

UNIVERZITA KARLOVA

Právnická fakulta

Lenka Petráčková

Ekonomické důsledky převodních daní z nemovitých věcí

Diplomová práce

Vedoucí diplomové práce: doc. JUDr. Tomáš Sejkora , Ph.D.

Katedra: Finančního práva a finančních věcí

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu) : 16. června 2024

Prohlašuji, že jsem předkládanou diplomovou práci vypracoval/a samostatně, že všechny použité zdroje byly řádně uvedeny a že práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.

Dále prohlašuji, že vlastní text této práce včetně poznámek pod čarou má 216.228 znaků včetně mezer.

diplomant/diplomantka

V Praze dne 14. června 2024

Obsah

Úvod.....	1
1. Úvod do daní z převodů nemovitých věcí.....	6
1.1. Daně, převodní daně a další základní informace.....	6
1.2. Daň z převodu nemovitých věcí ve světě.....	8
1.3. Daň z převodu nemovitých věcí v České republice.....	12
1.4. Shrnutí první kapitoly.....	19
2. Vliv na cenu nemovitých věcí.....	20
2.1. Teorie vlivu daní na cenu statků.....	20
2.2. Praktické postřehy vlivu převodních daní na převodní ceny nemovitých věcí.....	26
2.3. Shrnutí druhé kapitoly.....	38
3. Vliv na objem a datum uskutečněných transakcí.....	39
3.1. Teorie vlivu daní na datum a počet uskutečněných transakcí.....	39
3.2. Praktické postřehy vlivu převodních daní na objem a datum transakcí.....	42
3.3. Shrnutí třetí kapitoly.....	49
4. Vliv na mobilitu obyvatelstva a mobilitu pracovních sil.....	51
4.1. Teorie mobility obyvatelstva a pracovních sil.....	51
4.2. Praktické postřehy vlivu na mobilitu obyvatelstva a pracovních sil.....	53
4.3. Shrnutí čtvrté kapitoly.....	57
5. Doporučení pro právní a ekonomické prostředí České republiky.....	59
5.1. Efektivita a vhodnost daní z převodů nemovitých věcí obecně.....	61
5.2. Převodní daně coby zdroj státních rozpočtů.....	62
5.3. Redistribuční funkce převodních daní a jejich úloha v boji proti nerovnosti.....	63
5.4. Převodní daně coby nástroj boje proti zvyšujícím se cenám a snižující se dostupnosti bydlení a spekulacím s nemovitými věcmi.....	67
5.4.1. <i>Danění zahraničních nabyvatelů.....</i>	<i>67</i>
5.4.2. <i>Danění prázdných nemovitých věcí („Residential Vacancy Tax“)</i>	<i>71</i>
5.4.3. <i>Omezení spekulací s nemovitými věcmi.....</i>	<i>72</i>
5.5. Nahrazení převodních daní jinými daněmi.....	74
5.5.1. <i>Obecně k nahrazení převodních daní.....</i>	<i>74</i>
5.5.2. <i>Daň z nemovitých věcí.....</i>	<i>76</i>
5.5.3. <i>Inspirace ze zahraničí.....</i>	<i>78</i>
5.5.4. <i>Zhodnocení zrušení daně z nabývání nemovitých věcí v České republice.....</i>	<i>79</i>
5.6. Shrnutí páté kapitoly.....	79
Závěr.....	81
<i>Příloha č. 1 Právní úprava převodních daní ve vybraných zemí.....</i>	<i>95</i>
<i>Příloha č. 2 Popis ekonomických modelů vybraných studií.....</i>	<i>95</i>

Úvod

„Ekonomika je řízena dvěma druhy zákonů: zákony nabídky a poptávky a zákony přijatými vládou.“¹

Daně jako institut, respektive různé platební povinnosti dnešním daním a poplatkům odpovídající, jsou součástí lidských společností již od starověku, ačkoliv v dnešním chápání daní se s tímto institutem poprvé setkáváme až v 18. století.² Představují platební povinnost, která je součástí našich každodenních životů, od našich příjmů po nákupy, prodeje či držbu majetku. Při přijímání daňových zákonů musí zákonodárce obhájit několik kritérií, mezi kterými je i *„předpokládaný hospodářský a finanční dosah navrhované právní úpravy“*.³ Pokud se ale podíváme například do důvodové zprávy dnes již zrušeného zákonného opatření č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, zjistíme, že předpokládaný hospodářský a finanční dosah navrhované právní úpravy je redukován zejména na dosah ve smyslu vlivu na veřejné rozpočty, konkrétně pak vlivu na inkaso daně, na administrativní náročnost a s ní spojené administrativní náklady výběru daně. Z hlediska vlivu na trh samotný, respektive na subjekty daně, je v tomto zákoně jen, víceméně meziřecí, zmíněno, že se očekává pokles cen nemovitých věcí o 3,6 %, a v závěru pak zhodnocení, že *„navrhovaná právní úprava nemá přímý vliv na podnikatelské prostředí, na ostatní veřejné rozpočty, na specifické skupiny obyvatel včetně národnostních menšin ani na životní prostředí.“*⁴

A právě daní z nabytí nemovitých věcí se tato práce zabývá. Vedle nedostatečného zkoumání vlivu na trh v procesu přijímání příslušné právní úpravy, se ani v ostatní literatuře dostupné v českém jazyce toto téma vlivu daně z převodu, resp. nabytí nemovitých věcí dostatečně neobjevuje, a to přestože byla tato daň v České republice zavedena bezmála 30 let.

Bydlení přitom hraje v našem životě zásadní roli – přístup k (důstojnému) bydlení je základní lidskou potřebou a faktorem určujícím blahobyt jednotlivce. Přístup k dobře umístěnému a kvalitnímu bydlení ovlivňuje společenský život lidí, stejně jako jejich přístup ke zdravotní péči, vzdělání, pracovním příležitostem a volnočasovým aktivitám. Bydlení má také vliv na každodenní blahobyt, protože domov je centrem rodinného a stále více i profesního života, neboť

¹ Mankiw (2021), str. 135

² Bakeš a kol. (2012), str. 91

³ Legislativní pravidla vlády, čl. 4 odst. 1 písm. e)

⁴ Důvodová zpráva k zákonnému opatření č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, čerpáno z https://www.aspi.cz/products/lawText/7/51083/1/2#pa_1 [cit. 14. 7. 2021]

v průběhu pandemie COVID-19 se rozšířila práce na dálku. V zemích OECD je bydlení v průměru největší výdajovou položkou ve všech příjmových skupinách a v posledních letech představuje stále větší podíl na celkových výdajích domácností.⁵

Zdanění statků v podobě nemovitých věcí tak má potenciál přímo ovlivnit naše (každodenní) životy. I Mankiw v tomto ohledu napsal, že „*ekonomika je řízena dvěma druhy zákonů: zákony nabídky a poptávky a zákony přijatými vládou*“.⁶ Oba tyto druhy zákonů přitom neexistují jen vedle sebe, ale jak bude vysvětleno na výseku z ekonomiky (na trhu s nemovitými věcmi), ovlivňují se navzájem. Pokud by tedy zdanění převodu, resp. nabývání nemovitých věcí mohlo mít vliv na trhy s nemovitými věcmi, a tím pádem vliv na přístup obyvatelstva k bydlení, měl by tento vliv být podrobně zkoumán. Zdá se ovšem, že k tomu, alespoň v rámci českého právního prostředí, příliš nedocházelo.

Tvůrci veřejných politik napříč světem se shodují na tom, že regulace nadměrného růstu cen nemovitých věcí by měla patřit do souboru nástrojů v rámci makrobezpečnostních politik.⁷ Je tomu zejména od ekonomické recese roku 2008, která byla ve Spojených státech a Evropě přinejmenším částečně způsobena nárůstem a následným kolapsem právě cen nemovitých věcí. Efektivita jednotlivých nástrojů, včetně daní z převodů nemovitých věcí, je však stále předmětem diskuzí.⁸

Daň z nabytí nemovitých věcí, respektive zákonné nařízení Senátu ji zavádějící, byla sice zrušena s účinností od 1. ledna 2021, téma je ovšem stále aktuální. Tato daň, případně obdobné daně, jsou totiž stále zavedeny ve většině zemí světa, a s ohledem na současnou napjatou ekonomickou a geopolitickou situaci by se zákonodárce mohl přiklonit k jejímu znovuzavedení za účelem zvýšení příjmů státního rozpočtu.

⁵ OECD (2022), str. 8

⁶ Mankiw (2021), str. 135

⁷ Makrobezpečnostní politika je sadou nástrojů, jejichž cílem je snížit zranitelnost, respektive zvýšit odolnost, finančního systému. O tvorbě těchto nástrojů u nás rozhoduje Česká národní banka, která postupuje v souladu s příslušnými doporučeními Evropské rady pro systémová rizika. Makrobezpečnostní opatření pak zahrnují zejména nástroje, která mají za cíl omezit systémová rizika spojená s nadměrným růstem úvěrů a finanční páky, nedostatek likvidity na trhu atd. V rámci makrobezpečnostní politiky uplatňované v České republice patří kapitálové rezervy pro banky (proticyklická kapitálová rezerva, kapitálová rezerva ke krytí systémového rizika, bezpečnostní kapitálová rezerva a další). Specifickou sadou nástrojů jsou pak nástroje spojené s trhem nemovitých věcí, a to na základě čl. 124 a čl. 164 Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 575/2013 ze dne 26. června 2013 o obezpečnostních požadavcích na úvěrové instituce a investiční podniky.

[Česká národní banka. Online. <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makrobezretnostni-politika/> [cit. 23. 9. 2023]

⁸ Aregger, Brown a Rossi (2013), str. 2

Cílem této práce tedy je prozkoumat, jak zavedení, či případné zvýšení této daně ovlivňuje její subjekty (poplatníky), respektive pak trh s nemovitými věcmi jako takový. Za tímto účelem je v práci využito značného množství zahraničních studií, které jsou následně vzájemně porovnány, a v omezeném rozsahu jsou závěry těchto studií promítnuty do českého prostředí.

Z důvodu, že práce vychází především ze zahraničních zdrojů, se pak čtenář této diplomové práce může setkat s pojmy jako je „*daň z převodu nemovitých věcí*“, případně s termínem „*převodní daň*“. V zahraničí je totiž, na rozdíl od poslední platné právní úpravy v České republice, často plátcem často převodce, případně je pak tato daň zkráceně označována jako „*transfer tax*“.

Tato práce je založena na několika metodologických postupech. Nejprve bylo provedeno „rozsahové studium“ („*scoping study*“), jak s tímto termínem pracují Arksey a O'Malley (2003), jelikož „*[...] došlo ke zmapování klíčových konceptů, na nichž je založena oblast výzkumu, a hlavních zdrojů a typů dostupných důkazů*“.⁹ Za tímto účelem jsou v práci představeny zejména teoretické studie a učebnice – jednou z nejdůležitějších je například již citovaná učebnice Zásady ekonomie autora N. G. Mankiwa (2021), některé jeho další práce, učebnice autorů Case, Fair, Oster (2011), stejně jako knihy a učebnice vztahující se k finančnímu právu českých autorů, jako například Hendrych a kol. (2009) a Bakeš a kol. (2012).

V první fázi tak došlo ke stanovení výzkumné otázky ve znění „*Jak daně z převodu nemovitých věcí ovlivňují trhy s nemovitými věcmi?*“ Tato otázka byla dále konkretizována dalšími výzkumnými otázkami, a to zejména: (a) *jak daně z převodu nemovitých věcí ovlivňují cenu nemovitých věcí*; (b) *jak daně z převodu nemovitých věcí ovlivňují objem transakcí s nemovitými věcmi a (c) jaký je vliv daní z převodu nemovitých věcí na mobilitu obyvatelstva*. Původním záměrem bylo také zkoumat, *jaký je vliv daní z převodu nemovitých věcí na obecný blahobyt*, avšak obecný blahobyt obecně, a dále konkrétně v rámci danění nemovitých věcí je natolik komplexní a obsáhlou problematikou, že tato otázka musela být opuštěna, a její zkoumání lze v rámci této práce pouze doporučit do budoucna.

Tyto základní výzkumné otázky byly doprovázeny doplňujícími či vysvětlujícími otázkami, mezi které patřily zejména otázky následující: (a) *jak je převod nemovitých věcí daněn ve světě*; (b) *jaká je právní a statistická historie danění převodu / nabytí nemovitých věcí v České republice*; (c) *jaké jsou postoje a doporučení OECD ve vztahu k danění převodů nemovitých věcí*.

⁹ Arksey a O'Malley (2005), str. 21

Pilotním zdrojem provedených studií byla databáze Google Scholar prostřednictvím vyhledávání klíčových slov (jako je např. „*taxation on real property transfers*“ nebo „*real estate transfer tax*“). Tento pilotní zdroj sloužil k počáteční orientaci v problému i v existujících základních zdrojích. Google Scholar disponuje funkcí „*Počet citací tohoto článku*“, která umožňuje nejen zjistit, jak často je daná studie citována, ale také prostřednictvím prokliku umožňuje přístup k dalším studiím, které umožňují prozkoumat, jaké je recenzní posouzení („*peer review*“) té které studie, a dále jaké jsou studie navazující a oponentní.

Jednotlivé studie pak byly zpřístupněny zejména prostřednictvím dalších databází, jako je například JSTOR (jstor.org), na které jsou i jinak uzamčené studie přístupné díky loginu skrze knihovnu Právnické fakulty Univerzity Karlovy. Také JSTOR disponuje řadou funkcionalit, jako je „*počet citací*“, „*citováno*“ či „*související*“, které umožňují další propojení jednotlivých provedených studií. Obdobně JSTORu funguje databáze ScienceDirect (sciencedirect.com), ResearchGate (researchgate.net), Taylor & Francis Online (tandfonline.com).

Po provedení pilotních rešerší byl stejný způsob použit při vyhledávání zdrojů informací týkajících se jednotlivých témat, která jsou v diplomové práci rozebírána. Primární vyhledávací hesla tak byla konkretizována, příkladmo následně: „*transfer tax effect on house prices*“, „*tax burden of transfer taxes*“ atd.

V práci je využito především systematického přehledu existující literatury za účelem jejího prozkoumání a analýzy důkazů na téma této práce. Účelem tohoto přehledu je mimo jiné odhalení trendů a shrnutí důkazů, které by mohly, či dokonce měly, sloužit jako zamyšlení pro tvůrce jednotlivých daňových politik. V práci je využito více než 90 studií za účelem zajistit její kvalitu s ohledem na různorodost podkladových materiálů. Podkladem byly jak zdroje teoretické, tak zdroje „praktické“, které využívaly ekonomické modely, algoritmické testy, reverzní inženýrské testy nebo matematické modelování k pochopení vzorců chování tržních subjektů. Samotná práce je výzkumem kvalitativním, zaměřeným na hloubkové pochopení a porozumění tematice, se zkoumanou proměnnou v podobě vlivu převodní daně z nemovitých věcí na poplatníky této daně a na trhy s nemovitými věcmi obecně.

Označení této práce za pouhou rozsahovou studii by však bylo příliš zjednodušující. Práce si totiž neklade za cíl pouze vytvořit přehled již provedených studií, ale tyto studie i přezkoumat pro úplný systematický přehled. Na rozdíl od prosté přehledové studie je jedním z cílů této diplomové práce nalézt důkazy a vytvořit jejich syntézu, shrnout zjištění jednotlivých studií, a vyvodit z nich

příslušné závěry. Jednotlivá zjištění jsou prezentována na základě pozadí tvořeného faktickými údaji týkajícími se danění převodů nemovitých věcí jak ve vybraných zemích světa, tak i u nás, v České republice. Toto pozadí je prezentováno zejména pomocí údajů OECD iLibrary (oecd-ilibrary.org), a statistických údajů poskytovaných vládami jednotlivých zemí, opět samozřejmě včetně České republiky, kde jsou tyto údaje zveřejňovány jak Českým statistickým úřadem, tak Ministerstvem financí. Práce si také klade za cíl odhalit, jaké praktiky při stanovení a výběru těchto daní jsou nejefektivnější.

Jednou z otázek, na kterou se tato práce snažila najít odpověď, je také otázka, zda, jak a v jakém rozsahu, je možné zamezit zkoumaným negativním externalitám převodní daně, a pokud ne, jaké by mohly být její vhodné alternativy.

Pro shrnutí, tato práce má odpovědět na následující otázky: (1) **Jaké jsou trendy ohledně daně z převodů nemovitých věcí ve světě, se zaměřením na vyspělé země?** (2) **Jaké jsou negativní externality této daně?** (3) **Existují způsoby, jak se těmto negativním externalitám vyvarovat vhodnějším nastavením podmínek této daně?** (4) **Jaké jsou alternativy k výběru této daně?**

1. Úvod do daní z převodů nemovitých věcí

V rámci této kapitoly budou v teoretické úrovni představeny nejprve daně jako takové, v jejich rámci daně majetkové, a v jejich rámci pak daně převodní. Tyto daně jsou následně představeny v podobě statistických informací o jejich výběru na světové i české úrovni. V rámci České republiky bude představena historie této daně, od jejího zavedení v roce 1993 coby daně z převodu nemovitých věcí, přes její změnu v daň z nabytí nemovitých věcí s účinností k roku 2014, až po její zrušení v roce 2020.

1.1. Daně, převodní daně a další základní informace

Ve svém základu mají všechny daně „podobu především nenávratného odčerpávání určité části důchodů vytvářených (nebo získávaných) subjekty zúčastněnými v procesu rozšíření společenské reprodukce, tj. právníckými a fyzickými osobami“.¹⁰ Karfiková pak obdobně daň definuje jako „platební povinnost, kterou stát stanoví zákonem k získání příjmů pro úhradu celospolečenských potřeb, tj. pro státní rozpočet, aniž přitom poskytuje daňovým subjektům ekvivalentní protiplnění“.¹¹ Z těchto definic vyplývá také jeden z obecných znaků daní, a to jejich nenávratnost, respektive neekvivalentnost. Tato charakteristika znamená, že poplatníku za uhrazení daně nenáleží žádná (přímá) protihodnota.¹² Říci, že poplatníku nenáleží vůbec žádná protihodnota, se však zdá poněkud přísné, když vezmeme v potaz, že daně slouží jako příjem veřejných rozpočtů, ze kterého jsou, mimo jiné, hrazeny různé celospolečenské potřeby a služby.

13

Většina daní se dnes vybírá z toků příjmů a výdajů, ale pozemky a majetek se zdaňují již po staletí (dokonce déle než příjmy), a ve většině vyspělých ekonomik stále tvoří důležitou součást daňového základu. Existují pro to dobré ekonomické důvody, jako například skutečnost, že vlastnictví nemovitých věcí (zejména půdy) je obecně viditelné, snadno zjištělné a že nemovité věci mají identifikovatelnou a neměnnou geografickou polohu, což umožňuje poměrně snadno určit, kdo by měl daň hradit a což z nich činí přirozené daňové základy pro financování státní

¹⁰ Bakeš a kol. (2012), str. 91

¹¹ Karfiková in Hendrych a kol. (2009), definice pojmu „daň“.

¹² Atributem neekvivalence se tak daně odlišují od poplatků, které jsou charakteristické právě protiplněním. [Bakeš a kol. (2012), str. 91]

¹³ Bakeš a kol. (2012), str. 154

správy.¹⁴ Například ve Spojených státech sahají předchůdci dnešní převodní daně („*transfer tax*“) až do roku 1797, kdy zde byly poprvé zavedeny daně z právních nástrojů nebo písemností. Federální vláda tyto daně přijímala v době, kdy bylo zapotřebí příjmů, zejména na podporu vojenských akcí, a následně je po skončení těchto mimořádných situací rušila.¹⁵

Daň z nemovitých věcí náleží do skupiny majetkových daní. Mezi majetkové daně obecně patří opakující se i jednorázové daně, daně z užívání, vlastnictví i převodu majetku. Patří sem daně z nemovitého majetku nebo čistého jmění, daně ze změny vlastnictví majetku v důsledku dědictví nebo darování a daně z finančních a kapitálových transakcí.¹⁶



Samotná daň z převodu nemovitých věcí je daní vybíranou při převodu vlastnictví nebo vlastnického práva k nemovité věci z jedné osoby na druhou. Může být uložena jak státem, tak jednotlivými menšími jednotkami státu (jako jsou kraje, municipality či např. obce v závislosti na vnitřním a daňovém uspořádání toho kterého státu), k její úhradě může být povinný jak prodávající, tak kupující, případně oba dva.¹⁷

¹⁴ Mirrlees, Adam (2011), str. 368–369

¹⁵ Po vzoru Velké Británie byla tato daň obecně uvalena na dva široké typy transakcí: převod nemovitých věcí a vydání a převod kapitálových akcií a podnikových dluhopisů. [Atkins, Collins, Lowry (2015), str. 235]

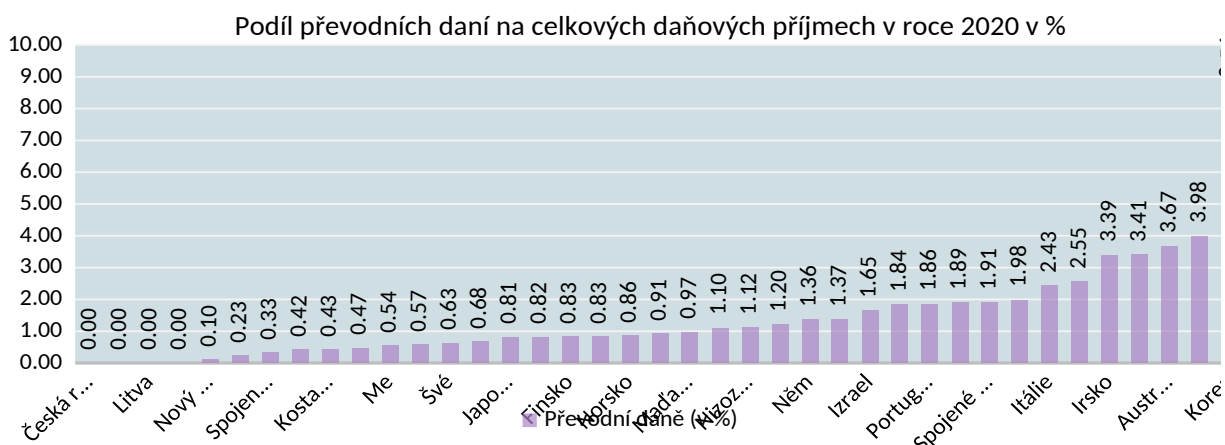
¹⁶ OECD (2023), <https://data.oecd.org/tax/tax-on-property.htm> [cit. 9. 4. 2023]

¹⁷ Sage Policy Group (2022), str. 5

1.2. Daň z převodu nemovitých věcí ve světě

Daň z převodu nemovitých věcí byla k 21. červenci 2022 zavedena ve 30 z 38 zemí OECD. Obvykle se v těchto zemích tato daň vybírá při koupi nemovitých věcí určených k bydlení a je určena paušální sazbou. Některé země ale využívají i sazby progresivní, odvíjející se od ceny či stanovené hodnoty převáděné nemovité věci. Mezi tyto země patří například Austrálie, Kanada, Izrael, Korea, Mexiko, Portugalsko a Spojené království. Nově postavené nemovité věci jsou často od této daně osvobozeny, ačkoliv se místo ní může v některých případech uplatnit daň z přidané hodnoty (někdy ve snížené sazbě). Řada zemí také uplatňuje osvobození od transakční daně nebo úlevy pro prvo-nabyvatele (např. Austrálie, Kanada, Itálie, Spojené Království a další), přičemž tyto úlevy jsou zpravidla podmíněny hodnotou převáděné nemovité věci.¹⁸

Zdanění nemovitých věcí zpravidla v zemích OECD představuje velmi malý podíl na celkových daňových příjmech do veřejných rozpočtů. V okamžiku, kdy se berou v potaz pouze daně převodní („*taxes on financial and capital transactions*“), je tento podíl ještě výrazně menší, jak je ukázáno na následujícím grafu:



Graf 12; Podíl převodních daní na celkových daňových příjmech v roce 2020 v %;

Zdrojem OECD (2022). Revenues

Mezi země, které tuto daň zavedenou nemají, pak patří například Estonsko, Lucembursko a Slovensko. Následující tabulka představuje úpravu těchto daní ve vybraných zemích OECD. Tyto země byly vybrány na základě toho, že se k jejich právní úpravě vztahují studie představené

¹⁸ OECD (2022), str. 74

v následujících kapitolách této práce. Právní úprava ve zbylých zemích OECD je obsažena v Příloze č. 1 této práce.¹⁹

Tabulka 1; Přehled právní úpravy převodních daní ve vybraných zemích OECD; Zdroje citovány

Austrálie	různě	<p>Na převody nemovitých věcí na území Austrálie se vztahuje tzv. kolkovné („<i>conveyance duty</i>“ nebo také „<i>stamp duty</i>“), které je progresivně nastavené a jehož výši si každý stát a teritorium určuje samo.</p> <p>Například v Teritoriu hlavního města Austrálie sazba této daně pro obytné nemovité věci začíná na hodnotě 0,49 % objekty v hodnotě do 260.000 USD.²⁰</p> <p>V Novém Jižním Walesu sazba začíná na 1,25 %, a pro nejdražší nemovité věci (převyšující hodnotu 1.160,000 USD) činí 5,5 % plus fixní poplatek 47.295 USD.²¹ Obdobně to má Queensland, který zavedl nejnižší sazbu odpovídající 1,50 % z hodnoty převáděné nemovité věci, a pro ty transakce s hodnotou převyšující 1.000.000 USD pak 5,75 % a fixní částku 38.025 USD.²²</p> <p>Severní teritorium tuto daň nevybírá.</p> <p>Pro Austrálii je také typické zavedení dodatečného zdanění vztahující se na případy, kdy jsou nemovité věci nabývány zahraničními subjekty, včetně společností a svěřenských fondů.²³</p>
Finsko	4 %	<p>Daň z převodu obecně platí nabyvatel, přičemž pořízení první nemovité věci je u dospělých osob mladších 40 let osvobozeno. Pro ostatní nabytí pak sazba této daně odpovídá 4 % z převodní ceny.</p>
Francie	5,80 %	<p>Francie má tři režimy této daně:</p> <p>Régime de Droit Commun, se vztahuje na převody osvobozené od daně z přidané hodnoty, tedy na (a) ustálené nemovité věci, tj. starší pěti let; (b) nové nemovité věci převáděné mezi nepodnikatelskými subjekty; a (c) zastavitelné pozemky převáděné mezi nepodnikatelskými subjekty. Na tyto převody se tak uplatní pouze daň převodní s celkovou převodní sazbou 5,80 %, přičemž část je odvedena do rozpočtu příslušného departementu, část</p>

¹⁹ Pokud není v přehledu zmíněno jinak, jsou informace v něm uvedené čerpány z daňové databáze sestavené společností pwc (PricewaterhouseCoopers), www.pwc.com; Worldwide Tax Summaries; Online; čerpáno z <https://taxsummaries.pwc.com/belgium/corporate/other-taxes> [cit. 31. 3. 2023].

²⁰ Oficiální stránky Teritoria hlavního města Austrálie (ACT Revenue Office); www.revenue.act.gov.au; Conveyance duty; Online; čerpáno z <https://www.revenue.act.gov.au/duties/conveyance-duty> [cit. 5. 5. 2023].

²¹ Oficiální stránky Nového Jižního Walesu (NSW Revenue Office); www.revenue.nsw.gov.au; Transfer Duty; Online; čerpáno z <https://www.revenue.nsw.gov.au/taxes-duties-levies-royalties/transfer-duty> [cit. 5. 5. 2023].

²² Oficiální stránky Severního Teritoria (NT.GOV.AU); www.nt.gov.au; Stamp Duty; Online; čerpáno z <https://nt.gov.au/employ/money-and-taxes/taxes,-royalties-and-grants/stamp-duty> [cit. 5. 5. 2023].

²³ Oficiální stránky Australské vlády (Australian Government – Business); www.business.gov.au; Stamp duty; Online; čerpáno z <https://business.gov.au/finance/taxation/stamp-duty> [cit. 5. 5. 2023].

		<p>je odvedena do příslušného místního rozpočtu, a (velmi malá) část je odvedena do státního rozpočtu.</p> <p>Régime Dérogatoire se vztahuje na převody, které současně podléhají dani z přidané hodnoty, kam patří zejména nové nemovité věci, jejichž prodávajícím je podnikající subjekt. Sazba této daně je 0,715 %. Tento režim se dále vztahuje na nemovité věci, které jsou převáděny coby dary nebo součást dědictví, a to se sazbou 0,60 %.</p> <p>Régime des Droits de Mutation se uplatní v případech, kdy dochází k nabývání nemovitých věcí ze strany státních nebo místních autorit, na které se tato daňová povinnost zpravidla nevztahuje.</p> <p>Daň je zde uložena kupujícímu, spolu se všemi dalšími transakčními náklady (např. notářské poplatky). Daň je vybírána přímo notáři ve prospěch ministerstva financí (Direction Générale des Finances Publiques).²⁴</p>
Irsko	1–10 %	<p>Kolkovně se platí na základě vyšší z hodnot, a to buď odměny zaplacené za převod, nebo tržní hodnoty převáděného majetku. Sazby od 1 % do 10 % platí pro převody obytných nemovitých věcí, 7,5 % pro převody nebytových nemovitých věcí (komerční/průmyslové pozemky a budovy, ale také obchodní majetek).</p>
Kanada	různě	<p>Každá z kanadských provincií má nastavení této daně ve své vlastní jurisdikci, a její pravidla se tak napříč Kanadou liší. Sazba daně je progresivní, a je určena procentuálně z odhadní hodnoty prodávané nemovité věci. Sazby se pohybují od 0,02 do 5 % v závislosti na provincii nebo teritoriu, ale mohou být i vyšší, pokud je kupujícím nerezident. Kromě toho existují zvláštní daně z převodů pozemků, které se nacházejí na území měst Montreal a Toronto, přičemž tyto zvláštní daně mohou být zavedeny i v jiných obcích.</p> <p>Například v Britské Kolumbii je převodní daň nastavena progresivně, a to tak, že sazby 1 % podléhají transakce do hodnoty 200 000 CAD, 2% sazbu mají transakce v hodnotě 200.000–2.000.000 CAD, a jakékoliv transakce přesahující 2 000 000 CAD podléhají daňové sazbě 3 %. Základem daně je tržní hodnota (fair market value) převáděné nemovité věci.²⁵</p>
Nizozemsko	10,4 %	<p>Kromě základní sazby platí několik výjimek: uplatnění nižší sazby daně ve výši 2 % pokud bude nabyvatel v nemovité věci skutečně dlouhodobě bydlet, nebo osvobození od daně pro začínající podnikatele mladší 35 let, či nižší</p>

²⁴ Bérard, Trannoy (2017), str. 3

²⁵ Oficiální stránky Britské Kolumbie, <https://www2.gov.bc.ca/gov/content/taxes/property-taxes/property-transfer-tax> [cit. 28. 3. 2023].

		sazba 2 % pro prvokupující mladší 35 let.
Spojené království Velké Británie a Severního Irska	5–12 %	Ve spojeném království se tato daň nazývá kolkovným (Stamp Duty Land Tax, SDLT), a vztahuje se na všechny převody nemovitých věcí, jejichž hodnota přesahuje 250.000 GBP. Daň je nastavena progresivně se sazbami od 5 do 12 %. Poplatníkem této daně je kupující, a pokud je tento kupující již vlastníkem jiné než nabývané nemovité věci, může mu vzniknout povinnost uhradit další 3 % nad rámec již hrazené daně. Pro prvoplátce jsou zavedeny slevy z daňové povinnosti. Naopak zvýšenou daňovou povinností o průměrně 2 % budou mít osoby, které jsou nerezidenty. ²⁶
Spojené státy americké	různě	Ve Spojených státech byla tato daň natrvalo zavedena do federálního daňového systému v roce 1916. V současnosti se na federální úrovni tato daň vybírá jen v případech, kdy dochází k přechodu majetku v důsledku dědění, a v této podobě tvoří jednu ze tří částí tzv. jednotného systému, a to společně s daní darovací a daní generační. Pro klasické převody si pak tuto daň upravuje každý ze států zvlášť. V některých případech navíc existuje úprava podle okresů (counties), či dokonce jednotlivě pro vybrané municipality. Státní a místní převodní daně mohou být uloženy jak vedle sebe, tak každá z nich zvlášť. Některé státy nemají zavedenou žádnou převodní daň. ²⁷
Spolková republika Německo	3,5–6,5 %	Ve Spolkové republice Německo se sazba, po celkem turbulentním vývoji, ustálila v roce 1983, kdy byla stanovena plošně pro celou republiku na 2 %, následováno zvýšením na 3,5 % v roce 1997. Tato sazba platila celorepublikově, pro všechny spolkové země až do roku 2006. ²⁸ V tomto roce došlo k reformě Německé fiskální ústavy ²⁹ , které se daň z převodu nemovitých věcí stala první daní, nad jejíž procentní sazbou měly jednotlivé země pravomoc rozhodovat autonomně. Od zmíněné reformy v roce 2006 byla sazba daně z převodu nemovitých věcí navýšena ve čtrnácti z šestnácti německých zemí. Jediné dvě země, kde k okamžiku vydání práce autorů Krause a Niklase (2017) nedošlo k jejímu zvýšení, byly Bavorsko a Sasko. V současnosti se tak setkáváme s rozpětím 3,5–6,5 %, průměrně pak na 5,1 %. ³⁰ Ke snížení sazby

²⁶ Oficiální stránky Spojeného království; www.gov.uk; Stamp Duty Land Tax; Online; čerpáno z <https://www.gov.uk/stamp-duty-land-tax/residential-property-rates> [cit. 28. 3. 2023].

²⁷ Atkins, Collins, Lowry (2015), str. 236

²⁸ Fritzsche, Vandrei (2019), str. 132

²⁹ „Německá fiskální ústava“ je označení užívané pro X. kapitolu zákona zvaného Grundgesetz (do angličtiny překládáno jako „Basic Law,“ do češtiny pak jako „základní zákon“, pozn. autorky). Tato kapitola se skládá z ustanovení § 104a–115.

[ZDROJ: Karpen (2013), str. 27]

		v Německu nedošlo nikdy a podle Fritzsche a Vandrei je nelze očekávat ani do budoucna, jelikož od 1. ledna 2020 vstoupilo v účinnost nové ústavní pravidlo nazvané „dluhová brzda“ ³¹ , v rámci které budou od všech německých zemí vyžadovány vyrovnané rozpočty. ³²
Švýcarsko	různě	Daň z kapitálových výnosů je vybírána vždy, když byl realizován zisk z prodeje nemovité věci a jejím poplatníkem je prodávající. Zisk se počítá jako prodejní cena (hodnota transakce), od které se odečte původní kupní cena a výdaje majitele na zvýšení hodnoty předmětné nemovité věci. Ve většině kantonů je sazba daně progresivní, a zpravidla je navíc ovlivněna dobou držení nemovité věci. Sazba daně pro převody uskutečněné méně než jeden rok po jejich nabytí se někdy označuje jako „Spekulativní daň“. ³³ Samostatná převodní daň (Transaction Tax) se vybírá pokaždé, když dojde ke změně vlastnictví nemovité věci. Jejím základem je prodejní cena (hodnota transakce) a jejím poplatníkem je kupující. ³⁴

Tabulka 2; Přehled daňových sazeb v zemích OECD; vlastní sběr informací, zdrojem především pwc (PricewaterhouseCoopers), www.pwc.com; *Worldwide Tax Summaries*; Online; čerpáno z <https://taxsummaries.pwc.com/belgium/corporate/other-taxes> [cit 31. 3. 2023]

1.3. Daň z převodu nemovitých věcí v České republice

Daň z převodu nemovitých věcí se stala součástí právního řádu České republiky v roce 1993. Do té doby podléhaly tyto převody pouze notářským poplatkům, a to na základě zákona České národní rady č. 146/1984 Sb., o notářských poplatcích.

S účinností ke dni 1. ledna 1993 vstoupil na našem území v platnost zákon č. 357/1992 Sb.³⁵, o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitých věcí („*Daňový zákon 1992*“).

³⁰Krause, Niklas (2019), str. 5

³¹ „Dluhová brzda“ neboli Schuldenbremse je fiskální pravidlo, jež bylo do Německé fiskální ústavy zakomponováno po světové hospodářské krizi v roce 2009 a vstoupilo v platnost v roce 2020. V témže roce bylo ovšem pozastaveno, aby mohla republika i jednotlivé země reagovat na výdaje spojené s pandemií koronaviru.

[Priewe (2022), str. 44]

³²Fritzsche, Vandrei (2019), str. 132, str. 133

³³Aregger, Brown a Rossi (2013), str. 12

³⁴Aregger, Brown a Rossi (2013), str. 13

³⁵ Tento zákon nahradil dosavadní notářské poplatky z dědictví, darování a z převodu nemovitostí, které byly upraveny zákonem České národní rady č. 146/1984 Sb., o notářských poplatcích.

[Důvodová zpráva k zákonu č. 357/1992 Sb. ze dne 01. 01. 1992, Všeobecná část, čerpáno z https://www.aspi.cz/products/lawText/7/33678/1/2#pa_2 [cit. 7. 7. 2021]]

Důvodovou zprávou byl tento zákon uveden jako jeden ze zákonů, který „by měl plnit významnou úlohu při rozvoji tržního hospodářství.“³⁶ Pro tuto práci relevantní daň z převodu nemovitých věcí byla upravena v ustanoveních § 8–10 tohoto zákona.³⁷ Jejím poplatníkem³⁸ byl primárně převodce, a nabyvatel se stával zákonným ručitelem – právní úprava vycházela z názoru, že převodce získá převodem finanční prostředky, které následně užije na úhradu této daně.³⁹ Pokud se ale jednalo o „nabytí nemovitosti úplatným převodem při výkonu rozhodnutí, konkursem, vydržením, nebo je-li zřízeno věcné břemeno či poskytnuto jiné plnění“, stával se poplatníkem nabyvatel.⁴⁰ Pokud docházelo k výměně nemovitých věcí, byly povinnými osobami jak převodce tak nabyvatel – společně a nerozdílně.⁴¹

Předmětem daně byl dle ustanovení § 9 výše zmíněného zákona úplatný převod nebo přechod vlastnictví k nemovitostem. Na základě ustanovení § 10 Daňového zákona 1992 byl základem daně primárně buď cena sjednaná, nebo cena zjištěná podle zvláštního právního předpisu⁴² – rozhodujícím faktorem bylo, která z těchto cen je vyšší.⁴³

³⁶ Důvodová zpráva k zákonu č. 357/1992 Sb. ze dne 01. 01. 1992, Všeobecná část, čerpáno z https://www.aspi.cz/products/lawText/7/33678/1/2#pa_2 [cit. 7. 7. 2021]

³⁷ Zákon č. 357/1992 Sb., čerpáno z <https://www.aspi.cz/products/lawText/1/40081/1/2/zakon-c-357-1992-sb-o-dani-dedicke-dani-darovaci-a-dani-z-prevodu-nemovitosti> [cit. 5. 6. 2021]

³⁸ Obecná úprava vycházela z tehdejšího zákona č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků, ve znění pozdějších předpisů („Daňový řád 1992“), který ve svém ustanovení § 6 odst. 2 stanovil, že „poplatníkem se rozumí osoba, jejíž příjmy, majetek nebo úkony jsou přímo podrobeny dani“.

[ZDROJ: § 6 odst. 2 Daňového řádu 1992, Zákon č. 337/1992 Sb., čerpáno z <https://www.aspi.cz/products/lawText/1/40061/1/2/zakon-c-337-1992-sb-o-sprave-dani-a-poplatku> [cit. 5. 6. 2021]]

Přenos daňové povinnosti byl zakázán ustanovením § 45 Daňového řádu 1992 a dohody uzavřené za účelem přenosu daňové povinnosti na jiného nejsou pro daňové řízení právně účinné.

[ZDROJ: § 45 Daňového řádu 1992, Zákon č. 357/1992 Sb., čerpáno z <https://www.aspi.cz/products/lawText/1/40081/1/2/zakon-c-357-1992-sb-o-dani-dedicke-dani-darovaci-a-dani-z-prevodu-nemovitosti> [cit. 5. 6. 2021]]

³⁹ Důvodová zpráva k zákonnému opatření č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, čerpáno z https://www.aspi.cz/products/lawText/7/51083/1/2#pa_1 [cit. 14. 7. 2021]

⁴⁰ § 8 odst. 1, Zákon č. 357/1992 Sb., čerpáno z <https://www.aspi.cz/products/lawText/1/40081/1/2/zakon-c-357-1992-sb-o-dani-dedicke-dani-darovaci-a-dani-z-prevodu-nemovitosti> [cit. 5. 6. 2021]

⁴¹ § 8 odst. 2, Daňový zákon 1992, čerpáno z <https://www.aspi.cz/products/lawText/1/40081/1/2/zakon-c-357-1992-sb-o-dani-dedicke-dani-darovaci-a-dani-z-prevodu-nemovitosti> [cit. 5. 6. 2021]

⁴² Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 121/2000 Sb.

⁴³ § 10, Daňový zákon 1992, čerpáno z <https://www.aspi.cz/products/lawText/1/40081/1/2/zakon-c-357-1992-sb-o-dani-dedicke-dani-darovaci-a-dani-z-prevodu-nemovitosti> [cit. 5. 6. 2021]

Sazba daně byla stanovena jako valorická, což znamená, že byla určena procentem z hodnoty daňového základu, jehož určení je popsáno v předchozím odstavci. Ohledně sazby došlo k několika novelizacím. Z původní sazby progresivní, rozpínající se mezi 1–20 %⁴⁴, která byla v platnosti jen po dobu jednoho roku, do 31. 12. 1993, přešla česká právní úprava s účinností k 1. 1. 1994 k dani lineární v původní výši 5 %, jež byla později nejprve snížena na 3 % s účinností k 1. 1. 2004, a nakonec zvýšena na 4 % s účinností k 1. 1. 2013.⁴⁵

Mezi převody, které byly od daně z převodu nemovitých věcí osvobozeny, patřily zejména převody a přechody vlastnického práva, kde by poplatníkem byl stát nebo jiná veřejnoprávní instituce.⁴⁶ Ze soukromoprávní sféry se osvobození vztahovalo jen na převody a přechody vlastnictví k nemovitostem při provádění reorganizace v rámci insolvenčního řízení, jde-li o vydání části dlužníkových aktiv věřitelům nebo o převod dlužníkových aktiv na nově založenou právnickou osobu, ve které mají věřitelé majetkovou účast.⁴⁷

Tato právní úprava byla s účinností od roku 2014 nahrazena zákonným opatřením Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí ze dne 9. října 2013, ve znění pozdějších předpisů. Jedním z argumentů pro potřebu této nové právní úpravy byla snaha „jednoznačně vymezit osobu poplatníka daně z nabytí nemovitých věcí a odstranit možnost smluvního ujednání o poplatníkovi v případech koupě nebo směny.“⁴⁸ Toho bylo docíleno sjednocením osoby poplatníka v osobě nabyvatele vlastnického práva k nemovité věci pro všechny případy a v roce

⁴⁴ Dokud byla tato daň určena progresivně, využívalo se rozdělení osob do třech skupin podle vztahu prodávajícího k nabyvateli. V I. skupině se nacházeli pouze příbuzní v řadě přímé a manželé, ve II. skupině pak příbuzní v řadě pobočné (sourozenci, synovci, neteře, strýčkové a tety), manželé dětí, děti manžela, rodiče manžela, manželé rodičů a další vyjmenovaní příbuzní, a nakonec do III. skupiny byly zařazeny ostatní fyzické a právnické osoby.

