

ANALÝZA VLIVU STRATIFIKACE DANĚ
Z NABYTÍ NEMOVITOSTI NA INVESTICE
DO SNIŽOVÁNÍ ENERGETICKÉ
NÁROČNOSTI BUDOV

MGR. TOMÁŠ TRUBAČÍK, MGR. PETR HOLUB

PROSINEC 2016

ANALÝZA BYLA ZPRACOVÁNA ZA FINANČNÍ PODPORY STÁTNÍHO PROGRAMU NA PODPORU
ÚSPOR ENERGIE A VYUŽITÍ OBNOVITELNÝCH ZDROJŮ ENERGIE – PROGRAM EFEKT.



Šance pro budovy je aliance významných oborových asociací podporující energeticky úsporné stavebnictví. Sdružuje **Centrum pasivního domu**, **Českou radu pro šetrné budovy**, **Sdružení EPS**, **Asociaci výrobců minerální izolace** a **Asociaci poskytovatelů energetických služeb**. Reprezentuje přes 300 firem napříč hodnotovým řetězcem výstavby a renovace budov. Šance pro budovy usiluje o dosažení mnohočetných společenských přínosů, které s sebou energeticky úsporné budovy nesou.

info@sanceprobudovy.cz
www.sanceprobudovy.cz

Zakládající partneři



Významní partneři



Partner



Úvod	3
DANĚ VÁŽÍCÍ SE K BUDOVÁM	5
DAŇ Z PŘIDANÉ HODNOTY	5
DAŇ Z NEMOVITOSTI	6
DAŇ Z NABYTÍ NEMOVITOSTI	10
NÁVRH STRATIFIKACE DANĚ	11
STATISTICKÉ ÚDAJE A OKRAJOVÉ PODMÍNKY	13
VARIANTY NÁVRHU	17
VARIANTA SNÍŽENÉ SAZBY PRO NEMOVITOSTI V ENERGETICKÉ TŘÍDĚ A A B	17
VARIANTA ZVÝŠENÉ SAZBY PRO NEMOVITOSTI V ENERGETICKÉ TŘÍDĚ E, F, G	18
VARIANTA ODSUPŇOVANÉ SAZBY – KOMBINACE SNÍŽENÉ A ZVÝŠENÉ SAZBY	19
DOPLŇKOVÁ MOŽNOST	20
POPIS PREFEROVANÉ VARIANTY A ANALÝZA JEJÍCH DOPADŮ	21
NÁVRH ÚPRAVY PRÁVNÍHO PŘEDPISU	22
DOPAD NA MAKROEKONOMICKÉ VELIČINY	23
DOPAD NA KONEČNOU SPOTŘEBU ENERGIE	25
SOCIÁLNÍ DOPAD	26
DOPAD NA SPRÁVU DANĚ Z NABYTÍ NEMOVITOSTI	26
ZÁVĚREČNÁ DOPORUČENÍ	27
POUŽITÉ ZDROJE	29

Abstract

The analysis examines the possibility of using tax-based mechanism to support higher energy efficiency in buildings in the Czech Republic. The analysis suggest a stratification of the “stamp duty” (tax on the acquisition of immovable property/ real estate transfer tax) to be most suitable in the Czech environment. Different energy efficiency levels of the property expressed in energy performance certificate classes would correspond to a different tax rate. Lower rate on high performing property and higher rate on energy inefficient property would motivate in the time of the purchase. The possibility to apply for a refund of the tax difference after conducting renovation resulting in better energy performance would stimulate the renovation market which is the main purpose of the proposed measure. The expected loss in the transfer tax revenues will be compensated by the higher revenues induced by the activity in the construction sector.

Keywords:

property tax; energy efficiency; real estate; building renovation

Úvod

Česká republika v současné době využívá pro podporu energetické renovace budov zejména dotační nástroje (program Nová zelená úsporám, Integrovaný regionální operační program, Operační program Životní prostředí, Operační program Podnikání a inovace pro konkurenceschopnost, aj.). Tato analýza představuje možnost využití daňové politiky jako nového nástroje k plnění cíle v oblasti energetické účinnosti a snižování emisí. Na rozdíl od dotačních programů, není tento typ opatření závislý na veřejném financování a lze jej nastavit tak, aby veřejné rozpočty nezatížil. Naopak lze při správném nastavení očekávat pozitivní dopad na veřejné rozpočty a růst HDP vyvoláním aktivity sektoru energeticky úsporného stavebnictví.

Po prvotní rozvaze, kterou daň upravit a použít pro motivaci stavebníků ke snižování energetické náročnosti budov, byla provedena modelace pro daň z nabytí nemovitosti.

Tak jako v případě spotřebičů, i budovy musí být při prodeji označeny obdobou energetického štítku – tzv. průkazem energetické náročnosti budovy (PENB)¹. I když tato povinnost existuje již od roku 2013, průzkumy ukazují², že majitelé nemovitostí často průkazy vypracovat nenechávají a při prodeji pak ze zákona musí uvádět nejhorší energetickou třídu. Nákup nemovitosti je přitom mj. rozhodnutím o úrovni budoucí spotřeby energie a to i v případech, kdy je nemovitost kupována za účelem její budoucí renovace. Právě období prodeje/nákupu nemovitosti je vhodné k motivaci k volbě energeticky úspornější

¹ Průkazy energetické náročnosti dokládají, že budova splňuje požadavky na energetickou náročnost. Při prodeji či novém pronájmu nabízí zájemci ověřenou hodnotu, ze které lze – při typickém užívání – odvodit roční náklady na energii. Jedná se tedy o nástroj, který má ochránit spotřebitele. <http://prukaznadum.cz/>

² <http://www.sanceprobudovy.cz/pro-media/tiskove-zpravy/realitky-uz-uvadi-v-inzeratech-informaci-o-energeticke-narocnosti.-vetsinou-ale-pouze-nejhors-tridu-g>

varianty, případně následné investice do opatření snižující energetickou náročnost pořízené budovy.

Využívání těchto „okamžiků změny“ (tzv. trigger points nebo aktivačních bodů) je v oblasti renovace budov běžnou praxí. Je to období, kdy je vlastník nebo budoucí vlastník či nájemce připraven investovat do nové nemovitosti nebo renovace a je tak snížena určitá mentální bariéra pro investici. V takovém případě stačí často více informací nebo menší finanční motivace, aby budoucí vlastník začal uvažovat například o hlubší renovaci nebo obecně o lepší energetické třídě. Takovou informací může být již samotný PENB, jehož předložení je při prodeji nemovitostí povinností. Avšak, jak jsme naznačili výše, v situaci, v níž většina nemovitostí udává nejhorší třídu G, nemůže tento nástroj pro srovnání obstát. S navrhovanou změnou zákona lze předpokládat, že různé sazby u různých tříd nemovitostí povedou k poptávce kupujících po těchto průkazech a tedy i větší motivaci prodávajících nechat si průkaz před prodejem zpracovat. Lze tak předpokládat situaci, ve kterou trh „dospěje“ a kdy sama energetická třída nemovitosti bude mít výraznější vliv na cenu tak, jak ukazují mnohé studie³.

³ http://ec.europa.eu/energy/sites/ener/files/documents/20130619-energy_performance_certificates_in_buildings.pdf,
https://ec.europa.eu/energy/intelligent/projects/sites/iee-projects/files/projects/documents/immovalue_final_publishable_report_en.pdf

Daně vážící se k budovám

Při prvotní rozvaze byly posouzeny tři typy daní:

Daň z přidané hodnoty

Efekt snížení její sazby na materiály a práci nutnou pro energeticky úsporné renovace by mohl být výrazný, jde však o plně harmonizovanou daň napříč EU a také silné politikum. Mohlo by také docházet k daňovým únikům. Z těchto důvodů nebyla tato úvaha dále prozatím rozpracována.

