

ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI, FAKULTA PRÁVNICKÁ

Katedra veřejné správy

**DAŇ Z NEMOVITÝCH VĚCÍ V ČESKÉ
REPUBLICCE A SROVNÁNÍ PŘÍJMŮ Z NÍ
PLYNOUCÍCH DO OBECNÍCH ROZPOČTŮ**

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

Autor: Eliška Benadová

Rok: 2018

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že jsem svou bakalářskou práci na téma *daň z nemovitých věcí v České republice a srovnání příjmů z ní plynoucích do obecních rozpočtů* vypracovala sama, za použití literatury a zdrojů, uvedených v seznamu na konci práce a řádně ocitovaných.

V Plzni dne 20.03.2018

.....

Eliška Benadová

Děkuji JUDr. Petrovi Trinerovi za cenné rady a připomínky při psaní této bakalářské práce

Anotace

Tato bakalářská práce na téma Daň z nemovitých věcí se zaměřuje na vývoj historické a současné právní úpravy daně z nemovitých věcí, její zařazení do daňového systému ČR a také na základní vymezení pojmů a konstrukčních prvků daně. V následujících částech práce je rozebrána správa daně, dále jak mohou obce ovlivnit své daňové příjmy a jak je to se základem a sazbou daně. Dále srovnávám veřejné rozpočty obcí a zamýšlím se nad smyslem daně.

Seznam klíčových slov:

Daň z nemovitých věcí, místní daň, obce, veřejné rozpočty, autonomie obcí

Abstract

This bachelor's thesis is concerned with the land value tax. First, it offers an overview of historical and current legislation about the land value tax, position in tax system of Czech Republic and present basic definitions and tax components. The next sections focus on the tax administration, how can municipalities affect their tax revenues. In addition, these sections also discuss the tax base and tax rate. Next, I compare municipalities income and thinking about purpose of land value tax.

Keywords:

Land value tax, local tax, municipalities, tax office, public property, autonomy of municipalities

Obsah

Úvod	1
1. Teorie daní.....	3
1.1. Pojem a funkce daní	3
1.2. Zákonná úprava daní	4
1.2.1. Ústava a Listina základních práv a svobod	4
1.2.2. Daňový řád	5
1.3. Dělení daní.....	6
1.4. Daňová soustava České republiky	7
2. Daň z nemovitých věcí.....	9
3. Novelizace zákona 338/1992 Sb.	10
4. Historie daně z nemovitých věcí	14
5. Postavení daně z nemovitých věcí ve státech Evropské unie.....	18
5.1. Daně ve společné Evropské unii.....	18
5.2. Statistiky taxes of property v Evropské unii.....	18
5.3. Daň z nemovitých věcí ve vybraných státech Evropské unie	19
6. Struktura daně	20
6.1. Předmět zdanění	20
6.2. Základ daně.....	20
6.3. Sazba daně	21
7. Oprávněnost obcí k ovlivnění výše daně z nemovitých věcí	22
8. Daňový subjekt.....	26
9. Správa daně	27
10. Osvobození od daně	31
11. Losiná u Plzně	33
12. Statutární město Plzeň.....	36
13. Možnosti využívání místního koeficientu	40

14. Problematika daně z nemovitých věcí.....	41
Závěr.....	43

Úvod

Daně, byť možná ne ve formě dnes známé, jsou součástí vývoje lidstva od momentu jeho přeměny v organizované společnosti. *Ubisocietas, ibi ius* – myšlenka a zásada řeckého a římského starověkého moudra tvrdí, že kde je společnost, musí být zároveň i právo. Ruku v ruce s vytvořením závazných pravidel chování ve společnosti a systému veřejné správy se začíná tvořit i první systém jejího financování. V dnešní době je slovo daň pro každého synonymem pro něco nepříjemného, co nám ubírá z našeho ekonomického komfortu. Mnoho lidí se snaží si tuto povinnost ulehčovat v rámci různých optimalizací, v horším případě ji přímo obcházet, například krácením daní. Je třeba si ovšem uvědomit, že ač placení daní není povinností příjemnou, je pro fungování státu nezbytná.

Rozhodla jsem se vybrat si jako téma své práce daň z nemovitých věcí, která není tak významná, jako například přímá daň z příjmů fyzických osob či nepřímá daň z přidané hodnoty, zároveň se v několika ohledech, kterými se hodlám zabývat, liší od všech ostatních daní v našem systému. Kromě toho se daň z nemovitých věcí stává čas od času terčem kritiky pro svoji neférovost a nepoměr mezi náklady na správu a reálným výnosem a objevují se tendence na její zrušení či výraznou proměnu. Pro svou práci jsem si stanovila hypotézu, zda je skutečně daň z nemovitých věcí natolik nadbytečná, že by bylo rozumným krokem její zrušení. O dani z nemovitých věcí jsem až do počátku psaní příliš vědomostí neměla, a proto si názor na její postavení v našem daňovém řádu vytvořím až po získání dostatečného množství informací. Ve své bakalářské práci hodlám provést analýzu daně z nemovitých věcí převážně v České republice.

V první části jsem vymezila základní pojmy, které jsou základem pochopení dalších navazujících pojmů. Šlo především o vymezení samotných daní a celého daňového řádu České republiky pro lepší utvoření představy, kam ve struktuře a hierarchii samotná daň z nemovitých věcí zapadá. Stručně zde zmiňuji základní informace o ostatních daních.

Především z důvodů mé záliby v historii dále uvádím poměrně obsáhlou kapitolu, kterou jsem nazvala *Historie daní z nemovitých věcí*, je ovšem pochopitelné, že se nejedná vždy o peněžní daň či snad dokonce pouze o její formu známou z dnešní úpravy. Kapitola proto začíná již v dobách raného středověku na území českého přemyslovského státu a sleduje vývoj poplatků, odvodů, daní a různých forem plnění, vycházející z vlastnictví či možnosti užívání půdy či obydlí.

Další části jsou věnované dnešní úpravě daně. Většina práce tudíž vychází ze zákona č. 338/1992 Sb. o dani z nemovitých věcí. Jde o vymezení základu daně, předmětu, daňových subjektů a správců daně. Následné části, týkající se podávání příznání a obecné správě daní věnuji zvýšenou pozornost, z důvodu toho, že tyto informace jsou nejzásadnější pro každého, koho se daň z nemovitých věcí dotýká.

Teoretická část volně navazuje do části praktické, kde se zaměřuji na své rodné statutární město Plzeň a své současné bydliště, obec Losinou, ležící v blízkosti Plzně. Zaměřuji se na jejich obecně závazné právní předpisy, které upravují v souladu se zákonem výši daně z nemovitých věcí a provádím analýzu příjmů do jejich veřejných rozpočtů za účelem posoudit, jak moc je daň z nemovitých věcí významná v procentuálním zastoupení při jejich sestavování. Také se na základě odborných článků zaměřuji na obce v rámci České republiky, kde je z nějakých důvodů příjem z daně z nemovitých věcí mnohonásobně vyšší.

V závěru se zamýšlím nad samotnou funkcí daně z nemovitých věcí. Ta je často označována jako daň nemorální a odpůrci, volající po jejím zrušení poukazují na fakt, že je vlastně výsledkem dvojího zdanění. Přidám proto i svůj názor na věc, který jsem si během psaní práce a zjišťování informací utvořila.

Základním pramenem zdrojů v mé práci byl především zákon č. 338/1992 Sb. O dani z nemovitých věcí s komentářem, poté velké množství navazujících či doplňujících zákonů, uvedených v seznamu použitých zdrojů. Z literatury jsem využila především publikace uznávaného odborníka přes daně, docenta Michala Radvana, poté knihy zabývající se obecnou daňovou teorií, historií daní a poplatků a daněmi v Evropské unii. Pro svou praktickou část jsem využívala především veřejně dostupné obecně závazné vyhlášky města a obce o stanovení koeficientu a dokumenty o struktuře veřejného rozpočtu. Cenným pomocníkem byly také odborné články Ing. Věry Kameníčkové, která se zabývala obcemi s výrazně vyšším procentuálním příjmem daně z nemovitých věcí.

1. Teorie daní

1.1. Pojem a funkce daní

Daně nejsou nikde v zákoně přesně definované, proto se vychází z klasické daňové teorie. Daně jsou jeden ze způsobů, jak stát, obec či kraj (část některých daní plyne také do rozpočtu Evropské unie, jejíž součástí jsme od roku 2004) získává finanční prostředky ke své správě a fungování, jinými slovy k vytváření a provozu veřejných statků. Ač jsou na jedné straně daně chápány jako nevratné transfery (= jednostranný pohyb zboží od jednoho finančního subjektu ke druhému) což znamená, že zaplacení daně neznamená konkrétní nárok subjektu na protiplnění, tak přesto z nich získáváme možnost užívání. Všechny veřejné komunikace, školy, nemocnice a vůbec celý systém veřejných orgánů, zajišťující fungování státu využíváme všichni. Daně jsou z tohoto důvodu „solidarity“ povinné, protože každý by zcela jistě rád využíval, ale někteří by spolupodílení se na placení vynechávali. Charakteristickou vlastností je, že daně jsou neúčelové, což znamená, že daně nejsou vybírány na úhradu konkrétních, předem definovaných potřeb, ale stávají se součástí celkových příjmů veřejného rozpočtu. U některých daní, například u dani silniční je zákonem určeno, že z jejího výnosu bude financována výstavba a údržba silnic a dálnic¹, přesto poplatník neví, kolik přesných kilometrů a kde stát postavil za naši konkrétní platbu. Daně v dnešní době jsou vždy peněžního plnění a plní celou řadu funkcí, které vyplývají z hlavních ekonomických funkcí veřejného sektoru.² První a nejdůležitější je funkce fiskální, tzn. schopnost naplnit veřejný rozpočet³. Tato funkce je funkcí základní a také nejstarší, vycházející z dob vzniku nejstarších daní, kdy panovník potřeboval od svých poddaných peníze, aby mohl naplnit pokladnu a financovat dvůr, tedy jakousi nejstarší formu státní správy. Další funkcí je tzv. alokační, která spočívá na principu, že stát sám určí, kde je peněz potřeba v případě, že trh selže či nepracuje efektivně. Redistribuční funkce přerozděluje peníze ve společnosti a snižuje tak propad mezi důchody tím, že více daní vybere od bohatších a vyrovná rozdíl mezi chudšími. Poslední základní funkce je stabilizační, která zmírňuje pravidelně se opakující výkyvy v ekonomice na základě

1 Na základě zákon 243/2000 Sb. O rozpočtovém určení daní plyne příjem z daně silniční do Státního fondu rozvoje infrastruktury, jehož účelem je financování výstavby a modernizace silnic a dálnic.

2 KUBÁTOVÁ, Květa. *Daňová teorie a politika*. 4., aktualiz. vyd. Praha: ASPI, 2006. ISBN 80-7357-205-2. Str. 19

3 VANČUROVÁ, Alena a Lenka LÁCHOVÁ. *Daňový systém ČR 2014*. 12. aktualizované vydání. Praha: VOX, 2014. ISBN 9788087480236. Str. 11

určování výše daní. Tato funkce má odpůrce, kteří tvrdí, že čím víc se stát snaží stabilizovat ekonomickou situaci svými zásahy, tím více ji destabilizuje.⁴

1.2. Zákonná úprava daní

1.2.1. Ústava a Listina základních práv a svobod

Veškeré daně musí být stanoveny, upraveny a vymáhány pouze zákonem, dle zásady legální licence a enumerativnosti veřejnoprávních pretenzí. Tyto dvě zásady, které tvoří oporu právního státu a jsou zmíněny v člancích 2 a 4 Listiny základních práv a svobod vycházejí z principu, že nikdo nemůže být nucen činit nic, co mu neukládá zákon (přeneseno na náš příklad tak nikdo nesmí být nucen platit daň či poplatek do veřejného rozpočtu za něco, co neukládá zákon) a že orgány státní moci a veřejné správy mohou jednat pouze pro účel, v mezích a způsobem, které jim zákon přiznává, nemohou překročit zákonný rámec svého oprávnění. Listina dále v článku 11 o ochraně vlastnického práva výslovně praví, že daně a poplatky lze ukládat jen na základě zákona.

Ústava České republiky uvádí v čl. 101, že územně samosprávné celky jsou veřejnoprávními korporacemi, které hospodaří dle vlastního rozpočtu. Z tohoto ustanovení nepřímo vyplývá, že protože každý rozpočet musí mít dvě stránky – příjmovou a výdajovou, musí mít obec tudíž vlastní finanční příjmy⁵. Samospráva má právo na podíl z daňových příjmů státních či na vlastní daňové příjmy. Často se hovoří o úplné finanční autonomii územně samosprávných celků, především v souvislosti s Evropskou chartou místní samosprávy. Ta byla přijata 15. října 1985 ve Štrasburku a platnou pro Českou republiku se stala v roce 1999. Charta stojí na principu, že existence místních samosprávných celků je základním pilířem demokracie a je žádoucí, aby občané disponovali co největší možností ovlivňovat vývoj veřejných záležitostí a došlo k nejvyšší možné míře autonomie samosprávných celků.

Česká republika chartu přijala s výhradami, které ve svém sdělení oznámilo Ministerstvo zahraničních věcí a jedna z nich se týkala právě finanční autonomie, upravené v čl. 9. V našem právním řádu je systém přerozdělení finančních prostředků předem daný zákonem a místní samospráva nemá možnost ovlivňovat výši daňové sazby. Česká republika se u dotčeného

⁴ JÁNOŠÍKOVÁ, Petra a Petr MRKÝVKA. *Finanční a daňové právo*. 2. aktualizované a doplněné vydání. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2016. ISBN 978-80-7380-639-2. Str. 301

⁵ BOHÁČ, Radim. *Daňové příjmy veřejných rozpočtů v České republice*. Praha: WoltersKluwer Česká republika, 2013. ISBN 978-80-7478-045-5. Str. 59

článek vymezila vůči odst. 3, 5 a 6.⁶ Tyto odstavce stanovovaly, že místní samospráva má mít možnost ovlivňovat sazbu daně a podílet se na určení, jak se přerozdělované zdroje mají rozdělovat. K těmto bodům se Česká republika do dnešní doby nezavázala a obce nadále nemají kompetence do této oblasti zasahovat.

