

Univerzita Palackého v Olomouci

Právnická fakulta

Eva Zhřivalová

Daň z nemovitostí

Význam, funkce a právní prameny

Bakalářská práce

Olomouc 2012

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci na téma „*Daň z nemovitosti – význam, funkce a právní prameny*“ vypracovala samostatně a citovala jsem všechny použité zdroje.

.....

V Olomouci, dne 30. března 2012

Na tomto místě bych ráda poděkovala své vedoucí práce JUDr. et Mgr. Taťáně Špírkové za cenné rady a připomínky při zpracování této práce.

Obsah

SEZNAM SCHÉMAT A GRAFŮ	5
ÚVOD	6
1 DAŇ Z NEMOVITOSTÍ JAKO SOUČÁST DAŇOVÉ SOUSTAVY ČR A OBECNÁ PROBLEMATIKA DANÍ.....	7
1.1 Daň a daňová soustava	7
1.2 Základní prvky právní konstrukce daní	9
1.3 Majetkové daně	10
1.4 Historický pohled na zdanění majetku na českém území.....	12
2 PLATNÁ PRÁVNÍ ÚPRAVA DANĚ Z NEMOVITOSTÍ	13
2.1 Daň z pozemků	13
2.1.1 Předmět daně z pozemků	13
2.1.2 Osvobození od daně z pozemků	14
2.1.3 Poplatníci daně z pozemků	15
2.1.4 Stanovení daně z pozemků	15
2.1.5 Zákonný koeficient	19
2.2 Daň ze staveb.....	20
2.2.1 Předmět daně ze staveb.....	20
2.2.2 Osvobození od daně ze staveb	22
2.2.3 Poplatníci daně ze staveb.....	23
2.2.4 Stanovení daně ze staveb	24
2.2.5 Zákonný koeficient.....	26
2.3 Místní koeficient.....	27
3 PRAKTICKÁ APLIKACE DANĚ Z NEMOVITOSTÍ VE VYBRANÝCH OBCÍCH ČESKÉ REPUBLIKY	28
3.1 Zavádění místního koeficientu obcemi.....	28
3.2 Komparace výsledné daně ve vybraných obcích ČR	30
4 SPRÁVA DANĚ Z NEMOVITOSTÍ	31
4.1 Zdaňovací období	31
4.2 Daňové přiznání.....	31
4.3 Splatnost daně.....	33
5 ÚVAHY DE LEGE FERENDA.....	34
ZÁVĚR.....	36
POUŽITÉ ZDROJE.....	38
ABSTRAKT	40
ABSTRACT	41
Příloha č. 1 – vzor obecně závazné vyhlášky obce zavádějící místní koeficient	42
Příloha č. 2 – daňové přiznání k dani z nemovitostí.....	43

SEZNAM SCHÉMAT A GRAFŮ

Obrázek 1: Daňová soustava České republiky – přímé daně	9
Obrázek 2: Sazby daně u kategorie ostatních pozemků	18
Obrázek 3: Koeficienty pro výpočet sazby daně u stavebních pozemků	19
Obrázek 4: Sazby daně ze staveb a koeficienty v České republice	26
Obrázek 5: Podíl daně z nemovitostí na celkových příjmech města Vrbna pod Pradědem	29
Obrázek 6: Srovnání daně z nemovitostí ve vybraných obcích České republiky	30

ÚVOD

Daňové příjmy představují hlavní zdroj příjmů každého státu. Z tohoto důvodu je daňová politika neustále v centru pozornosti jak laické, tak i odborné veřejnosti. Do popředí se dostává zejména před parlamentními volbami, kdy jsou snahy politických subjektů o daňové reformy nejintenzivnější. Tyto reformy mají za cíl snížit vzrůstající navyšování státního deficitu, nicméně je třeba si uvědomit, že se tak mnohdy děje na úkor některých daňových zásad, zejména spravedlnosti a únosnosti daně.

Hlavním cílem předkládané bakalářské práce je seznámit čtenáře s významem a funkcí daně z nemovitostí, provést rozbor její aktuální právní úpravy a v neposlední řadě se též zamyslet nad tím, jak účinně regulovat tuto daň do budoucna a přiblížit ji tak moderním evropským právním úpravám.

Bakalářskou práci člením do pěti kapitol. První kapitolu věnuji obecné problematice daní a jejich historii, neboť ta bývá důležitým východiskem pro jejich posuzování v současnosti – nepoznáme-li totiž historii, nemáme právo posuzovat budoucnost. V této části práce používám základní vědecké metody – klasifikační a historickou. Následovat budou dvě kapitoly tvořící stěžejní část mé práce, v nichž se pomocí metody analytické soustředím na vymezení pramenů právní úpravy daně z nemovitostí – především zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů – zabývat se budu jak hmotněprávními, tak procesními aspekty. Předmětem další kapitoly bude srovnání daně z nemovitostí ve vybraných obcích České republiky na základě metody komparace s ohledem na odlišně stanovené koeficienty pro výpočet daně. V poslední části práce se zaměřuji na úvahy de lege ferenda, tedy jak dosáhnout toho, aby byla právní regulace této daně co nejefektivnější.

Přílohu této práce tvoří vzor obecně závazné vyhlášky obce, kterou se zavádí místní koeficient, a vyplněné daňové přiznání k dani z nemovitostí vztahující se ke konkrétnímu příkladu zpracovanému v jedné z kapitol.

Práci koncipuji na teoretické úrovni, kterou však doplňuji o mnohé praktické příklady, na kterých aplikuji konkrétní zákonná ustanovení. Dané téma jsem si zvolila, protože problematika zdanění nemovitostí je pro mne velmi zajímavá svou aktuálností a dopadem na široký okruh občanů tohoto státu. Povinnost platit daně je veřejnou subjektivní povinností, tedy povinností občana vůči státu, proto by měl být daňový systém konstruován tak, aby co nejméně zatěžoval poplatníka, ale zároveň plnil svůj účel – příslušný veřejný rozpočet. Přeji si, aby tato práce byla pro čtenáře hodnotným zdrojem aktuálních informací a aby přispěla k zamyšlení nad významem daně z nemovitostí a jejím přínosem pro každého z nás.

1 DAŇ Z NEMOVITOSTÍ JAKO SOUČÁST DAŇOVÉ SOUSTAVY ČR A OBECNÁ PROBLEMATIKA DANÍ

S pojmem daň se v životě setkává každý z nás. Ať už s daní z příjmu při zdanění výdělků, s daní z přidané hodnoty při koupi zboží, či se mnou v této práci pojednávané daní z nemovitostí při vlastnictví stavby nebo pozemku. Pro důkladnou analýzu jakékoliv daně je v první řadě nezbytné vymezení základních pojmů daňového práva, které napomohou popsání významu a funkce konkrétní daně v rámci daňové soustavy. Úvodní kapitola je tedy věnována obecné problematice daní, vymezení základních prvků právní konstrukce daní a ve stručnosti nastiňuji i historický vývoj zdanění majetku na českém území.

1.1 Daň a daňová soustava

„Daň je odbornou literaturou definována jako povinná, nenávratná, zákonem určená platba do veřejného rozpočtu“¹. Pojmovým znakem je i její neúčelovost, protože výnos daně plyne do veřejného rozpočtu, z něhož jsou financovány různorodé veřejné zájmy, nikoli konkrétní veřejné potřeby². U daně z nemovitostí je nezbytné upozornit na to, že celý výnos daně je převáděn do rozpočtu té obce, na jejímž území se nemovitost nachází³. Neekvivalenčnost platby spočívá v tom, že povinný subjekt nemá nárok na protiplnění. „Tato skutečnost se označuje jako nenávratnost daní na rozdíl od plateb nazývaných poplatky, které se platí jako částečná úhrada nákladů spojených s činností státních orgánů nebo za oprávnění poskytovaná poplatníkovi“⁴.

Ústava České republiky⁵ v článku 2 odstavci 4 uvádí, že nikdo nesmí být nucen činit, co zákon neukládá. Z tohoto ustanovení můžeme vyvodit, že stát je oprávněn zavádět a vybírat daně jen za předpokladu, že je tak stanoveno v zákoně. Podle článku 4 odstavce 1 Listiny základních práv a svobod⁶, lze povinnost uložit pouze na základě zákona, v jeho mezích a jen při zachování základních práv a svobod. Konkretizaci těchto obecných ustanovení nalezneme teprve ve článku 11 odstavci 5 Listiny, kde je zakotvena možnost ukládat daně a poplatky jen na základě zákona – tedy všeobecně závazné právní normy.

¹ ANDRLÍK, Břetislav. *Transferové daně v zemích Evropské unie*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2010. s. 9.

² Výnos daně silniční plyne do Státního fondu dopravní infrastruktury a slouží k financování silnic, dálnic a jiných dopravních cest. Srov. BAKEŠ, Milan a kol. *Finanční právo*. 5. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009. s. 242.

³ § 4 odst. 1 písm. a) zákona č. 243/2000 Sb., o rozpočtovém určení výnosu některých daní, ve znění p. p.

⁴ BAKEŠ, Milan a kol. *Finanční právo*. 5. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009. s. 154.

⁵ Zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky, ve znění pozdějších předpisů.

⁶ Zákon č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod, ve znění pozdějších předpisů.

Při výkladu pojmů je důležité vymežit rozdíl mezi daňovým systémem a daňovou soustavou. Daňový systém v sobě zahrnuje především soustavu daní, institucionální systém, správu daní, jejich vyměřování, vymáhání či kontrolu. Naproti tomu daňovou soustavou rozumíme souhrn daní, které stát v určitém čase vybírá. Tvoří ji souhrn platných právních předpisů upravujících jednotlivé daně, čímž je naplněna výše zmíněná zásada čl. 11 odst. 5 Listiny.

Způsobů členění daní existuje celá řada. V odborné literatuře nacházíme nejčastěji členění na přímé a nepřímé (spotřební). Přímé daně postihují příjem při jeho vzniku a do této skupiny řadíme především daň z příjmu. Naopak nepřímé daně jsou spojovány s příjmem při spotřebě a patří k nim daň z přidané hodnoty, spotřební daně a energetické (ekologické) daně. Přímé daně můžeme dále rozdělit podle jejich předmětu na daně majetkového typu, které postihují vlastnictví, držbu, nájem nebo užívání majetku (daň z nemovitostí), a daně důchodového typu zatěžující příjmy poplatníka (daně z příjmů).

Osobními daněmi (in personam) jsou daně, které odrážejí schopnost daňového poplatníka je platit. Daně „na věci“ (in rem) se ukládají na činnosti nebo objekty, jako jsou např. nákupy, prodeje, držba majetku, a to nezávisle na možnostech těch, kteří převod uskutečňují, nebo na možnostech vlastníků⁷.

Daně dále můžeme členit dle periodicity vzniku daňové povinnosti na daně pravidelně se opakující (daně z příjmu) a daně jednorázové (např. daň dědická).

Šíře zachycení objektu daně je kritériem, podle něhož se daně člení na analytické a syntetické. Analytické daně zdaňují každý příjem odděleně podle jeho zdroje, přičemž opakem jsou syntetické daně zdaňující souhrn základů daně jednou sazbou⁸.

Jako poslední bych chtěla zmínit členění na daně celostátní (republikové) a komunální (místní) podle toho, zda výnos daně plyne do státního rozpočtu, nebo je příjmem rozpočtu obecního, případně z určité procentuální části též rozpočtu krajského, jak je tomu například u daně z přidané hodnoty, kdy 8,92% z celostátního hrubého výnosu plyne do rozpočtu krajů⁹. Právě význam daně z nemovitostí se díky výlučnosti jejich výnosů přesouvá především na úroveň místní samosprávy a v budoucnu se dá očekávat, že daň z nemovitostí vytvoří společně s místními poplatky skupinu místních daní podobně jako na Slovensku¹⁰.

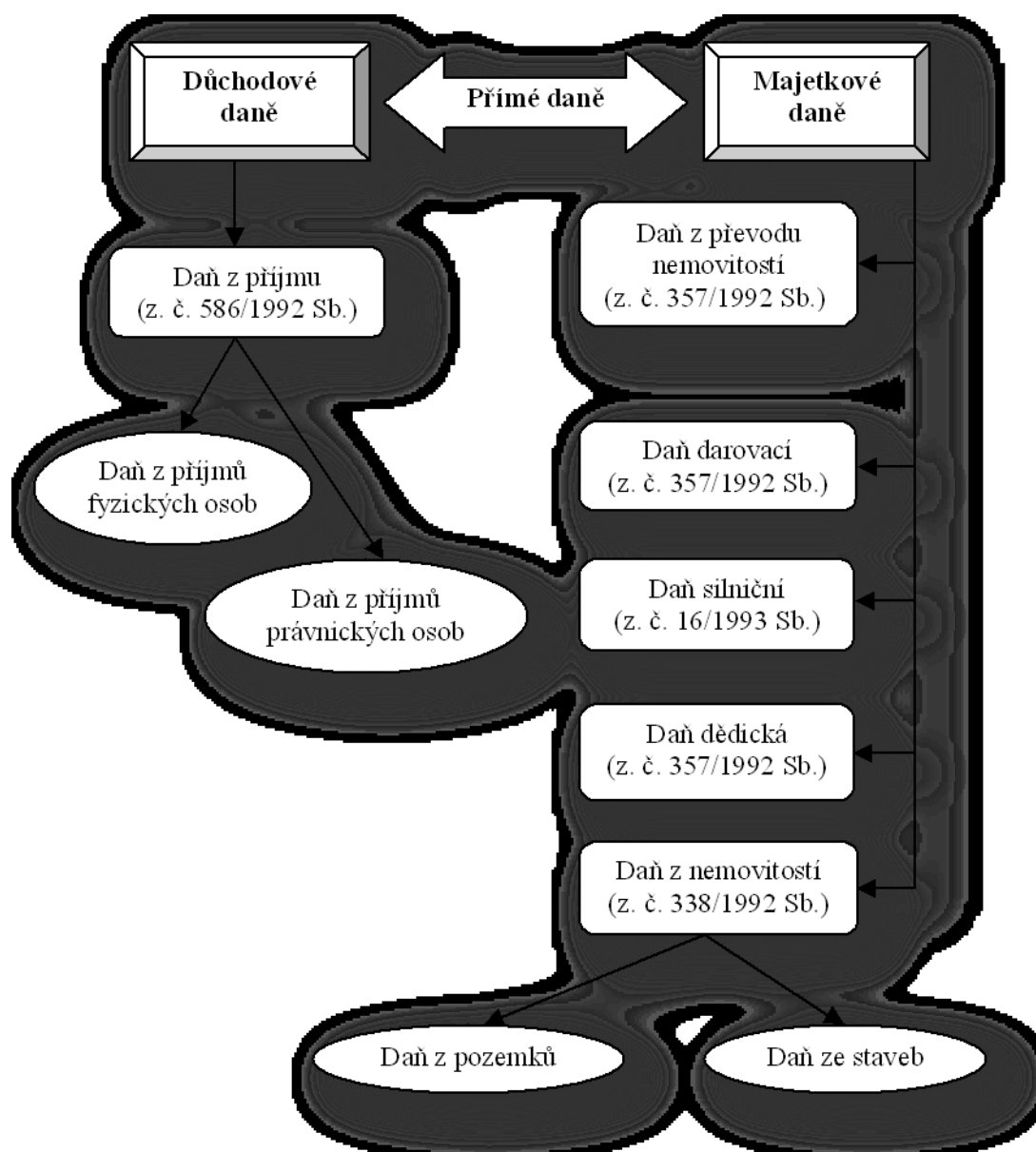
⁷ BAKEŠ, Milan a kol. *Finanční právo*. 5. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009. s. 156.