Ve Velké Británii nicméně umožnili sníženou 5% sazbu DPH pro produkty související s energetickou efektivitou, jako jsou izolační materiály a šetrné zdroje vytápění⁴, a to i přes rozhodnutí Evropského soudního dvora⁵, že tato podpora je možná pouze pro účely sociální bydlení nebo sociální politiky a nesmí se vztahovat na instalace solárních panelů a malých větrných a vodních elektráren. Ty britská vláda po konzultacích s Komisí nakonec nezvýhodnila, nicméně zachovala snížené sazby pro rezidenční sektor jako součást sociální a bytové politiky.⁶ ČR má také sníženou sazbu DPH pro tzv. sociální bydlení podle § 48 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, tedy zjednodušeně řešeno na stavební a montážní práce na úpravách rodinných domů do 350 m² a bytů do 120 m² podlahové plochy.

Cesta k budoucí úpravě DPH ve prospěch energeticky úsporných renovací tedy není zcela uzavřená. ČR by si ale případnou úpravu sazeb v této oblasti musela obhájit u Komise, jelikož se jedná v rámci EU o harmonizovanou daň. Je možné,

⁴ <https://www.gov.uk/tax-on-shopping/energy-saving-products>

⁵ <http://curia.europa.eu/jcms/upload/docs/application/pdf/2015-06/cp150065en.pdf>

⁶ <https://www.gov.uk/government/publications/vat-changes-to-the-reduced-rate-for-energy-saving-materials/vat-changes-to-the-reduced-rate-for-energy-saving-materials>

že do budoucna možnost zvýhodnění pro úspory energie navrhne EU, neboť právě v reakci na britský případ o tom zástupci Komise uvažovali.⁷

Daň z nemovitosti

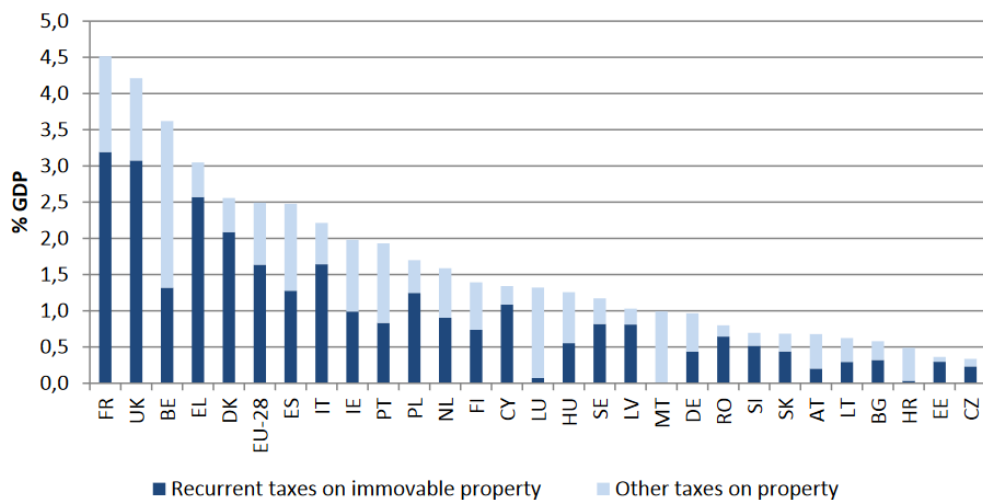
V České republice jsou dlouhodobě jedny z nejnižších majetkových daní v EU i rámci OECD (viz obrázek 1 a tabulka 1)⁸. Využití těchto daní, kam se řadí opakující se daně z nemovitostí i jednorázová daň z nabytí nemovitých věcí (dříve daň z převodu nemovitosti) a již zrušená daň z majetku nabytého děděním a darováním, jako nástroje motivace k energetické renovaci může být z tohoto důvodu do značné míry omezeno. Aby byla úprava například opakující se daně z nemovitosti, na které v roce 2014 vybrala ČR 9,828 mld. Kč při takřka 4 milionech daňových přiznání, motivační, musela by se zvýšit i základní sazba. Spolu s dalším navýšením pro energeticky neúspěšné domy by pak hrozil zvýšený dopad na sociálně slabé skupiny obyvatel. Navíc příjemcem daně z nemovitosti jsou výlučně obce, byť její výběr spravuje stát pomocí finančních úřadů. Politicky by tedy bylo třeba dojednat její stratifikaci podle energetické náročnosti s obcemi. Z těchto důvodů nebyla tato možnost dále rozpracována.

⁷ <https://www.euractiv.com/section/uk-europe/news/commission-mulls-relaxing-vat-rules-for-energy-efficiency-in-buildings/>

⁸ <https://data.oecd.org/tax/tax-on-property.htm>

Obrázek 1: Příjmy ze zdanění nemovitostí jako procento HDP

Graph 2.20: Tax revenues from property taxes as percentage of GDP – 2014



Source: European Commission (2015), Taxation Trends in the EU, 2015 edition.

Zdroj: https://ec.europa.eu/taxation_customs/sites/taxation/files/tax_policies_survey_2016.pdf; s.38.

Tabulka 1 Podíl nemovitostních daní na celkových daňových příjmech, 2012-2015

	2012	2013	2014	2015
United Kingdom	11,87%	12,36%	12,70%	15,01%
France	8,42%	8,44%	8,53%	8,93%
Luxembourg	7,05%	7,31%	7,76%	8,90%
Belgium	7,39%	7,81%	7,91%	7,85%
Spain	6,24%	6,66%	7,01%	7,07%
Italy	6,16%	6,22%	6,64%	6,45%
Ireland	6,37%	7,16%	7,65%	6,39%
Greece	7,13%	8,40%	4,02%	5,32%
Denmark	3,90%	3,89%	3,73%	4,19%
Portugal	3,30%	3,30%	3,64%	3,82%
Netherlands	3,04%	3,39%	3,86%	3,81%
Latvia	3,37%	3,36%	3,57%	3,41%
Hungary	3,18%	3,39%	3,39%	3,29%
Finland	2,77%	2,93%	3,02%	3,28%
Germany	2,45%	2,54%	2,63%	2,92%
Sweden	2,40%	2,55%	2,50%	2,44%
Slovenia	1,71%	1,76%	1,71%	1,71%
Austria	1,34%	1,71%	1,41%	1,33%
Slovak Republic	1,54%	1,46%	1,40%	1,33%
Czech Republic	1,50%	1,38%	1,34%	1,12%
Estonia	1,03%	0,96%	0,91%	0,84%
OECD - Average	5,47%	5,60%	5,57%	*
Poland	4,19%	4,38%	4,35%	*

*nedostupná data

Zdroj: Data <https://data.oecd.org/chart/4JL7>; vlastní zpracování

Byť podíly nemovitostních daní na výběrech daní či HDP poskytují určitou představu o významu těchto daní v daném státě, různorodost daňových systémů umožňuje pouze omezené srovnání mezi státy. V některých státech jsou majetkové daně navázány na hodnotu majetku, jinde na jeho velikost, případně kombinaci. Na několika zahraničních příkladech lze nicméně demonstrovat princip zvýhodnění energeticky úspornějších nemovitostí. Mezi nejznámější příklady patří americký federální program PACE (Property-Assessed Clean Energy), který umožňuje splácet kompletní náklady energeticky úsporné

renovace skrze snížení daní navázaných na danou nemovitost⁹, nebo program Residential Energy Credits¹⁰, který využívá možnost snížení daní skrze daňové kredity, získané po provedení energeticky úsporných opatření, ale nalézt lze i řadu programů na úrovni jednotlivých amerických států, okresů a měst¹¹. Obdobně je využívána možnost snížení daní skrze daňové kredity v rámci programu CITE (Crédit d'Impôt pour la Transition Énergétique) ve Francii¹². O zavedení podobného systému uvažují i ve Velké Británii, kde již nyní fungují různá schémata daňových úlev pro průmysl¹³, který se zavázal pro boj se změnou klimatu. Nový uvažovaný systém by byl navázán buď na místní daň (council tax) nebo tzv. stamp duty, tedy období české daně z nemovitosti a daně z nabytí nemovitých věcí¹⁴. Ve všech případech jde nicméně o státy, kde hrají nemovitostní daně mnohem větší roli v daňovém systému než v České republice¹⁵.