[ZDROJ: Daňový zákon 1992, čerpáno z <https://www.aspi.cz/products/lawText/1/40081/1/2/zakon-c-357-1992-sb-o-dani-dedicke-dani-darovaci-a-dani-z-prevodu-nemovitosti> [cit. 5. 6. 2021]]

⁴⁵ Porovnání časových verzí § 15 Daňového zákona 1992 na [beck-online.cz](https://www-beck-online-cz.ezproxy.is.cuni.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=onrf6mjzhezf6mzvvg4wtgoi), čerpáno z <https://www-beck-online-cz.ezproxy.is.cuni.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=onrf6mjzhezf6mzvvg4wtgoi> [cit. 5. 6. 2021]

⁴⁶ § 20 odst. 1 písm. a)–f); Daňový zákon 1992, čerpáno z <https://www.aspi.cz/products/lawText/1/40081/1/2/zakon-c-357-1992-sb-o-dani-dedicke-dani-darovaci-a-dani-z-prevodu-nemovitosti> [cit. 5. 6. 2021]

Patřily sem například převody a přechody vlastnictví k nemovitostem při likvidaci státních podniků, akciových společností a společností s ručením omezeným s plnou majetkovou účastí státu nebo Pozemkového fondu České republiky nebo převody související s privatizací, či převody a přechody vlastnictví v souvislosti s rozdělováním a slučováním obcí.

⁴⁷ § 20 odst. 1 písm. g); Daňový zákon 1992, čerpáno z <https://www.aspi.cz/products/lawText/1/40081/1/2/zakon-c-357-1992-sb-o-dani-dedicke-dani-darovaci-a-dani-z-prevodu-nemovitosti> [cit. 5. 6. 2021].

⁴⁸ Důvodová zpráva k zákonnému opatřením Senátu č. 340/2013 Sb.; Všeobecná část; čerpáno z https://www.aspi.cz/products/lawText/7/51083/1/2#pa_1 [cit. 7. 7. 2021]

2016 byl novelou plně zrušen i institut ručitelství.⁴⁹ Sazba daně dle tohoto zákonného opatření činila po celou dobu jeho účinnosti 4 %.

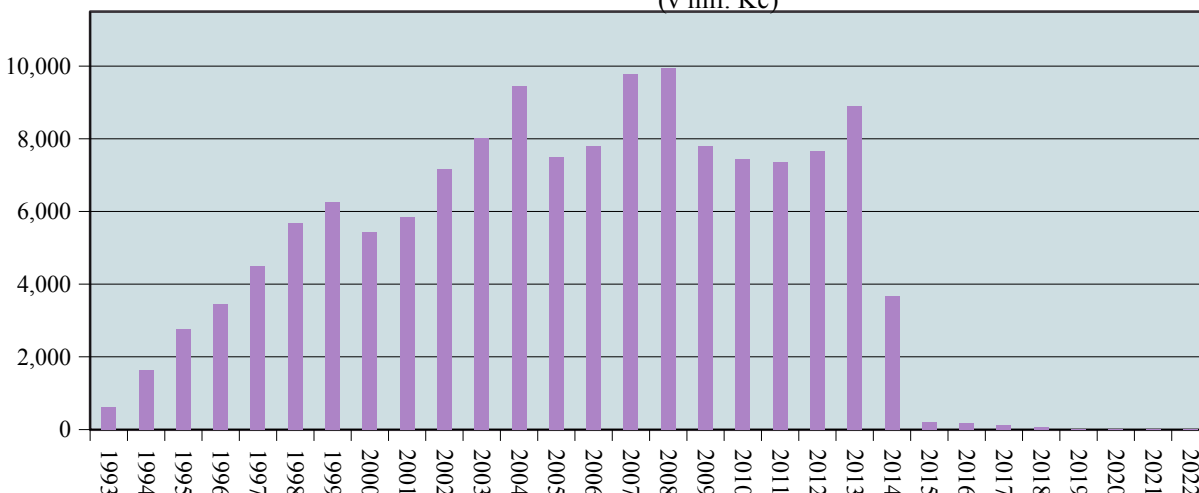
Zákonné opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí bylo zrušeno zákonem č. 386/2020 Sb., kterým se zrušuje zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, ze dne 15. září 2020, přičemž ke zrušení došlo bez náhrady.⁵⁰ Mezi oficiální důvody pro zrušení této daně patřila snaha usnadnit společnosti vypořádat se s následky pandemie viru SARS-CoV-2, snaha zabránit zakládání účelových obchodních společnostech za účelem vyvarování se této dani, a dále například podpora investic do nemovitých věcí snížením pořizovacích nákladů.⁵¹

⁴⁹ § 1 odst. 1 Zákonného opatření Senátu 2013, čerpáno z <https://www.aspi.cz/products/lawText/1/80744/1/2/zakonne-opatreni-c-340-2013-sb-o-dani-z-nabyti-nemovitych-veci> [cit. 7. 7. 2021]

⁵⁰ Důvodová zpráva k zákonu č. 386/2020 Sb., kapitola 2.2.1 čerpáno z <https://www-beck-online-cz.ezproxy.is.cuni.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=oz5f6mrqgiyf6mzwhbpwi6q&rowIndex=0> [cit. 1. 7. 2021]

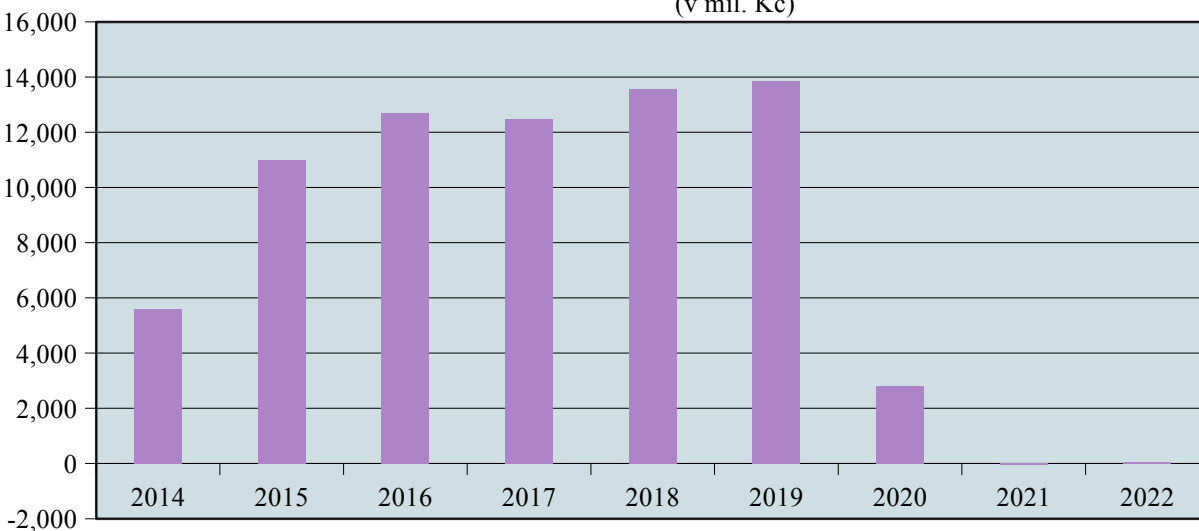
⁵¹ Důvodová zpráva k zákonu č. 386/2020 Sb., kapitola 2.2.1 čerpáno z <https://www-beck-online-cz.ezproxy.is.cuni.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=oz5f6mrqgiyf6mzwhbpwi6q&rowIndex=0> [cit. 1. 7. 2021]

Vývoj inkasa daně z převodu nemovitostí v letech 1993–2022
(v mil. Kč)



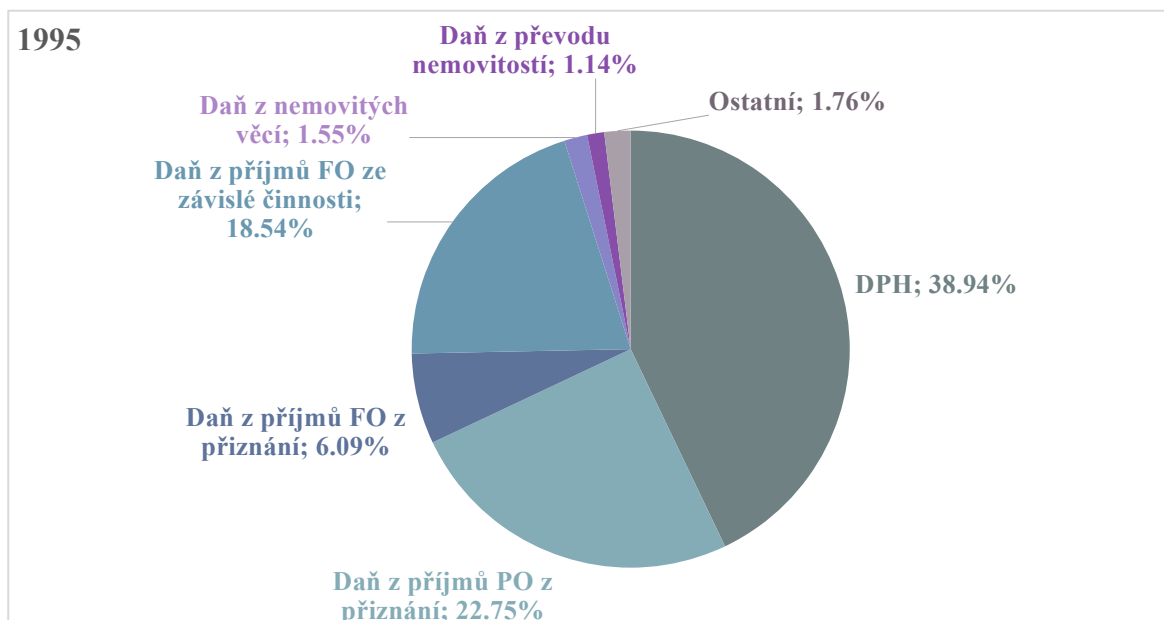
Graf 13; Vývoj inkasa daně z převodu nemovitých věcí v letech 1993–2022; zdrojem Finanční správa (2023), Údaje z výběru daní, Vývoj inkasa za vybrané druhy daní a dalších příjmů za ČR v letech 1993–2002. Kompletní datová sada zpřístupněna prostřednictvím <https://statistiky.financnisprava.cz/cs/evidence-dani/vyvoj-inkasa-vybranych-dani/> [cit. 12. 12. 2022]

Vývoj inkasa daně z nabytí nemovitých věcí v letech 2014–2022
(v mil. Kč)

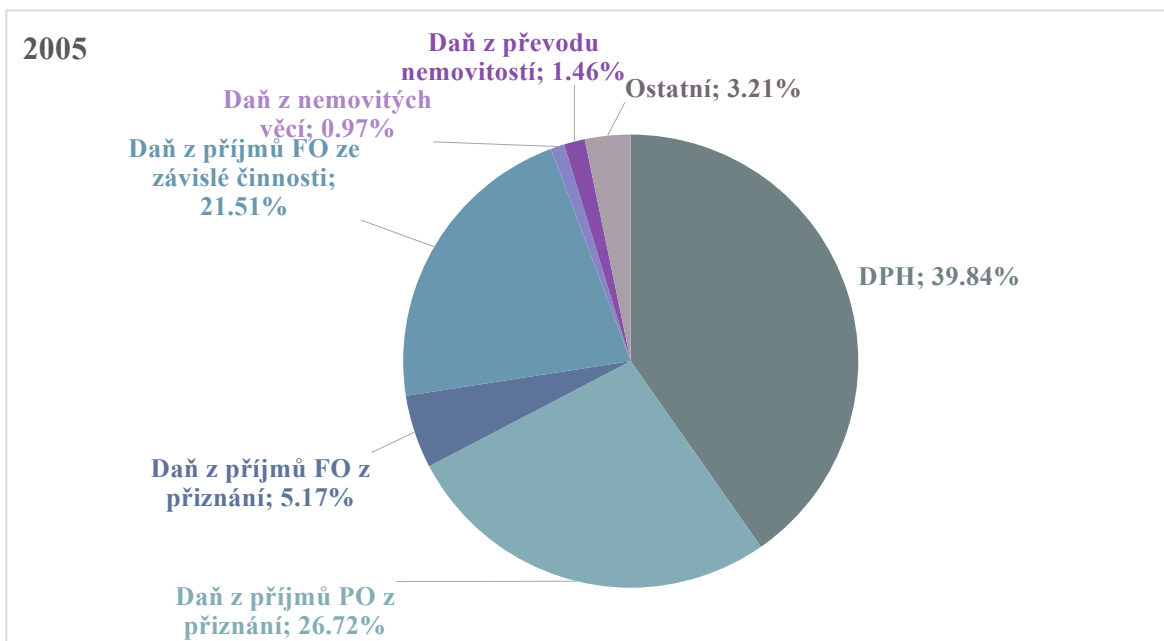


Graf 14; Vývoj inkasa daně z nabytí nemovitých věcí v letech 2014–2022, zdrojem Finanční správa (2023), Údaje z výběru daní, Vývoj inkasa za vybrané druhy daní a dalších příjmů za ČR v letech 1993–2002. Kompletní datová sada zpřístupněna prostřednictvím <https://statistiky.financnisprava.cz/cs/evidence-dani/vyvoj-inkasa-vybranych-dani/> [cit. 12. 12. 2022]

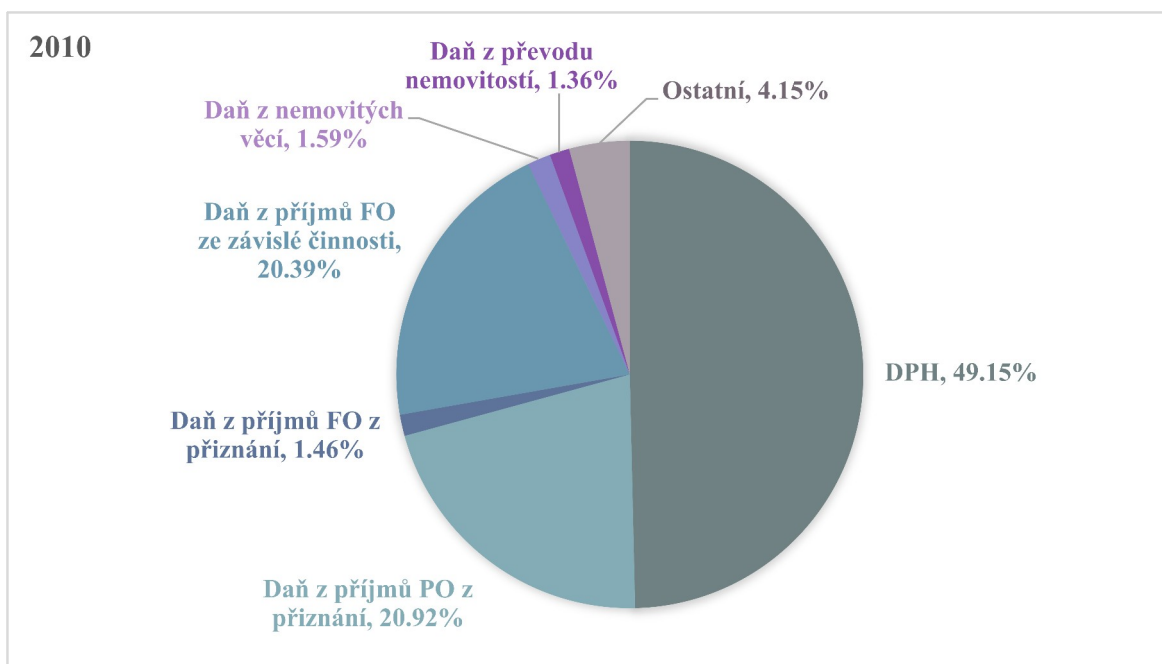
V následujících grafech je zobrazen podíl jednotlivých daní na celkovém inkasu do veřejných rozpočtů v letech 1995, 2005 a 2015, a následně v roce 2020, posledním roce, kdy byla daň z nabytí nemovitých věcí vybírána. Ve všech letech je patrné, že jak daň z převodu nemovitostí, tak následně daň z nabytí nemovitých věcí tvoří pouze zlomek celkového inkasa.



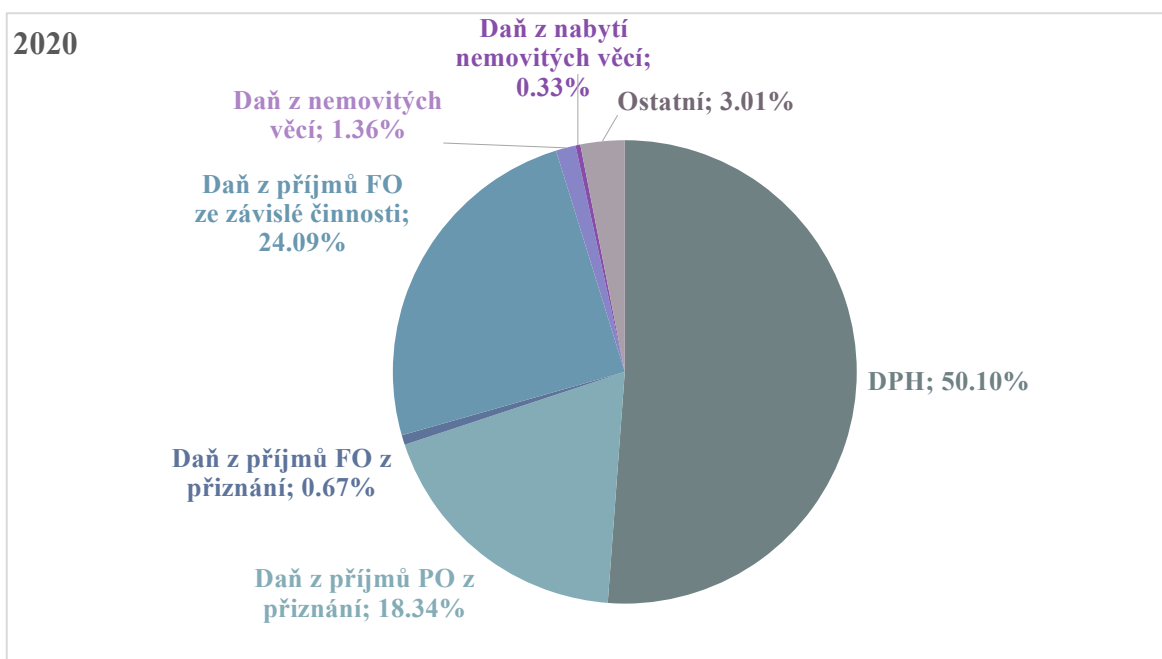
Graf 15; Podíl jednotlivých daní na inkasu 1995; zdrojem Finanční správa (2023), Údaje z výběru daní, Vývoj inkasa za vybrané druhy daní a dalších příjmů za ČR v letech 1993–2020



Graf 16; Podíl jednotlivých daní na inkasu 2005; zdrojem Finanční správa (2023), Údaje z výběru daní, Vývoj inkasa za vybrané druhy daní a dalších příjmů za ČR v letech 1993–2020



Graf 17; Podíl jednotlivých daní na inkasu 2010; zdrojem Finanční správa (2023), Údaje z výběru daní, Vývoj inkasa za vybrané druhy daní a dalších příjmů za ČR v letech 1993–2020



Graf 18; Podíl jednotlivých daní na inkasu 2020; zdrojem Finanční správa (2023), Údaje z výběru daní, Vývoj inkasa za vybrané druhy daní a dalších příjmů za ČR v letech 1993–2020

1.4. Shrnutí první kapitoly

V úvodu této kapitoly byly představeny daně jako takové, tedy jako nenávratné odčerpávání určité části důchodů vytvářených (nebo získávaných) právníckými a fyzickými osobami, a jako zdroje veřejných rozpočtů, které jsou stanoveny státem za účelem získání příjmů pro úhradu celospolečenských potřeb.

Danění nemovitých věcí bylo v této souvislosti představeno jako jeden z nejstarších způsobů, přičemž nemovité věci jsou dodnes považovány za vhodný daňový základ, protože jejich vlastnictví je transparentní a snadno zjištělné, a protože pozemky mají neměnnou geografickou polohu a jsou tak přirozenými, a doslova neměnnými, zdroji pro financování státní správy.

OECD uvádí, že primárním zdrojem pro zavádění a zvyšování převodních daní je snaha vlád získat příjmy do veřejných rozpočtů, přičemž vlády často argumentují ještě dalším důvodem – snahou zlepšit fungování trhů, bojem proti nerovnosti a snahou snížit ceny nemovitých věcí a zabránit spekulacím s těmito statky. Je přitom pravdou, že neustále roste nerovnost, která se týká především nízkopříjmových a mladých domácností.

Ve druhé části této kapitoly je popsáno, v jakých zemích a jakým způsobem jsou převodní daně zavedeny. Obsahově je tento přehled omezen na země OECD, přičemž podrobnějšího popisu se dostalo zejména zemím Evropy a dále zemím, jejichž daňové systémy jsou obsahem následujících kapitol.

Třetí část je zaměřena na právní úpravu příslušných daní v České republice, tedy na daň z převodu nemovitých věcí zavedenou zákonem č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitých věcí a následně na daň z nabytí nemovitých věcí zavedenou zákonným opatřením Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí. Výběr daně z nabytí nemovitých věcí byl zrušen zákonem přijatým v roce 2020 v rámci opatření přijatých za účelem zmírnění dopadů pandemie viru SARS-CoV-2, který byl dále argumentován podporou investic do nemovitých věcí.

Jak vyplývá z grafů uvedených v této třetí části, tvořilo inkaso převodních daní pouze zlomek celkového inkasa daní. Ani v jednom z pozorovaných roků (1995–2020) nepřesáhl podíl těchto daní 1,14 %.

2. Vliv na cenu nemovitých věcí

Tato druhá kapitola je první z celkem tří kapitol, které se budou zabývat konkrétními vlivy převodních daní. Zaměřením této kapitoly je jejich vliv na cenu nemovitých věcí (tedy na jejich transakční cenu, či na cenu, za kterou byly předmětné transakce uskutečněny).⁵²

Tematicky je kapitola rozdělena na teoretický úvod představující vliv daní na ceny statků obecně. Teoretické poznatky budou následně zkoumány, aplikovány a potvrzovány či vyvraceny představením konkrétních studií.

2.1. Teorie vlivu daní na cenu statků

V nejobecnější rovině lze vliv daní (jakýchkoliv) na cenu statků, které tvoří předmět daně, demonstrovat na příkladu z publikace ekonoma Mankiwa (2021). Mankiw sice využívá příklad zdanění zmrzliny, ale jeho příkladné vysvětlení tohoto efektu je použitelné i při zkoumání vlivu zavedení daně z převodu či nabytí nemovitých věcí.

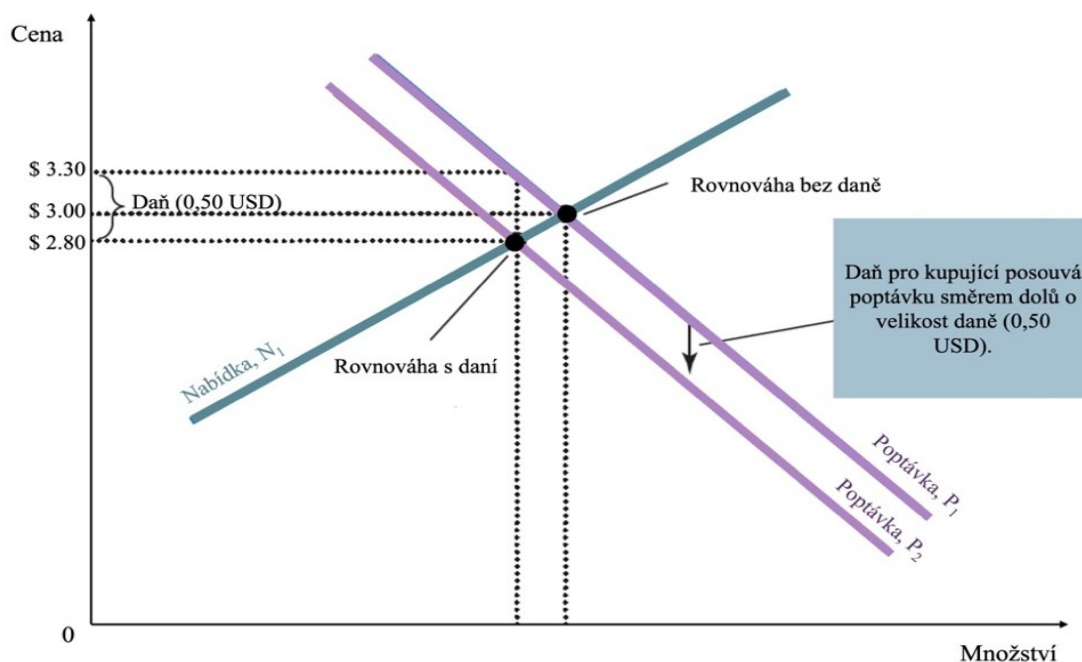
V Mankiwově „daňovém příběhu“, v němž stojí zmrzlina 3 dolary, dochází k zavedení „zmrzlinové“ daně, která je uvalena na poptávajícího a která činí 0,50 dolaru za kus.⁵³ Na nabídkové křivce se vliv této daně zprvu neprojeví, protože prodávající mají stejné pobídky snažit se zmrzlinu prodat za stejných podmínek jako před zavedením daně, zatímco na poptávkové křivce dochází k posunu v tom smyslu, že zmrzlina se stává pro kupujícího méně

⁵² V této souvislosti je třeba vysvětlit rozdíl mezi cenou a hodnotou, a význam ceny obvyklé, a jak jsou tyto termíny používány v této diplomové práci. Zatímco **cena je vyjádření konkrétní, objektivní částky požadované, nabízené nebo zaplacené za statek, hodnota je skutečností neobjektivní**. Hodnota je obecně chápána jako odhad ceny, který je platný za určitých podmínek. Hodnota „je názor za nejpravděpodobnější cenu“, a jako taková se „**hodnota může, ale nemusí, rovnat ceně**.“ V rámci daňových právních předpisů je cena / hodnota statku důležitá pro určení daňového základu (a v případě progresivních daní také pro určení konkrétní sazby daně).

Ve většině právních předpisů, včetně těch náležejících do českého právního řádu, se přitom nevychází jen z ceny, za kterou byla transakce uskutečněna, ale z tzv. ceny obvyklé, která spíše odpovídá termínu hodnota. V českém právním předpisu je tato cena určena na základě Zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o oceňování majetku**“). Tento zákon přitom stanoví, že cenou obvyklou je „cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popř. obdobného majetku v obvyklém obchodním styku ke dni ocenění“ (§ 2 odst. 2 Zákona o oceňování majetku). Při určení ceny obvyklé se zohledňují všechny podstatné objektivní okolnosti, které mají na cenu vliv, s výjimkou mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Jednotlivé studie tak mnohdy pracují s termínem hodnota („value“) namísto ceny, protože daňovým základem může být jak cena („price“ ve smyslu transakční ceny), tak cena obvyklá určená odhadem na základě provádějících právních předpisů. Ve většině zemí přitom platí, že daňovým základem bude ta z cen, která je vyšší. V mnoha studiích a taktéž v této práci se tak v určitých situacích pracuje s termínem „hodnota“ a má se tím na mysli ta hodnota, která je rozhodná pro určení daňového základu. [ZDROJ: Ministerstvo financí ČR (2022), ze Stanoviska k obvyklé ceně po 1.1.2021]

⁵³ Z příkladu nelze jednoznačně určit, jestli by se jednalo o DPH nebo daň spotřební, případně jestli by se spíše jednalo povahově o poplatek. Tato „zmrzlinová daň“ je totiž mimo jiné zavedena za konkrétním účelem – na úhradu letních aktivit pořádaných městem pro obyvatele. Sám Mankiw daň v původním znění popisuje pouze následně: „*suppose that our local government passes a law requiring buyers of ice-cream cones to send 0,50 to the government for each ice-cream cone they buy.*“

atraktivní, neboť kupující již posuzuje přidanou hodnotu předmětného statku ve vztahu k jeho ceně. V důsledku toho pak s každým zvýšením ceny klesá množství poptávané zmrzliny, protože kupující se dívají na celkovou cenu včetně daně, jejich poptávka po zmrzlině bude taková, jako by tržní cena byla o 0,50 dolaru vyšší, než ve skutečnosti je. Aby tedy prodávající učinil zmrzlinu znovu atraktivní pro kupující, musí její cenu snížit.⁵⁴ Tento proces je zaznamenán na následujícím grafu.



Graf 19; Vliv zavedení daně na poptávajícího; zdrojem Mankiw (2021), str. 123

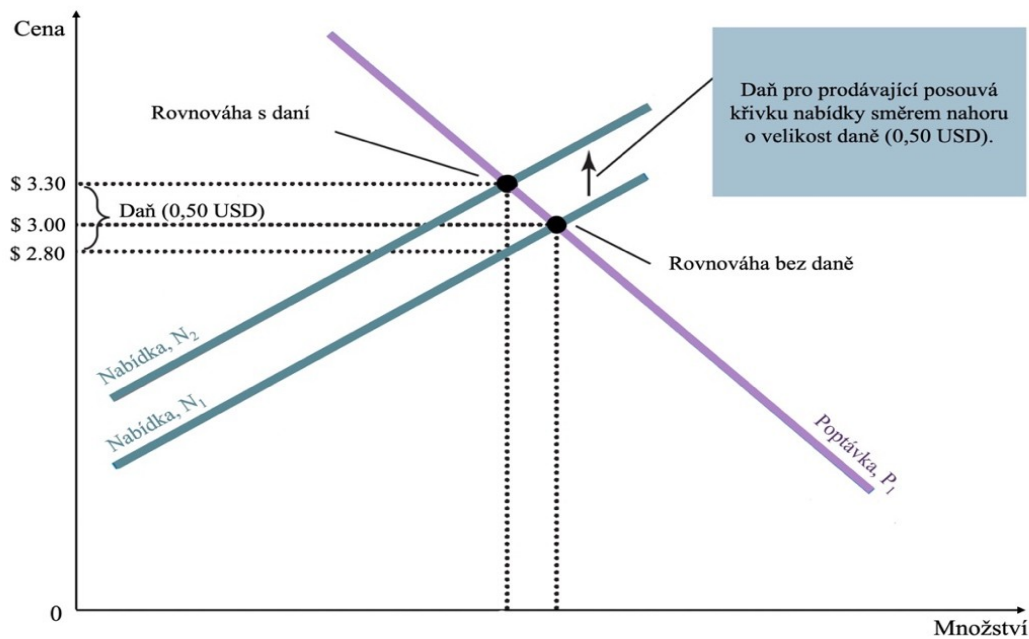
Vliv daně je tedy v celkovém dopadu negativní jak pro kupující, tak pro prodávající. Tržní cena zmrzliny totiž klesla ze 3 dolarů na 2,80 a prodávající tak na každém prodaném kornoutu trátí oproti výchozímu stavu 0,20 dolaru, zatímco kupující platí 3,30 dolaru včetně nově zavedené daně, tedy o 0,30 dolaru více než před jejím zavedením. Rovnovážné množství navíc kleslo ze 100 na 90 kornoutů; 10 transakcí se tak v důsledku daně vůbec neuskuteční. V důsledku tedy lze obecně říci, že daňové břemeno ponese jak kupující, tak prodávající.⁵⁵

Druhý příklad od téhož autora, který bude v této práci zmíněn, se zabývá vlivem zdanění prodávajících na fungování trhu. Výchozí situace je stejná jako v příkladě se zdaněním kupujícího, a opětovně se jedná o „zmrzlinovou daň“, tentokrát však v podobě přímé daně dopadající na prodávající zmrzliny. Po jejím zavedení poptávková křivka zůstává primárně

⁵⁴ Mankiw (2021), str. 129

⁵⁵ Mankiw (2021), str. 129

stejná, zatímco na nabídkové křivce dochází hned se zavedením nové daně k posunu, jelikož tato daň zvýšila prodávajícím náklady, v důsledku čehož budou nabízet menší množství za původní cenu. „Při jakékoliv ceně pak budou prodávající nabízet takové množství zmrzliny, jako by cena byla o 0,50 nižší, než je.“ To znamená, že cena na trhu bude přesně o tuto částku vyšší, aby si prodávající vynahradil to, oč v důsledku zavedení „zmrzlinové daně“ přišel.⁵⁶



Graf 20; Vliv zavedení daně na poptávajícího; zdrojem Mankiw (2021), str. 122

Výše popsaná reakce trhu reflektuje jev nazývaný daňová incidence. Daňová incidence představuje, kdo ponese daňové břemeno, tedy kdo bude ve finále tím, z jehož „peněženky“ bude daná daň hrazena. Daňové břemeno v konečném důsledku vždy nesou jednotlivci nebo domácnosti. Oproti tomu instituce, jako jsou obchodní společnosti a vysoké školy, nemají skutečnou schopnost platit daně. Daně placené obchodními společnostmi budou vždy dopadat na zákazníky, vlastníky či zaměstnance. A toto daňové břemeno daně nenesou vždy zcela ti, kteří jsou původně odpovědní za její zaplacení. Daňová zátěž je často přímo či nepřímo přenášena na jiné osoby. Hovoříme-li tedy o daňové incidenci, máme na mysli konečné rozložení daňového břemene.⁵⁷

Co do hodnotového určení vlivu těchto daní, nelze samozřejmě vliv „zmrzlinové daně“ z Mankiwova příběhu zevšeobecnit a říci, že kupující a prodávající se vždy budou dělit

⁵⁶ Mankiw (2021), str. 130

⁵⁷ Case, Fair, Oster (2011), str. 396

o daňové břemeno v poměru 30:20 centů. Určení, v jakém poměru ponese daň kupující a v jakém prodávající je totiž určena elasticitou nabídky a poptávky na trhu s daným statkem na který se daň vztahuje, přičemž čím větší elasticita, tím větší daňové břemeno ta která strana ponese.⁵⁸

Pokud máme velice elasticitou nabídku a relativně neelastickou poptávku, budou prodávající reagovat na změny v ceně velice citlivě, zatímco kupující takovou citlivost neprojeví – to bude ve výsledku znamenat, že cena, kterou získá prodávající jejím představením, příliš neklesne, zatímco cena hrazená kupujícím se značně zvýší. V této situaci by tedy většinu daňového břemene nesl kupující.⁵⁹ V rámci trhu s nemovitými věcmi (resp. bydlením) platí, že pružnější nabídka bydlení znamená, že ekonomika snadněji poskytuje další byty, pokud je po nich poptávka. Vyšší elasticita nabídky je proto ukazatelem vyšší ekonomické efektivity a také lepšího začlenění, protože zabraňuje růstu cen, který by ohrozil přístup k bydlení.⁶⁰

V případě, že by to však nabídka byla relativně neelastická a současně by poptávka byla velice elasticou, reagovali by kupující, na rozdíl od prodávajících, na ceny velmi pružně. To by znamenalo, že jimi hrazená cena by příliš nestoupla, zatímco cena, kterou obdrží prodávající, výrazně poklesne.⁶¹

Elasticita ovlivňuje daňovou incidenci, protože v podstatě měří ochotu kupujících (spotřebitelů) a prodávajících (výrobců) opustit trh, když se podmínky stanou nepříznivými. Malá elasticita poptávky znamená, že kupující nemají dobré alternativy ke spotřebě toho kterého konkrétního zboží. Malá elasticita nabídky znamená, že prodávající nemají dobré alternativy k výrobě toho kterého konkrétního zboží. Když je zboží zdaněno, strana trhu s menšími dobrými alternativami je méně ochotna opustit trh, a proto nese větší břemeno daně.⁶²

Nelze jednoduše určit, zda je trh s nemovitými věcmi, respektive nabídka či poptávka na něm, elasticou. Studie OECD z roku 2019 zabývající se pružností (elasticitou) nabídky na trhu

⁵⁸ Mankiw (2021), str. 125

⁵⁹ Mankiw (2021), str. 126

⁶⁰ Cavalleri, Cournède a Özsöğüt (2019), str. 6

⁶¹ Mankiw (2021), str. 126

⁶² Case, Fair, Oster (2011), str. 396

s nemovitými věcmi uzavírá (a potvrzuje dříve provedené studie), že nabídka bydlení reaguje na poptávkové šoky v různých zemích různě. První skupina zemí vykazuje silnou reakci na poptávkový tlak, přičemž elasticita nabídky se odhaduje výrazně nad jednou: Irsko, Norsko, Švédsko a Spojené státy. Na druhé straně jsou odhady elasticity nabídky výrazně nižší než jedna v Rakousku, Belgii, Francii, Německu, Izraeli, Itálii, Nizozemsku a Švýcarsku. Třetí skupina hned třinácti zemí pak má elasticitu nabídky rovnu jedné – Austrálie, Kanada, Dánsko, Finsko, Maďarsko, Japonsko, Nový Zéland, Portugalsko, Španělsko, Slovensko, Slovinsko, Jihoafrická republika a Spojené království.⁶³

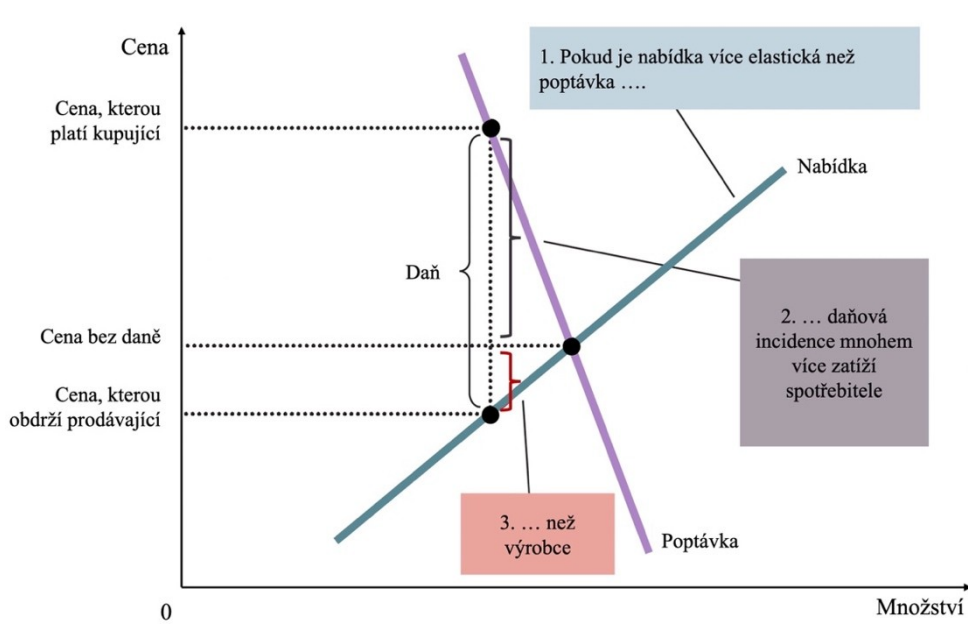
Na elasticitu však mohou mít vliv rozličné externí faktory, jak lze spatřovat za stávající situace na realitním trhu. Nicméně, v obecné rovině lze tyto příklady využít k demonstraci toho, že ve většině případů ponese daňové břemeno jak prodávající, tak kupující, pouze se bude měnit podíl, v jakém si daňové břemeno rozdělí.

Následující dva grafy pak představují situace, kdy nejprve existuje elastická nabídka a neelastická poptávka, a následně situaci opačnou, kdy je na trhu neelastická nabídka a elastická poptávka.

⁶³ Důvodem těchto rozdílů mohou být například geografická omezení či regulace využití půdy omezující další rozvoj měst nebo snižují pobídky pro novou výstavbu. Zajímavým závěrem, ke kterému autoři této studie došli, zejména v rámci nedávných diskuzí k regulovanému nájemnému, je skutečnost, že přísnější regulace nájemného jsou spojeny s nižší elasticitou nabídky. Je tomu pravděpodobně proto, že snižují očekávaný zisk z nájemného, a tím i motivaci ke stavbě nových bytů.

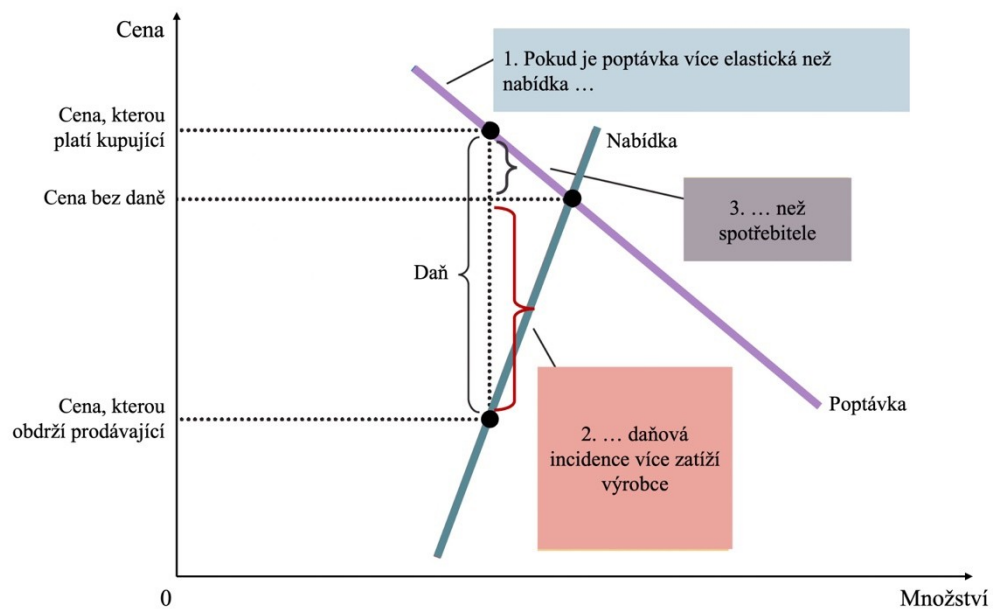
[Cavalleri, Cournède a Özsögüt (2019), str. 8, 14]

a) Elastická nabídka, neelastická poptávka



Graf 21; Trh s elastickou nabídkou a neelastickou poptávkou; zdrojem Mankiw (2021), str. 126

b) Neelastická nabídka, elastická poptávka



Graf 22; Trh s neelastickou nabídkou a elastickou poptávkou; zdrojem Mankiw (2021), str. 126

2.2. Praktické postřehy vlivu převodních daní na převodní ceny nemovitých věcí

První práce, která bude v této kapitole zmíněna, byla provedena v prostředí města Filadelfie.⁶⁴

Autoři Benjamin, Coulson a Yang (1993) v této studii nazvané „*Real estate transfer taxes and property values: The Philadelphia story*“ vycházeli z právní úpravy, kde si platbu této převodní daně mezi sebe dělili prodejce a kupující, a to nominálně. Tato skutečnost vzhledem k předpokládané neelastické nabídce na trhu s nemovitými věcmi⁶⁵ autory dovedla k prvotnímu závěru, že prodávající bude nejen hradit svoji polovinu, ale také bude nucen snížit cenu nemovitých věcí o hodnotu poloviny daně, kterou měl hradit kupující.¹

Po propočtení všech proměnných autoři dochází k obecnému závěru, že po 1. červenci 1988, kdy zvýšení sazby daně z převodu nemovitých věcí nabylo účinnosti, došlo k 8% poklesu v cenách zkoumaných nemovitých věcí. Došlo tedy ke snížení, jehož procentuální vyjádření převyšuje polovinu sazby daně – tedy predispoziční hodnotu, o kterou autoři předpokládali, že budou ceny sníženy. Autoři uvádějí několik potenciálních důvodů tohoto rozdílu, který nazývají „*overdiscounting*.“ Prvním z nich jsou psychologické účinky zpráv o plánovaném zvyšování předmětné daně, a o špatné finanční situaci města obecně. Pokud se totiž město potýká s finančními problémy, může hrozit další budoucí zvyšování jakékoliv místní daně, což samo o sobě může snižovat hodnotu nemovitých věcí. Druhým hlavním důvodem pak jsou nedokonalosti na hypotečním trhu. Obecně ale autoři docházejí k závěru, že ve městě Filadelfii prodávající nese nejen obě poloviny odváděné daně, ale dokonce došlo ke snížení cen nad rámec sazby této daně, a ztráta na zisku prodávajícího je tak ještě vyšší, než autoři předpokládali. Ačkoliv je pravděpodobné, že se na míře snížení cen nemovitých věcí podepsaly i jiné faktory, než zvýšení předmětné daně, dá se předpokládat, že její vliv byl zdaleka nejsilnější.⁶⁶

⁶⁴ V roce 1988 došlo ve Filadelfii ke zvýšení sazby z daně nemovitých věcí z 3,5 % (včetně celostátního 1 %) na 5,07 %, přičemž tato změna nabyla účinnosti pouhý jeden měsíc po jejím přijetí. Autoři v této studii vycházeli z dat vzorku prodeje jednogeneračních rodinných domů ve městě Filadelfii a sousedícím okrskem Montgomery (jednalo se o domy, které již byly na trhu nějakou dobu, nebyly ničím atypické a nedošlo k žádnému financování za nižší než tržní sazby ani k neobvyklému obsahu převodních smluv). Jednalo se o prodeje, které proběhly ve 30 měsíčním časovém rozmezí – od února 1987 do června 1989. Veškerá data byla poskytnuta od místní Multiple Listing Service.