⁸ RADVAN, Michal a kol. *Finanční právo a finanční správa. Berní právo*. Brno: Doplněk a Masarykova univerzita – Právnická fakulta, 2008. s. 38.

⁹ § 3 odst. 1 písm. b) zákona č. 243/2000 Sb., o rozpočtovém určení výnosu některých daní, ve znění p. p.

¹⁰ RADVAN, M. *Zákon o dani z nemovitostí a předpisy související. Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2006. 358 s.

Obrázek 1: Daňová soustava České republiky – přímé daně



Zdroj: ANDRLÍK, B. *Transferové daně v zemích Evropské unie*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2010. S. 13.

1.2 Základní prvky právní konstrukce daní

Daňově-právní vztah je charakterizován určitými konstrukčními prvky, které jsou předpokladem existence každého právního vztahu. Tyto prvky pak nacházíme v zákonné úpravě té které daně. K základním prvkům daňového vztahu patří subjekt, předmět, základ a sazba daně, ačkoli často k nim bývá přiřazována i splatnost daně či další fakultativní prvky jako například osvobození od daně (tj. vynětí z daňové povinnosti).

Daňový subjekt může vystupovat ve dvou podobách – jako plátce, nebo jako poplatník. „Daňovým poplatníkem je fyzická nebo právnická osoba, jejíž příjmy, majetek nebo činnost podléhají dani. Plátcem daně je osoba ze zákona povinná daň vypočítat, vybrat nebo srazit a v určené lhůtě odvést správci daně, přičemž za splnění daňových povinností vůči správci daně nese majetkovou odpovědnost“¹¹. Daňovým subjektem se může stát i daňový ručitel, a to v případě, kdy poplatník nemůže nebo nechce splnit uloženou hmotněprávní daňovou povinnost.

Předmět daně (neboli objekt) označuje skutečnost, s níž zákon spojuje uložení daňové povinnosti – může jí být příjem, důchod, majetek, výnos z majetku nebo například obrat – tedy skutečnost, na kterou se daň ukládá. „V našich podmínkách se ve většině případů odráží v označení daně, výjimkou je daň silniční, kde předmětem zdanění není silnice, ale motorové vozidlo, resp. jeho užívání“¹².

Základ daně slouží pro výpočet výše daně. Je konkretizací předmětu daně a vyjadřuje, z čeho se daň vyměřuje – takovou veličinou může být buď suma peněz (v tom případě jde o valorický základ), nebo jednotky jako je hmotnost, objem či kusy (specifický základ).

Z tohoto daňového základu pak pomocí číselného měřítka, tedy příslušné daňové sazby, můžeme vypočítat konkrétní výši daně. Teorie i praxe rozeznává různé druhy těchto měřítek, přičemž nejčastěji uváděnými jsou sazby pevné a poměrné. Pevná sazba je určena pevnou částkou a charakteristická je právě pro daň z nemovitostí, kde např. sazba u obytných domů činí 2 Kč za 1m² zastavěné plochy. Naopak sazba procentní bývá vyjádřena určitým podílem ze základu. Tato sazba se dále může podle míry procentního zatížení dělit na lineární, progresivní a degresivní. Je-li zachováno stejné procento u různě vysokého základu, půjde o sazbu lineární. Bude-li se daňové zatížení s rostoucím základem zvyšovat, bude se jednat o sazbu progresivní (vzestupnou). V případě sazby degresivní, která se však v naší daňové soustavě nevyskytuje, by daňové zatížení s rostoucím základem klesalo.

1.3 Majetkové daně

Jak už jsem výše zmínila, majetkové daně jsou klasickými přímými daněmi – směřují vůči majetku poplatníka, jsou adresné a poplatník nemá možnost se jejich placení vyhnout. „V minulosti byly majetkové daně často rozhodujícím daňovým příjmem, nicméně od počátku dvacátého století jejich význam z hlediska rozpočtových příjmů klesá na úkor výnosnějších

¹¹ RADVAN, Michal a kol. *Finanční právo a finanční správa. Berní právo*. Brno: Doplněk a Masarykova univerzita – Právnická fakulta, 2008. s. 33.

¹² RADVAN, Michal a kol. *Finanční právo a finanční správa. Berní právo*. Brno: Doplněk a Masarykova univerzita – Právnická fakulta, 2008. s. 34.

daní důchodových a v posledních desetiletích zejména na úkor daně z přidané hodnoty¹³. Dle ekonomických statistik OECD by Česká republika měla zvýšit výnosy z majetkových daní, které by byly vhodným zdrojem příjmů veřejných rozpočtů.

Majetkovou daň lze definovat jako daň, která je uvalena na majetek vlastníka, tedy in rem, a vztahuje se k hodnotě majetku (zejména nemovitého). Zajímavé je v tomto směru poukázat na to, že předmětem ocenění mohou být i jiné formy bohatství, ve které poplatníci přeměňují své důchody – hodnotné sbírky obrazů, cenné papíry, či autorská a patentová práva. Tyto hodnoty sice zdanění nepodléhají, ale z hlediska daňové spravedlnosti by jistě bylo výhodnější stanovit daň z čistého bohatství – to však představuje značné úskalí. „Daňové úřady by musely mít jistotu stavu poplatníkových majetkových aktiv a pasiv. Aktualizace této bilance věrně odrážející realitu by zřejmě vyžadovala majetková přiznání, jejich kontrolu i správnost ocenění aktiv. Také proto tato forma majetkové daně v současnosti existuje jen v několika státech s tradičně vysokou daňovou morálkou (Švýcarsko)¹⁴.

Majetkové daně bývají často zmiňovány v souvislosti s problematikou druhého a dalšího zdanění, které se pokusím vysvětlit na následujícím příkladu, kde zároveň chci upozornit na tři druhy zdanění jediného důchodu. Příjem běžného občana podléhá dani z příjmu fyzických osob. Z tohoto příjmu si občan může koupit byt v osobním vlastnictví a i přesto, že poplatníkem daně z převodu nemovitostí je ze zákona prodávající, platí v praxi tuto daň započítanou již v ceně nemovitosti v rozporu se zákonem de facto kupující. Ze zakoupené nemovitosti je dále občan povinen každoročně platit vyměřenou daň z nemovitosti.

Právě u daně z nemovitostí bych však chtěla uvést dva důvody jejího opodstatnění. U subjektu platícího tuto daň lze očekávat, že se o svou nemovitost bude odpovídajícím způsobem starat, udržovat ji a bude se snažit o její maximální využití, ať už pronájmem staveb, či obděláváním pozemků. Neméně smysluplným se jeví i tzv. princip užitku, podle něhož poplatník daně z nemovitosti jejím zaplacením přispívá na služby poskytované státem (infrastruktura, veřejné osvětlení, policejní ochrana), které v konečném důsledku zvyšují cenu nemovitosti na trhu a její atraktivitu.

Harmonizace majetkových daní v rámci Evropské unie není v současné době na pořadu předmětem diskusí. Vzhledem k tomu, že majetkové daně patří k historicky nejstarším, vycházejí ze specifik každého státu a jakékoliv stanovování jednotných podmínek se navíc jejich sjednocování neočekává.

¹³ RADVAN, Michal a kol. *Finanční právo a finanční správa. Berní právo*. Brno: Doplněk a Masarykova univerzita – Právnická fakulta, 2008. s. 272.

¹⁴ ŠIROKÝ J. a kol. *Daňové teorie – s praktickou aplikací*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2008. S. 162.

1.4 Historický pohled na zdanění majetku na českém území

První zmínky o majetkových daních na českém území, především z obdělávaných pozemků a městských domů, sahají až do 12. století. První náznak ucelené daňové soustavy byl datován k roku 1517, kdy byla berním předpisem stavovského sněmu stanovena mimo jiné všeobecná daň z majetku. Za vlády Habsburků měly jednotlivé země monarchie vlastní daňové soustavy.

Teprve v období osvěcenského absolutismu Marie Terezie a Josefa II. dochází k reformám, které mají za následek sestavování prvních seznamů evidujících půdu¹⁵, což je považováno za zásadní okamžik ve vývoji zdanění nemovitostí na území dnešní České republiky. „Revisitační katastr z roku 1748 popisoval veškerou poddanskou půdu (nikoli tedy pouze půdu ornou), rozdělil ji podle jakosti a rozlohy a podrobil pozemkové dani kromě půdy také tzv. adminicula (chmelařství, plavení dříví, chov dobytka)“¹⁶.

Dalším významným milníkem byl vznik Československa a následná daňová reforma v roce 1928, která měla za cíl sjednotit daňové systémy Čech, Moravy, Slovenska a Podkarpatské Rusi. Nemovitostí se týkaly daně pozemková a domovní. Pozemkovou daň byl povinen platit knihovní vlastník pozemků ze všech pozemků zapsaných v pozemkovém katastru. Domovní daň v sobě zahrnovala daň činžovní z budov pronajatých, jakož i z budov ve větších obcích a městech, a daň třídní, která zohledňovala počet obytných místností a podlaží, přičemž budova mohla být podrobena pouze jedné z výše uvedených daní.

Daňová reforma po únoru 1948 mj. zavedla zemědělskou daň, jejíž součástí byla i daň z pozemků. Za povšimnutí stojí fakt, že výše daně byla stanovena pevnou sazbou a nebyl brán ohled na účelné využívání půdy. „ Tehdy preferované intenzivnější využívání půdy tak de facto znamenalo nižší daňové zatížení vzhledem k celkovým příjmům z předmětných pozemků“¹⁷. Roku 1957 byl navíc zaveden místní poplatek z bytů, který se vybíral z bytů s větší obytnou plochou s cílem přimět uživatele větších bytů, aby je vyměnili za menší.

Po pádu komunistického režimu v listopadu 1989 musela být stávající daňová soustava nahrazena novou, která by reflektovala změny státního zřízení. S účinností od 1. 1. 1993 byla domovní daň a část zemědělské daně (daň z pozemků) sloučena v jednu daň – daň z nemovitostí. V současné době se však stále více ozývají hlasy volající po změně, nebo alespoň rozsáhlé úpravě zákona o dani z nemovitostí.

¹⁵ K tomu blíže GRÚŇ, Lubomír. *Vybrané kapitoly z historie daní, poplatků a cla*. Olomouc: Univerzita Palackého v Olomouci, 2004. S. 48.

¹⁶ ŠIROKÝ J. a kol. *Daňové teorie – s praktickou aplikací*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2008. S. 36.

¹⁷ RADVAN, Michal. *Zdanění nemovitostí v Evropě*. Praha: LexisNexis, 2005. S. 13.

2 PLATNÁ PRÁVNÍ ÚPRAVA DANĚ Z NEMOVITOSTÍ

Právní zakotvení daně z nemovitostí upravuje především zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, který specifikuje zejména předmět, poplatníky, osvobození, základ a sazbu daně. Podle tohoto zákona je daň z nemovitostí tvořena dvěma samostatnými daněmi – daní z pozemků a daní ze staveb – jejichž součet se však uvádí na jediném daňovém přiznání. Jsou totiž časté případy, kdy osoba poplatníka daně z pozemku je odlišná od poplatníka daně ze stavby na pozemku postavené. „V praxi mohou nastat i situace, kdy pozemek náležející ke stavbě podléhá osvobození, popř. není vůbec předmětem zdanění, kdežto stavba dani z nemovitostí podléhá (např. chata postavená na pozemku ochranného lesa) nebo je naopak osvobozena stavba (po dobu pěti let ta stavba, která k vytápění používá systém obnovitelné energie), ale ze souvisejících pozemků je třeba daň uhradit“.¹⁸

2.1 Daň z pozemků

2.1.1 Předmět daně z pozemků

Před vlastním vymezením předmětu této daně bychom se měli zaměřit na samotný pojem pozemek, jehož definici nalezneme v katastrálním zákoně¹⁹. Všechny pozemky, které se nachází na území České republiky, jsou evidovány v katastru nemovitostí²⁰. Ten mimo to obsahuje i vlastnická a jiná věcná práva vztahující se k těmto nemovitostem, která poplatníkovi vznikají doručením návrhu na vklad příslušnému katastrálnímu úřadu, tedy zpětně (ex tunc). Zákon o dani z nemovitostí navíc přejímá až na drobné výjimky dělení pozemků dle katastrálního zákona, což má následně vliv na stanovení základu daně a přiřazení sazby na základě druhu pozemku (např. orná půda, vinice, trvalé travní porosty). Pozemky uvedené v katastru nemovitostí jsou tedy předmětem daně.

Avšak nejedná se o všechny pozemky. Zákon obsahuje i negativní vymezení, na jehož základě dani z pozemků nepodléhají:

- pozemky zastavěné stavbami, a to v rozsahu půdorysu stavby, což zamezuje dvojímu zdanění jedné plochy daní z pozemků a zároveň daní ze staveb,

¹⁸ RADVAN, M. *Zákon o dani z nemovitostí a předpisy související. Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2006. S. 26.

¹⁹ § 27 písm. a) zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů - pozemkem se rozumí část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků

²⁰ Podle § 1 odst. 2 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění p. p., je katastr nemovitostí souborem údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení.

- pozemky, na kterých se nacházejí lesy ochranné a lesy zvláštního určení²¹ (zdaněny budou pouze pozemky hospodářských lesů),
- vodní plochy, například vodní toky (řeky a potoky), vodní nádrže (přehrady, jezera), zdroje pitné vody a rybníky – výjimkou jsou jen rybníky využívané k intenzivnímu a průmyslovému chovu ryb, které zdanění podléhat budou,
- pozemky určené k obraně státu – především vojenské újezdy.

