návrhu. Je otázkou, jak často bude v praxi využíván institut tzv. smluvní možnosti změny v osobě poplatníka. Obecně bych spíše viděl snahu kupujícího nemovitosti cenu tlačit dolů, než se smluvně zavázat k jejímu nepřímému navyšování skrze povinnost zaplatit daň. Nehledě na dodatečnou nutnost podávat daňové přiznání a s tím spojenou administrativu, respektive v některých případech i náklady na daňové poradenství. V případě bytů navíc negociační prostor snižuje dlouhodobý převis nabídky nad poptávkou na reálním trhu, v Praze dokonce dvojnásobně.²² Proto si myslím, že bude v zásadě převažovat současná praxe, tedy že poplatníkem je převodce a nabyvatel zákonným ručitelem. Jak jsem již uvedl výše a vzhledem k dnešní mobilitě kapitálu, může tato konstrukce snižovat efektivitu při výběru daní. Tato konstrukce není vhodná také z hlediska právní jistoty či rovnosti subjektů vztahu. Do právního vztahu to vnáší nejistotu v otázce ručitelství, tzn. zda povinnost vznikne, případně kdy. Nadto tuto skutečnost kupující nemůže nijak ovlivnit vzhledem k faktu, že se jedná o ručení zákonné, a proto jej nelze smluvně omezit ani vyloučit. Nelze souhlasit ani s argumentem senátora Dienstbiera. Dle průzkumů²³ je konstrukce zamítnuté úpravy naprosto převažující v celé evropské sedmadvacítce.²⁴ Nadto by se zejména on, jako představitel politické reprezentace, měl snažit zefektivnit v současné době tak velké mezery v systému výběru daní, kdy dle odhadů stát ročně přichází až o 30 mld. Kč.²⁵

U nových institutů, které jsou zmíněny v souvislosti s předmětem daně, tj. svěřenského a podílového fondu, jsou poplatníky tyto fondy. Avšak práva a povinnosti daňového subjektu bude vykonávat administrátor nebo penzijní společnost, jelikož tyto fondy nemají právní subjektivitu.

Ke zcela novému vymezení dospělo také vymezení daňového základu. Základem daně je nabývací hodnota snížená o uznatelný výdaj. K určení nabývací hodnoty nemovitých věcí se nebude, jak je tomu dnes, sjednaná cena porovnávat se zjištěnou dle oceňovacích předpisů.

Zákon dává nově poplatníkovi možnost volby, zda pro nabývací hodnotu bude rozhodující částka určená správcem daně,²⁶ nebo cena jí sjednaná. Sjednaná cena bude pro daňový základ relevantní za předpokladu, že není nižší než tzv. srovnávací daňová hodnota.²⁷ Tento koncept představuje předstupeň k plánovanému oceňování nemovitých věcí pro daňové účely tzv. cenou obvyklou.²⁸

Ve specifických případech, kdy tak zákon výslovně stanoví, bude pro určení nabývací hodnoty rozhodující tzv. zvláštní cena. Jedná se například o nabytí nemovitosti při exekuci, insolvenci, veřejné dražbě nebo vkladem do obchodních korporací. Postup

²² Ze zprávy Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí vyplývá, že v roce 2012 nabízeli prodejci 7098 volných bytů, přičemž už tehdy se odhadovalo, že prodej bude zhruba poloviční. Přitom developeri letos uvedli na trh další stovky bytů.

²³ International Bureau of Fiscal Documentation: Taxes in Europe Database.

²⁴ Pouze ve dvou zemích, a to v Polsku a Slovinsku, platí tuto daň převodce. Jelikož se Chorvatsko stalo členem Evropské unie 1. 7. 2013, není ve statistikách uváděno. Nicméně i zde platí daň nabyvatel nemovitosti.

²⁵ Odhady ředitele Generálního finančního ředitelství Jana Knížka za rok 2012.

²⁶ Tzv. směrná hodnota. Ta je odvozena z cen běžně převáděných nemovitých věcí v daném místě a čase. Zohledňuje se přitom druh, poloha, účel, stav, stáří, vybavení a stavebně technické parametry.

