

Daňová spravedlnost v praxi

Daňová spravedlnost jako pojem bývá občas užívána různými subjekty a z různých důvodů, v zásadě ale téměř vždy dochází k neshodám při hodnocení tohoto pojmu těmi, kdo daně vybírají a těmi kdo je platí

Daňová spravedlnost jako pojem bývá občas užívána různými subjekty a z různých důvodů, v zásadě ale téměř vždy dochází k neshodám při hodnocení tohoto pojmu těmi, kdo daně vybírají a těmi kdo je platí.

Nemůže být asi sporu, že pokud má existovat stát, daňová povinnost je zřejmě jednou z mála možností jak zajistit financování chodu tohoto státu. Pomineme-li otázku typů daní a nebudeme-li polemizovat o poměru daní přímých a nepřímých na celkovém objemu prostřednictvím daní vybraných finančních prostředků, dostaneme se k jednotlivým subjektům daně platícím.

V teoretické rovině uvažovat o spravedlnosti, zvláště pak o spravedlnosti daňové není jednoduché, na dané téma bylo zpracováno více úvah a prací. Při určité míře zobecnění zřejmě dospějeme k závěru, že nelze mluvit o absolutní spravedlnosti a že v případě úvah o spravedlnosti daňové jde o posuzování míry nerovnosti pro jednotlivé subjekty. Jako hranici spravedlnosti pak lze posuzovat okamžik, kdy určité zdanění pro určitý subjekt dospěje do stavu, že dojde k zjevné nerovnosti vůči subjektu jinému.

Zákonodárce si tuto otázku uvědomuje, z některých důvodových zpráv lze dospět k otázce času, projevující se přechodnými ustanoveními zákona tak, aby při přechodu na novou právní úpravu nedošlo k poškození daňového subjektu. Jde o potřebu dodržet daňovou spravedlnost u subjektů, se kterými bylo u stejných daní konáno daňové řízení před a po účinnosti nového zákona. Odraz uvedeného se určitým způsobem projevuje v zákoně o správě daní a poplatků.

Jako další případ lze uvést zákon o oceňování majetku ve vztahu ke katastru nemovitostí, kdy pro účely zákona o oceňování majetku je rozhodný skutečný stav pozemku. Jde o to, že může být nesoulad mezi charakterem pozemku, jak je veden ve evidenci katastru nemovitostí a mezi jeho skutečným stavem a z toho vyplývajícím využitím. Ustanovení § 9 odst. 3 zákona č. [151/1997](#) Sb. o oceňování majetku, podle kterého „Pro účely oceňování se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu.“, je tak možné posuzovat jako ustanovení pro zajištění daňové spravedlnosti.

Jako poslední příklad, na kterém lze demonstrovat daňovou spravedlnost mezi jednotlivými subjekty, jsou změny zákona o dani silniční. Jde o změnu zákona č. [16/1993](#) Sb. o dani silniční, kde při jeho aplikaci docházelo ve vazbě k zákonu č. [38/1995](#) Sb., o technických podmínkách provozu silničních vozidel na pozemních komunikacích, a k prováděcí vyhlášce k zákonu č. [102/1995](#) Sb. k situaci, že za určitých podmínek mohla být vyměřena daň odpovídající vyšší hmotnosti, než jakou mohl tahač mít podle zákona o technických podmínkách provozu silničních vozidel na pozemních komunikacích. Rovněž tak byla změněna i jiná ustanovení zákona o silniční dani, která zvýhodňovala některé subjekty vůči subjektům jiným.

Z uvedených případů vyplývá, že pojem daňová spravedlnost nemusí být pojmem zcela prázdným a je možné se snažit o jeho naplnění.

Oproti uvedeným příkladům je ale možné uvést i příklad jiný, stojící v naprostém rozporu. Jde o důsledky stavu, vyvolaného zákonem č. [103/2000](#) Sb., novelizujícím zákon č. [72/1994](#) Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů).

Zákon č. [72/1994](#) Sb. je sám o sobě zákonem značně nejednoznačný a kontroverzním pokud se jedná o jeho samotný obsah. Zákon byl od jeho vzniku poměrně mírně novelizován, došlo i ke zrušení jednoho jeho ustanovení rozhodnutím Ústavního soudu. V rámci poslední novelizace, provedené výše uvedeným zákonem č. [103/2000](#) Sb. došlo však k poměrně značné změně zákona č. [72/1994](#) Sb., i ke změně některých dalších zákonů.

