

MINISTERSTVO FINANCIÍ SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Sekcia rozpočtovej politiky
Štefanovičova 5
817 82 Bratislava 15

MF SR VEREJNÉ

Vážený pán
Miloš Svrček
poslanec
Národná rada SR
Bratislava

Vaše číslo/zo dňa

Naše číslo
MF/011325/2021-411

Vybavuje/tel.
Šuláková/59582338

Bratislava
16. 07. 2021

Vec

Návrh poslanca Národnej rady Slovenskej republiky Miloša Svrčka na vydanie zákona o podpore štátneho nájomného bývania a o zmene a doplnení niektorých zákonov – stanovisko

V nadväznosti na žiadosť zo 6. júla 2021 o vypracovanie stanoviska predloženému návrhu zákona Vám oznamujeme nasledovné.

Z hľadiska posúdenia vplyvov na rozpočet verejnej správy:

V Programovom vyhlásení vlády Slovenskej republiky na obdobie rokov 2020 – 2024 sa uvádza, že „Vláda SR sa zaväzuje nájsť pre výstavbu štátnych nájomných bytov taký finančný a prevádzkový model, ktorý bude udržateľný a nebude navyšovať deficit rozpočtu a dlh verejnej správy.“ Z predloženého materiálu a ani analýzy vplyvov na rozpočet verejnej správy však nie je možné posúdiť, či predložený návrh bude spĺňať uvedenú podmienku nezvyšovania deficitu a dlhu. K tomuto by bolo potrebné pred predložením návrhu na hlasovanie v NR SR zverejniť štúdiu uskutočniteľnosti, ktorá zároveň porovná náklady a prínosy relevantných alternatív na dosiahnutie cieľov. Podpora nájomného bývania je relevantným nástrojom sociálnej politiky štátu. Dobrou praxou je porovnanie nákladov, prínosov a spoločenskej návratnosti relevantných alternatív v štúdiu uskutočniteľnosti a jej zverejnenie.

V doložke vybraných vplyvov sú uvedené pozitívne a negatívne vplyvy na rozpočet verejnej správy, ktoré nie sú rozpočtovo zabezpečené. V analýze vplyvov na rozpočet verejnej správy sú príjmy kvantifikované v prvom roku v sume 3 516 997 eur, v druhom roku v sume 16 767 574 eur, v treťom roku v sume 22 598 859 eur a vo štvrtom roku v sume 32 980 302 eur bez ich podrobnejšieho odôvodnenia. Podľa predkladateľa sa jedná o daňové dopady, ktoré žiadame detailne špecifikovať vzhľadom na to, že vstupuje návrhom do viacerých zákonov (napr. zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov, zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty).

Navrhuje sa zaviesť aj podporu zamestnancov a zamestnávateľov prostredníctvom nezdaniteľných príspevkov na nájomné. Na strane zamestnanca má byť príspevok oslobodený od dane z príjmov, na strane zamestnávateľa má byť poskytnutý príspevok daňovým výdavkom. Navrhuje sa aj zníženie dane z pridanej hodnoty na 5 % pri výstavbe v rámci tejto schémy výstavby štátnych nájomných bytov. Uvedené ustanovenia budú mať vplyv na príjmy štátneho rozpočtu, čo takisto nie je v návrhu bližšie špecifikované a kvantifikované.

Zároveň sa v súvislosti so zriadením a činnosťou Agentúry na podporu štátneho nájomného bývania predpokladajú výdavky v sume 2 mil. eur ročne, z toho v súvislosti s personálnymi požiadavkami na desať zamestnancov sú kvantifikované osobné výdavky v sume 243 360 eur ročne. V analýze nie je uvedené podrobné odôvodnenie predpokladaných výdavkov. Kvantifikácie v jednotlivých tabuľkách nie sú zosúladené a nie je uvedený návrh na riešenie zvýšených výdavkov. V analýze vplyvov na rozpočet verejnej správy nie sú zohľadnené vplyvy v súvislosti s príspevkami členov Agentúry na podporu štátneho nájomného bývania, ktorými majú byť Úrad

MF/011325/2021-411

16. 07. 2021

MF SR VEREJNÉ

vlády SR, Ministerstvo dopravy a výstavby SR a Ministerstvo práce, sociálnych vecí a rodiny SR s tým, že výška príspevku bude stanovená zákonom o štátnom rozpočte. Rovnako analýza nezohľadňuje vplyv na výdavky v súvislosti s nevyhnutnými úpravami IT systémov finančnej správy v nadväznosti na navrhované zmeny zákona o dani z príjmov, zákona o dani z pridanej hodnoty atď.