[Benjamin, Coulson, Yang (1993), str. 140]

⁶⁵ Autoři ve své práci vycházejí z klíčového předpokladu, že nabídka na trhu s nemovitými věcmi je neelastická – označují tento předpoklad za věrohodný z důvodu převahy prodeje již obydlených domů nad prodeji novostaveb a také vzhledem k relativně krátkodobému charakteru dat, ze kterých vycházeli. Odůvodňují dále, že se jedná o klíčový předpoklad co do tvorby hypotéz ohledně vlivu daně na oceňování nemovitých věcí.

[Benjamin, Coulson, Yang (1993), str. 152]

⁶⁶ Benjamin, Coulson, Yang (1993), str. str. 155–157

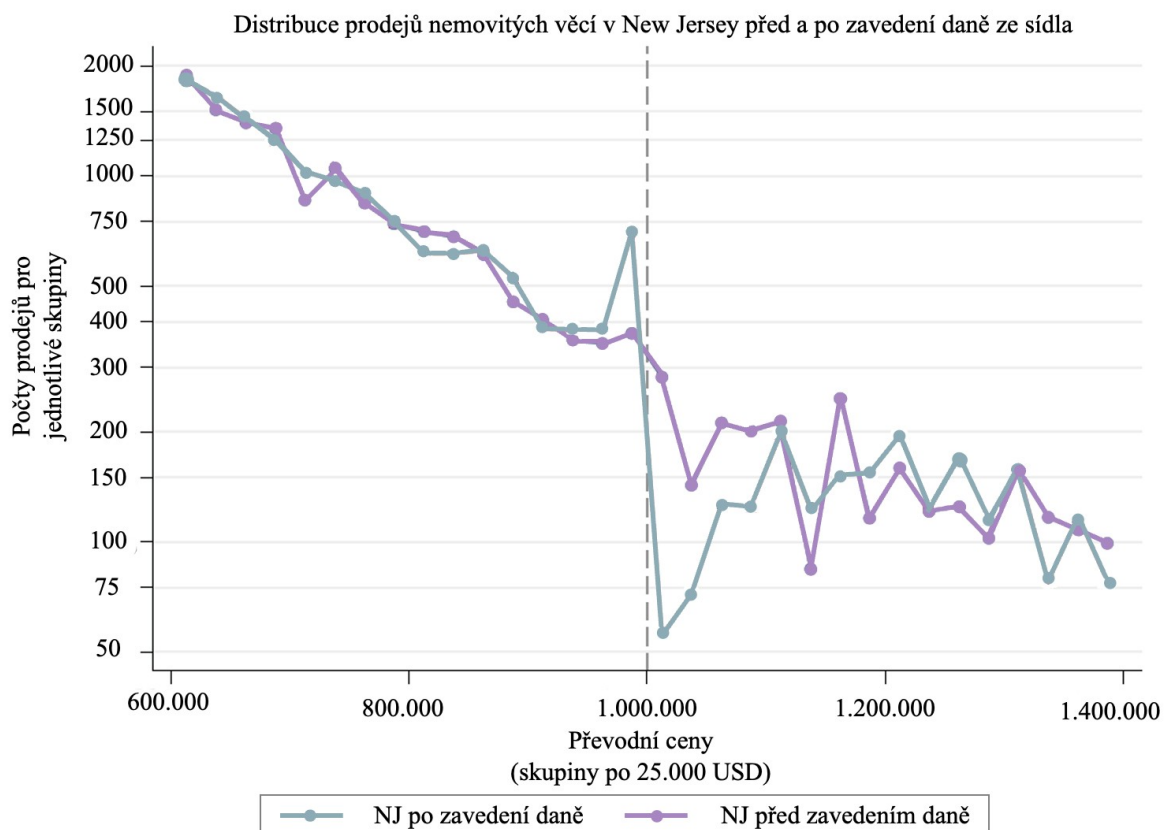
V prostředí New Yorku a New Jersey využili autoři Kopczuk a Munroe (2014) ve své studii nazvané „*Mansion Tax: The Effect of Transfer Taxes on the Residential Real Estate Market*“ velmi specifické situace. Tato města totiž současně s klasickou převodní daní zavedla tzv. daň ze sídla („*mansion tax*“) na nemovité věci jejichž převodní cena převyšuje jeden milion amerických dolarů. Autoři vycházeli z administrativních záznamů o transakcích s nemovitými věcmi ve městech New York a New Jersey, a pro svou studii využili dvou zásadních faktorů. Prvním z nich je skutečnost, že daň ze sídla je uvalena na kupujícího po překročení pevně stanovené hranice jednoho milionu dolarů, což jim umožňuje zkoumat vliv právě na hodnotu transakcí, přičemž i pod touto hranicí, jež zakládá povinnost k úhradě daně ze sídla, se daňová povinnost ve státech New York a New Jersey mění v souvislosti s celkovou hodnotou plnění, což vytváří tzv. „*notches*“. „*Notch*“ je, obecně řečeno, diskontinuita vznikající okolo jednotlivých hranic oddělující stupně progresivně stanovených daní, v jejímž důsledku nastávají situace, kdy je pro racionálně smýšlející osobu lepší mít menší zisk (prodat či koupit nemovitou věc za nižší cenu), než tuto hranici překročit, a být tak subjektem většího zdanění.⁶⁷ Druhým faktorem je existence diskontinuity v zákonné úpravě této daně v New Jersey, kde byla zavedena až v roce 2004, což autorům umožňuje zkoumat změny v chování prodávajících a kupujících před a po jejím zavedení.⁶⁸ⁱⁱ

Následující graf zobrazuje porovnání transakcí před a po zavedení daně ze sídla ve městě New Jersey. Na rozdíl od předchozí studie, ve které se autoři Best a Kleven museli pro porovnání spolehnout na vlastní odhad (kontrafaktický stav), mají autoři Kopczuk a Munroe k dispozici skutečná data jak pro případ, kdy je daň zavedena, tak pro období, kdy trh fungoval bez této daně.

⁶⁷ Toto vysvětlení daňových „*notches*“ je převzato z práce, jež se zabývala tímto jevem v oblasti daně z příjmu, kde „*notches*“ vedou k tomu, že v určitých situacích bude pro danou osobu výhodnější, pokud si vydělá méně, než aby platila větší daň. I přesto, že se v této práci autorka zabývá daní jinou, je zde tato definice použitelná.

[Kleven, Waseem (2011), str. 30–31]

⁶⁸ Kopczuk, Munroe (2014), str. 18



Graf 23; Distribuce prodejů nemovitých věcí v New Jersey před a po zavedení daně ze sídla; zdroj: Kopczuk a Munroe (2014), str. 24

Co se ceny nemovitých věcí týká, docházejí Kopczuk a Munroe k závěru, že na tento faktor má daň ze sídla signifikantní vliv. V New Yorku nacházejí velké množství transakcí, jejichž cena se pohybuje těsně pod hranicí jednoho milionu dolarů, zatímco dle nich nejsou téměř žádné, jejichž cena by jeden milion převyšovala jen o zanedbatelnou částku. Autoři prostřednictvím získaných dat zjišťují, že v důsledku zavedení daňové povinnosti ve výši deseti tisíc amerických dolarů za každou transakci v ceně jednoho milionu amerických dolarů mají prodávající, kteří by jinak mohli být ochotni prodat své nemovité věci za cenu převyšující tuto hranici, tendenci ceny snižovat tak, aby předmětné transakce byly od této daně osvobozeny. Tento efekt je natolik silný, že prodávajícím poskytnutá sleva přesahuje částku, jež by jinak měla být v rámci daňové povinnosti odvedena (tedy 10.000 amerických dolarů). Výsledky jejich výzkumu naznačují, že dochází k silnému shlukování transakcí, k jevu nazývanému „bunching“, těsně pod hranicí jednoho milionu amerických dolarů, zatímco nad touto hranicí je transakcí minimum, a to až do jejich dalšího shluku v rozmezí 1.025.000–1.050.000 USD. Přesnou hodnotu tohoto vlivu autoři určili jako 21.542,098 USD, tedy více než 200 % hodnoty předmětné daňové povinnosti. Tuto slevu tedy poskytuje prodávající, a to navzdory tomu, že,

jak je popsáno výše, k uhrazení této daně je primárně povinen kupující, čímž vzniká daňová incidence přenášející daňové břemeno na prodávajícího, a to až ve výši 200 % hodnoty daňové povinnosti kupujícího.⁶⁹

Kopczuk a Munroe na závěr své práce zkoumají, jaký vliv má daň ze sídla na celkový trh s nemovitými věcmi, tedy nejen na nemovité věci, jež jsou, respektive mohly by být, převáděny za cenu těsně nad hranicí jednoho milionu amerických dolarů, ale na všechny převody nemovitých věcí. Pod hranicí vliv daně nenalézají žádný, nad hranicí ale dochází k závěru, že proces uskutečňování transakcí („matching process“) může být v důsledku daně narušen kdekoliv. Po zavedení této daně totiž pozorují nárůst počtu a objemu slev poskytovaných prodávajícími, přičemž pokud je konečná cena blízká jednomu milionu USD, jsou slevy menší a budou tedy dosahovat jen takové výšky, která je potřeba k přenesení kupní ceny pod danou hranici, zatímco nad 1,1 milionu USD se setkáváme s většími slevami, a to i přesto, že samy o sobě cenu pod 1 milion nesníží. Autoři si tuto teorii ověřují dalšími výpočty jna potvrzují si, že vztah mezi zavedením daně a slevami poskytnutými nad hranicí 1 milionu amerických dolarů je markantní a trvalý a ovlivňuje transakce až do ceny 1,5 milionu amerických dolarů. Autoři tento fakt interpretují tak, že daň snižuje efektivitu celého trhu s nemovitými věcmi tím, že narušuje proces uskutečňování transakcí („matching process“) a vede ke snižování kvality shody mezi prodávajícím a kupujícím („match quality“).⁷⁰

V prostředí Torronta autoři Dachis, Durranton a Turner (2012) v práci nazvané „*The effects of land transfer taxes on real estate markets: Evidence from a natural experiment in Toronto*“ zkoumají, jaký vliv mělo zavedení místní daně z převodu pozemku (*Municipal Land Transfer Tax, MLTT*) se sazbou 1,1 % z hodnoty převáděné nemovité věci. Přes svůj název se tato daň vztahuje na všechny převody nemovitých věcí, včetně bytových jednotek, se kterými se zdánlivě žádná půda nepřevádí.⁷¹ Autoři zde docházejí k závěru, že zavedení této daně bylo následováno snížením ceny prodáváných jednogeneračních domů přibližně o hodnotu sazby

⁶⁹ Kopczuk, Munroe (2014), str. 19

⁷⁰ Kopczuk, Munroe (2014), str. 24

⁷¹ Toronto Municipal Code, Chapter 760, § 760 – 1 definice pojmu „eligible home“ <https://www.toronto.ca/wp-content/uploads/2017/10/9886-MLTT-Toronto-Municipal-Code-Chapter-760-2008.pdf> [cit. 17. 5. 2022]

této daně, tedy o 1,1 %.⁷² Tato hodnota je průměrem výsledků několika ekonomických modelů, které autoři sestavili.ⁱⁱⁱ

V prvním, základním, modelu vzali v úvahu pouze proměnnou časovou (měsíční ukazatel) a proměnnou geografickou (poštovní směrovací číslo). Docházejí k závěru, že v tomto prvním modelu má zavedení daně z převodu nemovité věci vliv na cenu nemovitých věcí v procentuálním vyjádření 1,3%. V dalších modelech pak autoři přidávají další proměnné a zpřesňují tak své odhady. Ve druhém tak jsou přidány vlastnosti domu, a tato změna vede ke snížení odhadovaného vlivu této daně na ceny zkoumaných nemovitých věcí na 0,8%. Ve třetím modelu pak autoři do modelu navíc promítli proměnné měsíčních ukazatelů za dobu tři měsíce před účinností zavedení této daně a tři měsíce po jejím zavedení. V tomto třetím modelu pak hodnota poklesu cen nemovitých věcí po zavedení této daně odpovídá 0,9 %. Modelů s různými modifikacemi pak bylo užito celkem osm (autoři dále užili proměnné vzdálenosti od hranice města a časových a vzdálenostních trendů, a jejich kombinace), jejich výsledky se ale nijak výrazně nevzdalují od hodnoty 1,1 % coby vlivu na cenu transakcí, tedy od hodnoty odpovídající sazbě daně.⁷³

V prostředí australského daňového systému (konkrétně Nového Jižního Walesu) se vlivu daně z převodu nemovitých věcí (zde nazývané kolkovným), věnují autoři Davidoff a Leigh (2013) ve své studii nazvané „*How Do Stamp Duties Affect the Housing Market?*“^{74iv} Autoři této studie docházejí k závěru, že ve všech oblastech (poštovních směrovacích číslech) je krátkodobým dopadem desetiprocentního zvýšení kolkovného snížení cen nemovitých věcí o 3 %. Tento efekt je větší u domů nacházející se v blízkosti hranic teritorií. Vzhledem k tomu, že kolkovné činí v průměru pouze 2–4 % hodnoty nemovité věci, tyto výsledky znamenají, že ekonomický dopad daně je zcela výhradně na straně prodávajícího, tj. ceny klesají minimálně

⁷² Tato studie vychází z období 1995–2005, ve kterém ontarijské celostátní “kolkovné” (činilo průměrně 3 % z hodnoty převáděné nemovité věci. Zkoumaná daň z převodu pozemku s 1,1% sazbou se ukládá souběžně s touto daní státní. Odhady autorů jsou založeny na údajích, které popisují prodej 139.266 rodinných domů v oblasti většího Toronta, které byly v období od ledna 2006 do srpna 2008 zapsány do seznamu MLS (Multiple Listing Service). Studovaná oblast zahrnuje zejména Toronto a všechny okolní obce: Mississauga, Brampton, Vaughn, Richmond Hill, Markham a Pickering. U každé transakce autoři sledovali prodejní cenu, datum podpisu smlouvy, datum uzavření transakce a poštovní směrovací číslo nemovité věci, a přibližně 40 charakteristik domu (např. vytápění; garáž; sklep; počet podlaží; čtverečních stop a velikosti pozemku). Z analýzy byla vyloučena kondominia.

[Dachis, Durranton a Turner (2012), str. 8–9]

⁷³ Dachis, Durranton a Turner (2011), str. 18

⁷⁴ V Austrálii má každá jurisdikce právo určit si výši sazby kolkovného. Například v Novém Jižním Walesu je struktura této daně strmě progresivní, s mezními sazbami zvyšujícími se z 1,25 pro prvních 14.000 USD hodnoty nemovité věci až na 7 % pro částkou, o kterou hodnota nemovité věci přesahuje 3 miliony USD. Právě rozdílnosti v nastavení této daně využívají k tomu, aby posoudili, jaký vliv tato daň má.

o celou částku daně. Autoři provedli různé kontroly robustnosti. V rámci nich odhadli dopad daní v regionech v blízkosti hranic teritorií, což jim umožnilo zohlednit možnost, že vliv daní na chování může být větší u jednotlivců, kteří si mohou snadněji koupit dům v jiné jurisdikci.

75

Na Spolkovou republiku Německo se zaměřili autoři Dolls, Fuest, Krolage a Neumeier (2019) ve studii nazvané „*Who Bears the Burden of Real Estate Transfer Taxes? Evidence from the German Housing Market*“.⁷⁶ V první části práce se autoři zaměřují na vliv zvýšení sazby daně z převodu nemovitých věcí na ceny těchto nemovitých věcí. V empirické části práce autoři používají studii událostí.^v

Docházejí zde k závěru, že ceny nemovitých věcí začínají klesat ihned po zavedení zvýšené daňové sazby. Dochází k postupnému poklesu cen, až cenová odezva dosáhne po roce minima kolem 0,03. Z toho vyplývá, že zvýšení sazby daně z převodu nemovitých věcí o jeden procentní bod snižuje ceny v průměru o 3 %, což znamená, že snížení ceny nemovité věci převyšuje zvýšení daňového zatížení u jednotlivých transakcí. V rámci kontroly robustnosti pak autoři opakují tentýž test na jednotlivé druhy nemovitých věcí – byty, bytové domy a rodinné domy. Docházejí zde k závěru, že byty a bytové domy jsou na zvýšení sazby daně z převodu nemovitých věcí citlivější, jelikož 1% nárůst v této sazbě vede ke snížení jejich ceny až o 4 %. Naproti tomu u rodinných domů, u nichž zvýšení sazby daně o jeden procentní bod vede ke snížení ceny o 2 %, je cenová reakce s minimálními koeficienty zhruba o 0,02 menší. Snížení ceny tak převyšuje zvýšení daňového zatížení nejen u souhrnného vzorku, ale i u všech tří typů nemovitých věcí.⁷⁷

⁷⁵ Ve vztahu ke zmíněnému autoři vysvětlují, že pokud vycházíme z kolkovného ve výši 4 % z hodnoty nemovité věci, pak by elasticita 0 % znamenala, že daň nese pouze kupující, elasticita mezi 0 a -0,04 že ji nesou společně kupující a prodávající, elasticita rovna 0,04 naznačuje, že daň nese prodávající. Pokud však elasticita menší než -0,04, prodávajícího daň zasahuje více, než kolik odpovídá nominální hodnotě vzniklé daňové povinnosti, a ceny nemovitých věcí tak klesají o více, než kolik činí kolkovné. [Davidoff a Leigh (2013), str. 406–408]

⁷⁶ Autoři využili souboru dat zahrnujícího 17 milionů nemovitých věcí nabízených k prodeji v období 2005–2019. Data byla získána analýzou realitních inzerátů ze 140 různých zdrojů, včetně online realitních portálů, jako je ImmobilienScout24.de, a regionálních a nadregionálních novin. Tento datový soubor zároveň umožnil autorům zahrnout do studie celou řadu charakteristik nemovitých věcí, jako je jako je nabídková cena, první a poslední den, kdy byla nemovitá věc uvedena v nabídce, podlahová plocha, rok výstavby a také několik charakteristik vybavení.

[Dolls, Fuest, Krolage a Neumeier (2021), str. 3]

⁷⁷ Dolls, Fuest, Krolage a Neumeier (2021), str. 18–19

Autoři dále jako zajímavé vyzdvihují, že ceny začínají reagovat již před reformou hned po předložení návrhu zákona. To potvrzuje význam anticipačních efektů. Pokud je totiž nemovitá věc nabízena k prodeji krátce před účinností změny sazby daně z převodu nemovitých věcí, je nepravděpodobné, že transakce bude dokončena před datem zavedení, což znamená, že se na transakci již bude vztahovat nová vyšší sazba

Autoři této studie se také zaměřili na otázku, nakolik je distribuce vyjednávací síly mezi prodávajícími a kupujícími prediktivním faktorem pro rozsah cenové reakce na změnu v sazbě daně z nemovitých věcí.⁷⁸ V regionech se smršťujícími se trhy s nemovitými věcmi autoři pozorují zpravidla nevýznamný vliv změny sazby daně z převodu nemovitých věcí, jelikož se zde očekává, že vyjednávací síla prodávajícího bude nízká, zatímco v rostoucích regionech cenové reakce odpovídají trendu, který byl popsán výše (cenová reakce v procentních bodech převyšuje procentní změnu v sazbě daně).⁷⁹

Situaci ve Spolkové republice Německo se zabývali také autoři Christofzik, Feld a Yeter (2020) v práci nazvané *Heterogeneous price and quantity effects of the real estate transfer tax in Germany*.⁸⁰ Tito autoři docházejí k závěru, že po oznámení zvýšení daně o jeden procentní bod v tisku se nabídková cena za metr čtvereční současně sníží přibližně o 3 %. Tento negativní anticipační efekt lze vysvětlit relativně dlouhým časovým horizontem, který je nutný k dokončení koupě domu. V následujících čtvrtletích se ceny mírně zvyšují, takže se vliv již statisticky neliší od nuly. Po provedení reformy – k němuž ve většině případů dochází tři čtvrtletí po oznámení v tisku – ceny opět klesají a zůstávají 3 % pod svým trendem i na konci sledovaného období. Vzhledem k tomu, že došlo ke zvýšení o 1 procentní bod, a cena se v důsledku toho snížila o 3 %, pokles cen je vyšší než zvýšení daňového zatížení.⁸¹

⁷⁸ Vzhledem k tomu, že vyjednávací síla není přímo pozorovatelná, použili autoři zástupný ukazatel. Využívají dat poskytnutých Spolkovým úřadem pro výstavbu a regionální plánování (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (dále jen „BBSR“), název v angličtině „Federal Office for Building and Regional Planning“), aby mohli porovnat různé regiony trhu s bydlením, které se liší svou demografickou a socioekonomickou strukturou, a tedy velmi pravděpodobně i způsobem rozdělení vyjednávací síly mezi kupující a prodávající. BSR klasifikuje regiony trhu s bydlením jako „silně rostoucí“, „rostoucí“, „bez jasného trendu“, „smršťující se“ nebo „silně se smršťující“ v závislosti na realizaci následujících ukazatelů: a) průměrný roční přírůstek obyvatelstva (v %), b) průměrné roční celkové migrační saldo (na 1 000 obyvatel), c) průměrná roční změna počtu obyvatel v produktivním věku (tj. osoby ve věku 20–64 let; v %), d) průměrná roční změna počtu zaměstnanců podléhajících odvodům na sociální pojištění (v %), e) průměrná roční změna míry nezaměstnanosti (v %) a f) průměrná roční změna příjmů z místních daní z podnikání na obyvatele (v %). V těchto regionech pak uplatní skutečnost, že rostoucí regiony trhu s bydlením se vyznačují převisem poptávky po bytech a domech, což znamená vyšší vyjednávací sílu prodávajících, zatímco zmenšující se regiony se vyznačují převisem nabídky po bytech, což znamená vyšší cenu kupujících. Zmíněné čtyři druhy regionů pak autoři rozdělí na dvě skupiny, a to „rostoucí“ a „silně rostoucí v jedné, a „smršťující se“ a „silně se smršťující“ ve druhé.

⁷⁹ Dolls, Fuest, Krolage a Neumeier (2021), str. 20–21

⁸⁰ Za využití designu studie událostí a rozsáhlého souboru dat zkoumají autoři výše popsanou ústavní reformu fiskální federalismu v Německu v roce 2006. Využívají zejména empirickou analýzu. Jejich vzorek dat se skládá ze čtvrtletního pozorování za období od roku 2007 do roku 2017. Hlavní závislou proměnnou v jejich empirické analýze je logaritmus mediánu nabídkových cen za metr čtvereční domů na úrovni okresů pro všech 402 německých okresů a měst bez okresů. Údaje o cenách jsou získávány z hlavní německé internetové stránky o nemovitých věcech, ImmobilienScout24 a jsou poskytovány prostřednictvím Výzkumného datového centra Porůří při RWI-Leibnizově institutu pro ekonomický výzkum. Autoři dále využívají cenových indexů rezidenčních nemovitých věcí poskytovaných Německou spolkovou bankou a souhrnného indexu vytvořeného na základě poptávkových cen vážených počtem obyvatel.

[Christofzik, Feld a Yeter (2020)]

⁸¹ Christofzik, Feld a Yeter (2020)

Specifickou součástí trhu se v rámci Spolkové republiky Německo zabývají autoři Baudisch a Dresselhaus (2018), kteří se zaměřili na dopad německé daně z převodu nemovitých věcí na transakce a ceny (po zdanění) komerčních budov a volných komerčních pozemků – jak naznačuje již název jejich práce, „*Impact of the German real estate transfer: Tax on the commercial real estate market*“.⁸² Zvýšení sazby daně o 1 % vede ke snížení cen kanceláří až o 0,22 %. U ostatních komerčních nemovitých věcí dochází ke snížení cen o 0,19 %. U volných komerčních pozemků došlo ke zvýšení cen o 0,36 %. Tyto výsledky naznačují, že rozdílná elasticita na trhu s komerčními budovami a komerčními pozemky vede k tomu, že v případě budov nese daňové břemeno prodávající, v případě pozemků jej ponese kupující.⁸³

Autoři Best a Kleven (2016) ve své studii nazvané „*Housing Market Responses to Transaction Taxes: Evidence From Notches and Stimulus in the UK*“ využili tzv. „kolkovných prázdnin“ ve Velké Británii.⁸⁴

Kolkovné ve Velké Británii je stanoveno s progresiví sazbou. To autorům umožňuje zkoumat statické cenové „notches“, tedy shluky v cenách transakcí způsobené stanovením prahových hodnot pro jednotlivé sazby progresivně stanovené kolkovného z převodu nemovitých věcí za situace, kdy nedocházelo k žádným změnám co do právní úpravy této daně. Zaměřují se proto na transakce, na které se vztahují následující daňové sazby: 3% sazba pro transakce v hodnotě 250.00 až 500.000 GBP a 5% sazba pro transakce v hodnotě 500.000 až 1.000.000.^{vi}

Následující grafy obsahují jak faktické (empirické) rozdělení cen nemovitých věcí (ve skupinách po 5.000 GBP, tak odhadované kontra-faktuální rozdělení. Odhad kontrafaktuálního rozdělení ve zkratce znamená postup, kterým autoři odhadují, jak by ceny

⁸² Autoři využívají metody panelové regrese s fixními efekty a mikroekonomickou analýzu incidence. Data se vztahují na období od roku 2004 do roku 2016 na celé území Spolkové republiky Německo.

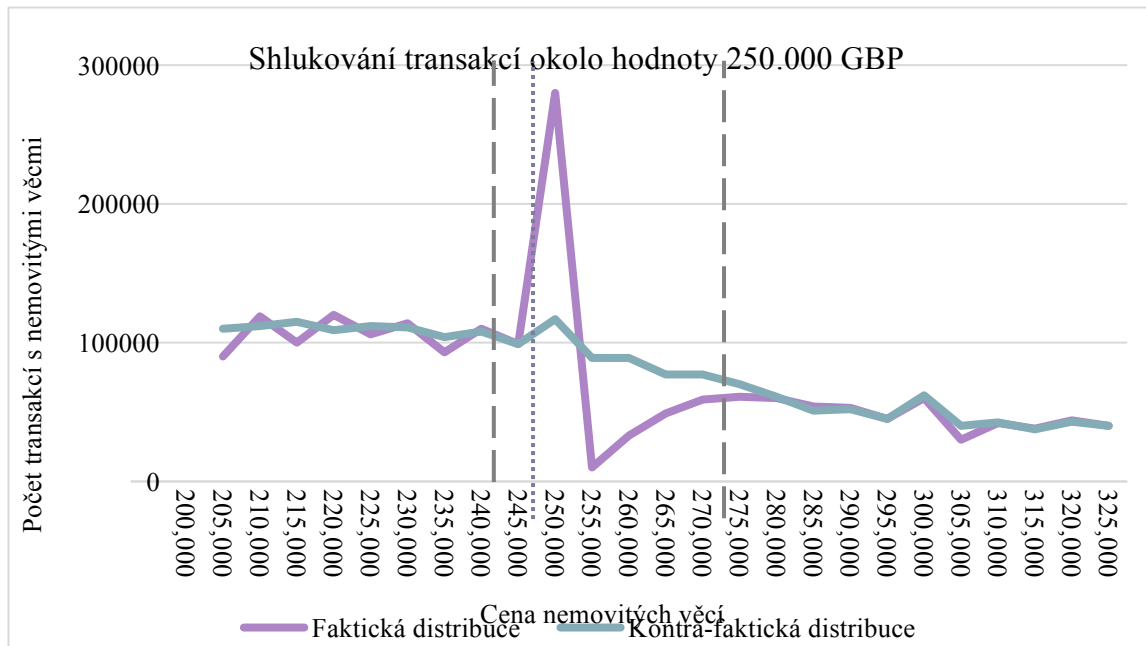
⁸³ Baudisch, Dresselhaus (2018), str. 32–33

⁸⁴ Daňová sazba ve Velké Británii je nastavena progresivně. Ve zkoumaném období zde přitom platilo, že v okamžiku, kdy se hodnota prováděné transakce přenesla přes prahovou hodnotu pro vyšší daňovou sazbu, uplatní se tato daňová sazba na celou hodnotu transakce, nikoliv jen na část, která tuto prahovou hodnotu přesahuje. Ve stanovení jednotlivých skupin daňové sazby došlo v letech zkoumaných autory (2008–2013) k několika zásadním změnám. První z nich byly právě zmíněné „kolkovné prázdniny“, na základě kterých se spodní hranice pro danění převodů nemovitých věcí (1% daňovou sazbou) zvedla ze 125.000 GBP na 175.000 GBP. V roce 2011 pak byla zavedena nová daňová sazba s hodnotou 7 % z hodnoty těch transakcí, které převyšují 1.000.000 GBP, a v roce 2012 byla zavedena speciální sazba 15 % na transakce převyšující 2.000.000 GBP pokud je obytná nemovitá věc koupena určitými právníckými osobami, jako jsou korporace a systémy kolektivního investování. K úhradě této daně je ze zákona povinen kupující.

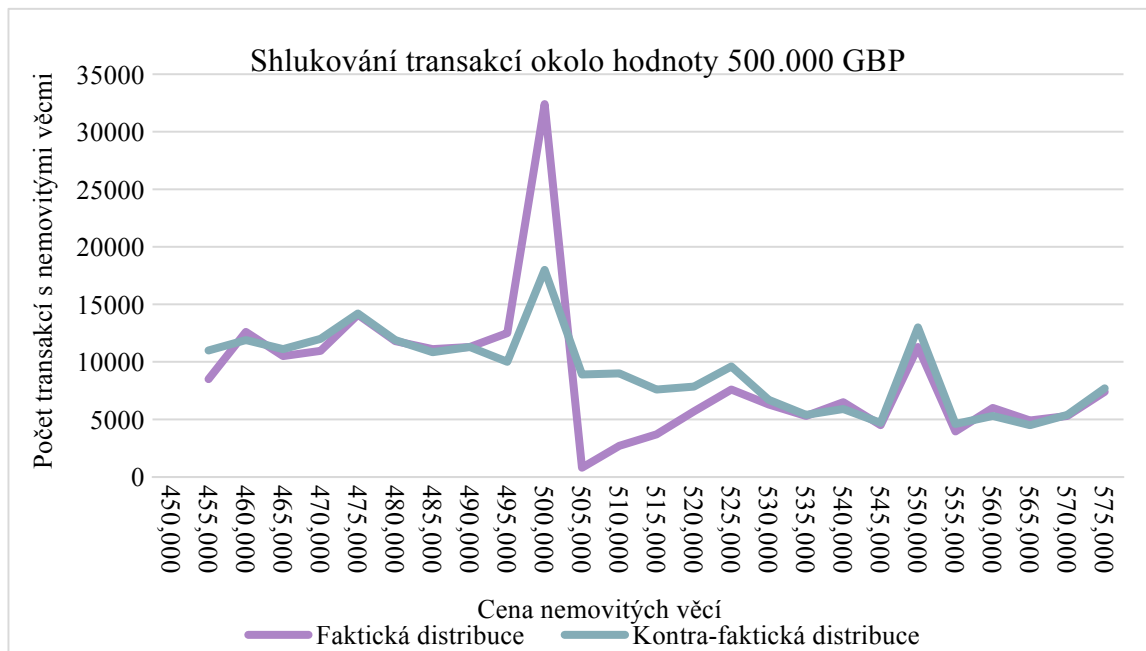
Empirická analýza těchto autorů je založena na administrativních údajích zahrnujících přiznání ke kolkovnému poplatku ve Spojeném království od listopadu 2004 do října 2012. Jelikož většina realitních transakcí vyžaduje podání daňového přiznání (s výjimkou transakcí pod 40.000 GBP), považují autoři své údaje za velmi blízké univerzálním informacím o celém trhu s nemovitými věcmi ve Spojeném království.

[Best a Kleven (2016), str. 12]

bývaly byly rozděleny, pokud by neexistovaly jednotlivé prahové hodnoty („notches“) oddělující od sebe progresivně určenou daňovou sazbu.



Graf 24; Shlukování transakcí; zdrojem Best a Kleven (2016), str. 45



Graf 25; Shlukování transakcí; zdrojem Best a Kleven (2016), str. 45

Autoři potvrzují, že okolo mezních hodnot dochází ke snižování ceny nemovitých věcí v rozsahu, který několikanásobně překračuje hodnotu příslušné daňové povinnosti. Konkrétně pak nacházejí výrazný propad v počtu transakcí až do hodnoty 25.000 GBP nad relevantní hranici, což znamená, že prodávající jsou ochotni cenu snížit o pětinašobek jinak připadající daňové povinnosti. I mimo tyto „notches“ pak autoři docházejí k závěru, že průměrná sleva

poskytnutá prodávajícím odpovídá 10.000 GBP, tedy dvojnásobku skoku daňové povinnosti 5.000 GBP.⁸⁵

Obdobným způsobem se pak autoři zaměřili na nejnižší (jednoprocentní) daňovou sazbu, která se v průběhu předmětné doby studie několikrát změnila. Kvalitativně zjištění této modifikace odpovídají zjištěním dřívějším, do kvantitativní stránky však autoři docházejí k závěru, že vznikající shluky jsou v tomto případě ještě výraznější. Vliv příslušných mezních hodnot na ceny nemovitých věcí se pohybuje v rozmezí 3.500 až 5.000 GBP, což je čtyř- až pětinásobek skoku daňové povinnosti. Tyto extrémní reakce dle autorů odpovídají tomu, že nejreaktivnějšími domácnostmi jsou ty, které mají snížené možnosti úhrady zálohy („downpayment“) a které mají poměr výše úvěru k hodnotě nemovité věci v hodnotě 95 %, což je typické pro osoby, které nabývají svou první nemovitou věcí. Pro porovnání, průměrný poměr výše úvěru k hodnotě nemovité věci v předchozí části (vztahující se k 3% a 5% daňové sazbě) činil 80 %. Tato zjištění tak navíc potvrzují, že velký podíl nemovitých věcí na spodní hranici cenového rozpětí tvoří bydlení, které lze označit za „startovací“, v tomto významu tedy nemovité věci, které jsou nabývány prvokupujícími s vysokým zadlužením.⁸⁶

Po zavedení „kolkovných prázdnin“ trvalo zhruba čtyři měsíce, než zmizelo shlukování cen transakcí pod hranicí 125.000 GBP, a zhruba tři měsíce než se ceny transakcí začaly shlukovat pod hranicí 175.000 GBP. Ke konci „kolkovných prázdnin,“ který byl na rozdíl od jejich počátku veřejnosti znám s dostatečným předstihem, se ceny na hranici 175.000 GBP přestaly shlukovat téměř okamžitě, a trvalo jen dva měsíce, než se začaly opět shlukovat na hranici 125.000 GBP.⁸⁷

⁸⁵ Best a Kleven (2016), str. 13–14

⁸⁶ Best a Kleven (2016), str. 15

⁸⁷ Best a Kleven (2016), str. 16

Tato práce tak, stejně jako předchozí práce autorů Besleyho, Meadse a Surica (2014)⁸⁸ našla spojitost mezi zavedením daňových prázdnin a cenami nemovitých věcí, už tito autoři však upozorňovali na skutečnost, že se jednalo o krátkodobé opatření (s jehož krátkodobostí byli srozuměni prodávající i kupující), a varovali, že tato epizoda nejspíš nebude poskytovat věrný obraz toho, jak se změnila četnost transakcí v ustáleném stavu.⁸⁹

V prostředí Skotska, které má ve vztahu k této dani jistou autonomii, ačkoliv celkový systém je obdobný jako ve Velké Británii, dochází Borbely (2018) ve studii nazvané „*Limiting the distortionary impacts of transaction taxes: Scottish stamp duty after the Mirrlees Review*“ nejen k závěru, že i zde nachází jasné důkazy o seskupování kolem cenových prahů („notches“), ale dokonce že tento je zde dle tohoto autora silnější, než předchozí literatura (s odkazem také na Besta a Klevena (2016), odhadovala pro Spojené království obecně. Tento závěr podle něj nejspíš byl způsoben tím, že skotská daň je strměji progresivnější než anglická. Do konce roku 2014 zde totiž daň byla progresivní stupňovitě. To znamená, že při překročení stanovené hranice se zvýšenou sazbou zdaní celá transakce, a nikoliv jen část ceny přesahující tuto hranici.⁹⁰

K naprosto odlišným závěrům docházejí autoři Aregger, Brown a Rossi (2013) ve své studii zaměřené na švýcarské právní prostředí.⁹¹ Tito autoři využívají rozdílnosti nastavení daně

⁸⁸ Základní soubor dat pochází od hlavního finančního regulátora ve Spojeném království, Úřadu pro finanční služby (Financial Service Authority, FSA). Tento soubor je sestaven z výkazů poskytovatelů hypotečních úvěrů, které jsou předkládány FSA pro regulační účely. Soubor dat obsahuje charakteristiky hypotečního úvěru v okamžiku jeho poskytnutí, jako je výše úvěru, datum jeho poskytnutí, kupní cena zastavené nemovité věci a ocenění této nemovité věci nezávislým znalcem. Zahrnuje také charakteristiky dlužníka, jako je věk, celkový příjem domácnosti a předchozí vlastnictví nemovité věci. Známý je také region Spojeného království, ve kterém se nemovitá věc nachází. Užitý vzorek pak zahrnuje období od března 2008 do června 2010, které je dále rozděleno na „předprázdninové“ období od 1. března 2009 do 2. září 2009, „prázdninové“ období od 3. září 2008 do 31. prosince 2009 a „poprázdninové“ období od 1. ledna 2010 do 30. června 2010. Autoři se zaměřují na tři skupiny transakcí, na transakce v hodnotě 100.000–125.000 GBP, v hodnotě 125.000–175.000 GBP a na transakce v hodnotě 175.000–200.000 GBP.

Autoři pak shodně s předchozí studií docházejí k závěru, že po konci daňových prázdnin došlo u transakcí v rozmezí 125.000–175.000 GBP k nárůstu kupních cen o zhruba 900 GBP, přičemž průměrná daňová povinnost, která u těchto transakcí vznikla, odpovídá 1.500 GBP. Na základě toho pak autoři usuzují, že na prodávající bylo daňové břemeno přeneseno částečně.

Výsledky ukazují, že přibližně 60 % „přebytku“ z daňových prázdnin připadá na kupující. Zjistili jsme také důkazy o zvýšené aktivitě během období daňových prázdnin, kdy došlo k významnému, i když krátkodobému, nárůstu transakcí s domy, na které měl politický zásah vliv, o přibližně 8 %. Nicméně abnormální podmínky vytvořené dočasnou daní znamenají, že je pravděpodobné nadhodnocení elasticity transakcí v ustáleném stavu, a proto poskytuje horní hranici.

[Besley, Meads, Surico (2014), str. 61, 62]

⁸⁹ Besley, Meads, Surico (2014), str. 61

⁹⁰ Borbely (2018), str. 2–4, 27

⁹¹ Autoři zdůrazňují, že Švýcarsko představuje jedinečnou příležitost, jak studovat vliv převodních daní na ceny nemovitých věcí (a trh obecně) právě z toho důvodu, že se jedná o homogenní makroekonomické prostředí s integrovaným bankovním sektorem a jednotným právním systémem.

z převodu nemovitých věcí v jednotlivých (dvaceti šesti) švýcarských kantonech, přičemž se zaměřují na období mezi roky 1985 až 2009 a jednotlivé změny v sazbách této daně v průběhu tohoto období. Autoři se v této práci zabírají daněním převodů nemovitých věcí z hlediska vhodnosti tohoto danění coby makroobezřetnostní politiky s cílem zabránit růstu cen nemovitých věcí.⁹² Nejenže ohledně daně z kapitálových výnosů a základní transakční daně autoři docházejí k závěru, že neexistuje žádný robustní důkaz prokazující jejich vliv na snížení hodnot nemovitých věcí, u daně spekulativní dokonce nalézají důkazy, že vede k jejich zvýšení. Výsledky analýzy naznačují, že v kantonech, které zvýšily daň ze spekulace o 1 %, došlo k nárůstu růst cen nemovitých věcí mezi těmito dvěma obdobími o 0,3 % (rodinné domy) a 0,24 % (bytové jednotky) ročně. U daně z kapitálových výnosů navíc docházejí k závěru, že má značný „lock-in effect“ („efekt uzamčení“), čímž snižuje likviditu trhu a zhoršuje tím dynamiku cen na tomto trhu.⁹³

Výše zmíněné studie mnohdy pracují s tím, nakolik jsou ceny nemovitých věcí ovlivněny cykličností trhů. Pro shrnutí se touto tematikou samostatně zabývali například Genovese a Mayer (2001) kteří došli k závěru, že v době konjunktury se nemovité věci rychle prodávají za ceny blízké, nebo dokonce vyšší, než jsou ceny prvotně požadované prodávajícími. V době recese naopak platí, že nemovité věci mají tendenci zůstat na trhu po dlouhou dobu s

[Aregger, Brown a Rossi (2013), str. 3]

Jejich analýza je založena na cenách nemovitých věcí zjištěných v 92 MS regionech (MS regiony = oblasti prostorové mobility obyvatelstva) ve Švýcarsku v období 1985–2009. Každý MS region se skládá z několika obcí, které společně tvoří místní trh práce. Tyto regiony představovaly 87 % švýcarské populace a podle odhadů 87 % švýcarského HDP v roce 2008. Pro každý členský region pak sledovali zvláště roční index nominálních cen rodinných domů a bytových domů. Oba indexy jsou měřeny na hedonickém základě, aby se zohlednily změny kvality. Vypočítáváme průměrný roční růst nominálních cen rodinných domů (růst cen SFH, SFH = single family house) a bytových domů (růst cen CON, CON = condominiums) pro každé z následujících pěti období: 1985–1989, 1990–1994, 1995–1999, 2000–2004, 2005–2009.

[Aregger, Brown a Rossi (2013), str. 9]

⁹² V předchozí části diplomové práce bylo vysvětleno, že ve Švýcarsku existují dvě daně vztahující se k převodu nemovitých věcí – „*daň z kapitálových výnosů z nemovitých věcí*“, a „*transakční daň*“. V rámci daně z kapitálových výnosů se navíc setkáváme s termínem „*spekulativní daň*“, která je uvalena na transakce, které se uskuteční do jednoho roka od nabytí předmětné nemovité věci.

Autoři provedli analýzu založenou na metodě „*rozdíly v rozdílech*“ („*difference-in-differences*“), ve které se zaměřili na období konjunktury 1985–1989 a 2005–2009. Pro každý MS region vypočítali rozdíl v Nárůstu ceny SFH (Δ Nárůst ceny SFH) a v Nárůstu ceny CON (Δ Nárůst ceny CON) mezi těmito dvěma obdobími. Následně porovnali své tři daňové ukazatele – Daň z kapitálových výnosů, Transakční daň a Spekulativní daň v letech 1985 a 2005 a identifikovali ty kantony, ve kterých se jednotlivé daně zvýšily, snížily nebo zůstaly stejné. Svou analýzu pak podrobili testům pro výsledky více proměnných („*multivariable results*“), provedli multivariabilní analýzu podle aktivit cestovního ruchu a provedli kontrolu endogenity daňových změn.