⁹ <https://energy.gov/eere/slsc/property-assessed-clean-energy-programs>

¹⁰ <https://energy.gov/savings/residential-energy-efficiency-tax-credit>

¹¹ Daňové programy v Montaně

(https://revenue.mt.gov/home/individuals/taxrelief_energy), New Yorku

(https://www.tax.ny.gov/research/property/assess/manuals/vol4/pt1/sec4_01/sec487_a.htm), Berkeley (<http://www.ci.berkeley.ca.us/EnergyEfficiencyforHomes/>)

¹² <https://www.iea.org/policiesandmeasures/pams/france/name-22732-en.php?s=dHlwZT1lZSZzdGF0dXM9T2s,&return=PG5hdiBpZD0iYnJlYWVtYiI-PGEgaHJlZj0iLyl-SG9tZTwwYT4gJnJhcXVvOyA8YSBocmVmPSlvcG9saWNpZXNhbmRtZWZdXJlcy8iPIBvbGljaWVzIGFuZCBNZWFzdXJlcwvYT4gJnJhcXVvOyA8YSBocmVmPSlvcG9saWNpZXNhbmRtZWZdXJlcy9lbnVzIlZmZpY2llbmN5LyI-RW5lcmd5IEVmZmljaWVvY3k8L2E-PC9uYXY->

¹³ <https://www.gov.uk/green-taxes-and-reliefs/climate-change-levy>

¹⁴ <http://www.telegraph.co.uk/news/earth/energy/12108756/Ministers-consider-stamp-duty-discounts-for-home-insulation.html>

¹⁵ Velkou Británii, respektive Anglii a Wales lze zmínit ještě jako příklad v oblasti regulace zaměřené na lepší energetický standard nemovitostí. Od 1. 1. 2018 zde nabyde účinnosti zákon, který znemožňuje pronajímat nemovitosti v nejhorších energetických třídách F a G. Cílem je motivace vlastníků nemovitostí k provedení energetické renovace. (blíže viz <https://www.rla.org.uk/landlord/guides/minimum-energy-efficiency-standards.shtml>)

Daň z nabytí nemovitosti

Stratifikace daně z nabytí nemovitosti se jeví jako nejvhodnější pro podporu investic do energeticky úsporných renovací, a to z několika důvodů:

- její výše není zanedbatelná, jedná se o 4 % z prodejní ceny (ve většině případech); je zde tedy prostor pro úpravy v dostatečné výši, která bude pro nabyvatele motivační pro případnou investici do energeticky úsporné renovace;
- příjemcem této daně je stát, který je zodpovědný také za politiku v oblasti zvyšování energetické účinnosti, není tedy třeba politické dohody např. s obcemi jako by tomu bylo v případě stratifikace daně z nemovitosti;
- nevýhodou je sice, že zásah této daně je pouze na omezenou skupinu budov, které mění vlastníka, nicméně právě tento moment může snadněji vést k vyvolání potřeby renovace, zároveň nový vlastník nevyhnutelně provádí ekonomickou rozvahu zahrnující cenu nemovitosti, daň z jejího nabytí, investici do modernizace a budoucí provozní náklady;
- a v neposlední řadě byla v letošním roce provedena změna (s účinností od 1. listopadu 2016), kdy plátcem je vždy nový nabyvatel nemovitosti, je zde tedy prostor pro jeho motivaci k následné investici a tím snížení daně z jejího nabytí (resp. její částečné vratky).

Z těchto důvodů se jedná o jednoznačně nejlepšího kandidáta na úpravu pro dosažení vyšší míry renovace budov s dosažením úspor energie.

Předkládaná studie zkoumá dopady uplatnění změny sazby daně z nabytí nemovitosti v rezidenčním sektoru – tedy v oblasti bytů/bytových domů a rodinných domů, kde je vliv této daně nejvyšší. Rezidenční sektor je zodpovědný za asi čtvrtinu konečné spotřeby energie v ČR¹⁶. Přibližně 70 % z této spotřeby

¹⁶ <http://ec.europa.eu/eurostat/documents/3217494/7571929/KS-EN-16-001-EN-N.pdf/28165740-1051-49ea-83a3-a2a51c7ad304>

pak tvoří spotřeba energie na vytápění¹⁷. Renovace budov jsou jedním z nástrojů snižování spotřeby energie a tím i snižování emisí CO₂, a proto jsou v ČR podporovány řadou dotačních programů. Omezený efekt díky složitosti některých těchto programů, jejich nestálost a závislost na dostupnosti finančních prostředků pro jejich rozpočty nutí uvažovat o možné náhradě tohoto typu podpory. Vhodným nástrojem, který umožňuje stimulovat chování spotřebitelů, jsou daně. Stát tedy může nastavit daňový systém tak, aby motivoval, respektive odrazoval od určitého jednání a byl tak chráněn veřejný zájem - v tomto případě na ochraně životního prostředí a snižování dovozní závislosti ČR¹⁸.

V sektoru komerčních nemovitostí se často převádí vlastnictví firem vlastních budov a nedochází tak de iure k převodu nemovitosti, zároveň zde relativně dobře funguje trh pomocí environmentální certifikace (LEED, BREEAM, ap.). V sektoru veřejných budov pak je počet prodávaných budov relativně nízký, zároveň jsou většinou osvobozeny od této daně. Zde zdůvodnitelným a účinným nástrojem může být regulace, tedy povinnost renovace.

Návrh stratifikace daně

V současnosti platné *zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb. o dani z nabytí nemovitých věcí* počítá v § 26 s jednotnou sazbou ve výši 4 % z „nabývací hodnoty“¹⁹. Pro zjednodušení lze za nabývací hodnotu považovat sjednanou kupní cenu, která je tímto základem ve většině případů, nicméně aby se zamezilo

¹⁷

http://www.sanceprobudovy.cz/assets/files/Prizkum%20rezidencnich%20budov%20v%20CR_SPB_13.12.%202016_verze33_final.pdf

¹⁸

<http://www.sanceprobudovy.cz/assets/files/moznosti%20snizeni%20dovozu%20zemnih%20plynu.pdf>

¹⁹ <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-340>

daňovým podvodům, daň se vyměřuje buď z ceny zjištěné na základě znaleckého posudku, nebo z takzvané směrné (tabulkové) hodnoty nemovitosti.

Zde navrhované opatření počítá s odstupňováním sazby daně z nabytí nemovitosti dle energetické náročnosti dané nemovitosti vyjádřené její energetickou třídou v PENB. Daň lze nastavit jako zvýhodnění vyššího energetického standardu (tříd A a B), znevýhodnění nižšího standardu (E, F, G) případně jako kombinaci obou. Varianty se liší svým dopadem na státní rozpočet,

Uvažované varianty:

- a) Zavedení **snížené sazby daně** z nabytí nemovitosti **pro budovy v energetické třídě A a B**, případně jemnější odstupňování (fiskálně negativní varianta).
- b) Zavedení **zvýšené sazby daně** z nabytí nemovitosti **pro budovy v energetické třídě E, F a G**, případně jemnější odstupňování (fiskálně pozitivní varianta).
- c) **Kombinace** a) a b) jako fiskálně neutrální varianta.

jenž je příjemcem výnosů této daně.

Toto odstupňování bude motivovat jednak k nákupu úspornějších nemovitostí, ale předně k provedení renovace dané nemovitosti. Aby tato motivace správně fungovala, daňové zvýhodnění pro lepší energetické třídy je třeba nastavit tak, aby nemotivovalo pouze původního vlastníka k renovaci před prodejem, ale umožňovalo také novému vlastníkovi, tedy poplatníkovi daně uplatnění provedení energetiky úsporné renovace např. do dvou let po nabytí nemovitosti. Do této lhůty by tedy plátce daně mohl požádat o vratku rozdílu daně.

