

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra obchodu a financí



Diplomová práce

**Koeficienty daně z nemovitých věcí jako nástroj
zvýšení výnosů obce**

Bc. Jaroslav Borůvka

© 2024 ČZU v Praze

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Provozně ekonomická fakulta

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Bc. Jaroslav Borůvka

Veřejná správa a regionální rozvoj – k.s. Most

Název práce

Koeficienty daně z nemovitých věcí jako nástroj zvýšení výnosů obce

Název anglicky

Realty tax coefficients as an option for increased city revenues

Cíle práce

Cílem práce je, na základě vyhodnocení frekvence využívání koeficientů daně z nemovitých věcí, zhodnotit výnosy daně z nemovitých věcí obcí v regionu kontextu mixu aplikovaných odvodů a navrhnout možnosti využití koeficientů pro zvýšení výběru daně z nemovitých věcí zacílením na komerční nemovitosti při zachování odvodové zátěže občanů.

Metodika

Teoretická část práce se bude opírat o studium dostupných právních podkladů a odborné literatury, které se týkají daňové problematiky. Budou charakterizovány majetkové daně s důrazem na daň z nemovitých věcí a popsány existující studie. Vlastní analýza bude založena na dostupných datech z Ministerstva financí ČR a finančních úřadů. V analytické části práce bude zjišťována četnost použití koeficientů ovlivňující základ daně z nemovitostí ve vybraném regionu, vyhodnoceny příjmy z této daně u obcí ve vybraném regionu a v návaznosti na získané výstupy identifikovány možnosti zvýšení výběru daně z nemovitostí v rámci korekce mixu koeficientů a dalších odvodů při zohlednění širších socioekonomických dopadů.

S ohledem na předpokládanou dostupnost dat bude analýza cílit na region Mostecka.

Doporučený rozsah práce

60 – 80 stran

Klíčové slova

daň z nemovitých věcí, obec, rozpočet, koeficient, poplatky, daňové příjmy

Doporučené zdroje informací

Finanční správa České republiky [online]. Dostupné z <http://www.financnisprava.cz>

Ministerstvo financí České republiky [online]. Dostupné z <http://www.mfcr.cz>

OECD Journal: Economic Studies [online]. Dostupné z <http://www.oecd.cz>

PEKOVÁ, J. *Hospodaření a finance územní samosprávy*. Praha: Management Press, 2004. ISBN 80-7261-086-4.

RADVAN, Michal. *Zdanění majetku v Evropě*. 1.vyd.Praha: C.H.Beck, 2007. 396 s. ISBN 978-80-7179-563-6

ŠIROKÝ, J a kol. *Daňové teorie s praktickou aplikací*. 2.vydání. Praha: C.H.Beck, 2006. 301 s. ISBN 978-80-7400-005-8

Zákon č.280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí ve znění pozdějších předpisů

Předběžný termín obhajoby

2020/21 LS – PEF

Vedoucí práce

Ing. Lukáš Moravec, Ph.D.

Garantující pracoviště

Katedra obchodu a financí

Elektronicky schváleno dne 13. 10. 2020

prof. Ing. Luboš Smutka, Ph.D.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 19. 10. 2020

Ing. Martin Pelikán, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 13. 09. 2021

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou diplomovou práci "Koeficienty daně z nemovitých věcí jako nástroj zvýšení výnosů obce" jsem vypracoval samostatně pod vedením vedoucího diplomové práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu použitých zdrojů na konci práce. Jako autor uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušil autorská práva třetích osob.

V Praze dne datum odevzdání

Poděkování

Rád bych touto cestou poděkoval Ing. Lukáši Moravcovi, Ph.D. za vedení diplomové práce.

Koeficienty daně z nemovitých věcí jako nástroj zvýšení výnosů obce

Abstrakt

Cílem práce je zhodnotit výnosy daně z nemovitých věcí obcí v regionu v kontextu mixu aplikovaných odvodů a navržení využití koeficientů pro zvýšení výběru daně z nemovitých věcí zacílením na komerční nemovitosti při zachování odvodové zátěže občanů.

Diplomová práce identifikuje možnosti využití koeficientů u nemovitých věcí u daně z nemovitých věcí u obcí v České republice, které mohou obce zavést ve své územní působnosti při využití platné legislativy, k referenčnímu roku 2022.

Je hodnocena četnost užívání koeficientů v rámci obcí okresu Most a jsou načrtnuty varianty k zvýšení obecních příjmů. Prostřednictvím vyhodnocení příjmů obcí v letech 2017 až 2022 jsou porovnány možnosti jednotlivých obcí k zavedení uvedených koeficientů a fiskálnímu významu pro ně.

Diplomová práce se zabývá analýzou dopadů, které by měla implementace těchto úprav koeficientů na ekonomický růst v jednotlivých obcích.

V rámci diplomové práce jsou u tří vybraných obcí – Havraně, Klínů a Želenic a namodelovány vícečetné varianty využití koeficientů daně z nemovitých věcí a zhodnoceny dopady na obecní rozpočty.

Klíčová slova: koeficienty, daň z nemovitých věcí, daňová soustava, fiskální politika, výnosy obce, majetkové daně, inkaso, přímé daně, nepřímé daně

Realty tax coefficients as an option for increased city revenues

Abstract

The aim of the thesis is to evaluate the revenues from property tax of municipalities in the region in the context of the mix of applied levies and to propose the use of coefficients to increase the collection of property tax targeting commercial properties while maintaining the tax burden on citizens.

The thesis identifies possibilities of using coefficients for property tax in municipalities in the Czech Republic, which municipalities can implement within their territorial jurisdiction using applicable legislation, with reference to the year 2022.

The frequency of coefficient usage within municipalities in the Most district is evaluated, and options to increase municipal revenues are outlined. Through the evaluation of municipalities' incomes from 2017 to 2022, the possibilities of individual municipalities to introduce these coefficients and their fiscal significance for them are compared.

The thesis examines the impacts that the implementation of these coefficient adjustments would have on economic growth in individual municipalities.

Within the thesis, multiple variants of coefficient usage for property tax are modeled and the impacts on municipal budgets are assessed for three selected municipalities – Havraně, Klíny, and Želenice.

Keywords: coefficients, real estate tax, tax system, fiscal policy, municipal revenues, factors, property taxes, direct taxes, indirect taxes

Obsah

Obsah	8
1 Úvod.....	12
2 Cíl práce a metodika	13
2.1 Cíl práce	13
2.2 Metodika	13
3 Teoretická východiska	15
3.1 Daně	15
3.1.1 Přímé daně	16
3.2 Majetkové daně	17
3.2.1 Historický exkurz k majetkovým daním.....	17
3.2.2 Základní charakteristika majetkových daní	19
3.3 Daň z nemovitých věcí.....	21
3.3.1 Specifika daně z nemovitých věcí	22
3.3.2 Majetkové daně v rámci EU	27
3.3.3 Novela ZDNLV od roku 2024	28
3.4 Nástroje ovlivňující majetkové daně.....	28
3.4.1 Koeficient přiřazený k jednotlivým obcím podle počtu obyvatel.....	32
3.4.2 Koeficient 1,5.....	33
3.4.3 Koeficient místní.....	34
3.5 Rozpočtové určení daní.....	34
3.6 Převody do rozpočtů ÚSC.....	34
3.7 Veřejné rozpočty územní úrovně	37
4 Analytická část práce.....	38
4.1 Základní charakteristika okresu Most	38
4.1.1 Ekonomické subjekty a průmyslová infrastruktura	41
4.2 Vliv inkasa daně z nemovitostí na příjmy obcí.....	42
4.2.1 Příjmy obecních rozpočtů	42
4.2.2 Celkové inkaso daně z nemovitých věcí.....	43
4.2.3 Daňový výnos na jednoho obyvatele	47
4.2.4 Koeficienty daně z nemovitých věcí v obcích okresu Most.....	49
4.2.5 Modelové varianty využití potenciálů koeficientů DNLV u vybraných obcí ..	56
4.2.6 Vývoj příjmů ve vybraných obcích	57
4.2.7 Modelová situace obce Havraň.....	59
4.2.8 Modelová situace obce Klíny	63
4.2.9 Modelová situace obce Želenice.....	67
5 Výsledky a diskuse	71
5.1 Namodelované výnosy daně z nemovitých věcí	73
5.1.1 Namodelované výnosy obce Havraň	73
5.1.2 Namodelované výnosy u obce Klíny	74
5.1.3 Namodelované výnosy u obce Želenice	75
5.2 Diskuse.....	77
6 Závěr.....	80
7 Seznam použitých zdrojů	82
8 Přílohy	90