Přijatým zákonem č. [103/2000](#) Sb. tak byl novelizován jak samotný zákon č. [72/1994](#) Sb. o vlastnictví bytů, tak i zákon č. [344/1992](#) Sb. o katastru nemovitostí, zákon č. [586/1992](#) Sb. o daních z příjmů, zákon č. [549/1991](#) Sb. o soudních poplatcích, zákon č. [40/1964](#) Sb. občanský zákoník a zákon č. [357/1992](#) Sb. o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí. Pro otázku daňové spravedlnosti je velice zajímavé, k jakým změnám došlo právě v zákoně č. [357/1992](#) Sb. o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, zřejmě nejdůležitější je nové ustanovení § 20 odst. 7, které říká, že :

"(7) Od daně z převodu nemovitostí je osvobozen první úplatný převod nebo přechod vlastnictví

- a) ke stavbě, která je novou stavbou, na níž bylo vydáno pravomocné kolaudační rozhodnutí, nebo je dokončenou novou stavbou nebo rozestavěnou novou stavbou a stavba nebyla dosud užívána, s výjimkou zkušebního provozu,
- b) k bytu v nové stavbě a k bytu, který vznikl změnou dokončené stavby a byt nebyl dosud užíván, jde-li o převod bytu podle zvláštního právního předpisu, jestliže převodcem je fyzická či právnická osoba a převod stavby je prováděn v souvislosti s jejich podnikatelskou činností, kterou je výstavba nebo prodej staveb a bytů, nebo jejich předmětem činnosti je výstavba nebo prodej staveb a bytů, anebo je-li převodcem obec. „

Uvedené ustanovení se tedy v zásadě týká nové výstavby a zasahuje investory, obce a budoucí majitele nemovitostí. Zjednodušeně z uvedeného vyplývá,

- a) pokud investor postaví jakoukoliv nemovitost, zákon totiž nemovitost nikde jinde nspecifikuje, první úplatný převod nebo přechod nepodléhá dani z převodu nemovitostí. Je tedy jedno, jestli se jedná o dům bytový, kancelářský, nebo jakýkoliv jiný.
- b) pokud je převáděn byt v nové stavbě, popřípadě jde o jiný v zákoně uvedený případ, tento převod rovněž podléhá osvobození od daně z převodu nemovitostí.

Zásadní otázkou ovšem je, co když se převádí nebytový prostor, nalézající se v nové budově, ve které se rovněž nacházejí byty, které jsou ve smyslu výše uvedeného ustanovení předmětem osvobození od daně z převodu nemovitostí. Pokud se pokusíme uvažovat spravedlivě, měly by být tyto nebytové prostory (převádíme nebytové prostory a ne stavbu) od převodu daně z převodu nemovitostí osvobozeny rovněž, pokud však budeme postupovat podle jazykového výkladu, osvobození nemůže přicházet v úvahu. Pokud ale bude právě druhá možnost výkladu správná, důsledkem bude nerovnost mezi investory, kdy někteří budou s ohledem na charakter stavěných budov zvýhodněni vůči jiným. Investor, v jehož domě budou pouze byty, bude moci tyto byty nabízet podstatně levněji než investor, který bude mít v domě i nebytové prostory. Zdá se to sice protismyslné, může k tomu ale dojít proto, neboť nebytové prostory v domech, kde budou i byty budou dražší než koupě nového domu kde žádné byty nebudou (zde by osvobození od daně z převodu nemovitostí při koupi celého domu

přicházelo rovněž v úvahu) a investor, aby byl konkurenceschopný bude muset na úkor nižší ceny nebytových prostor (z důvodů jejich prodejnosti) zvyšovat ceny bytů, což bude v konečném důsledku znamenat vyšší ceny pro nabyvatele těchto bytů. Osvobození daně od převodu nemovitostí se v takovém případě nemusí vůbec projevit a paradoxně tak může dojít i ke zvýšení cen ostatních bytů v konkrétní lokalitě, jejichž ceny budou přizpůsobeny cenám uvedených „dražších“ bytů z multifunkčních budov a prostřednictvím osvobození bytů od daně z převodu nemovitostí tak může dojít pouze ke zvýšení míry zisku některých investorů na úkor investorů jiných.

Je-li výše uvedený výklad znění zákona č. [103/2000](#) Sb. správný, je otázka z jakého důvodu byl vzhledem k značné daňové nespravedlnosti v něm obsažené sněmovnou přijat.

Pokud tedy budeme chronologicky postupovat proti směru času v procesu přijetí uvedeného zákona, zjistíme, že vládní návrh zákona, č. tisku 268 neobsahoval změny zákona č. [549/1991](#) Sb. o soudních poplatcích, zákona č. [40/1964](#) Sb. občanského zákoníku a zákona č. [357/1992](#) Sb. o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí. Všechny uvedené změny se do zákona dostaly v průběhu projednávání v poslanecké sněmovně prostřednictvím pozměňovacích návrhů. Pro zjištění důvodů a záměrů jsou tedy důležité pozměňovací návrhy a stenoprotokoly z jednání poslanecké sněmovny. Pozměňovací návrh, obsahující změny v zákoně o dani z převodu nemovitostí je obsažen v usnesení výboru pro veřejnou zprávu č. 112 ze dne 12. ledna 2000, usnesení bylo přijato 19 z 19 přítomných členů výboru. Ze záznamu z jednání výboru však nelze zjistit důvod, pro který bylo toto usnesení přijato, je zřejmé pouze to, že byl přečten návrh a ten byl bez další diskuse schválen. Další podrobnosti o okolnostech přijetí nového textu lze zjistit prostřednictvím stenoprotokolů z jednání poslanecké sněmovny. O novele zákona č. [72/1994](#) Sb. bylo poslaneckou sněmovnou jednáno