V analýze vplyvov na rozpočet verejnej správy v časti 2.1.1 Financovanie návrhu je uvedené že, návrh bude financovaný rozpočtovými opatreniami. Financovanie legislatívnych zmien má byť predovšetkým zabezpečené v rámci limitov výdavkov jednotlivých kapitol upravených v štátnom rozpočte na príslušný rozpočtový rok, nie rozpočtovými opatreniami. Uvedené žiadame zohľadniť v analýze vplyvov.

V doložke je potrebné doplniť analýzu, ktorá preskúma riziko klasifikácie výdavkov ako výdavkov verejnej správy podľa metodiky Eurostat, a preverí potenciálne dopady zámeru na zvýšenie štátneho dlhu. Podľa § 3 návrhu zákona sú jednými z kompetencií agentúry na podporu štátneho a nájomného bývania vstupovanie do záväzkových vzťahov, schvaľovanie projektov nájomného bývania a uzatváranie investičných zmlúv. Podľa návrhu zákona zároveň členovia agentúry nezodpovedajú za záväzky agentúry svojím majetkom, za záväzky agentúry zodpovedá Slovenská republika.

V zmysle § 33 ods. 1 zákona č. 523/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov žiadame v predložennom návrhu uviesť a zdôvodniť všetky predpokladané finančné dôsledky na rozpočet verejnej správy, a to nielen na bežný rok, ale aj na tri nasledujúce rozpočtové roky. Spolu s tým musia byť uvedené aj návrhy na úhradu zvýšených výdavkov alebo na úhradu úbytku príjmov.

Zároveň uvádzame, že v rámci rozpočtu verejnej správy na roky 2021 až 2023 ani v súčasnej etape prípravy návrhu rozpočtu verejnej správy na roky 2022 až 2024 nie sú rozpočtované požadované prostriedky na podporu štátneho nájomného bývania.

Nad rámec pripomienok k rozpočtovým dôsledkom, si Vám Ministerstvo financií SR dovoľuje predložiť pripomienky zo všeobecného ako aj legislatívneho hľadiska k predloženému návrhu zákona:

Všeobecne

Vzhľadom na to, že Agentúra na podporu štátneho nájomného bývania je právnická osoba založená úradom vlády a ministerstvami a jej financovanie má byť zabezpečené aj poskytnutím prostriedkov štátneho rozpočtu, možno predpokladať, že táto právnická osoba bude zaradená do sektora verejnej správy a bude hospodáriť s verejnými prostriedkami. Upozorňujeme, že na všetky subjekty verejnej správy sa vzťahujú príslušné ustanovenia zákona č. 523/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

V návrhu je potrebné doplniť metodiku, na základe ktorej bol kvantifikovaný predpoklad o nedostatku bytov. Materiál obsahuje informáciu o 220 tisícoch chýbajúcich bytov, odvoláva sa na očakávané zmeny v štruktúre obyvateľstva. Žiadame doplniť, akým spôsobom bol vytvorený tento odhad a aká metodika bola použitá pri jeho výpočte.

Agentúra na podporu štátneho nájomného bývania má okrem iného rozhodovať aj o investoroch, ktorí sa môžu zapojiť do systému a teda získať daňovú úľavu pri výstavbe. Z tohto hľadiska je potrebné posúdiť, či sa nejedná o poskytovanie nedovolených štátnych pomoci.

MF/011325/2021-411

16. 07. 2021

MF SR VEREJNÉ

K jednotlivým ustanoveniam

K čl. I

1. K § 2 písm. h) - V návrhu sa uvádza, že „agentúra je právnická osoba zriadená Úradom vlády Slovenskej republiky (ďalej len „úrad vlády“) na základe tohto zákona na podporu štátneho nájomného bývania“.

Podľa § 3 ods. 2 „Založenie agentúry zabezpečí úrad vlády, Ministerstvo dopravy a výstavby Slovenskej republiky a Ministerstvo práce, sociálnych vecí a rodiny Slovenskej republiky ako zakladatelia. Agentúra musí mať formu záujmového združenia právnických osôb podľa § 20f Občianskeho zákonníka“.