Seznam obrázků

Obrázek 1 Mapa okresu Most.....	38
---------------------------------	----

Seznam tabulek

Tabulka 1 Sazba daně z pozemků.....	23
Tabulka 2 Sazba daně z jednotek a staveb.....	25
Tabulka 3 Vybrané kódy pro označení jednotlivých předmětů daně	32
Tabulka 4 Rozloha okresu Most dle typu plochy	39
Tabulka 5 Domy a byty okresu Most 2022.....	40
Tabulka 6 Souhrnná data o počtu ekonomických subjektů okresu Most	41
Tabulka 7 Vývoj příjmů obecních rozpočtů v tis. Kč.....	43
Tabulka 8 Vývoj inkasa daní z nemovitých věcí (v tis. Kč).....	44
Tabulka 9 Podíl daně z nemovitých věcí na příjmech obcí (v procentech).....	46
Tabulka 10 Daňový výnos daně z nemovitých věcí na jednoho obyvatele (v tis. Kč).....	48
Tabulka 11 Inkaso daně z nemovitých věcí za okres Most (v tis. Kč)	49
Tabulka 12 Obce okresu Most a zavedené koeficienty	51
Tabulka 13 Komparace příjmů modelových obcí v letech 2017 až 2022	58
Tabulka 14 Příjmy obce Havraň v letech 2017 až 2022	59
Tabulka 15 Modelace příjmů obce Havraň při změně koeficientů.....	61
Tabulka 16 Příjmy obce Klíny v letech 2017 až 2022.....	63
Tabulka 17 Modelace příjmů obce Klíny při změně koeficientů	65
Tabulka 18 Příjmy obce Želenice v letech 2017 až 2022	67
Tabulka 19 Modelace příjmů obce Želenice při změně koeficientů.....	68
Tabulka 20 Namodelované zvýšení – Havraň	73
Tabulka 21 Namodelované zvýšení - Klíny	74
Tabulka 22 Namodelované zvýšení - Želenice.....	75

Seznam grafů

Graf 1 Vývoj inkasa „trojdaně“ v mil. Kč	20
Graf 2 Uplatnění koeficientů v roce 2019	30
Graf 3 Inkaso daně z nemovitých věcí (v tis. Kč)	45
Graf 4 Vývoj inkasa daně z nemovitých věcí Volevčice	45
Graf 5 Procentuální podíl inkasa daní z nemovitostí na příjmech obcí	47
Graf 6 Inkaso daně z nemovitých věcí v okrese Most	49
Graf 7 Komparace příjmů modelových obcí v letech 2017 až 2022	58
Graf 8 Komparace výnosů z příjmů daně z nemovitých věcí na jednoho obyvatele u modelových obcí	59
Graf 9 Příjmy obce Havraň v letech 2017 až 2022	60
Graf 10 Namodelovaný výnos daně z nemovitých věcí u zdanitelných staveb	62
Graf 11 Namodelovaný výnos daně z nemovitých věcí u zdanitelných pozemků	62
Graf 12 Modelace zvýšení výnosů DZNV obec Havraň	63
Graf 13 Příjmy obce Klíny v letech 2017 až 2022	64
Graf 14 Namodelovaný výnos daně z nemovitých věcí u zdanitelných staveb	65
Graf 15 Namodelovaný výnos daně z nemovitých věcí u zdanitelných pozemků	66
Graf 16 Modelace zvýšení výnosů DZNV obec Klíny	66
Graf 17 Příjmy obce Želenice v letech 2017 až 2022	67
Graf 18 Namodelovaný výnos daně z nemovitých věcí u zdanitelných staveb	69
Graf 19 Namodelovaný výnos daně z nemovitých věcí u zdanitelných pozemků	69
Graf 20 Modelace zvýšení výnosů DZNV obec Želenice	70

Seznam použitých zkratk

ČNB – Česká národní banka
ČR – Česká republika
ČSÚ – Český statistický úřad
FS – Finanční správa ČR
MF – Ministerstvo financí ČR
MV – Ministerstvo vnitra ČR
NKÚ – Nejvyšší kontrolní úřad
ZoRUD – zákon o rozpočtovém určení daní
ČÚZK – Český úřad zeměměřický a katastrální

1 Úvod

Veřejné finance představují ve všech vyspělých zemích světa klíčový prvek fungování státu. V České republice existuje současná daňová soustava od roku 1993 (Zákon č. 212/1992 Sb., o soustavě daní, 1992).

Postupem času se tato daňová soustava upravovala a procházela různými korekcemi, v závislosti na vývoji společnosti. Mezi nejvýznamnější zdroje státu se řadí daňové příjmy (Brčák, 2014, s. 196)

Činnost výběru daní v české ekonomice je realizována s cílem zajistit dostatečné příjmy do státní pokladny a umožnit tak realizaci fiskální politiky. Ta pak prostřednictvím svého nástroje, kterým je státní rozpočet, může ovlivňovat ekonomiku a zachovávat stabilní ekonomický růst.

V daňovém systému České republiky figurují mimo jiné tzv. majetkové daně, na které se soustřeďuje pozornost tohoto textu. Majetkové daně jsou jedním ze zdrojů příjmů základních územních samosprávných celků - obcí. Vycházejí ze zásady Evropské charty místní samosprávy, v níž je uvedeno, že místní společenství mají právo na vlastní finanční zdroje, se kterými mohou v rámci svých pravomocí volně nakládat (Sdělení č. 181/1999 Sb., 1999). Tyto daně je však možné, ve srovnání s celkovým daňovým příjmem při zachování stávajícího daňového systému, charakterizovat, zejména s ohledem na velikost jejich přínosu do obecních rozpočtů, jako doplňkový příjem obce. Vystává otázka, zda je možné tento příjem obcí navýšit, například přijetím určitých změn zaměřených na vyšší zdanění komerčních nemovitých věcí, avšak se zachováním odvodové zátěže běžných občanů.

2 Cíl práce a metodika

2.1 Cíl práce

Výnosy z majetkových daní, aktuálně z daně z nemovitých věcí, jsou jedním typem výlučné daně, která náleží v plné výši obecnímu rozpočtu.

Cílem práce je na základě vyhodnocení frekvence využívání koeficientů daně z nemovitých věcí zhodnotit výnosy daně z nemovitých věcí obcí v regionu v kontextu mixu aplikovaných odvodů a navrhnout možnosti využití koeficientů pro zvýšení výběru daně z nemovitých věcí zacílením na komerční nemovitosti při zachování odvodové zátěže občanů.

2.2 Metodika

Teoretická část práce stručně představuje srovnávací analýzu dostupných právních podkladů a odborné literatury, které se týkají daňové problematiky. Jsou charakterizovány majetkové daně s důrazem na daň z nemovitých věcí a popsány existující studie.

Je zde využita metoda analýzy, která rozděluje určité téma na dílčí elementy, ty poté uspořádává (Sedláková, 2012, str. 328).

Tato analytická metoda je využita při studiu odborné literatury. Pro získání dat jednotlivých subjektů (obcí) byla použita sekundární analýza dokumentů z veřejně dostupných zdrojů, a to dokumentů a dat obcí, Ministerstva financí České republiky, Ministerstva vnitra České republiky a Českého statistického úřadu.

Praktická část práce je rozdělena do dvou oddílů. Obsahem prvního oddílu je socioekonomická analýza obcí okresu Most, v rámci níž je detailně vyhodnocen vývoj socioekonomických parametrů v období let 2017 až 2022. V analýze jsou zohledněny faktory ovlivňující ekonomickou situaci obcí.

Na socioekonomickou analýzu okresu Most navazuje, za pomoci modelace využití koeficientů daně z nemovitých věcí u vybraných obcí, srovnávací analýza nástrojů ovlivňujících majetkové daně, je zjišťována četnost použití koeficientů ovlivňující základ daně z nemovitosti ve vybraném regionu, vyhodnoceny příjmy z této daně u obcí ve vybraném regionu, analyzovány přístupy obcí k využívání daných koeficientů, včetně přijaté legislativy.

Komparace dat zahrnuje příjmy obecních rozpočtů a inkaso daně z nemovitých věcí v období let 2017 až 2022.

S ohledem na předpokládanou dostupnost dat analýza cílí na region Mostecka.

Výstupem práce je u vybraných obcí okresu Most komplexní zhodnocení efektivity využitých koeficientů a v návaznosti na získané výstupy identifikovány možné návrhy na zvýšení výběru daně z nemovitých věcí v rámci korekce mixu koeficientů a dalších odvodů při zohlednění širších socioekonomických dopadů.