Oprávněností pro ukládání daní a poplatků, byť na základě zákona, se zabýval i Ústavní soud České a Slovenské federativní republiky. V nálezu sp. zn. Pl. ÚS 22/92 uvádí, že *svrchovanost státu nezakládá pro stát možnost ukládání libovolných daní, třeba by se tak stalo na základě zákona.*⁷ Tento náleží je postaven na rozlišení pojmů legalita a legitimita z obecné teorie práva. Legalita neboli zákonnost vychází z principů práva pozitivního, že jediné právo je to platné (= vytvořené státní mocí). Demokratický právní stát je mimo to ovšem postaven i na principu legitimacy neboli oprávnění. Ta určuje nejenom to, zda byl zákonodárny sbor k tomuto kroku oprávněn, ale zda své rozhodnutí podložil racionálními a objektivními kritérii a zda neporušuje principy demokratického státu. Právo státu ukládat daně tudíž není absolutně neomezené, byť by tak činil na základě zákonů.

1.2.2. Daňový řád

Daňový řád je zákon, který upravuje daňové právo procesní, to znamená odvětví práva, které se zabývá právy a povinnostmi správců daně, daňových subjektů a dalších osob účastnících se daňového řízení a také upravuje postupy podání daní a jejich následné zpracování. V České republice byl nahrazen původní daňový řád z.č. 337/1992 Sb. O správě daní a poplatků rekonifikací 280/2009 Sb. Daňový řád s účinností k 1.1.2011. Cílem rekonifikace bylo především snížení administrativních úkonů a zjednodušení a zrychlení správy daní, především s vysokou podporou elektronických způsobů⁸.

Daňový řád je rozdělen na úvodní ustanovení, tři hlavní části, a to na obecnou část o správě daní, zvláštní část o správě daní a následky porušení povinností při správě daní. Tyto části poté doplňují společná, přechodná, zmocňovací a závěrečná ustanovení.

⁶ Sdělení Ministerstva zahraničních věcí a úplné znění Evropské charty místní samosprávy <http://myop.wz.cz/pdf/evropska.pdf>

⁷ Nález Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 22/92

⁸ KRATOCHVÍL, Jaroslav a Aleš ŠUSTR. *Průvodce daňovým řádem s příklady, vzory a judikáty*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. ISBN 978-80-7478-890-1. Str.18

1.3. Dělení daní

Daňové platby do veřejných rozpočtů jsou dále děleny do skupin podle různých kritérií, na jejichž základech vytváří skupiny daní postavené na podobných principech. Prvně lze daně rozdělit na přímé a nepřímé. Toto dělení určují, kdy je daňový poplatník povinen uhradit daň přímo a kdy může tuto povinnost přenést nepřímo na jiný daňový subjekt.

Přímé daně jsou charakterizovány jako daně, které zatěžují příjem plátce přímo, ten je povinen strpět jisté zhoršení své ekonomické situace. Daňové teorie praví, že je platí na úkor svého důchodu⁹. Tyto daně platí poplatník na základech předem určených kritérií a je nutné podat daňové přiznání, kde poplatník pravdivě uvede veškeré údaje, například výši svých příjmů či rozlohu pozemku, přičemž na základě těchto informací je vyměřena výše daně. Přímé daně se dále dělí na přímé daně důchodového typu, což je například daň z příjmu fyzických osob a přímé daně majetkového typu, což je například námi zkoumaná daň z nemovitých věcí. Subjekt se zde nazývá poplatník. V současné době existují v Českém daňovém systému daně z příjmů fyzických osob, které v sobě od roku 2014 zahrnují také dary a dědictví, daně z příjmů právnických osob, daň silniční, daň z nemovitých věcí a daň z převodu nemovitostí.

Nepřímé daně neplatí plátce přímo, nýbrž tuto povinnost přenáší na jiný daňový subjekt, což v praxi znamená, že není v okamžik placení daně přímo krácen na důchodu, ale daň je v okamžiku platby zjevná pouze zvýšením ceny zboží. Subjekt se zde nazývá plátce. Typická daň je daň z přidané hodnoty. Pokud si v obchodě zakoupíme zboží, cena, kterou jsme ochotni za něj zaplatit a kterou je zboží oceněno už v regálu je předem zvýšena právě o výši daně, kterou je poté povinen odvést obchodník. Nepřímé daně vznikaly v pozdější historické době než daně přímé, v Československu se s nimi poprvé lze setkat v právní úpravě z roku 1927.¹⁰

Mezi daně nepřímé u nás řadíme daň z přidané hodnoty a spotřební daň, která se dále dělí do několika podskupin.

Další možností je třídit daně podle objektu¹¹, na něž jsou uloženy.

a) Důchodové (příjmové)

⁹KUBÁTOVÁ, Květa. *Daňová teorie a politika*. 4., aktualiz. vyd. Praha: ASPI, 2006. ISBN 80-7357-205-2. Str. 20

¹⁰JÁNOŠÍKOVÁ, Petra a Petr MRKÝVKA. *Finanční a daňové právo*. 2. aktualizované a doplněné vydání. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2016. ISBN 978-80-7380-639-2. Str 361

¹¹ = předmět, viz kapitola Předmět daně

b) Majetkové

c) Spotřební

V minulosti existovaly objekty daní také z hlavy¹², které byly placeny *ad personam* na každou osobu stejně bez ohledu na výši majetku anebo daně výnosové, které byly vybírány z určitého výnosu, například polnosti.

1.4. Daňová soustava České republiky

Daňovou soustavu země tvoří souhrn všech platných právních předpisů upravující daně. To vychází ze zásady, že každá daň může být určena pouze na základě zákona. Tyto daně se poté dále třídí na základě různých kritérií.

K nejzásadnější proměně českého daňového systému došlo k 1. 1. 2014. Ten až do konce roku 2013 zahrnoval zákon 357/1992 Sb. O dani dědické, darovací a dani z převodu nemovitostí neboli takzvaný zákon o trojdani. Zákonným opatřením senátu¹³ se daň z převodu nemovitostí zrušila, a od nového roku nahradila daní z nabytí nemovitých věcí, která je, kromě terminologie, odlišná i v několika bodech týkající se správy daně, poplatníků. Dary a předměty dědického řízení byly převedeny do předmětu daní z příjmů, již tedy nejsou placeny samostatně, ale udávány v rámci daňového přiznání k dani z příjmu fyzických osob.

Nejdůležitější přímou daní našeho systému je daň z příjmu fyzických osob, která se řadí mezi přímou daň důchodového typu. Touto daní jsou vázány zjednodušeně řečeno fyzické osoby a předmětem daně jsou veškeré příjmy za uplynulý rok, ať už jde o příjmy ze závislé činnosti, samostatné (OSVČ) či nájmu. Daňové přiznání podává poplatník do 1. dubna následujícího roku po uplynulém zdaňovacím období. Úprava daně z příjmů fyzických osob je jednou z nejsložitějších v našem daňovém řádu a pojednání o ní by bylo předmětem celé jedné práce.

Daň z příjmů právnických osob zatěžuje právnické osoby, čímž rozumíme fiktivní osoby vymezené zákonem.¹⁴ Předmětem daní jsou výnosy z veškeré činnosti a nakládání s veškerým

¹²KUBÁTOVÁ, Květa. *Daňová teorie a politika*. 6., aktualizované vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2015. ISBN 978-80-7478-841-3. Str. 20

¹³ Viz kapitola Daň z nemovitých věcí

¹⁴ Díl 3 zákona č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník

majetkem.¹⁵ Poplatníci daně vycházejí taktéž z občanského zákoníku, který právnické osoby rozděluje a určuje. Podání daňového přiznání je, stejně jako u daně z příjmů fyzických osob, 1. duben roku následujícího po zdaňovacím období.

Daň z přidané hodnoty má hlavní podíl na celkové výši vybraných peněz z daní. Daň z příjmu je nepřímou daní, která postihuje spotřebu, je uvalená na veškeré spotřební zboží a z toho důvodu mívá větší dopad na osoby s nižšími příjmy. Zákonodárci se na tuto situaci snaží reagovat vytvářením několika skupin daňových sazeb, přičemž nejnižší jsou určeny pro nejdůležitější zboží, například základní potraviny, naopak vyšší sazbu má zboží luxusnějšího charakteru pro lidi s vyššími příjmy, kteří jsou ochotni si toto zboží koupit.

Silniční daň postihuje motorová vozidla definovaná v zákoně,¹⁶ jsou-li využívána k podnikání či jiné samostatně výdělečné činnosti a veškerá ostatní motorová vozidla nad 3,5 tuny povolené hmotnosti využívaná k přepravě nákladů. Poplatníkem je provozovatel, zapsaný v technickém průkazu nebo jeho uživatel.¹⁷ Daň se platí každoročně.

Spotřební daně je nepřímou daní selektivního charakteru což znamená, že se vztahuje pouze na určité spotřební zboží. Mimo toho, že z ní plynou příjmy do státního rozpočtu, má zároveň funkci regulatorní, protože stát může jejím zvyšováním ovlivňovat výši prodávaného zboží, které je škodlivé z hlediska veřejného zdraví nebo třeba ovzduší. V České republice se v současné době vztahuje na alkoholické nápoje (pivo, víno a ostatní lihoviny), tabákové výrobky a pohonné hmoty.¹⁸

Daň z nabytí nemovitých věcí se odvádí jednorázově, v případě úplatného převodu nemovitých věcí, na rozdíl od případu darování nemovitosti, kdy je daň součástí daně z příjmu fyzických osob. Od roku 2014 je placena kupujícím¹⁹, předtím, především na základě zvyku, ji platil prodávající.

¹⁵JÁNOŠÍKOVÁ, Petra a Petr MRKÝVKA. *Finanční a daňové právo*. 2. aktualizované a doplněné vydání. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2016. ISBN 978-80-7380-639-2. Str. 331

¹⁶ Zákon č. 16/1993 Sb. O dani silniční

¹⁷ Za podmínek vyplývajících z §4 odst. 1 písm. b zákona č. 16/1993 Sb. O dani silniční

¹⁸JÁNOŠÍKOVÁ, Petra a Petr MRKÝVKA. *Finanční a daňové právo*. 2. aktualizované a doplněné vydání. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2016. ISBN 978-80-7380-639-2. Str 361

¹⁹Na základě §1 odst. (1) zákonného opatření senátu č. 340/2013 Sb. O dani z nabytí nemovitých věcí.

2. Daň z nemovitých věcí

Je daní zavedenu v České republice počátkem 90. let zákonem č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, který nabyl účinnosti 1. ledna 1993. Svým vznikem sloučila dohromady dvě daně historické, daň domovní a daň pozemkovou (viz kapitola Historie dani z nemovitých věcí). Do roku 2014 se daň nazývala daní z nemovitostí a současný název je reakcí na změny, které přinesla významná rekonstrukce soukromého práva, o které je pojednáno níže. Daň z nemovitých věcí je daní *in rem*.²⁰ Dělí se na dvě části, na daň z pozemků a na daň ze staveb a jednotek. Daň z pozemků zahrnuje všechnu zemědělskou i nezemědělskou půdu, jako je například orná půda, chmelnice, vinice, lesy či rybníky. Taxativní výčet je stanoven zákonem. Dále sem spadají také zastavěné plochy a nádvoří a stavební pozemky. Zpevněnou plochou pozemku se rozumí, podle ustanovení § 6 odst. 5 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, pozemek nebo jeho část v m² evidovaný v katastru nemovitostí s druhem pozemku ostatní plocha nebo zastavěná plocha a nádvoří, jehož povrch je zpevněn stavbou podle stavebního zákona bez svislé nosné konstrukce, včetně plochy vlečky, bazénem nebo nádrží, pokud nejsou zdanitelnou stavbou. Druhou část předmětu daně tvoří stavby a jednotky. Stavbou se rozumí ve smyslu ustanovení § 2 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Stavebním dílem nemůže být tedy pouhé nahromadění, případně rozložení stavebního materiálu na určitém místě. Ke vzniku stavebního díla musí být použity stavební nebo montážní technologie – tedy soubor určitých znalostí, dovedností nebo postupů, nutných k jeho vzniku. Stavba musí při běžné údržbě a působení běžně předvídatelných vlivů po celou dobu své životnosti vyhovovat základním požadavkům na stavby, což je především mechanická odolnost a stabilita stavby²¹. Jednotka je vymezena občanským zákoníkem jako prostorově oddělená část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá.²²

²⁰ = ukládanou na věc

²¹ § 8 vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby

²² § 1159 zákona 89/2012 Sb. Občanský zákoník

3. Novelizace zákona 338/1992 Sb.

Zákon prošel od svého vzniku a účinnosti množstvím novelizací, přesahující číslo 30. Poslední novelizace byla provedena zákonem č. 225/2017 Sb. kterým se mění stavební zákon, s účinností od 1. ledna 2018. Tato novelizace však znamenala pouze některé změny v terminologii. Pokusím se vybrat proto jen ty nejdůležitější novelizace.

Zákonem č.261/2007 Sb. o stabilizaci veřejných rozpočtů došlo v Čl. X došlo poprvé k možnosti osvobození pozemků orné půdy, chmelnic, vinic, ovocných sadů a trvalých travních porostů na území obce na základě obecně závazné vyhlášky a také k zavedení místního koeficientu. Veškeré možnosti týkající se možností obcí ovlivnit touto cestou výši daně byla na základě přechodných ustanovení možná aplikovat poprvé až od zdaňovacího období roku 2009.

Významnou proměnou prošla daň z nemovitých věcí v rámci rekodifikace soukromého práva. Ta přinesla změny, které se dotkly téměř všech oblastí práva, a to i práva daňového. Právě v souvislosti s touto novelizací změnila daň název z daně z nemovitostí na daň z nemovitých věcí, což je dále vysvětleno v souvislosti s novým pojetím a dělením věcí. Zajímavý fakt je, že změny daňových zákonů v souvislosti s rekodifikací soukromého práva byly do českého právního řádu zavedeny nikoliv zákonem, ale zákonným opatřením Senátu č.344/2013 Sb. o změně některých daňových zákonů v souvislosti s rekodifikací soukromého práva. Zákonná opatření senátu jsou zvláštní druh právního předpisu, která jsou součástí právního řádu České republiky a stojí na úrovni zákonů, co do závaznosti. Jsou přijímána Senátem na základě zmocnění v čl. 33 Ústavy v době, kdy je Poslanecká sněmovna rozpuštěna, pokud se jedná o věc, která nesnese odklad. Musí být ratifikována Poslaneckou sněmovnou na jejím prvním zasedání²³. Změny v oblasti daní z nemovitých věcí jsou upraveny v části třetí²⁴.