Znenie § 2 písm. h) odporúčame zosúladiť so znením § 3 ods. 2 návrhu zákona ako aj s § 20f až 20j Občianskeho zákonníka, keďže v prípade vytvorenia záujmového združenia právnických osôb ide o založenie, nie o zriadenie. Zároveň odporúčame jednoznačne uviesť zakladateľov navrhovaného združenia, keďže agentúra teda nemá byť založená len úradom vlády ako sa uvádza v § 2 písm. h), ale aj Ministerstvom dopravy a výstavby Slovenskej republiky a Ministerstvom práce, sociálnych vecí a rodiny Slovenskej republiky.

2. Z návrhu zákona žiadame vypustiť § 3 ods. 1 písm. j) a § 10 ods. 1 a 2, alebo alternatívne je potrebné upraviť zákon č. 18/1996 Z. z. o cenách.

Odôvodnenie:

Regulácia cien v Slovenskej republike je ustanovená zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o cenách“).

Podľa § 4a zákona o cenách je regulácia cien určenie ceny alebo určenie záväzného spôsobu vytvorenia ceny tovaru a podmienok regulácie cien cenovými orgánmi, ktoré vykonávajú pôsobnosť cien podľa tohto zákona. Vláda SR nie je cenovým orgánom podľa zákona o cenách. Rovnako nie je splnená podmienka regulácie podľa § 4a ods. 2., podľa ktorej cenové orgány môžu regulovať ceny tovaru, okrem iného, ak si to vyžaduje ochrana spotrebiteľa alebo iný verejný záujem pri vyrovnávaní postavenia kupujúceho alebo predávajúceho pri tovare úplne alebo sčasti dotovanom z prostriedkov štátneho rozpočtu, štátnych fondov, medzinárodných zdrojov, vyšších územných celkov, obcí, zdravotných poisťovní alebo Sociálnej poisťovne alebo na ktorý sa poskytuje finančná pomoc zo zahraničia alebo z Európskej únie.

Navrhovaná úprava je aj nepriamou novelizáciou zákona o cenách, čo je v rozpore s § 6 ods. 1 zákona č. 400/2015 Z. z. o tvorbe právnych predpisov a o Zbierke zákonov Slovenskej republiky a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

3. K § 3 ods. 1 písm. o) - Podľa navrhovaného znenia agentúra „zriaďuje a vykonáva správu garančného fondu“. Z ustanovení § 4 a 5 návrhu zákona však vyplýva, že agentúra aj prispieva do garančného fondu a realizuje výplatu finančných prostriedkov z fondu. Odporúčame preto úlohy agentúry vo vzťahu ku garančnému fondu primerane upraviť.

4. K § 3 ods. 6 - Podľa návrhu zákona členmi agentúry majú byť zakladatelia, t. j. úrad vlády, Ministerstvo dopravy a výstavby Slovenskej republiky, Ministerstvo práce, sociálnych vecí a rodiny Slovenskej republiky a investiční partneri. Agentúra je samostatná právnická osoba, ktorej členmi nie sú len ústredné orgány štátnej správy, preto nie je jasný dôvod, prečo by za záväzky agentúry mala zodpovedať Slovenská republika. Zastávame názor, že nie je opodstatnené, aby Slovenská republika ručila za záväzky záujmového združenia právnických osôb, keďže v zmysle zákona č. 523/2004 Z. z. neručí ani za záväzky štátneho fondu.

5. K § 4 ods. 1 písm. b) - Podľa predloženého návrhu prijmy agentúry budú tvoriť aj prostriedky štátneho rozpočtu. Z návrhu nie je jasné, na základe akého právneho titulu, akým spôsobom, akou formou a podľa akých kritérií budú agentúre pridelované prostriedky štátneho rozpočtu. Taktiež nie je uvedený účel použitia prostriedkov štátneho rozpočtu agentúrou. V tejto súvislosti upozorňujeme, že prostriedky štátneho rozpočtu sú prostriedkami štátneho rozpočtu až do ich konečného použitia na určený účel a na nakladanie s týmito prostriedkami sa vzťahujú príslušné ustanovenia zákona č. 523/2004 Z. z. ako napríklad na prostriedky štátneho rozpočtu poskytnuté agentúre sa

MF/011325/2021-411

16. 07. 2021

MF SR VEREJNÉ

vzťahuje zásada časového použitia výdavkov štátneho rozpočtu upravená v § 8 ods. 4 a 5 zákona č. 523/2004 Z. z. a použitie prostriedkov štátneho rozpočtu podlieha zúčtovaniu so štátnym rozpočtom.