3 Teoretická východiska

3.1 Daně

Referenční období zahrnuje stav daňového systému platný k roku 2022. K tomuto období se vztahují i data, která jsou v rámci práce analyzována.

V současné době představují daně peněžní, povinné, nenávratné platby do veřejného rozpočtu, které se vybírají na základě mocenské povahy státu, tzn. na základě zákona. Obecně známou definici daně nabízí např. Radvan a kol., podle nichž je možné daň charakterizovat jako povinnou, zákonem určenou částku, *„kterou se víceméně pravidelně odčerpává na nenávratném principu část nominálního důchodu ekonomického subjektu ve prospěch veřejného peněžního fondu bez poskytnutí ekvivalentního protiplnění“* (Radvan, 2009, str. 23).

Velmi podobnou definici nabízí Kubátová. Ta uvádí, že daň je *„povinná, nenávratná, zákonem charakterizovaná částka, směřující do veřejného rozpočtu. Tato platba má charakter neekvivalence a neúčelnosti. Platba se v pravidelných intervalech opakuje (např. s ročním intervalem u daně z nemovitých věcí). Může se také jednat o nepravidelnou platbu, která se hradí jen při definovaných okolnostech (např. při převodu nemovitých věcí).“* (Kubátová, 2018, str. 176).

Česká legislativa, která se zaměřuje na hmotněprávní daňovou úpravu, definuje termín daň například v zákoně č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů. Tento zákon termín daň chápe jako *„plnění peněžité. To je zákonem popsáno jako daň, clo či poplatek. Plnění peněžité je to v případě, že zákon uvádí, že se při jeho správě řídí a postupuje tímto zákonem a v neposlední řadě zákon uvádí, že je to peněžité plnění v rámci dělené správy“* (Zákon č. 280/2009 Sb., daňový řád).

Přes různorodost definice pojmu daň platí, že daně jsou jedny z nejdůležitějších složek příjmů státu. Jak vyplývá z rozpočtu České republiky, činily celkové příjmy státního rozpočtu v roce 2019 cca 1.645,3 mld. Kč. Z toho daňové příjmy byly ve výši 768,9 mld. Kč, tedy podíl o velikosti 47 %. Druhou největší složkou příjmové strany rozpočtu České republiky jsou tradičně příjmy z pojistného na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění. Jejich výše byla v roce 2019 555,4 mld. Kč, tj. 33 %. Ostatní příjmy byly ve výši 140 mld. Kč, tj. 8 % (MFČR, 2019).

V České republice postihuje stávající daňová soustava zdaněním příjmy, spotřebu a majetek nebo nabytí majetku. Postihovanými příjmy mohou být příjmy jak peněžní, tak i nepeněžní, které plynou z činnosti nebo z nakládání s majetkem. Při zdaňování spotřeby se jedná o konečnou spotřebu zboží a služeb, tedy v okamžiku jejich nákupu pro konečné užití. Zdaněním je postihován zejména nemovitý majetek, nacházející se ve vlastnictví, resp. v držbě různých subjektů a který je na území České republiky.

Daňový systém České republiky zahrnuje tedy v současné době různé typy daní, které se od sebe liší podle způsobu uložení daně. Daňová soustava se tedy konkrétně člení dle Ministerstva financí (MF) takto:

- daně z příjmů (daň z příjmů fyzických osob, daň z příjmů právnických osob),
- daň z přidané hodnoty,
- daně spotřební (daň z minerálních olejů, daň z piva, daň z lihu, daň z vína a meziproductů, daň z tabákových výrobků, daň ze zahřívání tabákových výrobků, daň ze surového tabáku),
- daně energetické (daň ze zemního plynu a některých dalších plynů, daň z pevných paliv, daň z elektřiny),
- daň z nemovitých věcí,
- daň silniční,
- daň z hazardních her,
- poplatky (správní poplatky, soudní poplatky, místní poplatky, ostatní poplatky)
- cla,
- veřejné pojistné (pojistné na sociální zabezpečení, pojistné na veřejné zdravotní pojištění),
- další peněžité plnění obdobná daním a poplatkům.

Celkové daňové zatížení je v České republice, při porovnání s ostatními státy EU, mírně podprůměrné (Trejbalová, 2019).

O daňovém zatížení hovoří tzv. daňová kvóta. Jedná se dle Jurečky o „*daňové příjmy veřejných rozpočtů, které jsou následně děleny nominálním HDP*“ (Jurečka, 2017, str. 9).

3.1.1 Přímé daně

Základní členění dělí daně na daně přímé a nepřímé.

Přímé daně představují přímé zdanění příjmu (Mokrý, 2006, str. 17).

Jak dále doplňuje Müllerová a kol., u daní přímých „je možné přesně specifikovat osobu (daňový subjekt), která bude daň platit. Plátce těchto daní je zároveň i poplatníkem. Daň se obvykle odvádí z důchodu nebo majetku“ (Müllerová & Šindelář, 2016, str. 25).

Primární tuzemskou zákonnou normou je zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, který se v současné podobě nachází po více jak 130 novelizacích.

V České republice se mezi přímé daně řadí:

- Daň z příjmu fyzických
- Daň z příjmu právnických osob
- Sociální pojištění
- Majetkové daně
- Ostatní přímé daně (FS,2013)

3.2 Majetkové daně

3.2.1 Historický exkurz k majetkovým daním

Majetkové daně jsou daněmi s dlouhou historií. V dávné minulosti byly majetkové daně rozhodujícím daňovým příjmem. Jak uvádí Provazníková, „tyto daně se využívaly již ve starověkém Římě a Egyptě, stejně jako ve středověku. K jejich systematictějšímu a obecnějšímu využívání došlo až v 19. století“ (Provazníková, 2015, str. 84).

Na území České republiky se majetkové daně prvně objevily ve 12. století. V té době se, dle Radvana „jednalo o daně z městských domů a o daně z obdělávaných pozemků. Jak podotýká, „tyto daně nebyly odváděny ze strany šlechty ani ze strany církve“ (Radvan, 2007, str. 11).

Další vývoj v majetkových daních se pojí s celkovou daňovou soustavou. Na našem území vznikla první ucelenější soustava daní v roce 1526. Berní předpis byl vydán v roce 1517 a definoval přitom první všeobecnou daň z majetku. Z pohledu majetkových daní, této dani podléhaly osoby jako tzv. daň z hlavy a také obecní majetek královských, panských a rytířských měst, klášterů a duchovenstva. Základ daně zde byl odlišný pro poddané a pro vrchnost. Poddaní museli odvádět daň z veškerého majetku movitého a nemovitého. Vrchnost poté odváděla daň jen z nemovitých věcí a z naturálních a peněžních dávek, které byly vypláceny poddaným. Jakýmsi základem daňového přiznání byl tzv. přiznávací list. V něm bylo uvedeno prohlášení poplatníka o prodejní nebo kupní ceně majetku. Na rozdíl

od dnešního daňového přiznání jej vyplňovala vrchnost i za své poddané. To znamená, že za něj měla odpovědnost. Majetková daň byla zrušena v roce 1534. Místo ní byla zavedena nepřímá daň z prodeje. Další změna nastala koncem 16. století a začátkem 17. století. V té době vznikla domovní daň. Předmětem daně byly stavby a usedlosti v královských městech a na venkově. Daň byla odváděna ze strany vrchnosti, měšťany, kteří je odváděli i za své poddané. Důležitým rokem byl dále rok 1748, kdy byl vytvořen tzv. revisitační katastr. V něm byla popsána veškerá půda poddaných. Přitom tato půda byla rozdělena dle rozlohy a poté dle jakosti. Usedlost poté byla daňovou jednotkou (Radvan, 2007, str. 11).

