

# Objem úplatných převodů nemovitostí se snížil takřka o pětinu

Author: SF / Petr Bým | Published: 20.11.2009

Snahy o zmapování objemu a trendů obchodu na českém realitním trhu trochu nepochopitelně zůstávají stranou zájmu odborné „realitní“ veřejnosti - přinejmenším pro možnost použít takové údaje jako argument v diskusi o alespoň bazální státní regulaci tohoto segmentu ekonomiky.

Nevelké zaujetí pro problém ovšem možná pramení i ze skutečnosti, že se naráží na nedostatek statistických podkladů. Z toho, co se nabízí, se měření objemu převodů - obchodů prostřednictvím odvodů daně z převodu nemovitostí jeví jako nejsnadnější a vzhledem ke kvalitě vstupních údajů i jako poměrně spolehlivé. Mimo jiné přepočítání hodnoty realitních transakcí pomocí 3% daně z převodu jasně ukazuje, že jako obchodní komodita patří reality v české ekonomice k těm nejvýznamnějším a jejich trh představuje částky v řádu stovek miliard korun.

## Daň kopíruje trh

„Výběr daně z převodu nemovitostí v prvním pololetí roku 2009 činil 4 miliardy korun. Ve stejném období loni to bylo 4,9 miliard a za celý rok 2008 pak 10 miliard korun,“ konstatuje Radek Ležatka z ministerstva financí. Jednoduchou trojčlenkou - daň je stanovena na 3 % kupní ceny - pak dojdeme k už uvedeným hodnotám 133 mld. Kč v letošním období leden - červen, 163 mld. Kč v témže časovém úseku loni a 333 mld. Kč za celý rok 2008. Zajímavé je přitom i jejich porovnání se vzdálenější minulostí, tak například počátkem této dekády se - tímto způsobem měřeno - u nás zobchodovalo nemovitostí za 181 mld. Kč, když ale už v roce 2004 tento ukazatel překročil hranici 300 miliard (konkrétně to bylo 315 mld. Kč). Vývoj výběru daně z převodu nemovitostí tak víceméně přesně kopíruje vývoj trhu realit a jeho nedávný boom. Bylo by určitě zajímavé porovnat tyto hodnoty s objemem hypotečního trhu apod.

## Jistota s převisem

Definování trhu pomocí daňových údajů je přehledné a spolehlivé, ovšem právě tato metoda nemá velký objem realitních transakcí ignoruje. Především se daní z převodu nemovitostí nezatažují prodeje novostaveb, takže například veškeré převody nových bytových jednotek mezi developery a prvními majiteli zůstávají mimo tyto statistiky. Totéž platí pro méně časté, ale o to finančně významnější převody, respektive prodeje komerčních realit - tady se totiž obvykle převádí vlastnictví společnosti (standardně známé SPV) s celým jejím majetkem, z hlediska práva tedy nejde o realitní obchod.

Dalším problémem jsou v tomto ohledu i nelegální praktiky - podle některých odborníků jsou údaje o řadě obchodních transakcí záměrně zkreslené, často právě kvůli redukci daňových odvodů. Na druhou stranu daň jako taková pro účastníky realitních transakcí nejspíš nepředstavuje nějak mimořádnou zátěž a je otázkou, jak často se takové úniky dějí. (Stejně tak není ani nijak výživným zdrojem státní pokladny, proto se vlastně permanentně objevují návrhy na její zrušení.)

Všechny tyto okolnosti mohou ale výpočet ovlivnit jen jedním směrem - to, že řada převodů, resp. prodejů realit není daněna, znamená jedno: ve skutečnosti je trh ještě větší.