V zmysle uvedeného žiadame návrh zákona upraviť tak, aby bol súladný so zákonom č. 523/2004 Z. z. (forma poskytnutia prostriedkov štátneho rozpočtu, účel ich použitia).

6. K § 4 ods. 1 - Požadujeme doplniť písmeno e), ktoré znie „e) príspevky do garančného fondu podľa § 5 ods. 5 písm. b) až f).

7. K § 4 ods. 2 - Požadujeme nahradiť znenie písmena b) nasledovne „b) príspevky agentúry z garančného fondu”.
Odôvodnenie:

Vzhľadom na to, že v súlade s § 5 nie je garančný fond osobitnou právnickou osobou a vlastníkom finančných prostriedkov garančného fondu je agentúra, požadujeme, aby príspevky do garančného fondu, ako aj poskytnuté príspevky z garančného fondu boli zahrnuté do príjmov a výdavkov agentúry.

8. K § 4 ods. 2 písm. c) - Podľa § 4 ods. 2 písm. c) výdavky agentúry tvoria aj „iné výdavky podľa zákona”. Žiadame doplniť o aké výdavky ide, keď zákon iné výdavky okrem výdavkov podľa písm. a) a b) neuvádza.

9. K § 5 ods. 3 - Právna úprava štátnych fondov vychádza z § 5 zákona č. 523/2004 Z. z., v ktorom sa štátny fond definuje ako právnická osoba, ktorá sa zriaďuje zákonom na financovanie osobitne určených úloh štátu, a teda právna úprava štátnych fondov nie je predmetom zákona č. 203/2011 Z. z. o kolektívnom investovaní v znení neskorších predpisov, na ktorý sa návrh zákona odkazuje. Z tohto dôvodu žiadame jasne definovať, akú formu má mať navrhovaný garančný fond.

10. K § 5 ods. 4 - Ak sa bude garančný fond tvoriť aj z prostriedkov štátneho rozpočtu, upozorňujeme, že na nakladanie s prostriedkami štátneho rozpočtu až do ich vyčerpania na určený účel sa vzťahuje zákon č. 523/2004 Z. z. Z tohto dôvodu zastávame názor, že základné zásady tvorby a použitia prostriedkov fondu by mali byť ustanovené priamo v zákone, nielen v štatúte, ktorý schvaľuje agentúra.

11. K § 5 ods. 5 - V poslednej vete sa uvádza, že vlastníkom finančných prostriedkov v garančnom fonde je agentúra. Prostriedky fondu zo zdrojov štátneho rozpočtu sú prostriedkami štátneho rozpočtu až do ich vyčerpania na určený účel a vzťahujú sa na ne príslušné ustanovenia zákona č. 523/2004 Z. z. V zmysle uvedeného žiadame návrh zákona upraviť.

12. K § 5 ods. 6 - Žiadame do návrhu zákona jednoznačne vymedziť účel použitia prostriedkov garančného fondu. Vymedzenie účelu v základných pojmoch v § 2 písm. n) nepovažujeme pre účely zákona za dostatočné.

13. K § 5 ods. 8 - Požadujeme znenie druhej vety upraviť nasledovne: „Spôsob poskytovania finančných prostriedkov z garančného fondu prenajímateľovi upraví štatút garančného fondu.“. Keďže agentúra je oprávnená spravovať finančné prostriedky garančného fondu, navrhujeme upraviť v štatúte spôsob poskytovania finančných prostriedkov z garančného fondu. Predpokladáme, že prenajímateľ nemôže čerpať finančné prostriedky z garančného fondu bez oprávnenia agentúry.

14. K § 5 ods. 9 - Odporúčame doplniť kedy a v akej výške poskytne agentúra prvý príspevok do garančného fondu.

15. K § 6 ods. 2 - Za slovo „pohľadávky” požadujeme doplniť slová „a záväzky”. Pri zrušení agentúry je potrebné ustanoviť aj vysporiadanie záväzkov agentúry.