Další reforma v oblasti majetkových daní byla, dle Radvana, učiněna „opět za vlády Josefa II. Král odstranil církvi a šlechtě možnost neplatit daně. Veškerá půda tak byla shodně daněna“. V 18. století byla klíčovou daní v celé daňové soustavě tzv. jednotná kontribuční daň reální. Tato daň obsahovala kromě daně z pozemků, také výnos z domů, živností, daně nepřímé atd. V roce 1817 poté vznikl všeobecný stavební katastr a v roce 1820 byla opět zavedena již zrušená daň domovní. Bez větších změn daňová soustava existovala až do pádu Rakouska-Uherska. (Radvan, 2007, str. 12) V období vzniku první republiky bylo nutné systém daní sjednotit. Tento cíl byl naplněn v roce 1928. Z pohledu majetkových daní existovala daň pozemková a domovní, která se vztahovala na nemovitě věci. Pozemkovou daň hradil vlastník pozemků, který byl zapsán také v katastru pozemkovém. Sazba v té době činila 2 %. Daň domovní byla dále členěna dle typu budov. Plátcem daně byl vlastník či uživatel budovy. Sazba daně byla od 8 % do 12 %. (Radvan, 2007, str. 12)

Z pohledu nemovitých daní byla další změna učiněna až po druhé světové válce. Vznikla zde tzv. dávka milionářská. Daň hradili lidé, jejichž majetek byl vyšší, než 1 milion Kč, a v případě, že daňová povinnost byla minimálně 50 000 Kčs. Dále musely tzv. osoby povinné hradit 7 až 20 % z hodnoty majetku. V roce 1948 byla zavedena daň zemědělská. Daň se odváděla za hektar půdy. Předmětem daně byly všechny pozemky, které měly charakter zemědělské půdy. Cílem zavedených daní bylo odčerpat příjmy majitelům a potlačit soukromý sektor (Radvan, 2007, str. 12)

Další daň byla domovní. U rodinných domů byla sazba 5 až 7 Kčs za m². U nájemních domů byla daň značně vysoká, a činila daňové zatížení od 45 % do 50 %. Smyslem daně bylo, aby majitelé dům směnil dům za menší. V roce 1964 byly zavedeny místní poplatky z bytů. Sazba poplatku se vázala na vybavení bytů a počtu m². Tyto daně platili lidé až do roku 1989. Nová daňová soustava vznikla poté v roce 1993 a vznikla daň z nemovitých věcí (Radvan, 2007, str. 13).

3.2.2 Základní charakteristika majetkových daní

Jak je možné z názvu daně vyvodit, tyto daně se váží na majetek. Pro analýzu majetkových daní je vhodné nejprve popsat samotný pojem majetek.

Dle ekonomické teorie je majetek chápán jako souhrn aktiv a pasiv, vázaných k určitému subjektu. V minulosti nebyl v české legislativě tento termín jednotně definován, i když existovaly pojmy, jako byl obchodní majetek atd. Různé zákonné normy jej popisovaly pro svůj účel, přičemž majetkové daně postihovaly tedy nejen vlastnictví majetku, ale i jeho nabývání, či užívání. Tento pohled se změnil rekonstrukcí českého práva (Radvan, 2007).

Dle nového občanského zákona č. 89/2012 Sb. představuje majetek, a to jak pro osoby fyzické, tak i pro právnické „soubor všeho, co osobě patří“ (Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, 2020).

Majetek tedy představuje souhrn aktiv.

Majetkové daně prošly od počátku dvacátého století významným vývojem. Došlo ke změně významu z hlediska rozpočtových příjmů, a to na úkor výnosnějších daní důchodových a daně z přidané hodnoty (Kubátová, 2018, str. 237).

I přesto jsou majetkové daně dle Radvana součástí moderních daňových systémů většiny zemí světa. Vedle daní důchodových jsou klasickými přímými daněmi. To znamená, že jsou vyměřovány poplatníkovi na základě jeho majetku, jsou adresné a plnění je pro poplatníka povinné. Na rozdíl od daní nepřímých, je však známá jejich hodnota, sám ji poplatník odvádí a většinou je nucen si vyšší daně sám vyčísřit (Radvan, 2007, str. 12).

Provazníková uvádí, že „v teorii fiskálního federalismu, za všeobecně nejvhodnější municipální daň, považujeme daň z nemovitých věcí“ (Provazníková, 2015, str. 84). Důvod pro využívání majetkových daní tkví tedy v jejich fiskálním důvodu v rámci municipalit. Jedná se o stabilní příjem veřejných a obecních rozpočtů, svou povahou však nutí územně správní celky k jejich efektivnímu využívání.

Z jiného pohledu jsou majetkové daně též nástrojem ke snížení koncentrace majetku. Jak podotýká Provazníková, jinými argumenty pro zdanění majetku jsou ty, že je to způsob zdanění příjmů, který nebyl zdaněn daní z příjmů v důsledku daňových úniků, nelegálních příjmů atd. (Provazníková, 2015, str. 84).

Na daně lze pohlížet i jinak, kdy lze na ně nahlížet jako zatížení za výhodné postavení na trhu nebo za výhodnější ekonomické příležitosti (Provazníková, 2015, str. 85).

Dále je zde možné uvést definici Pekové. Ta uvádí, že „majetkové daně představují cenu za veřejný statek. Je to tedy cena za veřejné služby, za veřejnou infrastrukturu. Poplatník tím, že splní svou daňovou povinnost, přispívá na své okolí. Dochází tak ke zhodnocení jeho majetku nemovitého“ (Peková, 2005, str. 339).

Je vhodné upozornit na to, že majetkové daně nepředstavují jednotný pojem. Je to spíše soustava daní, i když došlo v České republice k výrazné redukci počtu majetkových daní, a to o daně darovací, dědické a z převodu nemovitosti. Specifikem těchto daní je také to, že všechny tyto daně jsou daně výlučné. Do majetkových daní se řadí v současné době tyto dva typy daní:

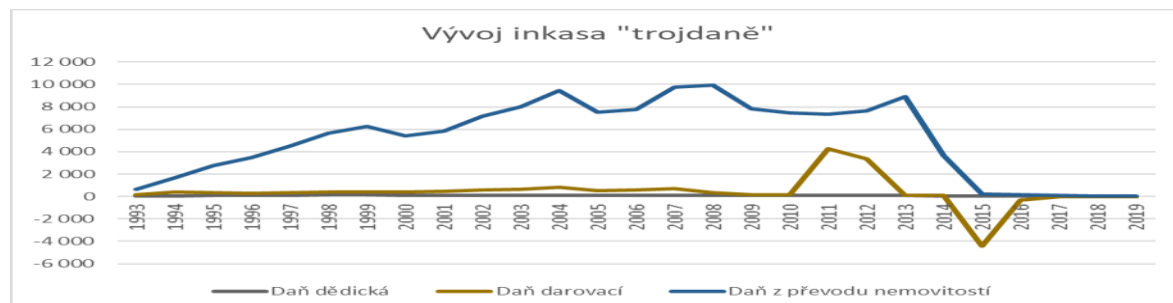
- Daň z nemovitých věcí,
- Daň z nabytí nemovitých věcí (pouze do roku 2021) (FS,2020).

Do roku 2013 náležela mezi majetkové daně také tzv. „trojdaň“, která byla upravena zákonem č. 357/1992 Sb., o dani dědické, darovací a z převodu nemovitosti. V rámci reformy daní byl uvedený zákon zrušen, čím došlo i ke zrušení daných daní (Müllerová & Šindelář, 2016, str. 25).

Tím, že byly tyto tři typy daní zrušeny, zvýšila se přehlednost majetkových daní a jejich ucelenost. Zároveň došlo i ke snížení administrativy spojené s jejich vyměřováním a vybíráním (Müllerová & Šindelář, 2016).

V roce 2013, kdy tato daň končila, činil celkový výnos z majetkových daní 3 819 mil. Kč (FS, 2020). Z toho daň dědická činila přibližně 59 mil. Kč, daň darovací cca 74 mil. Kč a daň z převodu nemovitosti cca 3 686 mil. Kč. Podíl těchto daní nedosahoval na příjmech státního rozpočtu ani 1 % (MF, 2020). Příjem z těchto daní nebyl vysoký, jak dokládá také následující graf č. 1.

Graf 1 Vývoj inkasa „trojdaně“ v mil. Kč



Zdroj: vlastní zpracování s využitím dat (MF 2020)

Co se týče daní dědických, je to pozitivní krok pro všechny subjekty. Pokud člověk prochází dědickým řízením a získá nějaké dědictví, je toto dědictví od daně osvobozeno. Dědictví je totiž zákonem o daních chápáno jako bezúplatný příjem, který je od sazby daně z příjmu fyzických osob osvobozen (Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, 2022).

Co se týče darů, zde přechází od roku 2014 dary pod daň z příjmu, konkrétně pod ostatní daně. I když tedy došlo ke zrušení daně darovací, musí stále subjekty odvádět daň, a v tomto případě vyšší. V zákoně je totiž uvedeno, že daň z darů se neodvádí jen v případě, že jsou dary získány příležitostně, nesmí navíc přesáhnout 15 000 Kč. Existují zde však výjimky. Jsou jimi např. to, že dani nepodléhají dary od příbuzných v linii přímé a v linii vedlejší a ani dary od lidí, se kterými lidé žijí alespoň jeden rok ve společné domácnosti (Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, 2020)

U daní z nabytí nemovitých věcí nedocházelo k velkým změnám, i když i zde určité revize byly učiněny (Zákonné opatření senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, 2013).