Lze očekávat, že dané opatření bude motivační pro následné investice zejména v sektoru renovací rodinných domů, které mají většinou jednoho nového vlastníka, a zároveň si často přeje nový vlastník provést renovaci podle svých představ. U bytů se opatření projeví zejména při nákupu, neboť je v tomto případě otázka renovace bytového domu závislá na ostatních vlastních jednotkách v rámci daného bytového domu a jeden vlastník jednotky nemůže snížit energetickou náročnost budovy pouze na základě svého rozhodnutí a investice.

Statistické údaje a okrajové podmínky

Dle nejaktuálnějších dat Nejvyššího kontrolního úřadu, který prověřoval inkaso majetkových daní Generálním finančním ředitelstvím, vybral stát v roce 2014 na dani z nabytí nemovitých věcí 9,286 mld. Kč.²⁰ Z celkově 183 698 podaných daňových přiznání vyměřil daň v 85 745 případech. Průměrně tak na jednom vyměřeném podání stát zinkasoval 108 298 Kč, což by při sazbě 4 % znamenalo průměrnou cenu prodané nemovitosti 2 707 446 Kč.

Tabulka 2 Statistika k dani z nabytí nemovitých věcí

Daň z nabytí nemovitosti (Kč)	2014
daňové příjmy celkem	9 286 000 000
počet daňových přiznání	183 698
počet vyměřených přiznání	85 745
výše daně (4 %)	108 298
průměrný základ daně (100 %)	2 707 446

Zdroj: Data <https://nku.cz/assets/kon-zavery/k15015.pdf>; vlastní zpracování

Daný počet vyměřených daňových přiznání zahrnuje nicméně nejen prodané byty a rodinné domy, ale i další nemovitosti typu garáže, rekreační objekty nebo pozemky. Představu o podílu bytů a rodinných domů na celkovém počtu vyměřených daňových přiznáních mohou poskytnout data z důvodové zprávy k návrhu zákona o dani z nabytí nemovitých věcí z roku 2013. Zde se hovoří o 18 805 rodinných domech a 27 468 bytech, tedy o celkovém počtu 47 506²¹, bytí i

²⁰ Zároveň stát k tomuto roku evidoval nedoplatky na této dani ve výši 2,352 mld. Kč. <http://nku.cz/assets/kon-zavery/k15015.pdf>

²¹ Při celkovém počtu 1,5 mil. rodinných domů a 2,4 milionů bytových jednotek to je prodej přibližně 1,2 % bytů a rodinných domů ročně.

zde s poznámkou, že se nejedná o úplná čísla.²² Jaký je nicméně podíl rodinných domů a bytů na vybrané částce zpráva neuvádí a z námi dostupných zdrojů nebylo možné zjistit²³. Analýza proto pro zjednodušení počítá s dostupnými daty za celkový objem a s tímto omezením je k ní třeba přistupovat.

Jak jsme uvedli výše, lze v případě daně z nabytí nemovitosti zvažovat odstupňování sazby dle její energetické třídy, která výrazně ovlivňuje úroveň spotřeby energie, jakou lze v dané nemovitosti očekávat při jejím standardním užívání.

V současné době lze nemovitosti podle průkazu energetické náročnosti rozdělit do sedmi energetických tříd A až G. Legislativně závazný minimální standard pro novou výstavbu pak odpovídá energetické třídě C a ke konci dekády se sníží na úroveň zhruba třídy B (tzv. budovy s téměř nulovou spotřebou). Legislativně závazný standard pro renovace budov lze zjednodušeně uvažovat jako třídu D.

Energetická třída C proto bude vhodně sloužit jako standard, od kterého lze sazbu daně upravit. Stanovení samotné optimální výše sazby daně u energetického standardu C není předmětem zkoumání tohoto materiálu (je uvažována tedy její současná výše), neboť to není sazba samotná, co je motivující, ale právě rozdíly v její výši u jednotlivých energetických tříd. Odstupňování sazeb tak musí být na jednu stranu dostatečně motivující a na straně druhé nesmí výrazně zatížit ekonomicky a sociálně slabší skupiny obyvatelstva.

²² https://www.vlada.cz/assets/ppov/lrv/ria/databaze/Revize-Zaverecne-zpravy-RIA-k-navrhu-zakona-o-dani-z-nabyti-nemovite-veci-_komplexni-navrh_.pdf

²³ Generální finanční ředitelství na dotaz uvedlo, že údaje o počtu vyměřených daňových příznání, v nichž poplatníci přiznávají nabytí vlastnického práva k rodinným domům a k bytovým jednotkám, neeviduje.

Pro výpočet fiskálních dopadů navrhovaných změn je dále třeba znát prodávané množství nemovitostí dle jednotlivých energetických tříd. Tuto statistiku zatím nikdo souhrnně nesleduje. Z průzkumu, který provedla Šance pro budovy mezi realitními kanceláři²⁴, plyne, že více než 70 % inzerátů uvádí energetickou třídu G. To nicméně neodpovídá realitě a je spíše výsledkem neochoty vyhotovit PENB v době prodeje, z čehož plyne povinnost uvést nejhorsí energetickou třídu. Jelikož jiné statistiky dostupné nejsou, bude do výpočtu vstupovat odborný odhad tohoto rozdělení (viz tabulka 3). Ten počítá s tím, že energetická náročnost tří čtvrtin prodávaných nemovitostí je v kategoriích D až G.

Tabulka 3: Odhad podílu jednotlivých energetických tříd na prodeji nemovitostí

Třída	A	B	C	D	E	F	G
Podíl na prodeji	5%	10%	10%	20%	25%	20%	10%

Cenu nemovitosti ovlivňuje řada faktorů jako je poptávka v daném místě, vzhled nemovitosti (její stav²⁵) a její poloha. Řada výzkumů nicméně ukazuje, že svou roli začíná hrát i energetická náročnost. Dle studie KPMG z roku 2010 se u vysoce úsporných projektů pohybuje vliv na cenu ve škále 5-10% navýšení. Dle studie jde často o poptávku po „image“ projektu jako udržitelného či zeleného, na kterou je navázán předpoklad nízkých provozních nákladů (např. pasivní domy)²⁶.

²⁴ <http://www.sanceprobudovy.cz/pro-media/tiskove-zpravy/realitky-uz-uvadi-v-inzeratech-informaci-o-energeticke-narocnosti.-vetsinou-ale-pouze-nejhors-tridu-g>

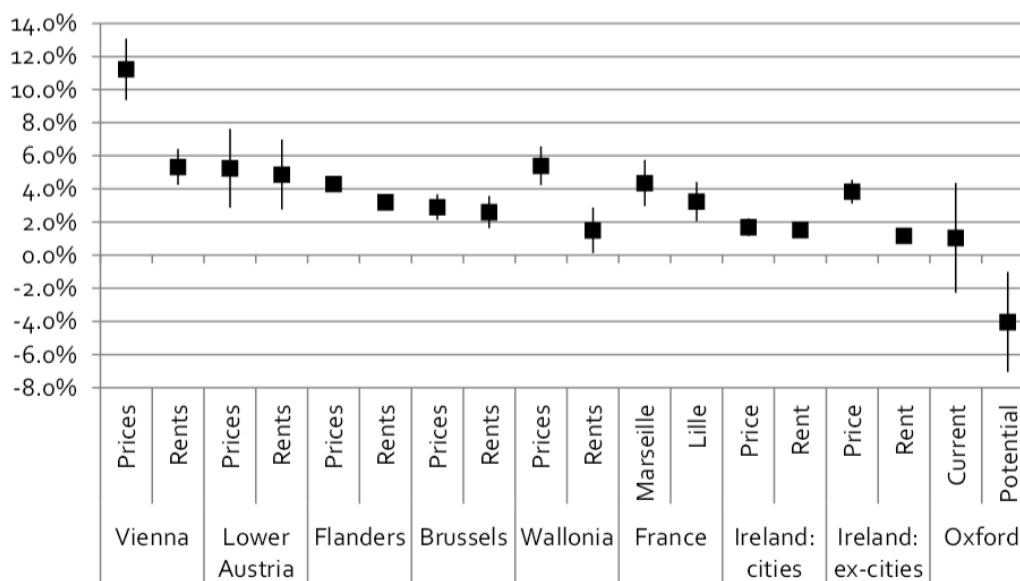
²⁵ Energetická náročnost dané nemovitosti s jejím stavem často souvisí.