16. K § 19 ods. 2 - V tomto stanovení sa navrhuje, aby výšku príspevkov členov agentúry na rok 2022 stanovil zákon o štátnom rozpočte. S uvedeným návrhom nesúhlasíme, v zákone o štátnom rozpočte nie sú ani doteraz

MF/011325/2021-411

16. 07. 2021

MF SR VEREJNÉ

osobitne rozpočtované príspevky na činnosť jednotlivých záujmových združení. Žiadame, aby bola výška príspevku určená týmto zákonom (napr. ani príspevky do fondov, ktoré sú verejnoprávnymi inštitúciami, nie sú rozpočtované v zákone o štátnom rozpočte, ale v osobitnom zákone, napr. v zákone č. 138/2017 Z. z.).

K čl. V

17. Do článku V odporúčame doplniť aj ďalšie právne predpisy, ktorými bol novelizovaný zákon č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov (ďalej len „ZDP“), a to zákon č. 215/2021 Z. z. a zákon č. 257/2021 Z. z.

18. K bodom 1. a 4. - § 5 ods. 7 písm. o), § 19 ods. 2 písm. c) - 9. bod - V nadväznosti na čl. III, ktorým sa do Zákonníka práce zavádza v § 152c príspevok na štátnom podporované nájomné, sa v ZDP navrhuje u zamestnanca tento príspevok oslobodiť od dane z príjmov. Upozorňujeme, že ZDP už v súčasnosti obsahuje oslobodenie vo vzťahu k nájomnému bývaniu, a to oslobodenie nepeňažného príspevku zamestnávateľa v úhrnnej sume 100 eur mesačne, resp. 350 eur mesačne, ak ide o zamestnanca s pracovným pomerom trvajúcim nepretržite aspoň 24 mesiacov. Zároveň ZDP upravuje aj výdavok na strane zamestnávateľa viazaného iba na výrobu vo viaczmenej prevádzke. Je potrebné vyriešiť, či bude možné poskytnúť zamestnancovi oslobodenie podľa § 5 ods. 7 písm. n) ZDP a zároveň aj oslobodenie podľa § 5 ods. 7 písm. o) ZDP. Prijatím tohto návrhu zároveň dochádza k rozporu s PVV, pretože ide o zavedenie novej výnimky zo zdanenia, pričom zámerom PVV je odstraňovanie výnimiek. Uplatnenie oslobodenia bude mať negatívny vplyv na výnos dane z príjmov fyzických osôb poukazovaný samospráve.

19. K bodom 2., 3., 6. a 7. - § 9 ods. 2 písm. af), § 13 ods. 1 písm. i), § 43 ods. 10, § 52zzm - Cieľom úpravy je oslobodiť od dane z príjmov príjem z podielových listov dosiahnutý z ich vyplatenia (vrátenia), ak odo dňa nadobudnutia uplynulo viac ako 36 mesiacov u fyzických osôb a právnických osôb. Podielové fondy bez právnej subjektivity podľa zákona č. 203/2011 Z. z. o kolektívnom investovaní v znení neskorších predpisov majú v ZDP osobitné postavenie. Predložený návrh narúša koncepciu zdaňovania príjmov plynúcich z podielových fondov. Podielové fondy nakoľko nemajú právnu subjektivitu, sa nezdaňujú daňou z príjmov právnických osôb, predmetom dane z príjmov sú iba príjmy plynúce správcovskej spoločnosti. Príjmy, ktoré sú vyplácané podielovému fondu, sú vyplácané bez zdanenia, napr. úrokové výnosy - § 43 ods. 3 písm. b) ZDP za účelom zhodnocovania prostriedkov investorov a okamih zdanenia je posunutý až do momentu výplaty príjmov z podielových listov dosiahnutých pri ich vyplatení (vrátení) tzv. redemácii. Príjem z redemácie podielových listov sa preto považuje za príjem z kapitálového majetku podľa § 7 ZDP, ktorý sa zdaňuje daňou vyberanou zrážkou podľa § 43 ZDP bez možnosti uplatnenia oslobodenia. S navrhovanou úpravou nesúhlasíme, nakoľko by dochádzalo k tomu, že príjem u podielníka by nebol na žiadnom stupni zhodnotený príjmom zdanený, t. j. ani na úrovni podielového fondu, ani na úrovni podielníka. Keďže príjem z redemácie podielových listov sa zdaňuje daňou vyberanou zrážkou podľa § 43 ZDP, zavedením oslobodenia by sa zároveň zaviedla výnimka aj do tohto spôsobu zdaňovania, nakoľko pri dani vyberanej zrážkou v súčasnosti ZDP neumožňuje uplatniť oslobodenie. Zároveň je otázne, či by vedel platiteľ dane vyberanej zrážkou uvedené oslobodenie uplatniť pri výbere dane zrážkou z toho príjmu, t. j. či by na účely oslobodenia vedel deklarovať splnenie časového testu 36 mesiacov. Uplatnenie oslobodenia by malo negatívny dopad na príjmy štátneho rozpočtu, nakoľko daň vyberaná zrážkou je príjmom štátneho rozpočtu.

