**DÔVODOVÁ SPRÁVA**

**A. VŠEOBECNÁ ČASŤ**

Návrh zákona, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov (ďalej len „návrh zákona“) predkladá skupina poslancov Národnej rady Slovenskej republiky.

**Za ostatné obdobie trhové ceny nehnuteľností rapídne stúpli a aj napriek vysokým úrokovým sadzbám za hypotekárne úvery si nehnuteľnosti udržali svoju cenu.** Z tohto dôvodu, ak napríklad rodina s viacerými deťmi dostane ponuku na kúpu väčšieho bytu alebo rodinného domu, ktorý potrebuje na bývanie, musí počkať na uplynutie päťročného obdobia, aby ich príjem z predaja nehnuteľnosti bol oslobodený od dane. **Dôvodom je skutočnosť, že pôvodná hodnota nehnuteľnosti na trhu medzičasom vzrástla, čiže pri predaji nehnuteľnosti za aktuálnu trhovú cenu im vzniká povinnosť zaplatiť nemalú daň z príjmu.**

**Cieľom návrhu zákona je rozšíriť výnimky, kedy príjem z predaja nehnuteľnosti bude oslobodený od dane. Navrhuje sa zdaniť príjem fyzických osôb plynúci z predaja nehnuteľnosti podľa toho, či v nej mali trvalý pobyt** viac ako **dva roky** bezprostredne pred predajom nehnuteľnosti alebo menej ako dva roky. **Návrh zákona je inšpirovaný právnou úpravou z Českej republiky.**

Návrh zákona má negatívny vplyv na rozpočet verejnej správy a vyvoláva pozitívne sociálne vplyvy. Návrh zákona nemá vplyv na podnikateľské prostredie, na životné prostredie, na informatizáciu spoločnosti, na manželstvo, rodičovstvo a rodinu a ani na služby verejnej správy pre občana.

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

**B. OSOBITNÁ ČASŤ**

**K Čl. I**

K bodu 1

Navrhuje sa nová právna úprava pri zdaňovaní príjmov plynúcich z predaja nehnuteľností.

Príjem fyzických osôb plynúci z predaja nehnuteľnosti sa bude zdaňovať podľa toho, či tam mali trvalý pobyt viac ako dva roky bezprostredne pred predajom nehnuteľnosti alebo menej ako dva roky.

**Ak tam mali trvalý pobyt viac ako dva roky**, príjem plynúci z predaja bude oslobodený od dane. Pred uplynutím dvoch rokov trvalého pobytu v nehnuteľnosti však nesmie byť spravený právny úkon smerujúci k predaju nehnuteľnosti (napr. uzavretie zmluvy o budúcom predaji nehnuteľnosti).

**Ak tam mali trvalý pobyt menej ako dva roky**, oslobodené budú príjmy plynúce z predaja takej nehnuteľnosti len v prípade, ak boli peniaze z tohto predaja použité výlučne na nadobudnutie novej nehnuteľnosti, a to do jedného roka od prijatia úhrady za nehnuteľnosť. Zároveň počas prvého roka nesmú spraviť žiaden právny úkon smerujúci k predaju tejto nehnuteľnosti.

Naďalej zostáva v platnosti aj súčasné oslobodenie od dane, a to po uplynutí piatich rokov od nadobudnutia nehnuteľnosti, pričom tiež platí, že počas týchto piatich rokov nesmie byť urobený žiaden právny úkon smerujúci k predaju nehnuteľnosti.

Pri predaji nehnuteľnosti právnickou osobou platí, že príjmy plynúce z predaja nehnuteľnosti budú oslobodené od dane až po piatich rokov odo dňa jej vyradenia z obchodného majetku.

K bodu 2

Prechodné ustanovenia k novej právnej úprave ustanovujú, že podľa novej právnej úpravy sa spravuje príjem z predaja nehnuteľnosti plynúci po 31. decembri 2024.

**K Čl. II**

Navrhuje sa účinnosť návrhu zákona na 1. januára 2025.

**DOLOŽKA ZLUČITEĽNOSTI**

**návrhu zákona** **s právom Európskej únie**

**1. Navrhovateľ zákona:** skupina poslancov Národnej rady Slovenskej republiky

**2. Názov návrhu právneho predpisu:** návrh zákona, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov

**3. Predmet návrhu zákona:**

**a)** nie je upravený v primárnom práve Európskej únie,

**b)** nie je upravený v sekundárnom práve Európskej únie,

**c)** nie je obsiahnutý v judikatúre Súdneho dvora Európskej únie.

**Vzhľadom na to, že predmet návrhu zákona nie je upravený v práve Európskej únie, je bezpredmetné vyjadrovať sa k bodom 4. a 5.**