²⁶ https://ec.europa.eu/energy/intelligent/projects/sites/iee-projects/files/projects/documents/immovalue_final_publishable_report_en.pdf

Obdobně je pak vliv očekávaných úspor nákladů na energie hlavní příčinou vyšší ceny u prodeje i pronájmu nemovitostí v lepší energetické třídě dle studie Evropského institutu pro environmentální politiku pro Evropskou komisi²⁷ (obrázek 2). A v neposlední řadě, lze najít i české studie potvrzující vliv PENB na cenu²⁸.

Obrázek 2

Figure 17: Effect of one-letter or equivalent improvement in EPC rating across European property markets (95% confidence interval shown; see also notes in the text)



Zdroj: http://ec.europa.eu/energy/sites/ener/files/documents/20130619-energy_performance_certificates_in_buildings.pdf; s.117

Pro další zjednodušení nicméně u jednotlivých variant nebudeme uvažovat rozdílné ceny pro nemovitosti v různých energetických třídách.

²⁷ http://ec.europa.eu/energy/sites/ener/files/documents/20130619-energy_performance_certificates_in_buildings.pdf

²⁸ https://www.vutbr.cz/www_base/zav_prace_soubor_verejne.php?file_id=86458

Varianty návrhu

Následující text počítá s variantami, které odstupňují sazbu daně z nabytí nemovitosti v rozmezí od 2 do 6 %. Od aktuálně platné sazby se tak nevzdaluje více než o 2 % z nabývací ceny nemovitosti.

Varianta snížené sazby pro nemovitosti v energetické třídě A a B

První variantou je snížená sazba 2 % pro nemovitosti v energetické třídě A a B. Toto zvýhodnění by tak motivovalo k nákupu a renovaci do energetické třídy nad minimální standard (C) pro novostavby ze současně platné legislativy. Nemovitosti v energetických třídách C, D, E, F, G by měly stejnou základní sazbu 4 %. Dvouprocentní rozdíl sazby by měl být u části kupujících motivační k provedení energetické renovace do třídy A nebo B, neboť při průměrném daňovém základu 2 700 000 Kč se jedná o částku 54 000 Kč. Oproti současné úpravě by tato varianta zvýhodnění vedla k negativnímu dopadu na fiskální příjmy z daně z nabytí nemovitosti, jelikož by se snížily daňové příjmy o přibližně 700 milionů (tabulka 4)²⁹.

Zároveň však lze předpokládat zvýšené příjmy v jiných oblastech díky zvýšené aktivitě v oblasti stavebnictví u těch kupujících, kteří budou kupovat nemovitosti v horší energetické třídě, ale rozhodnou se pro její renovaci. Předpokládáme, že toto zvýhodnění by motivovalo k lepší renovaci přibližně u 20 % vlastníků. Odhadovaná investice do renovace by mohla činit 100 až 500 tis. Kč (2–10násobná páka z uspořené daně na soukromou investici, zároveň dostatečná výše pro potřebnou renovaci). Z inkasa DPH, daně z příjmu firem a jejich pracovníků a ze sociálního a zdravotního pojištění by stát mohl získat částku

²⁹ Výpočty počítají pouze s výpadkem příjmů při nabytí nemovitosti a neuvažují vratky daně. Tyto výpadky totiž budou kompenzovány skrze jiné daně navázané na zvýšenou aktivitu sektoru stavebnictví.

zhruba 50 až 200 tis. Kč, tedy ve výši jedno až čtyřnásobku rozdílu vratky daně z nabytí nemovitosti. Tento zvýšený výběr by pak částečně kompenzoval, z jedné až tří čtvrtin výpadek inkasa daně z nabytí nemovitosti u těch, kteří by kupovali nemovitost ve třídě A či B bez nutnosti investice.

Tabulka 4: Stratifikace daně zvýhodněním pro energetické třídy A a B

Třída	standard		standard					Suma
	A	B	C	D	E	F	G	
Cena nemovitosti	2 700 000	2 700 000	2 700 000	2 700 000	2 700 000	2 700 000	2 700 000	
Sazba daně	2,0%	2,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	
Daň	54 000	54 000	108 000	108 000	108 000	108 000	108 000	
Rozdíl od C	-54 000	-54 000	0	0	0	0	0	
Rozdíl od B (motivace)	0	0	54 000	54 000	54 000	54 000	54 000	
Prodeje (v %) dle třídy	5%	10%	10%	20%	25%	20%	10%	85981
Vybráno při plošné sazbě 4%	464 300 000	928 600 000	928 600 000	1 857 200 000	2 321 500 000	1 857 200 000	928 600 000	9 286 000 000
Vybráno nově	232 150 000	464 300 000	928 600 000	1 857 200 000	2 321 500 000	1 857 200 000	928 600 000	8 589 550 000
								-696 450 000

Varianta zvýšené sazby pro nemovitosti v energetické třídě E, F, G

Druhou variantou je zavedení zvýšené 6% sazby pro nemovitosti v energetické třídě E, F, G. Zde lze zvažovat buď zavedení jednotné zvýšené sazby pro nemovitosti v těchto třídách, nebo její jemnější odstupňování. Aby byla jednotná sazba motivační, musel by být zachován dostatečný (tedy 2 %) rozdíl sazeb mezi třídami A+B a E+F+G tak jako v případě první navrhované varianty (tabulka 5). Zachování 4% sazby u tříd A, B, C i D nicméně nemusí být dostatečně motivující pro přechod k nízkoenergetickým třídám A a B a může tedy „zbytečně uzamknout“ potenciál úspor renovací při přechodu do třídy C/D. Nabízí se proto možnost jemnějšího odstupňování sazeb, kdy 4% sazba bude zachována pouze pro třídy A a B, dále pro třídy C a D bude zvýšená sazba 4,5 % a třídy E, F, G budou zatíženy sazbou 6 % (tabulka 6). To by znamenalo znevýhodnění u více než ¾ prodáváných nemovitostí a i z tohoto důvodu je tato varianta problematická. 0,5% rozdíl mezi třídami A, B a C, D navíc nemusí představovat dostatečnou finanční motivaci a vyšší rozdíl by právě ze sociálních důvodů mohl být dále problematický.

Na rozdíl od varianty snížené sazby je varianta znevýhodnění fiskálně pozitivní, kdy by se na dani z nabytí nemovitosti vybralo až o 2,9 mld. Kč více než oproti

současnému stavu (tabulka 5 a 6). Při zachování základu daně 2 700 000 Kč by se průměrná daň u nejprodávanějších tříd nemovitostí E, F, G zvedla na 162 000 Kč. Oproti stávající průměrné dani je to zvýšení o 54 000 Kč. Tato varianta znevýhodnění energeticky neúsporných nemovitostí je zároveň nejvíce problematická ze sociálního hlediska, neboť většina nemovitostí v ČR spadá do kategorií, kterých by se navýšení sazby dotklo. Sociální dopady a možnost jejich zmírnění je blíže rozebírána níže.

Další výběr daní by se realizoval díky zvýšené aktivitě ve stavebnictví, kde lze shodně s variantou 1 předpokládat vyšší inkaso na úrovni stovek milionů korun.

