

Zrušení daně z nabytí nemovitosti výstavbě nových bytů nepomůže. Nový stavební zákon a snížení DPH ano

Praha, 1. dubna 2020 – Vláda by měla v těchto dnech projednat další mimořádná opatření k omezení dopadů koronavirové krize. Vedle návrhu ministerstva financí na zrušení daně z nabytí nemovitých věcí se má jednat i o zrušení možnosti uplatnění daňových odpočtů z nově uzavíraných hypotečních úvěrů. Cílem má být podpora trhu s nemovitostmi a zlepšení dostupnosti bydlení. Tato opatření ale nové výstavbě nepomohou a nezlepší ani dostupnost bydlení. Pro řešení současné krize je klíčové přijetí nového stavebního zákona a snížení DPH z 15 na 10 procent u těch nových bytů, které budou využívány pro vlastní bydlení. Jedině tato opatření mohou dostupnosti bydlení významně pomoci.

Návrh na zrušení daně z nabytí nemovitosti je naprosto v pořádku, jelikož se jedná o defacto dvojí zdanění. Nemovitost si totiž lidé pořizují z peněz, které už byly zdaněny především daní z příjmů. Toto opatření se navíc bude týkat jen starších bytů, protože novostavby jsou od daně z nabytí nemovitosti osvobozeny již nyní. Stávající zvýhodnění novostaveb je ze strany státu jedinou reálnou podporou tolik potřebné nové výstavby.

Pokud by bylo vedle zrušení daně z nabytí nemovitosti schváleno i zrušení daňového zvýhodnění u nových hypotečních úvěrů, v praktickém dopadu pro kupující nových bytů by to bylo jednoznačně negativní. V podstatě by se jednalo o novou překážku, která zastavení současné paralýzy nové výstavby rozhodně nepomůže a krizi dostupnosti bydlení jen prohloubí. U průměrného nového bytu v Praze v hodnotě 7,2 milionů korun by na daňových úlevách přišli lidé o více než 300 tisíc korun!



Výpočet: Průměrné nabídkové ceny nových bytů v Praze, hypotéka na 30 let, LTV 80, úroková sazba 2,42 %

Přitom všichni dobře víme, že stavebnictví má velmi významný multiplikační efekt a výstavba nových bytů ve větších městech je nyní i bez tohoto omezení ve velmi zuboženém stavu. Takové opatření je proto zejména v současné době velmi nevhodné. Jednoznačně tedy podporujeme návrh na zrušení daně z nabytí nemovitosti, avšak za předpokladu, že nepůjde ruku v ruce se zrušením daňových úlev u hypoték.

Prioritou musí být přijetí nového stavebního zákona

Nová výstavba je zcela paralyzována současným nefunkčním stavebním zákonem. Kvůli němu například vyřízení stavebního povolení pro běžný bytový dům v Praze trvá často 10 i více let a nedaří se povolovat ani veřejné, obecně prospěšné stavby. Proto by mělo být přijetí nového stavebního zákona jednou z hlavních priorit vlády. Rychlejší povolování staveb totiž přinese zadlužené státní kase mnoho desítek miliard korun navíc.

Jen v Praze by se mělo ročně stavět minimálně 10.000 nových bytů, ze kterých by mohly být daňové příjmy pro stát kolem 10 miliard. Při větší výstavbě ve všech oborech v celé republice by mohl stát díky novému stavebnímu zákonu získat další desítky miliard korun. Je proto nutné, aby proces schvalování nového stavebního zákona probíhal bez zásadního prodlení tak, aby mohl začít platit už od příštího roku.

Nároky na státní kasu budou kvůli současné zdravotní krizi v řádech stovek miliard korun a deficit veřejných financí bude minimálně pětkrát vyšší, než se původně plánovalo. Proto je velmi důležité dát ekonomice výrazné impulsy a co nejdříve vyčerpanou státní kasu naplnit.

Nové výstavbě by pomohlo také snížení DPH

Jestliže to stát myslí s podporou nové výstavby vážně, měl by se zabývat také snížením sazby DPH. To by se ale mělo týkat jen těch, kteří budou v kupované nemovitosti bydlet a přihlásí si v ní trvalý pobyt, nikoli investorů do bydlení. Námi dlouhodobě navrhované snížení sazby DPH ze současných 15 procent na 10 procent by kupujícím u průměrného bytu ušetřilo kolem 300 tisíc korun. Tato změna daně by se v plné míře promítla do snížení ceny pro kupující. Všichni developéři ceny stanovují vždy bez DPH a daň se k tomu jen automaticky připočte.

Je potřeba si uvědomit, že dnes je příjem státu na dani z přidané hodnoty z průměrného pražského bytu v celkové částce téměř pětinasobný než před deseti lety. Přitom nižší sazbu DPH pro nové bydlení již Česko v minulosti mělo. V uplynulých letech ale sazba daně uplatňovaná na byty do 120 m² velmi narostla. Ještě v roce 2007 byla pětiprocentní, později devíti, deseti, 14 a od roku 2013 je pak 15procentní. Ještě před deseti lety tedy stát inkasoval na průměrném bytu s cenou 3,5 milionu korun na DPH částku 175 tisíc korun, což celkovou cenu navýšilo jen na 3,7 milionu korun.

1. 4. 2020

Pro více informací nás můžete kontaktovat na media@central-group.cz nebo telefonicky:
Radek Ježdík – PR manažer (+420 731 450 909). Podrobné informace o společnosti naleznete na www.central-group.cz.

Central Group je největším rezidenčním stavitelem v České republice. Za 26 let svého působení dokončil již 180 rezidenčních projektů a prodal více než 16.000 nových bytů, domů a parcel. Veškeré vydělané prostředky investuje do dalšího rozvoje, a proto nepotřebuje pro svou činnost bankovní úvěry. Central Group se neúčastní žádných veřejných zakázek ani není příjemcem žádných veřejných dotací a každoročně platí českému státu stamilionové částky na daních. Mnoha desítkami milionů korun každý rok také přispívá na obecně prospěšné účely.

Central Group v současnosti vlastní kolem 1,5 milionu m² brownfieldů a pozemků určených k výstavbě, na kterých plánuje více než 30.000 nových bytů. Přípravuje celé nové městské čtvrti a na velkých projektech spolupracuje s těmi nejlepšími architekty z ČR i ze světa. V aktuální nabídce společnosti jsou stovky bytů v mnoha lokalitách po celé Praze.