Název daň z nabytí nemovitých věcí byla zavedena v roce 2014, kdy došlo v českém daňovém systému k přejmenování daně z převodu nemovitých věcí.

Sazba daně činila 4 % a odváděla se z nabývací hodnoty nemovitosti. Tato hodnota byla buď dohodnuta ve smlouvě kupní, tj. kupní cena, nebo vycházela ze srovnávací daňové hodnoty, zjištěné ceny, nebo zvláštní ceny, v závislosti na její výši. Daň platil kupující (Zákonné opatření senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, 2013).

Velká změna poté nastala v roce 2019, kdy byl od daně z nabytí nemovitých věcí osvobozen první převod bytů v novostavbách rodinných domů. V roce 2020 však došlo k největší změně od konce 20. století v daňovém zatížení nemovitostí. Daň z nabytí nemovitých věcí byla kompletně zrušena, a to zákonem č. 386/2020 Sb., kterým se zrušuje zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů, a mění a zrušují další související právní předpisy.

3.3 Daň z nemovitých věcí

Institut daně z nemovitých věcí je zakotven v zákoně č. 338/1992 Sb., České národní rady ze dne 4. května 1992, o dani z nemovitých věcí.

V této legislativní normě jsou stanoveny obligatorní prvky daně, a to poplatník daně, předmět daně a základ daně.

Tyto prvky daně se poté odlišují dle toho, zda se jedná o pozemky či budovy, jak je uvedeno níže.

3.3.1 Specifika daně z nemovitých věcí

Daně z pozemků

- Poplatník daně

Ve většině případů je poplatníkem vlastník pozemku. Pokud je vlastníkem pozemku Česká republika, je jím dle zákona organizační složka státu, státní fond, státní podnik, státní příspěvková organizace atd. Na druhou stranu je možné doplnit, že poplatník nemusí být nutně vlastníkem zdanitelného pozemku. Ve většině případů je to však pravidlem. Dále může být poplatníkem místo vlastníka, také pachtýř (zemědělec pronajímající zemědělskou půdu) nebo nájemce, který má k užívání pozemku právo (Ochrana, 2010).

- Předmět daně

Jak je možné zajisté vyvodit, předmětem daně jsou pozemky, které leží na území České republiky a musí být navíc evidovány v katastru nemovitých věcí. Následně je v zákoně o dani z nemovité věci uveden negativní výčet pozemků. Jedná se o pozemky, které jsou z předmětu daně vyjmuty. Jsou to sice pozemky, které se na území České republiky nacházejí, ale plní jiné funkce, proto jsou z daně vyjmuty. Jedná se např. o funkci ekologickou, obecněprospěšnou, či jiné funkce. Při pohledu do zákona o dani z nemovitých věcí je patrné, že se jedná o pozemky, které jsou zastavěné zdanitelnými stavbami, a to v rozsahu plochy daných staveb. Poté to jsou pozemky s lesním porostem, kde žijí zvířata. Jsou to i pozemky, které jsou vodní plochou. Zde je však výjimka, že se nesmí jednat o rybníky, jejichž účelem je intenzivní a průmyslový chov ryb a v neposlední řadě jsou to pozemky, které slouží k obraně České republiky (Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, 2022).

- Základ daně

Základ daně je odlišný dle typu pozemku. V první řadě je zde možné uvést pozemky v podobě chmelnic, orné půdy, zahrad, vinic, ovocných sadů a trvalých travních porostů. U těchto typů pozemků se definuje základ daně jako „*cena půdy zjištěná násobením skutečné výměry pozemku v m² průměrnou cenou půdy stanovenou na 1 m² ve vyhlášce vydané na základě zmocnění v § 17 tohoto zákona*“ (Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, 2022). Zde tedy platí tento vztah:

$$\text{Základ daně v Kč} = \text{Výměra pozemku v m}^2 * \text{Průměr ceny půdy v Kč/m}^2$$

Dalším typem pozemků jsou lesy hospodářské a rybníky, které jsou určeny pro průmyslový chov ryb. U těchto typů pozemků se vypočte základ daně takto: „cena pozemku zjištěná podle platných cenových předpisů k 1. lednu zdaňovacího období nebo součin skutečné výměry pozemku v m² a částky 3,80 Kč (Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, 2022)“. Konkrétně se vypočte základ daně jednou z těchto dvou rovnic:

$$\text{Základ daně v Kč} = \text{Cena pozemku v Kč}$$

$$\text{Základ daně v Kč} = 3,80 \text{ v Kč/m}^2 * \text{Výměra pozemku v m}^2$$

V neposlední řadě jsou v předmětu zájmu daně z nemovitých věcí ostatní pozemky. Zde se základ daně vypočte opět dle zákona o dani jako „skutečná výměra pozemku v m² zjištěná k 1. lednu zdaňovacího období.“ (Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, 2022)

Pro tuto poslední třetí skupinu pozemků platí tento vztah:

$$\text{Základ daně v m}^2 = \text{Skutečná výměra pozemku v m}^2$$

- Sazba daně

Důležitým faktorem daně je sazba daně, která je základním prvek všech vztahů daňově-právních. Sazba daně je konstrukční prvek při výpočtu samotné daně (Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, 2022).

Obecně zde existuje tento vztah:

$$\text{Daň} = \text{Daňový základ} * \text{Daňová sazba}$$

Sazba u daně z pozemků má charakter lineární i pevný. Zákon hovoří v souvislosti s daní z pozemků tedy o více sazbách. Ty jsou shrnuty v následující tabulce.

Tabulka 1 Sazba daně z pozemků

Poměrná sazba daně ze zemědělských pozemků	
Chmelnice, orná půda, zahrady, ovocné sady, vinice	0,75 %
Trvalé travní porosty, rybníky s průmyslovým chovem ryb, hospodářské lesy	0,25 %
Pevná sazba daně z ostatních pozemků	
Zpevněné plochy, které jsou užívány ve vztahu k podnikání pro lesní, vodní a zemědělské hospodářství	1,00 Kč
Zpevněné plochy, které jsou užívány pro podnikání, které je realizováno v oblasti průmyslu, energetiky, stavebnictví, dopravě, zemědělství atd.	5,00 Kč
Stavební pozemky	2,00 Kč
Ostatní plochy	0,20 Kč
Zastavěné plochy a nádvoří	0,20 Kč

Zdroj: vlastní zpracování s využitím dat dle § 6 (Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, 2022)

Dále je ze zákona možné vyvodit, že sazbu daně je možné upravit různými koeficienty. K tomu vydávají obce různé obecně závazné vyhlášky, jak je uvedeno v samotné kapitole.

Daň ze staveb a jednotek

U daně ze staveb a jednotek jsou poté následující obligatorní prvky:

- Poplatník daně

I zde platí, že ve většině případů je poplatníkem vlastník zdanitelné stavby či jednotky. Rozhodujícím datem je stav k 1. lednu příslušného zdaňovacího období. Kdo je k tomuto datu zapsán jako vlastník, má závazek platit daň. Zároveň zde platí, že tento subjekt má povinnost podat daňové přiznání (Ochrana František, 2010).

- Předmět daně

Předmět daně ze staveb a jednotek je:

- zdanitelná stavba: tou se v rámci daně z nemovitých věcí rozumí stavba, která je užívána nebo dokončena. Jedná se konkrétně o dva typy staveb. V první řadě je to budova, která má statut budovy dle zákona katastrálního. Druhým typem stavby je stavba inženýrská, která je definována v příloze zákona o dani z nemovitých věcí (např. komíny pro energetiku) (Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, 2022).
- zdanitelná jednotka: jedná se o jednotku dokončenou či užívanou. (Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, 2022)

Zde je vhodné uvést, že rekonstrukcí občanského zákoníku v roce 2014 došlo ke změně. Dle původního občanského zákoníku pod daň ze staveb náležely stavby, které měly povahu nemovitosti dle občanského zákoníku. Stavby, které neměly povahu nemovitosti dle občanského zákoníku, této dani nepodléhaly. Toto vnímání potvrdil také Ústavní soud. Ten ve svém nálezu uvedl, že „*pojmem stavba je jednoznačně spojen s pojmem nemovitost, tedy věci nemovité. Jak známo, věci nemovité vymezuje občanský zákoník.*“ (Sbírka rozhodnutí nejvyššího správního soudu, 2020).