Prechodné ustanovenie § 52zzm navrhovaného zákona ustanovuje, že oslobodenie sa bude dotýkať aj podielových listov nadobudnutých pred účinnosťou zákona. Zároveň majú ustanovenia týkajúce sa oslobodenia príjmov plynúcich z redemácie podielových listov nadobudnúť účinnosť od 1. októbra 2021. Uvedené je v rozpore s § 5a zákona č. 400/2015 Z. z. o tvorbe právnych predpisov a o Zbierke zákonov Slovenskej republiky a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, pretože ak ide o návrh zákona, ktorý upravuje dane alebo odvody, je potrebné navrhnúť deň nadobudnutia účinnosti tohto zákona na 1. január, pričom je potrebné navrhnúť primeranú legisvakanciu.

MF/011325/2021-411

16. 07. 2021

MF SR VEREJNÉ

Z legislatívneho návrhu ani z dôvodovej správy zároveň nie je zrejmý zámer predkladateľa, akým spôsobom má oslobodenie podielových listov napomôcť podpore štátneho nájomného bývania.

20. K bodu 5. - § 26 ods. 13 - Navrhovanou úpravou sa umožňuje skrátiť dobu odpisovania budov slúžiacich na štátom podporované nájomné bývanie zo 40 na 20 rokov. Ide o zavedenie obdobného opatrenia, ktoré bolo zavedené do ZDP od 1.1.2020 a zrušené zákonom č. 416/2020 Z. z. s účinnosťou od 1.1.2021 (doba odpisovania budov na nájomné bola nastavená na 6 rokov). Toto opatrenie platné iba 1 rok bolo zo ZDP vypustené v nadväznosti na PVV – odstraňovanie osobitných výnimiek zo zdanenia. Zavedením osobitnej doby odpisovania pre bytové budovy určené na štátom podporované nájomné bývanie vytvára v oblasti budov na bývanie z hľadiska odpisovej politiky osobitnú podskupinu, keď ostatné bytové budovy budú v odpisovej skupine 6 s dobou odpisovania 40 rokov. Z legislatívneho hľadiska upozorňujeme na nesprávne označenie novodoplneného odseku, nakoľko § 26 ods. 13 ZDP v súčasnosti upravuje osobitné odpisovanie majetku u mikrodaňovníka. Návrh zákona zároveň definuje daňovníka, ktorý môže odpisovať majetok odkazom na § 2 písm. j) návrhu zákona o podpore štátneho nájomného bývania, pričom toto ustanovenie definuje prenajímateľa bytu. Upozorňujeme, že z pohľadu ZDP môže budovu odpisovať jej vlastník, preto prenajímateľ musí byť zároveň aj jej vlastníkom. Zároveň upozorňujeme, že prechodné ustanovenie upravuje iba zdaňovacie obdobie uplatňovania tohto ustanovenia, ale osobitne nerieši, či sa uvedené môže dotýkať aj budov už zaradených do užívania spĺňajúcich dané kritériá, alebo iba novoobstaraných budov slúžiacich na štátom podporované nájomné bývanie zaradených do užívania počnúc 1.1.2022.

K čl. VI

21. K bodu 1. - Predkladateľ navrhuje zaviesť uplatňovanie druhej zníženej sadzby vo výške 5 % zo základu dane na dodanie

a) stavby (vr. stavebného pozemku, na ktorom stavba stojí), ak ide o dodanie stavby (jej časti) spĺňajúcej podmienky štátom podporovaného nájomného bývania a prijímateľom je prenajímateľ bytu štátom podporovaného nájomného bývania

b) obnovu a prestavbu takýchto stavieb vo vlastníctve prenajímateľa bytu štátom podporovaného nájomného bývania (s výnimkou nebytových priestorov).