Tabulka 5: Stratifikace daně znevýhodněním pro energetické třídy E, F a G

Třída	standard						
	A	B	C	D	E	F	G
Cena nemovitosti	2 700 000	2 700 000	2 700 000	2 700 000	2 700 000	2 700 000	2 700 000
Sazba daně	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	6,0%	6,0%	6,0%
Daň	108 000	108 000	108 000	108 000	162 000	162 000	162 000
Rozdíl od C	0	0	0	0	54 000	54 000	54 000
Rozdíl od B (motivace)	0	0	0	0	54 000	54 000	54 000
Prodeje (v %) dle třídy	5%	10%	10%	20%	25%	20%	10%
Vybráno při plošné sazbě 4%	464 300 000	928 600 000	928 600 000	1 857 200 000	2 321 500 000	1 857 200 000	928 600 000
Vybráno nově	464 300 000	928 600 000	928 600 000	1 857 200 000	3 482 250 000	2 785 800 000	1 392 900 000
							2 553 650 000

Tabulka 6 Stratifikace daně znevýhodněním pro energetické třídy C, D, E, F a G

Třída	standard						
	A	B	C	D	E	F	G
Cena nemovitosti	2 700 000	2 700 000	2 700 000	2 700 000	2 700 000	2 700 000	2 700 000
Sazba daně	4,0%	4,0%	4,5%	4,5%	6,0%	6,0%	6,0%
Daň	108 000	108 000	121 500	121 500	162 000	162 000	162 000
Rozdíl od C	-13 500	-13 500	0	0	40 500	40 500	40 500
Rozdíl od B (motivace)	0	0	13 500	13 500	54 000	54 000	54 000
Prodeje (v %) dle třídy	5%	10%	10%	20%	25%	20%	10%
Vybráno při plošné sazbě 4%	464 300 000	928 600 000	928 600 000	1 857 200 000	2 321 500 000	1 857 200 000	928 600 000
Vybráno nově	464 300 000	928 600 000	1 044 675 000	2 089 350 000	3 482 250 000	2 785 800 000	1 392 900 000
							12 187 875 000
							2 901 875 000

Varianta odstupňované sazby – kombinace snížené a zvýšené sazby

Poslední možností nastavení tohoto nástroje je kombinace obou výše uvedených variant a celkově jemnější odstupňování sazby daně z nabytí nemovitosti.

Energetické třídy A a B by byly zatíženy zvýhodněnou 2% sazbou, třídy C a D sazbou 3,5 %, třídy E a F sazbou 4,5 % a třída G by měla sazbu 5 %. Toto odstupňování reflektuje motivaci jít při renovaci nad rámec minimálního standardu pro novostavby (C) a zároveň jsou rozdíly sazeb (1-3%) dostatečně

motivující pro provedení renovace. Oproti současné úpravě tato varianta výrazně neznevýhodňuje neúspěšné nemovitosti a navíc 0,5% rozdíl mezi třídou E+F a G poskytuje dostatečnou motivaci pro pořízení PENB před prodejem nemovitosti. Dopad této varianty na fiskální příjmy z daně z nabytí nemovitosti bude díky kombinaci snížené a zvýšené sazby pouze mírně negativní, kdy se vybere o necelých 300 milionů Kč méně (tabulka 6). Při zohlednění nižší prodejní ceny energeticky horších nemovitostí se toto saldo dále zvýší, ale celkové dopady na státní rozpočet lze přesto díky indukované aktivitě sektoru stavebnictví předpokládat jako pozitivní.

Takto nastavená varianta nabízí několik úrovní motivace dle počáteční energetické třídy i cílové energetické třídy po renovaci. Při zachování základu daně a renovaci z nejhorší energetické třídy G lze při mělké renovaci do energetické třídy C nebo D zažádat o vrácení daně ve výši 40 500 Kč, při důkladné renovaci do třídy A nebo B bude vrácená částka 81 000 Kč. Při renovaci z energetických tříd E a F lze dosáhnout vrátek o 13 500 Kč nižších. Motivací pro renovaci nebo nákup mezi třídami C, D a A, B je pak rozdíl 40 500 Kč. Vliv na celkovou investici pak může být 2 až 10násobný (u části kupujících).

Tato varianta je tedy doporučovaná, preferovaná variantou. Popis a dopady této varianty jsou podrobně rozpracovány a diskutovány v další kapitole.

Tabulka 7: Stratifikace daně odstupňováním sazby daně podle třídy energetické náročnosti – základní verze

Třída	standard							Suma
	A	B	C	D	E	F	G	
Cena nemovitosti	2 700 000	2 700 000	2 700 000	2 700 000	2 700 000	2 700 000	2 700 000	
Sazba daně	2,0%	2,0%	3,5%	3,5%	4,5%	4,5%	5,0%	
Daň	54 000	54 000	94 500	94 500	121 500	121 500	135 000	
Rozdíl od C	-40 500	-40 500	0	0	27 000	27 000	40 500	
Rozdíl od B (motivace)	0	0	40 500	40 500	67 500	67 500	81 000	
Prodeje (v %) dle třídy	5%	10%	10%	20%	25%	20%	10%	85981
Vybráno při plošné sazbě 4%	464 300 000	928 600 000	928 600 000	1 857 200 000	2 321 500 000	1 857 200 000	928 600 000	9 286 000 000
Vybráno nově	232 150 000	464 300 000	812 525 000	1 625 050 000	2 611 687 500	2 089 350 000	1 160 750 000	8 995 812 500
								-290 187 500

Doplňková možnost

Další možností, jak pomoci úpravou daně z nabytí nemovitosti motivovat k energetickým renovacím, je využití pouze mechanismu vrácení například

poloviny zaplacené daně při prokázání provedení energetické renovace z třídy D, E, F, G do energetické třídy A nebo B do 2 let od koupi nemovitosti. Tato varianta by tak neměnila současný systém zvýhodněním/znevýhodněním určitých typů nemovitostí, ale nabízela by motivaci kvalitně zrenovovat pořízenou nemovitost. Nevýhodou je negativní dopad na výběr daně z nabytí nemovitosti, a že toto opatření nemotivuje již při nákupu k volbě úspornější varianty. Nicméně vyvolaná aktivita ve stavebnictví by vždy vedla k vyrovnání výpadku inkasa daně z nabytí nemovitosti 1-2x vyšším příjmem státu z DPH, DPPO, DPFO a sociálního a zdravotního pojištění.

V neposlední řadě nabízí současná legislativní úprava v § 10 *zákonného opatření č. 340/2013 Sb.* možnost ponížít základ daně o uznatelný výdaj, kterým je dle § 24 vyhotovení znaleckého posudku zjišťujícího cenu nemovitosti. Jako podpora renovací by mohlo sloužit zahrnutí uznatelných nákladů na vyhotovení PENB, projektu a samotnou renovaci do uznatelných výdajů. V tomto případě by se opět vracel rozdíl daně po provedené renovaci. Tato možnost by v celé šíři nicméně pravděpodobně vedla k výraznému zvýšení administrativní zátěže výběru daně.

Tyto možnosti pouze jsou zmíněny na okraj, dále s nimi není pracováno.

Popis preferované varianty a analýza jejích dopadů

Preferovanou variantou je tedy varianta jemného, ale zároveň dostatečně motivujícího odstupňování sazby daně z nabytí nemovitosti podle její energetické třídy. Ta umožní na jedné straně dostatečnou motivaci pro investici do zlepšení energetické náročnosti budovy (resp. v případě deklarované nejhorší energetické třídy alespoň motivaci pro zpracování průkazu energetické náročnosti), na straně druhé nemusí mít výrazně negativní dopad na inkaso daně do státního rozpočtu.

Je však třeba upozornit, že předpoklady modelu jako struktura prodávaných nemovitostí podle jejich ceny (resp. nabývací hodnoty) a jejich energetické

náročnosti by bylo třeba podrobit dalšímu zkoumání a podle toho zpřesnit nastavení stratifikace daně.

Návrh úpravy právního předpisu

Zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí³⁰ se upravuje následovně:

1. § 26 Sazba daně se mění a nový text zní:

„(1) Základní sazba daně z nabytí nemovitých věcí činí 4 %.

(2) Sazba daně z nabytí nemovitých věcí, které jsou budovou nebo její ucelenou částí podle zvláštního právního předpisu^x se stanovuje podle klasifikační třídy současného stavu pro celkovou dodanou energii uvedenou v průkazu energetické náročnosti takto:

- a) pro klasifikační třídy A a B činí 2 %,
- b) pro klasifikační třídy C a D činí 3,5 %,
- c) pro klasifikační třídy E a F činí 4,5 %,
- d) pro klasifikační třídu G činí 5 %.