Vzhledem ke změně charakteru stavby ze samostatné nemovité věci na součást pozemku nelze aplikovat k určení předmětu daně ze staveb a jednotek občanský zákoník. Předmětem daně je tedy budova definovaná katastrálním zákonem. Budovou se v § 2 písm. 1) rozumí nadzemní stavba, která je spojená se zemí pevným základem. Dále platí, že je soustředěna prostorově a také je navenek převážně uzavřena, a to pomocí obvodových zdí a konstrukcí střešní (Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, 2022).

- Základ daně

Základem daně je opět, jak uvádí zákon o dani z nemovitých věcí, výměra zastavěné plochy v m² podle stavu k 1. lednu zdaňovacího období. (Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, 2022) . Jinými slovy je zde možné uvést tento základní vztah:

$$\text{Základ daně v m}^2 = \text{Výměra zastavěné plochy v m}^2$$

V zákoně o dani z nemovitých věcí je dále uvedeno, že je upraven základ daně ze staveb a jednotek u jednotky. Zde je uvedeno, že tímto je *“upravená podlahová plocha, kterou je výměra podlahové plochy zdanitelné jednotky v m² podle stavu k 1. lednu zdaňovacího období vynásobená koeficientem (Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, 2022)“*. Tento koeficient je ve výši 1,22 pokud je součástí jednotky i pozemek, pokud přesahuje plochu zastavěnou nebo v případě, že je vlastník spoludávatel pozemku, který je užíván ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek. Koeficient 1,20 se užije u všech jiných případech. Zde poté platí tento vztah:

$$\text{Základ daně v m}^2 = \text{Výměra podlahové plochy v m}^2 * \text{Koeficient 1,2 nebo 1,22}$$

- Sazba daně

I u charakteristiky sazby daně ze staveb a jednotek je nutné poukázat na sazbu daně. Zde je využívána jen sazba pevná (Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, 2022). Je však důležité správné rozdělení nemovitých věcí na stavby nebo jednotky a ty poté vhodně zařadit do příslušné kategorie. V zákoně jsou sazby rozděleny dle typu staveb a jednotek, jak je uvedeno také v následující tabulce.

Tabulka 2 Sazba daně z jednotek a staveb

Typ jednotky a stavby	Sazba daně za 1 m²
Budova obytných domů	2,00 Kč
Jiné budovy, které tvoří příslušenství obytného domu a jejich výměra přesahuje 16 m ²	2,00 Kč
Budovy pro rodinnou rekreaci, budovy rodinného domu, které slouží rodinné rekreaci	6,00 Kč
Budovy, které plní doplňkovou funkci k budovám sloužícím pro rodinnou rekreaci	2,00 Kč
Garáže, které stojí odděleně od staveb	8,00 Kč
Zdanitelné stavby, jednotky, které slouží k podnikání v zemědělské prvovýrobě, lesním nebo vodním hospodářství	2,00 Kč
Zdanitelné stavby či jednotky, které slouží k podnikání průmyslovému, zemědělskému stavebnictví, dopravě, energetice	10,00 Kč
Zdanitelné stavby či jednotky, které slouží k ostatním druhům podnikání	10,00 Kč
Ostatní zdanitelné jednotky	2,00 Kč
Ostatní zdanitelné stavby	6,00 Kč

Zdroj: vlastní zpracování s využitím dat (dle § 6 zákona Č. 338/1992 sb., o dani z nemovitých věcí, 2022)

Ani zde není situace tak jednotná. Dále totiž platí, že u staveb se sazba daně za 1m² navyšuje u každého nadzemního podlaží, a to o 0,75 Kč. Tato sazba následně je shodná, jen dochází ke změně poměru zastavěné plochy nadzemního podlaží a to tak, že pro zvýšení sazby stačí pouze jedna třetina zastavěné plochy. I zde je poté možné využít různé koeficienty (Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, 2022).

Zákonem č. 299/2020 Sb., byl novelizován zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ustanovení §17a, které umožňuje obci osvobodit nemovité věci z důvodu mimořádné události (např. z důvodu povodně, vichřice, extrémního sucha, pandemie, opatření vyvolaném krizovými opatřeními podle krizového zákona nebo průmyslové havárie), a to nejdéle na dobu 5 let. Osvobození od daně z nemovitých věcí může obec též stanovit za již uplynulé zdaňovací období.

Osvobozené nemovité věci musí obec vymezit v obecně závazné vyhlášce, která musí být vydána tak, aby nabyla účinnosti do 31. března roku následujícího po zdaňovacím období, v němž k mimořádné, zejména živelní, události došlo. Pokud obec bude chtít osvobodit vymezené nemovité věci pouze částečně, tak částečné osvobození vyjádří procentem (Zákon č. 299/2020 Sb., 2020).

3.3.2 Majetkové daně v rámci EU

Oblast majetkových daní, s ohledem na různorodost majetkových daní v jednotlivých členských státech, není v rámci Evropské unie harmonizována (EP, 2022).

Rozhodnutí o výši daně je tedy v rukou vlád jednotlivých států. V rámci většiny zemí EU přichází do obecních rozpočtů příjmy ze zdanění majetku a tyto příjmy mají obce možnost ovlivňovat (Zvinys, 2020).

V letech 2020 a 2021 bylo provedeno porovnání daňového zatížení daní z nemovitých věcí (daní z nemovitostí) členských států EU. V devatenácti z 27 sledovaných států bylo umožněno podnikům odečíst daň z majetku nebo půdy z příjmu právnickým osobám, čímž je možné snížení jejich daňové zátěže a povzbuzuje to k případným investicím (Zvinys, 2020).

Z daného porovnání vyplynulo, že nejnižší daň z nemovitosti jako podíl na soukromém kapitálu mělo Lucembursko, a to 0,05 procenta. Druhý nejnižší podíl mělo Švýcarsko s 0,08 procenta, následované Českou republikou a Rakouskem, shodně 0,09 procenta. Nejvyšší majetkové daně jako podíl na soukromém kapitálu se v daném období vyskytovaly ve Velké Británii (1,93 procenta), Francii (1,25 procenta) a Řecku (1,09 procenta). Jedinou zemí, která zdaňovala pouze půdu, bylo Estonsko. Tento systém se jeví tedy k případným investorům jako nejvstřícnější (Zvinys, 2020).

V rámci srovnání majetkových daní v evropských daňových systémech v roce 2021 byl sledován index indexu mezinárodní daňové konkurenceschopnosti (ITCI). Složka daně z majetku ITCI měří a porovnává základ a výši daní z nemovitostí a to, zda země ukládá další druhy majetkových daní, jako jsou majetkové daně, daně z majetku a dědictví, daně z převodu majetku, daně z majetku společností, kapitálové daně a finanční daně (Bunn, 2021).

Ze srovnání vyplynulo, že daně z majetku tvoří v evropských zemích OECD v průměru méně než 5 procent celkových daňových příjmů (Bunn, 2021).

Grafické znázornění je uvedeno v příloze č. 1 této práce. Z daného srovnání mělo opětovně nejlepší hodnocení se svým zavedeným systémem zdanění nemovitostí Estonsko. Na opačném pólu hodnocení se vyskytuje Itálie, která kromě srovnatelně vysokých výběrů daně z nemovitostí uvaluje daň z majetku na finanční aktiva a nemovitosti držené v zahraničí a zdaňuje dědictví, převody nemovitostí, vydávání akcií a finanční transakce (Bunn, 2021).

3.3.3 Novela ZDNOV od roku 2024

Ke dni 1.1.2024 vstoupila v účinnost novela zákona o dani z nemovitých věcí. Dochází k řadě změn, z nichž jsou mezi hlavními, navýšení sazeb u daní z pozemků a u daní ze staveb a jednotek, v průměrné výši přibližně 80 %. V zákoně se nově zavádí inflační koeficient dle §11f zákona o dani z nemovitých věcí, kterým se násobí výsledná daň z pozemků, a výsledná daň ze staveb a jednotek. Došlo k řadě změn v oblastech osvobození u daně z pozemků. Dochází k novele §12 zákona o dani z nemovitých věcí, kdy je možné koeficient zavést od 0,5, kdy tedy obec, obecně závaznou vyhláškou, může daň snížit (Finanční správa, 2024).

