

NAVRHOVANÉ MF ZDRAŽÍ BYTY I DALŠÍ SLUŽBY A DÁLE PROHLOUBÍ KRIZI V NÁJEMNÍM BYDLENÍ, VARUJE ASOCIACE DEVELOPERŮ

Praha, 10. února 2020 Ministerstvo financí České republiky v poslední době přišlo s návrhy, které se přímo dotýkají výstavby v České republice. Návrhy přitom spojuje jedině: další finanční zatížení výstavby v ČR (které se ve svém důsledku dotkne především koncových spotřebitelů). Asociace developerů před sektorovými daněmi a restrikcemi varuje a upozorňuje, že již dnes stát z developerské činnosti zásadně profituje (například v současné době získává 1 milion korun z průměrného prodaného bytu).

NEŽ BUDEME HÝBAT S DANÍ Z NEMOVITOSTÍ, PODÍVEJME SE DŮKLADNĚ NA CELKOVOU DAŇOVOU ZÁTĚŽ VÝSTAVBY V ČR

První z návrhů, který ministryně financí Schillerová avizuje, by mohl změnit daň z nemovitostí, jejichž výši určují obce a města. Podle prezentovaného návrhu budou moci zvedat obce a města více místní koeficient v lokalitách, kde jsou například továrny nebo jiné průmyslové celky. „Jedná se fakticky o sektorovou daň, která se následně promítne do koncových cen, které zaplatí spotřebitelé. Jedná se navíc o nesytemové řešení, kterým chce Ministerstvo financí odklonit tlak na změnu Rozpočtového určení daní, po kterém volají města a obce prostřednictvím Svazu měst a obcí České republiky,“ říká Ing. Tomáš Kadeřábek, ředitel Asociace developerů České republiky. Jak dodává, Asociace podporuje diskusi a na ní navazující změnu právě v rozdělení Rozpočtového určení daní, aby obce a města měla větší podíl z daní, které platí místní podniky. „Pokud by obce a města měly zásadnější příjem z daní, které produkuje jejich katastr, jednalo by se o systémové a dlouhodobě správné řešení,“ vysvětluje Kadeřábek. Za nešťastný argument lze považovat tvrzení, že EU dlouhodobě ČR kritizuje za nízkou výši daně z nemovitosti. „Před tím, než se udělá takové zjednodušené tvrzení, je potřeba analyzovat celkové daňové zatížení výstavby v jednotlivých zemích EU v porovnání s ČR. Pokud se tedy poukazuje na nízkou jednu daň, je otázkou, zda jiné daňové zátěže nejsou naopak vyšší,“ doplňuje Kadeřábek.

INVESTIČNÍ BYTY JSOU MÝTUS, JEDNÁ SE O NÁJEMNÍ BYDLENÍ, KTERÉHO JE V ČR NEDOSTATEK

Za naprosto nešťastný považuje Asociace developerů nápad prodloužit zkušební období, kdy lidé platí daň z příjmu při prodeji nemovitostí. Současných 5 let chce ministryně prodloužit na 15. Poukazuje přitom na takzvané „investiční byty“, které se staly ČR v poslední době mýtem. „Investiční byty nejsou ničím jiným než nájemními byty. Jedná se de facto o jednu z forem úspory lidí, kteří byty kupují například pro své děti – a do doby, než v nich budou bydlet, je pronajímají, nebo kteří je kupují jako formát „penzijního pojištění“, a také je pronajímají.“ Vzhledem k nedostatku nájemního bydlení je snaha dělat restrikce v této oblasti velmi nešťastné. Lidé, kteří byty za účelem jejich dalšího pronájmu kupují je mají v držení většinou delší časový úsek. Přesto musí počítat s různými možnými scénáři vývoje, včetně například nutnosti byt prodat v případě změny rodinné či finanční situace. „Prodloužení daňového testu z 5 na 15 let trh s nemovitostmi nijak pozitivně neovlivní, protože lidé, kteří dnes byty kupují pro sebe, je kupují s delším časovým horizontem než je 15 let, protože je kromě vlastního bydlení pořizují i jako investici na stáří či pro děti. Počet kupujících, kteří byty kupují pro účely dalšího prodeje před uplynutím časového testu, je na trhu zcela minimálně a ani u nich navrhovaná změna nepřinese žádnou změnu v jejich přístupu k bytům, protože daň z prodeje bytu již mají ve svých výpočtech zahrnutu. Tato změna však nejvíce dolehne na běžné spotřebitele, kteří z jakýchkoli důvodů budou potřebovat svůj byt prodat před uplynutím lhůty, například kvůli rodinným důvodům, stěhování apod.

Výrazně negativní vliv bude mít toto opatření na mobilitu pracovní síly, která je beztak v ČR již jedna z nejnižších v Evropě,“ říká ředitel Asociace developerů, Tomáš Kadeřábek.