Většina změn se týkala především nové terminologie. Rekodifikace soukromého práva změnila některé výrazy za jiné, například výraz „půjčka“ nahradila „zápůjčka“ či „právní úkon“ byl nahrazen „právním jednáním“. Pro účely naší práce je důležitější, že zatímco zákon

²³GERLOCH, Aleš. *Teorie práva*. 6., aktualiz. vyd. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2013. ISBN 978-80-7380-454-1. Str. 79

²⁴ Znění ZOS 344/2013 Sb. Je dostupné na stránkách Ministerstva financí online, na <http://www.mfcr.cz/cs/legislativa/legislativni-dokumenty/2013/zakonne-opatreni-senatu-c-344-2013-sb-15110>

40/1964 Sb. což znamená původní, dnes neplatný občanský zákoník stanovoval v § 119 odst. 2, že nemovitosti jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem a v následujícím § 120 odst. 2 výslovně uváděl, že stavby nejsou součástí pozemků, současná právní kodifikace soukromého práva 89/2012 Sb. Občanský zákoník zaujal opačný postoj. Občanský zákoník rozděluje věci na hmotné a nehmotné. V souladu s ustanovením § 496 je hmotná věc ovladatelná část vnějšího světa, která má povahu samostatného předmětu, zatímco nehmotné věci jsou práva, jejichž povaha to připouští a jiné věci bez hmotné podstaty. V smyslu nemovitých věcí bude hmotnou věcí typicky například pozemek, zatímco nehmotnou věcí nemovitou je například právo stavby²⁵. V § 498 rozlišuje věci na movité a nemovité, kdy za nemovité považuje pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením a věcná práva k nim. V § 506 uvádí, na základě právní zásady *superficiessolo cedit* (povrch ustupuje půdě)²⁶ Podle které je stavba umístěná na pozemku jeho *součástí*.²⁷ Vlastník pozemku je tudíž vždy i vlastníkem stavby. Z tohoto vyplývá, že zatímco při staré právní úpravě mohl být odlišný plátce daně z pozemku a odlišný plátce daně ze stavby, umístěné na pozemku, v dnešní právní úpravě je poplatník. vždy totožný, přestože daň se i nadále dělí na daň z pozemků a daň ze staveb a jednotek. Pozemek není definován v občanském zákoníku nýbrž v zákoně 256/2013 Sb. katastrální zákon s účinností od 1.1.2014. Ten identifikuje pozemek v § 2 jako část zemského povrchu oddělenou od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva podle § 19 (ustanovení týkající se zápisu státního majetku) hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků.

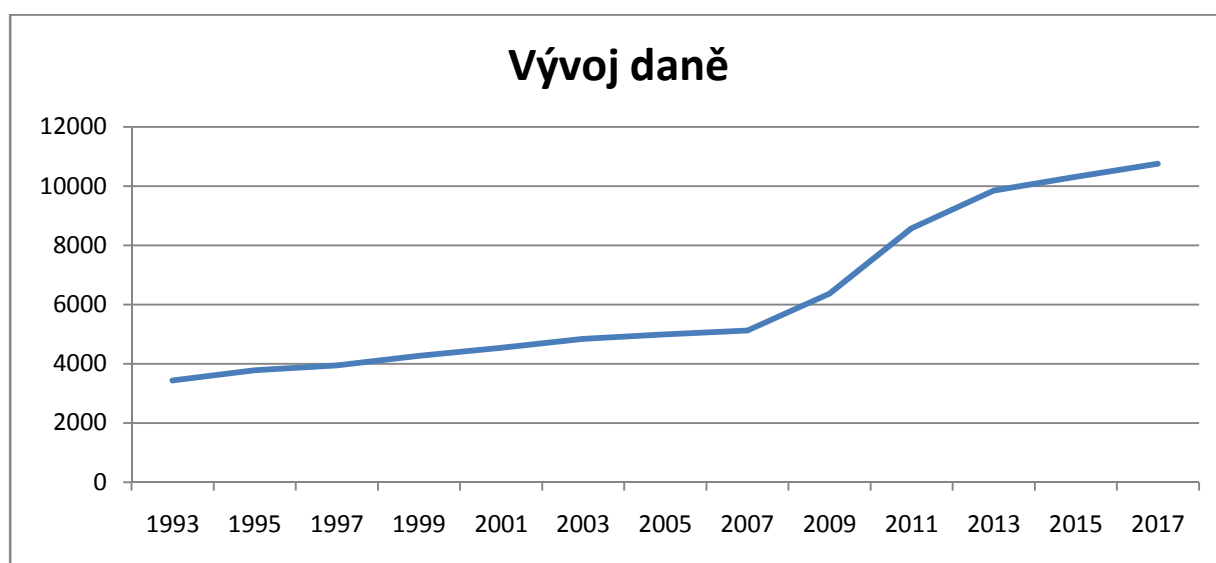
Daň z nemovitých věcí je ojedinelá z toho důvodu, že příjem z ní plynoucí, jako z jediné daně v České republice, je výlučným příjmem obce a obec má pravomoc ovlivňovat, do určité míry, její výši, jak je zmíněno dále. To, že daň z nemovitých věcí plyne do obecního rozpočtu neznámá, že tvoří nejvýznamnější část rozpočtu obce, naopak, ve většině případů je daň z nemovitých věcí je v poměru s vypočítaným podílem například daní přímých důchodového typu (daň z příjmu fyzických osob) převážně nižší, jak bude ukázáno v analýze rozpočtu a příjmů statutárního města a menší vesnice ve druhé části. Výnos z daně nemovitých věcí je

²⁵ §1242 zákona č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník

²⁶NOVOTNÁ, Monika. Zákon o dani z nemovitých věcí: komentář. Praha: WoltersKluwer, 2015. Komentáře WoltersKluwer. ISBN 978-80-7552-002-9 str. 3

²⁷ § 506 zákona č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník

v rozpočtu procentuálně vyšší u menších obcí, naopak u větších měst (mimo Prahy) klesá. Výnos z daně se v posledních letech zvyšuje, nejvíce především v souvislosti s novelou zákona v roce 2012 a změnou sazby pro některé pozemky. Z přehledu daňových inkas Finanční správy vytvořený graf ukazuje, jak se celkový objem financí zvedal od počátku až do současnosti. Z grafu je zřetelně vidět, že nárůst je největší od zdaňovacího roku 2009, kdy byla poprvé zavedena možnost určit místní koeficient a poté v souvislosti s novelizací z roku 2012. Poslední roky je výnos z daně víceméně konstantní, za rok 2017 byl celkový výnos přes 10,7 miliard Kč.



Graf 1: celkový výnos daně z nemovitých věcí v milionech korun²⁸

Pro obce je daň z nemovitých věcí často způsob, jak trvale zvýšit svůj příjem. Prodejem obecního majetku se zvýší pouze dočasně a zvýšením místních nedaňových poplatků se zároveň zvýší náklady na jejich výběr, což u daně z nemovitých věcí odpadá, protože správcem daně je pověřen finanční úřad. Přesto lze říci, že ač se o dani z nemovitých věcí dají vést diskuze o její morálnosti pro osobu poplatníka, je nepopíratelné, že při jejím výběru funguje psychologický efekt, že peníze z ní plynoucí ve finále zajistí užitek i pro plátce. Běžný státní rozpočet je pro občana jakási těžko představitelná abstraktní věc a návratnost z transferů, do něj odevzdané, si často nelze reálně představit. Tím, že daň z nemovitých věcí plyne do obecního rozpočtu, je poplatníkům způsob jejího čerpání přeci jen bližší a dokáží si ho reálně představit ve formě veřejných služeb pro obyvatele, ať už se jedná o veřejné osvětlení, infrastrukturu v obci, bezpečnost a zřizování městské policie a zvelebování veřejného prostranství v blízkosti svého bydliště. Občan se tudíž podílí svou daní přímo na

²⁸ Statistika Finanční správy, dostupné na <http://www.financnisprava.cz/cs/dane/analyzy-a-statistiky/udaje-z-vyberu-dani>

fungování svého bydliště a jeho daň se nestává platbou přerozdělenou do všech částí republiky na účely, o kterých neví.

4. Historie daně z nemovitých věcí

Jak bylo řečeno, daň z nemovitostí, posléze daň z nemovitých věcí je součástí našeho právního systému od roku 1992. Název této kapitoly může být tedy trochu zavádějící. Nesnažím se zmapovat pouze krátkou historii této daně, ale zabývám se vývojem poplatků, dávek, berné a daní, které napříč historií našeho státu postihovaly nemovitý majetek obyvatelstva.

Stát v období přemyslovských knížat nebyl založen na pravidelné ucelené daňové soustavě. Většinová část jakési staré formy veřejného rozpočtu pocházela především z expanzivní politiky a válek. Z toho důvodu se často stát ocital buď v časech hojnosti nebo naopak bídy v souvislosti s vojenskými úspěchy či neúspěchy. V dobách raně feudálního státu a později s rozmachem a vrcholem feudalismu ve 13. století existoval princip svrchovanosti panovníka. Stát byl chápán jako majetek panovníka a ten byl tudíž výlučným vlastníkem veškeré půdy, kterou poté „pronajímal“ svým poddaným, většinou bohatším příslušníkům šlechty v léno ve vazalském vztahu lenního pána a vazala. Jako protiúčet mu byla vazalem přislíbená věrnost a odvod pravidelných dávek. Ty leník získával z dalšího pronájmu půdy, tentokrát už z pozice feudála na svých poddaných. Veškeré vybrané finance se soustředily u panovníka, který měl také výlučnou pravomoc v nakládání s nimi a případné další retribuci. Za správou jeho pokladny odpovídal úředník zvaný komorník. Daně také nebyly často odváděny v peněžité formě. Přestože Přemyslovci razili vlastní mince v rámci posílení svého postavení a moci, především vůči Svaté říši římské, s kterou je pojil velice komplikovaný lenní vztah, na nejnižší hospodářské úrovni stále převažovala naturální směna a plnění. Jednalo se především o obiloviny. S rozvinem hradské soustavy se výběr dávek přesunul na pověřené královské úředníky, nazývané kasteláni (někdy též prefekti či župané). Ty část poddanských dávek využili pro svoji potřebu a větší část poslali panovníkovi, či si ji osobně vyzvedl v rámci projíždění země. Za dob posledních Přemyslovců a Lucemburků fungovala v Čechách rozvinutá síť královských lén. Držitelé těchto lén byli povinni odvádět každoroční lenní poplatek, který měl i přes svůj název atributy klasické majetkové daně. Zpravidla byla výše stanovena na 1 % hodnoty statku.²⁹

Roku 1517 byl na území českých zemí vydán berní předpis stavovského sněmu, který kromě jiného určoval také všeobecnou daň z majetku. Dani byl vystaven také majetek měst,

²⁹STARÝ, Marek. *Dějiny daní a poplatků*. Praha: Havlíček Brain Team, 2009. ISBN 978-80-87109-15-1. str. 60

klášterů i duchovenstva. Odlišoval se základ daně u vrchnosti a u poddaných. U poddaných se zdaňoval všechn movitý a nemovitý majetek, kdežto u svobodného obyvatelstva to byly jen nemovitosti a peněžní a naturální dávky. Domovní daň byla zavedena na přelomu 16. a 17. století. Předmětem byla stavba v královských městech nebo usedlost na venkově. Daň odváděla vrchnost a měšťané, a to i za své poddané.

V období absolutismu, který byl v českých zemích nastolen po prohrané bitvě na Bílé hoře byla hlavní daní daň pozemková neboli daň z výnosu půdy. Tu platili poddaní stále prostřednictvím vrchnosti. V souvislosti s její správou bylo zapotřebí vypracovat i první katastr, tzv. Berní ruly.³⁰ Základní jednotkou byl jeden osedlý a na jednu jednotku připadalo 8 zlatých ročně. Za vlády Marie Terezie došlo k mnohým významným správním reformám, v kterých, v duchu osvícenství, pokračoval i Josef II. Marie Terezie upravila katastrální evidenci. V roce 1748 vznikl „tereziánský katastr“, jenž popisoval celou poddanskou půdu, nejenom půdu ornou, která byla dělena podle jakosti a rozlohy. Za vlády Josefa II. Byly zaveden tzv. josefínský katastr, které na předchozí navazoval, disponoval však přesnějším vyměřováním půdy. Tento katastr platil až do roku 1860, kdy byl pořízen nový, stabilní katastr.

Ve druhé polovině 19. století se začíná Habsburská monarchie, posléze Rakousko – Uhersko měnit v právně velice vyspělý stát. Vedle vzniku nejdůležitějších zákonů začíná fungovat i jednotná a stále modernější daňová soustava, která se postupně oprostovala od absolutistických principů.

Daň postihující pozemky se nazývala pozemková daň. Jejím předmětem byly veškeré pozemky pro zemědělské účely a také lesy. U daně existovala možnost osvobození, ovšem pouze z hlediska povahy půdy, nikoliv například osoby vlastníka pozemku. Ten mohl být subjektem daně, ovšem nemusel být vždy, rozhodující bylo, kdo byl faktickým držitelem půdy. Tím mohl být vlastník anebo například nájemce. Po vzniku samostatného Českého státu zůstala daň zachována na základě Recepční normy.

Domovní daň se oddělila od daně pozemkové v roce 1820. Předmětem této daně byly budovy určené k bydlení a poplatníkem byl opět majitel anebo uživatel. Domovní daň se dělila na dva druhy

³⁰STARÝ, Marek. *Dějiny daní a poplatků*. Praha: Havlíček Brain Team, 2009. ISBN 978-80-87109-15-1.str. 77

- a) Činžovní daň: byla vybírána ve vybraných městech, pokud alespoň polovina domů byla určena k obývání a polovina pronajímaná.
- b) Třídní daň: se platila v případě obytných budov, na které se nevztahovala daň činžovní. Byla rozdělena podle počtu místností a pater do tříd, nejprve do 12, později do 16. První třídu tvořily nejluxusnější a největší domy a vily, šestnáctou naopak nejmenší byty.³¹

Předmětem daně byly budovy sloužící k bydlení. Osvobozeny byly například budovy císařské rodiny, kulturní a náboženské budovy. Úprava daně z pozemků a domovní daně se po vzniku Československé republiky příliš nezměnila, pouze došlo v průběhu 20. let k několika novelizacím, například zvyšování sazby daně třídní.

