

Legislativa: co nás nemine a čeká v roce 2009 (1)



Author: Josef Hlavička, Petr Skalský, AK Havel&Holásek | Published: 22.01.2009

Legislativa stavebníkům i developerům letos přinesla řadu novinek - zjednodušení dříve komplikovaných a někdy nejasně definovaných procesů přináší novelizovaný katastrální zákon, zatímco hned několik změn v oblasti daní bude pro majitele realit a developery v některých případech představovat úlevy, v jiných naopak jejich ukončení.

Novela katastrálního zákona

Mezi klíčové předpisy v oblasti realitního práva s nejširším dopadem nepochybně patří zákon 344/1992 o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), který zejména upravuje postup při vedení katastru nemovitostí. Novela zákona provedená s účinností od 1. ledna 2009 zákonem 8/2009 v první řadě odstraňuje některé nedostatky vyvolané přijetím jiných právních předpisů. V tomto ohledu lze uvést zejména zavedení pravidla o zápisu vlastnictví nových staveb. Jako vlastník stavby nově evidované v katastru nemovitostí se zapisuje vlastník pozemku, na kterém je stavba postavena, pokud není listinou prokázáno, že jejím vlastníkem je někdo jiný. Tato úprava nahrazuje staré nevyhovující ustanovení, podle kterého se jako vlastník zapisoval buď vlastník pozemku, nebo stavebník, který stavbu provedl, aniž by bylo stanoveno vodítko pro určení pořadí priority mezi nimi. Původní alternativní úprava byla dílčím řešením, kdy s přijetím nového stavebního zákona již nebylo možné určit vlastníka jako stavebníka uvedeného v kolaudačním rozhodnutí.

Další část citované novely přináší zvýšení kontroly nad poskytováním některých údajů z katastru nemovitostí, vedle toho také vytvoření podmínek umožňujících šetření Úřadu pro ochranu osobních údajů v případech jiného než zákonem dovoleného užití osobních údajů získaných z katastru. Novela rovněž v této souvislosti obsahuje i zpřesňující úpravu přípustného užití informací z katastru. V praxi se toto posílení kontroly projeví tak, že katastrální úřad bude ověřovat totožnost žadatelů o poskytnutí přehledu vlastnictví (výpisu z katastru nemovitostí) a údajů ze sbírky listin. Všechny tyto informace tak budou poskytovány zájemcům jen na písemnou žádost, obsahující údaje o žadateli a uvedení účelu, pro který jsou informace požadovány.

Jako jednoznačně pozitivní lze hodnotit možnost poskytování údajů katastru vedených v elektronické podobě kterýmukoli katastrálním úřadem v ČR, a to bez ohledu na jejich místní příslušnost, a dále poskytování údajů katastru organizačním složkám státu bezplatně. To by mělo vést i k tomu, že organizační složky státu nebudou požadovat zajišťování výpisů po žadatelích a účastnících řízení. Celkem podstatný příspěvek k rozvoji trhu s nemovitostmi přináší i nenápadné vložení možnosti oddělení pozemku nově také

„hranicí rozsahu zástavního práva“ - to v praxi umožní parcelaci pro účely poskytnutí zajištění zástavním právem pouze k části původního pozemku, aniž by současně ke vzniku nové parcely bylo zapotřebí převodu. Do přijetí této novely nebylo v souvislosti se zápisem zástavního práva možné pozemek rozdělit.

Méně úlev na dani z nemovitosti

Dalším předpisem s širokým dopadem na oblast nemovitostí je novela zákona 338/1992 o dani z nemovitostí provedená zákonem 1/2009, která nabude účinnost dnem 1. ledna 2009. Touto novelou dochází k podstatné změně spočívající ve zrušení osvobození novostaveb od daně ze staveb. U již vzniklých osvobození tato úleva skončí 31. prosince 2009 a poplatníkům je takto zkrácena již běžící patnáctiletá lhůta pro osvobození podle dosavadní úpravy. Pro novostavby, kde by jinak nárok podle dosavadní úpravy vznikl až v roce 2009 (tedy po nabytí účinnosti této novely), však již žádný nárok nevznikne. Současně novela ruší i pětileté osvobození od daně pro stavby, kde byly provedeny změny, spočívající ve snížení tepelné náročnosti objektu úpravami provedenými na základě stavebního povolení s tím, že toto osvobození lze naposledy uplatnit za rok 2012 a od účinnosti této novely již žádný nový nárok na osvobození nevznikne.

Změny daně z převodu i výpočtu DPH

Dne 1. ledna 2009 nabývá účinnosti rovněž novela zákona 357/1992 o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí provedená zákonem 476/2008. Podstatou této novelizace je jednotnější úprava režimu osvobození od jednotlivých daní tak, aby bylo stejným způsobem poskytnuto osvobození darů poskytovaných na veřejně prospěšné účely, dědictví i úplatné převody vlastnictví k nemovitostem vázané na trvalý pobyt fyzické osoby nebo sídlo právnické osoby pro subjekty všech členských států Evropské unie (a také Norska a Islandu jako smluvních států Evropského hospodářského prostoru). V tomto smyslu dále novela rozšiřuje i osvobození vkladů vložených do obchodních společností a družstev od daně z převodu nemovitostí tak, že se toto osvobození bude vztahovat i na vklady podle právního řádu jiného evropského státu (ve smyslu členských států EU a rovněž Norska a Islandu). Toto ustanovení lze uplatnit, má-li příslušná obchodní společnost nebo družstvo sídlo v České republice nebo na území takového „evropského“ státu. Značný význam pro developery má jistě i novelou zakotvené upřesnění a rozšíření rozsahu osvobození od daně z převodu nemovitostí při prvním úplatném převodu či přechodu vlastnictví k bytu vzniklém dostavbou, popsanou nově a přesněji jako byty vzniklé „nástavbou, přístavbou nebo stavební úpravou, provedenou formou vestavby“.

Do daňové sféry s dopadem do oblasti nemovitostí náleží i novela zákona 235/2004 o dani z přidané hodnoty provedená zákonem 302/2008. Podstatná změna, kterou novela přináší, se týká plátců daně, kteří provádějí přeúčtování služeb a energií, jako tomu typicky bývá u pronajímatelů. Novinka spočívá ve změně dne považovaného za den uskutečnění zdanitelného plnění. V případě služeb a energie bude pronajímatel povinen platby přeúčtovat nájemci nejpozději ke dni jejich uskutečnění původním dodavatelem a DPH bude odváděna ke dni uskutečnění původního plnění. Další změnu představuje povinnost pronajímatele odvádět DPH i z úhrad za služby spojené s nájmem přijatých před dnem zdanitelného plnění (tedy zejména zálohy za energie a služby hrazené nájemci). Pronajímatelé tak budou povinni vydávat nájemci daňové doklady na každé plnění záloh ke dni přijetí zálohy a tedy tyto zálohy přesně evidovat.

(Materiál o připravovaných legislativních změnách bude publikován v pondělí 26. ledna.)

Stavební fórum ve spolupráci se společností Allen & Overy pořádá dne 29.1.2009 diskusní setkání na téma „Standardní smlouvy ve stavebnictví - smlouvy 3. generace“. Více informací o programu a on-line přihlašovací formulář naleznete na [webu diskusí](#).

22.01.2009 08:00, Josef Hlavička, Petr Skalský, AK Havel&Holásek