²⁷ Ta bude primárně vycházet ze směrné hodnoty.

²⁸ Její uplatnění je podmíněno naplněním registru nemovitých věcí dostatečným množstvím údajů.

jejího určení stanoví zákon. Největší výhodou tohoto konceptu je snížení nákladů pro poplatníka, protože pokud si nechá částku rozhodnou pro nabývací hodnotu určit správcem daně, odpadne povinnost pořídit znalecký posudek.²⁹ Pokud však přesto bude mít poplatník zájem určit cenu dle znaleckého posudku, může uplatnit odměnu a náklady uhrazené znalci za vyhotovení posudku jako daňový výdaj.

K aktualizacím dochází také v otázkách osvobození od daně. Účelem je vyjmout některá osvobození z dosavadně účinné úpravy, jelikož byla do zákona zakotvena v souvislosti s transformací a již neodpovídají specifickým ekonomickým a společenským okolnostem této doby. Mnohá ustanovení jsou již víceméně obsolentní.³⁰ Jiná, jako např. ta upravující osvobození vkladů do obchodních společností a družstev,³¹ jsou neopodstatněná.³²

Nutností reflektovat evropské právo došlo k redukci osvobození v případech nabytí nemovité věci z majetku státu, popř. územního samosprávného celku, právníkou osobou, jejímž je tento subjekt zřizovatelem nebo jediným členem.

Ač jsem uvedl, že cílem nové úpravy je převážně redukovat případy, kdy dochází k osvobození, dochází zde na druhou stranu i k dílčímu rozšíření. Je tomu tak v případě koupě nemovité věci, kterou měl subjekt v nájmu, tedy finančního leasingu.³³ To lze vnímat jako logické a pozitivní, jelikož stávající úprava činí neodůvodněné rozdíly ve srovnání s pořízením nemovité věci za hotové peníze či na úvěr. V nové úpravě tak již bude podléhat dani pouze jedno nabytí, a to nabytí nemovité věci poskytovatelem leasingu.

Novinkou v oblasti podávání daňového přiznání je, že při nabývání nemovitostí do společného jmění manželů se bude od 1. ledna 2014 podávat pouze jedno daňové přiznání a ne dvě, jako tomu je dle účinné úpravy. Tato koncepce vychází ze zavedení solidární daňové povinnosti manželů v této oblasti a lépe odpovídá pojetí a koncepci institutu společného jmění manželů.

Konečně lze očekávat i snížení administrativní zátěže, a to v důsledku toho, že dle zákona již správce daně nebude od poplatníků vyžadovat předkládání písemností, pokud si potřebné údaje bude možné ověřit bezplatně z informačních systémů veřejné správy. Dalším opatřením, které má snížit byrokracii je, že poplatník bude moci podávat zákonem vyžadované přílohy k daňovému přiznání pouze ve formě prosté kopie, a ne originálu, jako je tomu dnes.

²⁹ To platí při nabytí běžně převáděných nemovitých věcí, k nimž patří rodinné domy, stavby pro rodinnou rekreaci, garáže, pozemky tvořící s těmito stavbami funkční celek, pozemky, jejichž součástí jsou tyto stavby, a dále pozemky bez trvalého porostu, na nichž není zřízena stavba a k nimž nebylo zřízeno právo stavby, a bytové, garážové, sklepní a komorové jednotky. Dle důvodové zprávy k zákonu tyto převody tvoří téměř 80 %.

³⁰ Např. osvobození převodů a přechodů vlastnictví k nemovitostem v souvislosti s privatizací státního majetku

³¹ Zde je převzata právní úprava obsažená již v zákoně č. 458/2011 Sb., o změně zákonů související se zřízením jednoho inkasního místa a dalších změnách daňových a pojistných zákonů, která nabude účinnosti 1. ledna 2015.

³² Tato ustanovení měla podpořit rozvoj podnikání v počáteční fázi tržního hospodářství.