- v 1. čtení na 15. schůzi dne 8. července 1999,
- ve 2. čtení na 19. schůzi dne 2. prosince 1999 a na 21. schůzi dne 20. ledna 2000
- ve 3. čtení na 21. schůzi dne 28. ledna 2000
- a po vrácení Senátem na 24. schůzi dne 4. dubna 2000

Z textu stenoprotokolů vyplývá, že předmětný text se v poslanecké sněmovně objevuje na 19. schůzi 2. prosince 1999, kdy ho jako pozměňovací návrh předkládá poslanec Tomáš Kvapil. Na 21. schůzi dne 20. ledna 2000 pak byl předložen poslankyní Zdeňkou Horníkovou pozměňovací návrh výboru pro veřejnou zprávu, je zde obsaženo i již zmíněné usnesení č. 112. O změně zákona o dani z převodu nemovitostí v zásadě poslaneckou sněmovnou nebylo více jednáno a nevyskytly se zde žádné připomínky a pozměňovací návrh tak byl bez problémů přijat.

Z výše uvedeného tedy vyplývá, že zřejmě cílem jednání poslanecké sněmovny bylo snížení daňového zatížení, čemuž by odpovídal i přijatý pozměňovací návrh, upravující osvobození od soudních poplatků při zapsání společenství vlastníků jednotek do obchodního rejstříku. Faktický důsledek přijaté novely však může být zcela opačný, v současné době není jasné stanovisko finančních úřadů a důsledkem tedy může být pouze značná nejistota všech zúčastněných.

Zvítězí-li však uvedený výklad, investoři mají jedinou možnost, a sice z nebytových prostor vytvořit byty, pokud to ještě jde, popřípadě s tím počítat do budoucna. Následně stavět domy jenom s byty a nebo domy jenom s nebytovými prostory a tyto domy pak prodávat jako celek i více spoluvlastníkům. Bohužel majitelé bytů se tak budou muset obejít bez garážových stání, respektive vzhledem k nutnosti zajištění parkovacích míst ve vztahu k počtu bytů musí počítat s vyšší cenou těchto stání, popřípadě bytů, bude-li garážových stání přebytek. Kromě ekonomického důsledku pak bude důsledek i urbanistický, neboť místo logické kombinace bytů s nebytovými prostory, jak je zcela běžné pro klasické městské útvary se můžeme vrátit k samostatným objektům bydlení a služeb, jak bylo do doby nedávno minulé zvykem v sídlištních útvarech, bohužel však ze zcela jiných důvodů.

Českou cestou by snad mohlo být dům stavět pouze s byty, zároveň ale tak, aby bylo možné z některých bytů vytvořit nebytové prostory. Poté by zájemce o nebytové prostory koupil byty, a potom, co by zjistil, že byty vlastně nepotřebuje by se je pokusil přeměnit na nebytové prostory. Otázkou jsou ale další problémy, spojené s takovouto realizací a i náklady s tím spojené. Skutečnost, že by se jednalo o zcela jasné obcházení zákona opomíjíme.

Uvedené je zcela samozřejmě nesmyslné a absurdní, nelze ale vyloučit, že by se někdo pokusil i o typově podobné „řešení“. Doufáme tedy, že dříve dojde k úpravě znění zákona v této části a možnost různého výkladu tak bude odstraněna.

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Novinky z české a evropské regulace finančních institucí za měsíc květen 2026](#)
- [Když model počítá správně, ale závěr je zavádějící: limity AI při oceňování podniků](#)
- [Institut zajišťovacího příkazu v daňovém řízení: podmínky vydání a obrana v odvolacím řízení](#)
- [Postavení finančního arbitra v kontextu nařízení Brusel I bis - Funkční pojetí „soudu“, osvědčení podle čl. 53 a možnost výkonu nálezu v jiných členských státech EU](#)
- [Daňová ztráta a její vliv na lhůtu pro stanovení daně](#)
- [Novinky z české a evropské regulace finančních institucí za měsíc duben 2026](#)
- [Zaměstnanecké benefity dle ustanovení § 6 odst. 9 písm. d\) zákona o daních z příjmů v roce 2026](#)
- [Flotilová novela: Kdo a kdy musí nově získat licenci k distribuci pojištění?](#)
- [Novinky z české a evropské regulace finančních institucí za měsíc březen 2026](#)
- [Převodní ceny v judikatuře a sporech se správcem daně](#)
- [Nový daňový režim ESOP v České republice od roku 2026. Posun k ekonomické realitě a mezinárodním standardům?](#)