**Doložka vybraných vplyvov**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1. **Základné údaje** | | | | | | | | |
| **Názov návrhu zákona** | | | | | | | | |
| Návrh zákona, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov | | | | | | | | |
| **Navrhovateľ (a spolunavrhovatelia)** | | | | | | | | |
| skupina poslancov Národnej rady Slovenskej republiky | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | |
| 1. **Definovanie problému** | | | | | | | | |
| *Uveďte základné problémy, ktoré sú dôvodom vypracovania predkladaného materiálu (dôvody majú presne poukázať na problém, ktorý existuje a je nutné ho predloženým materiálom riešiť).*  Príliš dlhá doba, počas ktorej sa zdaňuje príjem plynúci z predaja nehnuteľnosti fyzickými osobami. | | | | | | | | |
| 1. **Ciele a výsledný stav** | | | | | | | | |
| *Uveďte hlavné ciele predkladaného materiálu (aký výsledný stav má byť prijatím materiálu dosiahnutý, pričom dosiahnutý stav musí byť odlišný od stavu popísaného v bode 2. Definovanie problému).*  Cieľom predkladaného návrhu zákona je skrátenie doby, počas ktorej sa zdaňuje príjem plynúci z predaja nehnuteľnosti. | | | | | | | | |
| 1. **Dotknuté subjekty** | | | | | | | | |
| *Uveďte subjekty, ktorých sa zmeny predkladaného materiálu dotknú priamo aj nepriamo:*  Daňovníci,  Správca dane | | | | | | | | |
| 1. **Alternatívne riešenia** | | | | | | | | |
| *Aké alternatívne riešenia vedúce k stanovenému cieľu boli identifikované a posudzované pre riešenie definovaného problému?*  *Nulový variant - uveďte dôsledky, ku ktorým by došlo v prípade nevykonania úprav v predkladanom materiáli a alternatívne riešenia/spôsoby dosiahnutia cieľov uvedených v bode 3.*  Bezpredmetné | | | | | | | | |
| 1. **Vykonávacie predpisy** | | | | | | | | |
| *Predpokladá sa prijatie/zmena vykonávacích predpisov?* | | | | | **Áno** | | **Nie** | |
| *Ak áno, uveďte ktoré oblasti budú nimi upravené, resp. ktorých vykonávacích predpisov sa zmena dotkne:* | | | | | | | | |
| 1. **Transpozícia práva EÚ** | | | | | | | | |
| *Uveďte, v ktorých konkrétnych ustanoveniach (paragrafy, články, body, atď.) ide národná právna úprava nad rámec minimálnych požiadaviek EÚ (tzv. goldplating) spolu s odôvodnením opodstatnenosti presahu.*  *bezpredmetné* | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | |
| 1. **Preskúmanie účelnosti** | | | | | | | | |
| *Uveďte termín, kedy by malo dôjsť k preskúmaniu účinnosti a účelnosti predkladaného materiálu.*  V roku 2028, po zverejnení príslušných štatistických údajov za predchádzajúce kalendárne roky.  *Uveďte kritériá, na základe ktorých bude preskúmanie vykonané.*  Počet predaných nehnuteľností fyzickými osobami a následná kúpa nových nehnuteľností. | | | | | | | | |
| 1. **Vybrané vplyvy materiálu** | | | | | | | | |
| **Vplyvy na rozpočet verejnej správy** |  | **Pozitívne** |  | | **Žiadne** |  | | **Negatívne** |
| z toho rozpočtovo zabezpečené vplyvy,  v prípade identifikovaného negatívneho  vplyvu |  | Áno |  | | Nie |  | | Čiastočne |
| **v tom vplyvy na rozpočty obcí a vyšších územných celkov** |  | **Pozitívne** |  | | **Žiadne** |  | | **Negatívne** |
| z toho rozpočtovo zabezpečené vplyvy,  v prípade identifikovaného negatívneho vplyvu |  | Áno |  | | Nie |  | | Čiastočne |
| **Vplyvy na podnikateľské prostredie** |  | **Pozitívne** |  | | **Žiadne** |  | | **Negatívne** |
| predpokladané vyčíslenie: |  |  | |  |  |  | |  |
| **Sociálne vplyvy** |  | **Pozitívne** |  | | **Žiadne** |  | | **Negatívne** |
| **Vplyvy na životné prostredie** |  | **Pozitívne** |  | | **Žiadne** |  | | **Negatívne** |
| **Vplyvy na informatizáciu spoločnosti** |  | **Pozitívne** |  | | **Žiadne** |  | | **Negatívne** |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Vplyvy na služby verejnej správy pre občana** |  |  |  | |  |  |  |
|  |  | **Pozitívne** | |  | **Žiadne** |  | **Negatívne** |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Vplyvy na manželstvo, rodičovstvo, rodinu a deti** |  | **Pozitívne** |  | **Žiadne** |  | **Negatívne** |

|  |
| --- |
| 1. **Poznámky** |
| *V prípade potreby uveďte doplňujúce informácie k identifikovaným vplyvom.*  *Ak predkladaný materiál má marginálny (zanedbateľný) vplyv na niektorú zo sledovaných oblastí v bode 9 a z tohto dôvodu je tento vplyv označený ako žiadny vplyv, uveďte skutočnosti vysvetľujúce, prečo je tento vplyv marginálny (zanedbateľný).*  Návrh zákona má negatívny vplyv na rozpočet verejnej správy, keďže sa zavádzajú nové výnimky pre oslobodenie od dane z príjmu plynúceho z predaja nehnuteľnosti. Kvantifikácia negatívnych vplyvov na rozpočet verejnej správy nie je na základe dostupných informácii možná.  Návrh zákona má zároveň pozitívne sociálne vplyvy, keďže fyzické osoby budú môcť lepšie disponovať svojim nehnuteľným majetkom a pružnejšie reagovať na svoje bytové potreby. |
| 1. **Kontakt na spracovateľa/súčinnosť** |
| *Vypracovali ste návrh zákona v súčinnosti s príslušným ministerstvom?* **Áno  Nie**  *Uveďte údaje na kontaktnú osobu, ktorú je možné kontaktovať v súvislosti s posúdením vybraných vplyvov.* |
| 1. **Stanovisko gestorov** |
| *Stanovisko Ministerstva financií SR* **vyžiadané  priložené**  *Stanovisko Ministerstva hospodárstva SR*  **vyžiadané  priložené**  *V prípade potreby uveďte doplňujúce informácie alebo poznámky k stanovisku.* |