2.1.2 Osvobození od daně z pozemků

I za předpokladu, že některé pozemky jsou předmětem daně, mohou být za zákonem vymezených podmínek osvobozeny od jejího placení. Výčet jednotlivých případů osvobození je poměrně široký a musí být taxativně vymezen zákonem. Osvobození pozemků od daně je vymezeno vlastnictvím, rozsahem, druhem pozemku nebo charakterem stavby, se kterou tvoří pozemek funkční celek. Omezení se také může vztahovat pouze na konkrétní počet let. Pro zjednodušení lze uvést, že se jedná nejčastěji o pozemky sloužící veřejnému zájmu, které spadají do vlastnictví státu nebo územních samosprávných celků. Každého jistě v této souvislosti napadne, že je neúčelné, aby tyto subjekty platily daň „samy sobě“ ze svého rozpočtu. U obecních pozemků je však nutno mít na paměti, že osvobozeny jsou výhradně pozemky nacházející se na katastrálním území dané obce, přičemž u krajských se osvobození vztahuje na pozemky v územním obvodu kraje.

Osvobozené pozemky lze v zásadě rozdělit na:

- a) pozemky, jejichž osvobození není nutné nárokovat v daňovém přiznání – kromě výše zmiňovaných sem můžeme zařadit hřbitovy, veřejně přístupné parky či pozemky určené pro veřejnou dopravu;
- b) pozemky, u nichž je nárok na osvobození třeba prokázat finančnímu úřadu, které se dále mohou rozlišovat na pozemky osvobozené trvale (např. pozemky tvořící jeden funkční celek se stavbou sloužící zdravotnickým zařízením), nebo dočasně (zemědělské pozemky po rekultivaci jsou osvobozeny po dobu pěti let).

V situaci, kdy subjekt podá daňové přiznání, ačkoli je jeho nemovitost osvobozena, je řešením uplatnění dodatečného daňového přiznání.

²¹ § 7 a 8 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů – jedná se např. o lesy na mimořádně nepříznivých stanovištích, lesy vysokohorské, lesy v pásmech hygienické ochrany vodních zdrojů I. stupně

2.1.3 Poplatníci daně z pozemků

Obecně lze konstatovat, že osobou povinnou k dani je vlastník pozemku, tj. osoba zapsaná jako vlastník v katastru nemovitostí k 1. lednu příslušného zdaňovacího období.

„U pozemků ve vlastnictví České republiky je poplatníkem daně organizační složka státu²² nebo státní organizace, kterým přísluší hospodařit s majetkem státu, anebo právnická osoba, která má právo trvalého užívání k předmětným pozemkům, nebo které se právo trvalého užívání změnilo na výpůjčku“²³.

Poplatníkem se ve specifických případech může stát nájemce pozemku a není-li vlastník pozemku znám, i uživatel takového pozemku.

Výčet poplatníků bych chtěla uzavřít situací, kdy vlastnické právo k pozemku náleží několika spoluvlastníkům. Ti musí daň platit společně a nerozdílně²⁴, není tedy možné, aby každý platil jen za svůj spoluvlastnický podíl. Avšak budeme-li hovořit o spoluvlastnictví k pozemku odvozeného od vlastnictví k bytu nebo samostatnému nebytovému prostoru podle zvláštního právního předpisu²⁵, je poplatníkem daně z pozemku vlastník bytu nebo samostatného nebytového prostoru ve výši svého podílu na celkové dani z pozemku odpovídajícího spoluvlastnickému podílu na pozemku evidovanému v katastru nemovitostí. Solidární povinnost platit daň se zde tedy neuplatní. Chtěla bych však doplnit, že patří-li příkladně byt do společného jmění manželů, zůstává jim povinnost platit daň ze svého podílu na pozemku společně a nerozdílně²⁶.

2.1.4 Stanovení daně z pozemků

Již výše jsem zmínila, že druh pozemku hraje významnou roli pro stanovení základu daně. Ten po vynásobení příslušnou sazbou tvoří výslednou daň. Zákon v souvislosti s tím rozeznává tři druhy pozemků.

Prvním z nich jsou zemědělské pozemky, ke kterým můžeme řadit orné půdy, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady a trvalé travní porosty (louky a pastviny). Základem daně je zde cena půdy, kterou stanovíme jako součin skutečné výměry pozemku v m² a průměrné ceny půdy stanovené vyhláškou Ministerstva zemědělství ČR²⁷. Příslušná sazba u

²² Zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění p. p.

²³ RADVAN, Michal. *Zdanění majetku v Evropě*. Praha, C. H. Beck, 2007. S. 61.

²⁴ Srov. § 511 odst. 1 z. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění p. p.

²⁵ Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění p. p.

²⁶ Srov. § 3 odst. 6 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění p. p.

²⁷ Účinná pro rok 2012 je vyhláška č. 358/2011 Sb., kterou se mění vyhl. č. 412/2008 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků, ve znění p. p.

většiny uvedených pozemků je 0,75%, nicméně výjimku tvoří trvalé travní porosty, jejichž sazba je snížena na 0,25% z důvodu nižší ekonomické výnosnosti pozemku.

Po prostudování příslušné vyhlášky jsem došla k závěru, že cena zemědělských pozemků se bude velmi výrazně lišit v závislosti na tom, kde se půda nachází, zda v průmyslové oblasti Ostravska (zde cena nemusí přesahovat ani 2 Kč/m²), nebo naopak na úrodné Hané, kde se cena dosahuje až k výši 15 Kč/m².

Příklad na výpočet daně z orné půdy nacházející se v katastrálním území Otaslavice, Olomoucký kraj (kód 716448):

Výměra pozemku: 2.550 m²

Cena zjištěná za 1m² dle zemědělské vyhlášky: 11,48 Kč/m²

Základ daně (součin výměry a ceny) = 29.274 Kč

Základní sazba daně: 0,75%

Daň z pozemků = 29.274 x 0,0075 = 220 Kč

Dalším druhem pozemků jsou hospodářské lesy a rybníky s intenzivním a průmyslovým chovem ryb. U této kategorie má poplatník možnost výběru. V zásadě bývá základem daně cena pozemku zjištěná podle platných cenových předpisů²⁸ k 1. lednu zdaňovacího období, avšak „pokud je to pro poplatníka výhodnější, může být za základ daně brán součin skutečné výměry pozemku v m² a částky 3,80 Kč. Sazba daně pro tyto pozemky činí 0,25% ze základu daně“²⁹. Z následujících výpočtů plyne, že výše výsledných daní ze stejného pozemku jsou při použití různých metod značně odlišné, proto poplatníci ve většině případů uplatňují v příznání částku 3,80 Kč.

Výpočet daně u rybníku v obci Přerov na nezastavěném území dle oceňovací vyhlášky:

Výměra pozemku: 4.000 m²

Základ daně: 4.000 x 500 x 0,05 = 100.000 Kč

Sazba daně³⁰: 0,25%

Daň z pozemků: 100.000 x 0,0025 = 250 Kč

Výpočet daně u rybníku na základě konstantní ceny 3,80 Kč stanovené zákonem:

Výměra pozemku: 4.000 m²

Základ daně: 4.000 x 3,80 = 15.200 Kč

Sazba daně: 0,25%

Daň z pozemků: 15.200 x 0,0025 = 38 Kč

²⁸ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění p. p. a vyhláška č. 364/2010 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška).

²⁹ RADVAN, Michal. *Zdanění majetku v Evropě*. Praha, C. H. Beck, 2007. S. 68.

³⁰ Podle § 31 odst. 4 oceňovací vyhlášky se cena pozemku za 1m² rybníku zjistí jako součin výměry pozemku v m², ceny uvedené v § 28 odst. 1 a koeficientu 0,06 u pozemku v zastavěném území a 0,05 v nezastavěném území.

Upozornit bych chtěla na třetí skupinu, a to ostatní pozemky. Ty mě zaujaly z důvodu své aktuálnosti, neboť pod tyto pozemky patří zejména do zákona od 1. 1. 2012 zavedené zpevněné plochy pozemků určených k podnikání, u nichž je pro stanovení základu daně relevantní skutečná výměra těchto pozemků v m² zjištěná k 1. lednu zdaňovacího období. Nový druh těchto pozemků s dvojí sazbou 1,00 Kč a 5,00 Kč reflektuje cíl podnikání. Aby se jednalo o zpevněnou plochu, musí se na pozemku nacházet stavba zpevňující povrch tohoto pozemku³¹. Za stavební dílo tak nebude považováno pouhé nahromadění materiálu bez použití stavební nebo montážní technologie (je-li na pozemek pouze vysypán šterk nebo jsou-li na něm umístěny snadno rozebíratelné panely³²).

Do režimu pozemků se zpevněnými plochami též nebudou spadat např. veřejně užívané pozemní komunikace a jejich součásti či příslušenství³³ (parkovací plochy u supermarketů nebo čerpacích stanic), neboť jde o stavby sloužící veřejné dopravě a ty nejsou předmětem daně ze staveb. Ale pokud takové parkoviště bude deklarováno jako veřejnosti nepřístupné, bude zdaněno sazbou odvozenou od podnikatelské činnosti provozované ve stavbě, se kterou toto parkoviště a nájezdové rampy souvisí. Jako názorný příklad z blízkého okolí jistě mohu uvést rozsáhlé plochy Distribučního centra společnosti Kaufland v Olomouci-Holici.

„Zpevněnou plochou pozemku užívanou v souvislosti s podnikatelskou činností se rozumí zpevněná plocha pozemku, na níž není podnikatelská činnost přímo provozována, ale nelze ji využívat jinak než ve vztahu k této činnosti. Jedná se např. o neveřejná parkoviště, která mohou být využívána pouze pro vozidla firmy, případně jejich zaměstnanců“³⁴.

Uzákonění pojmu zpevněné plochy bylo podle mého názoru logickou reakcí na četné soudní spory týkající se výkladu pojmu plošné stavby, k němuž jsem našla řadu judikátů, např. rozsudek Nejvyššího správního soudu České republiky³⁵. Předmětem sporu byla otázka, zda jsou betonové či asfaltové plochy stavbou spojenou se zemí pevným základem ve smyslu občanského zákoníku, nebo jsou-li naopak součástí pozemku. Obě plochy správce daně posoudil jako stavby podléhající dani ze staveb a dodatečnými platebními výměry vyměřil žalobci zpětně daň z nemovitostí. Proti tomu žalobce brojil tím, že stavbu považoval jen za betonovou plochu sloužící k parkování automobilů pro své potřeby. V předmětném sporu

³¹ stavba ve smyslu § 2 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění p. p.

³² rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové č. j. 31 Ca24/2002-27 ze dne 25. 4. 2003.

³³ zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění p. p.

³⁴ HRUŠÍNSKÁ, Eva. *Informace k novele zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, vydané ve sbírce zákonů pod č. 212/2011* [online]. Česká daňová správa, 15. 11. 2011 [cit. 27. února 2012]. Dostupné na <http://cds.mfcr.cz/cps/rde/xchg/cds/xsl/dane_poplatky_14391.html?year=PRESENT>.

³⁵ Rozsudek NSS ČR čj. 5 Afs 24/2008-63 ze dne 25. 9. 2008.

došel Nejvyšší správní soud k závěru, že se jedná se o součást daného pozemku ve smyslu § 120 odst. 1 občanského zákoníku, nikoliv o samostatnou stavbu spojenou se zemí pevným základem, tedy o nemovitost dle § 119 odst. 2 občanského zákoníku, z níž by bylo možné vyměřit daň ze staveb podle zákona o dani z nemovitostí.

Aby byl výčet ostatních pozemků kompletní, zmíním pro úplnost ještě sazbu stavebních pozemků, která činí 2,00 Kč, a sazbu zastavěných ploch a nádvoří a ostatních ploch, u nichž je sazba ve výši 0,20 Kč též za 1 m². Pro přehlednost uvádím všechny zmíněné sazby v tabulce.

Obrázek 2: Sazby daně u kategorie ostatních pozemků

Druh ostatních pozemků	Sazba za 1m ²
Zpevněné plochy pozemků užívané k podnikatelské činnosti nebo v souvislosti s ní - při zemědělské prvovýrobě, v lesním a vodním hospodářství	1,00 Kč
- v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice, ostatní zemědělské výrobě a ostatní podnikatelské činnosti	5,00 Kč
Stavební pozemky	2,00 Kč
Ostatní plochy	0,20 Kč
Zastavěné plochy a nádvoří	0,20 Kč

Zdroj: autorka na základě § 6 odst. 2 zákona o dani z nemovitostí

U daně z pozemků bych se ráda dotkla i problematiky zdanění v poslední době se rozrůstajících fotovoltaických elektráren. Jsou-li fotovoltaické články umístěny na střechách domů, nebudou považovány za samostatné stavby a budovy budou zdaňovány standardním způsobem.

O jiný případ se bude jednat u konstrukcí nesoucích fotovoltaické panely umístěných na volném prostranství. Tyto konstrukce, ačkoli jsou se zemí spojeny závrtnými šrouby, jsou snadno rozebíratelné a umožňují tak relativně snadné odstranění nebo přemístění. Proto nemohou být považovány za nemovitou stavbu spojenou se zemí pevným základem. Nicméně součástí fotovoltaických elektráren jsou i zařízení upravující elektrickou energii tak, aby mohla být distribuována do rozvodných sítí. Zde se tak nebude jednat o stavby rozvodů energií, ale o stavby pro výrobu elektřiny, které jsou předmětem daně ze staveb.

Rozsáhlé pozemky s vysokou výnosností pokryté těmito panely tak paradoxně mohou být zdaňovány nejnižší sazbou 0,20 Kč/m² jako ostatní pozemky.

2.1.5 Zákonný koeficient

Zaměříme se v této části na stavební pozemky, jejichž hodnota se odvíjí zejména podle místa, kde se nacházejí. Zákon na základě počtu obyvatel obce zjištěného v posledním sčítání lidu přiřazuje jednotlivým obcím koeficienty, které stoupají s rostoucím počtem obyvatel. Tento koeficient (Radvan pracuje s pojmem polohová renta) ale nemusí být konečný, neboť v dispozici obcí je s tímto koeficientem manipulovat v závislosti na velikosti a typu obce a počtu jejích obyvatel. Významnou roli zde sehrává i občanská vybavenost a atraktivita lokality. Zákon umožňuje tento koeficient upravit obecně závaznou vyhláškou, a to zvýšit ho o jednu kategorii, nebo snížit o jednu až tři kategorie³⁶, čímž mohou obce reagovat například na zhoršené životní prostředí v okolí obce nebo na ztíženou dopravní dostupnost. V Praze lze koeficient 4,5 zvýšit maximálně na číslo 5. Jednotlivé koeficienty odpovídající těmto obcím uvádím níže v přehledné tabulce.