Během Druhé světové války nedošlo k výraznějším proměnám. Zásadní daňová reforma přišla po únoru 1948, která zavedla zemědělskou daň. Zemědělská daň zahrnovala tři samostatné daně – daň z pozemků, daň z objemu mezd a odměn a daň ze zisku. Co se týká zdanění nemovitostech věcí, tak nás zajímá jen daň z pozemků. Výše daně byla pevně určena na jeden hektar pozemku podle výnosnosti půdy. Výjimkou byly pouze hospodářsky užívané vodní plochy. Na to, jakým způsobem a jak byla půda účelně využívána, nebyl brán ohled. Zdaňovaly se všechny pozemky vedené v evidenci nemovitostí jako zemědělská půda nehlédě na to, zda tak byly využívány ve skutečnosti. Předmětem zdanění se však staly i některé nezemědělské půdy, například okrasné zahrady a rybníky s chovem ryb. V mimořádných situacích byla možnost od daně z pozemků osvobodit, avšak pouze na pevně stanovenou lhůtu., která se pohybovala v rozmezí dvou až šesti let. Osvobození se týkalo též pozemků ve správě a v užívání národních výborů. Národní výbory měly, ve stanovených případech, oprávnění daň z pozemků snížit, a to až do výše 50 %. Subjektem daně byl uživatel půdy, tedy fyzická i právnická osoba.

Během období, nazývané někdy jako tzv. právnická dvouletka byl přijata zákonem 80/1952 Sb. s účinností od 1.1.1953 nová, tzv. domovní daň. Původně zahrnovala budovy bez ohledu na formy vlastnictví, později, v souladu se socialistickou doktrínou preferování kolektivního vlastnictví docházelo k častějšímu vyjímání u budov ve vlastnictví státu a předmětem se stávaly pouze soukromé budovy a budovy soukromých organizací. Zákon byl nahrazen 1. ledna 1962 zákonem 143/1962 Sb. Ten platil s četnými novelizacemi až do roku

³¹STARÝ, Marek. *Dějiny daní a poplatků*. Praha: Havlíček Brain Team, 2009. ISBN 978-80-87109-15-1.str. 97

1992 a reagoval na nově přijatou socialistickou Ústavu z roku 1960. Ta dělila vlastnictví na socialistické podle Čl. 8, které zahrnovalo a členilo se na státní a družstevní a soukromé vlastnictví podle Čl 9 a 10, které vyznívalo vskutku pouze tolerovaně, nikoliv podporovaně. Ústava připouštěla doslova *v mezích socialistické hospodářské soustavy* drobná soukromá hospodářství a zaručovala nedotknutelnost osobního vlastnictví *k věcem spotřebním, rodinným domkům a úsporám nabytých prací*³².

Výše uvedená úprava přetrvala až do pádu komunistického režimu. Po listopadu roku 1989 bylo prohlášeno, že stávající daňová soustava bude nahrazena zcela novou soustavou. Dne 4. května 1992 byl vydán zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí a to s účinností od 1. ledna 1993. Tato poslední reforma sloučila daň domovní a část daně zemědělské (daň z pozemků) v jednu daň, a to daň z nemovitostí, dnes daň z nemovitých věcí.

³² Znění socialistické Ústavy z roku 1960, dostupné na stránkách poslanecké sněmovny na https://www.psp.cz/docs/texts/constitution_1960.html

5. Postavení daně z nemovitých věcí ve státech Evropské unie

5.1. Daně ve společné Evropské unii

V dnešní době propojenosti světa a států, tedy takzvané globalizace, je i oblast daní tímto jevem stále více ovlivňována. Ač je daňová politika stále něco, co zůstává téměř výlučně suverenitou jednotlivých států, svým vstupem do různých mezinárodních společenství, například do Evropské unie 1. května 2004 se Česká republika zároveň zavázala k přijetí právních předpisů a smluv, které se často dotýkají i oblasti daní. Tato opatření jsou nezbytná v dobách, kdy roste podíl zahraničních obchodů a stále víc se propojují ekonomiky států a zároveň rostou přeshraniční daňové úniky a zatajování příjmů, například prostřednictvím daňových rájů. Je však nutno podotknout, že společná harmonizace a sjednocení je klíčové v oblasti daní nepřímých či cel, popřípadě daní přímých důchodového typu. Daně majetkové, kam spadá i sledovaná daň z nemovitých věcí je tradičně druhem v rámci Evropské unie rozmanitým a ponechaným rozhodnutí v rámci národa a výnos je také převážně, stejně jako v České republice, věcí místní. V této oblasti je navíc zcela jasně vymezeno, že se vztahuje na pozemky na území České republiky, které eviduje katastr nemovitostí, a tudíž jen těžko je možné je převést či zatajit v rámci zahraničí.

5.2. Statistiky taxesofproperty v Evropské unii

Podle organizace OECD (organizace pro ekonomickou spolupráci a rozvoj) spadá daň z nemovitých věcí pod skupinu daní uváděné jako „taxesofproperty“ což v překladu znamená daně z majetku. Ty jsou definovány jako opakující se anebo jednorázová daně z užívání, vlastnictví nebo převodu majetku. Zahrnují všechny daně z nemovitého majetku, čistého bohatství (používané v některých státech EU), daně ze změny vlastnictví nemovitosti prostřednictvím dědictví nebo daru a daně z finančních a kapitálových transakcí. Proto ve statistikách OECD vybraných zemí Evropské unie nemůžeme zjistit přesné procento GDP,³³ které tvoří pouze daň z nemovitých věcí. Ze statistik OECD³⁴ je patrné, že nejvyšší podíl GDP v rámci Evropské unie za rok 2016 tvoří taxesofproperty ve Francii (4.098 % GDP) následované Spojeným královstvím (4.198% GDP) a poté Belgií (3.517 % GDP) a čtveřici s výrazně vyšším procentem uzavírá Lucembursko (3.450% GDP). Důvodem není vyšší zdanění nemovitých věcí, ale fakt, že v přehledu je do majetkových daní započítaná i daň

³³GDP = HDP, hrubý domácí produkt

³⁴ OECD statistika podílu majetkových daní <https://data.oecd.org/tax/tax-on-property.htm>

z čistého bohatství, jinými slovy vysoké progresivní zdanění spočívající na principu, že čím vyšší příjmy a majetek, tím větší uvalená daňová zátěž. U nás se progresivní zdanění příjmů snaží prosadit levicově orientované politické strany v čele s ČSSD. Právě touto „miliardářskou“ daní z čistého bohatství je Francie známá. Za funkční období socialistického prezidenta Françoise Hollanda byla chvilková výše zdanění 75% při příjmu přesahující milion eur. To vedlo k protestům mnoha vlivných a bohatých osobností a byla po krátké době zrušena, ale i dnes je toto zdanění ve Francii nejvyšší v Evropě. Tato daň nevztahuje na movitý majetek, jako například automobily, letadla, šperky, dále na nemovitosti, cenné papíry či zůstatky na účtech, pokud k prvnímu lednu příslušného zdaňovacího období přesáhnou částku 750 000 EUR³⁵. Podobné daně z čistého bohatství má i Lucembursko nebo Belgie.

5.3. Daň z nemovitých věcí ve vybraných státech Evropské unie

Úprava daně z nemovitých věcí je v každém členském státu Evropské unie do jisté míry odlišná, přesto funguje na podobném principu. Například ve Francii namísto daně z nemovitostí existuje daň majetková a daň z obydlí, což jsou dvě rozdílné daně. Na domy a nepodnikatelské prostory je uvalena daň majetková a v případě, že vlastník v domě bydlí, je kumulativně placena i daň z obydlí.³⁶ V Irsku je placena daň z nemovitých věcí pouze v případě, že je nemovitost využívána k nebytovým účelům, jako je například podnikání. V sousedním Německu disponuje obecní samospráva větší kompetencí ve správě daní. Finanční úřady zde pouze určí daňový základ, který zašle obci, která je následně kompetentní ke komplexnímu výběru a správě daně. Navíc výši daně vypočítávají úřady, nikoliv poplatník. Podobný systém zavedlo dokonce i Slovensko.³⁷ Z názvu zákona i vyplývá, že Slovenský daňový systém lépe pracuje s pojmy místní daň. Možná by pro budoucí vývoj daně z nemovitých věcí nebylo špatné vzít si z některých zemí příklad, co se správy daní týče.

³⁵LÁCHOVÁ, Lenka. *Daňové systémy v globálním světě*. Praha: ASPI, 2007. ISBN 978-80-7357-320-1. str. 150

³⁶ŠIROKÝ, Jan. *Daně v Evropské unii*, 5. vydání Praha: Linde, 2012. ISBN 978-80-7201-881-9. Str. 253

³⁷Na základě zákona č. 582/2004 Z.z o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady

6. Struktura daně

6.1. Předmět zdanění

Předmětem zdanění lze nazvat též objektem. Právo rozumí pojem objekt jako hmotněprávní skutečnost, kterou zákon pojí s nějakou povinností vznikem právního vztahu, v tomto případě zákon o dani z nemovité věci pojí daňovou povinnost. Jde tedy o objekt podrobený dani, ať je to příjem, majetek nebo věc, jako v případě daně z nemovité věci. Přesné určení objektu daně je základem pro další určování daňového základu. Daň z nemovitých věcí se dělí na dva podobjekty, na daň z pozemků a na daň ze staveb a jednotek. Daní z nemovitých věcí jsou vázány všechny pozemky, stavby a jednotky nacházející se na území České republiky a evidované v katastru nemovitostí. Slovní spojení *nacházející se na území České republiky*³⁸ vyjadřuje, že daň z pozemků dle české právní úpravy se nevztahuje na žádné pozemky mimo území našeho státu i přesto, že by daný pozemek byl ve vlastnictví občana České republiky či českého plátce daní. Naopak dani jsou podrobeny pozemky zahraničních daňových plátců či občanů, pokud se nacházejí našem území.

6.2. Základ daně

Před samotným určením základu je nutné daně rozdělit do dvou skupin. Daně můžeme dělit na daň valorickou (*advalorem* = k hodnotě) anebo daň specifickou. Daně valorické se určují podle ceny zdaňovaného základu³⁹. To znamená, že u daní valorických je základ daně stanoven v peněžních jednotkách. Naproti tomu základ daně specifické je vyjádřen podle množství jednotek užitečné vlastnosti v daňovém základu⁴⁰, to znamená v nepeněžních jednotkách (například kilogramy, metry). Podle § 5 Zákona o dani z nemovitých věcí vyplývá, že u odst. 1, to znamená u daně z pozemků orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad, ovocných sadů a trvalých travních porostů je cena půdy získaná násobením skutečné výměry pozemku v m² průměrnou cenou půdy za m². Tuto průměrnou cenu zveřejňuje Ministerstvo zemědělství po dohodě s Ministerstvem financí formou vyhlášky na základě zmocnění vyplývajícího z § 17. V současné době platí vyhláška 248/2014 Sb. U hospodářských lesů a rybníků využívaných pro podnikové účely

³⁸ §2 odst. (1) zákona č. 338/1992 Sb. O dani z nemovitých věcí

³⁹KUBÁTOVÁ, Květa. *Daňová teorie a politika*. 4., aktualiz. vyd. Praha: ASPI, 2006. ISBN 80-7357-205-2. Str. 22

⁴⁰KUBÁTOVÁ, Květa. *Daňová teorie a politika*. 4., aktualiz. vyd. Praha: ASPI, 2006. ISBN 80-7357-205-2. Str. 22

Daň z pozemků bude tedy v případě pozemků zemědělských valorickou, protože základ daně je výsledně stanoven jako cena pozemku v Kč. V případě hospodářských lesů a ploch rybníků si může daňový poplatník nechat stanovit cenu pozemku k prvnímu lednu příslušného zdaňovacího období anebo využít základní cenu za m² danou zákonem, který ji určuje jako 3,80 Kč a touto částkou poté opět vynásobí výměry pozemků. Jedná se tedy také o valorický základ. Unehospodářských pozemků je daň z nemovitých věcí specifickou. K prvnímu lednu příslušného zdaňovacího období je základem daně pouhá výměra pozemku v m².

6.3. Sazba daně

Sazba daně je dalším prvkem, sloužícím k určení konečné výše daně. Jde o peněžní či nepeněžní číslo, kterým se vynásobí základ daně a výsledná částka je samotná daň, pokud není dále ovlivněna výše například obecně závaznou vyhláškou obce. Sazba daně může být dvojího typu, pevná anebo poměrná. Pevná daňová sazba je vyjádřena neměnnou částkou v peněžních jednotkách a využívá se u specifického základu, tedy v případech, kdy je základ vyjádřen v nepeněžních jednotkách. Naproti tomu poměrná sazba je vyjádřena v nepeněžních jednotkách a to procenty⁴¹.

U daně z pozemků činí 0,75 % u orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad a ovocných sadů a u trvalých travních porostů, hospodářských lesů a rybníků s chovem ryb 0,25%. Pro ostatní typy pozemků jsou určeny pevné sazby. Zvláštní postavení mezi druhy pozemků zaujímá stavební pozemek, který má podle §6 odst. 2 písm. b určen pevný daňový základ 2,00 Kč. Pro účely tohoto zákona je stavební pozemek nezastavěný pozemek určený k zastavění zdanitelnou stavbou, která byla ohlášena nebo na kterou bylo vydáno stavební povolení.

U daně ze staveb a jednotek je sazba 2 Kč za každý 1 m² zastavěné plochy, stejně tak u budov tvořících příslušenství k budově obytného domu přesahující výměru 16 m². Tato základní sazba se zvyšuje o 0,75 Kč za každé nadzemní podlaží, které přesahuje 2/3 zastavěné plochy, v případě budovy určené k podnikání se zvyšuje již od přesahu 1/3.