(3) V případě, že průkaz energetické náročnosti budovy nebo její ucelené části není zpracován, pro účely stanovení sazby daně z nabytí nemovitých věcí se uvažuje jako by byla stanovena klasifikační třída G.

^{x)} Zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií“

2. Vkládá se nový § 40, který zní:

³⁰ <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-340>

„Průkaz energetické náročnosti

V případě, že se sazba daně z nabytí nemovitých věcí stanovuje podle § 26, odst. 2., je přílohou daňového přiznání průkaz energetické náročnosti.“

Ostatní paragrafy se přečísľují.

3. Vkládá se nový § 53, který zní:

„Energeticky úsporná renovace

(1) Pokud nabyvatel vlastnického práva k nemovité věci, která je budovou nebo její ucelenou částí podle zvláštního právního předpisu^x provede do dvou let od jeho nabytí stavební úpravu, která má vliv na stanovení sazby daně podle § 26, odst. 2, je poplatník oprávněn podat dodatečné daňové přiznání, a to nejpozději do konce třetího kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž byla stavební úprava dokončena. Základ daně v tomto případě zůstává zachován.

(2) Pokud je nově vyměřená daň z nabytí nemovité věci nižší, než původně vyměřená a zaplacená daň, má poplatník nárok na vratku odpovídající rozdílů původně a nově vyměřené daně.“

Ostatní paragrafy se přečísľují.

Dopad na makroekonomické veličiny

V této podkapitole znovu podrobněji posoudíme vliv zamýšlené úpravy na příjem státního rozpočtu, zaměstnanost a příspěvek k HDP.

Rozdíly ve stanovení daně pro budovy různých energetických tříd jsou uvedeny v tabulce č. 4. Při stejné průměrné ceně prodávané budovy napříč různými energetickými třídami pak je dopad do inkasa daně pouze mírně negativní. Pokud bychom předpokládali klesající průměrnou cenu nemovitosti se zhoršující se energetickou třídou, pak by negativní dopad na inkaso daně byl vyšší a to i přes

vyšší základ daně pro energeticky úspornější nemovitosti. Tuto variantu by bylo třeba podrobit zkoumání na základě zpřesněných vstupních dat o struktuře prodáváných budov. Upravená varianta se snižující se cenou nemovitosti s její horší energetickou třídou je uvedena v tabulce č. 8.

Tabulka 8: Stratifikace daně odstupňováním sazby daně podle třídy energetické náročnosti – upravená verze

Třída	standard		standard					Suma
	A	B	C	D	E	F	G	
Cena nemovitosti	2 970 000	2 970 000	2 835 000	2 700 000	2 592 000	2 592 000	2 592 000	
Sazba daně	2,0%	2,0%	3,5%	3,5%	4,5%	4,5%	5,0%	
Daň	59 400	59 400	99 225	94 500	116 640	116 640	129 600	
Rozdíl od C	-39 825	-39 825	0	-4 725	17 415	17 415	30 375	
Rozdíl od B (motivace)	0	0	39 825	35 100	57 240	57 240	70 200	
Prodeje (v %) dle třídy	5%	10%	10%	20%	25%	20%	10%	85981
Vybráno při plošné sazbě 4%	510 727 140	1 021 454 280	975 024 540	1 857 189 600	2 228 627 520	1 782 902 016	891 451 008	9 267 376 104
Vybráno nově	255 363 570	510 727 140	853 146 473	1 625 040 900	2 507 205 960	2 005 764 768	1 114 313 760	8 871 562 571
								-395 813 534

Pro motivaci k investici do snížení energetické náročnosti budovy nemá však tato eventualita vliv, protože základ daně by i po investici zůstal stejný. Výše je uveden odhad vlivu stratifikace daně na vyvolanou investici. Jak je již uvedeno výše, kvalifikovaný odhad autorů je, že zásah by mohl být u 20 % nabyvatelů nemovitosti. U nich by pak možnost vratky daně vyvolala investici alespoň o dvounásobné, maximálně pak o desetinásobné výši než by činila předpokládaná vratka daně. Průměrně uvažujeme s pákou 1:5 na celkovou investici. Tento odhad vychází z průzkumů citlivosti výše dotace a zkušenosti v programech Zelená úsporám a Nová zelená úsporám. Zároveň odpovídající výše investice je dostatečná na dosažení přechodu na vyšší energetický standard budovy.

Celkové dopady jsou znázorněny v tabulce č. 9. Pro výpočet příjmů státního rozpočtu a dopadů na růst HDP byly využity studie Miroslava Zámečnicka a Tomáše Lhotáka.³¹

³¹ Miroslav Zámečnick, Tomáš Lhoták: Analýza různých způsobů alokace výnosů z aukcí emisních povolenek pro období 2013–2020, studie pro MŽP, květen 2012; Srovnání makroekonomických dopadů národních programů pro zvyšování energetických standardů budov s jinými, státem financovanými alternativami, studie pro Šanci pro budovy, květen 2012; Analýza dopadů a efektů alokace finančních prostředků Státního

Tabulka 9: Stratifikace daně odstupňováním sazby daně podle třídy energetické náročnosti – upravená verze

Třída	A	B	C	standard	D	E	F	G	
Cena nemovitosti	2 700 000	2 700 000	2 700 000	2 700 000	2 700 000	2 700 000	2 700 000	2 700 000	
Sazba daně	2,0%	2,0%	3,5%	3,5%	4,5%	4,5%	5,0%		
Daň	54 000	54 000	94 500	94 500	121 500	121 500	135 000		
Rozdíl od C/D	-40 500	-40 500	0	0	27 000	27 000	40 500		
Rozdíl od A/B (motivace)	0	0	40 500	40 500	67 500	67 500	81 000		Suma
Prodeje (v %) dle třídy	5%	10%	10%	20%	25%	20%	10%		85981
Vybráno při plošné sazbě 4%	464 300 000	928 600 000	928 600 000	1 857 200 000	2 321 500 000	1 857 200 000	928 600 000	9 286 000 000	8 995 812 500
Vybráno nově	232 150 000	464 300 000	812 525 000	1 625 050 000	2 611 687 500	2 089 350 000	1 160 750 000		-290 187 500
Jednotková investice u aktivních na C/D			0	0	135 000	135 000	202 500		
Procentní zásah			0,0%	0,0%	10,0%	10,0%	10,0%		
Jednotková investice u aktivních na A/B			202 500	202 500	337 500	337 500	405 000		
Procentní zásah			20,0%	20,0%	10,0%	10,0%	10,0%		
Celková vyvolaná investice			348 225 000	696 450 000	1 015 656 250	812 525 000	522 337 500		3 395 193 750
Příjem státního rozpočtu na daních (DPH)									509 279 063
Příjem státního rozpočtu na daních (bez DPH)									821 636 888
Příjem státního rozpočtu celkem									1 330 915 950
Vyvolaný přírůstek HDP									2 437 749 113

Z tabulky (v příloze k elektronické verzi je i v živém excelu) lze vyčíst, že celkové vyvolané investice mohou být 3,4 miliardy Kč. Příjem na daních do veřejných rozpočtů by pak zhruba 4x převážil výpadek z inkasa daně z nabytí nemovitosti. Vyvolaný přírůstek k HDP (přidaná hodnota činnosti) by pak byl na úrovni 2,4 miliardy Kč.