Obrázek 3: Koeficienty pro výpočet sazby daně u stavebních pozemků

Počet obyvatel v obci / obec	Koeficient				
	Snížený obcí			Základní	Zvýšený obcí
≤1 000	-	-	-	1,0	1,4
> 1 000 ≤ 6 000	-	-	1,0	1,4	1,6
> 6 000 ≤ 10 000	-	1,0	1,4	1,6	2,0
> 10 000 ≤ 25 000	1,0	1,4	1,6	2,0	2,5
> 25 000 ≤ 50 000	1,4	1,6	2,0	2,5	3,5
> 50 000 + statutární města, Františkovy Lázně, Luhačovice, Mariánské Lázně, Poděbrady	1,6	2,0	2,5	3,5	4,5
Praha	2,0	2,5	3,5	4,5	5,0

Aktualizováno a převzato z: RADVAN, Michal. *Zdanění majetku v Evropě*. Praha, C. H. Beck, 2007. S. 69.

Za velmi zajímavou považuji v této souvislosti problematiku povahy obecně závazných vyhlášek a jejich působnosti. V poměrně nedávné době se vedly spory³⁷ o tom, zda je ukládání daňových povinností působností přenesenou či samostatnou. Pro první možnost by hovořil fakt, že daně a poplatky lze ukládat pouze na základě zákona³⁸, přičemž zákonodárným monopolem disponuje pouze stát, tedy státní správa. Dalším předpisem, který

³⁶ Srov. § 6 odst. 4 písm. b) zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění p. p.

³⁷ Srov. náleží Ústavního soudu ze dne 18. 11. 2002, sp. zn. Pl. ÚS 22/02.

³⁸ Srov. čl. 11 odst. 5 Listiny.

je nutno vzít v úvahu, je obecní zřízení, podle něhož jde vždy o samostatnou působnost, nestanoví-li zvláštní zákon, že se jedná o působnost přenesenou³⁹. Zákon o dani z nemovitostí ovšem oprávnění obce obsahuje v tom smyslu, že jí umožňuje regulovat výši koeficientu obecně závaznými vyhláškami, tedy projevem činnosti samosprávy dle čl. 104 odst. 3 Ústavy. V současné době je tedy oprávnění přiřazovat koeficienty jednotlivými obcemi svěřeno místní samosprávě v rámci její samostatné působnosti. „Vhodnost této daně jakožto objektu místního zdanění je zřejmá – v místě všichni vědí, kdo jakou nemovitost vlastní, a nemovitost je nemobilní, takže nemůže zdanění unikat transferem do působnosti jiné obce“⁴⁰. Myslím si, že regulace místních koeficientů obcemi není stanovováním daňové povinnosti jako takové, je jen její úpravou. Neodporuje tedy zmíněnému ustanovení Listiny, ale jistě by bylo z hlediska zákonodárce vhodné, aby byla tato pravomoc obce zakotvena *expressis verbis* v zákoně.

2.2 Daň ze staveb

V následující části se budu obdobným způsobem snažit analyzovat a objasnit jednotlivé konstrukční prvky daně ze staveb s tím, že poukážu především na odlišnosti právní úpravy vzhledem k dani z pozemků. Na úvod bych chtěla poznamenat, že na rozdíl od mnoha zemí světa u nás této dani podléhají nejen stavby určené k bydlení, nýbrž i ty sloužící k podnikatelským účelům.

2.2.1 Předmět daně ze staveb

Na úvod by jistě bylo vhodné si ujasnit, co můžeme zahrnovat pod pojem stavba. Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií⁴¹ za podmínky, že jsou se zemí spojena pevným základem⁴². Katastr nemovitostí tedy kromě pozemků eviduje i domy, byty, nebytové prostory či rozestavěné byty a budovy, s výjimkou staveb drobných, které předmětem evidence nejsou⁴³.

Ve velké míře se pojmu stavba věnuje též judikatura. Ústavní soud judikoval, že stavbu je nutno chápat jako nemovitou věc ve smyslu občanského zákoníku. „Podle konstantní judikatury obecných soudů je občanskoprávní pojem stavby třeba interpretovat

³⁹ Srov. § 8 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění p. p.

⁴⁰ KUBÁTOVÁ, K. *Daňová teorie a politika*. 5. aktualizované vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2010. S. 251.

⁴¹ § 2 odst. 3 z. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění p. p. – definice z hlediska práva veřejného

⁴² § 119 odst. 2 z. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění p. p. – definice z hlediska práva soukromého (věc v právním slova smyslu)

⁴³ § 27 písm. m) zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění p. p. – příkladem může být drobná stavba s jedním nadzemním podlažím, pokud její zastavěná plocha nepřesahuje 16 m a výška 4,5 m, která plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní

nezávisle na předpisech veřejného stavebního práva. Pro účely občanského práva je pojem stavba nutno vykládat staticky (tedy nikoli jako činnost), jako věc v právním smyslu, tedy jako výsledek určité stavební činnosti, který je způsobilý být předmětem občanskoprávních vztahů. Zákon o dani z nemovitosti užívá pojem stavba ve významu občanskoprávním. Pro tento význam hovoří jednak systematika zákona o dani z nemovitostí.

Kromě toho, má-li být poplatníkem daně ze staveb vlastník stavby, musí být stavba způsobilým předmětem vlastnického práva. Je proto nezbytné, aby byla věcí v právním smyslu. I toto zákonné určení poplatníka daně proto svědčí ve prospěch názoru, že stavbou ve smyslu zákona o dani z nemovitosti se rozumí nemovitá stavba ve smyslu občanskoprávním. Ačkoli daňové předpisy zcela jistě náleží k právu veřejnému, nelze mít za to, že mezi právem veřejným a soukromým je nepřekonatelná mez a že předpisy práva veřejného jsou aplikovatelné zcela bez ohledu na právo soukromé.⁴⁴

Veškeré stavby nacházející se na území České republiky, které budou předmětem této daně, můžeme pro lepší názornost rozdělit do pěti skupin.

Do první skupiny patří stavby, pro které byl vydán kolaudační souhlas⁴⁵. Těmi jsou například školy, nemocnice, stavby dopravní a občanské infrastruktury a stavby pro shromažďování většího počtu osob, u nichž kolaudační souhlas vydaný příslušným stavebním úřadem znamená schválení užívání stavby v souladu s jejím účelem. Ustanovení zákona však zmiňuje i stavby užívané před vydáním kolaudačního souhlasu, které ačkoli nejsou ještě dokončeny, podléhají dani ze staveb. Časově omezené povolení k tomuto předčasnému užívání může být vydáno v případě, je-li to bezpečné pro zdraví osob, zvířat i stav životního prostředí⁴⁶.

Dále podléhají dani i stavby způsobilé k užívání na základě oznámení⁴⁷ stavebnímu úřadu nebo stavby, které sice užívány jsou, ale tato skutečnost stavebnímu úřadu oznámena nebyla – jedná se tedy o protiprávní jednání.

Mezi stavby podléhající zdanění patří i ty, na které bylo vydáno kolaudační rozhodnutí, ale od první skupiny se odlišují tím, že v rozhodovacím procesu se postupovalo dle právní úpravy platné do 31. 12. 2006⁴⁸. „Dani podléhají rovněž stavby, které obecně kolaudačnímu rozhodnutí podléhaly, ale přestože byly či stále ještě jsou užívány, ve

⁴⁴ Nález Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 529/05-1 ze dne 19. 6. 2007.

⁴⁵ § 122 odst. 1 z. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění p. p.

⁴⁶ § 123 odst. 1 z. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění p. p.

⁴⁷ § 120 z. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění p. p.

⁴⁸ Blíže: RADVAN, M. *Zákon o dani z nemovitostí a předpisy související. Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2006. S. 100.

skutečnosti zkolaudovány nebyly. Jedná se o tzv. černé stavby užívané v rozporu se zákonem⁴⁹.

Dani podléhají také byty⁵⁰ evidované v katastru nemovitostí včetně podílu na společných částech domu (např. chodby, schodiště, sklepy). Nicméně byt není spojen se zemí pevným základem, jak vyžaduje díkce občanského zákoníku u pojmu nemovitost, a proto ani vlastník bytu není ve smyslu soukromého práva vlastníkem nemovitosti, nýbrž jen bytu, k němu patřícímu příslušnému podílu na společných prostorách domu, pozemku pod tímto domem, případně pozemku přilehlého.

Poslední skupinou spadající do vymezení předmětu daně ze staveb jsou nebytové prostory včetně podílu na společných částech stavby, které jsou evidovány v katastru nemovitostí⁵¹.

Je logické, že stavby, v nichž se nacházejí byty a samostatné nebytové prostory, dani podléhat nebudou, protože by se tak jednalo o dvojí zdanění jedné plochy. Dále jsou z předmětu daně vyňaty přehrady, vodárenské objekty či stavby sloužící veřejné dopravě (tedy dálnice, pozemní komunikace, letecké a drážní stavby). Nově nebudou předmětem zdanění ani v předchozí části zmíněné stavby zpevněných ploch pozemků.

2.2.2 Osvobození od daně ze staveb

Rozsah osvobození od daně ze staveb je podstatně širší než u daně z pozemků. U osvobození staveb lze opět zmínit případy, kdy je posuzovaná nemovitost ve vlastnictví státu, obce a kraje na jejich vlastním území, školská a zdravotnická zařízení, stavby sloužící k hromadné přepravě osob, přičemž výčet těchto osvobození je natolik široký, že zde raději odkážu na taxativní zákonnou úpravu⁵². Z tohoto výčtu je opět patrný záměr zákonodárce zvýhodnit celospolečenské zájmy.

Stejně tak zde existují dva režimy podle toho, zda je osvobození nutné nárokovat v daňovém přiznání, a zda je nárok na osvobození dočasný či trvalý. Jako příklad dočasného bych uvedla osvobození stavby na pět let od doby, kdy v ní došlo k provedení změny systému vytápění přechodem z pevných paliv na systém využívající obnovitelné energie solární, větrné, geotermální nebo biomasy. V tom spatřuji jistou snahu zákonodárce ekonomicky motivovat obyvatelstvo k environmentálně příznivějšímu chování. Oproti staré právní úpravě

⁴⁹ RADVAN, M. *Zákon o dani z nemovitostí a předpisy související. Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2006. S. 100.

⁵⁰ Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění p. p.

⁵¹ § 7 odst. 1 písm. e) zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění p. p.

⁵² § 9 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění p. p.

už od roku 2010 nejsou od daně osvobozeny novostavby obytných domů ani stavby zateplené, u nichž stavebními úpravami došlo ke snížení tepelné náročnosti stavby. Důvodová zpráva k novele zákona o dani z nemovitostí tuto změnu odůvodnila tak, že poplatníci, kteří bydlí v nových obytných domech nebo bytech a jsou osvobozeni od daně ze staveb, nepřispívají k úhradě veřejných služeb zajišťovaných obcemi, třebaže je plně využívají. Je třeba si uvědomit, že výdaje z obecních rozpočtů často souvisí mnohem více se zajištěním potřeb obyvatelů novostaveb než původních obyvatel.

Zákon pro osvobození většiny staveb stanovuje důležitou podmínku, a to že nesmějí být využívány k podnikatelské činnosti⁵³ nebo pronajímány⁵⁴.

Ojedinelé nejsou ani případy, kdy osvobození bude podléhat jen část stavby. „V takovém případě se nárok na osvobození zjistí z poměru, v jakém je výměra podlahové plochy v nadzemní části stavby podléhající osvobození k celkové výměře podlahové plochy nadzemní části stavby“⁵⁵.

Výpočet nároku na osvobození od daně ze staveb

Občanské sdružení zdravotně postižených občanů má v obytném domě v centru Bruntálu pronajato jedno nadzemní podlaží čtyřpodlažního obytného domu. Na základě § 9 odst. 1 písm. k) a odst. 2 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění p. p. bude tato část stavby v odpovídajícím poměru osvobozena.

Daň ze staveb vypočtená níže: 910 Kč

Celková podlahová plocha: $4 \times 107 \text{ m}^2 = 428 \text{ m}^2$

Podlahová plocha sloužící občanskému sdružení: $107 / 428 = 0,25$

Výše nároku na osvobození: $910 \times 0,25 = 228 \text{ Kč}$

Daňová povinnost: $910 - 228 = 682 \text{ Kč}$

2.2.3 Poplatníci daně ze staveb

Poplatníkem daně je zásadně vlastník stavby, jedná-li se o stavby ve vlastnictví státu, pak jím bude příslušná organizační složka (ministerstvo, jiný ústřední správní úřad, soudy, Nejvyšší kontrolní úřad, atd.) nebo státní organizace⁵⁶. V případě jejich pronájmu přechází daňová povinnost na nájemce stavby.

I v případě spoluvlastnictví stavby nebo bytu více spoluvlastníky, budou tito muset dostát své daňové povinnosti společně a nerozdílně⁵⁷ a podávat společně jediné daňové

⁵³ § 2 odst. 1 zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění p. p. – podnikání je soustavná činnost prováděná samostatně podnikatelem vlastním jménem a na vlastní odpovědnost za účelem dosažení zisku

⁵⁴ § 663 a násl. Zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění p. p.

⁵⁵ RADVAN, M. *Zákon o dani z nemovitostí a předpisy související. Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2006. S. 138.

⁵⁶ Zákon č. 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění p. p.

⁵⁷ Solidární odpovědnost ve smyslu § 511 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění p. p.

přiznání. Zaplatí-li jeden spoluvlastník daň za ostatní, je jejich povinnost splněna a spory o jejich případné vypořádání se budou řešit cestou soukromoprávní.

2.2.4 Stanovení daně ze staveb

U stanovení základu daně mohou nastat dvě situace. V případě staveb bude základem výměra půdorysu nadzemní části stavby v m² (de facto zastavěná plocha) podle stavu k 1. lednu příslušného zdaňovacího období. Půdorys můžeme u staveb bez svislé nosné konstrukce (tedy nosné zdi) definovat jako plochu ohraničenou průmětem obvodu stavby dotýkající se povrchu přilehlého pozemku ve vodorovné rovině. „U staveb se svislou nosnou konstrukcí se půdorysem rozumí průmět obvodového pláště na pozemek“⁵⁸.