[Aregger, Brown a Rossi (2013), str. 16–23, tabulky č. 1–7 na str. 30–37]

⁹³ Aregger, Brown a Rossi (2013), str. 16–23, tabulky č. 1–7 na str. 30–37

nabídkovými cenami vysoko nad očekávanými prodejními cenami, a mnoho prodávajících dokonce nakonec stáhne své nabídky, aniž by byl prodej uskutečněn.⁹⁴

2.3. Shrnutí druhé kapitoly

Vliv daní na cenu statků byl představen prostřednictvím „zmrzlinového příkladu“ ekonomy Mankiwa. Základním výstupem tohoto příkladu je skutečnost, že bez ohledu na to, na koho je daň uvalena, může ovlivnit jak křivku poptávkovou, tak křivku nabídkovou. Daňové břemeno přitom bude mezi kupující a prodávající rozděleno podle toho, jaká je elasticita nabídky a poptávky díky jevu nazývaném daňová incidence.

Představené studie se v naprosté většině shodují na tom, že zavedení či snížení převodní daně vedlo ke snížení transakční ceny nemovitých věcí. V rámci jednotlivých studií se setkáváme s odlišným hodnotovým vyjádřením tohoto vlivu, které může být vysvětleno odlišností jednotlivých trhů s nemovitými věcmi, odlišnostmi v nastavení příslušných daní a odlišnostmi ve způsobech provedení studií. Všechny tři aspekty byly u jednotlivých studií popsány tak, aby bylo možno usoudit jejich roli při určení a následném porovnání výsledků jednotlivých studií.

⁹⁴ Genesove, Mayer (2001), str. 1233

Tyto závěry podle autorů naznačují, že rezervační ceny prodávajících mohou být méně flexibilní směrem dolů než nabídky kupujících. [Genovese, Mayer (2001), str. 1234]

3. Vliv na objem a datum uskutečněných transakcí

Ve své základní struktuře tato kapitola následuje kapitolu předchozí. Nejprve bude zkoumaný jev představen teoreticky, a následně prakticky prostřednictvím odborných studií. Zkoumaným jevem přitom tentokrát je vliv převodních daní na objem a datum uskutečněných transakcí.

3.1. Teorie vlivu daní na datum a počet uskutečněných transakcí

Převodní daně budou v této kapitole zkoumány z pohledu toho, jaký mají vliv na objem a načasování transakcí s nemovitými věcmi. Objem a načasování se zpravidla zkoumají společně. Je tomu tak proto, že když je daň nově zavedena či zvýšena, lze předpokládat, že dojde k urychlení plánovaných transakcí tak, aby byly uskutečněny ještě za platnosti původní, nižší nebo nulové daňové sazby, a zároveň výrazný pokles uskutečněných transakcí poté, co nové zvýšení daně nabude účinnosti.⁹⁵ Pokud tedy autoři následně zkoumají, jaký mělo zavedení nebo zvýšení této daně vliv na objem transakcí, musí správně určit, ke kterým transakcím skutečně nedošlo, a které byly jen uspíšeny.

Co do vztahu k načasování transakcí, setkáváme se často s jevem označovaným jako „*time notches*“⁹⁶, které budou pro účely této práce přeloženy jako „časové diskontinuity“ transakcí. Tímto jevem se, v teoretické i praktické rovině, zabývají například Fritzsche a Vandreie (2019). Autoři v první řadě vycházejí z obecně platné predispozice, že jak kupující, tak prodávající mají preferované datum provedení transakce, přičemž posouvání uskutečnění transakce od tohoto preferovaného data snižuje užitek na té které straně. Toto snížení užítku může být ovšem i v případě značného posunu reálného data od data preferovaného kompenzováno snížením transakčních nákladů, mezi které patří i daň z převodu nemovitých věcí, a k této kompenzaci dle závěrů studie Fritzsche a Vandreie dochází ve značně zvýšené míře právě v okamžicích, kdy smluvní strany očekávají zvýšení sazby daně z převodu nemovitých věcí (kterou ve Spolkové republice Německo hradí kupující). V důsledku toho pak dochází právě ke zmíněným časovým diskontinuitám („*time notches*“) v objemu transakcí těsně před okamžikem, kdy příslušná změna zákona nabývá na účinnosti. Tento jev se nazývá „*the anticipation effect*“, neboli „efekt očekávání“, který vede k navýšení počtu

⁹⁵ Fritzsche, Vandreie (2019), str. 143

⁹⁶ Vedle časové diskontinuity v objemu transakcí pracují některé další práce, například Slemrod et al. (2017) s pojmem „*price notch*“, pro účely této práce překládaném jako „cenová diskontinuita“. Tento jev se vyskytuje tam, kde je sazba daně progresivní, jak je popsáno v předchozích kapitolách.

[ZDROJ: Fritzsche, Vandreie (2019), str. 133]

uskutečněných transakcí těsně před okamžikem účinnosti dané novely zvyšující relevantní daňovou sazbu, a toto navýšení je následování výrazným poklesem v počtu transakcí po zmíněném okamžiku účinnosti.⁹⁷

Důležitou roli hraje vyjednávání mezi stranami, a jak bylo již zmíněno výše, mohou nastat situace, kdy přítomnost či zvýšení daně povedou k tomu, že se transakce neuskuteční vůbec. Jak takové vyjednávací metody fungují, vysvětlují například autoři Slemrod, Weber a Nash (2017), a to následovně. Předmětem negociací mezi prodávajícím a kupujícím je obytná nemovitá věc (dům) fixní kvality. Vůči tomuto domu má prodávající stanovenou rezervační hodnotu S , kterou považuje za ideální cenu, zatímco kupující má stanovenou rezervační hodnotu B , kterou za ideální považuje on. Pokud má dojít k transakci, musí se dohodnout na ceně h , která je výsledkem Nashova vyjednávání, přičemž přebytek je rozdělen mezi prodávajícího a kupujícího s exponenciální vahou β pro přebytek kupujícího a $1 - \beta$ pro přebytek prodávajícího. Sazba daně, t , je odvedena z ceny h . Kupujícímu připadne část α z celkové daňové povinnosti, zatímco prodávajícímu připadne část $1 - \alpha$ z celkové daňové povinnosti.⁹⁸ Pro strany pak platí následující:

Prodávající bude ochoten prodat dům, pokud bude platit: $h * (1 - (1 - \alpha) * t) - S \geq 0$

Kupující bude ochoten koupit dům, pokud bude platit: $B - h * (1 + \alpha t) \geq 0$

Existuje tak cena, za kterou budou obě strany ochotny uzavřít transakci.⁹⁹ Tato cena odpovídá všem situacím, kdy celkový přebytek po zdanění není záporný.

⁹⁷ Fritzsche, Vandrei (2019), str. 135

⁹⁸ Slemrod, Weber a Nash (2017), str. 139

⁹⁹ Nashovu vyjednávacímu modelu se věnuje spousta studií, a pro jeho bližší pochopení lze doporučit například studii autorky Corominas-Bosch (2004), která vysvětluje, že trh se skládá z n prodávajících s_1, s_2, \dots, s_n a m kupujících b_1, b_2, \dots, b_m . Každý prodávající vlastní zboží a každý kupující vlastní peníze. Pokud prodávající a kupující obchodují za cenu p v období t , prodávající obdrží užitek $\delta^t p$ a kupující obdrží $\delta^t (1 - p)$. Probíhá vyjednávání, v němž se hráči střídají v nabídkách a odpovědích: navrhovatel oznámí cenu, za kterou je ochoten zboží vyměnit, a respondent pak cenu přijme nebo odmítne. Přijetí ceny znamená, že kupující jsou ochotni zboží za tuto cenu směnit, a je jim jedno, se kterým konkrétním prodávajícím budou obchodovat, čímž vznikne dvojice prodávajícího a kupujícího. Pokud existuje několik prodávajících, kteří navrhli stejnou cenu, a/nebo několik kupujících, kteří tuto cenu přijali, existuje více možností, jak agenty do dvojic spojit. Poté, co uskuteční obchod, opouští trh. Zbývající agenti pokračují v podávání střídavých nabídek. Hra se opakuje, dokud buď všichni agenti neobchodují, nebo nemají žádné zbývající možnosti.

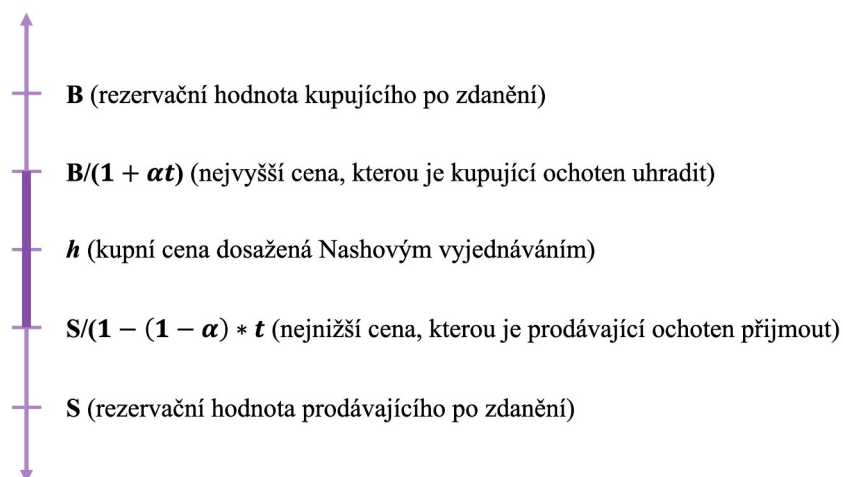
[Corominas-Bosch (2004), str. 38–39]

Studie autorů McElroy a Horney (1981) a jejich následná studie provedená o 9 let později (McElroy a Horney (1990)) se zaměřují přímo na Nashův model vyjednávání v rámci rozhodování domácností. Na popis užití Nashova modelu vyjednávání v ekonomických modelech se pak zaměřují autoři Binmore, Rubinstein a Wolinsky (1986).

Situaci přímo na trhu s nemovitými věcmi (nikoliv však konkrétně vlivem převodních daní) se zabývají například autoři Han a Strange (2012), (2013); Merlo a Ortalo-Magne (2004), Haurin a kol. (2010)

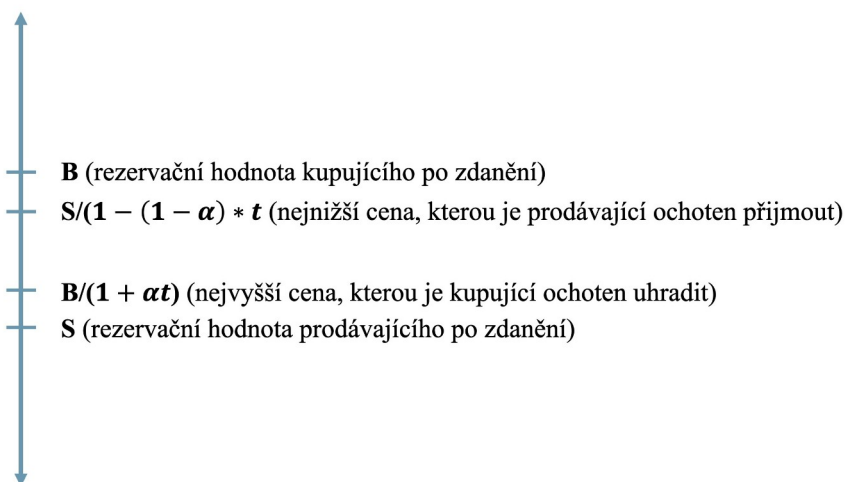
Následující grafické znázornění pak ukazuje, že zavedení povinnosti uhradit příslušnou daň vytvoří rozpor („wedge“ – doslova „klín“) mezi rezervačními cenami kupujícího a prodávajícího, a kupními cenami, které je každý z nich ochoten akceptovat, přičemž tento rozpor může být natolik velký, že shoda neuspokojí výše zmíněnou rovnici a k prodeji vůbec nedojde.¹⁰⁰

K transakci dojde, pokud:



Graf 26; Grafické vyjádření vyjádření ochoty uskutečnit transakci; Slemrod, Weber a Nash (2017), str. 140

K transakci nedojde, pokud:



Graf 27; Grafické vyjádření neochoty uskutečnit transakci; Slemrod, Weber a Nash (2017), str. 140

Fritzsche a Vandreie (2019) dále upřesňují, že k neuskutečnění příslušné transakce dojde, v případech, kdy není pro jednu ze stran možné datum transakce přesunout a zároveň je cenové rozpětí okolo rezervační ceny, které je kupující ochoten tolerovat, celkem malé, nebo

¹⁰⁰ Slemrod, Weber a Nash (2017), str. 140

pokud je „změněné“ datum transakce natolik nevýhodné, že by transakce některé nebo oběma stranám nepřinesla užitek, který očekávají. Případně pak tento jev nastane z důvodu kombinace těchto dvou příčin. Tento následek pak autoři označují za efekt uzamčení („*lock-in effect*“). „*Lock-in effect*“ pak autoři přisuzují zejména takzvaným „*threshold households*“, tedy takovým domácnostem, jejichž rozpočtové možnosti pro pořízení dané nemovité věci byly naprosto vyčerpány již za původní, nižší, převodové daně, a po jejím zvýšení si již nákup nemohou dovolit.¹⁰¹

3.2. Praktické postřehy vlivu převodních daní na objem a datum transakcí

Problematikou vlivu převodních daní na objem a datum uskutečnění transakcí se zabývala již představená studie autorů Durantona a Turnera (2011) zaměřená na Toronto.^{vii} Tito autoři odhadují, že vliv zavedení daně z převodu nemovitých věcí se sazbou 1,1 % na objem transakcí ve městě Torontě byl v rozmezí 10–20 %, přičemž za svůj kvalifikovaný odhad považují hodnotu 14 %.¹⁰²

V úvodu této podkapitoly byla co do teoretického hlediska zmíněna práce autorů Fritzsche a Vandreie (2019). Ti ve své práci, jenž vychází z německé právní úpravy, využívají skutečnosti, že všechny německé země začínaly po roce 2006 (po zmíněné reformě Německé fiskální ústavy) se stejnou sazbou daně z převodu nemovitých věcí ve výši 3,5 %.¹⁰³ Autoři zde docházejí k závěru, že zvýšení sazby daně o 1 procentní bod vede k 7% poklesu v počtu uskutečněných transakcí.¹⁰⁴

¹⁰¹ Fritzsche, Vandreie (2019), str. 136–143

¹⁰² Dachis, Durranton a Turner (2011), str. 10–12

Okrajově pak tito autoři zmiňují také „*efekt očekávání*“, kdy sice konstatují, že došlo k výkyvu směrem nahoru v počtu transakcí uzavřených mezi říjnem 2007 a lednem 2008, ale pro potřeby své práce tuto skutečnost nepovažují za důležitou a dále ji nezkoumají. [Dachis, Durranton a Turner (2011), str. 6]

¹⁰³ Studie Fritzsche a Vandreie je zaměřena pouze na transakce zahrnující jednogenerační rodinné domy – zejména proto, že se jedná o nemovité věci obvykle obývané vlastníky a užívané pro soukromé účely, a bude se proto zpravidla jednat o soukromé transakce. Autoři se tak rozhodli z toho důvodu, že transakce uskutečňované v rámci obchodní činnosti kupujícího mohou zkreslovat výstupy studie, jelikož by si kupující mohl daň z převodu započíst na daňovou odpovědnost a jeho rozhodování by tak nebylo touto daní ovlivněno. Ve své práci pak užívají údaje o všech transakcích těchto jednogeneračních rodinných domů provedených od ledna 2015 do prosince 2014, zkoumaných na měsíční bázi v jednotlivých německých zemích.

[Fritzsche, Vandreie (2019), str. 137]

¹⁰⁴ Fritzsche, Vandreie (2019), str. 143

Obdobnou studii jako Fritzsche a Vandreie (2019) provedli autoři Petkova a Weichenrieder (2016). Na rozdíl od většiny autorů se Petkova a Weichenrieder ve své studii rozsáhle věnují také rozdílu mezi jednogeneračními rodinnými domy a bytovými jednotkami, a vycházejí pak ze zjištění, že německé trhy s rodinnými domy a bytovými jednotkami se výrazně liší ve struktuře vlastnictví. Zatímco naprostá většina rodinných domů je ve vlastnictví osob, které je obývají („*owner-occupied*“), byty jsou z většiny vlastněny investory, ať už v podobně fyzických nebo právnických osob. S tímto rozlišením pak autoři docházejí k závěru, že navýšení sazby převodní daně o 1 procentní bod ve Spolkové republice Německo vedlo k 0,23% poklesu v objemu transakcí s jednogeneračními rodinnými domy, zatímco nemělo téměř žádný vliv na trh s bytovými jednotkami. Autoři pak

Se zaměřením na Francii byla provedena studie autory Bérardem a Trannoyem (2017) s názvem „*The Impact of a Rise in the Real Estate Transfer Taxes on the French Housing Market*“. Autoři zde využívají již zmíněnou metodu rozdílu v rozdílech, využívají však informací o počtu transakcí v kombinaci s informacemi o základech hrazených daní. Autoři tuto metodu založili na porovnání stavu před a po reformování francouzské převodní daně (*droits de mutations*) v roce 2014, stejně jako na porovnání jednotlivých francouzských departementů.¹⁰⁵

Autoři dále představují dva ekonometrické, kvazi-myopické základní modely, za účelem určení velikosti efektu očekávání (*anticipation*) a retenčního efektu (*retention*).^{viii}

Odhady pomocí modelu založeného na měsíci ukazují velký pokles v objemu transakcí v prvním měsíci zvýšení RETT (tj. T_d), a to přibližně o 23 %, o 10 % ve druhém měsíci po reformě (tj. $T_d + 1$) a o 5 % ve třetím měsíci (tj. $T_d + 2$). Pomocí úsporného (parsimoniálního) modelu ukazují, že průměrný pokles během roku následujícím po zvýšení předmětné daně způsobil 7% pokles v objemu transakcí. Anticipační efekt přitom dle autorů způsobil pouze 25 % nárůst v objemu uskutečněných transakcí v měsíci předcházejícím zavedení této daně, a

zvláště zkoumají ještě prázdné pozemky, kde docházejí k závěru, že navýšení sazby o 1 procentní bod povede k 1% poklesu v objemu transakcí.

Autoři ve své práci vycházejí z realitních transakcí a průměrných kupních cen, které byly vytvořeny na úrovni jednotlivých zemí Spolkové republik Německo, a to za období od roku 2003 do roku 2014.

[Petkova a Weichenrieder (2016), str. 28]

¹⁰⁵ Na základě této reformy bylo jednotlivým francouzským departementům umožněno zvýšit sazbu této daně o 0,7 procentních bodů, tedy z 3,80 % na 4,50 %. Ne všechny departementy tohoto práva využily, a právě tato skutečnost umožnila autorům provést komparaci rozdílu v rozdílech. Tato daň je daní lineární, ale existuje několik daní – sazby se odlišují dle charakteru nemovité věci, povaze prodávajícího a kupujícího (tedy jestli se jedná o soukromé či podnikající osoby) a dle typu převodu.

Jak je zmíněno v textu, využívají autoři dvě hlavní proměnné, kterými jsou: počet transakcí a základy daně, a to jak podle departementů, tak podle měsíců. Zdrojem těchto proměnných je Generální rada pro životní prostředí a udržitelný rozvoj (CGEDD). Surové údaje o RETT pocházejí od Service de Publicité Foncière (datové soubory MEDOC a Fidji) a CGEDD je zpracovává a upravuje, než je poskytne na úrovni departementů ve volném přístupu. MEDOC uvádí daňové příjmy podle departementů a měsíců a dá se považovat za vyčerpávající. Fidji funguje na stejném principu, ovšem nezahrnuje zhruba 1 % transakcí a nedá se proto považovat za vyčerpávající. CGEDD tento nedostatek napravuje tím, že zavádí opravný koeficient, a následně vypočítává měsíční celkové daňové základy jednotlivých departementů vydělením daňových příjmů příslušnou sazbou RETT a zveřejňuje dva soubory dat s otevřeným přístupem. Autoři využívají soubor dat poskytující měsíční celkový daňový základ (kumulovaný za 12 měsíců) podle departementů. Z tohoto data setu pak autoři využívají dat za období od ledna 2012 do října 2015.

Kontrolní proměnné této práce se skládají z míry nezaměstnanosti a počtu nových bytových staveb. (a) Údaje o míře nezaměstnanosti pocházejí z INSEE9 a jedná se o čtvrtletní údaje podle departementů pro metropolitní Francii za období 2000–2015 a roční údaje pro zámořské departementy za období 2000-2014, obojí sezónně očištěné.

[Bérard, Trannoy (2017), str. 2 - 15]

autoři proto docházejí k závěru, že ztráta v měsících následujících po zvýšení této daně nemohla být způsobena pouze urychlením provedení těchto transakcí před zvýšením daně.¹⁰⁶

Vliv zmíněné daně na množství provedených transakcí zkoumají v newyorském, respektive newjerseyském prostředí také autoři Kopczuk a Munroe (2014) v šesté kapitole své práce. Jejich odhady naznačují, že tomu tak je i v případě daně ze sídla, v důsledku čehož dochází k silnému narušení trhu („*unraveling*“) právě okolo hranice jednoho milionu dolarů, jelikož počet transakcí, jež se zde shlukují, je menší než počet transakcí, jež zmizely z „*gap*“, tedy z prostoru nad touto hranicí, který autoři označili za nejvíce ovlivněný daní. Autoři tak předpokládají, že v New York City tak mezi lety 2003–2011 v důsledku existence daně ze sídla nedošlo ke zhruba 2.800 transakcím. To znamená, že celkem došlo k eliminaci 0,7 % transakcí v rámci nemovitých věcí, jejich prodejní cena přesahuje 1.000.000 amerických dolarů. Jinými slovy, u transakcí, jejichž cena přesahuje jeden milion amerických dolarů „pouze“ o 20.000 amerických dolarů, můžeme pozorovat tendenci k přesunu pod danou hranici. Naopak, u těch transakcí, jež hranici přesahují o zhruba 44.000–53.000 USD se kromě snižování ceny nemovité věci setkáváme i s tím, že v důsledku daně nemusí některé z transakcí být vůbec uskutečněny.¹⁰⁷

V prostředí australského daňového systému pak autoři Davidoff a Leigh (2013) docházejí k závěru, že při zvýšení sazby kolkovného o 10 % dojde v prvním roce po takovém zvýšení o 3% snížení obsahu provedených transakcí (obratu) v oblasti obchodu s nemovitými věcmi. Autoři následně zkoumali vliv totožného zvýšení kolkovného v rozsahu tří let a došli k závěru, že celkový obrat tohoto konkrétního trhu byl snížen o 6 %. Aby autoři mohli porovnat své odhady s již existující literaturou, provedli nakonec jejich přepočty na vliv zvýšení sazby kolkovného o 1 % na krátkodobé snížení prodejů. Výsledek této modifikace se rovnal 8 %.¹⁰⁸

¹⁰⁶ Bérard, Trannoy (2017), str. 18

Své závěry pak autoři ověřují pomocí dat z daňových příjmů. Kdyby totiž předchozí výsledky neodpovídaly skutečnosti na trhu, musely by se daňové příjmy procentuálně zvýšit o to, o kolik byla zvýšena daňová sazba. Ta přitom při zvýšení z 3,80 na 4,50 narostla o 18,42 %. Pomocí modelu založeného na měsíci v prvním měsíci po zvýšení pak autoři pozorují 8% pokles v daňových příjmech, potvrzujících jejich výsledky. V celém kontrolním období pak parsimonální model ukazuje na průměrný nárůst daňových příjmů během retenčního období o přibližně 10 %, tedy nárůst neodpovídající zmíněným 18,42 %

[Bérard, Trannoy (2017), str. 21]

¹⁰⁷ Kopszuk a Munroe (2014), str. 22–26

¹⁰⁸ Davidoff a Leigh (2013), str. 406

Studii provedli na základě dat za roky 1995–2005, v průběhu kterých byla v Austrálii daň z převodu nemovité věci („*kolkovné*“) stanovena průměrně na 3 % z hodnoty převáděné nemovité věci, přičemž se jedná o daň s progresivní daňovou sazbou.

V Austrálii byl v rámci Teritoria hlavního města Austrálie (Australian Capital Territory, ACT) v roce 2012 představen dvacetiletý balíček daňových reforem vlády ACT, jehož cílem je nahradit neefektivní daně efektivnějšími daňovými nástroji. Všechny reformy přitom byly navrženy tak, aby byly příjmově neutrální.¹⁰⁹ V rámci této reformy došlo také ke snížení kolkovného. V roce 2021 pak byly vypracovány dvě studie zkoumající ekonomickou efektivnost této konkrétní změny. Jejich výsledky jsou shrnuty v následující tabulce.

Adams, Nassios a Sheard (2020) z Centra politických studií (Centre of Policy Studies, CoPS) náležející pod Victoria University	Breunig a kol. (2020) z Tax and Transfer Policy Institute (TTPI) a National Centre for Social and Economic Modelling (NATSEM), spadající pod University of Canberra
<p>Autoři došli k závěru, že 10% snížení částky kolkovného placeného z prodeje každé nemovité věci je spojeno s 6% nárůstem prodeje nemovitých věcí. Odhadovaný koeficient pro cenu nezastavěných pozemků je 0,2, což znamená, že 10% snížení kolkovného je spojeno s 2% nárůstem ceny pozemků.¹¹⁰</p>	<p>V přímém rozporu s výsledky předchozí studie docházejí Breunig a kol. (2020) k závěru, že v důsledku reformy došlo ke snížení objemu transakcí a to 6–10 %. Sami autoři sice toto hodnotové určení označují za nespolehlivé, a to zejména z důvodu nerobustnosti vůči změnám v kontrolní skupině a jednotlivých specifikacích, trvají ovšem na celkovém negativním vlivu na objem transakcí, a uzavírají tak, že reforma nevedla k zamýšlenému zvýšení tohoto objemu.¹¹¹</p>

Tabulka 3; Vlastní porovnání studií Adams, Nassios a Sheard (2020) a Breunig a kol. (2020)

Jak vyplývá z výše zmíněné komparace dvou provedených studií, dochází každá z nich k diametrálně odlišnému závěru. Zatímco studie CoPS (Adams, Nassios a Sheard (2020)) koreluje s tím, co by se dalo předpokládat s ohledem na naprostou většinu provedených studií, studie TTPI a NATSEM (Breunig a kol. (2020)) tvrdí, že i přes snížení daňové sazby převodní daně (resp. kolkovného) došlo ke snížení v objemu transakcí i ke zvýšení cen nemovitých věcí. Samotné přiklonění se k většinovému závěru se však ani zdaleka nezdá být

¹⁰⁹ Adams, Nassios a Sheard (2020), str. 2

¹¹⁰ Adams, Nassios a Sheard (2020), str. 2

¹¹¹ Breunig a kol. (2020), str. 36–37

přesvědčivým a bylo tak provedeno další zkoumání této problematiky. Ke zmíněnému rozdílu se (prozatím) vyjadřují pouze autoři Malakellis a Warlters (2021), a to následovně:

„Z těchto dvou studií se výsledky COPS (2020) zdají být přiměřené, zatímco k výsledkům TTPI a NATSEM máme značné výhrady. Výsledky studie COPS (2020) se shodují s teoretickými předpověďmi. Použité údaje navíc poskytují jasný přirozený experiment, který porovnává prodeje v regionu Canberra, které podléhají daním ACT, s prodeji v regionu Canberra, které podléhají nezměněným daním NSW. Naproti tomu údaje TTPI a NATSEM (2020) poskytují srovnání se vzdálenými a nesouvisejícími trhy hlavních měst. Tato města mají svou vlastní dynamiku nabídky a poptávky a v období kratším než deset let může existovat mnoho důvodů, proč se může zdát, že objemy transakcí v ACT rostou pomaleji než v jiných městech.“¹¹²

Při studiu vlivu daňového stimulu nazvaného „kolkovné prázdniny“ ve Velké Británii zkoumají autoři Best a Kleven (2016) dva druhy časových efektů těchto prázdnin – krátkodobé a dlouhodobé. Co do krátkodobé časové reakce na očekávané změny ve stanovení daní, docházejí autoři k závěru, že nejmarkantnější odezvu lze pozorovat před koncem „kolkovných prázdnin“. Před koncem roku 2009 byl, v porovnání s prosincem předešlých i následujících let, a v porovnání s ostatními měsíci v blízkosti prosince 2009, uzavřen výrazně větší počet transakcí. Celkově to poskytuje velmi přesvědčivé důkazy o krátkodobých časových reakcích na očekávané daňové změny, které jsou v souladu s prudkostí cenových reakcí. V rámci střednědobé časové reakce vzrostl objem transakcí s nemovitými věcmi v průběhu „kolkovných prázdnin“ o 20 % než by tomu bylo v případě, že by nebyly zavedeny. Zároveň i po jejich konci došlo ke snížení této hodnoty pouze o zhruba 8 % po dobu dvanácti měsíců.¹¹³

¹¹² Malakellis a Warlters (2021), str. 12–13

Malakellis a Warlters zde také odkazují přímo na znění práce Breunig a kol (2020), ve které sami její autoři uvádějí: „Provedení rozdílu v rozdílech k odhadu účinku reformy byl problematický. Jako podstatný problém se jeví nalezení přesvědčivé kontrolní skupiny,“ a dále: „Zdá se, že odhady jsou více ovlivněny výběrem kontrolní skupiny než daňovou reformou v daném území. Důrazně proto doporučujeme čtenářům, aby tyto výsledky interpretovali a aplikovali obezřetně.“

[Breunig a kol (2020), str. 36, 37]

¹¹³ Autoři tyto své závěry porovnávají se studií Miana a Sufiho (2012) „Účinky fiskální stimulace: Důkazy z programu Cash For Clunkers 2009“ (v původním znění „The Effects of Fiscal Stimulus: Evidence From the 2009 Cash For Clunkers Program“), která zkoumala vliv krátkodobého (jednoměsíčního) stimulu nabízejícího dotace na transakce s automobily ve Spojených státech amerických. Tito autoři totiž docházejí k závěru, že po ukončení tohoto programu došlo ke kompletnímu a okamžitému návratu k původním objemům transakcí. Kromě možného rozdílu v trzích s nemovitými věcmi a trhy s automobily Best a Kleven zdůrazňují, že stimulační politiky, které mají extrémně krátkou dobu trvání, neposkytují domácnostem dostatek času na reakci v rámci extenzivního rozpětí, a proto mají pouze krátkodobé časové účinky.

[Best a Kleven (2016), str. 16, 21–22]

Výše zmíněný případ „kolkovných prázdnin“ lze označit za krátkodobý daňový stimul. Jelikož se jedná o šoky pro dané trhy, při kterých si účastníci trhů zpravidla uvědomí jejich krátkodobost, což může ovlivnit jejich tržní jednání. V této práci jsou tak studie věnující se těmto daňovým stimulům upozaděny. Pro další zkoumání však lze jen doporučit, minimálně co do vlivu daní z převodu nemovitých věcí na objem transakcí, také následující studie: Besley, Meads a Surico (2014); Shan (2011); Heuson a Painter (2014).

Jednou z nejvíce citovaných oponentních studií je studie provedená autory Slemrodem, Weberem a Shanem (2017), nazvaná „*The behavioral response to housing transfer taxes: Evidence from a notched change in D.C. policy*“.¹¹⁴ Autoři nejprve sestavují model kooperativního vyjednávání (Nashův vyjednávací model).¹¹⁵ Na základě tohoto modelu pak autoři docházejí ke dvěma závěrům co do behaviorálních reakcí účastníků trhu: (i) dochází k manipulaci s prodejní cenou s cílem vyhnout se oblasti s vyšší daňovou sazbou nad cenovou diskontinuitou (*price notch*), a (ii) nebyly nalezeny přesvědčivé důkazy o zásadní úpravě načasování prodeje domů v reakci na časovou diskontinuitu („*time notch*“).¹¹⁶

Informace získané díky modelu kooperativního vyjednávání pak autoři využívají k odhadům rozdílů v rozdílech. Autoři zde vycházejí z předpokladu, že za stavu, kdy je daň lineární, vede jak u kupujících tak u prodávajících ke stejným podpůrným demotivačním faktorům. V okamžiku, kdy ale dojde k zavedení „*price notch*“, mají ti účastníci trhu, na které by se vztahovala vyšší daňová sazba, vyšší podpůrné demotivační faktory. Autoři na základě tohoto modelu nenacházejí žádné důkazy o „*lock-in*“ efektu. Jejich závěry tak naznačují, že zavedení

¹¹⁴ Autoři se zabývali změnami v daňové politice daně z převodu nemovitých věcí ve Washingtonu D.C. Sazba daně zde až do roku 2003 byla lineární a odpovídala 2,2 % z ceny nemovité věci. Počínaje 1. lednem 2003 se sazba zvýšila na 3 %, ale pouze u domů, u nichž byla vykázána transakční cena vyšší nebo rovna 250.000 USD. Tím vznikl „*tax notch*“, protože vyšší sazba daně se vztahovala na celou prodejní cenu domu, pokud se dům prodával za 250.000 USD nebo více, takže zvýšení prodejní ceny o jeden dollar, tedy z 249.999 USD na 250.000 USD, zvýšilo splatnou daň o 2 000 USD. U domů, jejichž hodnota se pohybovala v oblasti tohoto „*tax notch*“, to vytvářelo značnou motivaci k tomu, aby oficiální prodejní cena od 1. ledna nepřesáhla 249.999 USD. Vyšší tříprocentní sazba daně, a tedy i tento „*tax notch*“, byly zrušeny k 1. říjnu 2004, ale k 1. říjnu 2006 byl zaveden nový „*tax notch*“, který zvýšil sazbu daně na 2,9 % u domů prodávaných nad 399 999 USD, který již odpovídal 2.800 USD. Tento „*tax notch*“ existuje dodnes.

Autoři pak využívají vzorku prodejů, které se uskutečnily v období 1999–2010, které obdržely od společnosti CoreLogic specializující se na data a analýzy týkající se nemovitých věcí. Další informace pak získali od Úřadu pro daňové příjmy D.C. (D.C. Office of Tax Revenue).

[Slemrod, Weber, Shan (2017), str. 137]

¹¹⁵ Tento model vychází z modelů (a modifikuje je) kooperačního vyjednávání užitých např. Kopczukem a Munroem (2015), Bestem a Klevenem (2015) a Besleyem a kol. (2014) tím, že umožňuje, aby si kupující i prodávající rozdělili daňovou povinnost k úhradě daně. Jejich rozšíření také zdůrazňuje, že na trhu existuje striktně dominantní oblast, tedy oblast v cenovém prostoru, kde si kupující ani prodávající nepřejí uzavírat transakce, kterou lze explicitně využít k řešení míry optimalizačních frkcí a informovanosti o změně daně na tomto trhu.

¹¹⁶ Slemrod, Weber, Shan (2017), str. 141

nebo zrušení převodních daní z nemovitých věcí má malý dlouhodobý vliv na objem nebo načasování prodeje těchto nemovitých věcí, což dále naznačuje, že náklady na blahobyt spojené s takovou změnou budou malé.¹¹⁷

Jejich nálezy je tak například co do velikosti anticipačního efektu v přímém rozporu s nálezy Fritzsche a Vandreie (2018), kteří docházejí k závěru, že anticipační efekt vedl k nárůstu transakcí v měsíci před navýšením sazby daně k nárůstu v objemu transakcí o 41 %, zatímco těsně po tomto navýšení pak objem transakcí klesl o 41 %. Fritzsche a Vandre (2018) tento rozdíl zdůvodňují tím, že Slemrod, Weber a Shan (2017) zahrnují „price notches“. Namísto přenosu transakce k datu těsně před zvýšením daně totiž účastníci trhu u Slemroda a kol. mohou nastavit ceny těsně pod „price notches“ a transakce uskutečnit v plánovaných datech. To by mohlo být způsobeno tím, že časové preference u těchto účastníků trhu jsou relativně nepružné, a že pro ně bylo výhodnější snížit převodní cenu než transakce uspěchat. Jelikož ve Spolkové republice Německo převodní daň není progresivní, a „price notches“ tak neexistují, nemají zde účastníci trhu tuto možnost.¹¹⁸ S tím souhlasí i sami Slemrod, Weber a Shan, když uzavírají, že jejich závěry co do malého vlivu na načasování transakcí naznačují, že prodávající raději upraví prodejní cenu své nemovité věci (domu) než aby urychlili datum prodeje. Vypovídá to podle nich o relativních nákladech těchto dvou možností.¹¹⁹

Důležitým faktorem spojujícím představené studie je vyjednávací síla smluvních stran. Jednotlivé výsledky přitom naznačují, že existují velké rozdíly v relativní vyjednávací síle kupujících a prodávajících na různých trzích s bydlením, a dokonce by mohly existovat i rozdíly v rámci stejného trhu s bydlením v průběhu hospodářského cyklu. Následující tabulka shrnuje závěry některých studií co do vyjednávací síly:

Besley a kol. (2014)	Kopczuk a Munroe (2015)	Slemrod Weber a Nash (2017)
$\beta > 1$ Prodávající nese daňové břemeno zcela sám.	$\beta = 0,63$ Prodávající a kupující nesou daňové břemeno v poměru 63:37	$\beta = \alpha = 0,5$ Kupující a prodávající mají stejnou vyjednávací sílu.

Tabulka 4: Jednotlivé definice vyjednávací síly z citovaných prací

¹¹⁷ Slemrod, Weber, Shan (2017), str. 138, 150, 151, 153

¹¹⁸ Fritzsche a Vandreie (2018)

¹¹⁹ Slemrod, Weber, Shan (2017), str. 150

3.3. Shrnutí třetí kapitoly

V rámci této kapitoly byla nejprve představena teorie vlivu převodních daní na datum a počet uskutečněných transakcí. Tyto dva jevy byly představeny současně, jelikož jsou propojeny svým působením, jelikož v důsledku (plánovaného) zavedení či zvýšení převodní daně může dojít buď k jevu prvnímu (uspíší se datum uskutečnění transakce), nebo k jevu druhému (k uskutečnění transakce vůbec nedojde, protože změna v načasování nebyla možná nebo výhodná).

Změna v načasování transakce souvisí s jevem, který je označován jako „časová diskontinuita“ trhu způsobená jevy, jako jsou například právě změny v daňovém režimu. S časovými diskontinuitami pak souvisí další představený jev – efekt očekávání. Efekt očekávání je behaviorálním jevem a reflektuje jednání subjektů na trhu, jejichž jednání je ovlivněno tím, co od trhu očekávají a jaké mají predikce do budoucna.

Představeny byly také základní vyjednávací modely, na základě kterých bylo vysvětleno, kdy k uskutečnění transakce nedojde vůbec. V rámci vyjednávání se setkáváme s termínem „wedge,“ tedy doslova s „klínem,“ který vytvoří takový rozpor mezi rezervačními cenami kupujícího a prodávajícího, že jeden z nich či oba dva od transakce odstoupí.

Z praktických studií pak zjišťujeme, že ke snížení v objemu transakcí dochází v naprosté většině. V Torontu vedlo zavedení převodní daně se sazbou 1.1 % ke snížení objemu transakcí o 14 % (kvalifikovaný odhad). Ve Spolkové republice Německo došlo v důsledku zvýšení sazby o jeden procentní bod ke snížení objemu transakcí o 7 %. Sedmiprocentní snížení nalézáme také ve Francii v důsledku zvýšení sazby převodní daně z 3,80 % na 4,50 %.

V rámci Austrálie nejprve autoři Davidoff a Leigh (2013) ve své studii zkoumající období 1995–2005 docházejí k závěru, že zvýšení sazby místního kolkovného při převodu nemovitých věcí o 1 procentní bod povede ke snížení objemu transakcí o 8 %. V roce 2012 zde přitom byl představen balíček daňových reform, v rámci kterého se od tohoto kolkovného postupně upouští. Adams, Nassios a Sheard (2020) ohledně této reformy docházejí k závěru, že 10% snížení částky kolkovného je spojeno s 6% nárůstem prodeje nemovitých věcí.

Zmíněny jsou také studie zabývající se Britskými „kolkovnými prázdninami,“ jelikož jich existuje hned několik. Je tomu tak nejspíše proto, že tyto prázdniny byly natolik výraznou diskontinuitou, že toto zkoumání výrazně usnadnily. Jednotliví autoři se však shodují na tom, že se jednalo o krátkodobý daňový stimul a jeho aplikace pro výklad dlouhodobých výsledků je limitovaná.

4. Vliv na mobilitu obyvatelstva a mobilitu pracovních sil

Tato kapitola se věnuje mobilitě obyvatelstva, respektive mobilitě pracovních sil. Mobilita obyvatelstva obecně spočívá v rozhodování domácností o přemístění, a následném uskutečnění tohoto rozhodnutí. Mobilita pracovních sil je jakousi podskupinou mobility obyvatelstva, a to pro případy, kdy se domácnosti rozhodují o přemístění z důvodu zaměstnání. Jak vyplývá z předchozích kapitol i ze studií, které teprve budou popsány, je tento jev zpravidla spojován s vlivem, jaký mají tyto daně na objem transakcí. Případně se lze setkat s tím, že se omezení mobility obyvatelstva považuje za součást obecného blahobytu, který také bude následně představen.

Stejně jako v předchozích kapitolách jsou i v této nejprve představeny teoretické předpoklady a východiska tématu, a následně příslušné studie zkoumající tento vliv v praxi.

4.1. Teorie mobility obyvatelstva a pracovních sil

Jelikož daně z převodu nemovitých věcí zvyšují transakční náklady spojené s prodejem nemovitých věcí, zvyšují tím také náklady na stěhování pro majitele těchto nemovitých věcí. Existují tedy předpoklady, že toto zvýšení transakčních nákladů negativně ovlivní jak touhu, tak možnosti majitelů domů ke stěhování. V rozsahu, v jakém pak tyto daně brání stěhování spojenému s bydlením i zaměstnáním, může mít značně nepříznivé dopady na trh s bydlením i na trh práce. Domácnosti nemusí bydlet v typu bydlení a lokalitě, které nejvíce odpovídají jejich preferencím. Podobně mohou být jednotlivci méně ochotni přijmout nové zaměstnání, které není v dojezdové vzdálenosti, nebo se mohou rozhodnout udržet si stávající zaměstnání, ačkoliv je méně vhodné, než hledat nové zaměstnání ve větší vzdálenosti.¹²⁰

V nejobecnější rovině existuje v odborné literatuře pět hlavních hypotéz, které vysvětlují determinanty rozhodování ve vztahu ke vlastnictví nemovitých věcí – tzn. ve vztahu k nabývání obytných nemovitých věcí, ke stěhování, i rozhodování mezi nájmem a vlastnictvím. První hypotéza tvrdí, že rozhodování se odvíjí od příjmů, bohatství a zaměstnaneckého statusu. Druhá hypotéza tvrdí, že rozhodnutí o nájmu je způsobeno především faktory životního cyklu, které byly široce používány k vysvětlení časově proměnlivých vlivů, jako je věk, sňatek, děti a velikost domácnosti v průběhu života. Třetí hypotéza tvrdí, že způsob bydlení domácnosti je jednoznačně ovlivněn relativními uživatelskými náklady, které se obvykle počítají podle nákladů na vlastnictví ve srovnání s

¹²⁰ Hilber a Lyytikäinen (2012), str. 1

nájmem. Dalšími faktory v rámci této třetí hypotézy jsou finanční omezení, jako jsou studentské půjčky, dostupnost úvěru, vyšší akontace a maximální výše úvěru. Čtvrtá hypotéza předpokládá, že pokud je pravděpodobnější, že se domácnost během několika příštích let přestěhuje, existuje menší pravděpodobnost, že se domácnosti rozhodnou pro držbu obytné nemovité věci pro vlastní bydlení. Je tomu tak proto, že vysoké transakční náklady převažují nad výnosy za obsazení nájemních bytů na několik let. Pátá hypotéza tvrdí, že předchozí držba slouží jako rozhodující faktor při rozhodování o koupi bydlení.¹²¹

Mobilita obyvatelstva a pracovní sil je samo o sobě velmi komplexní téma, a jeho plné zpracování bohužel nemůže z kapacitních důvodů být součástí této práce. Pro získání více informací však lze jen doporučit následující práce: Eluru and kol. (2009), van der Vlist a kol. (2014) a Kan (2007).¹²²

Z uvedeného tak vyplývá, že ačkoliv nebudou převodní daně primárním determinantem při rozhodování o pořízení nemovité věci, vliv mít mohou, a to zejména tím, že zvyšují transakční náklady. Samo o sobě se bude jednat o vedlejší efekt, který tyto daně mají.

