

# Daň z nemovitostí

*David Musil*

Daň z nemovitostí se řadí mezi majetkové daně dle klasifikace OECD jako i MMF. Z hlediska výnosu jsou tyto daně, kam patří také daň dědická, darovací, z převodu nemovitostí a daň silniční málo významné. V prospěch majetkových daní hovoří jejich relativní jednoduchost a pravidelnost, co se výpočtu respektive inkasa daně týká. Z hlediska fiskální decentralizace je daň z nemovitostí i nezanedbatelnou položkou na straně příjmů místních rozpočtů.

V příspěvku se zaměřím na fundamentální otázku, a to zda má růst význam potažmo inkaso této daně nebo naopak docházet k eliminaci s možností absolutní abolice. V ČR existují oba názorové proudy. Cílem příspěvku je prezentovat věcné argumenty, statistiky a komparace se zahraničím a poskytnout nezávislá data pro případ novelizace zákona o dani z nemovitostí.

## Úvod - Daň z nemovitostí

Daň z nemovitostí je souhrnným označením dvou dílčích daní – daně z pozemků a daně ze staveb, jejíž součástí tvoří i daň z bytů a nebytových prostorů. Důvodem pro dělení daně je rozdílnost osob poplatníka a také odlišný způsob výpočtu daně. Celá tato problematika je upravena zákonem č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů.

Daň z nemovitostí patří do skupiny přímých daní, což obnáší stanovení výměry daně poplatníkovi na základě jeho majetku a osobní adresnost; poplatník nemá možnost se vyhnout placení. Na rozdíl od daní nepřímých (DPH a spotřební daně) poplatník zná přesně hodnotu, sám je odvádí a v případě daně z nemovitostí je i nucen si daň spočítat.

Majetkové daně, mezi něž patří daň z nemovitostí, historicky plnily rozhodující roli daňového příjmu, nicméně od počátku dvacátého století jejich význam z hlediska rozpočtových příjmů klesá na úkor daní důchodových a v posledních desetiletích zejména na úkor daně z přidané hodnoty, což je případ i České republiky. Následující tabulka ukazuje, že v ČR v roce 2007 byl podíl majetkových daní na HDP jeden z nejnižších ze všech zemí OECD.

**Tab. 1: Podíl majetkových daní na HDP a na celkových daňových příjmech v jednotlivých zemích OECD v roce 2007**

Země	Podíl majetkových daní na HDP	Podíl majetkových daní na celkových daňových výnosech
<b>Austria</b>	0,6	1,4
<b>Belgium</b>	2,3	5,1
<b>Czech Republic</b>	0,4	1,2
<b>Denmark</b>	1,9	3,8
<b>Finland</b>	1,1	2,6
<b>France</b>	3,5	8,0

<b>Germany</b>	0,9	2,5
<b>Greece</b>	1,4	4,3
<b>Hungary</b>	0,8	2,0
<b>Iceland</b>	2,5	6,1
<b>Ireland</b>	2,5	8,2
<b>Italy</b>	2,1	4,9
<b>Luxembourg</b>	3,6	9,8
<b>Netherlands</b>	1,2	3,3
<b>Norway</b>	1,2	2,8
<b>Poland</b>	1,2	3,4
<b>Portugal</b>	1,4	3,8
<b>Slovak Republic</b>	0,4	1,4
<b>Spain</b>	3,0	8,0
<b>Sweden</b>	1,2	2,4
<b>Switzerland</b>	2,4	8,2
<b>Turkey</b>	0,9	3,8
<b>United Kingdom</b>	4,5	12,6
<b>OECD Total</b>	1,9	5,4
<b>OECD Europe</b>	1,8	4,7

Zdroj: OECD (2009) Revenue Statistics 1965 – 2008 + vlastní výpočet

Majetkové daně jsou daněmi **in rem**: jsou odváděny na základě vlastnictví, respektive nabytí majetku a nejsou jakkoliv závislé na příjmu poplatníka.

Správu daně z nemovitostí vykonávají v České republice místně příslušné finanční úřady s ohledem na polohu nemovitosti. Přesto je celý její výnos příjmem obce, na jejímž území se nemovitost nachází. Princip prospěchu je zde zcela respektován. Stejně je tomu ostatně téměř ve všech vyspělých evropských státech.<sup>1</sup>

Evropská unie neukládá svým členským státům harmonizaci ve zdanění nemovitosti a to primárně z důvodu nemobility předmětu daně spojenou s velmi omezenou daňovou konkurencí.

## **Ano – Daň z nemovitostí**

Aktuální dokument podporující význam daně z nemovitosti je publikace OECD: „Economic Survey of the Czech Republic“, prezentovaná v dubnu roku 2010, kde se objevují doporučení na navýšení významu daní, které mají méně distorzní efekt na hospodářský růst. Konkrétně se zmiňuje spotřební daň, daň z nemovitostí a environmentální daně.