⁴¹NOVOTNÁ, Monika. Zákon o dani z nemovitých věcí: komentář. Praha: WoltersKluwer, 2015. Komentáře WoltersKluwer. ISBN 978-80-7552-002-9. Str. 31

7. Oprávněnost obcí k ovlivnění výše daně z nemovitých věcí

Obec je základní územní samosprávná jednotka. Tato definice je zakotvena jak v Ústavě České republiky, tak v zákoně č. 128/2000 Sb. zákon o obcích. Rovnoměrné vertikální členění moci je spolu s členěním horizontálním základním pilířem moderního demokratického státu a jeho význam a nedotknutelnost je stanovena i v Ústavě, která v čl.8 praví, že samospráva územně samosprávných celků je zaručena. Dále rozvíjena je poté v hlavě sedmé. Obce vykonávají v zákonem stanovené podobě také funkci státních orgánů. Jedná se o takzvanou *přenesenou působnost*. Taková jednání jsou poté zveřejňována jménem státu a za jejich kvalitu ručí a odpovídá stát taktéž. Základem takové přenesené působnosti je normotvornost obcí, tedy oprávnění vydávat obecně závazné vyhlášky (OZV nebo vyhlášky). Jejich vydávání doslovně upravuje Ústava v čl. 104 odst. (3). Vyhláška musí být v souladu se zákony České republiky a její působnost se omezuje pouze na území obce. Do této pravomoci lze zasahovat pouze způsobem a v mezích zákona (neboli zásada enumerativnosti veřejnoprávních pretenzí).

Podmínkou platnosti OZV je, že musí být vyhlášeny, což se provádí zveřejněním (vyvěšením) obecně závazné vyhlášky na úřední desce po dobu 15 dní. Vyhlášena je vyhláška první den vyvěšení a 15. Den nabývá účinnosti, pokud nestanovuje datum jiný. Zároveň neprodleně po vyhlášení musí obec zaslat obecně závaznou vyhlášku obce na Ministerstvo vnitra⁴², které kontroluje, zda není vyhláška v rozporu nadřazenými právními předpisy.

Obec má možnost ovlivnit obecně závaznou vyhláškou celkem 6 skutečnosti, týkající se daně z nemovitých věcí

1. Může osvobodit od daně z pozemků ornou půdu, chmelnice, vinice, ovocné sady a trvalé travní porosty, nacházející se v jejím katastrálním území⁴³. Tato vyhláška musí nabýt platnosti nejpozději do 1. října předchozího zdaňovacího období a účinnosti nejpozději do 1. ledna zdaňovacího období následujícího. Tato možnost není obcemi využívána příliš často. U menších vesnic totiž tvoří půda takového typu velkou část příjmu z daně z nemovitých věcí a v případě měst se zde tolik zemědělské půdy nenachází.

⁴² § 12 odst. (5) zákona č. 128/2000 Sb. O obcích

⁴³ § 4 odst. (1) písm. v zákona č. 338/1992 Sb. O dani z nemovitých věcí

2. V rámci osvobození od daně je zákonem upravena další skutečnost, která opravňuje obce rozhodovat o možnostech daně z nemovitých věcí a tou je vydání obecně závazné vyhlášky v případech, kdy byly nemovité věci v jejich katastrálním území zasaženy živelnou katastrofou, například povodní nebo silným větrem. Toto zmocnění je upraveno v §17 odst. 1 a je možné nemovitou věc osvobodit nejdéle na dobu 5 let. Je přípustné též osvobodit nemovitou věc retroaktivně na již uplynulé zdaňovací období. Obecně závaznou vyhlášku musí obec vydat tak, aby nabyla účinnosti do 31.3 následujícího roku po zdaňovacím období, kdy k živelné katastrofě došlo. Obec musí zaslat vyhlášku také příslušnému správci daně, a to do pěti kalendářních dní od její účinnosti. Tato možnost ovšem není příliš často využívána. V případě, kdy obec zasáhne živelná katastrofa, je zapotřebí vynaložit větší množství finančních nákladů, plynoucích z rozpočtu na opravu poškozených veřejných prostor, a obec by se sama o tyto finance připravila. Dalším problémem je přesné určení, od jaké míry poškození bude mít nemovitá věc nárok na osvobození od daně a zda poškození bylo přímým následkem živelné katastrofy. V neposlední řadě, nemovité věci, ať už se jedná o zemědělské pozemky či rodinné domy jsou v dnešní době zajištěné pojištěním.
3. Může osvobodit od daně z pozemků vládou schválené pozemky v průmyslové zóně.
4. Může určit výši takzvané polohové rentou. Ta je další způsob, jak se mohou obce ovlivňovat výši daně na svém katastrálním území. Je určena pro stavební pozemky, obytné domy, budovy tvořící příslušenství k obytnému domu a pro ostatní jednotky. Výše polohové renty je zákonem⁴⁴ přidělená na základě počtu obyvatel z posledního sčítání lidu a to:
 - a) 1,0 v obcích do 1000 obyvatel
 - b) 1,4 v obcích nad 1000 a do 6000 obyvatel
 - c) 1,6 v obcích nad 6000 a do 10 000 obyvatel
 - d) 2,0 v obcích nad 10 000 a do 25 000 obyvatel

⁴⁴ § 6 odst (4) zákona č. 338/1992 Sb. O dani nemovitých věcí

e) 2,5 v obcích nad 25 000 a do 50 000 obyvatel

f) 3,5 v obcích nad 50 000 obyvatel, ve statutárních městech a ve vybraných lázeňských městech

Obec má však dále podle § 11 pravomoc ovlivnit výši renty vydáním obecně závazné vyhlášky v různých částech obce. Tou mohou zvýšit koeficient o jeden stupeň (v případě města Prahy se jedná o zvýšení na koeficient 5,0) popřípadě snížit o jeden až tři stupně. Touto možností se snaží zákon spravedlivě reagovat na přirozený stav, kdy o výši dani z nemovité ceny, stejně tak jako o výši reálné kupní ceny pozemku či stavby / jednotky nerozhoduje pouze velikost, ale také umístění nemovité věci. Vyšší koeficient bývá častěji určen pro tržně atraktivnější části obce, v případě větších, statutárních a hlavního města umístěné blíže centru, naopak s větší vzdáleností je častěji renta snižována. o dani z nemovitosti, musí vyhláška nabýt platnosti nejpozději do 1. října předchozího zdaňovacího období a účinnosti nejpozději do 1. ledna následujícího zdaňovacího období. To znamená, že vyhláška například pro zdaňovací období roku 2018 musí nabýt platnosti nejpozději do 1. října 2017 a účinnosti 1. ledna 2018.

5. Obecní koeficient bývá využíván u staveb, které nespádají pod polohovou rentu. Spadají sem budovy pro rodinnou rekreaci a budovy rodinného domu využívané pro rodinnou rekreaci, stavby plnicí doplňkovou funkci k těmto budovám, garáže, a stavby a jednotky užívané k podnikání. Obec může zavést obecní koeficient ve výši 1,5 pro výše uvedené stavby. Obecní koeficient platí pro všechny části obce stejný platí vždy na celém území obce. Násobí se jím, stejně jako u polohové renty, základní sazba daně.
6. Poslední možností je určení jednotného místního koeficient ve výši 2, 3, 4 anebo 5. Tímto koeficientem se výsledná daň násobí. Místní koeficient je zaveden na celé území obce neměně, není tedy možné určit na různé oblasti odlišné místní koeficienty. Zároveň jím nelze navýšit daň z pozemků uvedených v § 5 odst. 1, tedy ornou půdu, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady a trvalé travní pozemky z toho důvodu, že tento typ pozemků je už vázán navýšením o průměrnou cenu půdy, určenou Ministerstvem zemědělství. V letošním roce, tudíž v roce 2018, využilo možnosti zvýšení místního koeficientu 608, což je o 9 více než v loňském

roce⁴⁵. Jedná se o zhruba 10 % z celkového počtu obcí v České republice. Podrobněji se obcemi se zavedeným nejvyšším koeficientem zabývám v poslední kapitole.

Výše koeficientu	Počet obcí
neurčen	5784
2	507
3	70
4	14
5	17

Tabulka 1: Počet obcí v souvislosti s určením výše místního koeficientu⁴⁶

Z celkem 76 okresních měst v České republice (mimo Prahu) má nejvyšší sazbu místního koeficientu pro rok 2018 Mladá Boleslav, která ho o jeden stupeň snížila v porovnání s rokem minulým a Hradec Králové, a to na hodnotu 3. Ostatní města si ho buď neurčila anebo má hodnotu 2⁴⁷.

⁴⁵ Informace poskytnuté na základě zákona 106/1999 Sb. Generálním finančním ředitelstvím, dostupné online ve formátu ZIP na <http://www.financnisprava.cz/cs/financni-sprava/generalni-financni-reditelstvi/uredni-deska>

⁴⁶ Údaje z <http://www.ceskenoviny.cz/zpravy/navyseni-dane-u-nemovitosti-letos-vyuzilo-608-obci/1575913>

⁴⁷ Údaje z <https://www.mesec.cz/danovy-portal/dan-z-nemovitych-veci/mistni-koeficienty/>

8. Daňový subjekt

Daň z nemovitých věcí je daní příjmovou, proto zde daňové subjekty nazýváme daňovými poplatníky. Obecná zásada je ta, že poplatníkem je vlastník pozemku.⁴⁸ Vlastníkem je osoba, která je zapsaná jako vlastník v Katastru nemovitostí. Pokud je pozemek ve vlastnictví České republiky, a je předmětem nájmu, pachtovní smlouvy či podnikatelských aktivit, tudíž není osvobozen od placení daně, je poplatníkem buď organizační složka státu, státní příspěvková organizace, státní fond, státní podnik či jiná státní organizace, která je oprávněně hospodařit s majetkem státu, popřípadě právnická osoba, oprávněna pozemek využívat na základě výpůjčky⁴⁹.

Pokud není vlastník pozemku znám, což může nastat například v případě, kdy je jako vlastník evidována osoba, která nežije a pozemek nebyl projednán v rámci dědického řízení. V tomto případě je poplatníkem daně uživatel pozemku. Zákon dále upravuje takzvanou solidární daňovou povinnost, tedy povinnost uhradit daň společně a nerozdílně. Tento pojem vychází ze zákona 89/2012 Sb, občanský zákoník v ustanovení o dlužnících, kdy je v § 1872 stanoveno, že je-li několik dlužníků zavázáno plnit společně a nerozdílně, jsou povinni plnit jeden za všechny a všichni a jednoho. Věřitel tedy může požadovat plnění po kterémkoliv z nich. Tato povinnost vzniká v případě, že má pozemek více spoluvlastníků a nejdou určit spoluvlastnické podíly, například u pozemku vlastněném manželi v rámci společného jmění manželů. Zároveň u solidární daňové povinnosti ukládá daňový řád povinnost ustanovit společného zástupce spoluvlastníků, například jednoho z manželů. Ten jedná na základě zmocnění uděleném plnou mocí. Pokud jsou spoluvlastnické podíly známy a evidovány v katastru nemovitostí, je každý spoluvlastník podat daňové přiznání a zaplatit svůj podíl.

⁴⁸ §3 odst. 1 zákona č.338/1992 Sb. O dani z nemovitých věcí

⁴⁹ 3 odst. 2 písm. a zákona č.338/1992 Sb. O dani z nemovitých věcí

9. Správa daně

Daňová řád označuje za správce daní správní orgán nebo jiný orgán státní moci, v rozsahu, v jakém je mu zákonem nebo na základě zákona svěřena působnost v oblasti správy daní⁵⁰.

Správu daní z nemovitých věcí, stejně jako správu většiny daní v České republice vykonávají orgány finanční správy, tudíž krajské finanční úřady a finanční úřad pro Prahu. Otázkou je, zda systém, kdy daň spravuje finanční úřad, a nikoliv samotná obec, které poté náleží celý výnos je efektivní. Obec sice nemá výběrem daní spojené žádné náklady, jako například při výběru místních poplatků, zároveň nemá žádnou informovanost o postupu výběru daně, kdo zaplatil a kdo ne. Přesun správy daně z nemovitých věcí by znamenal větší administrativní zátěž pro obce a náklady s výběrem spojené, zároveň by však obce získaly přehled a rychlejší přístup k prostředkům. Zároveň v menších obcích mají často zastupitelské orgány lepší přehled o předmětech zdanění než u anonymity krajských finančních úřadů, jednajících pouze v souladu s výpisy z katastrálních map. Na druhou stranu, vzhledem k tomu, že ve většině obcí je výnos z daně z nemovitých věcí výnosem pouze okrajovým a některé nejmenší obce malým počtem obyvatel by těžko dávaly dohromady agendu odpovědnou za správu daně z nemovitých věcí, muselo by nutně dojít k polarizaci na velká města, která budou schopná si daň řídit sama a drobné obce, pro které by správa daně představovala téměř zničující zátěž a stavila by je tudíž do nevýhodné pozice.

Daňové přiznání podává poplatník příslušnému správci daně do 31. ledna příslušného zdaňovacího období, a to formou předepsaného formuláře, který je vyplněn buď v papírové formě. U podání přiznání u daně z nemovitých věcí je lhůta pro podání daňového přiznání odlišná od lhůty pro splatnost daně na rozdíl například od daně z příjmů fyzických osob, kdy tyto dvě lhůty splývají. Pokud od posledního podaného daňového přiznání nedošlo ke změně podstatných náležitostí, ovlivňující výši daně, daňové přiznání se nepodává a výše daně se určí z poslední známé daně. Tyto podstatné náležitosti jsou například kolaudace nové stavby, dobudování přístavby k rodinnému domu nebo změnu rozlohy pozemku. V případě změny rozlohy je rozhodující i pouhý 1 m² a poté je nutné vyplnit nové daňové přiznání. Pokud se výše daně z nemovitých věcí mění z důvodu změny místního koeficient, buď jeho zvýšením anebo snížením, daňový poplatník nemusí podávat daňové přiznání. Přiznání se podává na

⁵⁰§10 odst. (1) zákon č. 280/2009 Sb. Daňový řád

příslušný finanční úřad v kraji, kde se nemovitá věc nachází. Pokud je poplatník vlastníkem více nemovitých věcí ve více krajích, podává za každý kraj jedno přiznání, kde uvede všechny nemovité věci nacházející se v daném kraji.

Pro stanovení daně z nemovitých věcí je rozhodný stav k 1. lednu zdaňovacího období, na který je daň stanovována. Stane-li se nový poplatník vlastníkem nemovitosti v prosinci předchozího roku, přičemž rozhodující jsou právní účinky vkladu kupní smlouvy, stáváte se od 1. ledna zdaňovacího období poplatníkem daně z nemovitých věcí.

V případě, kdy byla nemovitost nabyta do společného jmění manželů (SJM), daňové přiznání podává jeden z manželů. V případě, kdy je nemovitost nabyta s dalšími spoluvlastníky do podílového spoluvlastnictví, každý z nich možnost podat daňové přiznání sám za svůj spoluvlastnický podíl a poté tak musí učinit i ostatní spoluvlastníci nebo podá daňové přiznání jeden ze spoluvlastníků, který se považuje za společného zástupce všech spoluvlastníků, resp. poplatníků daně.