Pro vysvětlení toho, co vliv na mobilitu obyvatelstva vlastně znamená, bude v této práci využito popsání ekonomického modelu, se kterým pracovali autoři Dachis, Duranton a Turner (2011) ve své studii v prostředí města Toronta. V tomto modelu existují dva subjekty. První z nich vlastní dům v Torontu (dále jen „stávající“), ale zvažuje přesun na předměstí, zatímco druhý subjekt do této ekonomiky vstupuje nově, nic nevlastní, a musí se rozhodnout mezi koupí nemovité věci v Torontu nebo na předměstí (dále jen „přicházející“). Tyto subjekty tedy mají na výběr mezi dvěma lokacemi svého bydliště – první z nich je v Torontu a druhá na jeho předměstí. Jelikož máme dva subjekty a dvě nemovité věci, musí si každý vybrat jednu. Stávající subjekt tak určí cenu, za kterou chce prodat svou nemovitou věc v Torontu, přičemž zmíněné modely vycházejí z předpokladu, že přebytek vzniká na straně stávajícího.¹²³ ix

¹²¹ Hu, 2011, str. 162

¹²² Eluru a kol. (2014) se zabývají chováním při stěhování domácností jak z hlediska důvodů stěhování, tak z hlediska délky pobytu v daném místě bydliště. Využívají ve své práci modelu založeného na souboru dat získaných z průzkumu provedeného ve švýcarském městě Curychu, který zahrnuje informace o stěhování za 20 let v období od roku 1985 do 2004.

Kan (2007) zkoumá roli sociálního kapitálu v chování domácností v oblasti rezidenční mobility. Jeho studie je zaměřena na sociální vazby domácností s lidmi žijícími v jejich blízkosti, které označuje jako „*místní sociální kapitál*“.

¹²³ Dachis, Duranton a Turner (2011), str. 21

Z těchto podmínek tedy vyplývá následující: (i) stávající prodá svou nemovitou věc v Torontu přicházejícímu a přestěhuje se na předměstí, pokud jeho zisk z ceny za nemovitou věc v Torontu spolu s užitekem z přestěhování se na předměstí bude po odečtení ceny za nemovitou věc *S* převyšovat užitek, jaký má z toho, když zůstane v nemovité věci v Torontu; a zároveň (ii) přicházející koupí nemovitou věc v Torontu a stávající se přestěhuje do nemovité věci na předměstí jen v případě, že užitek přicházejícího z koupě nemovité věci v Torontu bude

Zavedením převodní daně tak dojde k tomu, že užitek přicházejícího z nabytí nemovité věci v Torontu musí být po odečtení daně z převodu nemovité věci větší než užitek stávajícího z ponechání si této nemovité věci, zatímco před jejím zavedením stačilo, aby byl užitek přicházejícího z nabytí nemovité věci v Torontu (sám o sobě) vyšší než užitek stávajícího z ponechání si této nemovité věci.¹²⁴

4.2. Praktické postřehy vlivu na mobilitu obyvatelstva a pracovních sil

Jednou z nejčastěji citovanou prací na toto téma je bezesporu práce autorů van Ommerena a van Lauvensteijna (2005) nazvaná „*New evidence of the effect of transaction costs on residential mobility*“, zaměřená na Nizozemské království.¹²⁵ Autoři nejprve určují pravděpodobnost přesunu bydliště do nemovité věci ve vlastnictví přesouvající se osoby θ^o jako $\theta^o = f(m^o(V), V)$, a pravděpodobnost přesunu do nemovité věci pronajaté θ^r jako $\theta^r = g(m^r(V), V)$. Následně používají dva modely – jeden základní (zjednodušený), a jeden behaviorální. Zjednodušený model počítá s tím, že cena nemovité věci V (nebo náklady na nájem) samy o sobě nemají při rozhodování o stěhování vliv. Stěhování je tak ovlivněno jen ostatními proměnnými, a zejména právě transakčními náklady vyjádřenými jako α , β nebo γ . U zjednodušeného modelu pak autoři předpokládají, že jeho výsledky mohou být vychýleny směrem nahoru, a preferují tak model behaviorální. Na základě toho docházejí k závěru, že zvýšení transakčních nákladů o jeden procentní bod povede ke snížení mobility obyvatelstva o 8,05 (respektive 8–9 %).¹²⁶

V teoretické části této kapitoly byla zmíněna práce autorů Dachise, Durantona a Turnera (2011). Tito autoři docházejí k závěru, že ztráta na mobilitě obyvatelstva je totožná se ztrátou

převyšovat užitek stávajícího z ponechání si nemovité věci v Torontu, z čehož plyne, že (iii) aby k transakci došlo, musí se cena za nemovitou věc v Torontu rovnat užítku, jaký bude mít přicházející v důsledku koupě této nemovité věci. Následně autoři představí daň z převodu nemovité věci, označovanou jako τ . Tato daň je placena jen v případě, že dojde ke koupi nemovité věci, tzn. v tomto případě jen v situaci, kdy příchozí pořídí nemovitou věc v Torontu a stávající se přestěhuje do nemovité věci na předměstí.

¹²⁴ Dachis, Duranton a Turner (2011), str. 22, 25

¹²⁵ Autoři v této studii využili nizozemskou databázi nazvanou „Income Panel Research“, která se skládá ze vzorku přibližně 75.000 domácností, které jsou každoročně sledovány daňovými úřady v období 1990–1997. V databázi IPR se rozlišuje několik možných stavů bydlení, a stěhování lze odvodit od změny adresy. Stav na trhu bydlení se skládá z nájemního bydlení, vlastnického bydlení nebo jiných typů (např. bydlení se seniory). Z tohoto vzorku pak autoři vybrali ty domácnosti, které se ve sledovaném období přestěhovaly do vlastní nemovité věci (16.090 domácností).

[Van Ommeren a Van Lauvensteijn (2005), str. 689]

¹²⁶ Van Ommeren a Van Lauvensteijn (2005), str. 699

na objemu transakcí, a tedy že zavedení daně z převodu nemovitých věcí se sazbou 1,1 % ve město Toronto vedlo ke snížení mobility obyvatelstva o 14 %.¹²⁷

Jednou z nejnovějších prací na toto téma pak je studie autorů Eeroly a kol. (2021) nazvaná „*Effects of Housing Transfer Taxes on Household Mobility*“ z prostředí Finské republiky.^{128x}

Autoři nejprve docházejí k závěru, že po zvýšení daně se míra mobility domácností snižuje jak pro domy, tak pro bytové jednotky, ale zřetelně více ve sledované skupině – tedy pro domácnosti žijící v bytových jednotkách. Rozdíly přetrvávají i čtyři roky po reformě. Ve sledované skupině (u bytových jednotek) se v důsledku zvýšení sazby daně o 0,5 procentního bodu (z 1,5 na 2,0 %) snížila mobilita domácností žijících v bytových jednotkách o 7,2 %.¹²⁹

Autoři dále zkoumají, jaký vliv bude mít předpokládané snížení mobility na trh práce. Docházejí k závěru, že stěhování mezi krátkými vzdálenostmi je ovlivněno jednou tolik, co stěhování mezi velkými vzdálenostmi. Jelikož právě změna zaměstnání je často důvodem pro stěhování mezi většími vzdálenostmi, naznačují výsledky této studie, že zvýšení sazby převodní daně mělo vliv i na trh práce.¹³⁰

Tyto výsledky jsou v přímém rozporu se studií Hilbera a Lyytikäinena (2017), kteří došli k závěru, že předmětná daň ovlivňuje pouze stěhování na krátké vzdálenosti (do 10 km) v rámci Spojeného království. Nicméně, Eerola a kol. se k odlišnosti závěrů nijak blíže nevyjadřují. Studie Hilbera a Lyytikäinena (2017) se zaměřuje na kolkovné ve Spojeném království. Na rozdíl od výše zmíněných autorů zabývajících se „kolkovnými prázdninami“ se však tito autoři zaměřují na dlouhodobější horizont, od roku 2002 do 2008.¹³¹

Závěry těchto autorů naznačují, že zvýšení sazby kolkovného o 2 procentní body vede ke snížení mobility obyvatelstva o 40 %. Autoři ale následně ještě zkoumané domácnosti, které se ve sledovanou dobu přestěhovaly, rozdělí podle toho, zda se stěhovaly méně než 10 kilometrů (56 %), nebo 10 až 30 kilometrů (17 %) či více než 30 kilometrů (27 %), a tyto kategorie pak

¹²⁷ Dachis, Duranton a Turner (2011), str. 22, 25

¹²⁸ Autoři zkoumají vliv daně na mobilitu obyvatelstva. Využívají k tomu situace, kdy v roce 2013 došlo ve Finsku ke zvýšení daňové sazby této daně z 1,5 % na 2 % pro bytové jednotky v bytových domech, ale pro rodinné domy tato sazba zůstala nezměněna (4 %). K úhradě je povinen kupující.

[Eerola a kol. (2021), str. 3–4]

¹²⁹ Eerola a kol. (2021), str. 5–7

¹³⁰ Eerola a kol. (2021), str. 25

¹³¹ Autoři využívají dat poskytnutých od British Household Panel Survey (BHPS). BHPS sleduje zhruba 10.000 domácností po delší časové období – výzkum započal v roce 1991 a stále probíhal v době, kdy autoři psali příslušnou studii. Data zahrnují široký výběr charakteristických znaků domácností.

[Hilber a Lyytikäinen (2012), str. 7]

využijí jako proměnné v aktualizovaném modelu. Z výsledků pak autoři vyvozují, že zmíněný efekt kolkovného je způsoben výhradně mobilitou na krátké vzdálenosti (méně než 10 km), zatímco se zdá, že mobilita na střední a delší vzdálenosti kolkovným ovlivněna není. Pravděpodobným vysvětlením by mohlo být, že mobilita na krátké vzdálenosti bude často souviset s úpravami spotřeby bydlení. Bude se tedy častěji jednat o přesuny domácností do menších či větších obydlí na základě potřeby a vhodnosti (např. koupě nemovité věci se dvěma místnostmi navíc v důsledku plánování rozšíření rodiny). Naopak u přesunu na delší vzdálenosti se bude zpravidla jednat o rozhodnutí spojená se změnou zaměstnání nebo rodinného stavu. To znamená, že kolkovné vede k nesprávné alokaci na trhu s bydlením, ale jeho dopad na fungování trhu práce může být poměrně limitovaný.¹³²

I tito autoři jsou ale názoru, že vzhledem k rozsahu negativního vlivu na mobilitu (i když jen na kratší vzdálenosti) má kolkovné pravděpodobně velmi podstatné škodlivé účinky na fungování trhu s bydlením, a může být neefektivním nástrojem výběru daňových příjmů.¹³³

V předchozí kapitole byli (velmi stručně) zmíněni autoři Shan (2011) a Heuson a Painter (2014), kteří zkoumali, jaký vliv měl bostonský zákon o daňových úlevách z roku 1997. V oblasti mobility se tomuto zákonu věnovali autoři Cunningham a Engelhardt (2008), i zde však bude jejich práce zmíněna jen okrajově. Pro přiblížení – zmíněný zákon (a) snížil mezní sazby daně z dlouhodobých kapitálových výnosů pro všechny aktiva, a (b) odstranil jakékoliv rozdílné zacházení se zisky z nemovitých věcí pro osoby ve věku 52–54 let a pro osoby nad 55 let věku, kde dosud z příslušné daně byli osvobozeni pouze obyvatelé starší 55 let. Autoři pak docházejí k závěru, že majitelé domů ve věku 52–54 let, kteří byli nově osvobozeni od daně z dlouhodobých kapitálových výnosů, se stěhovali o 22–31 % častěji než obyvatelé ve věku 56–58.¹³⁴

V předchozích kapitolách zmínění autoři Baudisch a Dresselhaus (2018) se jako jedni z mála zaměřili na komerční budovy. Tito autoři došli k závěru, že v důsledku transakčních daní dochází ke snížení objemu transakcí, a to dále vede ke snížení mobility společností, a tím i optimální alokaci komerčních nemovitých věcí.¹³⁵

¹³² Hilber a Lyytikäinen (2012), str. 15–16

Na Spojené království se, v teoretické rovině, zaměřuje také Nordvik (2001), a to v rámci dynamického modelu životního cyklu poptávky po bydlení. Tento autor dochází k závěru, že kolkovné se sazbou 2,5 % snižuje počet stěhování modelové domácnosti v průběhu životního cyklu ze tří na jedno.

[Nordvik (2001), str. 532–533]

¹³³ Hilber a Lyytikäinen (2012), str. 16

¹³⁴ Cunningham a Engelhardt (2008), str. 815

¹³⁵ Baudisch, Dresselhaus (2018), str. 32–33

Jednou z nejstarších a dozajista jednou z nejčastěji citovaných prací na téma vlivu daní z převodu nemovitých věcí na mobilitu obyvatelstva, a potažmo trh práce, je studie autorů Ioannidese a Kana (1996). Tito autoři nalézají pouze slabé důkazy o negativním vlivu transakčních nákladů na rezidenční mobilitu ve Spojených státech.

Některé novější práce, které studii Ioannidese a Kana (1996) oponují, obsahují konkrétní možné důvody rozdílnosti výsledků. Například autoři Van Ommeren and Van Leuvensteijn (2005), kteří, ačkoliv vycházejí ze stejného teoretického základu jako Ioannides a Kan (1996), mají k jejich modelu několik výhrad.¹³⁶ Také autoři Dachis, Durranton a Turner se proti této práci ohrazují, činí tak však pouze s odkazem na podrobnější údaje, které jsou podkladem pro jejich studii zaměřenou na Toronto.¹³⁷

Pro větší přehled problematiky obývání vlastněných nemovitých věcí („*owner-occupied households*“) ve spojení s nezaměstnaností způsobenou jejich nižší mobilitou oproti obývání pronajatých nemovitých věcí, lze doporučit následující studie. Z důvodu odlišného zaměření této práce a omezeným možností jejího rozsahu zde tyto práce nebudou dále rozebrány, pro účely hlubšího studia vztahů mezi převodními daněmi, mobilitou obyvatelstva a zaměstnaností je však lze jen doporučit.

Oswald	1996	A Conjecture on the Explanation for High Unemployment in the Industrialised Nations: Part 1 <i>Warwick Economic Research Papers</i> 10.22004/ag.econ.268744
van Leuvensteijn a Koning	2004	The Effect of Home-Ownership on Labor Mobility in the Netherlands <i>Journal of Urban Economics</i> , 55, pp. 580-596

¹³⁶ Ioannides a Kan (1996) používají v empirické analýze diskrétní časový model a využívají hodnotu majetku z předchozího období. Oproti tomu Van Ommeren and Van Leuvensteijn (2005) v empirické analýze používají model spojitého času a za rozhodnou považují hodnotu nemovité věci na začátku aktuálního období pobytu.

Další odlišnosti mezi těmito dvěma pracemi pak spočívají v samotných předpokladech, ze kterých autoři vycházejí. Ve Spojených státech je totiž snadno myslitelné, že při stěhování na velkou vzdálenost může nastat situace, že stěhující se domácnost nenalezne vhodnou nemovitou věc okamžitě a na přechodnou dobu bude bydlet v pronajaté nemovité věci. V tomto případě se domácnosti stěhují do nájmu s očekáváním, že v blízké budoucnosti zaplatí kupní náklady; kupní náklady tedy budou mít negativní vliv na stěhování do nájmu. Pokud se však zkoumají země s daleko menší rozlohou, jako právě například Nizozemské království v práci Van Ommerena a Van Leuvensteijna (2005), je takový příklad méně pravděpodobný vzhledem ke geografické velikosti země. V Nizozemsku neexistuje migrace na velké vzdálenosti, a domácnosti jsou proto informovány o místních trzích s bydlením.

[van Ommeren a van Lauvensteijn (2005), str. 687]

¹³⁷ Dachis, Duranton a Turner (2011), str. 7

		https://doi.org/10.1016/j.jue.2003.12.001
Battu a kol.	2008	Housing Tenure, Job Mobility and Unemployment in the UK <i>The Economic Journal</i> https://doi.org/10.1111/j.1468-0297.2007.02122.x
Munch a kol.	2006	Are Homeowners Really More Unemployed? <i>Economic Journal</i> , 116(514), pp. 991-1013 https://www.jstor.org/stable/4121941
Munch a kol.	2008	Home ownership, job duration, and wages <i>Journal of Urban Economics</i> , 63, pp. 130-145 https://doi.org/10.1016/j.jue.2007.01.003
Havet a Penot	2010	Does Homeownership Harm Labour Market Performances? A Survey <i>GATE Working Paper no. 1012</i> http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.1625248
Isebaert a kol.	2015	Houses and/or Jobs: Ownership and the Labour Market in Belgian Districts <i>Regional Studies</i> , <i>Regional Studies Association</i> https://doi.org/10.1080/00343404.2013.837873
Broulikova a kol.	2020	Homeownership, mobility, and unemployment: Evidence from housing privatization <i>Journal of Housing Economics</i> , Volume 50, ISSN 1051-1377, https://doi.org/10.1016/j.jhe.2020.101728

Tabulka 5; Seznam studií vztahujících se ke vlivu převodních daní na mobilitu obyvatelstva

4.3. Shrnutí čtvrté kapitoly

Tato kapitola představila vliv převodních daní, který přesahuje samotný trh s nemovitými věcmi. Mobilita obyvatelstva jako taková je jevem vztahujícím se k rozhodnutím jednotlivých osob o své relokaci. S mobilitou obyvatelstva je spojeno několik jevů, mezi které patří i mobilita pracovních sil.

V rámci studie zaměřené na Toronto docházejí její autoři k závěru, že vliv na mobilitu obyvatelstva je totožný s vlivem na objem transakcí, a dochází tak k jejímu poklesu o 14 % v důsledku zavedení převodní daně se sazbou 1,1 %. V Nizozemském království zvýšení transakčních nákladů o 1 procentní bod vedlo ke snížení mobility obyvatelstva o 8 – 9 %. V pr

ostředí Finské republiky pak bylo zjištěno, že mobilita domácností žijících v bytových jednotkách se v důsledku zvýšení sazby o 0,5 procentního bodu snížila o 7,2 %.

Zajímavou skutečností je, že autoři finské studie, Eerola a kol. (2021) docházejí k závěru, že zvýšení daňové sazby ovlivnilo i stěhování na velké vzdálenosti (i když méně, než stěhování na krátké vzdálenosti), což znamená, že mělo vliv i na trh práce, resp. mobilitu pracovních sil. Docházejí k tomuto závěru proto, že právě stěhování na velké vzdálenosti je často podmíněno a téměř vždy doprovázeno změnou zaměstnání. K opačnému závěru ale docházejí Hilber a Lyytikäinen (2017), kteří nalézají, že ve Velké Británii příslušné kolkovné ovlivnilo pouze stěhování na krátké vzdálenosti.

5. Doporučení pro právní a ekonomické prostředí České republiky

Předchozí kapitoly 2–4 představily vliv převodních daní nejen na samotný trh s nemovitými věcmi, ale i přesah tohoto vlivu například do trhů pracovních a spotřebitelských prostřednictvím vlivu na mobilitu. Tato kapitola je autorčiným zamyšlením nad aplikovatelností představených závěrů pro Českou republiku, a zároveň představením tezí možných řešení.

Úvodem k úvaze nad aplikovatelností představených studií je třeba zmínit, že studie byly vybrány nejen na základě jejich ověřenosti v rámci peer-review, ale také s ohledem na obdobnost či alespoň vzdálenou porovnatelnost právních režimů zemí, které byly předmětem zkoumání. Hned z počátku tak byly vyloučeny rozvojové země Afriky, země Jižní Ameriky dlouhodobě se potýkající s vnitřními konflikty, i asijské země s naprosto odlišnými právními režimy. Zůstává pak Evropa a země, jejichž právo je založeno na anglo-saském právním řádu, jako jsou Spojené státy americké, Kanada a Austrálie. Odlišnosti mezi zeměmi, které prošly „sítím“ porovnatelnosti s českým právním a ekonomickým prostředím budou vysvětleny v této kapitole.

Prvním a jedním z nejdůležitějších aspektů odlišnosti studií i ekonomických prostředí jako takových je elasticita nabídky a poptávky. Studie autorů Benjamina, Coulsona a Yanga (1993), ve které tito autoři docházejí k závěru, že po zvýšení sazby daně z převodu nemovitých věcí došlo k 8% poklesu v cenách zkoumaných nemovitých věcí, vycházela z předpokladu, že nabídka na trhu s nemovitými věcmi je neelastická.¹³⁸ Oproti tomu Best a Kleven (2016) docházejí k závěru, že elasticita poptávky se liší podle toho, zda se poptávající mohou stěhovat neomezeně (což bude zpravidla signalizovat, že se jedná o osoby s dostatečným objemem úspor), či zda se takto stěhovat nemohou (což zpravidla signalizuje, že se jedná o osoby výrazně spoléhající na hypoteční úvěry podrobující se vysoké míře zadlužení, jelikož nemají dostatečný objem úspor pro tzv. *downpayment*).¹³⁹ Davidoff a Leigh (2013) docházejí k závěru, že největší efekt zvýšení sazby daně lze pozorovat u nemovitých věcí nacházejících se v blízkosti hranic jednotlivých teritorií, což naznačuje, že čím větší možnost výběru kupující mají, tím méně elastická bude nabídka a tím větší budou prodávající poskytovat slevy.¹⁴⁰ Dolls, Fuest, Krolage a Neumeier (2019) pak nalézají rozdíly v elasticitě na základě toho, zda se jedná o smršťující se trhy s nemovitými věcmi (vyjednávací síla

¹³⁸ Benjamin, Coulson, Yang (1993), str. 152

¹³⁹ Best a Kleven (2016), str. 16

¹⁴⁰ Davidoff a Leigh (2013), str. 406–408

prodávajících je nízká), či o regiony s trhem rostoucím (kde bude vyjednávací síla prodávajících silnější).¹⁴¹ Autoři Baudisch a Dresselhaus (2018) se ve své práci na rozdíl od předchozích autorů zaměřili na komerční budovy a pozemky a docházejí k závěru, že v případě komerčních budov ponese daňové břemeno prodávající, zatímco v případě komerčních pozemků toto břemeno nese kupující.¹⁴²

Ve vztahu k související daňové incidenci pak různí autoři také docházejí k různým závěrům. Besley a kol. (2014) tvrdí, že daňové břemeno nese prodávající, a to zcela. Kopczuk a Munroe (2015) rozdělují daňové břemeno mezi prodávajícího a kupujícího v poměru 63:37 a Slemrod, Weber a Nash (2017) uvádí, že prodávající a kupující mají stejnou vyjednávací sílu.

Stejně tak existuje několik dílčích trhů v rámci trhu s nemovitými věcmi. Namátkou sem patří například trh s bydlením, trh s prodejem nemovitých věcí, trh s výstavbou nových nemovitých věcí, trh s bytovým kapitálem, trh s pozemky atd. Každý z těchto trhů přitom má svoji dynamiku odvozenou od tržních sil poptávky a nabídky, které se na jednotlivých dílčích trzích liší.¹⁴³ Při tvorbě jednotlivých politik bydlení je tak navíc třeba brát v potaz charakteristiku toho kterého segmentu trhu, na který daná politika cílí.

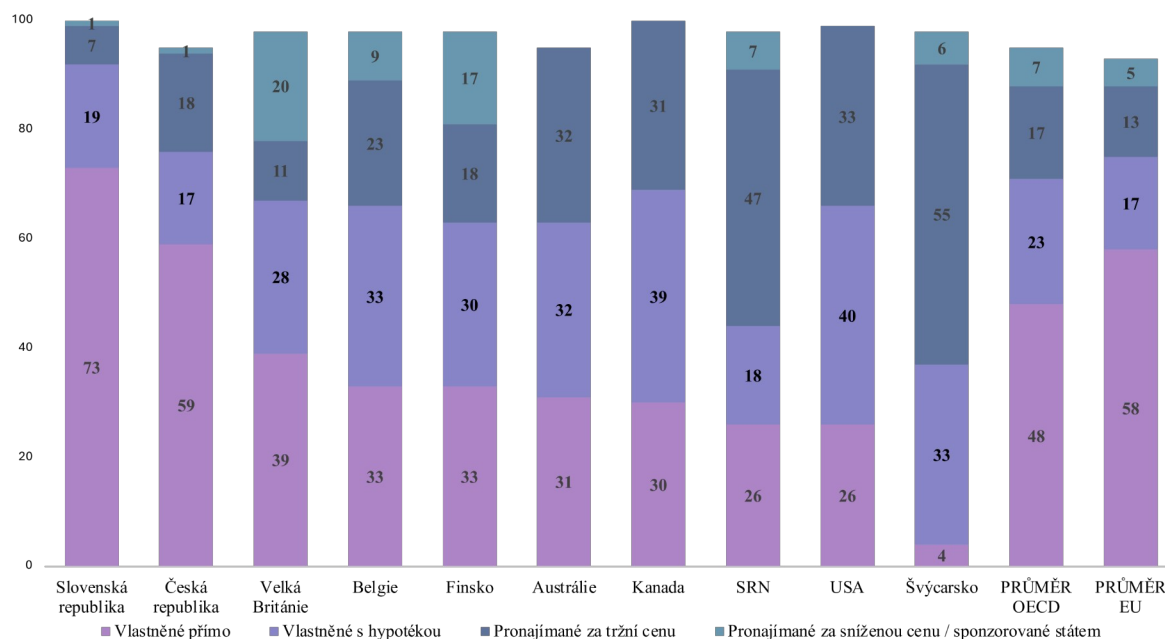
Žádný z citovaných závěrů tak nikdy nebude zcela aplikovatelný na Českou republiku. Vždy je třeba vzít v potaz, jaká je elasticita na českém trhu s nemovitými věcmi a jaká jsou specifika tohoto trhu. Dále by bylo třeba určit, jak bylo rozvrženo daňové břemeno mezi prodávajícího a kupujícího za účinnosti jednotlivých zákonů. Kromě těchto základních proměnných je samozřejmě třeba vzít v potaz rozdílnost v samostatných trzích. Následující graf například ukazuje rozdíly v poměru osob, které žijí ve svých vlastněných nemovitých věcech k osobám, které žijí v pronajatých nemovitých věcech ve vybraných zemích.¹⁴⁴

¹⁴¹ Dolls, Fuest, Krolage a Neumeier (2021), str. 20–21

¹⁴² Baudisch, Dresselhaus (2018), str. 32–33

¹⁴³ Singh (2008), str. 134

¹⁴⁴ OECD Affordable Housing Database, <https://www.compareyourcountry.org/housing> [cit. 15. 5. 2024]



Graf 28; Rozložení vlastnictví nemovitých věcí v %; zdrojem OECD Affordable Housing Database

Namátkou například SRN má v rámci Evropské Unie i OECD velmi nízkou míru vlastnictví. Podíl napřímo vlastněných nemovitých věcí a těch vlastněných s hypotečním úvěrem činí pouze 44 %. Nízké poměry vlastnictví jsou v podstatě důsledkem dobře rozvinutých trhu s nájemním bydlením, a dobře rozvinutého sektoru sociálního bydlení v SRN.¹⁴⁵ Každá ze zemí pak bude mít svoji vlastní specifickou historii a důvody, proč mají jejich trhy s nemovitými věcmi ty které charakteristiky.

5.1. Efektivita a vhodnost daní z převodů nemovitých věcí obecně

Závěry studií prezentovaných v této diplomové práci naznačují, že daň z převodu nemovitých věcí sama o sobě není tím nejvhodnějším nástrojem ve snaze snížit ceny nemovitých věcí a zabránit jejich spekulativním nákupům.

Vzhledem k současné situaci v České republice, a to jak co se potřeby státních rozpočtů týká, tak ve vztahu k vysokým cenám nemovitých věcí, by však vláda mohla nad znovuzavedením této daně uvažovat. Zejména pokud budou ceny nemovitých věcí dále

¹⁴⁵ Schneider a Wagner (2016), str. 150

Autoři k této skutečnosti uvádějí, že aktivitě na německém trhu s bydlením dominovala po druhé světové válce ve větší míře výstavba sociálního bydlení než ve většině ostatních zemí eurozóny, a to vzhledem k rozsahu zkázy. Dobře fungující systém sociálního bydlení zde byl vybudován jak z veřejných, tak ze soukromých prostředků.

růst, v důsledku čehož poroste nátlak ze strany veřejnosti a dalších zainteresovaných stran. Tato část práce slouží k zamyšlení nad tím, zdali a jakým způsobem by tato daň přeci jen mohla být prospěšná.

Základní tezí, kterou autorka této práce zastává, je, že zrušení této daně bylo správným krokem (byť proběhlo způsobem, který lze za správný označit jen ztěží, jak bude vysvětleno dále). Pokud by však přesto měly probíhat diskuze o jejím znovuzavedení, je autorka toho názoru, že by tato daň neměla být zavedena celoplošně. Existuje ale několik dalších variant, které stojí za zvážení.

Pří úvaze nad tím, zda je daň efektivní či nikoliv, je důležité nejprve zodpovědět, za jakými účely je zaváděna. V nejobecnější rovině platí, že daně jsou zásadním způsobem financování nejdůležitějších činností veřejného sektoru (např. soudů, právního systému, obrany státu a policejní ochrany) a sociálních programů (např. zdravotnictví, vzdělávání a sociální péče). Dalším důležitým aspektem daní je jejich přerozdělovací kvalita, tj. způsoby, jimiž lze dosáhnout distribučních cílů společnosti.¹⁴⁶ Daně z převodů nemovitých věcí jsou pak zaváděny i s dalšími, specifitějšími cíli. OECD mezi vedlejší důvody pro zavádění právě této konkrétní daně uvádí zejména snahu zlepšit fungování trhů s bydlením a boj proti nerovnosti a nedostatečné dostupnosti bydlení, která se týká především mladých a nízkopříjmových domácností – cíl, který souvisí se zmíněnou redistribuční funkcí daní. Jako další důvod pak OECD uvádí snahu reagovat na rostoucí mezinárodní mobilitu kapitálu i lidí zdaněním některé z méně mobilních daňových základem, kam právě patří především nemovité věci.¹⁴⁷

5.2. Převodní daně coby zdroj státních rozpočtů

Daně z převodu nemovitých věcí **coby zdroj státních rozpočtů** ani v České republice, ani obecně ve světě neplní v porovnání s ostatními daněmi významnou roli. V České republice se podíl v letech 1995 – 2020 pohyboval okolo 1 % inkasa daní.¹⁴⁸ Průměr podílu převodních daní na celkovém daňovém inkasu v zemích OECD pak odpovídá 1.37 %, přičemž nejvyšší podíl tvoří tyto daně v Austrálii (3,67 %), Kolumbijské republice (3,98 %) a Korejské republice (8,56 %). Lze tak argumentovat, že příjmy do státní pokladny, které by tato daň měla potenciál přinést, nevyvažují negativní externality, které byly v této práci popsány.

¹⁴⁶ Rowley a Schneider (2004), str. 173,

¹⁴⁷ OECD (2022), str. 3

¹⁴⁸ Finanční správa (2023), Údaje z výběru daní, Vývoj inkasa za vybrané druhy daní a dalších příjmů za ČR v letech 1993–2020

5.3. Redistribuční funkce převodních daní a jejich úloha v boji proti nerovnosti

Zajímavějším aspektem je redistribuční funkce daní, respektive pak její role v boji proti nerovnosti. Prvním aspektem redistribuce bude aspekt zvýhodňování prvonabyvatelů oproti těm kupujícím, kteří již nemovitou věc vlastní. S výjimkou pro prvonabytele přitom u nás Zákon o nabytí nemovitých věcí počítal. Druhým aspektem redistribuce pak je zamyšlení se nad možnostmi výjimek z daně pro nízkopříjmové domácnosti, které v našem právním řádu ve vztahu k této dani zavedeny nebyly.

Výjimky pro prvonabyvatele a nízkopříjmové domácnosti

Hlavním kritériem při posuzování těchto variant byla dostupnost bydlení, a to zejména pro prvonabyvatele a osoby ze střední či nižší příjmové třídy. Tyto kategorie nabyvatelů byly vybrány s ohledem na skutečnost, že právě ony mají největší potenciál být ovlivněny negativními externalitami, jak bylo diskutováno výše.

V rámci vlivu na ceny nemovitých věcí s tímto jevem pracují například autoři Best a Kleven (2016), kteří došli k závěru, že na změny v převodních daních nejvíce reagoval ten segment trhu, na který se vztahovala nejnižší daňová sazba, tedy nejlevnější nemovité věci. V tomto segmentu trhu nejrychleji a nejvýrazněji docházelo ke shlukování transakcí okolo příslušné mezní hodnoty progresivně stanovené daňové sazby. Tuto skutečnost vysvětlují tím, že nejreaktivnějšími domácnostmi jsou ty, které mají snížené možnosti uhradit tzv. *downpayment* – nemohou hypoteční úvěr zajistit jinou nemovitých věcí, nebo mají limitované možnosti tu část ceny nemovité věci, kterou nepokryje hypoteční úvěr, uhradit z vlastních úspor. Dá se tedy předpokládat, že tato daň výrazně ovlivňuje prvonabyvatele nemovitých věcí.¹⁴⁹

Stejně tak Fritzsche a Vandreie (2019) docházejí k závěru, že k efektu uzamčení („*lock-in effect*“), tedy k situacím, kdy v důsledku zavedení či zvýšení daně nedojde k uskutečnění transakce vůbec, jsou nejvíce náchylné tzv. „*threshold households*“, tedy domácnosti, jejichž rozpočtové možnosti pro pořízení dané nemovité věci byly naprosto vyčerpány již za původní, nižší, převodové daně, a po jejím zvýšení si již nákup nemohou dovolit.¹⁵⁰ K totožnému závěru docházejí i autoři rozsáhlé studie provedené Sage Policy Group: „*Daně z převodu nemovitých věcí mají tendenci být regresivní, což znamená, že na trhu s nemovitými věcmi neúměrně ovlivňují domácnosti s nižšími příjmy, a zdánlivě malé zvýšení daní z převodu nemovitých věcí*

¹⁴⁹ Best a Kleven (2016), str. 15

¹⁵⁰ Fritzsche, Vandreie (2019), str. 136–143

*může vést k výraznému snížení dostupnosti bydlení. To má nadměrný dopad na osoby, které si pořizují první bydlení.*¹⁵¹

Bydlení bylo hlavním motorem rostoucích výdajů střední třídy. Jeho podíl na rozpočtech středních příjmů se v celé OECD mezi lety 1995 a 2015 zvýšil z jedné čtvrtiny na téměř jednu třetinu. Ceny bydlení navíc rostly dvakrát rychleji než inflace a jedenapůlkrát rychleji než mediánový příjem domácností. Podle odhadů OECD bylo možné v polovině 80. let 20. století pořízení domu za 6,8 ročních příjmů, zatímco počátkem 21. století to již bylo více než 10 ročních příjmů.¹⁵² Češi přitom dle nedávné studie Deloitte na průměrný byt šetří nejdéle z celé Evropy, více než 11 ročních příjmů.¹⁵³

S odkazem na výše zmíněné skutečnosti se tak jeví **udělení výjimek prvonabyvatelům** jako první, nejjednodušší alternativa celoplošného zavedení převodní daně. Předchozí vlastnictví nemovitých věcí je snadno zjištělné z katastru nemovitých věcí a nárok na využití této výjimky by tak měl být snadno ověřitelný. Zavedení výjimky pro nízkopříjmové domácnosti už je otázkou složitější, a to zejména co administrativní náročnosti ověřování, zda domácnost skutečně spadá do (případně definované) kategorie nízkopříjmových domácností.

Největším rizikem souvisejícím s udělováním těchto výjimek je, že opatření v podobě daňových výhod a dotací povedou ke kapitalizaci (zvýšení cenové hladiny). Vzhledem k tomu, že cílem těchto opatření je zvýšit konkurenceschopnost prvonabyvatelů na trhu, může tato zvýšená konkurenceschopnost následně vést ke zvýšení cen, a tím zpochybnit původní cíl, kterým je zlepšení dostupnosti. Zdá se přitom v této souvislosti, že čím menší je cílová skupina, tím menší je riziko kapitalizace. První kupující však nejsou tak malou skupinou, aby tyto účinky kapitalizace byly nepodstatné.¹⁵⁴

Konkrétně se úlevami pro prvo-nabyvatele zabývala například autorka Bolster (2011) v práci zaměřené na Velkou Británii, konkrétně na krátkodobou úlevu od kolkovného mezi lety 2010 – 2012. Kolkovné ve Velké Británii má progresivní daňovou sazbu, a pro nemovité věci v hodnotě 125.001 až 250.000 GBP (na které se úleva vztahovala) byla tato sazba 1 %.

¹⁵¹ Sage Policy Group (2022), str. 2, 11–16

Podrobněji se touto problematikou zabývají (se zaměřením na bankovní sektor) například Acolin a kol. ve své práci nazvané „*Borrowing Constraints and Homeownership*“, která navíc obsahuje reference na další podstatné zdroje. V případě zájmu hlubší pochopení této problematiky lze jejich studii jen doporučit.

¹⁵² Stand a Rising (2011), str. 24

¹⁵³ Deloitte, <https://www2.deloitte.com/cz/en/pages/real-estate/articles/cze-index-nemovitosti.html>

[cit. 15.5.2024]

¹⁵⁴ Boelhouwer (2005), str. 30

Výsledky této studie ukazují, že s touto výjimkou došlo ke vzrůstu prodejů nemovitých věcí ve zkoumaném cenovém rozpětí až o 2 %. Další závěr, ke kterému tato studie došla, je předpokládaný vliv na “bunching” transakcí. Tento vliv je v souladu s ostatními studiemi vztahujícími se k převodním daním s progresivní daňovou sazbou, které byly v této práci zmíněny. Jelikož se úleva uplatnila pouze na transakce mezi cenami 125.001 GBP a 250.000 GBP, došlo ke dvěma jevům. Za prvé, nemovité věci, které by se jinak prodaly za cenu těsně pod hranicí 125.001 GBP se po zavedení úlevy prodávají spíše nad touto hranicí. A za druhé, že “bunching” těsně pod hranicí 250.000 GBP se po zavedení úlevy zintenzivnil. V důsledku toho tato úleva pravděpodobně zvýšila průměrnou cenu v předmětném cenovém rozpětí přibližně o 0,5 – 0,7 %.¹⁵⁵

Bolster (2011) tak prokázala možnost existence kapitalizace, na kterou Boelhouwer (2005) upozorňoval. V jejím případě tak došlo k úlevě z povinnosti odvést daň se sazbou 1 % z hodnoty nemovité věci, která vedla ke zvýšení cen těchto nemovitých věcí o 0,5 – 0,7 %. Bolster (2011) navíc vliv této úlevy nepovažovala za významný. Ačkoliv totiž ve sledované skupině došlo k nárůstu až o 2 %, zhruba polovina tohoto nárůstu byla způsobena pouhým „přesunem“ kupujících ze skupiny, která měla v plánu koupit nemovitou věc pod hranicí 125.001 GBP, do sledované skupiny.¹⁵⁶

Autorka této diplomové práce se domnívá, že ačkoliv výsledky studie autorky Bolster nenaznačují signifikantní vliv úlevy od kolkovného z převodu nemovitých věcí na objem transakcí z kvantitativního hlediska, jsou důležité z hlediska toho, co vypovídají o cenové dostupnosti bydlení. Studie byla provedena v době, která následovala po světové ekonomické krizi, a přesto zkoumaná úleva vedla ke zhruba jednorozhodnému nárůstu v objemu transakcí. To znamená, že zhruba 1.000 domácností¹⁵⁷ zakoupilo nemovitou věc, kterou by si jinak nepořídily, a dalších 1.000 si mohlo dovolit nemovitou věc ve vyšší ceně, než jakou by si pořídili bez zmíněné daňové úlevy. I pokud vezmeme v potaz, že tato daň vedla k 0,5 – 0,7% nárůstu v cenách nemovitých věcí, kupující stále ušetřili až 0,5 % z kupní ceny.

¹⁵⁵ Bolster (2011), str. 22 – 25

Autorka využila metodu rozdílu-v-rozdílech a časovou regresní analýzu za účelem stanovení efektu, jaký mělo dočasné osvobození od kolkovného z převodu nemovitých věcí pro nákupy rezidenčních nemovitých věcí do výše 250.000 Kč zavedené 24. března 2010. Tato úleva se vztahovala jen na případy, kdy je kupujícím osoba, která nabývá svou první nemovitou věc a tuto nemovitou věc plánuje obývat jako hlavní bydlení.

[Bolster (2011), str. 2]

¹⁵⁶ Bolster (2011), str. 27

¹⁵⁷ Bolster (2011), str. 27

Efektivita nástrojů, jako jsou dotace na bydlení či právě úlevy na daních, je předmětem diskuzí a celé řady studií. Při tvorbě politiky bydlení, respektive daňových zákonů s ní spojených, je třeba tyto studie vzít v potaz. Jedním z nejdůležitějších poznatků je dle autorů Nassios a kol. (2024) skutečnost, že žádným z dostupných nástrojů není možné dosáhnout současně dostupnosti bydlení (finanční, ve smyslu „*affordability*“), přístupnosti bydlení (faktickou, ve smyslu „*accessibility*“) a ekonomické efektivity. Jednotlivé nástroje tak mohou *bud'* zlepšit dostupnost bydlení pro vlastníky *nebo* nájemníky, *nebo* zvýšit ekonomickou efektivity, *nebo* zvýšit přístupnost vlastnictví. Tvůrci politik tam musí přijmout kompromisy, a jasně vymežit cíle programů.¹⁵⁸

Například Autoři Lee a Reed (2014) přitom docházejí k závěru, že pokud je cílem úlevy na daních zvýšení dostupnosti bydlení, mohou být správně nastavené výhody pro prvonabyvatele vhodným nástrojem. Autoři navíc tuto úlevu zkoumali v rámci jejího vlivu na destabilizaci trhu, a docházejí k závěru, že pro argumenty některých odborníků o destabilizujícím vlivu úlev na širší trh s nemovitými věcmi existuje jen málo důkazů. Naopak, autoři docházejí k závěru, že v období s vyšším podílem transakcí, na které se vztahovaly úlevy, došlo ke snížení volatility cen nemovitých věcí. Jedním z vysvětlení by podle nich mohla být skutečnost, že jednou z podmínek této úlevy bylo, aby nabyvatel v předmětné nemovité věci žil coby ve svém hlavním obydlí. Dalším faktorem je skutečnost, že prvonabyvatelé tvoří relativně malý podíl nabyvatelů na trhu s nemovitými věcmi.¹⁵⁹

Zajímavé informace ze sociologického hlediska přinášejí ve vztahu k prvonabyvatelům v České republice autoři Lux a kol. (2016), kteří mimo jiné odhalují, že existuje silný vliv sociálních norem na prvonabyvatele, a jak tyto sociální normy ovlivňují jejich ekonomickou racionalitu.¹⁶⁰

¹⁵⁸ Nassios a kol. (2024), str. 37

¹⁵⁹ Autoři zkoumali australské granty pro prvonabyvatele. V Austrálii přitom byly různé granty a dotace poskytovány různými úrovněmi vlády a vícero teritorii. Například australská federální vláda od července 2000 poskytovala prvonabyvatelům grant ve výši 7.000 ASD, který byl v roce 2001 zvýšen na 14.000 ASD, v roce 2002 opět snížen na 7.000 ASD, a po světové hospodářské krizi zvýšen na 21.000 ASD.