3.4 Nástroje ovlivňující majetkové daně

V rámci majetkových daní mají obce v České republice možnost ovlivnit výnos z daně z nemovitých věcí. Obecně závaznou vyhláškou obce, přijatou zastupitelstvem obce, mohou stanovit nebo korigovat tři typy koeficientů (Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, 2022). Těmi jsou:

- **koeficient přiřazený k jednotlivým obcím podle počtu obyvatel,**
- **koeficient 1,5 a**
- **místní koeficient.**

Tyto koeficienty vedou k poměrně uniformnímu přístupu pro celé území obce a vzhledem ke struktuře jednotlivých koeficientů i různému zatížení jednotlivých druhů nemovitostí.

Koeficient přiřazený jednotlivým obcím podle počtu obyvatel (§ 6 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí), vychází ze statistického údaje z posledního sčítání lidu, domů a bytů, je označován jako tzv. „korekční“ koeficient. Uvedeným koeficientem je upravována sazba daně ze staveb a stavebních pozemků. Obce mohou tento koeficient mohou obce buď zvýšit nebo snížit. Navyšuje se o jednu kategorii (tj. o 11-56 %, v průměru o 32 %) nebo snižuje se až o tři kategorie. Obec může zároveň pro její jednotlivé části stanovit koeficienty v různé výši. Obec při vymezování jednotlivé části obce nebo jednotlivých částí obce musí respektovat, že stanovený koeficient nemůže diskriminační vůči ostatním částem a je třeba před jeho stanovením řádně zvážit všechna specifika částí obce (MV, 2023).

Zavedením různých místních koeficientů pro jednotlivé části obce dochází ze strany obce k nerovnému zacházení s jednotlivými vlastníky nemovitých věcí, kteří jsou poplatníky daně z nemovitých věcí, a to z důvodu jejich odlišného daňového zatížení (MV,2023).

Koeficientem 1,5 (§ 11 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí), lze zvýšit sazbu daně u staveb pro individuální rekreaci, garáží a staveb užívaných pro podnikatelskou činnost: Tento koeficient má hodnotu 1,5 a je stanoven pro vybrané druhy staveb pro celou obec.

Místní koeficient (§ 12 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí) se stanovuje pro celou obec. Lze jím zvýšit sazbu daně u všech nemovitostí, s výjimkou orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad, ovocných sadů a trvalých travních porostů. U tohoto koeficientu je dána hodnota 2, 3, 4 nebo 5. V dalším textu je tento koeficient označován jako místní koeficient. Využitím koeficientů má obec možnost zvýšit daň z nemovitostí téměř 8x. Obce však mohou prostřednictvím osvobození upravit i základ daně u daně z nemovitostí.

Obce mohou realizací koeficientů reagovat na svou ekonomickou situaci. Jak blíže uvádí Radvan, „*tyto koeficienty mají fiskální funkci*“ (Radvan, str.160).

Na druhou stranu Radvan uvádí, že je to nástroj fakultativní, ale v případě využití všech koeficientů dochází k výraznému nárůstu daňových odvodů u poplatníků, a to až o 540 %. (Radvan, str.160)

Bylo uvedeno, že obce užití koeficientů definují v rámci tzv. obecně závazných vyhlášek. Tyto vyhlášky mohou vydat jednou a platí, dokud nedojde ke změně. Není je tedy nutno vydávat pro každé zdaňovací období zvlášť. Jak uvádí Pelc, „*obecně závazné vyhlášky obcí nemohou upravovat věc, která je vyhrazena zákonem, neboť zákonná úprava má přednost před obecně závaznou vyhláškou*“ (Pelc, str. 186).

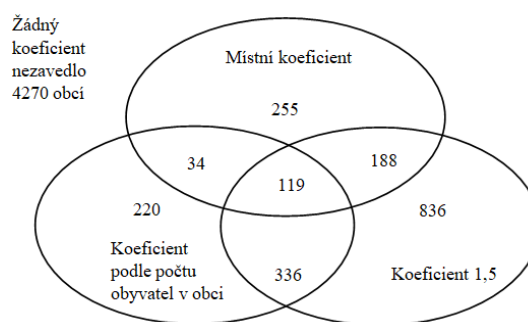
Obecně závazné vyhlášky musí být v souladu se zákony i obecně závaznými právními předpisy. Pokud obec vydá obecně závaznou vyhlášku, musí v ní stanovit, jaký konkrétní koeficient definuje, či jaké osvobození stanovuje. Platí, že od roku 2016 mohou obce ovlivnit výnos z daní také tím, že osvobodí majetek od daně z nemovitých věcí. Obec může od daně osvobodit jednak zemědělské pozemky, jako jsou orné půdy, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady a trvalé travní porosty (Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, 2022). Pozemky v průmyslových zónách může také obec osvobodit, ale musí konkretizovat parcelní číslo, což poté může v rámci digitalizace činit potíže a je nutná úprava vyhlášek. Zde je nutné uvést, že obecně závazná vyhláška na osvobození od daně z průmyslových pozemků musí odpovídat i zákonu o investičních pobídkách vládou ČR. Dále mohou obce v rámci obecně závazné vyhlášky osvobodit také všechny nemovité věci, však maximálně na dobu 5 let. Tento nástroj mohou obce využít například při mimořádných událostech, jako jsou následky

živelných pohrom na území obcí. Tato kompetence náležela v minulosti resortu Ministerstva financí České republiky (Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, 2022).

Míra využívání fiskálních pravomocí u daně z nemovitých věcí v České republice nedoznala v posledních 10 letech významných změn. V roce 2014 uplatnila všechny tři výše popsané koeficienty v České republice pouze cca 2 % obcí. Alespoň jeden z koeficientů však uplatnilo 31 % obcí. Míra využívání všech typů koeficientů roste s velikostí obce. Koeficient 1,5 zavedlo alespoň v jedné kategorii 23 % obcí. Dále zmíněný obecní koeficient nějak upravilo 11 % obcí a místní koeficient využilo 8 % obcí (Maatyová, str. 146).

V roce 2019 jeden upravený nebo stanovený koeficient uplatňovalo 1 988 obcí, což bylo 31,79 % z celkového počtu obcí v České republice.

Graf 2 Uplatnění koeficientů v roce 2019



Zdroj: Weber, K., 2021, Zhodnocení využívání koeficientů u daně z nemovitých věcí v České republice a jejich vliv na příjmy obcí.

V rámci majetkových daní mají obce v České republice možnost ovlivnit výnos z daně z nemovitých věcí. Mohou tak učinit pomocí tří typů koeficientů, které vedou k poměrně uniformnímu přístupu pro celé území obce a vzhledem ke struktuře jednotlivých koeficientů i různým druhům nemovitých věcí. Tyto koeficienty se označují jako koeficient přiřazený k jednotlivým obcím podle počtu obyvatel, jako koeficient 1,5 a koeficient místní. Poslední, který byl vládou stanoven, je koeficient místní. Hranice těchto koeficientů jsou definovány v zákoně. Samostatné obce si mohou poté upravit koeficient v mezích zákona dle obecně závazné vyhlášky. Realizují tak s ohledem na svou ekonomickou situaci. Jak blíže uvádí Radvan, *tyto koeficienty mají fiskální funkci*. Na druhou stranu Radvan uvádí, že *„je to nástroj fakultativní, ale v případě využití všech koeficientů dochází k výraznému nárůstu daňových odvodů u poplatníků, a to až o 540 %“* (Radvan, 2012, str. 160).

Obce užití koeficientů definují v rámci tzv. obecně závazných vyhlášek. Tyto vyhlášky mohou vydat jednou a mohou platit, dokud nedojde ke změně. Nemusí se tedy vydávat pro každé zdaňovací období zvlášť. Jak uvádí Pelc, obecně závazné vyhlášky obcí nemohou upravovat věci, které jsou vyhrazeny zákonem. Zákonná úprava má přednost před obecně závaznou vyhláškou (Pelc, 2001, str. 186).

Obecně závazné vyhlášky musí být v souladu se zákony a obecně závaznými právními předpisy. V obecně závazné vyhlášce tedy obec musí definovat, jaký koeficient definuje, či jaké osvobození stanovuje. Platí, že od roku 2016 mohou obce ovlivnit výnos z daní také tím, že osvobodí majetek od daně z nemovitých věcí. Obec může od daně osvobodit zemědělské pozemky (Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, 2022).

Pozemky v průmyslových zónách může také obec osvobodit, ale musí uvést přesné parcelní číslo, což poté může v rámci digitalizace činit potíže a je nutná úprava vyhlášek. Zde je nutné uvést, že obecně závazná vyhláška na osvobození od daně z průmyslových pozemků musí odpovídat i zákonu o investičních pobídkách vládou ČR. Dále mohou obce v rámci obecné vyhlášky osvobodit také všechny nemovité věci. Mohou však tak učinit maximálně na dobu 5 let. Je to jakási možnost, odstranit následky případných živelných pohrom na území obcí. V minulosti byla tato kompetence v resortu Ministerstva financí České republiky (MV, 2022).