Zákon pracuje i s možností, že poplatník daně zemře v průběhu lhůty pro podání daňového přiznání. Tato lhůta se poté navyšuje o 2 měsíce, stejně tak i v případě, že ve lhůtě pro podání daňového přiznání bylo skončeno pozůstalostní řízení a osoba spravující pozůstalost ho v řádné lhůtě nepodala⁵¹

Pokud má daňový poplatník zřízenou datovou schránku, vztahuje se na něj od roku 2015 povinnost podávat všechna daňová přiznání povinně elektronicky, tudíž i přiznání k dani z nemovitých věcí a zároveň se tato povinnost vztahuje na všechna další oznámení v rámci daňového řízení, například oznámení o změně bydliště⁵². V případě podání přiznání v klasické papírové formě vzniká přímo ze zákona 280/2009 Sb. Daňový řád pokuta ve výši 2000 korun, která vychází přímo ze zákona a úřad tedy nemá možnost ji snížit či úplně odpustit⁵³. Podle mého názoru, zřízení datové schránky je pro nepodnikající fyzické osoby je zřízení datové schránky častěji spíše přítěží než přínosem.

Od roku 2016 je možnost platby daně z nemovitých věcí formou systému soustředěné inkasní platby obyvatelstva (SIPO). Poplatník musí požádat o možnost platby tímto způsobem

⁵¹ Novelizace na základě ZOS 344/2014 Sb. Dostupné online na <http://www.mfcr.cz/cs/legislativa/legislativni-dokumenty/2013/zakonne-opatreni-senatu-c-344-2013-sb-15110>

⁵² §72 odst. 3 zákona 280/2009 Sb. Daňový řád

⁵³ § 247a odst. 2 zákona 280/2009 Sb. Daňový řád

nejpozději do 31. ledna. Touto formou je možné platit pouze daň z nemovitých věcí. Od roku 2017 umožňuje Finanční správa České republiky, v rámci zjednodušení a modernizace daňového řízení, zasílání údajů pro platbu daně z nemovitých věcí prostřednictvím e-mailu. Žádost o zasílání údajů na e-mail je nutné podat do poloviny března. V květnu je poté poplatníkovi zaslán e-mail s údaji k platbě namísto složenky a součástí e-mailu je i QR kód s uloženými platebními údaji. Tato služba je určena pro osoby bez zřízené datové schránky anebo možnosti platby pomocí SIPO.⁵⁴

Paradoxně nižší pokuty je poplatník povinen platit v případě, že daň zaplatí se zpožděním než v případě, že ji zaplatí v řádném termínu jinou formou. Pokuta ve výši 0,05 procenta z výše daně za každý den prodlení se totiž začíná počítat až po uplynutí 5 pracovních dní po uplynutí lhůty pro podání, kterou je 31. leden. Pokuta za opožděné podání daňového přiznání se navíc nevyměří v případě, že výše daně nepřesáhne 200 korun, zákon navíc dále v § 250 odst. 4 praví, že Maximální výše částky nesmí být vyšší než 30.0000 Kč. Například v případě nemovitosti, kdy je daň z nemovitých věcí vyměřena na výši 1000 korun, by se pokuta dostala na výši 200 korun až po více jak ročním zpoždění podání.

Přiznání k dani z nemovitých věcí, pokud je nutné, se jako jediné podává dopředu. Splatnost daně je pro poplatníky stanovena do 31. května. Lhůty v daňovém řízení jsou lhůty hmotněprávní což znamená, že den splatnosti musí být částka připsána na účet správce daně⁵⁵ Pokud je výše daně vyšší než 5.000 Kč, je možné si ji rozložit do dvou splátek, přičemž první je splatná do 31. května a druhá až do 30. listopadu. Poplatníci, kteří provozují zemědělskou výrobu anebo chov ryb mají umožněno splatit daň ve dvou stejných splátkách, a to se splatností do 31. srpna a 30. listopadu.

Pokud výše daně nepřesáhne 30 korun, platební povinnost zaniká. Daň je sice stanovena a minimální částka nezbavuje poplatníka povinnosti podat daňové přiznání, ovšem není předepsána⁵⁶ a není zaslána ani složenka. Jinak ovšem funguje minimální výše u spoluvlastnických podílů na nemovité věci, kdy v případě, že je daň ze spoluvlastnického podílu nižší než 50,- Kč, je daň vyměřena na výši 50,- Kč.

⁵⁴<http://www.financnisprava.cz/cs/dane/dane/dan-z-nemovitych-veci/informace- stanoviska-a-sdeleni/2016/informace-k-nove-sluzbe-zasilani-udaju-p-7638>

⁵⁵NOVOTNÁ, Monika. Zákon o dani z nemovitých věcí: komentář. Praha: WoltersKluwer, 2015. Komentáře WoltersKluwer. ISBN 978-80-7552-002-9. Str. 98

⁵⁶§ 15 odst. 3 zákona o dani z nemovitých věcí

Na finanční úřad se musí také do 31. ledna povinně obrátit lidé, kteří už ve vlastnictví nemají žádnou nemovitost, protože ji v uplynulém zdaňovacím období prodali či třeba darovali. Stejně jako u podání daňového přiznání, i v tomto případě lidé se zřízenou datovou schránkou musí informaci o změně provádět prostřednictvím té. Pokud daňový poplatník toto neučiní, je možné, že mu finanční úřad opět zašle složenku k platbě daně nemovitých věcí, i když není vlastníkem nemovité věci. Následné správní řízení a prokazování je často administrativně zdlouhavé a zároveň může v této souvislosti správce daně uložit pokutu za nesplnění povinnosti. Zde se opět nabízí otázka, zda by správa dani z nemovitých věcí, plně svěřená do rukou obce, nepřispěla k tomu, že by se snížil počet takových administrativních procesů na rozdíl od správy v rukou finančního úřadu.

Osobně považuji za daň z nemovitých věcí za poměrně složitou z pohledu poplatníka. Ten, pokud podává daňové přiznání prvně, či ho z důvodu změn podstatných náležitostí musí podat opětovně, musí složitě počítat výši daně. V případě pozemku musí znát kategorii pozemku, kterou může zjistit v katastru nemovitostí, a společně s přesnou výměrou pozemku, kterou násobí stanovenou cenou, takto určí daňový základ. Ten poté násobí sazbou daně, kdy musí zjistit její aktuální výši, či pokud byla zvýšena či snížena na základě veřejně přístupných obecně závazných vyhlášek a také, zda obec nemá určen místní koeficient.

U daně ze staveb a jednotek poplatník získává daňový základ z druhu stavby či jednotky, připočítá zvýšení za případné nadzemní podlaží a poté započítá obecní koeficient a opět případný koeficient místní. Nabízí se zde řešení, zda se nepokusit správu daně z nemovitých věcí směřovat například na německý systém, kdy výši daně počítá správce.

10. Osvobození od daně

Obecně by se dalo říci, že objektem dani z nemovitých věcí jsou pozemky a budovy v soukromém vlastnictví. Zákon o dani z nemovité věci se v §4 (pro pozemky) a v § 9 (pro stavby a jednotky) zabývá taxativním výčtem případů, kdy se daň z nemovitých věcí neplatí. Osvobození některých pozemků či staveb je možné z více důvodů. Jen jeden z taxativně vymezených druhů pozemků je osvobozen na časově určenou dobu, a to jsou podle § 4 odst. 1 písm. m zemědělské a lesní pozemky, vrácené po rekultivaci zpět k zemědělské nebo lesní výrobě. Zbylá osvobození jsou časově neomezená. Pozemky a stavby jsou osvobozovány z různých účelů. Někdy je účelem celospolečenský zájem, jako je osvobozování všech budov ve státním vlastnictví. Toto ustanovení však platí pouze pro případy, kdy stavba nebo jednotka není využívána k soukromému podnikání, není pronajata či vázána pachtovní smlouvou⁵⁷. Dále jde o nemovitosti využívané v rámci veřejného zájmu jako jsou školy, mateřské školky, sportoviště, pohřebiště, pozemky zastavěné komunikacemi ve vlastnictví státu, výzkumná centra, dále pak pozemky, tvořící celek se stavbou veřejně přístupné kulturní památky či stavby sloužící k vykonávání náboženských obřadů registrovaných církví a společností. V návaznosti na §9 usta. 2, které dále z daňové povinnosti vyvazuje obce, na jejichž katastrálním území se stavba či jednotka v jejich vlastnictví nalézá, jsou tudíž osvobozené i stavby a jednotky ve vlastnictví České republiky, které stát poskytl obcím v rámci nájmu či pachtu. Nedanění staveb a jednotek ve vlastnictví obce je zcela logický krok, protože výnos daně z nemovitých věcí je výnosem čistě pro obce, platila by obec de facto sama sobě.

Dalším účelem je ochrana a podpora mezinárodních vztahů vycházející z mezinárodního práva veřejného, kdy od placení daně z nemovitých věcí jsou osvobozeny pozemky využívané diplomatickými zástupci pověřenými v České republice a jinými osobami, požívajícími diplomatických a konzulárních výsad a imunit, upravených především ve Vídeňské úmluvě o diplomatických a konzulárních stycích⁵⁸.

Další skupinou jsou podle § 4 odst. (1) písmene d), e), f) a g) pozemky tvořící funkční celek se zdanitelnou stavbou, která je také předmětem osvobození a jde o stavbu veřejně

⁵⁷NOVOTNÁ, Monika. *Zákon o dani z nemovitých věcí: komentář*. Praha: WoltersKluwer, 2015. Komentáře WoltersKluwer. ISBN 978-80-7552-002-9

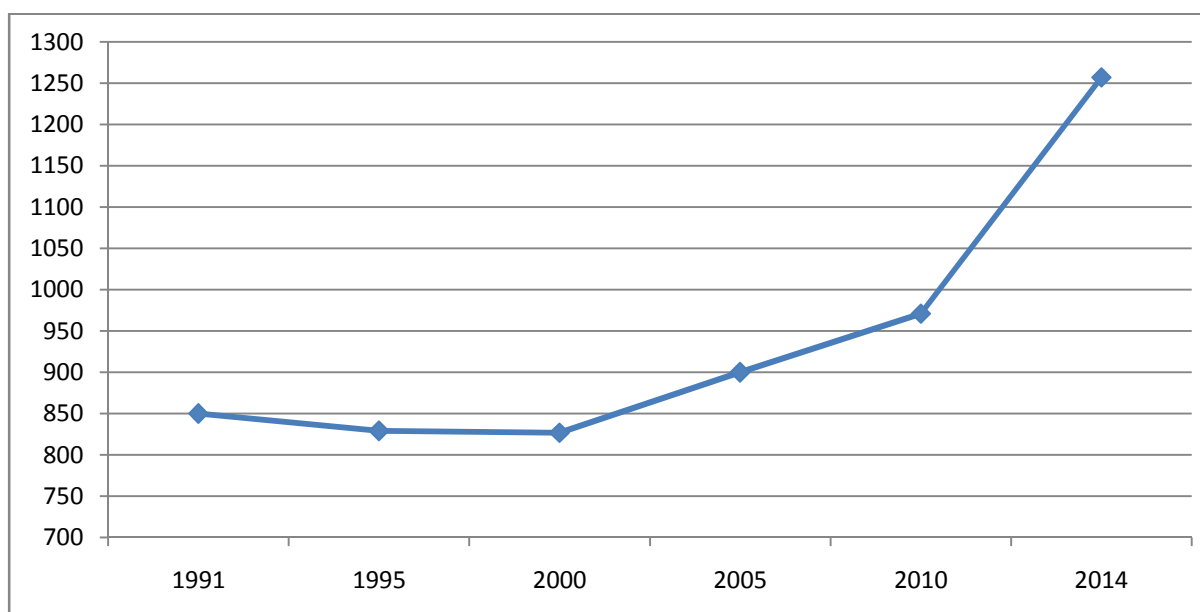
⁵⁸ Vídeňská úmluva o diplomatických stycích, dostupná online na https://www.mzv.cz/jnp/cz/o_ministerstvu/videnska_umluva_o_diplomatickych_stycich.html

přístupné kulturní památky, stavby sloužící pro vykonávání náboženských obřadů registrovaných církví, obecně prospěšné společnosti, školských zařízení, veřejnému zdravotnickému zařízení atd. Výčet pozemků a staveb a jednotek pokračuje až do písm. x) proto lze ve stručnosti říci, že základ osvobození od daně z nemovitých věcí vychází především z obecného zájmu a také ochrany životního prostředí. Pro osvobození pozemků, které nelze žádným způsobem využívat, tzn. remízků, hájů, větrolamů nebo mezíje stanovena základní podmínka, že se musí nacházet na parcele, evidované v katastru nemovitostí s druhem pozemku orná půda nebo trvalý travní porost⁵⁹. Pokud se dotčené skutečnosti nacházejí na parcele, evidované katastrem nemovitostí v jiném druhu pozemku, nelze je osvobodit.

⁵⁹ Sdělení Finanční správy, dostupné online na <http://www.financnisprava.cz/cs/dane/dane/dan-z-nemovitych-veci/informace- stanoviska-a-sdeleni/2016/osvobozeni-od-dane-z-pozemku-u-pozemku-k-7753>

11.Losiná u Plzně

Obec Losiná se nachází přibližně 11 kilometrů směrem na jih od Plzně. Dříve byla obec zařazena do okresu Plzeň-jih. K 1. 1. 2007 byla po změnách ve správním členění převedena do okresu Plzeň-město. Katastrální výměra obce je 679 ha. Jde o obec s více než 1200 obyvateli. Celkový počet obyvatel se v obci Losiná mezi lety 1991 až 2014 zvýšil. Mezi přistěhovanými osobami převažují lidé v produktivním věku. Lidé se do Losiné stěhují především za lepším životním prostředím (protože leží ve vyšší nadmořské výšce než Plzeň, nedochází zde k inverzím) a kvalitnějším bydlením. K nejvyššímu nárůstu obyvatelstva docházelo v souvislosti s výstavbou nové zástavby. Zatímco boom odchodu z měst na venkov v 90. letech se Losiné příliš nedotknul, naopak během 90. let lze pozorovat stagnaci až mírný úbytek počtu obyvatel, s nástupem nového tisíciletí se počet postupně zvyšoval a nejvyšší přírůstek je zaznamenán v posledních 4 letech zkoumaného období, tzn. mezi lety 2010-2014, které se časově shodují s dokončením satelitu na okraji obce a skupováním prvních nemovitostí. Zároveň kolem roku 2010 překročil počet obyvatel obce počet tisíc, čímž se dostal do další skupiny obecního koeficientu, tudíž na hodnotu 1,4.