[Lee a Reed (2014), str. 1078]

Volatilitou se v kontextu jejich práce rozumí kolísání konečné převodní ceny rezidenčních nemovitých věcí v určitém časovém období. Typickým příkladem takové volatility by byl cyklus „*boom-bust*.“

[Lee a Reed (2014), str. 1074]

¹⁶⁰ Lux a kol (2016), str. 526 - 528

5.4. Převodní daně coby nástroj boje proti zvyšujícím se cenám a snižující se dostupnosti bydlení a spekulacím s nemovitými věcmi

Dostupnost bydlení, a s ní provázané problémy zvyšujících se cen nemovitých věcí, ke kterým přispívají také spekulace s nemovitými věcmi, je komplexní problematikou. V následující části diplomové práce budou autorkou představeny pouze opatření související s převodními daněmi. Nad rámec této diplomové práce je samozřejmě třeba uvažovat o celém spektru dalších opatření, které by ideálně měly být zavedeny coby jednotný funkční celek. Patří se například rozvoj spolupráce veřejného a soukromého sektoru v oblasti výstavby a provozu bytového fondu, zrychlení povolovacích procesů, snížení byrokracie, rozvoj dopravní infrastruktury atd.

5.4.1. Danění zahraničních nabyvatelů

Zahraniční investice do rezidenčních nemovitých věcí dosahují historických maxim, což se shoduje s nebývalým růstem cen bydlení v mnoha světových metropolích.¹⁶¹ Vliv poptávky nerezidentů na místní ceny bydlení přitom prokazuje celá řada studií prokázala na datech z různých zemí.¹⁶² Růst cen nemovitých věcí zhoršuje dostupnost vlastnického bydlení a snižuje počet nájemníků, kteří mohou přejít do vlastnictví. Pokud zahraniční kupující navíc ponechají zakoupené byty volné, pak jejich poptávka vede také k vyšším cenám nájemného, což zhoršuje dostupnost nájemného.¹⁶³

Autoři Chao a Yo (2015) tento typ zdanění – v teoretické rovině – představují ve studii nazvané „*Trh s bydlením se zahraničními kupujícími*“ (v původním znění „*Housing Markets with Foreign Buyers*“), a to prostřednictvím referenčního modelu („*benchmark model*“), ve kterém existují místní a zahraniční spotřebitelé. Tento model je situován v malé otevřené ekonomice se dvěma sektory: sektorem obchodovaného zboží X_1 a sektorem bydlení X_2 .

¹⁶¹ Howel (2022), str. 1

¹⁶² Na Evropu zaměřené jsou například studie Sá a kol. (2011) nazvaná *Capital inflows, financial structure and the housing boom*, Cvijanovic a Spaenjers (2022) nazvaná „*We'll always have Paris': Out-of-country buyers in the housing market*“ nebo Sá (2016) nazvaná „*The effect of foreign investors on local housing markets: Evidence from the UK*“.

Kompletně se touto problematikou zabývají například autoři Tai a kol. (2017), kteří mimo jiné představují důležitý aspekt akvizic nemovitých věcí ze strany zahraničních osob, a to směnný kurs. Tito autoři docházejí k závěru, že z dlouhodobého hlediska závisí dopad zahraničních kupujících na ceny bydlení na cenové elasticitě zahraniční poptávky, a směnný kurs bude záviset na míře mezinárodní kapitálové mobility. Vliv budou mít také krátkodobé výkyvy směnných kurzů, a délka doby mezi vyhlášením politiky zavádějícím nebo zvyšujícím příslušnou daň a jejím provedením. Cena nemovitých věcí by tak podle nich mohla krátkodobě klesnout, pokud je zahraniční poptávka po bydlení cenově elastická.

[Tai a kol. (2017), str. 378]

¹⁶³ Pavlov, Somerville A Wetzal (2023), str. 8

Zatímco u místních spotřebitelů existuje poptávka v obou sektorech, zahraniční spotřebitelé poptávají pouze statky na sektoru bydlení. Autoři na základě tohoto modelu docházejí k závěru, že prvotním optimálním řešením bytové politiky pro otevřenou ekonomiku s významným podílem zahraničních kupujících je zdanění nemístních a zahraničních kupujících a následné využití získaných daňových příjmů k podpoře domácích kupujících s nízkými a středními příjmy.¹⁶⁴

V současnosti však tato daň již není jen otázkou teoretickou. K zavedení této daně přistoupily vlády hned několika jurisdikcí, jako je například Singapur (daň zavedena v roce 2011), Hongkong (daň zavedena v roce 2012), Nový Jižní Wales (daň zavedena v roce 2016), Toronto a Vancouver (daň zavedena v roce 2016).¹⁶⁵ Společným jmenovatelem této daně byla snaha místních vlád stabilizovat ceny bydlení.¹⁶⁶

V prostředí Vancouveru se zmíněnou daní zabývali autoři Pavlov, Somerville a Wetzel (2023). V období tří měsíců od data, kdy zavedení daně vstoupilo v účinnost, došlo ke snížení v růstu cen nemovitých věcí o 4,6 %, v období šesti měsíců od předmětného data pak o 6,2% a v období dvanácti měsíců pak o 6,4 %.¹⁶⁷ Ačkoli ceny v daném období nadále rostly, tento nárůst byl nižší ve sčítacích obvodech s vysokou koncentrací zahraničních kupujících.¹⁶⁸

Na rozdíl od většiny studií na plošně zavedené převodní daně se zdá, že selektivně uvalená daň na zahraniční kupující má potenciál být vhodným prostředkem ke snížení růstu cen nemovitých věcí. Thurston (2020) dochází k závěru, že v metropolitní oblasti Vancouver zavedení výše zmíněné daně pro zahraniční kupující došlo ke snížení měsíčního procentního navýšení cen nemovitých věcí o 1,73 procentního bodu při sazbě této daně 15 %, a ke snížení o 1,43 procentního bodu při 20% sazbě. V metropolitní oblasti Vancouver pak spekulativní daň pro nerezidenty dle výsledků studie tohoto autora došlo dokonce ke snížení o 3,94 %. Zároveň měly předmětné daně výrazný vliv na objem transakcí, kdy došlo k jejich poklesu o

¹⁶⁴ Chao, Yu (2015), str. 209–215

¹⁶⁵ Ve Vancouveru a Torontu došlo ke 48% a 40% nárůstu cen obytných nemovitých věcí v období od 2010 do 2016, přičemž tento cenový nárůst je částečně přičítán akvizicím předmětných nemovitých věcí ze strany zahraničních osob. Obě města pak v reakci na tento nárůst cen zavedla dvě daně – ve Vancouveru je tato daň známá jako daň pro zahraniční kupující („*Foreign Buyers Tax*“) a v Torontu jako spekulativní daň pro nerezidenty („*Non-Resident Speculation Tax*“)

[Thurston (2020)]

¹⁶⁶ Howell, Mughan a Singla (2022), str. 2

¹⁶⁷ Autoři k tomuto závěru došli za využití metody rozdílu v rozdílech, kdy nejen, že porovnali současný stav, kdy je nerezidenční převodní daň zavedena s předpokládaným stavem, kdy by zavedena nebyla, ale navíc porovnali sčítací obvody, kde zahraniční kupující nejčastěji kupovali nemovité věci s ostatními sčítacími obvody.

[Pavlov, Somerville a Wetzel (2023), str. 10–13]

¹⁶⁸ Pavlov, Somerville a Wetzel (2023), str. 14

24 % při 15% daňové sazbě a o 30 % při 20% daňové sazbě v metropolitní oblasti Vancouver, a o 38 % při 15% daňové sazbě v metropolitní oblasti Toronto. Jedná se přitom o krátkodobý účinek pozorovaný v prvním roce po zavedení či zvýšení příslušných daní.¹⁶⁹

Autoři Howell, Mughan a Singla (2022) se zaměřili na Nový Jižní Wales, který zavedl daň nazvanou „*surcharge purchaser duty*“ (dále jen „*SPD*“, ve volném překladu „*celní přírážka ke kupní ceně*“) v roce 2016 s počáteční daňovou sazbou 4 % z ceny transakce, která byla o rok později zvýšena na 8 %. Tato daň je vybírána současně s klasickou převodní daní, která je v Novém Jižní Walesu stanovena s progresivní sazbou. Hlavním deklarovaným cílem této daně bylo omezit zahraniční poptávku a zlepšit dostupnost bydlení, zejména pro ty, kteří si bydlení pořizují poprvé.¹⁷⁰

Výsledky této studie naznačují, že zavedení SPD vedlo k 1% poklesu hédonického indexu cen¹⁷¹ nemovitých věcí a k 8,3% poklesu objemu transakcí s nemovitými věcmi. Autoři tak zastávají názor, že SPD má potenciál zlepšit dostupnost bydlení prostřednictvím snížení průměrných cen bydlení, které je způsobeno snížením poptávky po bydlení (tedy nižším objemem transakcí).¹⁷²

Kanadským prostředím se zabývali i autoři Khan a Verstraete (2019), kteří docházejí k závěru, že příslušné daně uvalené na zahraniční transakce sice vedly ke snížení cen nemovitých věcí, ale tento jev byl dle autorů jen dočasný, a v rozporu s některými výše uvedenými studiemi docházejí k závěru, že ve Vancouveru je účinek této daně rok po jejím zavedení nevýznamným.¹⁷³ Tato studie je také v rozporu se závěry, že předmětné daně zpočátku neměly

¹⁶⁹ Thurston (2020)

¹⁷⁰ Howell, Mughan a Singla (2022), str. 2

Autoři této studie využívají jednoduchého modelu rozdílu v rozdílech (difference-in-differences) za účelem odhadu dopadu zavedení SPD v Novém Jižním Walesu v jednotlivých čtvrtletích let 2015–2019. Kontrolní skupinou je sousední Teritorium hlavního města Austrálie, které tuto daň zavedenou nemá. Model těchto autorů tak porovnává rozdíly ve výsledcích místních trhů ve studované a kontrolní skupině (Nový Jižní Wales a Teritorium hlavního města Austrálie), ve dvou časových obdobích (před zavedením a po zavedení SPD).

[Howell, Mughan a Singla (2022), str. 3]

¹⁷¹ Hedonický index cen odkazuje na celkovou ekonomickou hodnotu statků, která se skládá jak z tržní hodnoty nemovité věci, tak z tzv. užitných a neužitných hodnot. Užitná hodnota předpokládá, že uživatel má ze statku přímý užitek (např. blízkost parku), nepřímý užitek (park v tropickém létě ochlazuje okolní vzduch a jeho vegetace zachycuje polévatý prach) a opční hodnotu, která se týká možnosti využívat park v budoucnosti. Neužitná hodnota vyjadřuje užitek, jaký ze statku mohou mít následující generace. Pro vyjádření se zpravidla užívá (a) přímé tržní ocenění; (b) vyjádřené preference (stated preferences); a (c) odhalené preference (revealed preferences). [Vorel a kol. (2023), str. 11]

¹⁷² Howell, Mughan a Singla (2022), str. 10

¹⁷³ Khan a Verstraete (2019), str. 3

téměř žádný účinek, a jejich vliv co do odrazování zahraničních investorů se objevil až později.¹⁷⁴

Nelze jednoznačně říci, zda by daň měla žádaný účinek v rámci České republiky pouze s odkazem na výběr provedených studií. Autorka se však domnívá, že se jedná o jednu z možností, které by bylo vhodné blíže prozkoumat a pokusit se kvantifikovat. Bohužel přitom platí, že hlavním problémem studií zabývajících se efektivností těchto daní je zejména nedostatek dat sledujících vlastnictví nemovitých věcí podle statusu bydliště či sídla.¹⁷⁵ Dalším problémem je komplexnost této problematiky, jelikož mohou vyvstat externality, které u „klasických“ převodních daní nenastávají – například otázka toho, nakolik může vzniknout společnosti a ekonomice újma, pokud by tato daň ztížila mobilitu a začlenění imigrantů.¹⁷⁶

Důležitou otázkou také zůstává, zda by transakční daň pro nerezidenty měla být zavedena pro celé území České republiky, či výlučně jen pro města, kde je dostupnost bydlení nejproblematictější, zejména tedy pro Hlavní město Prahu. K zajímavým, i když ne bezvýhradně použitelným závěrům docházejí autoři Zheng, Zhang a Wu (2023), kteří se zabývali otázkou, nakolik byl čínský trh s nemovitými věcmi ovlivněn omezeními místních vlád zavedených v letech 2010–2011 co do počtu rezidenčních nemovitých věcí, které si jednotlivec mohl koupit. Ačkoliv se samozřejmě jedná o opatření, které by v rámci našeho právního řádu bylo protiústavní, zmíněná studie objasňuje, jaký vliv mělo zavedení takového místního omezení na regiony, kde zavedeno nebylo. V oblastech, na které se zmíněná omezení nevztahovala, došlo k nárůstu cen nemovitých věcí o 18,91 %. Autoři této studie zároveň ale docházejí k závěru, že pokud by namísto zmíněných omezení byly zavedeny transakční daně uvalené pouze na určité druhy kupujících, neměly by tyto daně tak výrazné negativní účinky

¹⁷⁴ Tyto informace pocházejí zejména z online periodik Bloomberg (<https://www.bloomberg.com/news/articles/2018-01-11/sydney-homes-aren-t-so-attractive-to-chinese-investors-this-year?embedded-checkout=true>) [cit. 10. 4. 2024] a The Seattle Times (<https://www.seattletimes.com/business/real-estate/vancouver-b-c-tries-again-to-thwart-foreign-real-estate-speculators/>). [cit. 10. 4. 2024]

¹⁷⁵ Everaert (2020), str. 9.

Studie byla vypracovaná tímto autorem pod záštitou oddělení Independent Evaluation Office v rámci Mezinárodního Měnového Fondu a nese název „*Capital Flow Measures and Housing-Related Issues in Advanced Economies*.“ Tato studie obsáhle informuje o jednotlivých politikách ve vztahu k dostupnosti bydlení v Austrálii, Kanadě, Hong Kongu, Novém Zélandu a Singapuru, a je skvělým zdrojem informací pro jejich bližší pochopení a porovnání.

¹⁷⁶ Jednou ze studií, které se problematikou začlenění imigrantů zabývají, je studie autorů Laustera a Bergmanna (2023) nazvaná „*The rise of Housing Nationalism in Canada and transnational property ownership patterns*“. Jedná se také o jednu ze studií, která se na tuto formu zdanění dívá převážně negativně, a lze ji tak doporučit pro bližší pochopení některých argumentů proti zavedení diskutovaných daní.

co do nárůstu cen nemovitých věcí v kontrolních oblastech (tedy tam, kde by zavedeny nebyly).¹⁷⁷

5.4.2. Danění prázdných nemovitých věcí („Residential Vacancy Tax“)

Neobydlené nemovité věci jsou běžným jevem ve všech vyspělých zemích. Pro politiky je však vysoká míra neobsazenosti nežádoucí, protože ohrožuje dostupnost bydlení – zejména pak ve velkých městech.¹⁷⁸ Tato daň byla zavedena například v Kanadě, v Britské Kolumbii, kde také došlo k jejímu empirickému zkoumání. Ke dni této diplomové práce však existují pouze dvě obecně přístupné studie.¹⁷⁹ Relativně dlouhou historii má tato daň ve Francii, kde byla poprvé zavedena v roce 1999, ale s výjimkou zde citované studie autorky Segú (2018) neexistují solidní empirické studie, které by se ve francouzském prostředí zabývaly dopadem a efektivností této daně.¹⁸⁰ V České republice navrhovala tuto daň zavést Česká pirátská strana v roce 2017, a primátor hlavního města Prahy Zdeněk Hřib navrhoval, že by počet prázdných bytů bylo možné zjistit prostřednictvím společnosti Pražská energetika na základě odečtu elektroměrů, a případně zavést vyšší zdanění prázdných bytů, pokud by jejich počet byl příliš

¹⁷⁷ Zheng, Zhang a Wu (2023), str. 8

Těmito omezeními se zabývali i autoři Somerville, Wang a Yang (2020), kteří docházejí k závěru, že ve sledovaných regionech (tedy tam, kde byla omezení zavedena), nedošlo sice ke snížení cen nemovitých věcí, ale došlo ke kvalitativně velkému a statisticky významnému snížení objemu transakcí.

¹⁷⁸ Segú (2018), str. 1

Autorka ve své studii využívá metody rozdílů v rozdílech mezi municipalitami, které tuto daň zavedly, a těmi, které tak neučinily. Dochází zde k závěru, že v průběhu čtyř zkoumaných let se míra neobsazenosti ve zdaněných obcích snížila o 13 %. Tento efekt byl vyšší v obcích s původně vyšší mírou neobsazenosti.

[Segú (2018), str. 29]

¹⁷⁹ „*Speculation and Vacancy Tax*“ byla zavedena v únoru 2018 s dvojitou daňovou sazbou. Na obyvatele Britské Kolumbie, kteří vlastní neobydlené nemovité věci, se vztahuje daňová sazba 0,5 % z hodnoty nemovité věci, zatímco na zahraniční investory se vztahuje dvouprocentní sazba. Daň nebyla zavedena celoplošně, ale jen na vybraná města.

[Yang a Yang (2019), str. 6]

Pro bližší porozumění lze jen doporučit již citovanou práci autorů Yanga a Yanga (2019), a dále autorů Wanga a Zhanga (2019). Obě studie využívají metody rozdílů v rozdílech a vycházejí z údajů o cenových indexech ve Vancouveru (kde byla daň zavedena) a Torontu (kde zavedena nebyla), a to ze využití rozdílů před a po vyhlášení předmětné daňové politiky. Obě tyto studie se shodují na tom, že na celkovém trhu ve Vancouveru nebyl zjištěn významný vliv na ceny bydlení. Co do dílčích segmentů trhu byl negativní vliv na ceny nemovitých věcí zjištěn pouze u bytů v bohatých oblastech (zejména Vancouver West). Jedním z možných vysvětlení by mohla být skutečnost, že tyto byty jsou často cílem zahraničních investic.

Hu (2018) tento zákon zkoumal z odlišného hlediska, a dochází k závěru, že předmětný zákon (*British Columbia's Vacancy Tax and Foreign-buyer Tax Act*) měl pozitivní vliv na nabídku nového bydlení ve Vancouveru a měl významný pozitivní vliv na výstavbu nových bytů. Autor však sám přiznává, že výsledky jeho studie se liší od většiny ostatních studií, aniž by vysvětloval, proč by tomu mohlo být.

¹⁸⁰ Segú (2018), str. 3

vysoký. Ani k jednomu ale nedošlo, Česká pirátská strana i Zdeněk Hřib byli za tyto návrhy kritizováni, a do budoucna od nich, zdá se, upustili.¹⁸¹

Vzhledem k nízkému počtu informací a kvantitativních studií o efektivnosti této daně autorka této diplomové práce nezastává její zavedení jako vhodný prostředek pro řešení dostupnosti bydlení. V současnosti navíc v České republice neexistuje přehled prázdných a obydlených bytů. Jediné informace máme od Českého statistického úřadu na základě sčítání lidu – tento úřad sám však varuje, že informace nemusí být průkazné. Lepší alternativou by mohlo být zlepšit právní úpravu nájemních vztahů tak, aby byli vlastníci prázdných nemovitých věcí motivováni k jejich pronájmu. Toho by mohlo být dosaženo v současnosti projednávaným zákonem o podpoře bydlení. V každém případě se ovšem jedná o způsob danění nemovitých věcí a nikoliv jejich převodů, a k bližšímu zkoumání této problematiky není v rámci této diplomové práce prostor.¹⁸²

5.4.3. Omezení spekulací s nemovitými věcmi

Spekulace s nemovitými věcmi je praxe, kdy se s bydlením zachází především jako s tržní investicí, kterou je třeba kupovat, prodávat a „obracet“ za účelem maximalizace zisku. Na rozdíl od klasické investice do nemovitých věcí jsou přitom očekávané zisky založeny spíše na předpokládaných změnách místních tržních podmínek než na fyzickém zlepšování nemovitých věcí a příjmů z jejich nájmu.¹⁸³

Stejně jako v předchozí podkapitole by tam řešením byl cílený výběr daně zaměřený pouze na konkrétní druhy transakcí, konkrétně pak na ty, které svou podstatou spadají (či mohou spadat) pod kategorii transakcí spekulativních.

Hong Kong zavedl v roce 2010 daň nazvanou „*Tobin Property Tax*“, která se vztahovala na tzv. „*flippers*“ – tedy nemovité věci, které byly znovu prodány do dvou let po jejich pořízení. Autoři Agarwal a kol. (2022) docházejí k závěru, že tato daň sice omezila krátkodobé spekulace a snížila zastoupení „*flippers*“, ale jeden rok po jejím zavedení vykazuje cena bydlení na primárním (sledovaném) a sekundárním (kontrolním) trhu vzestupný trend ve výši 12,65 %, respektive 15,76 %. Nejenže tedy v dlouhodobém horizontu k ochlazení trhu dle autorů nedošlo, překupníci nemovitých věcí dle nich pouze strategicky odkládají prodeje, aby

¹⁸¹ <https://www.novinky.cz/clanek/domaci-dan-z-prazdnych-bytu-uz-pirati-nechteji-pred-ctyrymi-lety-ji-pritom-meli-v-programu-40365394>

¹⁸² V rámci českého právního prostředí se touto problematikou zabývá autorka Mgr. Marta Krausová v publikaci nazvané „Legislativní úprava daně z prázdných bytů a možnost její aplikace v českém právním prostředí ve světle judikatury Ústavního soudu,“ která byla publikována v rámci časopisu *Správní právo*, číslo 2/2020.

¹⁸³ University of Minnesota, Twin Cities (2020), str. 1

se vyhnuli povinnosti k úhradě této daně, což má za následek prudký nárůst prodeje přesně po dvou letech limitu. Tím tato daň výrazně omězuje likviditu trhu, zvyšuje transakční náklady a navíc zvyšuje ceny nemovitých věcí na sekundárním (kontrolním) trhu, kde tato daň zavedena nebyla a investoři se tak více zaměřují na nemovité věci právě na tomto trhu.¹⁸⁴ K závěru, že „*Tobin Tax*“ nevedla k ochlazení trhu, docházejí i autoři Chi, Lapont a Lin (2021), a využívání kolkovného s „časovým testem“ dle těchto autorů není dobrou metodou, kterou by bylo možné ochladit trh s bydlením.¹⁸⁵

V České republice můžeme jistá anti-spekulační opatření nalézt v rámci zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu. Prodej nemovité věci je dle tohoto zákona daněn coby ostatní příjem sazbou 15 %. Poplatník přitom může být od daně osvobozen hned v několika případech, které svou podstatou směřují k tomu, aby daň nemuseli hradit ti poplatníci, kteří s největší pravděpodobností nejsou pouhými investory a „*spekulátory*“. První možností osvobození pak je, pokud poplatník bydlel v dané nemovité věci nejméně 2 roky před jejím prodejem. Druhou možností pak je, pokud budou získané finanční prostředky použity k obstarání vlastní bytové potřeby. A třetí podmínkou pak je právě podmínka specificky proti-spekulační – osvobození v případech, kdy daná nemovitá věc byla ve vlastnictví poplatníka nejméně 5 let pro nemovité věci nabyté nejpozději v roce 2020, a nejméně 10 let pro nemovité věci nabyté od roku 2021.¹⁸⁶ S obdobným „*časovým testem*“ pracuje i zákon o daních z příjmu, který stanoví, že od DPH jsou osvobozeny ty převody nemovitých věcí, ke kterým dojde po uplynutí pěti let od vydání prvního kolaudačního souhlasu nebo rozhodnutí (případně od vydání kolaudačního souhlasu nebo rozhodnutí po provedení podstatné změny na nemovité věci).¹⁸⁷

Na základě výše zmíněného se tak zdá, že „protispekulační daně“ nemusí být nejvhodnějším nástrojem, a že nejspíše nevedou k žádanému ochlazení trhu s nemovitými věcmi.¹⁸⁸ Vystává

¹⁸⁴ Agarwal a kol. (2022), str. 37

¹⁸⁵ Chi, Lapont a Lin (2021), str. 37

¹⁸⁶ Pelc (2021), str. 42–67

Jen okrajově stojí za zmínku, že zvýšení hranice z pěti na deset let se nesetkalo se všeobecnou podporou, a například autoři Hromada, Čermáková (2021) jsou přesvědčeni, že prodloužení časového testu je kontraproduktivní a sníží počet prodejů nemovitých věcí. Majitelé nemovitých věcí si raději ponechají nemovitou věc nevyužitou nebo ji nevhodně pronajmou, než aby ji prodali a museli platit daň z příjmu. Toto omezení rovněž podpoří rozvoj šedé ekonomiky. Autoři navíc uvádějí zajímavou skutečnost – míra spekulací s nemovitými věcmi je rozšířená zejména v chudých regionech ČR, kde je možné čerpat různé sociální dávky spojené s bydlením. Prahy se však tento problém týká v omezené míře. [Hromada, Čermáková (2021), str. 55].

¹⁸⁷ § 56 Zákona o DPH

¹⁸⁸ Nad rámec této diplomové práce lze jen doporučit studie autorů Leuwa (2020), Depkena a Hollanse (2011) a Lee a Choi (2011), kteří vysvětlují chování investorů na trhu s nemovitými věcmi, roli „flipperů“ na těchto trzích a v rámci „real estate bubbles“.

navíc otázka, nakolik mohou časové testy zavedené v rámci daně z příjmů a daně z přidané hodnoty naopak snížit likviditu na trhu s nemovitými věcmi.

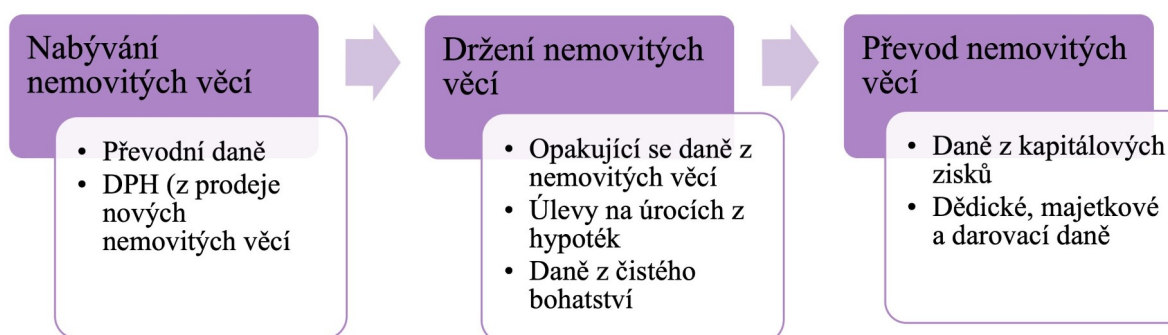
5.5. Nahrazení převodních daní jinými daněmi

5.5.1. Obecně k nahrazení převodních daní

Nahrazení převodních daní jinými, efektivnějšími daněmi, je již po celá léta doporučováno jak jednotlivými odborníky, tak celými organizacemi, jako je OECD či britským Institutem pro fiskální studie („*Institute for Fiscal Studies*“).

Převodní daně spadají do kategorie majetkových daní. Tyto daně byly v úvodu této práce rozděleny na opakující se daně z nemovitých věcí, daně z čistého bohatství, dědické a darovací daně a na daně z finančních a kapitálových transakcí, kam spadají právě převodní daně.

Daně vztahující se k nemovitým věcem lze dále rozdělit podle cyklu vlastnictví nemovitých věcí, od jejich nabývání, přes jejich držení až po jejich převod. Mezi těmito daněmi jsou například i daně z kapitálových zisků, které svou podstatou nejsou majetkovými daněmi.



Graf 29; Daně podle ekonomické cyklu nemovitých věcí. Millar-Powell a kol. (2022), str. 9

V rámci této diplomové práce nebude řešeno, zdali by převodní daně mohly nebo měly být nahrazovány daněmi, jejichž základem je cokoli jiného, než nemovité věci. Je tomu jednak z důvodu omezeného rozsahu této práce, a dále proto, že autorka této práce se domnívá, že by to nebyl krok správným směrem. Jak již bylo v této práci uvedeno, nemovité věci jako takové jsou ideálním daňovým základem, z důvodu jejich neměnné geografické polohy a snadné identifikovatelnosti. V poslední době je navíc stále výraznější další důvod, proč jsou právě nemovité věci vhodnější než například daně z příjmů. Je tomu tak proto, že stále více osob pracuje „na dálku,“ často ze zemí odlišných od zemí jejich bydliště. V důsledku toho může

jejich příjem (částečně) podléhat danění v této odlišné zemi, pokud mu zde vznikne daňová rezidence.

Středem zájmu bude, po důkladném prozkoumání literatury na toto téma, pouze opakující se daň z nemovitých věcí, a okrajově pak daňové odpočty úroků z hypotečních úvěrů. Daň z přidané hodnoty z prodeje nemovitých věcí je již v České republice zavedena, a ze své podstaty se nejedná o daň, která by byla vzájemně zaměnitelná s převodními daněmi.¹⁸⁹ Obdobné platí i pro daň dědické a darovací. Daň z čistého bohatství („net wealth taxes“)¹⁹⁰ představuje samostatné a obsáhlé téma, na které není v rámci této diplomové práce prostor. Lze však jen doporučit studii OECD z roku 2018 nazvanou „*The Role and Design of New Wealth Tax in the OECD*“, která hovoří o trendech v distribuci příjmů a bohatství i o argumentech pro a proti zavedení daně z čistého bohatství, včetně výzev, jaké na zákonodárce čekají při nastavování této daně. Další významnou studií je studie autora Radowskiho (1999) s názvem „*Can wealth taxes be justified*“, ve které se autor spíše kloní k závěru, že tyto daně nelze pro důvody, pro jaké jsou zaváděny, ospravedlnit.

5.5.2. Daň z nemovitých věcí

Periodicky se opakující daň z nemovitých věcí („*recurrent taxes on immovable property*“) je navrhována jako vhodná náhrada převodních daní nejčastěji. Tyto daně jsou zpravidla vybírány místními samosprávami a zvyšují tak jejich příjmy, a jsou navíc považovány za efektivní.¹⁹¹ Studie OECD (2022) k tomuto tématu výslovně uvádí, že „*posílení úlohy opakujících se daní z nemovitých věcí, zejména zajištěním, aby byly vybírány z pravidelně*

¹⁸⁹ **Daň z přidané hodnoty při prodeji nemovitých věcí** v České republice v roce 2024 nabyla několika změn. Na převody se ve většině případů uplatní základní sazba ve výši 21 %. Při dodání nemovitých věcí pro sociální bydlení se uplatní snížená sazba 12 %. Od této daně jsou přitom (mimo jiné) osvobozeny ty převody, které splní časový test – k jejich převodu dojde po uplynutí 5 let buď od vydání prvního kolaudačního souhlasu/rozhodnutí, nebo od vydání souhlasu/rozhodnutí po podstatné změně nemovité věci.

[§ 47, 48 a 56 Zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty]

Termín „dodání nemovité věci“ používaný v ZDPH se přitom vztahuje na úplatné i neúplatné převody vlastnického práva k nemovité věci. [Novotná a Olšanský (2021), str. 446]

Ze své podstaty se samozřejmě tato daň vztahuje jen na fyzické nebo právnické osoby samostatně uskutečňující ekonomickou činnost, tj. podnikatele, a to buď za splnění dalších zákonných podmínek nebo na základě dobrovolnosti. [Syrůček a Sabotinov (2020), str. 1074 – 1109]

Pro bližší informace lze jen doporučit například následující studie: CNOSEN, Sijbren. Improving the VAT treatment of exempt immovable property in the European Union. 2010; a VAN BREDERODE, Robert F. (ed.). Immovable property under VAT: a comparative global analysis. Kluwer Law International BV, 2011.

¹⁹⁰ Tato daň je v současnosti zavedena jen v několika zemích. Mezi ty patří Algérie, Argentina, Belgie, Bolívie, Kolumbie, Ecuador, Francie, Itálie, Lichtenštejnsko, Lucembursko, Nizozemsko, Norsko, Pákistán, Španělsko, Švýcarsko, Uruguay a Venezuela.

[Pwc, <https://taxsummaries.pwc.com/quick-charts/net-wealth-worth-tax-rates> [cit. 10.4.2024]]

¹⁹¹ Millar-Powell (2022), str. 7

*aktualizovaných cen nemovitých věcí, a zároveň snížení daní z transakcí s bydlením by zvýšilo efektivitu na trhu s bydlením a zlepšilo vertikální a horizontální spravedlnost.*¹⁹²

K efektivnosti této daně se OECD vrací ve také ve své další studii nazvané „*Tax Policy Reforms 2023: OECD and Selected Partner Economies*.“ Tuto daň zde uvádí jako velmi efektivní, přičemž v jejím rámci vyzdvihuje čistou daň z pozemků s jednotnou sazbou daně pro všechny druhy pozemků a jejich vlastníky. Daně z nemovitých věcí, které odrážejí hodnotu těchto postavených nemovitých věcí, by totiž mohly jejich vlastníky odrazovat od investic do jejich vylepšování. V takovém případě by bylo samozřejmě třeba zvýšit daň z pozemků samotného natolik, aby nedošlo k výpadkům v rozpočtech. OECD dále uvádí, že správně nastavená daň z nemovitých věcí může pomoci stabilizovat trhy s bydlením a podpořit udržitelné užívání půdy.¹⁹³

K obdobným závěrům dochází celá řada autorů, jako je například Van den Noord (2005) ve své studii nazvané „*Tax Incentives and House Prices in the Euro Area: Theory and Evidence*,“ nebo Blöchliger (2015) ve své studii nazvané „*Reforming the Tax on Immovable Property: Taking Care of the Unloved*,“ či kolektiv autorů Blöchliger, Egert, Alvarez a Paciorek (2015) jejichž studie nese název „*The Stabilisation Properties of Immovable Property Taxation: Evidence from OECD Countries*.“

Obecně je tato daň považována za jednu z nejučinnějších a nejméně škodlivých pro hospodářský růst. Na druhou stranu platí, že zdanění nemovitých věcí může odradit kapitálové výdaje právnických a fyzických osob. Pokud je totiž daň vybírána na základě hodnoty nemovité věci, může odrazovat od investic do jejich vylepšování. Nejsilnější je tento jev v zemích, které do hodnoty nemovitých věcí započítávají i její vybavení. V takovém případě například hrozí, že společnosti budou demotivovány do investování do výrobních strojů, které by jinak mohly být bezpečnější a úspornější (zejména pro životní prostředí).¹⁹⁴ Zde se opět navracíme k závěru, že nejefektivnější je danění půdy namísto všech nemovitých věcí (staveb) v podobě čisté daně z pozemků.¹⁹⁵

V České republice už tato daň zavedena je. Návrhy tak mohou směřovat pouze k jejímu zefektivnění. Jednou z oblastí, na které bychom se v rámci České republiky mohli zaměřit, je

¹⁹² OECD (2022), str.

¹⁹³ OECD (2023), *Tax Policy Reforms 2023: OECD and Selected Partner Economies*

¹⁹⁴ Zodrow, 2001

¹⁹⁵ OECD (2023) s odkazem na Henryho George, ekonoma 19. století, který byl jedním z nejvíce vlivných zastánců této daně.

zpřesnění oceňovacího systému nemovitých věcí. O důležitosti používání hédonických cen nebo velmi jednoduchého typu automatizovaného systému oceňování hovoří například autoři Mayor a kol. (2010). Ti zjistili, že systém založený na několika charakteristikách nemovitých věcí a lokalit, ve kterých se nacházejí, může poskytnout odhad hodnoty nemovité věci, který je svou přesností v přijatelných mezích definovaných Mezinárodní asociací odhadců (Association of Assessing Officers). Čím více proměnných bude zahrnuto, tím bude odhad přesnější.¹⁹⁶ Blöchliger (2015) v této souvislosti dále uvádí, že země s méně častou aktualizací hodnot nemovitých věcí mají tendenci k vyšším výkuvům cen nemovitých věcí.¹⁹⁷

Nejen, že existuje dostatek podkladů k podpoře nahrazení daní z převodů nemovitých věcí daněmi periodickými, je dokonce obecně doporučováno (ze strany OECD i nezávislých odborníků), aby daně nepřímé, jako jsou mimo jiné právě i daně z nemovitých věcí, částečně nahradily daně přímé, jako jsou daně kapitálové a daně z příjmu. Ve srovnání s ostatními daňovými kategoriemi mají nepřímé daně největší potenciál podporovat růst.¹⁹⁸

5.5.3. Inspirace ze zahraničí

Například v Teritoriu hlavního města Austrálie je náhrada převodní daně jinými daněmi součástí dvacetiletého vládního balíčku daňových reforem („*ACT Government Tax Reform*“), který byl přijat v roce 2012. Daňový úřad tohoto australského teritoria k balíčku uvádí, že „*po dokončení tohoto reformního programu bude zrušena řada neefektivních a nespravedlivých daní, například daň z převodu nemovitých věcí a pojistné. Důležité je, že tento program nezvýší celkové daňové zatížení společnosti ACT, pouze ušlé příjmy vyplývající ze zrušení neúčinných daní budou nahrazeny účinným a spravedlivým systémem sazeb.*“¹⁹⁹

Další zemí, které nahradily převodní daň (v tomto případě „*kolkovné*“) daní v nemovitých věcí, byl Nový Jižní Wales v Austrálii. Hlavním rozdílem oproti českému upuštění od daně z nabytí nemovité věci tak není jen to, že ztráta příjmu státního rozpočtu (byť pohybující se v rámci přibližně 1 %) je nahrazena jinou daní, celková délka tohoto procesu nahrazení je předpokládána na několik desetiletí. Primárním krokem je možnost kupujícího vybrat si, zda zaplatí jednorázové kolkovné, nebo bude hradit průběžnou roční daň z nemovité věci. Jakmile se nabyvatel rozhodne, budou z povinnosti hradit průběžnou roční daň z nemovité věci i všichni následní majitelé, a zároveň se na všechny bude vztahovat osvobození od kolkovného.

¹⁹⁶ Mayor a kol. (2010), str. 36

¹⁹⁷ Blöchliger et al., 2015

¹⁹⁸ OECD (2021), Johansson a kol. (2008), Arnold a kol. (2011)

¹⁹⁹ Oficiální webové stránky ACT Revenue Office, <https://www.revenue.act.gov.au/tax-reform> [cit. 1. 4. 2024]

První etapa, kdy si kupující mohli vybrat mezi zmíněnými daněmi, přitom proběhla v letech 2021–2023.²⁰⁰

Zajímavou studií, opět z Austrálie, je studie autorů Wooda a kol. (2012) nazvaná „*The spatial and distributional impacts of the Henry Review recommendations on stamp duty and land tax*“. Její autoři zastávají názor, že nahrazující daň z nemovitých věcí by měla být stanovena progresivně, a jejich argumentaci lze jen doporučit ke studiu. V rámci této diplomové práce bohužel není prostor se jí dopodrobna zaobírat, a v rámci České republiky by se navíc jednalo o způsob stanovení sazby daně, který pro nás není obvyklý.

5.5.4. Zhodnocení zrušení daně z nabytí nemovitých věcí v České republice

Prováděné reformy (jak ty, které již byly v práci představeny, tak ty, které budou představeny v této kapitole), i reformy navrhované například v rámci Mirlees Review (Institute of Fiscal Studies) či OECD, mají společný ukazatel postupnosti. Ta zpravidla spočívá v tom, že neefektivní daň je v několika vlnách po delší časové období nahrazována daněmi efektivnějšími tak, aby změna nebyla zátěží pro veřejné rozpočty.

Ve vztahu k tomu by zde autorka ráda zmínila, že ačkoliv považuje zrušení daně z nabytí nemovité věci v České republice za krok správným směrem, způsob, jakým k němu došlo, je přinejmenším zpochybnitelný. Nejenže se jednalo o neočekávané a neplánované rozhodnutí, a za daň z nabytí nemovitých věcí tak nebyla připravena žádná efektivnější varianta, došlo k jejímu zrušení v období, které se vyznačovalo zvýšenými výdaji ze státních rozpočtů v důsledku pandemie Covid-19.

Součástí tohoto kroku bylo také plánované zrušení daňových odpočtů úroků z hypotečních úvěrů. Podle poslední právní úpravy této daně byli přitom z povinnosti k její úhradě vyňati prvonabyvatelé, kteří si navíc mohli úroky uplatnit v rámci daňových odpočtů. O tuto možnost by podle původního návrhu kabinetu Andreje Babiše zcela přišli. Na jednu stranu tak mohlo dojít ke zhoršení postavení právě té skupiny, která by dle autorky měla naopak být podporována. Tento návrh byl nakonec pozměňovacím návrhem ze strany ODS upraven, a to tak, že namísto zrušení možnosti těchto daňových odpočtů „pouze“ došlo ke snížení limitu odpočtů z původních 300.000 Kč na 150.000 Kč.²⁰¹ Na druhou stranu existují studie, jako například ta autora Singha (2009), který daňovou uznatelnost hypotečních úroků (a daně

²⁰⁰ Warlters (2023)

²⁰¹ Ministerstvo Financí ČR, <https://www.mfcr.cz/cs/ministerstvo/media/tiskove-zpravy/2020/zruseni-dane-z-nabyti-nemovitych-veci-se-38157>, [cit. 1. 5. 2024]

z kapitálových výnosů) považuje za dvě opatření, která mohou nejnvýrazněji přispět k tvorbě „bublin“ na trzích.²⁰² Při tvorbě konkrétní daňové politiky by tak měl být také tento negativní efekt podrobně prozkoumán.

5.6. Shrnutí páté kapitoly

V rámci páté kapitoly této práce byla představena doporučení pro Českou republiku na základě znalostí představených v předchozích kapitolách. Po vysvětlení rozdílů na jednotlivých trzích z nemovitými věcmi, prostřednictvím které byla vysvětlena omezená prostá aplikovatelnost studií provedených v zahraničí následovala podkapitola shrnující závěry o obecné neefektivnosti daní z převodů nemovitých věcí. Další části této kapitoly byly systematicky rozděleny tak, aby každá podkapitola vedla k zamyšlení se nad tím, zda a jakým způsobem mohou převodní daně dosáhnout účelů, za jakým jsou zaváděny.

Je vyloučen důvod zavedení spočívající v potřebnosti této daně pro veřejné rozpočty, protože jak v České republice, tak obecně ve světě tato daň představovala pouze přibližně 1 % z celkového inkasa daní.

Dále byla rozebrána její redistribuční funkce a úloha v boji proti nerovnosti, kde autorka dochází k závěru, že tohoto účelu může být dosaženo pouze při podpoře prvonabyvatelů a nízkopříjmových domácností při nabývání nemovitých věcí.

V rámci snahy o snížení cen nemovitých věcí se zdá efektivním daň pro zahraniční nabyvatele. Kontroverznějším tématem je danění prázdných nemovitých věcí, které jednak není podloženo dostatkem odborných studií, a navíc se při jeho navržení Českou pirátskou stranou setkala se silným odporem veřejnosti. Využívání daně proti zabránění spekulacím prostřednictvím stanovení časových testů se zdá neefektivní, jelikož tyto časové testy dle představených studií mohou vést ke snížení likvidity trhu s nemovitými věcmi, jelikož investoři („spekulátoři“) budou raději čekat na konec lhůty určené časovým testem, a hrozí navíc že po celou tuto dobu ponechají nemovitou věc prázdnou.