³³ Dle zákona č. 586/1992 Sb., o daních příjmů ve znění účinném k 1. lednu 2014, se rozumí finančním leasingem „přenechání věci vlastníkem k užití uživateli za úplatu, pokud je při vzniku smlouvy ujednáno, že po uplynutí sjednané doby převede vlastník užívané věci vlastnické právo k ní za kupní cenu nebo bezúplatně na tohoto uživatele věci, nebo právo uživatele na takový převod“. Toto vymezení je omezeno pouze na hmotné věci, a proto zákonné opatření v § 9 odst. 2 jeho předmět rozšiřuje i na právo stavby.

4. ZÁVĚR

Z hlediska postupu přijímaného zákonného opatření jsem již výše vyjádřil obavy z možného napadení u Ústavního soudu. Je sice pravda, že nepřijetí navrhované úpravy by způsobilo problémy a nejistotu vzhledem k nesouladu a neprovázanosti s rekodifikačními předpisy. Je také zřejmě pravdou, že by státu v důsledku nepřijetí zákonného opatření klesl výběr daní. To z důvodu nutnosti uplatňovat zásadu „v pochybnostech ve prospěch daňového subjektu“. Nicméně ani toto dle mého názoru neospravedlňuje uvedený postup a nenaplnuje pojem neodkladnost. Domnívám se, že k vymezení pojmu neodkladnost je nutno uvažovat ve dvou rovinách. První tvoří škodlivý následek, který by včasným nepřijetím nastal, přitom diskuse může být vedena i o jeho intenzitě. Druhou rovinu však tvoří nemožnost zvolit jiný postup, tedy existenci objektivní skutečnosti, z důvodu které je vyloučeno přijmout zákon. Ta dle mého názoru naplněna není. Senát mohl postupovat jinak. Mohl zákony přijmout, a poté, až se ustaví nová Poslanecká sněmovna, uplatnit pozměňovací návrh v otázkách odlišného politického názoru. Byl by to alespoň důvod k rychlému jednání a ustavení Poslanecké sněmovny tak, aby se pozměňovací návrh stihl přijmout do konce roku. Nemuseli bychom tak být v konečném důsledku svědky petrifikace naší, ne příliš šťastné, parlamentní praxe, ve které vždy účel světlí prostředky.

Pokud bychom se zaměřili na obsahovou stránku textu, mimo terminologickou a koncepční návaznost na NOZ, hodnotím kladně zejména snahu odbourat administrativní zátěž. Také je pozitivní snaha vypořádat se s některými relikty stávajícího zákona, které v současnosti nemají opodstatnění. Pro poplatníky je jistě dobrou zprávou také snížení nákladnosti výše zmíněných převodů prostřednictvím výrazného omezení případů, ve kterých je nutno vypracovat znalecký posudek. Na druhou stranu, jako největší nedostatek navrhované úpravy vnímám to, že nedošlo ke změně v osobě poplatníka, a bude jím tak stále převodce. Obecný problém státní správy, tedy neefektivitu při výběru daní, tak návrh nereflektuje, přičemž argumenty pro setrvání na stávající úpravě nejsou racionální. Pokud bych měl hodnotit navrhovanou úpravu jako celek, je dle mého názoru krokem dopředu. Na druhou stranu nelze s hodnocením předbíhat a je potřeba vyčkat na aplikační praxi. Tu bude zajímavé sledovat zejména v souvislosti s realitou české státní správy, respektive úředních osob, pro které je tak příznačné pravidlo, že když dva dělají totéž, není to vždy totéž.

LEGAL MEASURE OF THE SENATE AS A TOOL FOR TAX CHANGES REALIZATION IN REALTY ACQUISITION

Summary

For the very first time of The Czech Constitution efficiency, there is a practical realization of its article, which content deals with the Legal measures of the Senate. The main reason of that is a political instability which led to dissolution of the Chamber of Deputies. The purpose of those legal measures is to adopt mainly tax legislation that would reflect the private law recodification. The aim of the article is

to briefly describe and assess the current, the proposed and the forthcoming legislation in a realty acquisition tax, including the process that preceded the new legislation.

Key words: legal measure of the Senate, real estate, tax change, new Civil Code

Klíčová slova: zákonné opatření Senátu, nemovitá věc, daňová změna, nový občanský zákoník