Graf 2: Vývoj počtu obyvatel v obci Losiná⁶⁰

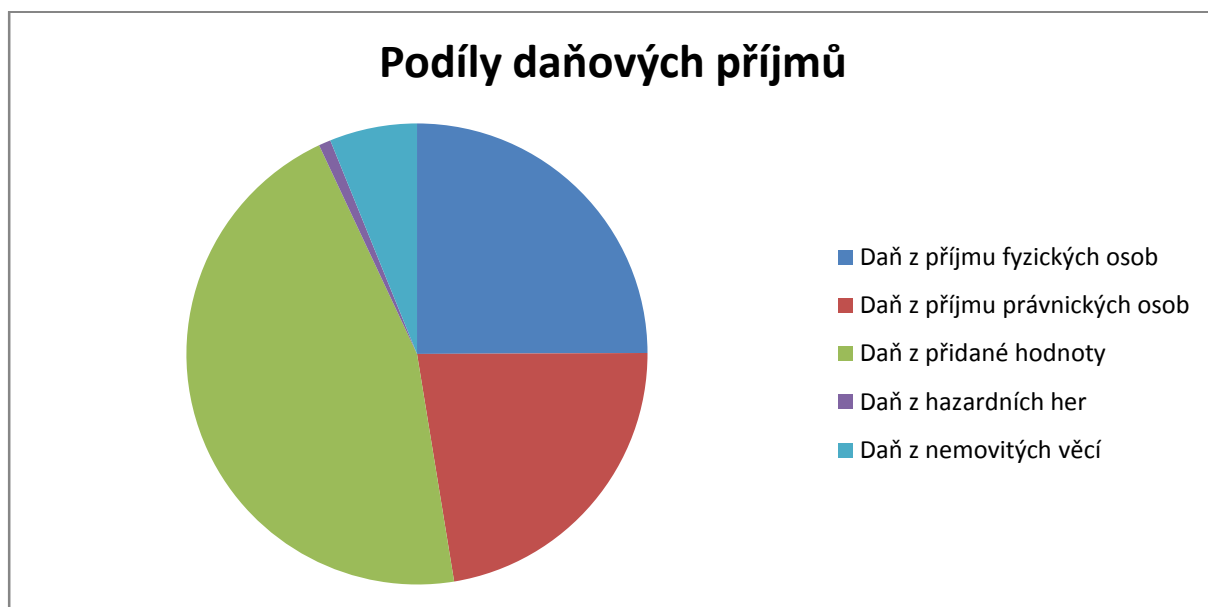
Zastupitelstvo obce je devítičlenné a v čele obce stojí starosta Miloš Černý. Dne 28.11.2017 byl schválen rozpočet obce na rok 2018. Rozpočet byl stanoven jako schodkový, s plánovaným schodkem ve výši 26 168 914 Kč, na jehož vyrovnání budou využity úspory z předešlých let. Obec nemá žádné závazky plynoucí ze zadlužení. Plánované příjmy ze všech

⁶⁰ Vlastní zpracování podle údajů www.cuzk.cz

příjmových kategorií jsou stanoveny na výši 21 911 085 Kč. Z toho 1. příjmová třída, kterou tvoří příjmy daňové, je stanovena na výši 18 400 000. Daňové příjmy tvoří tedy přes 83 % celkových příjmů obce Losiná. Pokud se podíváme na tabulku, získanou z veřejného rozpočtu obce pro rok 2018, který vychází z dat z roku 2017 tak vidíme, že z daně z nemovitých věcí je plánovaný příjem do obecního rozpočtu 1 070 000 Kč. Procentuálně tedy tvoří přibližně 4,88 % celkového příjmu. Losiná neurčila, jako většina obcí v České republice, žádný místní koeficient ani nezvýšila polohovou rentu, stanovenou zákonem.

třída 1 DAŇOVÉ PŘÍJMY	§	položka	Kč	rozpočet 2017	rozpočet 2017
				schválený	po změnách
daň z příjmu fyzických osob placená plátcí		1111	3 800 000,0	3 600 000,0	3 600 000,0
daň z příjmu fyzických osob placená poplatníky		1112	200 000,0	800 000,0	800 000,0
daň z příjmu fyzických osob vybíraná srážkou		1113	350 000,0	340 000,0	340 000,0
daň z příjmu právnických osob		1121	3 600 000,0	3 800 000,0	3 800 000,0
daň z příjmu právnických osob za obec (daň obce Losiná)		1122	320 000,0	350 000,0	350 000,0
daň z přidané hodnoty		1211	7 950 000,0	6 800 000,0	6 800 000,0
poplatek za ... odstraňování komunálního odpadu		1340	900 000,0	890 000,0	890 000,0
poplatek ze psů		1341	25 000,0	26 000,0	26 000,0
poplatek užívání veřejného prostranství		1343	5 000,0	1 000,0	1 000,0
daň z hazardních her		1381	150 000,0	223 000,0	223 000,0
správní poplatky		1361	30 000,0	30 000,0	30 000,0
daň nemovitosti		1511	1 070 000,0	1 040 000,0	1 040 000,0
třída 1 DAŇOVÉ PŘÍJMY celkem			18 400 000,0	17 900 000,0	17 900 000,0

Tabulka 2: Daňové příjmy obce Losiná za rok 2017⁶¹



Graf 3: Vlastní zpracování podle Tabulky 2

⁶¹ Údaje z veřejně přístupného rozpočtu pro rok 2018, dostupný v pdf verzi na <http://www.losina.cz/obecni-urad/rozpocet-zaverka-zaverecny-ucet/>

Prioritním výdajem obce v současné době je budování nové infrastruktury (chodníků, kanalizace) podél hlavní silnice I20, vedoucí přímo přes obec. Tato rekonstrukce je součástí plánů, zahrnující výstavbu obchvatu kolem obce s účelem eliminovat enormní dopravní zatížení obce, protože silnice I20 tvoří hlavní tah ve směru na Nepomuk a dále pak do Jižních Čech, včetně Českých Budějovic a ve vytížené dny jí denně projede velké množství aut včetně nákladních vozidel. V souvislosti s opravami a další údržbou komunikací obec počítá pro rok 2018 s výdaji okolo 8.800 000 Kč plus dalších 6.350 000 Kč v souvislosti s chodníky, parkovišti a ostatními záležitostmi pozemních komunikací. Další položkou rozpočtu je provoz mateřské školky, který pro rok 2018 počítá s částkou 5.200 000 Kč.

Z výše uvedené tabulky je zřejmé, že příjmy obce z daně z nemovitých věcí činily 1.070 000 korun. Pokud by bylo provedeno srovnání s plánovanými výdaji, i přes neúčelovost daní je možné tvrdit, že roční výnos z daně z nemovitých věcí by pokryl náklady na zneškodňování a svoz komunálního odpadu (1.000 000 Kč) a zároveň pěstební činnost, což zahrnuje například nákup sazenic k obnově lesů (70.000 Kč)⁶²

⁶² Rozpočet na rok 2018 obce Losiná,
http://www.losina.cz/e_download.php?file=data/uredni_deska/obsah1931_12.pdf&original=ROZPO%2018%20-%20schv%C3%A1len%C3%BD.pdf

12. Statutární město Plzeň

Statutární město Plzeň je upraveno zákonem 128/2000 Sb. O obcích jako jedno ze statutárních měst⁶³. Město vykonává vlastnická práva ke svému historickému majetku, zároveň majetek nabývá koupí, nebo vlastní investiční činností. Podobně může město majetek prodávat, nebo s ním obvyklým způsobem nakládat ve smyslu obchodního práva. Město může ve smyslu obchodního práva, nebo podobných právních úprav zakládat obchodní firmy, nebo neziskové organizace. Zároveň město sestavuje rozpočet a podle rozpočtu hospodaří jako jiné soukromoprávní korporace, má vlastní příjmy, které lze rozčlenit na příjmy daňové a příjmy z obchodní činnosti. Daňové příjmy pochopitelně odlišují město od jiných soukromoprávních korporací, které získávají příjmy výhradně z obchodní činnosti. Město může hospodařit s cizími zdroji a získávat úvěry jako kterýkoli subjekt na trhu. Úkolem města jako soukromoprávní korporace je tedy udržovat přiměřený rozvoj vlastních aktiv s cílem zajistit poskytování služeb prioritně svým občanům. V čele města stojí primátor, v současné době Martin Zrzavecký (ČSSD), který může být zastupován svými náměstky. Primátor a jeho náměstci jsou společně s ostatními radními členy městské rady. Městská rada rozhoduje o záležitostech, které nejsou vyhrazeny městskému zastupitelstvu. Rada rozhoduje ve sboru, jednání není ve smyslu zákona veřejné. Veřejná jsou pouze usnesení městské rady. Nejvyšším orgánem obce je 47-členné Zastupitelstvo města, které rozhoduje ve věcech patřících do samostatné působnosti obce. Zastupitelstvo rozhoduje ve sboru, jednání je veřejné. Podle §84 zákona o obcích je Zastupitelstvu města kromě jiného vyhrazeno schvalovat rozpočet obce a závěrečný účet obce a vydávat obecně závazné vyhlášky obce. Z tohoto ustanovení je zřejmé, že otázka zdanění občanů daní z nemovitosti je svěřena zastupitelstvu.

V roce 2017 hospodařilo město Plzeň s příjmy ve výši přibližně 5,5 miliardy korun a výdaje města byly o více než půl miliardy vyšší, ve výši 6,1 miliardy korun

⁶³ Statutární město je takové, které na základě městské vyhlášky, označované jako statut, může členit své území na nižší samosprávné obvody

	Rozpočet MP	Rozpočet MMP	Rozpočet MO
Příjmy v daném roce	5 573 935	5 503 655	70 280
Výdaje v daném roce	6 102 341	5 439 764	662 577
Saldo hospodaření	- 528 406	63 891	-592 297
Financování (+/-)	528 406	-63 891	592 297

Tabulka 3: Rozpočet města Plzně v tisících korunách⁶⁴

	Rozpočet MP	% podíl na příjmech města	Rozpočet MMP	Rozpočet MO
Příjmy celkem	5 573 935		5 503 655	70 280
Provozní příjmy	5 373 715	96,4%	5 303 435	70 280
Daňové	4 456 170	79,9%	4 430 507	25 663
Nedaňové	788 687	14,1%	744 070	44 617
Dotace	128 858	2,3%	128 858	
Kapitálové příjmy	200 220	3,6%	200 220	
Kapitálové vlastní Dotace	200 220	3,6%	200 220	

Tabulka 4: Příjmy města Plzně v tisících korunách

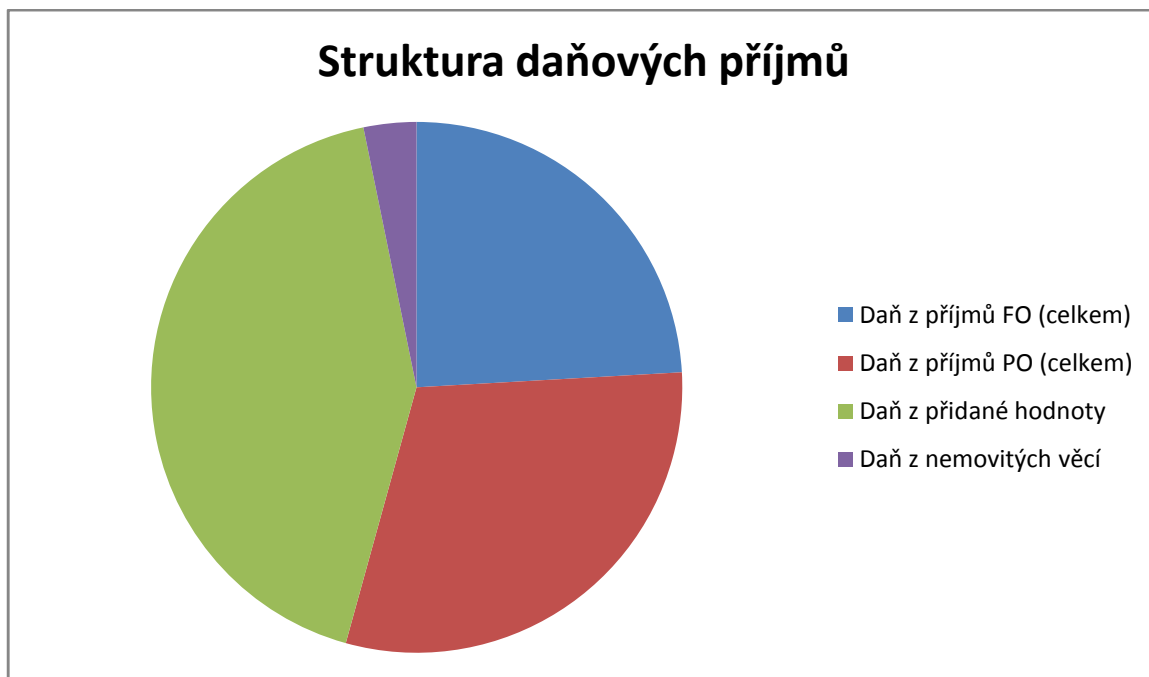
Z tabulky č.3 je patrné, že klíčovým příjmem rozpočtu jsou příjmy daňové. Výši daňových příjmů nemůže městská samospráva nijak ovlivnit, vzhledem k faktu, že daňové výnosy jsou v principu centrálně přerozdělovány v závislosti na ustanovení zákona a Rozpočtovém určení daní. Jedinou daň, kterou samospráva může do určité výše ovlivnit, představuje daň z nemovitých věcí.