V otázce nahrazení této daně jinými daněmi se zdá nejlepším řešením nahrazení periodicky vybíranou daní z nemovitých věcí. V rámci té je pak jako nejefektivnější řešení představena čistá daň z pozemku. Na závěr této kapitoly byl zhodnocen způsob, jakým byla tato daň zrušena v České republice, který autorka z uvedených důvodů považuje za krok spíše populistický, než ekonomicky motivovaný a efektivní.

²⁰² Singh (2009), str. 140

Závěr

Cílem této diplomové práce bylo zodpovědět na čtyři základní otázky. První z těchto otázek bylo, **jaké jsou trendy ohledně daně z převodů nemovitých věcí ve světě**, se zaměřením na vyspělé země.

Převodní daně jsou, v různých formách, zavedeny v naprosté většině zemí OECD, k 1. červenci 2022 byla zavedena ve 30 z 38 zemí OECD. Zároveň platí, že v téměř všech těchto zemích představují minimální zlomek příjmů veřejných rozpočtů, s průměrem pro země OECD 1,37 %.²⁰³ Jedněmi z mála zemí, které tuto daň postupně nahrazují jinými daněmi (zejm. daní s nemovitými věcmi) jsou vybraná australská teritoria – například

Autorka považuje tuto otázku za zcela zodpovězenou. Zaměřila se přitom zejména na země, které jsou předmětem představovaných studií. Pro úplnost je přehled právní úpravy vybraných zemí OECD přiložen k této práci jako Příloha č. 1.

Druhou výzkumnou otázkou bylo, jaké jsou (negativní) externality této daně? Jednotlivé vlivy této daně byly rozděleny na tři základní kategorie – vliv na cenu nemovitých věcí, vliv na objem a datum uskutečněných transakcí a vliv na mobilitu obyvatelstva (a v jejím rámci na mobilitu pracovních sil). Naprostá většina představených studií shledává, že daň má na zmíněné hodnoty negativní vliv. Ten ve vztahu k cenám nemovitých věcí znamená jejich zvyšování a ve vztahu k objemu jeho snižování. Ve vztahu k datu uskutečnění negativní vliv spočívá v tom, že pokud je změna v sazbě daně oznámena s předstihem, může vést k uspíšení transakcí či jejich přesunutí v rozsahu, který ve finále sníží užitek kupujícího, prodávajícího nebo obou. A nakonec ve vztahu k mobilitě tato daň stejně jako u obsahu vede k jejímu snížení, což může ve finále mít vliv na trh práce.

V rámci kapitol zabývajících se jednotlivými jevy jsou samozřejmě představeny i studie oponentní. Je však třeba zmínit, že se jedná o naprostou menšinu studií, a odlišnost jejich závěrů se v některých případech dá snadno vysvětlit, což je také v rámci této diplomové práce učiněno.

I tuto otázku považuje autorka za zodpovězenou. Vliv daně z převodu nemovitých věcí byl systematicky rozdělen, a každý úsek byl prozkoumán na základě analýzy provedených studií. Je zde však třeba zmínit, že otázka vlivu této daně nebyla zcela vyčerpána, její hlubší zkoumání však nebylo z důvodu omezenosti rozsahu této práce možno provést. V případě

²⁰³ OECD (2022), str. 74

celo-obsáhlého studia této problematiky by tak bylo třeba zabývat se například vlivem této daně na všeobecný blahobyt. Další charakteristiky by pak bylo možno získat studiem Lafferovy křivky, případně zkoumáním této daně co do efektivity jejího výběru.

Na otázku, **zda existují způsoby, jak se těmto negativním externalitám vyvarovat** vhodnějším nastavením podmínek této daně, bylo zodpovězeno v rámci páté kapitoly. Zde autorka především dochází k závěru, že jako efektivnější se jeví neceloplošné zavedení této daně, které například vylučuje prvonabyvatele a nízkopříjmové domácnosti z povinnosti k její úhradě. Dále autorka zastává názor, že lze jen doporučit prozkoumat možnosti zavedení daně z nabytí nemovitých věcí pro zahraniční kupující, a případně získané prostředky využít právě k podpoře prvonabyvatelů či nízkopříjmových domácností, případně pro podporu výstavby bytového fondu.

Naopak neefektivní se zdají být tzv. anti-spekulativní daně pracující s časovými testy, jelikož mohou vést k omezení likvidity trhu. V rámci toho lze jen doporučit zamyslet se nad tím, zdali stejný efekt nemohou mít i časové testy v rámci výjimek z DPH a daně z příjmu, které máme v České republice zavedené. Pochybnosti o efektivnosti existují také u schémat, která určují úroky z hypoték daňově uznatelné. I zde lze jen doporučit další zkoumání.

V rámci páté kapitoly byla také zodpovězena poslední výzkumná otázka, a to **jaké jsou alternativy k výběru této daně**. Zcela nejefektivnějším řešením se zdá nahrazení těchto daní periodickými daněmi z nemovitých věcí. K tomu má autorka dvě poznámky. První z nich je, že ze zkušenosti zemí, které k tomuto kroku přistoupily, i z jisté obecné rozumnosti plyne, že by se mělo jednat o postupný krok, který nezpůsobí šok pro státní rozpočet (buť pouze jednoprocentní). To v případě zrušení této daně v České republice nebylo dodrženo, a navíc nebyla daň ničím nahrazena v období, které nelze označit jinak než kritické. Druhou poznámkou pak je potřeba dalšího zkoumání této problematiky, zejména co do možnosti zefektivnění daně z nemovitých věcí tím, že by se vybírala v podobě čisté daně z pozemku.

Autorka tak zodpověděla na všechny otázky, které si uložila, a nastínila jak doporučení vyplývající z obsáhlého studia provedených ekonomických studií, tak další okruhy zkoumání, které by bylo vhodné provést.

Seznam zkratk

OECD	Organizace pro hospodářskou spolupráci a rozvoj (Organisation for Economic Co-operation and Development)
Daňový zákon 1992	Zákon České národní rady č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí
Daňový řád 1992	Zákon České národní rady č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků
USD	Americký dolar
ACT	Australian Capital Territory
TTPI	Tax and Transfer Policy Institute
CoPS	Centre of Policy Studies
NATSEM	National Centre for Social and Economic Modeling
GBP	Britská libra
SPD	Surcharge Purchase Duty v Novém Jižním Walesu
CZK	Česká koruna
Tobin Tax	Daň, která má penalizovat krátkodobé obchodování s nemovitými věcmi s cílem stabilizovat trhy a odradit od spekulací.
Legislativní pravidla vlády	Legislativní pravidla vlády schválená usnesením vlády ze dne 19. března 1998 č. 188, ve znění platném na základě usnesení vlády ze dne 28. června 2023 č. 481

Seznam použitých zdrojů

1. Seznam použité literatury

BAKEŠ, M., KARFÍKOVÁ, M., KOTÁB, P., MARKOVÁ, H. a kol. *Finanční právo*. 6. upravené vydání. Praha: C. H. Beck, 2012, 549 s.

BOELHOUWER, P. *Home Ownership. Getting In, Getting From, Getting Out*. 2005. IOS Press, Delft. Housing and Urban Policy Studies, OTB Research Institute for Housing, Urban and Mobility Studies. ISBN 1607504669

CASE, Karl E.; FAIR, Ray C.; OSTER, Sharon M. *Principles of Economics*. 10. vydání. Pearson College Division. 2011. ISBN-13: 978-0-13-255291-2

HENDRYCH, Dušan a kol. *Právníký slovník*. 3., podstatně rozš. vyd. Beckovy odborné slovníky. V Praze: C.H. Beck, 2009. ISBN 978-80-7400-059-1.

MANKIW, N.G., *Principles of Economics*, Ninth Edition, 2021, 2018 Cengage Learning, Inc., ISBN: 978-0-357-03831-4

MIRRLEES, James A.; ADAM, Stuart; BESLEY, Tim; BLUNDELL, Richard; BOND, Stephen; CHOTE, Robert; GAMMIE, Malcolm; JOHNSON, Paul; MYLES, Gareth; POTERBA, James. *Tax by design: the Mirrlees review*. New York: Oxford University Press, 2011. ISBN 978-0-19-955374-7. Kniha zpřístupněna prostřednictvím <https://ifs.org.uk/books/tax-design>

NOVOTNÁ, M., OLŠANSKÝ, V. *Zákon o dani z přidané hodnoty. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck. 2021

PELC, Vladimír. *Daně z příjmů: zákon s poznámkami a judikaturou*. V Praze: C.H. Beck, 2021. ISBN 978-80-7400-833-7.

PRIEWE, Jan. *European Fiscal Rules and the German Debt Brake – Reform Options*. Friedrich-Ebert-Stiftung. Analysis, Planning and Consulting Division Godesberger Allee 149, 53175 Bonn. 2022. ISBN 978-3-98628-265-3

ROWLEY, Charles; SCHNEIDER, Friedrich. *The Encyclopedia of Public Choice*. Springer Science & Business Media. 2008. ISBN 0-306-47828-5 (e-book).

SYRUČEK, V., SABOTINOV, V. a kol. *Realitní právo. Nemovitosti v realitní praxi*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2020,

VOREL, Jakub; GABAŠ, Ondřej; FRANKE, Daniel; BENEŠOVÁ, Irena; KAČAREVIČ, Sead-Aldin et al. *Hedonické ceny veřejných statků*. Praha: České vysoké učení technické v Praze, Fakulta architektury, 2023. ISBN 978-80-01-07218-9.

2. Seznam použitých odborných studií

ACOLIN, Arthur; BRICKER, Jesse; CALEM, Paul; WACHTER, Susan. *Borrowing constraints and homeownership*. American Economic Review 106, no. 5 (2016): 625-629. Studie zpřístupněna prostřednictvím

<https://www.aeaweb.org/articles?id=10.1257/aer.p20161084>

ADAMS, Philip; NASSIOS, Jason; SHEARD, Nicholas. *The economic and efficiency impacts of altering elements of the ACT's tax mix*. Centre of Policy Studies. 2020. Studie zpřístupněna prostřednictvím ResearchGate: <https://lurl.cz/wujXW>

AGARWAL, Sumit, et al. *Tobin tax policy, housing speculation, and property market dynamics*. 2022. In: Tobin Tax Policy, Housing Speculation, and Property Market Dynamics: Agarwal, Sumit| uChau, KW| uHu, Maggie| uWan, Wayne Xinwei. [SI]: SSRN, https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=3641624

AMORNSIRIPANITCH, Natee, et al. *Housing Speculation, GSEs, and Credit Market Spillovers*. National Bureau of Economic Research, 2024. Zpřístupněno prostřednictvím <https://www.philadelphiafed.org/-/media/frbp/assets/working-papers/2024/wp24-02.pdf>

ANDREWS, Dan; CALDERA SÁNCHEZ, Aida; JOHANSSON, Åda. *Housing Markets and Structural Policies in OECD Countries*, 2011, OECD Economics Department Working Papers, No. 836, OECD Publishing, Paris, dostupné prostřednictvím OECDiLibrary: <https://doi.org/10.1787/5kgk8t2k9vf3-en>.

AREGGER, Nicole; BROWN, Martin; ROSSI, Enzo. *Can a Transaction Tax or Capital Gains Tax Smooth House Prices?* 2012. Studie zpřístupněna prostřednictvím SSRN: <https://ssrn.com/abstract=1780826>

ARKSEY, Hilary; O'MALLEY, Lisa. *Scoping studies: towards a methodological framework*. International journal of social research methodology, 2005, 8.1: 19-32.

ATKINS, Patricia; COLLINS, Catherine; LOWRY, Lisa. *Real Estate Transfer Taxes: Widely Used, Little Conformity*, 2015. Univerzita Goerge Washingtona, Institute of Public Policy. State Tax Notes, [cit. 17.3.2023], <https://gwipp.gwu.edu/sites/g/files/zaxdzs2181/f/downloads/Real%20Estate%20Transfer%20Taxes-%20Widely%20Used%2C%20Little%20Conformity.pdf>

BAUDISCH, Coletta F.; DRESSELHAUS, Carolin. *Impact of the German real estate transfer: Tax on the commercial real estate market*. Finanzwissenschaftliche Arbeitspapiere. Justus Liebig University Giessen. 2018. Studie zpřístupněna prostřednictvím EconPapers: <https://econpapers.repec.org/paper/zbwjlufwa/100.htm>

BENJAMIN, John D.; COULSON N. Edward; YANG Shiawee X. *Real Estate Transfer Taxes and Property Values: The Philadelphia Story*; Journal of Real Estate Finance and Economics, 7:151-157 (1993) 9-1993 Kluwer Academic Publishers, Studie zpřístupněna prostřednictvím American Economic Association: <https://doi.org/10.1007/BF01258324>

BÉRARD, Guillaume; TRANNOY, Alain. *The Impact of a Rise in the Real Estate Transfer Taxes on the French Housing Market*. AMSE Working Papers No 1732. Aix-Marseille School of Economics, France. 2017. Studie zpřístupněna prostřednictvím EconPapers: <https://econpapers.repec.org/paper/aimwpaimx/1732.htm>

BESLEY, Timothy; MEADS, Neil; SURICO, Paolo. *The incidence of transaction taxes: Evidence from a stamp duty holiday*. Journal of Public Economics. Volume 119. 2014. pp 61-70. ISSN 0047-2727. Studie zpřístupněna prostřednictvím ScienceDirect: <https://doi.org/10.1016/j.jpubeco.2014.07.005>.

BEST, Michael C.; KLEVEN, Henrik J. *Housing Market Responses to Transaction Taxes: Evidence From Notches and Stimulus in the U.K.* *The Review of Economic Studies*, Vol. 85, No. 1 (302). 2018. pp. 157-193. Studie zpřístupněna prostřednictvím JSTOR: <https://www.jstor.org/stable/26543884>

BINMORE, Ken; RUBINSTEIN Ariel; WOLINSKY, Asher. *The Nash Bargaining Solution in*

Economic Modelling. The RAND Journal of Economics 17, no. 2 (1986): 176–88. Studie zpřístupněna prostřednictvím ScienceDirect: <https://doi.org/10.2307/2555382>.

Blöchliger, H. (2015), *Reforming the Tax on Immovable Property: Taking Care of the Unloved*. OECD Economics Department Working Papers, No. 1205, OECD Publishing, Paris, <https://doi.org/10.1787/5js30tw0n7kg-en>.

BOLSTER, Anne. *Evaluating the Impact of Stamp Duty Land Tax First Time Buyer's Relief*. 2011. zpřístupněno prostřednictvím <https://assets.publishing.service.gov.uk/media/5a7dcf51e5274a5eaea6677a/sdlt-ftb-workingpaper.pdf>

BONNET, O., CHAPELLE, G., TRANNOY, A., & WASMER, E. (2021). *Land is back, it should be taxed, it can be taxed*. *European Economic Review*, 134, 103696. zpřístupněno prostřednictvím ScienceDirect: <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0014292121000490>

BORBELY, Daniel. *Limiting the distortionary effects of transaction taxes: Scottish stamp duty after the Mirrlees Review*. Fiscal Studies. John Wiley & Sons Ltd. 2021. Studie zpřístupněna prostřednictvím WILEY Online Library (Fiscal Studies): <https://doi.org/10.1111/1475-5890.12270>

BREUNIG, Robert a kol. *Analysis of the impacts and outcomes of the ACT tax reform*. Tax and Transfer Policy Institute, National Centre for Social and Economic Modelling (NATSEM), University of Canberra. 2020. Studie zpřístupněna prostřednictvím Australian National University: <https://turl.cz/OujXQ>

CAVALLERI, Maria C.; COURNÈDE, Boris; ÖZSÖĞÜT, Ezgi. *How responsive are housing markets in the OECD? National level estimates*. OECD Economics Department Working Papers, No. 1589. 2019. OECD Publishing, Paris. Studie zpřístupněna prostřednictvím <https://doi.org/10.1787/4777e29a-en>.

COROMINAS-BOSCH, Margarida. *Bargaining in a network of buyers and sellers*, Journal of Economic Theory, Volume 115, Issue 1, 2004, Pages 35-77. ISSN 0022-0531. Studie zpřístupněna prostřednictvím ScienceDirect: [https://doi.org/10.1016/S0022-0531\(03\)00110-8](https://doi.org/10.1016/S0022-0531(03)00110-8).

COSTELLO, Gregory J. *The impact of stamp duty reductions in first-home buyer markets—a Western Australian case study*. In: *12th Pacific-Rim Real Estate Society Conference*. 2006. Studie zpřístupněna prostřednictvím ResearchGate na https://www.researchgate.net/publication/238715993_THE_IMPACT_OF_STAMP_DUTY_REDUCIONS_IN_FIRST-HOME_BUYER_MARKETS_-_A_WESTERN_AUSTRALIAN_CASE_STUDY

DACHIS, Benjamin; DURANTON, Gilles; TURNER, Matthew A. *The Effects of Land Transfer Taxes on Real Estate Markets: Evidence From a Natural Experiment in Toronto*. Journal of Economic Geography 12(2). 2011. Studie zpřístupněna prostřednictvím Oxford Academic: <https://doi.org/10.1093/jeg/lbr007>.

DAVIDOFF, Ian and LEIGH, Andrew, *How Do Stamp Duties Affect the Housing Market?*. IZA Discussion Paper No. 7463, Studie zpřístupněna prostřednictvím SSRN: <https://ssrn.com/abstract=2287073>

DEPKEN, Craig A.; HOLLANS, Harris; SWIDLER, Steve. *Flips, flops and foreclosures: Anatomy of a real estate bubble*. Journal of Financial Economic Policy, 2011, 3.1: 49-65. Studie zpřístupněna prostřednictvím

DILLISTONE, Katherine. *An analysis of the use of property tax policy to influence housing markets*. 2016. Studie zpřístupněna prostřednictvím

<https://dspace.library.uvic.ca/items/c1a5604d-5881-44e0-baab-ea5138f1c4a7>

DOLLS, Mathias; FUEST, Clemens; KROLAGE, Carla; NEUMEIER, Florian. *Who Bears the Burden of Real Estate Transfer Taxes? Evidence from the German Housing Market*. CESifo Working Paper No. 8839. 2021. Studie zpřístupněna prostřednictvím SSRN: <https://ssrn.com/abstract=3770461>

EEROLA, Essi.; HARJUNEN, Oskari.; LYYTIKÄINEN, Teemu.; SAARIMAA, Tuukka. *Revisiting the effects of housing transfer taxes*. Journal of Urban Economics, Volume 124. 2021. 103367. ISSN 0094-1190. Studie zpřístupněna prostřednictvím ScienceDirect: <https://doi.org/10.1016/j.jue.2021.103367>

EVERAERT, Luc. *Capital Flow Measures and Housing-Related Issues in Advanced Economies*. 2020. IEO Background Paper No. BP/20-02/12 for IEO evaluation of "IMF Advice on Capital Flows" (Washington: International Monetary Fund) (2020). Studie zpřístupněna prostřednictvím

FRITZSCHE, Carolin.; VANDREI, Lars; *The German real estate transfer tax: Evidence for single-family home transactions*; Regional Science and Urban Economics 74. pp 131–143. 2019. Studie zpřístupněna prostřednictvím ScienceDirect: <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0166046217300030?via%3Dihub>

GAN, Quan; WAN, Wayne Xinwei; XU, Ke. *It is Not Easy Being a Flipper: Return-Risk Trade-Off and Term Structure of Idiosyncratic Risk in the Housing Market*. Available at SSRN 4632450, 2023. https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=4632450

GENESOVE, David; MAYER, Christopher. *Loss Aversion and Seller Behavior: Evidence from the Housing Market*. The Quarterly Journal of Economics, Vol. 116, No. 4; pp. 1233-1260. 2001. Studie zpřístupněna prostřednictvím JSTOR: <https://www.jstor.org/stable/2696458>

HAN, Lu; STRANGE, William C. *Bidding Wars for Houses*. Real Estate Economics, 2013. American Real Estate and Urban Economics Association. Studie zpřístupněna prostřednictvím WILEY Online Library: <https://doi.org/10.1111/reec.12015>

HAN, Lu; STRANGE, William C. *What is the role of the asking price for a house?*. Journal of Urban Economics, Volume 93, 2016, pp. 115-130, ISSN 0094-1190. Studie zpřístupněna prostřednictvím ScienceDirect: <https://doi.org/10.1016/j.jue.2016.03.008>.

HAURIN, Donald; HAURIN, Jessica; NADAULD, Taylor; SANDERS, Anthony. *List Prices, Sale Prices and Marketing Time: An Application to U.S. Housing Markets*. Real Estate Economics. 2010. Studie zpřístupněna prostřednictvím WILEY Online Library: <https://onlinelibrary.wiley.com/doi/10.1111/j.1540-6229.2010.00279.x>

HEGEDÜS, József, et al. *Affordable housing in Central and Eastern Europe: Identifying and overcoming constraints in new member states*. Budapest: Metropolitan Research Institute, 2017.

HEUSON, Andrea J.; PAINTER, Gary. *The Impact of the Taxpayer Relief Act of 1997 on Housing Turnover in the U.S. Single-Family Residential Market*. Real Estate Economics. American Real Estate and Urban Economics Association. 2014. Studie zpřístupněna prostřednictvím WILEY Online Library: <https://doi.org/10.1111/1540-6229.12053>

HILBER, Christian & LYYTIKÄINEN, Teemu. *Transfer Taxes and Household Mobility: Distortion on the Housing or Labor Market?* Journal of Urban Economics. 101. 2017. Studie zpřístupněna prostřednictvím ResearchGate: [10.1016/j.jue.2017.06.002](https://doi.org/10.1016/j.jue.2017.06.002)

HOWELL, Antony; MUGHAN, Sian; SINGLA, Akheil. *Impact of an Anti-Foreign Stamp Duty on Local Housing Market Outcomes in New South Wales*. 2022. Studie zpřístupněna prostřednictvím SSRN: <https://ssrn.com/abstract=4182731>.

HROMADA, Eduard; CERMAKOVA, Klara (2021). *Financial Unavailability Of Housing In The Czech Republic And Recommendations For Its Solution*. International Journal of Economic Sciences, Vol. X(2), pp. 47-58., 10.52950/ES.2021.10.2.003

HU, Jingting. *The Effects of British Columbia's Vacancy Tax and Foreign-buyer Tax Act on the Supply of New Residential Housing in Vancouver*. 2018. <https://ruor.uottawa.ca/server/api/core/bitstreams/01366145-24bc-4588-9217-44bdad888d16/content>

HUBER SJ, SCHMIDT T. *Nevertheless, they persist: Cross-country differences in homeownership behavior*. Journal of Housing Economics. 2022 Mar 1;55:101804. Studie zpřístupněna prostřednictvím <https://doi.org/10.1016/j.jhe.2021.101804>.

CHAO, Chi-Chur; YU, Eden. *Housing Markets with Foreign Buyers*. 2014. The Journal of Real Estate Finance and Economics. 50. 207-218. 10.1007/s11146-014-9454-3. https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=2546959

CHI, Chun-Che; LAPOINT, Cameron; LIN, Ming-Jen. *Flip or flop? Tobin taxes in the real estate market*. Tobin Taxes in the Real Estate Market (December 23, 2020), 2021. https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=3761226

CHOI, J.; ZHU, J.; GOODMAN, L.; GANESH, B.; STROCHAK, S. *Millennial Homeownership: Why Is It So Low, and How Can We Increase It?* Urban Institute: Washington, DC, USA, 2018. https://www.urban.org/sites/default/files/publication/98729/millennial_homeownership_0.pdf

CHRISTOFZIK, Désirée; FELD, Lars; YETER, Mustafa. *Heterogeneous price and quantity effects of the real estate transfer tax in Germany*. Freiburg Discussion Papers on Constitutional Economics. Walter Eucken Institut e.V. 2020. Studie zpřístupněna prostřednictvím EconPapers: <https://econpapers.repec.org/paper/zbwaluord/2010.htm>

IOANNIDES, Yannis M.; KAN, Kamhon. *Structural estimation of residential mobility and housing tenure choice*. Journal of Regional Science, 36, 3, 335-364. 1996. Studie zpřístupněna prostřednictvím ResearchGate: [10.1111/j.1467-9787.1996.tb01107.x](https://doi.org/10.1111/j.1467-9787.1996.tb01107.x)

KAN, Kamhon. *Residential mobility and social capital*. Journal of Urban Economics, Volume 61, Issue 3, 2007. str. 436-457. ISSN 0094-1190. Studie zpřístupněna prostřednictvím ScienceDirect: <https://doi.org/10.1016/j.jue.2006.07.005>.

KARPEN, Ulrich. *Fiscal federalism in Germany*. 2013. Amicus Curiae, vydání 96. Studie zpřístupněna prostřednictvím University of London na <https://journals.sas.ac.uk/amicus/article/view/2197>

KHAN, Mikael; VERSTRAETE, Matthieu. *Non-Resident Taxes and the Role of House Price Expectations*. Bank of Canada, 2019. Studie zpřístupněna prostřednictvím <https://publications.gc.ca/site/eng/9.870157/publication.html>

KLEVEN, Henrik J.; WASEEM, Mazhar. *Using Notches to Uncover Optimization Frictions and Structural Elasticities: Theory and Evidence from Pakistan*. The Quarterly Journal of Economics, Volume 128, Issue 2. 2013. pp. 669–723. Studie zpřístupněna prostřednictvím Oxford Academic: <https://doi.org/10.1093/qje/qjt004>

KOPCZUK, Wojciech; MUNROE, David. *Mansion Tax: The Effect of Transfer Taxes on the Residential Real Estate Market*. American Economic Journal: Economic Policy, 7 (2): 214-57. 2015. Studie zpřístupněna prostřednictvím American Economic Association: DOI:[10.1257/pol.20130361](https://doi.org/10.1257/pol.20130361)

KRAUSE, M.; NIKLAS P.; *The Real Estate Transfer Tax and Government Ideology: Evidence from the German States*; cesifo WORKING PAPERS, 6491/2017, Květen 2017,

dostupné prostřednictvím ifoINSTITUT: https://www.ifo.de/DocDL/wp-2019-302-krause-potrafke-real-estate-transfer-tax-germany_2.pdf

LAUSTER, Nathanael, and JENS VON BERGMANN. *The rise of Housing Nationalism in Canada and transnational property ownership patterns*. Journal of Ethnic and Migration Studies (2023): 1-27. Studie zpřístupněna prostřednictvím ResearchGate na https://www.researchgate.net/publication/376694999_The_rise_of_Housing_Nationalism_in_Canada_and_transnational_property_ownership_patterns

LEE, Chyi Lin; REED, Richard G. (2014) *The Relationship between Housing Market Intervention for First-Time Buyers and House Price Volatility*, Housing Studies, 29:8, 1073-1095, <https://doi.org/10.1080/02673037.2014.927420>

LEE, Jin Man; CHOI, Jin Wook. *The role of house flippers in a boom and bust real estate market*. The Journal of Economic Asymmetries, 2011, 8.2: 91-109. Studie zpřístupněna prostřednictvím <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S1703494915302231>

LUX, Martin; GIBAS, Petr; BOUMOVÁ, Irena; HÁJEK, Martin a SUNEKA, Petr. *Reasoning behind choices: rationality and social norms in the housing market behaviour of first-time buyers in the Czech Republic*. 2017. Housing Studies, 32:4, 517-539, <https://doi.org/10.1080/02673037.2016.1219331>

LUX, Martin; KUBALA, Petr; SUNEKA, Petr. *Why so moderate? Understanding millennials' views on the urban housing affordability crisis in the post-socialist context of the Czech Republic*. Journal of Housing and the Built Environment, 2023, 38.3: 1601-1617. https://www.researchgate.net/publication/366895484_Why_so_moderate_Understanding_millennials'_views_on_the_urban_housing_affordability_crisis_in_the_post-socialist_context_of_the_Czech_Republic

LUX, Martin; SUNEKA, Petr. *Labour mobility and housing: the impact of housing tenure and housing affordability on labour migration in the Czech Republic*. Urban Studies, 2012, 49.3: 489-504. <https://www.jstor.org/stable/26150861>

Malakellis, Michael; Warlters, Michael. *The economic costs of transfer duty: A literature review*. 2021. *NSW Treasury Technical Research Paper*, 21–08. Zpřístupněno prostřednictvím NSW Treasury na https://www.treasury.nsw.gov.au/sites/default/files/2021-06/the_economic_costs_of_transfer_duty_a_literature_review.pdf

MAYOR, Karen; LYONS, Sean; TOL, Richard. *Designing a property tax without property values: Analysis in the case of Ireland*. 2010. Zpřístupněno prostřednictvím ResearchGate na https://www.researchgate.net/publication/237138037_Designing_a_property_tax_without_property_values_Analysis_in_the_case_of_Ireland/citation/download

MCELROY, Marjorie B.; JEAN HORNEY, Mary. *Nash-Bargained Household Decisions: Toward a Generalization of the Theory of Demand*. International Economic Review 22, no. 2 (1981): 333–49. Studie zpřístupněna prostřednictvím ScienceDirect: <https://doi.org/10.2307/2526280>.

MERLO, Antonio; ORTALO-MAGNÉ, François. *Bargaining over residential real estate: evidence from England*. Journal of Urban Economics, Volume 56, Issue 2, 2004, pp 192-216, ISSN 0094-1190, Studie zpřístupněna prostřednictvím ScienceDirect: <https://doi.org/10.1016/j.jue.2004.05.004>.

MILLAR-POWELL, B., a kol. (2022), "Measuring effective taxation of housing: Building the foundations for policy reform", OECD Taxation Working Papers, No. 56, OECD Publishing, Paris, zpřístupněno prostřednictvím OECD iLibrary: <https://doi.org/10.1787/0a7e36f2-en>.

MIRRLEES, James A. a kol. *The Mirrlees Review: Conclusions and Recommendations for Reform*. Fiscal Studies, 32(3). 2011. 331–359. <http://www.jstor.org/stable/24440228>

NASSIOS, Jason; GIESECKE, James; LIU, Xianglong Locky. *An impossible triangle? The impact of housing policy on affordability, accessibility, and efficiency*. Centre of Policy Studies Working Paper No. G-344, Victoria University, 2024, 3. Studie zpřístupněna prostřednictvím https://www.researchgate.net/publication/377112524_An_Impossible_Triangle_The_Impact_of_Housing_Policy_on_Affordability_Accessibility_and_Efficiency

NIJKAMP, Peter; RIETVELD, Piet; VLIST, Arno; GORTER, Cees. (2002). *Residential Mobility and Local Housing-Market Differences*. Environment and Planning. Studie zpřístupněna prostřednictvím Sage Journals: <https://doi.org/10.1068/a34176>

NORDVIK, V. *Moving Costs and the Dynamics of Housing Demand*, Urban Studies, 38(3), pp. 519-33. Zpřístupněno prostřednictvím Centrum for Economic Performance na <https://cep.lse.ac.uk/pubs/download/sercdp0187.pdf>

OECD (2019), *Under Pressure: The Squeezed Middle Class*, OECD Publishing, Paris, <https://dx.doi.org/10.1787/689afed1-en>.

OECD (2022), *Housing Taxation in OECD Countries*, OECD Tax Policy Studies, No. 29, OECD Publishing, Paris, <https://doi.org/10.1787/03dfe007-en>.

OECD, Tax on property (indicator)., 2023, doi: 10.1787/213673fa-en, dostupné prostřednictvím <https://data.oecd.org/tax/tax-on-property.htm>, zpřístupněno 9.4.2023,

OECD, Why Inequality Keeps. *An overview of growing income inequalities in OECD countries: main findings*. 2011. *Divided we stand: Why inequality keeps rising*, 21-45.

PAVLOV, Andrey; SOMERVILLE, Tsur; WETZEL, Jake. *Foreign buyer taxes and housing affordability*. Real Estate Economics, 2023. Studie zpřístupněna prostřednictvím <https://onlinelibrary.wiley.com/doi/abs/10.1111/1540-6229.12468>

PETKOVA, Kunka; WEICHENRIEDER, Alfons J. *Price and Quantity Effects of the German Real Estate Transfer Tax*. CESifo Working Paper Series No. 6538. 2017. Studie zpřístupněna prostřednictvím SSRN: <https://ssrn.com/abstract=3004387>

PIPPIN, S., TOSUN, M.S., CARSLAW, CH.A., *Property tax and other wealth taxes internationally: Evidence from OECD countries*, OECD Tax Policy Studies, dostupné prostřednictvím OECDiLibrary na: https://www.oecd-ilibrary.org/taxation/the-role-and-design-of-net-wealth-taxes-in-the-oecd_9789264290303-en?itemId=/content/component/9789264290303-4-en&_csp_=1a4874a75639ca7ede75960cdf06c36e&itemIGO=oecd&itemContentType=chapter

SAGE POLICY GROUP, INC. *The Unintended Consequences of Excessive Transfer Taxes*. On behalf of the Community Coalition for Jobs and Housing. 2011. Studie zpřístupněna prostřednictvím <https://realtorparty.realtor/wp-content/uploads/2022/08/Transfer-Tax-Study-Sage-Policy-Group-July-2022.pdf>

SEGÚ, Mariona. *Taxing Vacant Dwellings: Can fiscal policy reduce vacancy?*. 2018. MPRA Paper No. 85508. Zpřístupněno na https://mpra.ub.uni-muenchen.de/85508/1/MPRA_paper_85508.pdf

SHAN, Hui. *The Effect of Capital Gains Taxation on Home Sales: Evidence from the Taxpayer Relief Act of 1997*. Journal of Public Economics, Vol. 95, No. 1-2, 2011, FEDS Working Paper No. 2008-53. 2011. Studie zpřístupněna prostřednictvím SSRN: <https://ssrn.com/abstract=1299242>

SCHNEIDER, Martin; WAGNER, Karin. *Housing markets in Austria, Germany and Switzerland*. 2016. The Narodowy Bank Polski Workshop: Recent Trends in the Real Estate Market and Its Analysis-2015 Edition. Zpřístupněno prostřednictvím SSRN na

https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=2841641

SINGH, Vinay Kumar, *Role of Taxes on Property in Containing Asset Bubbles & Consequent Recession* (November 27, 2009). Available at SSRN: <https://ssrn.com/abstract=1771842>

SLEMROD, Joel; WEBER, Caroline; SHAN, Hui. *The behavioral response to housing transfer taxes: Evidence from a notched change in D.C. policy*. *Journal of Urban Economics*, Volume 100, Pages 137-153. 2017. ISSN 0094-1190. Studie zpřístupněna prostřednictvím ScienceDirect: <https://doi.org/10.1016/j.jue.2017.05.005>.

SOMERVILLE, Tsur; WANG, Long; YANG, Yang. *Using purchase restrictions to cool housing markets: A within-market analysis*. *Journal of Urban Economics*, 2020, 115: 103189. Studie zpřístupněna prostřednictvím ScienceDirect na <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S009411901930066X>

TAI, Meng-Yi; HU, Shih-Wen; CHAO, Chi-Chur; WANG, Vey. *Foreign buyers and housing price dynamics*, *International Review of Economics & Finance*, Volume 52, 2017, Pages 368-379, ISSN 1059-0560, Studie zpřístupněna prostřednictvím <https://doi.org/10.1016/j.iref.2017.03.013>.

THURSTON, Zachary. *Real Estate Transaction Taxes on Foreign Buyers in Greater Vancouver and Toronto and Their Effect on the Housing Market*. 2020. Department of Economics of the University of Ottawa. <https://ruor.uottawa.ca/items/f5b867e3-c3aa-4857-a2b9-86f4ee9608b1>

UNIVERSITY OF MINNESOTA, Twin Cities. 2020. Zpřístupněno prostřednictvím webových stránek univerzity: <https://create.umn.edu/wp-content/uploads/2020/02/Real-Estate-Speculation.pdf>

VAN OMMEREN, Jos. & VAN LEUVENSTEIJN, Michiel. *New Evidence of the Effect of Transaction Tax Costs on Residential Mobility*. *Journal of Regional Science*, 45(4), 681-702. 2005. Studie zpřístupněna prostřednictvím ResearchGate: [10.1111/j.0022-4146.2005.00389.x](https://doi.org/10.1111/j.0022-4146.2005.00389.x)

WANG, Jiawei; ZHANG, Yiyao. *Vacancy Tax And Housing Price–Difference In Difference Model In Real Estate Market*. 2019. <https://summit.sfu.ca/item/19602>

WARLTERS, Michael. *Stamp duty reform and home ownership*. *Economic Record*, 2023, 99.327: 492-511. Studie zpřístupněna prostřednictvím <https://doi.org/10.1111/1475-4932.12754>

WOOD, Gavin; ONG Rachel; CIGDEM, Melek; TAYLOR, Elizabeth. *The spatial and distributional impacts of the Henry Review recommendations on stamp duty and land tax*. 2012. RMIT Research Centre Western Australia Research Centre. ISBN: 978-1-921610-94-3. <https://www.semanticscholar.org/paper/The-spatial-and-distributional-impacts-of-the-Henry-Wood-Ong/5e1930109729ce02975d210ff8c508cae093b994>

YANG, Jing. *Effects of House Flips on Local Housing Transactions*. *Journal of Housing Research*, 2023, 1-29. Zpřístupněno prostřednictvím ResearchGate na https://www.researchgate.net/publication/373723227_Effects_of_House_Flips_on_Local_Housing_Transactions

YANG, Qihang; YANG, Yue. *The Impact Of Speculation And Vacancy Tax On The Housing Prices In Vancouver*. 2019. <https://core.ac.uk/download/pdf/286608172.pdf>

ZHENG, Hefan; ZHANG, Rongjie; WU, Jing. *Value of qualification to buy a house: Evidence from the housing purchase restriction policy in China*. *Cities*, 2023, 135: 104197. Studie zpřístupněna prostřednictvím Science Direct: <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0264275123000094>

ZODROW, George R. *The Property Tax as a Capital Tax: A Room with Three Views*. 2001. *National Tax Journal* LIV, no.1. Zpřístupněno prostřednictvím The University of Chicago Press

3. Seznam použitých právních předpisů

Zákon č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů, In [Systém Beck-online]. C.H. Beck. Dostupné z: www.beck-online.cz, dostupné na <https://app-beck-online-cz.ezproxy.is.cuni.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=onrf6mrqga4v6mrygawtcnq> [cit. 22.7.2022]

Zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitých věcí. In [Systém ASPI]. Wolters Kluwer. Dostupné z: www.aspi.cz. ISSN 2336-517X, dostupné na <https://www.aspi.cz/products/lawText/1/40081/1/2/zakon-c-357-1992-sb-o-dani-dedicke-dani-darovaci-a-dani-z-prevodu-nemovitosti?timeslice=31.12.1993> [cit. 22.7.2022]

Zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitých věcí. In [Systém Beck-online]. C.H. Beck. Dostupné z: www.beck-online.cz, dostupné na <https://www-beck-online-cz.ezproxy.is.cuni.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=onrf6mjzhezf6mzvg4xhazrrguwta> [cit. 22.7.2022]

Zákon č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků. In [Systém ASPI]. Wolters Kluwer. Dostupné z: www.aspi.cz. ISSN 2336-517X na <https://www.aspi.cz/products/lawText/1/40061/1/2/zakon-c-337-1992-sb-o-sprave-dani-a-poplatku> [cit. 22.7.2022]

Zákon č. 151/1996, o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů. Prostřednictvím Beck-online na <https://app-beck-online-cz.ezproxy.is.cuni.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=onrf6mjzhe3f6mjvgewtc> [cit. 25.5.2024]

Toronto Municipal Code Chapter 760, Taxation, Municipal Land Transfer Tax. <https://www.toronto.ca/wp-content/uploads/2017/10/9886-MLTT-Toronto-Municipal-Code-Chapter-760-2008.pdf> [cit. 3. 5. 2022]

4. Seznam použité judikatury

Nález Ústavního soudu ze dne 12. prosince 2012, sp. zn. Pl. ÚS 3/08,

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 14. 7. 2005, č. j. 2 Afs 24/2005-44,

Rozsudek Nejvyššího správního soudu č. 689/2005 Sb. NSS.

5. Seznam použitých důvodových zpráv k právním předpisům

Důvodová zpráva k zákonu č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitých věcí. In Systém ASPI [Online]. Wolters Kluwer. Dostupné z: https://www.aspi.cz/products/lawText/7/33678/1/2?vtextu=340%2F2013%20Sb.%20#pa_1

Důvodová zpráva k zákonnému opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí. In Systém ASPI [Online]. Wolters Kluwer. Dostupné z: https://www.aspi.cz/products/lawText/7/51083/1/2#pa_1

Důvodová zpráva k zákonu č. 386/2020 Sb., kterým se zrušuje zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí. In Systém BECK-ONLINE [Online]. C.H. Beck.

Dostupné z <https://www-beck-online-cz.ezproxy.is.cuni.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=oz5f6mrqgiyf6mzwhbpwi6q&rowIndex=0>

6. Seznam ostatních zdrojů

Deloitte, <https://www2.deloitte.com/cz/en/pages/real-estate/articles/cze-index-nemovitosti.html> [cit. 15.5.2024]

Department of the Treasury, state of New Jersey, „Realty Transfer Fee Schedule, <https://www.state.nj.us/treasury/taxation/pdf/lpt/feeschedover350.pdf> [cit. 3. 5. 2022]

Měnová statistika ČNB za prosinec 2016. In Cnb.cz [online]. Dostupné z: http://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.VYSTUP?p_p. [cit. 15.5.2024]

Ministerstvo financí ČR. Data Finanční Správy. Vývoj inkasa za vybrané druhy daní a dalších příjmů za ČR. Kompletní datová sada zpřístupněna prostřednictvím <https://statistiky.financnisprava.cz/cs/evidence-dani/vyvoj-inkasa-vybranych-dani/> [cit. 15.7.2023]

Ministerstvo financí ČR. Stanovisko odboru Cenová politika č. 03/2022: *Stanovisko k obvyklé ceně po 1. 1. 2021*. O16 2022/03. čerpáno z https://www.mfcr.cz/assets/cs/media/2022-05-12_Stanovisko-k-obvykle-cene-po-1-1-2021.pdf [cit. 15.7.2023]

New York City Department of Taxation and Finance, Instructions for Form TP-584-NYC, červenec 2021 https://www.tax.ny.gov/pdf/current_forms/property/tp584nyci.pdf [cit. 3. 5. 2022]

OECD Affordable Housing Database, <https://www.compareyourcountry.org/housing> [cit. 15. 5. 2024]

Official Site of the State of New Jersey, Realty Transfer Fees (RTF) Frequently Asked Questions, [cit. 7.4.2023] <https://www.state.nj.us/treasury/taxation/lpt/rtffaq.shtml> [cit. 3. 5. 2022]

Oficiální stránky Australské vlády (Australian Government – Business); www.business.gov.au; Stamp duty; Online; čerpáno z <https://business.gov.au/finance/taxation/stamp-duty> [cit. 5. 5. 2023].

Oficiální stránky Britské Kolumbie, <https://www2.gov.bc.ca/gov/content/taxes/property-taxes/property-transfer-tax> [cit. 28. 3. 2023].

Oficiální stránky Nového Jižního Walesu (NSW Revenue Office); www.revenue.nsw.gov.au; Transfer Duty; Online; čerpáno z <https://www.revenue.nsw.gov.au/taxes-duties-levies-royalties/transfer-duty> [cit. 5. 5. 2023].

Oficiální stránky Severního Teritoria (NT.GOV.AU); www.nt.gov.au; Stamp Duty; Online; čerpáno z <https://nt.gov.au/employ/money-and-taxes/taxes,-royalties-and-grants/stamp-duty> [cit. 5. 5. 2023].

Oficiální stránky Spojeného království; www.gov.uk; Stamp Duty Land Tax; Online; čerpáno z <https://www.gov.uk/stamp-duty-land-tax/residential-property-rates> [cit. 28. 3. 2023].

