**D ô v o d o v á s p r á v a**

1. **Všeobecná časť**

Návrh zákona, ktorým sa dopĺňa zákon č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov predkladajú na rokovanie Národnej rady Slovenskej republiky skupina poslancov Národnej rady Slovenskej republiky Miroslav Ivan, Eugen Jurzyca, Jana Kiššová a Milan Laurenčík.

**Cieľom návrhu zákona je umožniť pri prenájme nehnuteľností odpočet paušálnych daňových výdavkov na rovnakej úrovni, ako tomu bolo pred 1. januárom 2013, kedy bola možnosť odpočítania paušálnych výdavkov pri prenájme zrušená, t. zn. na úrovni 40% z celkových príjmov z prenájmu.**

Prenájom bytov a domov je prirodzenou súčasťou modernej spoločnosti vyžadujúcej mobilitu a pracovnú flexibilitu a aj na Slovensku sa stáva čoraz častejším javom najmä v mestských aglomeráciách. Z pohľadu prenajímateľa je kúpa nehnuteľnosti a jej prenájom preferovaným nástrojom na uloženie disponibilných zdrojov, ktorý zároveň vynáša stabilné príjmy. Súčasný stav mobility pracovnej sily je dlhodobo neuspokojivý. Na Slovensku výrazne prevláda záujem nehnuteľnosť vlastniť pred jej nájmom. Príčinou tohto stavu je celý rad legislatívnych prekážok, ktoré odrádzajú potenciálnych prenajímateľov od prenajímania svojich nehnuteľností. Jednak je to zlá vymožiteľnosť práva a tiež neúmerne vysoké zdaňovanie príjmov z prenájmu. Do konca roka 2012 si mohli prenajímatelia uplatňovať 40% paušálne výdavky a to bola silná motivácia legálne takúto možnosť využívať. Po roku 2013 sme tak svedkami stavu, že mnoho tých, čo takto svoje domy a byty prenajímali, s touto činnosťou skončili, alebo to robia mimo zákon a štát prichádza o príjmy z tejto dane.

Rovnako tak počuť hlasy z obcí, že je málo nájomných bytov. Štát do tohto procesu vstupuje a ponúka obciam niekoľko možností, ako čerpať dotácie na výstavbu nájomných sociálnych bytov, rozhodne to však nestačí. Či už z dôvodu nedostatku podpory zo strany štátu, alebo prísnych podmienok čerpania takýchto dotácií a dlhodobej povinnosti sa o takúto nehnuteľnosť starať. Pritom je na Slovensku množstvo prázdnych súkromných bytov a domov, ktoré nie sú prenajaté. Mnohé z nich kúpili ich majitelia ako investíciu. Ďalším fenoménom doby je množstvo prázdnych domov a bytov v menej rozvinutých regiónoch Slovenska, pretože ich majitelia pracujú v hlavnom meste, alebo v zahraničí.

Takéto domy a byty nie sú väčšinou prenajaté, lebo vlastníci nie sú k tomu žiadnym spôsobom motivovaní. Ako je uvedené v úvode tejto správy, do konca roka 2012 si majitelia takýchto nehnuteľností mohli uplatniť 40% paušálne výdavky z príjmov z prenájmu. Novela zákona o dani z príjmu prijatá v roku 2012 však túto možnosť zrušila. Hoci podnikateľom bola touto novelou zákona suma paušálnych výdavkov zvýšená zo 40% na 60%, tým, ktorí mali príjem z prenájmu, bola možnosť paušálne si uplatniť náklady zo 40% znížená na nulu. Teda od roku 2013 si môžu uplatňovať len reálne výdavky.

Našim návrhom, opätovne zaviesť možnosť uplatňovať si paušálne výdavky z príjmu z prenájmu vo výške 40% chceme vytvoriť motiváciu vlastníkov svoje byty a domy prenajímať v čo najväčšej miere. Výsledkom bude, že mnoho tých vlastníkov, ktorí dnes svoje nehnuteľnosti neprenajímajú, resp. robia to na čierno, sa rozhodnú tak konať a v zmysle zákona.

Na trhu nehnuteľností vznikne množstvo nových ponúk v nájomnom bývaní, zvýši sa príjem z daní z prenájmu a výrazne sa tak zlepší mobilita pracovnej sily v rámci celého Slovenska. Bez toho, aby to musel dotovať štát stále viac.

Návrh zákona je v súlade s Ústavou Slovenskej republiky, zákonmi a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi, ako aj s medzinárodnými zmluvami a inými medzinárodnými dokumentmi, ktorými je Slovenská republika viazaná, ako aj s právom Európskej únie.

Návrh zákona by mal mať neutrálny vplyv na verejné financie, a to z dôvodu kompenzácie prípadného výpadku zvýšenými daňovými príjmami spočívajúcimi vo vyššej ochote platiť dane tými, ktorí ich doteraz neplatili. Návrh zákona bude mať pozitívny vplyv na podnikateľské prostredie, bude mať tiež pozitívny sociálny vplyv a nebude mať negatívny vplyv na životné prostredie a na informatizáciu spoločnosti.

1. **Osobitná časť**

**K čl. I**

V § 6 ods. 10 sa navrhuje vloženie novej druhej vety, v ktorej sa navrhuje osobitný režim pre paušálne daňové výdavky v prípade prenájmu a síce na úrovni spred 1. januára 2013, kedy bola možnosť odpočítania paušálnych daňových výdavkov zrušená (40% z príjmu z prenájmu).

**K čl. II**

Termín nadobudnutia účinnosti navrhovanej úpravy sa navrhuje na 1. januára 2020.