### **Místní rozpočet**

Daň z nemovitosti má na národní úrovni zcela marginální úlohu a její význam se přesouvá na nižší úrovně. Zde se naopak stává důležitým prvkem soběstačnosti místních rozpočtů

<sup>1</sup> Radvan, M.: Zdanění majetku v Evropě, Praha, C.H.Beck, 2007.

jakožto zdroj jejich příjmů. Díky stabilitě vede tato daň k posílení nezávislosti municipalit a k fiskální decentralizaci. Místní zdanění nemovitostí je opodstatněné také z důvodu jednodušší možnosti kontroly z úrovně obcí a zabránění daňovým únikům.<sup>2</sup>

Na základě zákon č. 261/2007 Sb., o stabilizaci veřejných rozpočtů, došlo k rozšíření pravomoci samotných obcí a daň z nemovitostí navyšuje svůj význam jako místní daň. Současně došlo k 1. lednu 2010 k zdvojnásobení většinu sazeb u zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí. Při využití možností zakotvených v zmíněných zákonech mají obce pravomoc podstatně zvýšit své příjmy.

### **Lokální sounáležitost**

Daň z nemovitostí zdůrazňuje vazbu mezi obcí a poplatníkem daně. Vlastníci nemovitostí, kteří odvádějí daň do rozpočtu obce, mají zpravidla tendenci zajímat se o osud těchto peněz a mají také zájem na rozvoji obce, čímž může obec nepřímo přispět ke zhodnocení majetku poplatníků.<sup>3</sup>

### **Krajinotvorba**

Daň z nemovitosti může fungovat jako regulační nástroj, který zajistí, aby pozemky neležely ladem. Správně nastavená hladina daňových sazeb reguluje, aby vlastníci nemovitostí využívali svůj majetek tak hospodárně, že jim výnos nebo prospěch ospravedlní zaplacenou daň. Příkladem může být Finsko, které historicky uplatňovalo daň z nevyužitých půdy, kde je patrný vliv na územní politiku prostřednictvím tlaku na vlastníky nevyužitých pozemků.<sup>4</sup>

Druhým typem vlivu na územní plánování je možnost, kdy daň z nemovitostí slouží jako zdroj pro realizaci infrastruktury a veřejných staveb v rozvojových zónách. Příkladem může být Španělsko, Francie nebo Holandsko. Tento postup je založen na myšlence, že je třeba financovat nezbytnou infrastrukturu a veřejné služby z „bezpracných přírůstků“.<sup>5</sup>

## **Ne – Daň z nemovitosti**

Někteří politici ODS v posledních sněmovních volbách v roce 2010 opětovně navrhovali absolutní zrušení daně z nemovitostí.<sup>6</sup>

### **Daň z nemovitosti jako druhé a další zdanění**

Majetkové daně neexistují ve vakuu. Naopak jsou s ostatními daněmi úzce provázány. Je možné konstatovat, že každý majetek byl pořízen z nějakých příjmů. Pokud budou tyto důchody příslušně zdaněny podle daně z příjmů právnických osob nebo podle daně z příjmů fyzických osob, pak se při placení transferových daní bude nepochybně jednat o druhé

---

<sup>2</sup> Kubátová, K. - Vybíhal, V. a kol.: Optimalizace daňového systému ČR. Praha: Eurolex Bohemia, 2004

<sup>3</sup> Krahulcová, Z.: Význam daně z nemovitosti pro rozpočet obcí (Bakalářská práce), Brno, MU, 2009

<sup>4</sup> Frková, J.: Daňové a cenové souvislosti územního plánování (Výzkumná zpráva 10/2000), Praha, ČVUT, Fakulta stavební, 2000

<sup>5</sup> Frková, J.: Daňové a cenové souvislosti územního plánování (Výzkumná zpráva 10/2000), Praha, ČVUT, Fakulta stavební, 2000

<sup>6</sup> Návrh zákon, kterým se zrušuje zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitosti, ve znění pozdějších předpisů, a kterým se mění zákon č. 243/2000 Sb., o rozpočtovém určení výnosů některých daní územním samosprávným celkům a některým státním fondům (zákon o rozpočtovém určení daní), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 586/1992 Sb., o dani z příjmu, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a změně a doplnění některých zákonů (zákon o lesích), ve znění pozdějších předpisů a důvodová zpráva k tomuto návrhu zákona

zdanění. U většiny nemovitostí vzniká povinnost platit daň z nemovitostí, což lze chápat jako třetí zdanění, které se navíc pravidelně opakuje.<sup>7</sup>

### Neefektivní daň

Daň z nemovitostí vykazuje vysoké náklady na utržené příjmy. Patrné je to ve srovnání s jinými přímými a nepřímými daněmi, kde pouze daň darovací a daň dědická vykazují horší výsledky. Je nutné navíc poznamenat, že se jedná pouze o přímé administrativní náklady na straně finančních úřadů a nikoliv vyvolané náklady na straně daňových subjektů.

