

## Věc C-253/09

### Evropská komise

v.

### Maďarská republika

„Nesplnění povinnosti státem – Volný pohyb osob – Svoboda usazování – Koupě nemovitosti, jež se má stát novým trvalým bydlištěm – Stanovení základu daně odváděné při nabytí nemovitostí – Odpočet hodnoty prodané nemovitosti určené k bydlení od hodnoty nabyté nemovitosti určené k bydlení – Vyloučení tohoto odpočtu, pokud se prodaná nemovitost nenachází v tuzemsku“

Stanovisko generálního advokáta J. Mazáka přednesené dne 9. prosince 2010 I - 12394

Rozsudek Soudního dvora (prvního senátu) ze dne 1. prosince 2011 . . . . I - 12407

### Shrnutí rozsudku

*Volný pohyb osob – Svoboda usazování – Občanství Evropské unie – Právo na volný pohyb a pobyt na území členských států – Omezení – Daňové právní předpisy – Daň z převodu nemovitostí*

*(Články 18 ES, 39 ES a 43 ES; dohoda EHP, články 28 a 31)*

Členský stát, jehož právní úprava v souvislosti s výpočtem daně, která se uplatní na nabytí nemovitosti, jež se má stát trvalým bydlištěm, stanoví, že v případě, že soukromá osoba prodá svoji další nemovitost určenou k bydlení v době do jednoho roku před touto koupí nebo po ní, bude základem pro výpočet daně rozdíl mezi hrubou tržní hodnotou koupené a prodané nemovitosti, nachází-li se posledně uvedená nemovitost rovněž v tuzemsku, neporušil povinnosti, které pro něho vyplývají z článků 18 ES, 39 ES a 43 ES, jakož i z článků 28 a 31 Dohody o Evropském hospodářském prostoru.

Tato právní úprava tím, že z hlediska daně z převodu nemovitostí znevýhodňuje osoby, které se chtějí usadit v tomto členském státě a koupit si tam nemovitost, ve srovnání s osobami, které se stěhují v rámci tohoto členského státu, protože prvně uvedeným osobám neumožňuje, aby jim bylo při koupi nemovitosti poskytnuto dotčené daňové zvýhodnění, zajisté představuje omezení volného pohybu osob zakotveného v člancích 39 ES a 43 ES. Co se týče článku 18 ES, může skutečnost, že na některé osoby, které se přemísťují v rámci Unie z důvodů, které nesouvisí s výkonem hospodářské činnosti, se neuplatní snížení základu daně, rovněž v některých případech odradit tyto osoby od výkonu základních svobod zaručených uvedeným článkem.

Toto rozdílné zacházení se kromě toho týká objektivně srovnatelných situací, jelikož s ohledem na spornou daň spočívá jediný rozdíl mezi situací nerezidentů, včetně tuzemských státních příslušníků, kteří využili svého práva volného pohybu v rámci Unie, a situací rezidentů, ať již tuzemských státních příslušníků či státních příslušníků jiného členského státu, kteří v dotčeném státě nabyli novou nemovitost určenou k trvalému bydlení, v místě jejich předcházejícího trvalého bydliště. V obou těchto situacích uvedené osoby totiž koupí nemovitost v tomto členském státě s cílem se zde usadit a při koupi své předcházející nemovitosti určené k trvalému bydlení uhradily jedny z těchto osob stejnou daň, jako je sporná daň, ve státě, ve kterém se nacházelo toto bydliště, zatímco druhé z těchto osob uhradily uvedenou daň v tomto členském státě.

Toto omezení může být nicméně odůvodněno zachováním soudržnosti daňového režimu. V případě, že se prodaná nemovitost nachází v jiném členském státě, nemá totiž dotčený stát žádné právo zdanit transakci, kterou v tomto jiném členském státě uskutečnila osoba, která se rozhodla nabýt v dotčeném státě nemovitost, která je určena k jejímu trvalému bydlení. Za těchto podmínek a vzhledem k tomu, že dotčené daňové zvýhodnění lze při nabytí takové nemovitosti poskytnout pouze osobám, které již uhradily spornou daň při koupi podobné nemovitosti, odráží struktura uvedeného daňového zvýhodnění symetrickou logiku. Pokud by totiž daňovým poplatníkům, kteří uvedenou daň na základě sporného daňového režimu předtím neuhradili, mohlo být poskytnuto dotčené daňové zvýhodnění, neoprávněně by čerpali zvýhodnění vztahující se k dani, které by jejich

předcházející nabytí nemovitosti nacházející se mimo dotyčné území nepodléhalo. Existuje tedy přímá souvislost mezi poskytnutým daňovým zvýhodněním a původním odvodem daně. Uvedené zvýhodnění a daňová zátěž se totiž týkají téže osoby a spadají do rámce téže daně.

Toto omezení je mimoto vhodné k dosažení sledovaného cíle, jelikož působí plně symetricky tím, že v rámci dotčeného daňového režimu může být zohledněn pouze rozdíl mezi hodnotou prodané nemovitosti, která se nachází v dotyčném členském státě, a hodnotou nabyté nemovitosti. Kromě toho je uvedené omezení přiměřené sledovanému cíli, neboť cílem dotčené právní úpravy je zejména zabránit, aby při koupi druhé nemovitosti určené k trvalému bydlení v tomto státě nedošlo k dvojímu zdanění kapitálu investovaného za účelem koupě předcházející nemovitosti určené k bydlení, která byla mezitím prodána, a členský stát nemá žádnou pravomoc zdaňovat transakce s nemovitostmi, které se

uskutečnily v jiných členských státech. Za těchto okolností by zohlednění takových transakcí pro účely snížení základu dotčené daně vedlo k tomu, že by se tyto transakce chápaly tak, že již byly zatíženy spornou daní, i kdyby tomu tak nebylo. Tato situace by byla zcela zřejmě v rozporu s uvedeným cílem, kterým je zamezit dvojímu zdanění v rámci vnitrostátního daňového systému.

Vzhledem k tomu, že pravidla zakazující omezení volného pohybu a svobody usazování uvedená v člancích 28 a 31 Dohody o EHP mají tutéž právní působnost jako věcně totožná ustanovení článků 39 ES a 43 ES, nebrání ani tyto články dotčené právní úpravě.

(viz body 58, 64, 68, 74–76,  
80–82, 85, 87, 91)