	Rozpočet MP	Rozpočet MMP	Převod do rozpočtu MO
Příjmy z cizích daní	3 815 000	3 394 599	420 401
Daň z přidané hodnoty	1 780 000		
Daň z příjmu právnických osob	890 000		
DPFO ze závislé činnosti - zvláštní sazba	80 000		
DPFO ze závislé činnosti – sdílená	850 000		
DPFO ze závislé činnosti 1,5%- motivační	60 000		
DPFO z podnikání 30% - motivační			
DPFO z podnikání – sdílená	20 000		
Daň z nemovitosti	135 000		
	Rozpočet MP	Rozpočet MMP	Rozpočet MO
Vlastní daň z příjmu práv. osob	375 000	375 000	-
Poplatky	266 170	240 507	25 663

Tabulka 5: Rozdělení příjmů daňových v tisících korunách

⁶⁴ Dostupné online na:

https://www.plzen.eu/Files/MestoPlzen/web2013/Obcan/urad/verejne_dokumenty/rozpocet/161220_Rozpocet_mesta_Plzne_2017.pdf



Graf 4: Vlastní zpracování na základě Tabulky 5

Dlouhodobá koncepce vyhlášky města Plzně je postavena na principu rozdělení města na celistvá území s koeficienty polohové renty 1,6, 2,5, 3,5 a 4,5. Příslušný koeficient pro určitou je možné zjistit na informačním serveru MMP buď podle čísla parcelního pozemku nebo podle ulice a čísla popisného budovy. V současné době jsou zde uvedeny pozemky na území města a koeficienty pro výpočet daně z nemovitosti dle vyhlášky ZMP platné pro rok 2017. Rozdělení města na celistvá území vychází z principu vyšší sazby odpovídající vyšším standardům technické infrastruktury v příslušných územích. Z toho principu vyplývá nezbytnost každoroční novelizace vyhlášky v souvislosti s výstavbou nové technické infrastruktury v území. Místní koeficient město Plzeň žádný nestanovilo.

Vzhledem k tomu, že město Plzeň se často umísťuje na předních příčkách v přehledech měst, které nabízejí nejkvalitnější životní podmínky. V roce 2016 se umístila ze všech krajských měst na prvním místě⁶⁵. Výše nezaměstnanosti je dlouhodobě velice nízká, město se nachází na výhodné pozici (spojnice mezi hlavním městem Prahou a Spolkovou republikou Německo) a velmi dobře je na tom také s kvalitou ovzduší a územní infrastruktury. Je tedy pochopitelné, že Plzeň má tendenci se rozvíjet na trhu s nemovitostmi a jako lokalita je velice žádaná, zároveň je nutné dbát opatrnosti a správně určit množství schválených stavebních projektů, aby nedocházelo k přílišné zastavěnosti města. Vyšší polohových rent na základě vyhlášky považuji za správně zvolenou, zatímco nejnižší se dotýká okrajových částí s často

⁶⁵<https://www.plzen.eu/obcan/aktuality/aktuality-z-mesta/plzen-je-dobrym-mistem-pro-zivot-ukazuje-celorepublikove-srovnani-mest.aspx>

horší dostupností a vybaveností, vyšší zahrnují oblasti umístěné v centru města či s dobrou dostupností.

13. Možnosti využívání místního koeficientu

V letošním roce stanovilo místní koeficient na nejvyšší možnou hodnotu, tudíž na hodnotu 5, celkem 17 obcí. Mezi nimi například město Boží Dar v Karlovarském kraji, kde žije jen něco přes 200 trvalých obyvatel, ovšem město je vyhlášený turistický cíl, především v zimní sezoně. Některá další města, která zvolila nejvyšší možný koeficient, jsou například Temelín a Dukovany. Ing. Věra Kameníčková uvádí, že tento krok činí, a logicky tudíž poté daň z nemovitých věcí tvoří mnohonásobně vyšší podíl na rozpočtu, především obce, které mají na území velké podniky, rozsáhlé sklady či obchodní a průmyslové zóny.⁶⁶ Tento krok se zdá být logickým využitím příležitosti na zvýšení rozpočtu, ovšem nutí člověka zamyslet se nad lidmi žijícími v obci. Pro ně z umístění velkých podniků, v případě obcí Temelín a Dukovany jaderných elektráren, neplynou z hlediska kvality života v obci žádné výhody, naopak provozy podniků mohou mnohdy znamenat například zvýšenou hlukovou zátěž. Zdá se tudíž poměrně neférový přístup uvalit nejvyšší možný místní koeficient na všechny pozemky a stavby / jednotky v obci. Vzhledem k tomu, že místní koeficient nelze zvyšovat a snižovat na různé části obce, nýbrž je nutné stanovit jeden na celé území, je podle mého názoru stanovení takto vysokého koeficientu v obci, která nenabízí obyvatelům žádnou přidanou hodnotu, možnou brzdou rozvoje obce.

Zvláštní kategorií je hlavní město Praha. Jako největší město České republiky nabízí bezkonkurenční možnosti pro uplatnění na trhu práce a zároveň i zpravidla vyšší mzdové či platové ohodnocení. Zároveň náklady na bydlení jsou v Praze jedny z nejvyšších, obzvláště vzhledem k situaci na trhu s nemovitostmi posledních let a raketovým nárůstem cen. Praha, jako zvláštní případ, má základní koeficient určen ze zákona na hodnotu 4,5 a využila oprávněná ze zákona si tuto hodnotu zvýšit až na koeficient 5 a to již vyhláškou 16/2001 s účinností od roku 2002. Zároveň ovšem nemá určen místní koeficient na další zvyšování daně.

⁶⁶ Ing. Věra Kameníčková <http://www.dvs.cz/clanek.asp?id=6703184>

14. Problematika daně z nemovitých věcí

Odpůrci daní často poukazují na neférovou daň z nemovitých věcí. Podle jejich názorů podléhá zdanění majetek již jednou zdaněný, pokud kupujeme nemovitou věc, činíme tak za peníze získané z příjmů, které poté uvádíme do daňové přiznání u daně z příjmu fyzických osob. Navíc šetření na vlastní bydlení sebou často přináší uskromnění, člověk se dobrovolně vzdává části svého životního standartu. Za tyto naspořené peníze koupí nemovitost, za kterou musí každoročně platit daň. Na jednu stranu, výše daně nelze považovat za likvidační, většinou se za průměrnou nemovitost ve smyslu stavby pohybuje v hodnotách okolo 1000korun ročně. Na stranu druhou, odpůrcům jde spíše než o výši daně o samotný princip.

Za zrušení daně z nemovitých věcí se dlouhodobě staví i část politické reprezentace. V roce 2003 podalo 13 poslanců za ODS návrh na zrušení zákona o dani z nemovitosti. Důvodová zpráva obsahovala tvrzení, že výnos z daně je nepoměrně nižší než administrativní zátěž kladená na správce daně. Jako kompenzaci obcím, které by tím pádem přišly o část svých veřejných rozpočtů, bylo navrhováno přiznání vyššího procentuálního výnosu z daní z příjmu fyzických osob a daně z přidané hodnoty. Ztráty, které by tímto odlivem zaznamenal státní rozpočet, měly být vynulovány odpadnutím administrativní zátěže správců daní.⁶⁷ Návrh byl zamítnut v prvním čtení.

V současné době, po neúspěších z předchozích let, se ODS aktivně snaží prosadit návrh na zrušení daně podobného typu, a to daně z nabytí nemovitých věcí. Tu nově, od roku 2016⁶⁸, platí kupující nemovitosti a podle jejich odpůrců je to, podobně jako daň z nemovitých věcí, další neférová daň, která osoby, snažící se dosáhnout na vlastní bydlení, zbytečně zatěžuje. ODS argumentuje, že stát daní již jednou zdaněné peníze a zrušení daně by vedlo k podpoře rozvoje trhu s nemovitostmi a investic do nich. Opozice, především poslanci za ANO a ČSSD argumentují ztrátou ve státním rozpočtu ve výši 11 miliard, neopodstatněných zásahem do daňového systému a výskytem daní i v jiných státech EU jak

⁶⁷ Důvodová zpráva k návrhu zákona na zrušení zákona o dani z nemovitostí a o změně navazujících předpisů, dostupná Sněmovní tisk 218 Návrh zákona o dani z nemovitostí. Www.psp.cz [online]. 2003 [cit. 2014-02-12]. Dostupné z: <http://www.psp.cz/sqw/historie.sqw?o=4&t=218>

⁶⁸ Na základě zákona 254/2016 Sb. Který mění zákonné opatření senátu 340/2013 Sb.

stabilní a pevné součásti daňových řádů.⁶⁹ Je zřejmé, že při současném rozložení politických sil se návrhy nepodaří prosadit.

⁶⁹<http://zpravy.e15.cz/domaci/politika/ods-s-navrhem-zruseni-dane-z-nabyti-nemovitosti-narazila-uz-v-prvnim-cteni-1342559>

Závěr

Během psaní práce jsem přemýšlela nad funkcí a postavením daně z nemovitých věcí. Já osobně nepovažuji její zrušení za nezbytné. Je možné, že hovořím z pohledu člověka, který zatím s placením daně z nemovité věci nemá zkušenost, ale daň z nemovitých věcí je pro příjem obcí ideální. Byť není vždy nejvyšší, je konstantní a tím, že výpočet předmětu daně je zcela zřejmě očividný z ověřitelných a dostupných informací, je téměř nemožné, aby docházelo k daňovým únikům a samotný výběr je poměrně snadný. Zároveň se tak, aspoň částečně naplňuje aspoň částečná, finanční nezávislost obcí. V kapitole správa daní jsem zmiňovala možnost, že by správa daně byla svěřena obcím, kterým bych zároveň přiznala větší pravomoci v rozhodování o výši základu a sazby daně, jak ostatně zmiňuje i samotná Evropská charta místní samosprávy. Je otázkou času, zda se tato možnost někdy stane předmětem zájmu zákonodárců, bude však zároveň vypracovat podrobné analýzy toho, zda obce budou vůbec schopné tuto administrativní zátěž zvládat.

Přívrženci daně tvrdí že tím, že vlastník za svou nemovitou věc platí, má zde i jistý zájem nenechat stavbu chátrat a nechat ležet ladem. V tomto bodě osobně myslím, by bylo možné eventuálně odměnit vlastníky, pečující s péčí řádného hospodáře a výhledově třeba zatížit vyšším zdaněním nemovitosti zcela očividně chátrající či ohrožující okolí. Je ovšem problematika objektivního posouzení stavu budov. Těžko dojde ke zřízení úřadu, zaměstnávajícího lidi, kteří budou obhlížet stavby a posuzovat jejich využitelnost a efektivnost. Další možností je nový systém určení daňového základu, kdy by se od specifického, který se zakládá pouze na rozloze, došlo k valorickému a lépe by se pak odhadovala reálná tržní cena nemovitosti. Tím by ovšem de facto došlo k nadbytečnosti možnosti pro obce, určovat si výši polohové renty. Pokud by ovšem obec dostala možnost ovlivňovat základ daně, celý systém výpočtu by se zjednodušil bez omezení pravomocí obcí.

Možná by na daň z nemovitých věcí bylo nahlíženo lépe, kdyby obce více informovaly své občany o využití daně konkrétně. Je pochopitelné, že jeden z pojmových znaků daní je neúčelovost, přesto se osobně domnívám, že nepopulární daň by se trochu zmírnila, kdyby si každý její poplatník uvědomil, že celá zůstává v místě jeho bydliště. Je totiž skutečně zarážející, že během psaní práce jsem zjistila, že spousta lidí neví, kam tato daň plyne a považují ji za další transfer do státního rozpočtu, který je více anonymní. Učinit osvětu a dát lidem najevo, že možná jejich neoblíbená daň se zasloužila o nové vybavení mateřské školky, kterou navštěvují jejich děti anebo zkulivovala park vedle jejich domova a udělala z něj

odpočinkové místo pro volný čas by možná přispělo k lepšímu vnímání daně, kterou pravděpodobně ve výhledové době nečeká výrazná novelizace či dokonce zrušení.

Zdroje

Zákony

Ústavní zákon České republiky 1/1993 Sb.

Zákon č. 338/1992 Sb. O dani z nemovitých věcí

Zákon č. 128/2000 Sb. O obcích

Zákon č. 183/2006 Sb. Stavební zákon

Zákon č. 280/2009 Sb. Daňový řád

Zákon č. 80/2012 Sb. Občanský zákoník

Zákon 256/2013 Sb. Katastrální zákon

Zákonné opatření senátu č. 344/2013 Sb. O změně daňových zákonů

Knižní zdroje

BOHÁČ, Radim. *Daňové příjmy veřejných rozpočtů v České republice*. Praha: WoltersKluwer Česká republika, 2013. ISBN 978-80-7478-045-5.

JÁNOŠÍKOVÁ, Petra a Petr MRKÝVKA. *Finanční a daňové právo*. 2. aktualizované a doplněné vydání. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2016. ISBN 978-80-7380-639-2.

JÁNOŠÍKOVÁ, Petra. *Daňové právo de lege lata*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2014. Pro praxi. ISBN 978-80-7380-503-6.

KUBÁTOVÁ, Květa. *Daňová teorie a politika*. 4., aktualiz. vyd. Praha: ASPI, 2006. ISBN 80-7357-205-2

KRATOCHVÍL, Jaroslav a Aleš ŠUSTR. *Průvodce daňovým řádem s příklady, vzory a judikáty*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. ISBN 978-80-7478-890-1. Str.18

LÁCHOVÁ, Lenka. *Daňové systémy v globálním světě*. Praha: ASPI, 2007. ISBN 978-80-7357-320-1.

NOVOTNÁ, Monika. *Zákon o dani z nemovitých věcí: komentář*. Praha: WoltersKluwer, 2015. Komentáře WoltersKluwer. ISBN 978-80-7552-002-9

RADVAN, Michal. *Daně a správa daní: [bakalářský studijní program]*. Brno: Masarykova univerzita, 2015. ISBN 978-80-210-7746-1.

RADVAN, Michal. *Zdanění majetku v Evropě*. Praha: C.H. Beck, 2007. Beckova edice právo a hospodářství. ISBN 978-80-7179-563-6.

STARÝ, Marek. *Dějiny daní a poplatků*. Praha: Havlíček Brain Team, 2009. ISBN 978-80-87109-15-1

VANČUROVÁ, Alena a Lenka LÁCHOVÁ. *Daňový systém ČR 2014*. 12. aktualizované vydání. Praha: VOX, 2014. ISBN 9788087480236

Internetové zdroje

<https://www.mesec.cz>

<http://www.losina.cz>

<https://www.plzen.eu/>

<http://www.financnisprava.cz>

<https://www.mzv.cz>

<http://www.ceskenoviny.cz>

<http://www.dvs.cz>

<https://www.psp.cz>