V případě bytů je nutné reagovat nejen na plochu bytu, ale i na k němu náležející podíl na společných prostorách domu. Díky tomu tvoří základ daně z bytu výměra podlahové plochy bytu v m² vynásobená koeficientem 1,20 (označujeme jako upravenou podlahovou plochu). Jednotný koeficient tak poplatníkovi ulehčuje složité výpočty podílu na společných prostorách domu v daňovém přiznání.

Konečnou daň⁵⁹ opět vypočteme součinem popisovaného základu daně a příslušné sazby, která se následovně liší pro jednotlivé druhy staveb.

U obytných domů⁶⁰ činí základní sazba 2 Kč za 1m² zastavěné plochy – ostatní stavby (tzv. drobné stavby, které mají doplňkovou funkci k domu – např. kůlna, bazén) tvoří-li příslušenství k domu a přesahují-li výměru 16 m², jsou zpoplatněny rovněž sazbou 2 Kč za 1 m² zastavěné plochy. U nich se potom daň vypočítá pouze z výměry přesahující tuto hranici. Pokud bude převažující část domu využívána pro podnikatelské účely, bude dům považován za stavbu pro podnikatelskou činnost.

U staveb pro individuální rekreaci je sazba zvýšená, a to 6 Kč za 1m² zastavěné plochy. Pojem *sloužící k rekreaci* nacházíme definovaný v judikatuře. Podle rozsudku Krajského soudu v Hradci Králové nelze přisvědčit tomu, že domem k individuální rekreaci je dům, který neslouží k trvalému bydlení. „Z logiky toho jednoznačně vyplývá, že vyšší sazbou daně lze zatížit pouze ty rodinné domy, které mají stejné využití jako stavby pro individuální rekreaci, neboť je nepochybně mnoho případů, kdy dům sice neslouží k trvalému bydlení, ale zároveň neslouží ani k individuální rekreaci. Proto byl v ustanovení zákona o dani z

⁵⁸ RADVAN, Michal. *Zdanění nemovitostí v Evropě*. Praha: LexisNexis, 2005. S. 65.

⁵⁹ Pozn.: Zaokrouhlujeme ji na celé koruny nahoru, přičemž samotný základ daně se zaokrouhluje na celé koruny, případně m² nahoru - § 14 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění p. p.

⁶⁰ § 3 písm. b) vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu – za obytné domy se považují bytové domy, v nichž převažuje funkce bydlení, a rodinné domy.

nemovitostí použit termín *sloužící k rekreaci*, nikoliv *nesloužící k trvalému bydlení*. Je tedy pochybením správního orgánu, pokud mezi tyto dva pojmy dá rovnítko.“⁶¹

Další samostatnou skupinu tvoří garáže, nemůžeme je tedy považovat za příslušenství obytného domu. Garáže, které nejsou propojeny s obytným domem a jsou samostatně zkolaudovány, podléhají sazbě ve výši 8 Kč za 1m² zastavěné plochy. Běžně se však setkáváme s podzemními garážemi, kdy se s odkazem na zákonnou úpravu⁶² bude zdaňovat pouze vjezd a výjezd daní z pozemků, případně jejich nadzemní část.

V případech staveb a samostatných nebytových prostorů sloužících k podnikatelské činnosti, je pro správné stanovení sazby určující, jak výnosná ekonomická činnost je v nich vykonávána:

- zemědělská prvovýroba, lesní a vodní hospodářství jsou zpoplatněny základní, nezvýšenou sazbou 2 Kč za 1m² zastavěné plochy (resp. upravené podlahové plochy);
- stavby sloužící pro průmyslovou výrobu, stavebnictví, dopravu, energetiku a ostatní zemědělskou výrobu už spadají do vyšší sazby, a to 10 Kč za 1m² zastavěné plochy;
- zbytková kategorie, tedy ostatní podnikatelská činnost, podléhá rovněž sazbě 10 Kč za 1m² zastavěné plochy.

U ostatních staveb je sazba 6 Kč za 1m² zastavěné plochy a jako příklad můžeme uvést stavby sloužící zdravotnickým a školským účelům, ale i stodoly či chlévy.

Výčet nám uzavírají byty a samostatné nebytové prostory, jejichž sazba činí základní 2 Kč za 1m² zastavěné plochy.

Správným přiřazením sazby ke stavbě ale výpočet daně nekončí. Většinu budov přirozeně netvoří jen nadzemní podlaží, ale jedno a více dalších pater. Na tuto situaci zákon reaguje tím, že základní sazbu daně zvýší o 0,75 Kč za každé další nadzemní podlaží, přesahuje-li jeho zastavěná plocha dvě třetiny plochy původní. „Za první nadzemní podlaží se považuje každé konstrukční podlaží, které má úroveň podlahy nebo i její části do 0,80 m pod nejnižším bodem přilehlého terénu, není-li v projektové dokumentaci stanoveno jinak. Všechna podlaží umístěná nad tímto podlažím včetně účelově určeného podkroví se považují za další nadzemní podlaží“⁶³. Tohoto ustanovení se nepoužije u mezonetových bytů, u nichž základem daně zůstává upravená podlahová plocha.

⁶¹ Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové čj. 30 Ca 237/96-11 ze dne 31. 10. 2006.

⁶² § 10 odst. 1 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění p. p.

⁶³ § 11 odst. 2 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění p. p.

2.2.5 Zákonný koeficient

Při výpočtu daně z obytných domů, bytů a nebytových prostor se sazba daně navíc násobí koeficientem, který je jednotlivým obcím přiřazen na základě toho, kolik mají podle posledního sčítání lidu obyvatel. Koeficient je i reakcí na odlišnou hodnotu nemovitostí ve městech a na vesnicích. V níže umístěné tabulce uvádím pro připomenutí koeficienty stanovené obecně závaznou vyhláškou, které obec může zvýšit až o jednu kategorii, případně ho až o tři kategorie snížit. V Praze je koeficient 4,5 možné zvýšit maximálně na číslo 5, což také hlavní město učinilo.

Obrázek 4: Sazby daně ze staveb a koeficienty v České republice

Předmět daně ze staveb	Základní sazba v Kč/m ²	Zvýšená sazba (další patro) v Kč/m ²	Násobící koeficienty		
			Podle počtu obyvatel	Obecní	NP, zóna I. CHKO
Obytný dům	2	+ 0,75*	x 1,0 – 5,0	-	-
Příslušenství k obytnému domu nad 16 m ²	2	+ 0,75*	x 1,0 – 5,0	-	-
Rekreační stavby a domy	6	+ 0,75*	-	žádný / 1,5	x 2,0
Doplňkové stavby k rekreaci	2	+ 0,75*	-	žádný / 1,5	x 2,0
Garáže	8	+ 0,75*	-	žádný / 1,5	-
Stavby pro podnikatelskou činnost - zemědělství	2	+ 0,75**	-	žádný / 1,5	-
Stavby pro podnikatelskou činnost - průmysl	10	+ 0,75**	-	žádný / 1,5	-
Stavby k ostatnímu podnikání	10	+ 0,75**	-	žádný / 1,5	-
Ostatní stavby	6	+ 0,75*	-	-	-
Byty a samostat. nebyt. prostory	2	-	x 1,0 – 5,0	-	-

Aktualizováno a převzato z: RADVAN, Michal. *Zdanění nemovitostí v Evropě*. Praha: LexisNexis, 2005. S. 70.

* pokud zastavěná plocha nadzemního podlaží přesahuje 2/3 zastavěné plochy

**

Příklad výpočtu daně ze staveb u dvoupodlažního rodinného domu:

Obytný dům o zastavěné ploše 107 m², přízemí a 3 nadzemní podlaží. Katastrální území: Bruntál – základní koeficient podle velikosti obce: 2,0. Místní koeficient stanovený obcí: 1,0.

Základ daně: 107 m²

Základní sazba: 2 Kč/m²

Sazba za každé další nadzemní podlaží: 0,75 Kč/m²

Zákonný koeficient (obec do 25.000 obyvatel): 2

Místní koeficient na území města Bruntál nebyl zaveden, proto: 1

Výpočet daně: $[107 \times (2 + 0,75 + 0,75 + 0,75) \times 2] \times 1 = 910 \text{ Kč}$

Obdobně je obec oprávněna stanovit koeficient ve výši 1,5 u staveb pro individuální rekreaci a rodinné domy pro individuální rekreaci, u samostatně stojících garáží a dále u staveb a samostatných nebytových prostorů sloužících k podnikání.

Zvláštní situace nastane, pokud se rekreační stavba bude nacházet v národním parku nebo zóně I. chráněné krajinné oblasti⁶⁴. Poplatník totiž bude muset obecní koeficient vynásobit nejdříve koeficientem 2,0 a tímto výsledkem pak násobit sazbu daně.

Příklad výpočtu daně u rekreační stavby situované v zóně I. chráněné krajinné oblasti

Výměra zastavěné plochy a základ daně: 70 m²

Základní sazba: 6 Kč/m²

Zákonný koeficient u obce do 1 000 obyvatel: 1,0

Obecní koeficient pro stavby k individuální rekreaci: 1,5

Koeficient pro I. zónu CHKO: 2,0

Daň ze staveb: $70 \times 6 \times 1,0 \times (1,5 \times 2,0) = 1.260 \text{ Kč}$

2.3 Místní koeficient

Mimo zmíněného zákonného koeficientu u pozemků a staveb mohou obce obecně závaznou vyhláškou stanovit též místní koeficient ve výši 2, 3, 4 nebo 5, který se bude vztahovat na všechny nemovitosti v obci kromě orné půdy, zahrad, chmelnic, vinic, trvalých travních porostů a ovocných sadů. Místní koeficient tak není zakotven v zákoně, je pouhým oprávněním, které obec může či nemusí využít ke zvýšení svých příjmů. Značná ekonomická výhoda při zavedení je však zřejmá. Zásadní rozdíl spatřuji v tom, že místním koeficientem se násobí až daň z pozemků a staveb, nikoli sazba. Vzhledem ke skutečnosti, že místní koeficient (a nejen on) je velmi provázán s praxí, budu mu věnovat následující výklad v prakticky zaměřené kapitole.

⁶⁴ Příloha zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění p. p.

3 PRAKTICKÁ APLIKACE DANĚ Z NEMOVITOSTÍ VE VYBRANÝCH OBCÍCH ČESKÉ REPUBLIKY

Daň z nemovitostí je jedinou daní, která má vazbu výlučně na rozpočet obce⁶⁵. Zákonodárce svěřil obcím velkou míru pravomocí v oblasti zavádění a úpravy koeficientů týkajících se této daně. Při jejich stanovování tak záleží jen a pouze na obci a jejích specifických zájmech. V následující části jsem se zabývala důvody pro zavedení nebo naopak nezavedení místních koeficientů a jejich vlivem na rozpočty obcí. Pro to je v první řadě důležité, aby si obce stanovily své priority, to znamená, z jakého druhu nemovitostí by mohly mít nejvyšší příjem – zda mají na svém katastrálním území velké procento rekreačních staveb, rozlehlé průmyslové objekty, nebo zda může být zdrojem příjmu vysoké procento právnických osob vykonávajících v obci svou podnikatelskou činnost.

3.1 Zavádění místního koeficientu obcemi

Město Vrbno pod Pradědem, ze kterého pocházím, chtělo zavést místní koeficient ke zvýšení výnosů daně z nemovitostí obecně závaznou vyhláškou č. 5/2009 Sb., avšak s účinností od 1. 1. 2010 byl zákonem č. 362/2009 Sb. změněn zákon č. 338/1992 Sb. o dani z nemovitostí tak, že byly zdvojnásobeny sazby daně z pozemků uvedené v § 6 odst. 2 zákona o dani z nemovitostí - tj. zastavěné plochy a nádvoří, stavební pozemky a ostatní plochy (novela byla součástí tzv. Janotova balíčku). Na tuto skutečnost musela obec zareagovat tak, že vyhlášku ještě před nabytím její účinnosti zrušila, neboť by pro občany znamenala 200%ní nárůst daně z nemovitostí. Ačkoli chtěla obec zavedením místního koeficientu zvýšit své příjmy z této daně, usoudila, že výše daně byla pro poplatníky neúnosná.

Pro zajímavost uvádím přehled celkových příjmů města Vrbna pod Pradědem za několik posledních období, výnosy daně z nemovitostí a na jejich základě vypočtený podíl této daně na celkových příjmech. Myslím si, že z tabulky je patrné nejen to, jak se příjmy zvýšily po zdvojnásobení zákonných sazeb v roce 2010, ale i fakt, že výnosy daně jsou pro obec velmi marginální vzhledem k ostatním příjmovým položkám. Proto se dá v blízké době očekávat zavedení místního koeficientu za účelem zvýšení obecních příjmů. S tím je ale spojena velká vlna nevole občanů, u nichž je daň z nemovitostí celkově velmi negativně vnímána. Jak už jsem zmínila na začátku práce – dani z příjmů podléhá odměna za vykonávanou pracovní činnost, dani z přidané hodnoty pak veškerý stavební materiál

⁶⁵ § 4 odst. 1 písm. a) zákona č. 243/2000 Sb., o rozpočtovém určení daní, ve znění p. p.

pořízený při stavbě nemovitosti a nakonec i samotná nemovitost spadající pod daň z nemovitosti.

Obrázek 5: Podíl daně z nemovitostí na celkových příjmech města Vrbna pod Pradědem

Rok	Celkové příjmy obce	Výnosy daně z nemovitostí	Podíl na příjmech obce
2006	112 301 073,81 Kč	1 874 000, 00 Kč	1,67 %
2007	121 085 513, 03 Kč	1 746 852, 44 Kč	1,44 %
2008	111 286 097,44 Kč	1 877 156, 31 Kč	1,68 %
2009	104 064 776,18 Kč	1 771 367, 52 Kč	1,70 %
2010	102 371 656,96 Kč	2 597 609, 67 Kč	2,54 %
2011	122 125 828,32 Kč	2 669 864, 42 Kč	2,19 %

Zdroj: autorka na základě informací poskytnutých vedoucí finančního odboru Městského úřadu ve Vrbně pod Pradědem

Budeme-li se zabývat místním koeficientem z celorepublikového hlediska, zjistíme, že ho na svém území zavedlo 419 obcí, aniž by záleželo na jejich velikosti. Na webových stránkách České daňové správy jsem vyhledala, že nejčastěji obce zavádí koeficient s hodnotou 2,0. 41 obcí přistoupilo ke koeficientu 3,0 a koeficient 4,0 jsem našla pouze u čtyř obcí. Nejvyšší koeficient 5,0 zavedlo 18 obcí, ze kterých bych příkladem jmenovala obce Staré Hamry, Stonava, Čeladná, Boží Dar, Dukovany nebo Temelín. Zajímavým zjištěním pro mne bylo, že ne vždy se údaje České daňové správy shodují s reálnou skutečností. Například starosta obce Bílá mi sdělil, že místní koeficient zaveden není a nikdy nebyl, přestože internetové stránky České daňové správy uvádí u této obce koeficient 5,0. Přesvědčila jsem se tedy, že skutečný koeficient bychom si měli raději ověřovat pomocí účinných obecně závazných vyhlášek konkrétní obce.