Dávame do pozornosti, že navrhované znenie, pokiaľ ide o jednu z podmienok, ktoré musí zdaniteľné plnenie, ktorým je dodanie stavby, splniť na to, aby sa kvalifikovalo pre uplatnenie navrhovanej druhej zníženej sadzby dane, je, že musí ísť o stavbu spĺňajúcu podmienky stavby štátom podporovaného nájomného bývania s odkazom na § 2 písm. b) navrhovaného zákona, ktorý explicitne zavádza definíciu bytového domu na účely navrhovaného zákona. Taktiež samotný návrh zákona o podpore štátneho nájomného bývania v čl. 1 nedefinuje žiadne podmienky stavby štátom podporovaného nájomného bývania v rámci sociálnej politiky štátu.

Z uvedeného dôvodu sa formulácia navrhovaného znenia javí ako nejasná.

Pokiaľ ide o druhé z navrhovaných zdaniteľných plnení, na ktoré sa má uplatniť druhá znížená sadzba DPH, poukazujeme na vágnu definíciu podmienok, z ktorých vyplýva, že jediné kritérium, ktoré musí byť splnené, je štatút príjemcu stavebných prác a nie aj ich objekt, t. j. podľa navrhovaného znenia je možné uplatnenie druhej zníženej sadzby dane na akúkoľvek stavbu vo vlastníctve prenajímateľa bytu štátom podporovaného nájomného bývania, čo nekorešponduje so zámerom navrhovanej legislatívy. S uvedeným návrhom preto nemožno súhlasiť.

Navrhované opatrenie pritom bude mať výrazný negatívny dopad na plnenie príjmov štátneho rozpočtu, keďže v súčasnosti takéto plnenia podliehajú základnej sadzbe DPH (20 % zo základu dane).

Nesúhlasíme s ustanovením daňovej výnimky v podobe zníženej sadzby DPH, ktorá bola zvolená na najnižšej možnej úrovni 5 %. Sadzba 5 % je najnižšia, ktorú Smernica Rady 2006/112/ES z 28. novembra 2006 spoločnom systéme dane z pridanej hodnoty v platnom znení umožňuje použiť. Daňový systém, v tomto prípade zníženie DPH, nie je vhodným nástrojom na riešenie štrukturálnych problémov nájomného bývania. Cieľom daňového

MF/011325/2021-411

16. 07. 2021

MF SR VEREJNÉ

systému je efektívny výber daní, ktoré sú následne prerozdelené v súlade s mandátom vlády. Znižovanie DPH je v rozpore s časťou programového vyhlásenia vlády o jednoduchom daňovom systéme a zmene daňovej štruktúry od priamych k nepriamym daniam. Daňové výnimky narúšajú efektívny výber daní, pretože vytvárajú priestor pre účelové motivácie s cieľom daňovej optimalizácie. Výnimky umelo zvýhodňujú vybrané aktivity, čo môže presunúť časť práce/investícií z oblastí, kde by priniesli vyššiu pridanú hodnotu. Udelenie takejto výnimky v konkrétnom sektore má potenciál vytvoriť precedens pre budúce projekty v iných sektoroch, ktoré budú vnímať svoje postavenie na trhu ako znevýhodnené. Z vyššie uvedených dôvodov žiadame, aby zo znenia zákona bola vypustená znížená sadzba DPH.

22. K bodu 2. - V druhom bode predkladateľ navrhuje obmedziť nemožnosť rozhodnúť sa pre zdanenie stavby alebo jej časti staršej ako 5 rokov, ak ide o dodanie stavby určenej na štátom podporované nájomné bývanie a kupujúcim je prenajímateľ bytu štátom podporovaného nájomného bývania.

Poukazujeme na skutočnosť, že obmedzenie možnosti rozhodnúť sa pre zdanenie stavby určenej na bývanie (jej časti), bytu, apartmánu v bytovom dome bolo do zákona o DPH zavedené od roku 2019 na základe zistení finančnej správy o masívnych podvodoch a zneužitíach v predmetnom sektore. Uvedené zistenia potvrdili aj nedávne kontrolné zistenia finančnej správy, zamerané na overenie deklarovaného účelu využitia obytných nehnuteľností, pri kúpe ktorých bola platiteľmi dane odpočítaná daň.