Oficiální stránky státu New Jersey, Realty Transfer Fees (RTF) Frequently Asked Questions, [cit. 7.4.2023] <https://www.state.nj.us/treasury/taxation/lpt/rtffaqs.shtml>

Oficiální stránky Teritoria hlavního města Austrálie (ACT Revenue Office); www.revenue.act.gov.au; Conveyance duty; Online; čerpáno z <https://www.revenue.act.gov.au/duties/conveyance-duty> [cit. 5. 5. 2023].

pwc (PricewaterhouseCoopers), www.pwc.com; Worldwide Tax Summaries; Online; čerpáno z <https://taxsummaries.pwc.com/belgium/corporate/other-taxes> [cit 31. 3. 2023].

Vláda ČR, Legislativní pravidla vlády schválená usnesením vlády ze dne 19. března 1998 č. 188, ve znění platném na základě usnesení vlády ze dne 28. června 2023 č. 481, zpřístupněno prostřednictvím <https://vlada.gov.cz/cz/ppov/lrv/dokumenty/legislativni-pravidla-vlady-91209/>

Seznam příloh

Příloha č. 1 Právní úprava převodních daní ve vybraných zemí

Příloha č. 2 Popis ekonomických modelů vybraných studií

Seznam grafů

<i>Graf 1; Podíl převodních daní na celkových daňových příjmech v roce 2020 v %;</i>	8
<i>Graf 2; Vývoj inkasa daně z převodu nemovitých věcí v letech 1993–2022</i>	16
<i>Graf 3; Vývoj inkasa daně z nabytí nemovitých věcí v letech 2014–2022</i>	16
<i>Graf 4; Podíl jednotlivých daní na inkasu 1995</i>	17
<i>Graf 5; Podíl jednotlivých daní na inkasu 2005</i>	17
<i>Graf 6; Podíl jednotlivých daní na inkasu 2010</i>	18
<i>Graf 7; Podíl jednotlivých daní na inkasu 2020</i>	18
<i>Graf 8; Vliv zavedení daně na poptávajícího</i>	21
<i>Graf 9; Vliv zavedení daně na poptávajícího</i>	22
<i>Graf 10; Trh s elastickou nabídkou a neelastickou poptávkou</i>	25
<i>Graf 11; Trh s neelastickou nabídkou a elastickou poptávkou</i>	25
<i>Graf 12; Distribuce prodejů nemovitých věcí v New Jersey před a po zavedení daně ze sídla</i>	28
<i>Graf 13; Shlukování transakcí</i>	34
<i>Graf 15; Grafické vyjádření vyjádření ochoty uskutečnit transakci</i>	41
<i>Graf 16; Grafické vyjádření neochoty uskutečnit transakci</i>	41
<i>Graf 17; Rozložení vlastnictví nemovitých věcí v %</i>	61
<i>Graf 18; Daně podle ekonomického cyklu nemovitých věcí</i>	75

Seznam tabulek

<i>Tabulka 1; Přehled právní úpravy převodních daní ve vybraných zemích OECD.....</i>	<i>9</i>
<i>Tabulka 2; Přehled daňových sazeb v zemích OECD.....</i>	<i>12</i>
<i>Tabulka 3; Matematické vyjádření ochoty uskutečnit transakci.....</i>	<i>40</i>
<i>Tabulka 4; Vlastní porovnání studií Adams, Nassios a Sheard a Breunig a kol.....</i>	<i>45</i>
<i>Tabulka 6; Jednotlivé definice vyjednávací síly z citovaných prací.....</i>	<i>49</i>
<i>Tabulka 7; Studie vztahujících se k vlivu převodních daní na mobilitu obyvatelstva.....</i>	<i>57</i>

Abstrakt a klíčová slova v českém jazyce

Ekonomické důsledky převodních daní z nemovitých věcí

Abstrakt

Tato práce se zabývá daňovou problematikou z ekonomického hlediska. Zkoumá vliv daní z převodů nemovitých věcí na trhu s těmito nemovitými věcmi. Obsahově je rozdělena na zkoumání, jaký má tato daň vliv na cenu nemovitých věcí, na objem a datum uskutečnění transakcí a na mobilitu obyvatelstva. Na základě znalostí prezentovaných v diplomové práci jsou následně představeny jak (dle autorky) nejlepší varianty této daně, tak její alternativy.

Klíčová slova:

daně, nemovité věci, majetkové daně

Abstrakt a klíčová slova v anglickém jazyce

Economic consequences of property transfer taxes

Abstract

This thesis deals with tax issues from an economic point of view. It examines the impact of taxes on the transfer of immovable property on the market for such property. The content is divided into an examination of how the tax affects the price of real estate, the volume and date of transactions and the mobility of the population. On the basis of the knowledge presented in the thesis, both (according to the author) the best variants of this tax and its alternatives are then presented.

Klíčová slova:

Taxes, property, property taxes

Příloha č. 1: Právní úprava převodních daní ve vybraných zemích

Pokud není v přehledu zmíněno jinak, jsou informace v něm uvedené čerpány z daňové databáze sestavené společností pwc (PricewaterhouseCoopers), www.pwc.com; Worldwide Tax Summaries; Online; čerpáno z <https://taxsummaries.pwc.com/belgium/corporate/other-taxes> [cit 31. 3. 2023].

Belgie	až 12,5 %	<p>Převodní daň je v Belgii nazývána daní registrační (<i>registration duty</i>), která má sazbu 12 % ve Vlámku a 12,5 % v Bruselu a Valonsku. Jejím základem je vyšší hodnota z převodní ceny nebo reálné tržní hodnoty.</p> <p>Tato daň se nevztahuje na novostavby, které podléhají DPH. Ve Vlámském regionu existují výjimky zavádějící 3% daňovou sazbu při koupi rodinného domu.</p>
Dánsko	1.660 DKK + 0,6 %	<p>V Dánsku se při převodu nemovitých věcí hradí kolkovné (<i>stamp duty</i>), které je stanovené pevnou částkou 1.660 DKK (přibližně 5.000 Kč) a dále jako 0,6 % z převodní ceny dané nemovité věci.²⁰⁴</p>
Island	0,8 % a 1,6 %	<p>Kolkovné se vybírá z dokumentů týkajících se změny vlastnictví nemovitých věcí a pozemků. Kolkovné se však neplatí, pokud změna vlastnictví souvisí s fúzí nebo rozdělením společnosti.</p> <p>Sazba kolkovného činí 0,8 % a 1,6 % podle toho, zda je oprávněným vlastníkem fyzická nebo právnická osoba.</p> <p>Při vydávání listin a kupních smluv na nemovité věci a pozemky se kolkovné vybírá z úředně zapsané hodnoty nemovitých věcí a pozemků.</p>
Itálie	9 %	<p>Prodej obytných nemovitých věcí uskutečněný subjekty povinnými k DPH je obvykle od DPH osvobozen. Prodej rezidenčních nemovitých věcí podléhá DPH pouze v případě, že prodávajícím je stavební společnost, která je pořídila nebo zrekonstruovala méně než pět let před uskutečněním prodeje, nebo po pěti letech, pokud se stavební společnost v kupní smlouvě rozhodne, že se DPH uplatní. DPH se platí v sazbě 10 % (22 %, pokud je nemovitá věc registrována jako novostavba luxusního bydlení).</p> <p>Na transakce s obytnými nemovitými věcmi osvobozené od</p>

²⁰⁴ Oficiální stránky Ministerstva financí Finska; www.vm.fi; Taxation of asset transfers; Online; čerpáno z <https://vm.fi/en/taxation-of-asset-transfers> [cit. 5. 5. 2023].

		<p>DPH se vztahuje daň z registrace ve výši 9 %.</p> <p>Daň z převodu nemovité věci obvykle platí kupující, ale za její zaplacení a případné vyměření daňovým úřadem odpovídá prodávající i kupující.</p>
Izrael	až 10 %	<p>Povinným z převodní daně je kupující. Její výše dosahuje až 10 %, a to v případech, pokud kupní cena přesáhne přibližně 19.575.755 ILS (přibližně 114 milionů CZK).</p>
Japonsko	až 4 %	<p>Daň z nabytí nemovité věci (fudosan shutoku ze) se vybírá z nabytí pozemků nebo staveb. Základem daně je hodnota nemovité věci uvedená v úřední knize. V současné době činí sazba daně 3 % u pozemků a obytných budov a 4 % u jiných staveb než obytných budov. Určeným poplatníkem této daně je nabyvatel nemovité věci.</p> <p>Daň z registrace a licence (toroku menkyo ze), která se hradí při registraci nově nabyté nemovité věci na nabyvatele, činí v současné době 1,5 % z hodnoty uvedené v úřední knize. Prodávající i kupující ze zákona podléhají registrační dani, v praxi však často nese registrační daň kupující.</p> <p>Dále se hradí kolkovné ze zákonem určených listin.</p>
Jižní Korea	1–7 %	<p>Akviziční daň (<i>Acquisition Tax</i>) se vybírá z ceny nabytí nemovitých věcí, motorových vozidel, stavebních strojů, členství v golfovém klubu, lodí atd. Sazba daně z nabytí se liší v závislosti na druhu majetku, který je předmětem daně, a pohybuje se od 1 do 7 %. Vážená sazba se vybírá při pořízení ve vymezené metropolitní oblasti nebo při pořízení luxusních předmětů, jako jsou vily, golfové hřiště a jachty. Na nabytí obytného domu právnickou osobou se vztahuje 12% sazba daně z nabytí.</p>
Litva	0,5–3 %	<p>Sazba této daně se pohybuje od 0,5 do 3 %. Daň se vybírá z hodnoty nemovitých věcí ve vlastnictví fyzických osob, které jsou využívány ke komerčním účelům, nebo ve vlastnictví právnických osob (s určitými výjimkami). Obecní zastupitelstva každoročně stanoví konkrétní sazbu daně pro nemovité věci nacházející se na jejich území.</p>
Lotyšsko	2 %	<p>Kolkovné při prodeji nemovitých věcí činí 2 % z hodnoty transakce nebo katastrální hodnoty, maximálně však 50.000 EUR (přibližně 1.200.000 CZK).</p>

Maďarsko	2–4 %	Převodní daň se zde vybírá jak z převodu samotných nemovitých věcí, tak v případech, kdy dochází k přímému nebo nepřímému nabytí podílů v realitních holdingových společnostech. V případě těchto společností je sazba stanovena na 4 %, pokud nemovitě věci nepřesahují hodnotu 1 milionu HUF (přibližně 63.000 CZK) a 2 % pokud tuto hodnotu přesahují.
Norsko	2,5 %	Daň se vybírá při registraci změny vlastnictví nemovitě věci. Daň se vypočítává ve výši 2,5 % z reálné tržní hodnoty.
Polsko	5 %	Základem daně je tržní hodnota převáděné nemovitě věci.
Portugalsko	5–10 %	Daň z převodu nemovitých věcí (Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis nebo IMT) je obecní daň vybíraná z úplatného převodu nemovitých věcí nacházejících se na portugalském území. Daň je povinen zaplatit nabyvatel dle sazeb, které jsou odlišné pro různé druhy nemovitých věcí. 5 % pro venkovské nemovitě věci, 7,5 % pro městské nemovitě věci určené pro bydlení, 6,5 % pro ostatní městské nemovitě věci a 10 % v případech, kdy je nabyvatel daňovým rezidentem v jurisdikci, která je uvedena na černé listině (s výjimkou fyzických osob), nebo je v přímém či nepřímém doménovém nebo kontrolním vztahu se subjektem se sídlem v daňovém ráji. Základem daně je buď převodní cena, nebo tržní odhad, podle toho, který z nich je vyšší. Nabytí více než 75 % základního kapitálu společnosti s ručením omezeným (Sociedade por quotas), která vlastní nemovitě věci nacházející se v Portugalsku, rovněž podléhá dani z nemovitých věcí.
Rakousko	3,5 %	Daň z převodu nemovitých věcí se obecně vypočítává na základě nabývací ceny. Základem daně však musí být alespoň hodnota nemovitě věci (Grundstückswert). Tato hodnota se vypočítá buď na základě součtu předpokládané poměrné trojnásobné hodnoty pozemku (Bodenwert) a poměrné hodnoty budovy, nebo se odvodí z příslušného indexu cen nemovitých věcí. Dále v případě, že je poplatník schopen prokázat, že reálná tržní hodnota je nižší než hodnota nemovitě věci, představuje reálná tržní hodnota základ daně. Při zápisu změny vlastnictví do katastru nemovitých věcí je splatný další poplatek ve výši 1,1 %. Registrační poplatek se

		vyměřuje na základě tržní hodnoty. Daň je zpravidla hrazena nabývajícím.
Řecko	3 %	Tato 3% sazba se zvyšuje o příplatek obce na celkovou sazbu 3,09 %.
Slovinsko	2 %	Daň z převodu nemovitých věcí ve výši 2 % se vybírá z převodu nemovitých věcí a finančního pronájmu nemovitých věcí, pokud nebyla na transakci uplatněna DPH.
Španělsko	6–11 %	Sazba daně se liší podle regionů. Této dani podléhají i pronájmy nemovitých věcí, pokud jsou osvobozeny od DPH.
Švédsko	4,25 %	Z přímého převodu nemovité věci se vybírá kolkovné ve výši 4,25 %. Základ daně tvoří nejvyšší z kupní ceny nebo daňové hodnoty nemovité věci v roce předcházejícím převodu. Kolkovné z převodu nemovité věci v rámci skupiny může být odloženo, dokud nemovitá věc zůstává v rámci skupiny.

Příloha č. 2: Popis ekonomických modelů vybraných studií

ⁱ Benjamin, Coulson, Yang (1993)

Své hypotézy pak autoři podrobují následujícímu empirickému testu:

Kde Y_{it} reprezentuje prodejní cenu pro daný rodinný dům i v daném měsíci t ; X_{it} reprezentuje proměnné v závislosti na daném měsíci t ; kde dále platí, že $P_i=1$ pokud se nemovitá věc nachází ve městě Filadelfie a $P_i=0$ pokud se nachází v okrsku Montgomery, $D_{1i}=1$ pokud převod nemovité věci i nastane po 1. červenci 1988 a $D_{1i}=0$ pokud nastane v jakémkoliv jiném období, dále že $D_{2i}=1$ pokud převod nemovité věci i nastane v období mezi 1. a 30. červnem 1988 a $D_{2i}=0$ pokud nastane v jakémkoliv jiném období, dále že $D_{3i}=1$ pokud převod nemovité věci i nastane v období mezi 15. a 31. květnem 1988 a $D_{3i}=0$ pokud nastane v jakémkoliv jiném období. Parametr α_0 je odhadem cenového rozdílu mezi Filadelfií a jejím předměstím před zvýšením daně z převodu nemovitých věcí. Tento parametr tak zohledňuje jakékoliv rozdíly mezi těmito dvěma trhy, jako je například vzdálenost od Central Business District, rozdílná sazba daní z nemovitých věcí atd. V podobách $\alpha_1, \alpha_2, \alpha_3$ pak autoři zohledňují změny v těchto rozdílech v jednotlivých časových obdobích, tedy tak, že α_1 reprezentuje období poté, co zvýšení předmětné daně nabylo účinnosti, zatímco zbylé dva parametry měří „anticipation effect“ neboli „efekt očekávání“.

Při sestavení tohoto modelu přitom vycházeli z toho, že pro určení rozdílu v hodnotách transakcí před a po zavedení daně, platí:

kde P je rovnovážná cena za nemovitou věc bez přítomnosti jakékoliv daně z převodu nemovité věci, $P(s)$ je cena zahrnující sazbu daně z převodu nemovité věci, přičemž S_1 daňová sazba v původní výši (tj. platí, že $S_1 = 0,35/2$) a S_2 je daňová sazba v nové, zvýšené hodnotě (tj. platí, že $S_2 = 0,35$).

[Benjamin, Coulson, Yang (1993), str. 154–155]

ⁱⁱ Kopcuk, Munroe (2014)

Pro vliv daně ze sídla na cenovou distribuci autoři nejprve stanoví, jaké je parametrické rozložení cen bez přítomnosti daně:

A následně jaká je distribuce v přítomnosti daně:

V těchto rovnicích platí, že levá strana je logaritmus pravděpodobné distribuce při ceně p , g je parametrická funkce (polynom třetího stupně v základní specifikaci), a D je sada ovládacích prvků pro zaokrouhlování čísel. Diskontinuita v objemu transakcí na prahové hodnotě, γ , zohledňuje posun prodejní ceny a globální reakce na extenzivní marži u transakcí, které jsou předmětem daně ze sídla.

Aby autoři k těmto modelům došli, stanovili si nejprve tzv. parametr vyjednávání („bargaining parameter“), β . Určení tohoto parametru je podrobně popsáno přímo ve studii, a to na stranách 226–228. Autoři tento parametru zařazují do rovnovážného stavu („equilibrium“), a to s tím, že předpokládají tzv. Nashovo vyjednávání. Také rovnovážný stav je podrobně popsán přímo ve studii, a to na stranách 229–230. Jednotlivé shody jsou pak indexovány jako i a jsou spojeny se třemi cenami ($p_i, \check{p}_i, \tilde{p}_i$): skutečnou cenou p_i , v přítomnosti daně vytvářející „notches“, stínovou cenou \check{p}_i , která by platila, pokud by se daň neuplatnila

vůbec, a stínovou cenou \tilde{p}_i , která by platila, pokud by daň nebyla stanovena progresivně. Při odhadech pak vycházejí ze dvou kontrafaktuálních rozdělání: jednoho, které odpovídá režimu, kde nejsou předmětné daně zavedeny, a druhému, ve kterém daně zavedeny jsou, ale lineárně. $F_0(p) = P(\check{p}_i < p)$ je kontrafaktuální distribuce odpovídající režimu bez daně. $F_1(p) = P(\tilde{p}_i < p)$ je kontrafaktuální rovnice pro režim s lineárním nastavením daňové sazby. Pro transakce, na které má tato daň vliv, platí, že $\check{p}_i \geq H > p_i$, kde H je zdanitelná hranice.

Pro určení daňové incidence autoři používají následující vztah:

$$I = F(H) - F_0(H) = P(\check{p}_i \geq H > p_i) = A + B,$$

kde I představuje shlukování transakcí na prahové hodnotě, a A a B jsou autory vytvořené skupiny transakcí. Tímto vztahem je definován počet transakcí, které se v důsledku daně posunou pod prahovou hodnotu. Porovnání skutečné distribuce F_T a kontrafaktuální distribuce \hat{F}_0 , sestavují autoři empirický odhad objemu I jako $\hat{I} = F_T(H) - \hat{F}_0(H)$. Pro určení velikosti tohoto posunu autoři zavádějí dolarovou míru („dolar measure“) \hat{h} , kterou definují jako $F_0(H + \hat{h}) - F_0(H) = \hat{I}$. Tato dolarová míra představuje průměrnou hodnotu, k jejíž ztrátě v důsledku posunu dojde tím, že jsou prodávající ovlivněni existencí prahové hodnoty. Transakce, které „napravo“ od prahové hodnoty úplně zmizely, označují autoři jako „mezeru“ („gap“). Tato mezeza, G, je zjištěna porovnáním kontrafaktuální distribuce s distribucí skutečnou, a definována jako $G = [F_1(\bar{P}) - F_1(H)] - [F(\bar{P}) - F(H)]$. Proměnná M pak reprezentuje množství transakcí, které by se uskutečnily, pokud by daň byla stanovena lineárně, ale v přítomnosti prahové hodnoty („notch“) se neuskutečnil.

[Kopczuk, Munroe (2014), str. 7–17]

Záznamy o prodejkách pocházejí ze tří zdrojů: (1) „New York City Department of Finance’s (NYCDOF) Annualized Rolling Sales files“ z let 2003–2011, jež pokrývají celé město New York; (2) „New York state Office of Real Property Services (NYSORPS)“ z let 2002–2006 a 2008–2010 za stát New York (s výjimkou 5 oblastí) (3) „SR1A“ formuláře o převodu nemovitých věcí získané od „New Jersey Treasury“ za celý stát New Jersey

Tyto záznamy obsahují detailní informace o každé transakci, včetně data prodeje, konečné ceny hrazené kupujícím prodávajícím, adresu nemovité věci, typ nemovité věci, datum jejího vzniku a zdroje z NYSORPS také uvádějí, zda se jedná o tzv. transakci mezi spřízněnými osobami.

Autoři dále využívají ještě čtvrtý zdroj – New York City County Register Deeds Records za oblasti Bronx, Kings, New York, Queen’s a Richmond, obsahující data získaná nezávislou soukromou organizací. Tato data obsahují dodatečné informace k NYCDOF Rolling Sales files.

Pátým zdrojem je Real Estate Board of New York Listing Service (REBNY). REBNY je obchodní sdružení více než 300 realitních společností fungujících na Manhattanu a v Brooklynu, kde jejich služby pokrývají okolo 50% všech prodejů obytných nemovitých věcí. Data získaná od REBNY obsahují všechny informace

typické pro internetové nabídky nemovitých věcí – požadovanou cenu, adresu, datum uvedení na trh a popis nemovité věci, a to včetně všech změn, ke kterým v rámci jednotlivých nabídek došlo, takže jsou autoři schopni pozorovat změny v požadovaných cenách i dobu, po jakou byla nemovitá věc nabízena na prodej, případně pokud nikdy nebyla prodána.

[Kopczuk, Munroe (2014), str. 5,6]

ⁱⁱⁱ **Dachis, Durranton a Turner (2012)**

Všechny jejich modely jsou založeny na údajích o prodejkách v tříkilometrovém radiu ohledně hranice města Toronto v období od ledna 2006 do srpna 2008 v kombinaci se vzorcem:

$$\log p_{jt} = \delta_{i(j)} + \sum_t \alpha_t X^t + \alpha_z z_{jt} + \lambda X_{jt}^{\square} X_{jt}^{LTT} + \sum_{\tau \in T} \alpha_{\tau} X_{jt}^{\tau} + \mu_{jt}.$$

Ekonometrický model této studie je hybridem regresní diskontinuity („regression discontinuity design“) a odhadu rozdílu v rozdílech („differences-in-differences estimation“). Co do metodiky rozdílu v rozdílech, autoři porovnávají změnu objemu transakcí v torontských čtvrtích, na které se daň z převodu nemovitých věcí vztahuje, s předměstskými čtvrtěmi, na které se nevztahuje. A ve vztahu k regresní diskontinuitě počítají rozdíly co nejbližší prahu ošetření, tedy hranici Toronto.

Jednotkou zkoumání je konkrétní transakce j uskutečněná v daném měsíci t . Závislou proměnnou je logaritmická cena transakce. Poštovní směrovací číslo je vyjádřeno prostřednictvím $\delta_{i(j)}$. Dále platí, že $\sum_t \alpha_t X^t$ představuje pevné měsíční proměnné, $\alpha_z z_{jt}$ představuje vlastnosti nemovitých věcí, $\lambda X_{jt}^{\square} X_{jt}^{LTT}$ představuje vliv převodní daně, a $\sum_{\tau \in T} \alpha_{\tau} X_{jt}^{\tau}$ představuje operátor pro vypořádání se s periodickými měsíčními vlivy, které mohou mít na cenu vliv.

^{iv} **Davidoff a Leigh (2013)**

Autoři pracují s vlastní instrumentální proměnnou, kterou je kolkovné průměrné nemovité věci v daném poštovním směrovacím čísle, za předpokladu, že ceny v tomto směrovacím čísle v prvním dostupném roce poměrně odpovídaly a následně rostly s celostátním trendem. Pokud např. jsou k dispozici údaje o prodejkách za roky 1993–2005, je instrumentovaná výše kolkovného v roce 2002 založena na celostátní ceně v roce 2002 vynásobené průměrnou cenou v daném poštovním směrovacím čísle v roce 1993, vyděleno průměrnou celostátní cenou v roce 1993. Přesněji řečeno, pokud pro poštovní směrovací číslo průměrná cena nemovitých věcí v roce 1993 činila 80 % celostátní ceny, pak by se naše by tomuto poštovnímu směrovacímu číslu byla přiřazena cena domu, která by činila 80 % celostátní ceny ve všech letech. Tato cena by se pak použila pro rozpis kolkovného v daném státě a roce, aby se určila instrumentální výše kolkovného.

Formálně, s použitím údajů o geometrickém průměru prodejních cen a obratu v poštovním směrovacím čísle i v roce t vypočítali dvě částky kolkovného. První je τ , což je skutečný daňový účet na základě průměrné

geometrické prodejní ceny. Druhou částkou je T , což je předpokládaný daňový účet za předpokladu, že ceny v daném poštovním směrovacím čísle nabývaly v prvním roce stejného poměru jako v druhém roce a rostly s celostátním trendem.

V první fázi autoři provedli regresi skutečného daňového účtu na předpokládaný daňový účet, s poštovním směrovacím číslem a fixními efekty roku. Ve druhé fázi použili vypočtené hodnoty k testování dopadu změn v daňové sazbě na Y , což je buď logaritmus geometrického průměru ceny nemovité věci, nebo logaritmický průměr ceny nemovité věci. ϕ a β jsou parametry.

Dále pak autoři vycházejí z následujících vzorců:

$$\ln(\tau)_{\square} = \phi \ln(T)_{\square} + I_i^{Postcode} + I_t^{Years} + \mu_{\square}$$

$$\ln(Y)_{\square} = \beta \ln(\hat{\tau})_{\square} + I_i^{Postcode} + I_t^{Years} + \varepsilon_{\square}$$

[Davidoff a Leigh (2013), str. 406 - 408]

v Dolls, Fuest, Krolage a Neumeier (2021)

Všechny rovnice, které autoři využívají, vycházejí z této základní rovnice:

$$\ln(p)_{i,c,t} = \sum_{j=-12}^{23} \beta_j \Delta \tau_{c,t} + \nu \chi_i + \mu_c + \zeta_{c,t} + \varepsilon_{i,c,t}$$

Kde index i označuje nemovitou věc, c poštovní směrovací číslo, ve kterém se nemovitost nachází, a t měsíc, kdy byla nabídnuta k prodeji. Jako ukazatel studie událostí autoři využili $\Delta \tau$, která představuje velikost změny daňové sazby. Okno událostí trvá od 12 měsíců před změnou daně do 24 měsíců po změně daně. Fixní efekty poštovního směrovacího čísla (časově proměnné lokální charakteristiky ovlivňující ceny nemovitých věcí) jsou zahrnuty v proměnné μ_c . $\zeta_{c,t}$ je časově fixní efekt pro jednotlivé měsíce a roky, kterou autoři integrovali se sadou čtyř různých proměnných udávajících stupeň urbanizace.

Autoři využívají stylizovaný model trhu s bydlením s překrývajícími se generacemi mladých (Y) a starších (O) agentů. Na začátku každého období vstoupí na trh s bydlení část mladých lidí odpovídající $0 < q < 1$. O prodeji svého majetku uvažují pouze staré domácnosti. Každá mladá domácnost na trhu je spojena se starou domácností. Pokud k žádnému obchodu nedojde, starý agent si majetek ve stáří ponechá a předá jej další generaci, což staré domácnosti přináší užitek, který se označuje jako U^O . Když mladí lidé vyjednávají, berou v úvahu, že nemovitost prodají s pravděpodobností q , až budou staří. S pravděpodobností $1 - q$ si nemovitost ve stáří ponechají a budou ji užívat, takže současná hodnota přebytku z koupě nemovité věci je dána následujícím vztahem:

$$U^Y = \frac{q}{(1+\rho)} p_{t+1} + (1-q) \frac{U^O}{(1+\rho)} - p_t(1+T),$$

kde t je index období a ρ je diskontní sazba. Přebytek staršího agenta z prodeje je dán vztahem $p_t - U^O$. Rovnovážná cena nemovité věci v období t je tedy dána maximalizací Nashova maxima nad p_t , což dává

následující výsledek:

$$p_t(1+T) = \beta U^O(1+T) + (1-\beta) \left(U^Y + \frac{q}{(1+\rho)} p_{t+1} + (1-q) \frac{U^O}{(1+\rho)} \right),$$

kde β představuje vyjednávací síla kupujícího. Analýza autorů se zaměřuje na dopady změn sazby daně z převodu nemovitých věcí T na ceny nemovitých věcí, které jsou vnímány jako trvalé. Stačí tedy uvažovat vliv daní na ceny v ustáleném stavu, kdy jsou ceny v každém období v tomto stacionárním modelu stejné.

Semi-elasticita ceny nemovité věci v závislosti na daňové sazbě je pak označena jako $\varepsilon = \frac{dp^*}{dT} \frac{1}{p^*}$. Pokud by platil první extrémní případ a kupující měl veškerou vyjednávací sílu, platilo by, že $\beta = 1$ a muselo by platit, že $\varepsilon = 0$. Pokud by platilo že prodávající má veškerou vyjednávací sílu, pak by platilo, že $\beta = 0$ a následně

$$\varepsilon = \frac{1}{1+T - \frac{q}{(1+\rho)}}.$$

V posledním výpočtu pak autoři uvažují obecný případ $0 < \beta < 1$, pro který platí následující

$$\varepsilon = \left[1+T - \frac{(1-\beta)q}{(1+\rho)} \right]^{-1}.$$

[Dolls, Fuest, Krolage a Neumeier (2021), str. 7–9]

výsledky ovlivněny efekty přelévání („spill-over“ effects“).

[Dolls, Fuest, Krolage a Neumeier (2021), str. 23]

^{vi} **Best a Kleven (2016)**

Autoři využívají tzv. model dvou období („2-period model“). Domácnosti vstupují do období 1 s 1 jednotkou bydlení a nesplaceným dluhem ve výši k_1 denominovaným v jednotkách spotřebního zboží. Hodnota k_1 je přitom pro celou populaci heterogenní. Domácnosti mohou obchodovat s domy za cenu p_1 za jednotku bydlení s ohledem na kvalitu h_1 . Pokud se domácnosti přestěhují, prodají svůj stávající dům, splatí dluh a vrátí peníze k_1 a vynaloží fixní náklady na stěhování q_1 . Domácnost tak má k dispozici likvidní aktiva ve výši $p_1 - k_1 - q_1$. Aby si mohla domácnost pořídit obytnou nemovitou věc v hodnotě $v_1 \equiv p_1 \times h_1$, domácnosti musí složit zálohu („downpayment“) ve výši $\gamma_1 v_1$ financované z jejich likvidních aktiv, zatímco zbytek si půjčují. Ze svých likvidních aktiv musí také uhradit kolkovné ve výši $\tau_1 v_1$. Tyto požadavky na financování znamenají, že domácnost si může koupit jakýkoli dům, pokud splní následující omezení likvidity:

$$v_1 \leq \frac{p_1 - k_1 - q_1}{\gamma_1 + \tau_1} \equiv v_1^c.$$

Poté, co se domácnosti rozhodnou, zda se přestěhují či nikoliv, obdrží příjem y_1 , což jim dává spotřebu („consumption“) v hodnotě

$$c_1 = y_1 + I_{m1} \times [p_1 - k_1 - q_1 - (\gamma_1 + \tau_1) v_1],$$

kde I_{m1} je ukazatel stěhování v období 1. Pokud se domácnost přestěhuje, její nesplacená hypotéka se rovná $v_1(1 - \gamma_1)$, zatímco pokud se rozhodne nepřestěhovat, činí nesplacená hypotéka stále k_1 . Čistý dluh domácnosti převedený do období 2 je tedy dán vztahem $k_2 = k_1 + I_{m1} \times [v_1(1 - \gamma_1) - k_1]$. Hrubá úroková sazba je označena jako R a domácnosti tak do období 2 vstupují s Rk_2 jednotkou dluhu.

Ve druhém období mají domácnosti obdobnou volbu ohledně bydlení, ale do tohoto období již vstupují s h_1 , přičemž $h_1 = 1$, pokud se v prvním období nepřestěhovali. Pokud se přestěhují v tomto druhém období, budou mít likvidní aktiva v hodnotě $p_2 h_1 - Rk_2 - q_2$, se kterými budou financovat zálohu $\gamma_2 v_2$ a kolkovné $\tau_2 v_2$. Pro omezení likvidity v tomto období tedy platí, že

$$v_2 \leq \frac{p_2 h_1 - Rk_2 - q_2}{\gamma_2 + \tau_2} \equiv v_2^c.$$

Po rozhodnutí o bydlení domácnosti obdrží příjem y_2 a splatí všechny dluhy, čímž získají spotřebu („consumption“) v hodnotě:

$$c_2 = y_2 - Rk_2 + I_{m2} * (p_2 [h_1 - (1 + \tau_2) h_2] - q_2).$$

Pro tento model pak autoři zavádí, že $y_2 = R y_1$ a $y_1 = (1 + k_1)/2$.

Jednotlivé domácnosti maximalizují svůj celoživotní užitek („lifetime utility“) stanovený jako:

$$u_t(c_t, h_t) = c_t + \frac{A_t}{1 + 1/e_t} \left(\frac{h_t}{A_t} \right)^{1 + 1/e_t},$$

kde $t \in \{1, 2\}$. Platí přitom, že $A_t > 0$ a $e_t < 0$ jsou parametry charakterizující preference bydlení, které jsou v populaci heterogenní a mění se v čase.

Domácnosti se stěhují vždy, když přestěhování se do nejlepšího domu, který si mohou dovořit ($h_t^\square \leq v_t^c / p_t$) jim přinese větší užitek než by jim přineslo setrvat v současném domu. Ve druhém období se domácnosti přestěhují vždy, pokud platí, že:

$u_2(c_2^\square, h_2^\square) \geq u_2(y_2 - Rk_2, h_1)$, kde c_2^\square je spotřeba vyplývající z volby bydlení h_2^\square . Nepřímý užitek domácností v období 2 je možno shrnout jako funkci jejich volby bydlení v období 1 a jejich výsledného dluhu k_2 jako $V(h_1, Rk_2 \equiv \max\{u_2(c_2^\square, h_2^\square), u_2(y_2 - Rk_2, h_1)\})$. V období 1 se tedy domácnosti budou stěhovat, pokud bude platit, že:

$$u_1(c_1^\square, h_1^\square) + \delta V(h_1^\square, Rk_2^\square) \geq u_1(y_1, 1) + \delta V(1, Rk_1).$$

Model zachycuje čtyři skupiny domácností: (i) ty, které se stěhují v období 1, ale ne v období 2; (ii) ty, které se stěhují jak v období 1, tak v období 2; (iii) ty, které se nestěhují v období 1, ale stěhují se v období 2; a (iv) ty, které se nikdy nestěhují.

[Best a Kleven (2016), str. 5–6]

vii **Dachis, Durranton a Turner (2011)**

Autoři Dachis, Duranton a Turner (2011) ve své již výše představené studii zaměřené na Toronto nejprve využívají následující rovnice pro vyjádření vlivu daní na objem transakcí:

$$v_{\square} = [g_0 + g_x \chi + g_t t + g_{xx} \chi^2 + g_{tt} t^2 + g_{xt} \chi t] + \alpha_z z_{\square} + \alpha_{\square} \chi_{\square} + \alpha_{LLT} \chi_{\square}^{LLT} + \lambda \chi_{\square} \chi_{\square}^{LLT} + \varepsilon_{\square}.$$

Ve studii pak t označuje čas, přičemž $t < 0$ je před uložením převodní daně a $t > 0$ po uložení převodní daně, a x označuje vzdálenost od hranice, přičemž $x > 0$ je Toronto a $x < 0$ je předměstí. To znamená, že xTO je jedna v Torontu a nula na předměstích, zatímco $xLTT$ je jedna po zavedení a nula předtím. Pokud jsou oba ukazatele rovny jedné, omezujeme pozornost na Toronto po zavedení převodní daně.

[Dachis, Durranton a Turner (2011), str. 10–12]

Pokud by ale tato rovnice byla využita bez adekvátních kontrol pro $g_x \chi + g_{xx} \chi^2$, pak by tyto pojmy byly součástí zbytku a χ^{TO} by bylo endogenní. Obdobně jako pokud by nebyly zavedeny kontroly pro $g_t t + g_{tt} t^2$, byly by i tyto pojmy součástí zbytku a χ^{TO} by bylo endogenní. To je napraveno prostřednictvím rovnice č. 2, která využívá komponentu δ_i coby fixního efektu poštovního směrovacího čísla, χ^t coby časového (měsíčního) fixního efektu, a to k neparametrické kontrole $g_0 + g_x \chi + g_{xx} \chi^2$ a $g_0 + g_t t + g_{tt} t^2$. Ta zároveň bere v potaz skutečnost, že poštovní směrovací čísla jsou zcela zahrnuta v jednotlivých municipalitách, a proto α_{TO} („efekt Toronto“) a fixní efekty poštovních směrovacích čísel nemohou být odděleně identifikovány. Stejně tak nemohou být odděleně identifikovány α_{LLT} („efekt po zavedení LLT“) a jednotlivé časové indikátory. Včetně poštovního směrovacího čísla a měsíčních ukazatelů a normalizace α_{TO} a α_{LLT} na nulu v rovnici (1) pak zůstává:

$$v_{\square} = \delta_i + \sum_t \alpha_t \chi^t + \alpha_z z_{\square} + \lambda \chi_{\square} \chi_{\square}^{LLT} + \mu_{\square}.$$

viii **Bérard a Trannoy (2017)**

Časový model založený na měsíci:

$$\log Y_{dt} = \alpha_d + \lambda_t + \sum \beta_{Aj} Anticipation_{d,t} = T_{d-j} + \sum \beta_{Rk} Retention_{d,t} = T_{d+k} + \rho X_{dt} + \varepsilon_{dt}$$

Kde d odpovídá departementu, t měsíci a τ příslušné sazbě RETT departementu (tj. buď 3,80 %, nebo 4,50 %). $Anticipation_{d,t} = T_{d-j}$ je dummy proměnná s hodnotou 1, pokud pozorování v departementu d proběhlo během jednoho z prvních 6 měsíců předcházejících měsíci zavedení pro tento departement, jinak 0. $Retention_{d,t} = T_{d+k}$ je dummy proměnná, která se rovná 1, pokud pozorování v departementu d proběhne během jednoho z prvních 20 měsíců následujících po měsíci zavedení pro tento departement, včetně tohoto měsíce, jinak 0. Kromě toho

modely zahrnují a) X_{dt} , vektor časově proměnných kontrolních proměnných, které by mohly ovlivnit výslednou proměnnou Y_{dt} , b) α_d , který kontroluje časově proměnné charakteristiky departementu (fixní efekty departementu), a c) λ_t , který kontroluje rozdíly v jednotlivých měsících společně pro skupiny vzorku (fixní efekty měsíce).

Parsimoniální model:

$$\log Y_{dt} = \alpha_d + \lambda_t + \beta_{A1} \text{Anticipation}_{d,t = T_d - 1} + \beta_2 \text{Retention}_{d,t \in [T_d, T_d + 19]} + \rho X_{dt} + \epsilon_{dt}$$

pro který platí výše užitá definice, společně se skutečností, že anticipační efekt v $T_d - 1$ se odhaduje pomocí $\hat{\beta}_{A1}$ a průměrný retenční efekt se odhaduje pomocí $\hat{\beta}_2$.

Autoři své výsledky podrobují několika kontrolám robustnosti. Patří sem (i) placebo test, sloužící k empirického ověření platnosti předpokladu o společném trendu, (ii) test alternativní závislé proměnné, který se používá k ověření, zda výsledky nejsou zkreslené, protože došlo k exogennímu šoku, který ovlivnil trhy s bydlením obou skupin odlišně; (iii) odhady s použitím různých období a vzorků, který se provádí za účelem ověření platnosti našich výsledků na volbu období a výběrových skupin; (iv) kontrola místních ekonomických podmínek; (v) odstranění možných heterogenních skupin.

^{ix} **Dachis, Duranton a Turner (2011)**

V prostředí bez daně pak platí, že k transakci dojde za těchto podmínek:

$$p^T + u^S - p^S > u \frac{T}{I}, \text{ a zároveň } u \frac{T}{E} > u \frac{T}{I}, \text{ z čehož plyne, že k transakci dojde jen pokud } p^T = u \frac{T}{E}, \text{ kde T}$$

značí nemovitou věc v Torontu, S značí nemovitou věc na předměstí („suburbs“), I značí stávajícího („incumbent“) a E značí přicházejícího („entrant“).

V důsledku zavedení této daně dojde k posunu rovnovážné ceny: $u \frac{T}{E} - p^T - \tau = u^S - p^S$ (cena bude

rovnovážná, pokud užitek příchozího z nemovité věci v Torontu bude po odečtení ceny z nemovité věci v Torontu a daně z převodu nemovité věci roven užítku z koupě nemovité věci na předměstí po odečtení ceny za

nemovitou věc na předměstí. Při této rovnovážné ceně pak platí, že $p^T = u \frac{T}{E} - \tau$, tedy že cena nemovité věci

v Torontu se musí rovnat užítku příchozího z nabytí nemovité věci v Torontu po odečtení daně z převodu nemovité věci. Zároveň ale dojde k převodu nemovité věci ze strany stávajícího jen v případě, že z toho bude mít

zisk, což je jen a pouze v případě, že $p^T + u^S - p^S > u \frac{T}{I}$, tedy pokud cena, kterou získá za prodej nemovité věci

bude v součtu s užítkem, který získá po přestěhování se na předměstí po odečtení ceny za nemovitou věc na předměstí větší než jeho užitek z toho, kdyby zůstal v nemovité věci v Torontu.

[Dachis, Duranton a Turner (2011), str. 22]

^x **Eerola a kol. (2021)**

Autoři využili nejprve nabízející se metody rozdílu v rozdílech. Následně pak za účelem vyhnout se „efektu přelévání“ („*spillover effect*“) využívají empirické analýzy s teoretickým modelem. Efekt přelévání spočívá v tom, že by mobilita domácností v kontrolní skupině byla ovlivněna rozhodnutími o mobilitě domácností ve sledované skupině.

Údaje pocházejí z finského statistického úřadu a zahrnují celou finskou populaci v letech 2005 až 2016. Údaje obsahují rozsáhlé údaje z registru domácností, včetně bydliště domácností na konci roku, zda je domácnost nájemní nebo vlastnická a zda se jedná o dům nebo byt. Míra stěhování je založena na poloze a vlastnostech bytové jednotky. Podle naší definice se domácnost přestěhovala, pokud se mezi koncem roku $t - 1$ a t změnila alespoň jedna z následujících položek: (i) PSČ, (ii) typ bytové jednotky (vlastní byt, vlastní dům nebo nájemní jednotka), (iii) počet pokojů.

Základem pro jejich model rozdílu v rozdílech je následující vyjádření:

$$move_{i,t} = \alpha_t + \delta_1 apartment_{i,t-1} + \delta_2 after_{i,t} + \delta_3 apartment_{i,t-1} \times after_{i,t} + \beta' X_{i,t-1} + u_{i,t}$$

ke kterému následně za použití údajů na úrovni domácností přidají odhad ročních intercepcí („group-specific intercepts“) $c_{g,t}$ vyjádřený jako

$$move_{i,t} = c_{g,t} + \beta' X_{i,t-1} + v_{i,t}, \text{ kde } g \in \{apartment, house\}.$$

Ve finálním kroku pak autoři využívají roční údaje na úrovni skupiny s 22 pozorováními $c_{g,t}$, a na základě výše zmíněných předpokladů pak sestavují rovnici pro model rozdílu v rozdílech:

$$c_{g,t} = \alpha_t + \delta_1 apartment_{g,t-1} + \delta_3 apartment_{g,t-1} \times after_{g,t} + u_{g,t}$$

Za zmínku zde určitě stojí, že ve Finské republice jsou všechny obytné domy s bytovými jednotkami ze zákona zřízeny jako bytová družstva. Družstva vlastní budovu (nebo někdy více budov na jednom pozemku) a často také pozemek pod budovou. Financování společné správy těchto družstevních bytových domů může probíhat prostřednictvím půjček, na kterých se pak podílí všichni členové družstva příslušným podílem. V roce 2013 došlo zároveň se zvýšením k tomu, že výše příslušné části dluhu se nově začala započítávat do základu daně.

[Eerola a kol. (2021), str. 3–4]