Od zaměstnankyně Obecního úřadu Staré Hamry jsem získala informace o zavedení tohoto koeficientu zastupitelstvem s účinností od 1. 1. 2010. Obec s 580-ti obyvateli se rozkládá na 8.345 hektarech, z čehož většinu této plochy tvoří lesy. Trvale bydlícím občanům je rozdíl mezi koeficientem 3,0 (zavedeným předchozí obecně závaznou vyhláškou č. 2/2008) a současným koeficientem 5,0 vrácen již druhým rokem na základě uzavřené smlouvy. Celkové výnosy daně z nemovitostí činí okolo 4,5 mil. Kč, což je téměř dvojnásobná částka oproti již zmíněnému Vrbnu pod Pradědem, které s necelými šesti tisíci obyvatel získává z této daně cca. 2,5 mil. Kč. V obci prý nejsou žádné sjezdovky ani jiná zařízení turistického ruchu, z nichž by obec měla výraznější příjem, a tak je výnos z této daně hlavním způsobem, jak v obci Staré Hamry zajistit opravu starého obecního vodovodu.

Naopak předseda finanční komise dvoutisícové obce Stonava mi sdělil, že maximální koeficient 5,0 byl zaveden z důvodu velkého podílu právnických osob na celkové dani. V roce 2011 činil podíl daně z nemovitostí 21% veškerých příjmů obce, tedy v porovnání s Vrbnem pod Pradědem téměř desetinásobek!

U obcí jako Temelín či Dukovany se mi vyjádření zástupců nepodařilo získat, ale důvod zavedení nejvyššího koeficientu je zcela zřejmý. Na jejich území se nachází rozsáhlé stavby jaderných elektráren, které jsou jistě stálým zdrojem vysokých příjmů.

3.2 Komparace výsledné daně ve vybraných obcích ČR

Na tomto místě bych chtěla na příkladu stejné nemovitosti porovnat, jak se výsledná daň bude lišit v závislosti na tom, ve které obci České republiky se tato nemovitost nachází. Po získání všech relevantních údajů jsem pro každou obec daň vypočítala a výsledky jsem vzestupně seřadila do níže uvedené tabulky.

Jako vzorový příklad jsem zvolila byt o výměře 80 m², tedy o klasické dispozici 3+1, který je v osobním vlastnictví, s podílem na společných prostorách domu, čemuž odpovídá koeficient 1,20 (tzv. upravená podlahová plocha). Úvodní řádky tak budou u každé obce identické. Lišit se budou pouze údaje označené kurzívou.

Obrázek 6: Srovnání daně z nemovitostí ve vybraných obcích České republiky

Katastrální území	Vrbno pod Pradědem	Olomouc - město	Opava - město	Temelín	Hradec Králové
Kód katastrálního území	786080	710504	711560	765805	646873
Výměra podlahové plochy (m ²)	80	80	80	80	80
Koeficient u jednotek R	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20
Základ daně (m ²)	96	96	96	96	96
Základní sazba daně (Kč/m ²)	2	2	2	2	2
<i>Koeficient podle počtu obyvatel</i>	<i>1,6</i>	<i>3,5</i>	<i>2</i>	<i>1</i>	<i>2</i>
<i>Sazba daně (Kč/m²)</i>	<i>3,2</i>	<i>7</i>	<i>4</i>	<i>2</i>	<i>4</i>
<i>Daň ze staveb (Kč)</i>	<i>308</i>	<i>672</i>	<i>384</i>	<i>192</i>	<i>384</i>
<i>Místní koeficient</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>2</i>	<i>5</i>	<i>3</i>
<i>Výsledná daň (Kč)</i>	<i>308</i>	<i>672</i>	<i>768</i>	<i>960</i>	<i>1152</i>

4 SPRÁVA DANĚ Z NEMOVITOSTÍ

Obecně se správou rozumí postup správců daně, jehož cílem je správné zjištění a stanovení daní a zabezpečení jejich úhrady⁶⁶. Daňový řád upravuje tento celý tento postup, avšak zákon o dani z nemovitostí obsahuje určitá specifická ustanovení vztahující se k této dani, která v daňovém řádu nenalezneme. Pojednávají zejména o zdaňovacím období, o podávání daňového přiznání nebo o splatnosti daně.

4.1 Zdaňovací období

Zdaňovacím obdobím pro daň z nemovitostí je kalendářní rok. Tato daň je tedy jako jediná vyměřována na příslušný rok dopředu, což ji odlišuje od ostatních daní české daňové soustavy. Pro zdanění je rozhodující stav k 1. lednu příslušného zdaňovacího období. Nastanou-li v průběhu aktuálního zdaňovacího období rozhodné změny, nebude se k nim přihlížet. „Nemovitosti se zdaňují vždy podle stavu k 1. lednu běžného roku, a to bez ohledu na to, k jakým změnám v průběhu roku dojde“⁶⁷ (změna zastavěné plochy u staveb, zvýšení počtu podlaží, změna využití stavby, prodej nemovitosti). Nastanou-li tedy rozhodné změny pro vyměření daně v průběhu daného roku, daňové přiznání se podává až na další zdaňovací období. Uvedme si příklad. Pokud vlastník prodá byt 1. 2. 2012, je poplatníkem daně z nemovitostí po celé zdaňovací období roku 2012 a nový vlastník bude podávat nové daňové přiznání na své jméno až na zdaňovací období roku 2013.

4.2 Daňové přiznání

Základní povinností daňového subjektu je povinnost tvrzení. Tu poplatník splní tím, že řádně a včas podá daňové přiznání, tedy místně příslušnému správci daně⁶⁸ do 31. ledna. S odvoláním na daňový řád je možné podat přiznání bez pokuty za opožděné tvrzení daně ještě 5 pracovních dnů po termínu pro jeho odevzdání⁶⁹. Při postupu správce daně mě velmi zaujala skutečnost, jakým způsobem lze ověřit správnost uvedeného tvrzení poplatníka. Finanční úřad má totiž k dispozici satelitní snímky, na jejichž základě a s pomocí katastru nemovitostí může zjistit skutečné umístění nemovitostí a svá zjištění může opřít i o výsledky případného místního šetření. Bude-li poplatník vlastnit více nemovitostí v územních obvodech

⁶⁶ § 1 odst. 2 zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění p. p.

⁶⁷ SKÁLA, Milan. *Daňové povinnosti vlastníků nemovitostí*. Ostrava: Sagit, 1999. S 302.

⁶⁸ § 13 odst. 2 zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění p. p. – je-li předmětem daně nemovitost, je ke správě daní místně příslušný správce daně, v jehož obvodu územní působnosti se nemovitost nachází

⁶⁹ § 250 odst. 1 zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění p. p.

několika finančních úřadů, podá daňové přiznání u každého z nich. Jde-li o formu podání, má poplatník na výběr: klasickou písemnou formou na předepsaném tiskopise Ministerstva financí ČR, nebo prostřednictvím elektronického podání, čehož v poslední době využívá čím dál více poplatníků. Šetří tím jednak svůj čas, přispívají k rychlejšímu zpracování daňových přiznání na finančních úřadech a elektronické formuláře navíc i kontrolují správnost propočtu, což mnoho poplatníků při vyplňování přiznání jistě ocení. „Kromě toho lze vyplněné daňové přiznání zaslat elektronicky na finanční úřad, a to buď prostřednictvím daňového portálu České daňové správy, nebo datové schránky. Samozřejmě zůstává i možnost daňové přiznání pouze elektronicky vyplnit, poté vytisknout a zaslat na finanční úřad poštou nebo doručit osobně“⁷⁰. Dnem podání je pak den, kdy poplatník podá přiznání přes daňový portál nebo datovou schránku, případně den podání zásilky u provozovatele poštovních služeb.

Daňové přiznání ale poplatník nemusí podávat každý rok. Pokud jsou z minulých let známy rozhodné skutečnosti pro vyměření daně a k 1. lednu nedošlo ke změnám majícím vliv na výši daňové povinnosti, přiznání se nepodává. Bude tomu tak rovněž v případech, kdy dochází pouze ke změně sazeb daně z pozemků a staveb novelizací zákona, ke změně průměrné ceny půdy stanovené vyhláškou Ministerstva zemědělství, změní-li se koeficient stavebního pozemku anebo dojde-li k zániku nároku na osvobození od daně uplynutím zákonem stanovené lhůty.

Nastanou-li však okolnosti odlišné od předchozího zdaňovacího období, nebo v případě změny poplatníka, je poplatník povinen daň do 31. ledna přiznat. Může se tak stát podáním nového daňového přiznání, nebo v praxi běžnějšího dílčího daňového přiznání, v němž poplatník uvede pouze nastalé změny a vypočítá celkovou daň. Změnu údajů v daňovém přiznání (např. novou adresu či číslo bankovního účtu) je poplatník povinen oznámit příslušnému správci daně do 30 dnů ode dne, kdy tyto skutečnosti nastaly.

Zákon řeší i problém nových vlastníků, kteří nabyli nemovitosti, ale o návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí nebylo rozhodnuto do 31. prosince. Takovému vlastníkovi je umožněno podat daňové přiznání nejpozději do konce třetího měsíce následujícího po měsíci, v němž byl zapsán vklad práva vlastnického do katastru nemovitostí⁷¹.

Judikatura je podle mého názoru v oblasti přechodu daňových povinností při změnách vlastníka a s tím souvisejících nedoplatků velmi bohatá. Za všechny zmíním následující.

⁷⁰ ČESKÁ DAŇOVÁ SPRÁVA. *Daňová přiznání podávejte elektronicky* [online]. Ministerstvo financí České republiky, 11. ledna 2010 [cit. 28. února 2012]. Dostupné na http://cds.mfcr.cz/cps/rde/xchg/cds/xsl/dane_elektronicky_10143.html?year=0.

⁷¹ § 13a odst. 10 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění p. p.

V rozsudku Nejvyššího správního soudu se jednalo o spor, v něm byla žalobci uložena povinnost zaplatit daňový nedoplatek za obchodní společnost, která nemovitost vlastnila v předchozím období. Žalobce nesouhlasil s tím, že daňovým poplatníkem daně z nemovitostí je po celé zdaňovací období pouze ta osoba, která nemovitost vlastnila k 1. 1. daného kalendářního roku, bez ohledu na další změny v jejich vlastnictví.

Soud dospěl k závěru, že „za ústavně konformní výklad, slučitelný se zásadami daňového práva, je nutno v projednávané věci považovat pouze takový, podle něhož dojde-li v průběhu zdaňovacího období ke změně vlastnických práv k nemovitostem, přechází povinnost uhradit případný daňový nedoplatek počínaje 1. lednem následujícího zdaňovacího období na nového poplatníka toliko ve smyslu přechodu procesní a nikoliv hmotněprávní povinnosti. To konkrétně znamená, že daňovým poplatníkem se stává subjekt již okamžikem nabytí vlastnictví k nemovitosti, nikoliv teprve 1. lednem následujícího zdaňovacího období, kdy mu teprve vznikne povinnost uhradit případný daňový nedoplatek.“⁷²

4.3 Splatnost daně

U splatnosti daně z nemovitostí mohou nastat dvě situace:

- provozuje-li poplatník zemědělskou výrobu nebo chov ryb⁷³, je mu umožněno zaplatit daň ve dvou stejných splátkách, a to do 31. srpna a do 30. listopadu běžného zdaňovacího období – zajímavé pro mě bylo zjištění, že tyto termíny mají svůj historický původ související se sklizní zemědělských produktů v těchto obdobích – proto je zemědělcům umožněno platit daň až po získání příjmů plynoucích z úrody;
- u ostatních poplatníků je pouze první datum stanoveno dřívějším termínem, a to do 31. května.

Nepřesáhne-li výše daně částku 5.000 Kč, může být zaplacená najednou, a to nejpozději do 31. května běžného zdaňovacího období. Tímto způsobem může být samozřejmě zaplacená i vyšší daň, přičemž rozdíl mezi těmito dvěma částkami nebude považován za přeplatek⁷⁴ ve smyslu daňového řádu a nelze ho použít na úhradu případného nedoplatku na jiné dani.

⁷² Rozsudek NSS ČR sp. zn. 2 Afs 175/2005-61 ze dne 2. 3. 2006. Obdobně i rozsudek NSS sp. zn. 2 Afs 28/2005-55 ze dne 15. 2. 2006.

⁷³ Zákon č. 252/1997 Sb., o zemědělství, ve znění p. p.

⁷⁴ § 154 zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění p. p.

5 ÚVAHY DE LEGE FERENDA

Oblast daní je charakteristická svou nestálostí, právní úprava jednotlivých daní podléhá častým novelizacím, a tak je orientace v aktuálních údajích mnohdy velmi komplikovaná. Proto i jakékoli prognózy o směřování této daně do budoucna budou pouhou spekulací, která se může, či nemusí realizovat, a tyto prognózy budou do velké míry ovlivněny politickým děním a cíli vládnoucích politických stran.

Po pročetí odborných článků se budu snažit nastínit nejpálčivější problémy, které současnou daň z nemovitostí ovlivňují, a chtěla bych poukázat na možné způsoby řešení, aby se tato daň stala do budoucna efektivnější.

Zásadní změnou, kterou chce od roku 2014 prosadit současný ministr financí Miroslav Kalousek, je zvýšení daně podle ceny pozemku. „Záměr vychází z předpokladu, že by města byla rozdělena do několika zón, kterým by jednotlivá obecní zastupitelstva mohla přiřazovat různé koeficienty pro výpočet daně z nemovitosti,“⁷⁵ řekl Kalousek Lidovým novinám. Ceny v jednotlivých lokalitách by se tak určovaly podle cenových map, které by byly odvozeny od cen v daném místě obvyklých – nárůst daně by se tak dal očekávat zejména v atraktivních dražších čtvrtích měst. „Tyto mapy by se měly za využití ministerské metodiky stát pro obce nástrojem, jak na svém území spravedlivěji stanovovat základ daně pro pozemky i nemovitosti. V pravomoci obcí by přitom bylo rozdělit své území do více zón, v nichž by pro stanovení koeficientu daně z nemovitostí bylo zohledněno například napojení zóny na inženýrské sítě, jak je život (i ceny nemovitostí) v zóně například ovlivněn blízkostí čistírny odpadních vod, skládky, apod. Stanovování zón by se v obcích projednávalo s občany zhruba stejnou procedurou, jaká dnes platí pro územní plánování.“⁷⁶ Stanovení vyšších daní v centrech měst by však mohlo znamenat další odliv obyvatel z měst do satelitních městeček na jejich okrajích, kde by daně byly podstatně nižší.