Dopad na konečnou spotřebu energie

Dopad do snížení spotřeby konečné spotřeby energie lze odhadnout na základě předpokládané průměrné investiční náročnosti úspory 1 PJ v prvním roce. Ta je na základě předchozích studií Šance pro budovy na úrovni 8–10 miliard Kč. Z takto vyvolaného opatření lze tedy předpokládat úsporu energie na úrovni **0,35 a 0,4 PJ ročně**. Nutno dodat, že v případě stavebních opatření půjde z větší části o dlouhodobá opatření s životností úspor energie 40 let a více.

fondu životního prostředí, získaných z prodeje emisních povolenek, do podpůrných programů v rámci své agendy s důrazem na program Zelená úsporám, studie pro SFŽP, červenec 2012

Sociální dopad

Sociální dopady navrhovaných opatření závisí zejména na nastavení základní sazby. Z obecného hlediska mají všechny uvažované varianty prvky regresivní (degresivní) daně, t.j. daně, u které s rostoucím daňovým základem klesá její sazba. Lze totiž předpokládat vyšší ceny nemovitostí u úspornějších nemovitostí a zároveň nižší ceny u těch méně úsporných (viz výše). Negativní vnímání, které může takto nastavený systém přinést, je nasnadě. I z tohoto důvodu je preferována varianta odstupňované sazby, u které lze oproti současnému stavu při navrhovaném navýšení o 0,5 až 1 % u nejméně úsporných nemovitostí, očekávat nejméně výrazný negativní sociální dopad. I tak lze nicméně zvážit například výjimku pro nemovitosti s cenou do 500 000,- tak, aby nebyly znevýhodněny příjmově nejslabší vrstvy obyvatel při nákupu bytů.

Dopad na správu daně z nabytí nemovitosti

Dopad na administrativní náročnost výběru daně z nabytí nemovitých věcí bude dvojího charakteru. Prvně bude třeba umožnit s daňovým přiznáním podávat a evidovat i průkazy energetické náročnosti. To samo o sobě bude klást větší požadavky na přesnost a správnost samotných průkazů, což je v souladu se snahou Státní energetické inspekce, která vydávané průkazy kontroluje a může udělovat pokuty v případě pochybení. Zde je nutno dodat, že infrastruktura pro sběr a kontrolu daných dat již existuje, neboť byl pro evidenci průkazů energetické náročnosti spuštěn Ministerstvem průmyslu a obchodu systém ENEX. V praxi by se tak mohlo jednat o umožnění propojení registrů a to včetně například propojení databáze ENEX s katastrem nemovitostí.

Další administrativní dopad na správce daně by byl spojen s případem podání dodatečného daňového přiznání po provedení energetické renovace a doložením její hloubky předložením nového PENB. V takovém případě by musel Finanční úřad znovu vyměřit daň a rozdíl poplatníkovi vrátit. V případě navrhované změny zákona tedy dochází ke zvýšené administrativní zátěži. Tu lze nicméně vzhledem k účelu úpravy zákona považovat za proporcionální.

Závěrečná doporučení

Předkládaný text se zabýval otázkou využití daňové politiky jako nástroje motivace k energeticky úsporným renovacím (a nákupům) v České republice. Cílem textu je vstoupit do diskuze o možném rámci podpory pro energeticky efektivní stavebnictví v příští dekádě, jelikož s koncem stávajícího období pravděpodobně skončí řada dotačních programů, na kterých jsou stávající systémy podpory závislé.

Nejvhodnější daní pro tento účel se ze zkoumaných možností jeví daň z nabytí nemovitých věcí a úprava její sazby. V mantinelech omezenosti vstupních dat byly následně porovnávány různé varianty úpravy sazby daně dle energetické náročnosti prodávané nemovitosti.

Preferovanou variantou při využití daňové politiky jako nástroje pro podporu renovací budov je varianta odstupňované sazby kombinující sníženou sazbu pro energeticky úsporné nemovitosti a zvýšenou sazbu pro nemovitosti neúsporné a to právě díky jemnějšímu odstupňování, které je u tohoto typu daně vhodné z důvodu regresivity daně. Právě tato varianta by měla nejvíce omezit možné negativní sociální vnímání, neboť je v preferované variantě oproti současné úpravě (4 %) snížena o 0,5 % i sazba pro nemovitosti ve třídách C a D. Hlavním cílem tohoto opatření je nicméně motivace k renovaci. Rozdíl mezi 2% sazbou pro třídu B a 4,5% sazbou u třídy E by měl být dostatečně motivující k provedení renovace a následné žádosti o vrácení rozdílu daně. U této varianty lze též očekávat nejmenší fiskální dopady.

Ve všech uvažovaných variantách by se mírně navýšila administrativní náročnost výběru daně, avšak zároveň je nutno dodat, že již existuje infrastruktura (ENEX), kterou by bylo možné využít.

Navrhované opatření by v současné době šlo kombinovat se stávající dotační podporou, což by renovace mělo učinit ještě atraktivnějšími. Nicméně daňový

nástroj nabízí prostor pro postupné snížení až opuštění dotační podpory po roce 2020, nebo její nahrazení pouze zvýhodněným úvěrem.

Je třeba upozornit, že předpoklady modelu jako je průměrný výběr daně z nabytí nemovitosti a struktura prodávaných nemovitostí podle jejich energetické náročnosti by bylo třeba podrobit dalšímu zkoumání.

Použité zdroje

<https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-340>

<http://nku.cz/assets/kon-zavery/k15015.pdf>

<https://www.vlada.cz/assets/ppov/lrv/ria/databaze/Revize-Zaverecne-zpravy-RIA-k-navrhu-zakona-o-dani-z-nabyti-nemovite-veci- komplexni-navrh .pdf>

http://www.ukgbc.org/sites/default/files/130705%2520Retrofit%2520Incentives%2520Task%2520Group%2520-%2520Report%2520FINAL_1.pdf

<http://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0301421513006939?np=y>

<https://data.oecd.org/tax/tax-on-property.htm>

<http://prukaznadum.cz/>

<https://www.euractiv.com/section/uk-europe/news/commission-mulls-relaxing-vat-rules-for-energy-efficiency-in-buildings/>

<http://www.sanceprobudovy.cz/pro-media/tiskove-zpravy/realitky-uz-uvadi-v-inzeratech-informaci-o-energeticke-narocnosti.-vetsinou-ale-pouze-nejhorsitridu-g>

<http://www.sanceprobudovy.cz/assets/files/moznosti%20snizeni%20dovozu%20zemniho%20plynu.pdf>

http://www.sanceprobudovy.cz/assets/files/Pruzkum%20rezidencnich%20budov%20v%20CR_SPB_13.12.%202016_verze33_final.pdf

<http://ec.europa.eu/eurostat/documents/3217494/7571929/KS-EN-16-001-EN-N.pdf/28165740-1051-49ea-83a3-a2a51c7ad304>

<https://energy.gov/savings/residential-energy-efficiency-tax-credit>

<https://www.gov.uk/tax-on-shopping/energy-saving-products>

<https://www.gov.uk/government/publications/vat-changes-to-the-reduced-rate-for-energy-saving-materials/vat-changes-to-the-reduced-rate-for-energy-saving-materials>

<https://www.rla.org.uk/landlord/guides/minimum-energy-efficiency-standards.shtml>

<https://www.iea.org/policiesandmeasures/pams/france/name-22732-en.php?s=dHlwZT1lZSZzdGF0dXM9T2s,&return=PG5hdiBpZD0iYnJlYWVjcnVtYiI-PGEgaHJlZj0iLyl-SG9tZTwwYT4gJnJhcXVvOyA8YSBocmVmPSlvcG9saWNpZXNhbmRtZWZdXJlcy8iP-lBvbGljaWVzIGFuZCBNZWFzdXJlcwvYT4gJnJhcXVvOyA8YSBocmVmPSlvcG9saWNpZXNhbmRtZWZdXJlcy9lbnVvZ3llZmZpY2llbmN5Lyl-RW5lcmd5IEVmZmljaWVuY3k8L2E-PC9uYXY->

<http://www.telegraph.co.uk/news/earth/energy/12108756/Ministers-consider-stamp-duty-discounts-for-home-insulation.html>

<https://www.gov.uk/green-taxes-and-reliefs/climate-change-levy>

https://www.vutbr.cz/www_base/zav_prace_soubor_verejne.php?file_id=86458