## Jaká je průměrná cena?

Ke zjištění průměrné ceny nemovitosti, respektive hodnoty jedné obchodní transakce, bylo by potřeba znát

jejich počet. „Počet případů či počet převáděných nemovitostí nesledujeme. Registrujeme jen počet daňových subjektů, tedy subjektů evidovaných na DPN. Za rok 2008 je jich 629 212. Ale jednou smlouvou může být převáděno i více nemovitostí, nebo v jedné smlouvě může být více převodců,“ vysvětluje R. Ležatka. Jeho poslední slova jsou možná vysvětlením toho, proč údaje MF „neladí“ se statistikami katastru. „V loňském roce katastrální úřady provedly zápis vlastnického práva na základě 514 000 smluv. Tyto údaje jsou dostupné na našich internetových stránkách, kde je čtvrtletně publikujeme od roku 2006,“ říká Karel Večeře, předseda Českého úřadu zeměměřického a katastrálního. Podle něj je ovšem problém v hodnotě jedné transakce: „Většina smluv obsahuje údaj o kupní ceně - výjimkou jsou darovací a směnné smlouvy -, někdy ovšem může být v této ceně zahrnut i majetek movitý, například ve smlouvách o prodeji podniku. Katastrální úřad však do databáze cenu z kupní smlouvy nezapisuje. V mnoha evropských zemích se tak běžně děje, takže jim stačí umět sčítat a nemusejí dělat žádné průzkumy.“ Předseda ČÚZK je nicméně přesvědčen, že potřebné údaje o trhu a cenách existují: „Jediným místem v ČR, kde by mělo být možné celkem věrohodné údaje o realitním trhu bez prohlížení statisíců smluv získat, je ministerstvo financí. Stačí přece zjistit celkový daňový základ pro daně z převodu nemovitostí a počet transakcí, za které byla vyměřena. Ani takto ale nelze zjistit vše, neboť část transakcí nepodléhá ani povinnosti podat příznání, nicméně byl by to nejspolehlivější zdroj informací o průměrné ceně, neboť na ministerstvu mají k dispozici velký soubor dat. Možná by se tak dal odhadnout i korekční koeficient pro odstranění vlivu daňových úniků.“ Touto jednoduchou metodou (s využitím údajů katastru) lze dojít k závěru, že hodnota jednoho realitního obchodu (resp. převodu) u nás loni činila možná překvapivě nízkých 647 000 Kč. Karel Večeře jako jedno z možných vysvětlení nabízí drobné (a časté) převody pozemků na venkově.

## Jiný přístup

Všechna uvedená čísla a hodnoty poměrně ostře kontrastují s výsledky průzkumu realitního trhu, který nedávno na zadání realitního řetězce RE/MAX provedla společnost MindBridge Consulting. Ta pro rok 2008 uvádí objem trhu (v cenách nemovitostí) pouhých 158 mld. Kč, průměrnou hodnotu jedné transakce na 1,7 mil. Kč a jejich celkový počet na 93 000. Tento průzkum podle jeho autorů z údajů MF nevycházel, jako zdroje využíval ČSÚ, katastr, obchodní rejstřík a vlastní šetření. Ladislav Klika z MindBridge difference připisuje především širší definici daně z převodu nemovitostí: „Předmětem daně jsou nemovitosti při úplatném převodu. Daň se tak například vztahuje i na vypořádání podílového spoluvlastnictví a na věcná břemena. Daň se platí i z bezúplatného věcného břemena, které bylo zaneseno v souvislosti s bezúplatným převodem (darováním) nemovitosti. Zahrnuje tady například i výměnu nemovitostí.“ Klika upozorňuje i na to, že do daně se zahrnuje i nabytí nemovitosti při výkonu rozhodnutí nebo exekuci, vyvlastnění, vydržení, v insolvenčním řízení apod., s tím, že takové a některé další realitní transakce průzkum pro RE/MAX nesledoval.

Je na místě konstatovat, že RE/MAX a MindBridge jsou u nás v tomto ohledu průkopníky na poli neprávem opomíjeném (pokud nebereme v potaz právě odhad objemu trhu podle daně z převodu nemovitosti). Tím větší je škoda, že opominul tak důležitý zdroj informací jako jsou daňové odvody. Každopádně má celá realitní obec o čem diskutovat. Na závěr názor předsedy ČÚZK: „Kdybych stál před úkolem udělat co nejpřesnější odhad objemu realitních transakcí, zkusil bych získat celková čísla o dani z převodu na ministerstvu financí.“ Karel Večeře zároveň míní, že „uvádět 93 000 realitních transakcí pro celý rok 2008 je možné jen při nesmyslně úzké definici realitní transakce. Pak by ale bylo lépe tento pojem nepoužívat a nahradit jej jiným, výstižnějším.“

---

20.11.2009 08:00, SF / Petr Bým