Jiří Nekovář, prezident Komory daňových poradců a člen Národní ekonomické rady vlády, ale varuje před tím, aby příjem z daně skutečně plynul pouze do rozpočtu obce na zkvalitnění jejího prostředí, a stát jí o tento příjem nekrátil dotace.

Ing. Oldřich Vlasák, poslanec Evropského parlamentu, se vyjadřoval k nutnosti reformy daně z nemovitostí následovně. Zastává se toho, aby byl obcím ponechán dostatečný prostor pro aplikaci daňových sazeb a koeficientů, neboť jejich zákonné omezování подрývá

⁷⁵ ČESKÁ TISKOVÁ KANCELÁŘ. *Kalousek chce vyšší daň. Kdo bydlí lépe, ať zaplatí víc.* [online]. týden.cz, 3. 10. 2011 [cit. 9. března 2012]. Dostupné na <http://www.tyden.cz/rubriky/byznys/cesko/kalousek-chce-vyssi-dan-kdo-bydli-lepe-at-zaplati-vic_213651.html>.

⁷⁶ HOLMES, Alena. *Daň z nemovitostí: kam míří?* [online]. moderniobec.iHned.cz, 5. 3. 2012, [cit. 9. března 2012]. Dostupné na <<http://moderniobec.ihned.cz/c1-40827870-dan-z-nemovitosti-kam-miri>>.

rozhodovací pravomoc obecních zastupitelstev. „Navíc žádné ministerstvo či poslanec nezná situaci v určité obci lépe než její starosta či starostka. A právě volení představitelé by měli být schopni vysvětlit svým voličům, proč daně zvyšují i s rizikem, že nebudou opět zvoleni.“⁷⁷

S dalším otazníkem je spojena i správa daně. Jak známo, daň z nemovitostí je spravována finančními úřady i přes to, že její výnos neplyne ani z části do státního rozpočtu. V roce 2010 se sice na této dani vybralo 6,4 mld. Kč, ale nutná administrativa s tím spojená stála 1,02 mld. Kč (15,94 % jejího výnosu)!

Veškeré náklady na správu tedy nese stát, ačkoli obec je výlučným beneficiářem. Daň z nemovitostí tak už nyní může být považována za místní daň. Existují názory, aby daň z nemovitostí byla spravována výhradně obcemi, respektive společně obcemi a kraji, které by vykonávaly dohled namísto státu. Pro tyto územní samosprávné celky by to ale znamenalo nové povinnosti, potřebu nových zaměstnanců a značný nárůst administrativní agendy.

Jsem přesvědčena o tom, že zvyšování daní, včetně té z nemovitostí, se v nejbližší době nevyhneme. Česká daň z nemovitostí je jednou z nejnižších v celé Evropě a i přesto, že se její výnos v posledních letech výrazně zvýšil, nesehrává její podíl v příjmech obce výraznější roli. Navíc jsem na pochybách, co se týče spravedlivosti jejího navyšování. Jsem tak zastáncem jakéhosi progresivního zdanění, které by reflektovalo velikost vlastněných nemovitostí a jejich výnosnost. Případně mi totiž velmi nespravedlivé, aby drobný zemědělec obhospodařující nekvalitní půdu s minimálním ziskem byl posuzován stejným způsobem jako nadnárodní řetězec zhoršující životní prostředí obce.

⁷⁷ VLASÁK OLDŘICH. *Daně z nemovitostí: zvýšit, zrušit nebo reformovat?* zpravy.ods.cz, 22. 2. 2010 [cit. 10. března 2012]. Dostupné na <<http://zpravy.ods.cz/prispevek.php?ID=12625>>.

ZÁVĚR

Předkládaná bakalářská práce se zaměřuje na problematiku daně z nemovitostí, jejíž právní úprava je obsažena v zákoně č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů. Při zpracovávání bakalářské práce jsem vycházela především z aktuálního znění tohoto zákona a z právních předpisů s nemovitostmi souvisejícími. Zdrojem informací mi byla rovněž judikatura soudů České republiky, internetové zdroje a odborná literatura, u níž jsem se však v důsledku časté novelizace zákona o dani z nemovitostí setkala s neaktuálními a zastaralými údaji.

V úvodu jsem si kladla za hlavní cíl provést rozbor současné právní úpravy daně z nemovitostí, tedy z pozemků i ze staveb, zabývat se jejím významem, který se promítá především do úrovně obecních rozpočtů, a popsat funkci této daně. Za tímto účelem jsem práci koncipovala nejen na teoretické, ale z části i na praktické úrovni.

V první kapitole jsem definovala základní pojmy daňového práva a základní prvky daňově-právního vztahu, vymezila jsem daňovou soustavu České republiky a v jejím rámci jsem charakterizovala daň z nemovitostí jako daň přímou, majetkovou, opakující se a výlučnou, neboť celý její výnos plyne do rozpočtu obce, na jejímž katastrálním území se příslušná nemovitost nachází. Obecný výklad jsem ukončila stručným historickým vývojem daně na českém území.

Stěžejní část práce jsem věnovala výkladu jednotlivých ustanovení zákona o dani z nemovitostí. Pozitivní vymezení daně z pozemků jsem doplnila o názorné příklady reflektující jejich rozdílné zdanění podle druhu pozemku (např. orná půda, intenzifikační rybníky). Pozornost jsem soustředila i na aktuální problematiku zpevněných ploch užívaných k podnikatelské činnosti nebo v souvislosti s ní, které zákonodárce zavedl do zákona s účinností od 1. 1. 2012.

Dále jsem se zaměřila na jednotlivé konstrukční prvky daně ze staveb a na stanovení výsledné daně, jejíž výše závisí na výměře zastavěné plochy a příslušné daňové sazbě. Odvíjí se i od koeficientu, který zákon zavádí v závislosti na počtu obyvatel obce podle posledního sčítání lidu, a v neposlední řadě též od místního koeficientu, jehož zavedení je fakultativní. Obcím je umožněno zavést ho ve výši 2, 3, 4 nebo 5 a ve své práci uvádím, kolik obcí v České republice přistoupilo k jeho zavedení, z jakého důvodu a jakým způsobem tento koeficient ovlivnil výši výnosů daně z nemovitostí do obecních rozpočtů. Tento podíl dále srovnávám s obcemi, které koeficient zatím nezavedly.

Neopomenula jsem ani téma správy daní, podávání daňového přiznání a ustanovení zákona týkající se splatnosti daně.

V následující části práce se věnuji praktické aplikaci zákonných ustanovení v praxi. Za tímto účelem jsem oslovila kompetentní osoby několika obecních úřadů, popř. územních finančních orgánů, jejichž vyjádření pro mě byla hodnotným zdrojem informací.

Zakončení práce nastiňuje návrhy právní úpravy de lege ferenda a odkazuje na názory představitelů české politické scény a odborníků na daňové právo. Se zájmem tak budu sledovat, jakým směrem se daň z nemovitostí bude do budoucna ubírat a na základě jakých kritérií bude stanovována její výše.

Psaní této práce mě obohatilo o mnoho nových odborných poznatků a na jejich základě se domnívám se, že se mi podařilo dosáhnout cíle stanoveného v úvodu práce. V budoucnu by bylo jistě přínosné rozšířit tuto práci zejména o komparaci se zahraniční daňově-právní úpravou.

Na úplný závěr bych chtěla citovat výrok Oldřicha Vlasáka, nad jehož obsahem by se měl každý z nás, i ten největší odpůrce této daně, zamyslet. „Nacházíme se v době, kdy obce zaznamenávají ve srovnání s předchozími lety podstatný pokles sdílených daňových příjmů. Na straně druhé rostou požadavky občanů, neboť většina z nás chce jezdit po opravených silnicích, mít možnost vyjít si s dětmi na hezké a bezpečné hřiště či mít kam vysypat svůj odpadkový koš. Obce zajišťují velké procento služeb, které dnes a denně využíváme, a o jejichž financování často ani nepřemýšlíme. Budoucnost daně z nemovitostí je do jisté míry také budoucnost kvality života v obcích.“⁷⁸

⁷⁸ VLASÁK OLDŘICH. *Daně z nemovitostí: zvýšit, zrušit nebo reformovat?* zpravy.ods.cz, 22. 2. 2010 [cit. 10. března 2012]. Dostupné na <<http://zpravy.ods.cz/prispevek.php?ID=12625>>.

POUŽITÉ ZDROJE

Literaura:

BAKEŠ, Milan a kol. *Finanční právo*. 5. upravené vydání. Praha: C. H. Beck, 2009. 567 s.

MARKOVÁ, Hana. *Daňový receptář. Daň z nemovitostí*. Praha: LexisNexis, 2004. S. 368.

RADVAN, Michal a kol. *Finanční právo a finanční správa. Berní právo*. Brno: Doplněk a Masarykova univerzita – Právnická fakulta, 2008. 509 s.

RADVAN, Michal. *Zákon o dani z nemovitostí a předpisy související. Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2006. 358 s.

RADVAN, Michal. *Zdanění majetku v Evropě*. Praha, C. H. Beck, 2007. 396 s.

RADVAN, Michal. *Zdanění nemovitostí v Evropě*. Praha: LexisNexis, 2005. 101 s.

SKÁLA, Milan. *Daňové povinnosti vlastníků nemovitostí*. Ostrava: Sagit, 1999. S

TEKLÁ, Anna. *Zákon o dani z nemovitostí s komentářem*. Poradce, 2012, č. 8. S. 13 – 43.

Legislativa:

Zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky, ve znění p. p.

Zákon č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod, ve znění p. p.

Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění p. p.

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění p. p.

Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění p. p.

Zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve p. p.

Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění p. p.

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění p. p.

Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění p. p.

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

Judikatura:

Nález Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 529/05-1 ze dne 19. 6. 2007.

Rozsudek NSS ČR čj. 5 Afs 24/2008-63 ze dne 25. 9. 2008.

Rozsudek NSS ČR sp. zn. 2 Afs 175/2005-61 ze dne 2. 3. 2006.

Internetové zdroje:

ČESKÁ DAŇOVÁ SPRÁVA. *Přehled koeficientů daně z nemovitostí platných k 1. 1. 2012* [online]. Ministerstvo financí České republiky, 29. 12. 2011 [cit. 5. 3. 2012]. Dostupné na <http://cds.mfcr.cz/cps/rde/xchg/cds/xsl/legislativa_metodika_14835.html>.

ČESKÁ DAŇOVÁ SPRÁVA. *Fotovoltaické elektrárny a daň z nemovitostí* [online]. Ministerstvo financí České republiky, 10. 6. 2010 [cit. 1. 3. 2012]. Dostupné na <http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/dane_cla_59830.html?page=10&year=2010>.

ČESKÁ TISKOVÁ KANCELÁŘ. *Kalousek chce vyšší daň. Kdo bydlí lépe, ať zaplatí víc.* [online]. týden.cz, 3. 10. 2011 [cit. 9. 3. 2012]. Dostupné na <http://www.tyden.cz/rubriky/byznys/cesko/kalousek-chce-vyssi-dan-kdo-bydli-lepe-at-zaplati-vic_213651.html>.

Rozhovor s Jiřím Nekovářem: Zvýšení daně z nemovitostí. Člen NERV Jiří Nekovář se vyjadřuje k možnému nárůstu daně z nemovitostí. ČRo 1 Radiožurnál, 3. 10. 2011 [cit. 9. 3. 2012]. Dostupné na <<http://www.vlada.cz/cz/ppov/ekonomicka-rada/clanky/rozhovor-s-jirim-nekovarem-zvyseni-dane-z-nemovitosti-87971/>>.

VLASÁK OLDŘICH. *Daně z nemovitostí: zvýšit, zrušit nebo reformovat?* zpravy.ods.cz, 22. 2. 2010 [cit. 10. 3. 2012]. Dostupné na <<http://zpravy.ods.cz/prispevek.php?ID=12625>>.

RYŠAVÝ IVAN. *Daň z nemovitostí: kam míří?* [online]. moderniobec.iHned.cz, 5. 3. 2012, [cit. 9. 3. 2012]. Dostupné na <<http://moderniobec.ihned.cz/c1-40827870-dan-z-nemovitosti-kam-miri>>.

ABSTRAKT

Tématem předkládané bakalářské práce je „Daň z nemovitostí – její význam, funkce a právní prameny“. Hlavní část práce se zabývá výkladem zákona o dani z nemovitostí, který zahrnuje jak zdanění pozemků, tak i jednotlivých druhů staveb. Na praktických příkladech je názorně vysvětlena i aplikace zákonných ustanovení v praxi. Součástí práce je i srovnání daně z nemovitostí v různých obcích České republiky na základě odlišných kritérií pro její výpočet. Na závěr je nastíněna právní úprava de lege ferenda a možné cesty, kterými se zdanění nemovitostí v následujících letech může ubírat.

Klíčová slova: daň z nemovitostí, daň z pozemků, daň ze staveb, sazba daně, místní koeficient, obecní rozpočet

ABSTRACT

This bachelor thesis is focused on real estate tax – importance, function and sources of law. Fundamental part of this work describes actual legal form of the real estate tax, which includes feu duty and several kinds of buildings. Practical examples of my thesis clearly explain an application of legal provision in practise. One of the part of my thesis is the real estate comparison of several municipalities of the Czech republic. This comparison is based on the different criterions, which are important for their calculation. At the conclusion of my bachelor thesis the possible changes are suggested.

Key words:

Real estate tax, feu duty, building tax, tax rate, local coefficient, municipal budget.