**Tab. 2: Podíl administrativních nákladů výběru daní v ČR k daňovému výnosu, 2003**

Daň	Administrativní náklady / inkaso daně za rok 2003 (%)
Daň z příjmů fyzických osob	1,18
Daň z příjmů právnických osob	0,67
Daň z přidané hodnoty	2,29
Spotřební daně	0,65
Daň silniční	6,74
Daň z nemovitostí	17,78
Daň dědická	165,83
Daň darovací	36,62
Daň z převodu nemovitostí	5,87

Zdroj: Pudil, P. - Vybíhal, V. - Vitek, L. - Pavel, J. a kol: Zdanění a efektivnost. Praha: Eurolex Bohemia, 2004. Str. 38

### Nespravedlivá a neoblíbená daň

Výpočet daně se v ČR odvozuje přes jednotky daňového základu (v případě nemovitostí přes m<sup>2</sup>). Nerozhoduje hodnota nemovitosti, stavebně technický charakter budovy ani její stáří nebo opotřebení. Vliv využití nemovitosti – vlastní potřeba nebo komerční pronájem je také minimální. Nápravou, aplikovanou v ostatních zemích EU, je daň stanovená ad valorem, které je stanovena podle ceny zdaňovaného základu, jejich výše se určuje ze základů daně v peněžních jednotkách nejčastěji procentem. Nutným předpokladem je potřeba stanovení hodnoty nemovitosti. Obvykle se uplatňuje tržní hodnota, kapitálová hodnota nebo hodnota získaná z katastrální evidence nebo cenových map. Všechny tyto metody mají společný negativní jmenovatel, a to neadekvátní finanční náročnost určit hodnotu respektive aktualizovat cenové registry k celkovému získanému inkasu.

Mezi příčiny neoblíbenosti daně z nemovitostí patří fakt, že poplatníci nemusejí mít přímý zdroj příjmů, k nimž by se daň vztahovala a dala se od nich odečíst. Další problém nastane, pokud platební schopnosti poplatníka nekorespondují s hodnotou nemovitosti. Výhradou proti způsobu zdanění je i skutečnost, že jde o daň zaplacenou najednou a přímo.

<sup>7</sup> Radvan, M.: Zdanění majetku v Evropě, Praha, C.H.Beck, 2007.

## Závěr

Cílem práce bylo představit základní argumenty pro posílení nebo potlačení významu daně z nemovitostí. Osobně jsem zastáncem růstu významu této daně při stávajícím určení daní a navýšení rozhodovacích pravomocí obcí.

## Literatura:

- [1] Břeň, J.: *Daň z nemovitostí – vyšší fiskální pravomoc obcí*. Obec & finance, 2009, roč. XIV, č. 1, s. 52-53.
- [2] Frková, J.: *Daňové a cenové souvislosti územního plánování* (Výzkumná zpráva 10/2000), Praha, ČVUT, Fakulta stavební, 2000
- [3] Krahulcová, Z.: *Význam daně z nemovitosti pro rozpočet obcí* (Bakalářská práce), Brno, MU, 2009
- [4] Kubátová, K. - Vybíhal, V. a kol.: *Optimalizace daňového systému ČR*. Praha: Eurolex Bohemia, 2004.
- [5] Pudil, P. - Vybíhal, V. - Vitek, L. - Pavel, J. a kol.: *Zdanění a efektivnost*. Praha: Eurolex Bohemia, 2004.
- [6] Radvan, M.: *Zdanění majetku v Evropě*, Praha, C.H.Beck, 2007.
- [7] Vybíhal, V.: *Zdanění majetku*. Praha: Grada Publishing, 1997.
- [8] Havlíčková, K.: *Daň z nemovitosti: platíme víc a s úsměvem*. <http://www.penize.cz/17446-dan-z-nemovitosti-platme-vic-a-s-usmevem> 2.8.2005
- [9] Kohout, P.: *Neefektivní a nespravedlivá daň z nemovitosti* <http://www.penize.cz/17455-neefektivni-a-nespravedлива-dan-z-nemovitosti> 8.8.2005
- [10] Láchová, L.: *Úloha daní z nemovitostí v EU a v ČR v procesu integrace*. [www.fes.sk](http://www.fes.sk). 30. 6. 2004
- [11] Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů.
- [12] Návrh zákon, kterým se zrušuje zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, a kterým se mění zákon č. 243/2000 Sb., o rozpočtovém určení výnosů některých daní územním samosprávným celkům a některým státním fondům (zákon o rozpočtovém určení daní), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 586/1992 Sb., o dani z příjmu, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a změně a doplnění některých zákonů (zákon o lesích), ve znění pozdějších předpisů a důvodová zpráva k tomuto návrhu zákona