Vzhľadom na skutočnosť, že nie je zamedzené, aby prevody takýchto stavieb a iné transakcie týkajúce sa takýchto stavieb prebiehali v rozpore so sledovaným cieľom štátom podporovaného nájomného bývania (čo *expressis verbis* vyplýva aj z navrhovaného bodu 3. čl. VI návrhu zákona), zásadne nesúhlasíme s navrhovaným ustanovením a navrhujeme ho vypustiť. Taktiež nie je zrejmé, aký súvis má otázka možnosti rozhodnúť sa pre zdanenie v prípade prevodu stavby (časti) určenej na štátom podporované nájomné bývanie so sledovaným cieľom, keďže dodávateľ takejto stavby nebude mať právo na odpočítanie dane vzťahujúcej sa k cene stavby určenej na štátom podporované nájomné bývanie. Poukazujeme taktiež na skutočnosť, že ak sa na dodanie, resp. obnovu a prestavbu takejto stavby bude uplatňovať navrhovaná druhá znížená sadzba dane, nemožnosť uplatnenia dodatočne odpočítateľnej dane, pripadajúcej na zostávajúce obdobie na úpravu odpočítanej dane (5 % pripadajúcich na 15 kalendárnych rokov a menej), nepredstavuje pre platiteľa dane až tak významnú prekážku v porovnaní s rizikom v podobe znovuobjavenia podvodných schém v sektore s nehnuteľnosťami.

23. K bodu 3. (§ 54e) - Predkladateľ navrhuje zavedenie korekčného mechanizmu v prípade využitia stavby na iný účel, ako je štátom podporované nájomné bývanie alebo v prípade predaja stavby inej osobe, ako je prenajímateľ bytu štátom podporovaného nájomného bývania.

S uvedeným korekčným mechanizmom nemožno súhlasiť z dôvodu absencie jednoznačného právneho základu v smernici o DPH, preto ho navrhujeme vypustiť. Podľa smernice o DPH sa sadzba dane uplatňuje v zásade nastatia zdaniteľnej udalosti, ktorou je dodanie. Navyše, zaradenie navrhovaného § 54e ani nezodpovedá systematicke zákona o DPH, keďže sa tento inštitút navrhuje doplniť do spoločnej časti zákona upravujúcej vznik, uplatnenie a podmienky práva na odpočítanie dane.

Namiesto takéhoto mechanizmu navrhujeme, aby boli priamo do návrhu zákona o podpore štátneho nájomného bývania (čl. I) zavedené pre prípady popisované v navrhovanom § 54e ods. 2 zodpovedajúce sankcie.

Podotýkame, že význam zavedenia korekčného DPH mechanizmu sa javí ako rozporný s § 18 navrhovaného zákona, ktorý definuje obmedzenie nakladania s bytom a bytovým domom podľa tohto zákona, pričom umožňuje prevod bytového domu len inému prenajímateľovi a taktiež umožňuje prevod iba celého bytového domu, teda nie jednotlivého bytu v ňom. Nakladanie s týmito nehnuteľnosťami vzhľadom na nejednoznačnosť kombinácie oboch ustanovení je potrebné precizovať aj s ohľadom na zámer deklarovaný k tomuto ustanoveniu v dôvodovej správe.

MF/011325/2021-411

16. 07. 2021

MF SR VEREJNÉ

24. Žiadame doplniť ako ďalší článok úpravu zákona o finančnej správe:

Čl. xy

Zákon č. 35/2019 Z. z. o finančnej správe a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 319/2019 Z. z., zákona č. 126/2020 Z. z., zákona č. 76/2021 Z. z. a zákona č. 186/2021 Z. z. sa mení a dopĺňa takto:

§ 213 sa dopĺňa odsekom 10, ktorý znie:

„(10) Príslušníkovi finančnej správy môže byť poskytnutý príspevok na štátom podporované nájomné bývanie v rozsahu a za podmienok ustanovených v § 152c Zákonníka práce.“

Odôvodnenie:

Navrhovaná úprava zabezpečí rovnaké zaobchádzanie s príslušníkmi finančnej správy ako so štátnymi zamestnancami pri poskytovaní benefitov, medzi ktoré má patriť aj príspevok na štátom podporované nájomné bývanie.



Alexander Cirák
generálny riaditeľ sekcie
rozpočtovej politiky