Příloha č. 1 – vzor obecně závazné vyhlášky obce zavádějící místní koeficient⁷⁹

Obecně závazná vyhláška č. 2/2009 , o stanovení místního koeficientu pro výpočet daně pro všechny nemovitosti na území celé obce

Zastupitelstvo Obce Staré Hamry se na svém zasedání konaném dne 16.11.2009, usnesením č.1/7/2009 usneslo vydat na základě ustanovení § 12 zákona č. 338/1992 Sb., o dani nemovitosti, ve znění pozdějších předpisů a § 84 odst. 2 písm. h) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), tuto obecně závaznou vyhlášku:

Čl. 1

Stanovení místního koeficientu na území celé obce

Za jednotlivé druhy pozemků, staveb, samostatných nebytových prostorů a za byty, popřípadě jejich soubory se stanovuje pro katastrální území Staré Hamry 1 a Ostravice 2 jeden místní koeficient, kterým se násobí daňová povinnost poplatníka, ve výši: 5 (slovy: pět)

Čl. 2

Závěrečná ustanovení

1. Ke dni účinnosti této vyhlášky se zrušuje obecně závazná vyhláška obce Staré Hamry č. 2/2008, o použití rozdílných koeficientů a pro výpočet daně z nemovitosti a o stanovení místního koeficientu pro výpočet daně pro všechny nemovitosti na území celé obce.
2. Tato obecně závazná vyhláška nabývá účinnosti dnem 01. 01. 2010.

.....
Ing. Rudolf Franta
místostarosta

.....
Eva Tořová
starostka

Vyvěšeno dne: 16.11.2009
Sňato dne:

⁷⁹ Zdroj: *Elektronická úřední deska obce Staré Hamry* [online], Staré Hamry, 16. 11. 2009 [cit. 8. 3. 2012]. Dostupné z <http://www.stare-hamry.cz/dokumenty/seznam.phtml?slozka=15&id_objektu=128169&bezOmezeniPlatnosti=0>.

Příloha č. 2 – daňové přiznání k dani z nemovitostí

Než začnete vyplňovat, přečtěte si, prosím, pokyny.

Finančnímu úřadu v, ve, pro

Bruntálu

101 Daňové identifikační číslo

CZ

102 Fyzická osoba¹⁾

Rodné číslo

8058276589

otisk podacího razítka finančního úřadu

103 Právnícká osoba¹⁾

Identifikační číslo

Počet listů k dani z pozemků: 1

104 Poplatník provozuje zemědělskou výrobu a chov ryb¹⁾

Počet listů k dani ze staveb: 1

105 Daňové přiznání

řádné¹⁾

dílčí¹⁾

opravné¹⁾

dodatečné¹⁾

Počet příloh k listům:

Počet příloh ostatních:

106 Důvody pro podání dodatečného daňového přiznání

a) datum den měsíc rok

zjištění
důvodů

b) popis důvodů pro podání dodatečného daňového přiznání

PŘIZNÁNÍ

k dani z nemovitostí na zdaňovací období roku

2012

podle zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“)

I. ODDÍL

Údaje o poplatníkovi daně

107 Příjmení

Zhřivalová

108 Rodné příjmení

109 Jméno

Eva

110 Tituly

111 Název právnické osoby / obchodní jméno a dodatek obchodního jména

112 Adresa místa pobytu fyzické osoby / sídla právnické osoby:

a) obec

Vrbno pod Pradědem

b) PSČ

79326

c) stát

Česká republika

d) část obce / ulice

Palackého

e) číslo popisné / orientační

480

113 Adresa pro doručování písemností (vyplňte, pokud se liší od adresy bydliště / sídla):

a) obec

b) PSČ

c) stát

d) část obce / ulice

e) číslo popisné / orientační

114 Kontaktní údaje :

a) telefon

554 743 523

b) mobilní telefon

c) e-mail

eva.zhrivalova@seznam.cz

115 Číslo účtů u bank, spořitelních a úvěrních družstev:

/

Formulář zpracovala ASPEKT HM, daňová, účetní a auditorská kancelář, Bělohorská 39, Praha 6-Břevnov, www.aspekt.hm

II: ODDÍL

List číslo:

Údaje k dani z pozemků

201 Předmět daně z pozemků

Počet příloh k listu

A - orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad

202 Datum zápisu vkladu vlastnického práva, datum nabytí právní moci

B - trvalý travní porost (dřívě louka, pastvina)

rozhodnutí (vyplňte jen pokud na tomto listu přiznáváte pozemky v

C - hospodářský les

pozdějším termínu podle §13a odst. 10, případně odst. 11 zákona)

Kód souborů lesních typů

den měsíc rok

- pouze u druhu pozemku C

D - rybník s intenzivním a průmyslovým chovem ryb

E - zastavěná plocha a nádvoří

203 Právní vztah k pozemku vznikl v souvislosti s převodem jednotky, která je ve

F - stavební pozemek

III oddílu daňového přiznání celá (označte křížkem)

G - ostatní plocha

Zpevněné plochy pozemků, užívané k podnikatelské činnosti

nebo v souvislosti s ní :

X - zemědělská prvovýroba, lesní a vodní hospodářství

Y - průmysl, stavebnictví, doprava, energetika, ostatní zemědělská výroba, ostatní podnikatelská činnost

204 Název obce

205 Název katastrálního území

206 Kód katastrálního území

207 Parcely - v případě nedostatečného počtu následujících položek použijte přílohu k listu - tiskopis 25 5534

a) parcelní číslo	b) výměra parcely nebo zpevněné plochy v m2	c) právní vztah	d) výměra zastavěná nemovitými stavbami v m2	e) právní důvody nároku na osvobození	f) nárok na osvobození ve výměře v m2	g) poslední rok osvobození
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

208 Výměra v m2 celkem, a to i z příloh k tomuto listu:

a) výměra celkem

b) zastavěno nemovitými stavbami

c) nárok na osvobození

209 Popis změn, důvody k uplatnění nároku na osvob.

Č. ř.	Výpočet daně z pozemků	Poplatník	Měrná jednotka	Finanční úřad
210	Celková výměra druhu pozemku snižená o výměru zastavěnou nemovitými stavbami nebo celková výměra zpevněné plochy	0	m2	
211	Cena pozemku za 1 m2 podle § 5 odst. 1 a 2 zákona - vyplňte pouze u druhů pozemku A až D	0,00	Kč	
212	Základ daně podle § 5 odst. 1 a 2 zákona (zaokrouhlí se na celé Kč nahoru) - vyplňte pouze u druhů pozemku A až D	0	Kč	
213	Sazba daně podle § 6 odst. 1 zákona - vyplňte pouze u druhů pozemku A až D	0,00%	%	
214	Základ daně podle § 5 odst. 3 zákona - vyplňte pouze u druhů pozemku E až G, X a Y	0	m2	
215	Sazba daně podle § 6 odst. 2 zákona - vyplňte pouze u druhů pozemku E až G, X a Y	0,00	Kč/m2	
216	Koeficient podle § 6 odst. 4 zákona - vyplňte pouze u druhu pozemku F	0,0		
217	Daň z pozemků (zaokrouhlí se na celé Kč nahoru)	0	Kč	
218	Nárok na osvobození ve výměře	0	m2	
219	Výše nároku na osvobození podle § 4 zákona (uvedte na 2 desetinná místa)	0,00	Kč	
220	Daň z pozemků po uplatnění nároku na osvobození (zaokrouhlí se na celé Kč nahoru)	0	Kč	
221	Spoluvlastnický podíl na pozemku - uveďte pouze, pokud přiznáváte daň za spoluvlastnický podíl na pozemku	a) čítec	0	
		b) jmenovatel	0	
222	Daňová povinnost (v případě přiznání podílu na dani z pozemku se zaokrouhlí na celé Kč nahoru)	0	Kč	
223	Místní koeficient podle § 12 zákona	0		
224	Výsledná daňová povinnost po úpravě místním koeficientem podle § 12 zákona	0	Kč	

III. ODDÍL

Údaje k dani ze staveb

List číslo: 1

Počet příloh k listu: 0

301 Předmět daně ze staveb R

302 Datum zápisu vkladu vlastnického práva, datum nabytí právní moci rozhodnutí (vyplňte jen pokud na tomto listu přiznáváte předmět daně v pozdějším termínu podle podle §13a odst. 10 nebo odst. 11 zákona)

den měsíc rok

Stavby:

H - obytný dům

I - ostatní stavba tvořící příslušenství k obytnému domu

J - stavba pro individuální rekreaci včetně rodinných domů využívaných pro individuální rekreaci

K - stavba plnící doplňkovou funkci ke stavbě pro individuální rekreaci

L - garáž vystavěná odděleně od obytného domu

M - zemědělská prvovýroba, lesní a vodní hospodářství

N - průmysl, stavebnictví, doprava, energetika,

ostatní zemědělská výroba

O - ostatní podnikatelská činnost

P - ostatní stavba

Jednotky:

R - byt

Samostatný nebytový prostor užívaný pro podnikatelskou činnost

S - zemědělská prvovýroba, lesní a vodní hospodářství

T - průmysl, stavebnictví, doprava, energetika,

ostatní zemědělská výroba

U - ostatní podnikatelská činnost

V - nebytový prostor užívaný jako garáž

Z - ostatní samostatný nebytový prostor

303 Název obce

304 Název katastrálního území

305 Kód katastrálního území

Vrbno pod Pradědem

Vrbno pod Pradědem

786080

306 Stavby nebo jednotky - v případě nedostatečného počtu následujících položek použijte přílohu k listu - tiskopis MFin 5535

a) číslo popisné nebo číslo evidenční	b) číslo jednotky	c) stavba na parcele číslo	d) rok dokončení stavby	e) právní vztah	f) výměra zastavěné plochy stavby nebo podlahové plochy jednotky v m ²	g) právní důvody nároku na osvobození	h) poslední rok osvoboz.
480	1	367/2	1987	V	80,00		

307 Zastavěná plocha staveb nebo podlahová plocha jednotek celkem v m² - uveďte součet výměr, a to i z příloh k tomuto listu

80,00

308 Účel užití stavby nebo jednotky či souhrnu staveb nebo jednotek, popis změny, důvody k uplatnění nároku na osvobození

Č. ř.	Daň ze staveb - výpočet daňové povinnosti	Poplatník	Měrná jedn.	Finanční úřad
309	Výměra podlahové plochy jednotky - vyplňte pouze u jednotek R až Z	80,00	m ²	
310	Koeficient 1,20 podle § 10 odst. 2 zákona - vyplňte pouze u jednotek R až Z	1,20		
311	Základ daně ze staveb - výměra zastavěné plochy stavby H až P nebo upravená podlahová plocha jednotky R až Z (zaokrouhlí se na celé m ² nahoru)	96,00	m ²	
312	Základní sazba daně podle § 11 odst. 1 zákona	2,00	Kč/m ²	
313	Počet nadzemních podlaží dalších - vyplňte pouze u staveb H až P	0		
314	Zvýšení základní sazby za další nadzemní podlaží podle § 11 odst. 2 zákona - vyplňte pouze u staveb H až P	0	Kč	
315	Koeficient podle § 11 odst. 3 a 4 zákona - vyplňte pouze u staveb H až O a jednotek R až Z	1,6		
316	Výsledná sazba daně (zaokrouhlí se na 2 desetinná místa)	3,20	Kč/m ²	
317	Daň ze staveb (zaokrouhlí se na celé Kč nahoru)	308	Kč	
318	Výměra podlahové plochy nebytového prostoru sloužícího v obytném domě k podnikání - vyplňte pouze u staveb H	0	m ²	
319	Zvýšení daně podle § 11 odst. 5 zákona (zaokrouhlí se na celé Kč nahoru) - vyplňte pouze u staveb H	0	Kč	
320	Poměr výměry podlahových ploch podle §9 odst. 2 zákona (zaokrouhlí se na 2 desetinná místa)-vyplňte pouze u staveb H až P	0,00		
321	Výše nároku na osvobození podle § 9 zákona (zaokrouhlí se na 2 desetinná místa)	0,00	Kč	
322	Daň ze staveb po případném zvýšení podle §11 odst. 5 zákona a po uplatnění nároku na osvobození	308	Kč	
323	Spoluvlastnický podíl na stavbě nebo jednotce - uveďte pouze, pokud přiznáváte daň za spoluvlastnický podíl na stavbě, bytu nebo samostatném bytové prostoru a) čítenel b) jmenovatel	0		
324	Daň ze staveb (v případě přiznání podílu na dani ze stavby či jednotky se zaokrouhlí na celé Kč nahoru)	308	Kč	
325	Místní koeficient podle § 12 zákona	0		
326	Výsledná daňová povinnost po úpravě místním koeficientem podle § 12 zákona	308	Kč	

3

IV. ODDÍL**Údaje k dani z nemovitosti****Celková daň z nemovitosti**

- vyplňte u řádného daňového přiznání

- vyplňte u dílčího a dodatečného daňového přiznání po zohlednění nastalých změn

Č. ř.		Poplatník		Finanční úřad	
401	Daň z pozemků celkem	0	Kč		Kč
402	Daň ze staveb celkem	308	Kč		Kč
403	Daň z nemovitostí celkem (ř. 401 + ř. 402)	308	Kč		Kč

Dodatečně přiznaná daň

- vyplňte pouze u dodatečného daňového přiznání

Č. ř.		Poplatník		Finanční úřad	
404	Poslední známá daň	0	Kč		Kč
405	Dodatečně přiznaná daň (ř. 403 - ř. 404)	0	Kč		Kč

Daňové přiznání sestavil

telefon

email

PROHLAŠUJI, ŽE VŠECHNY MNOU UVEDENÉ ÚDAJE V TOMTO PŘIZNÁNÍ JSOU PRAVDIVÉ A ÚPLNÉ A STVRZUJI JE SVÝM PODPÍSEM

Údaje o zástupci*:

Kód zástupce**:

Jméno(-a) a příjmení / Název právnické osoby

Datum narození / Evidenční číslo osvědčení daňového poradce / IČ právnické osoby

Fyzická osoba oprávněná k podpisu (je-li daňový subjekt či zástupce právnickou osobou),
s uvedením vztahu k právnické osobě (např. jednatel, pověřený pracovník apod.)

Jméno(-a) a příjmení / Vztah k právnické osobě

-

Daňový subjekt / osoba oprávněná k podpisu :

Datum

12.3.2012

Vlastnoruční podpis daňového subjektu /
osoby oprávněné k podpisu

Otisk razítka

Eva Zhřivalová

* Údaje o zástupci vyplňte pouze tehdy, jestliže je daňové přiznání zpracováváno a podáváno zástupcem za daňový subjekt.

** Kód zástupce

- 1 - zákonný zástupce
- 2 - ustanovený zástupce
- 3 - společný zástupce, smluvní zástupce
- 4a - obecný zmocněnec - fyzická i právnická osoba
- 4b - fyzická osoba - daňový poradce nebo advokát
- 4c - právnická osoba vykonávající daňové poradenství

Formulář zpracovala ASPEKT HM, daňová, účetní a auditorská kancelář, Bělohorská 39, Praha 6-Břevnov, www.aspekt.hm