Míra využívání fiskálních pravomocí u daně z nemovitých věcí je v České republice poměrně nízká. Veškeré tři popsané koeficienty uplatnila v České republice v roce 2014 jen cca 2 % obcí. Jeden koeficient však uplatnilo 31 % obcí. Míra využívání všech typů koeficientů roste s velikostí obce. Koeficient 1,5 zavedlo alespoň v jedné kategorii 23 % obcí. Dále zmíněný koeficient přiřazený k jednotlivým obcím podle počtu obyvatel nějak upravilo 11 % obcí a místní koeficient využilo 8 % obcí (Maatyová, 2015, str. 108).

Předmětem daně tedy mohou být určité typy pozemků, staveb nebo jednotek, kterým jsou přiřazeny kódy podle celostátních číselníků daně z nemovitých věcí, a to dle jejich způsobu využití (Kukalová, a další, 2021, str. 6).

V následující tabulce č. 3 jsou uvedeny vybrané konkrétní kódy, jimiž se označují předměty daně z nemovitých věcí, které jsou využity k analýze v další části práce.

Tabulka 3 Vybrané kódy pro označení jednotlivých předmětů daně

Vybrané kódy pro označení jednotlivých předmětů daně kódem podle celostátních číselníků DNV	
Kód	Typ pozemku, stavby nebo jednotky
Zemědělské a nezemědělské pozemky	
G	ostatní plocha
Zdanitelné stavby užívané pro podnikání	
N	podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice nebo ostatní zemědělské výrobě

Zdroj: vlastní zpracování s využitím dat (Kukalová, a kol. 2021)

3.4.1 Koeficient přiřazený k jednotlivým obcím podle počtu obyvatel

První zmíněný koeficient je koeficient přiřazený k jednotlivým obcím podle počtu obyvatel. Tyto základní sazby daně jsou definovány zákonem. Tyto sazby nemohou obce ovlivnit. Mohou však výsledný výnos z daně ovlivnit pomocí koeficientů, které se k těmto základním sazbám vztahují, jak je uvedeno níže (Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, 2022).

Každé obci je přisouzen určitý koeficient, a to dle počtu obyvatel v obci. Tento koeficient se užívá při výpočtu samotné daně. Koeficient obcí, který se váže k určitým stavbám, jednotkám a pozemkům, dle jejich velikosti byl v minulosti následující: (Provazníková, 2015, str. 124)

- 0–300 obyvatel – koeficient 0,3
- 301–600 obyvatel – koeficient 0,6
- 601 – 1000 obyvatel – koeficient 1
- 1001 – 6000 obyvatel – koeficient 1,4
- 6001 – 10000 obyvatel – koeficient 1,6
- 10001 – 25000 obyvatel – koeficient 2
- 25001 – 50000 obyvatel – koeficient 2,5
- nad 50000 obyvatel a některá lázeňská města – koeficient 3,5
- Praha – koeficient 4,5

V roce 2008 byla učiněna změna. Několik kategorií bylo sloučeno do jedné kategorie. V současné době tedy obce do 1 000 obyvatel mají koeficient 1. Ostatní kategorie jsou shodné. Do kategorie 3,5 jsou zařazeny také veškerá statutární města. Při zjištění počtu obyvatel v obci se vychází z posledního sčítání lidu, domů a bytů, které bylo realizováno v roce 2011 a poté v roce 2021 (Provazníková, 2015, str. 124).

Obec může využít koeficient přiřazený k jednotlivým obcím podle počtu obyvatel a navýšit tak tuto základní sazbu. Tento koeficient nemá absolutní charakter. Podléhají mu většinou jen pozemky a budovy, zdanitelné jednotky, které nejsou určeny pro podnikání, ale k bydlení. Výčet je tedy uveden v § 6 a 11 zákona o dani z nemovitých věcí. Pomocí tohoto koeficientu je možné výslednou daň upravit, a to u stavebních pozemků, příslušenství k rodinným domům, rodinných domů, bytových jednotek, bytových domů atd. (Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, 2022).

Tento koeficient mohou obce buď zvýšit o jednu kategorii nebo snížit až o tři kategorie. Obec, která se nachází v poslední skupině, tj. Praha, může koeficient zvýšit na 5,0. Zvýšit mohou tuto kategorii o 11 % až 40 %. Snížit poté mohou kategorii o 0 % až 125 % (Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, 2022).

Zde je však rozdíl ten, že je možné koeficient stanovit v různé výši pro různé části obcí. Není nutné vycházet ani z žádného oficiálního rozdělení obcí. Je možné upravit koeficient u ulic, samot či opět na celé katastrální území (Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, 2022).

3.4.2 Koeficient 1,5

Druhým koeficientem, pomocí kterého mohou obce měnit výnos daně, je koeficient 1,5. Tento typ koeficientu je upraven § 11 odst. 3 písm. b) zákona o dani z nemovitých věcí a je ve výši 1,5. Z logiky vyplývá, že tento koeficient je možné definovat v případě, že není možné užít Koeficient přiřazený jednotlivým obcím podle počtu obyvatel, protože se váže na jiné stavby. Obce mohou zavést tento koeficient pro všechny stavby, kromě stavem v podobě rodinných domů, příslušenství k těmto domům, ostatní bytových jednotek, včetně bytů a ostatních staveb. Obce zde mají možnost tento koeficient zavést u konkrétního druhu movitých věcí nebo u všech, na které je možné je stanovit. A to tedy na ty movité věci dle § 11 odstavce 1 písm. b) až d) a zdanitelné jednotky podle § 11 odstavce 1 písm. c) a d) zákona o dani z nemovitých věcí. Obec však nemůže rozhodnout, na kterém území jej zavede. Zvýšení koeficientu tedy musí být provedeno pro celé území dané obce (Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, 2022).

Většinou je daný koeficient užíván malými obcemi, které tak zvyšují své výnosy z majetkových daní u rekreačních objektů, popř. garáží. Obce větší poté spíše využívají koeficient u široké škály nemovitých věcí. Dále dle Provozničkové platí, že „u staveb pro individuální rekreaci, které leží v zónách L a v národních parcích, chráněných

krajinných oblastí se základní sazba daně násobí ještě koeficientem 2,0“ (Provazníková, 2015, str. 130).

3.4.3 Koeficient místní

Třetím typem koeficientu je tzv. koeficient místní. Tento koeficient byl zaveden v roce 2009. Tento koeficient je definován v § 12 zákoně o dani z nemovitých věcí (Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, 2022). Místním koeficientem je možné zvýšit sazbu daně, a to u veškerých nemovitých věcí, kromě nemovitosti v podobě chmelnic, orné půdy, zahrad, vinic, trvalých travních porostů, ovocných sadů atd. Tento koeficient může obec zvolit ve výši 2,3,4 a 5. Nutno podotknout, že je stanoven pro celou obec a pro všechny typy nemovitých věcí ve stejné výši (Maatyová, 2015).

Poté, co je vypočtena výsledná daň u každého druhu nemovité věci, vynásobí se tímto příslušným místním koeficientem výsledná daň. Samotný výpočet daně s použitím koeficientů je poté možné zapsat v tomto tvaru:

Výpočet daně z nemovité věci v Kč = Základ daně v m² * (Sazba daně v Kč/m² * koeficient přiřazený k jednotlivým obcím podle počtu obyvatel * koeficient 1,5) * Místní koeficient (Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, 2022)

3.5 Rozpočtové určení daní

Územní samosprávné celky získávají podstatnou část svých příjmů z daní. Rozpočtové určení daní upravuje zejména zákon č. 243/2000 Sb., o rozpočtovém určení daní, ve znění pozdějších předpisů (dále jen ZoRUD, 2020).

V ZoRUD je stanoveno, jaký podíl z celostátního inkasa daní bude dán k dispozici jednotlivým složkám veřejných rozpočtů, tj. státu, státním fondům, krajům a obcím (tzv. vertikální rozdělení). Současně je stanoven i způsob rozdělení daní v rámci jednotlivých složek (ZoRUD, 2020).

Převody do veřejných rozpočtů jsou realizovány dvěma způsoby, a to převodem podílem z celostátního hrubého výnosu daní a převodem výnosů daní (ZoRUD,2020).

3.6 Převody do rozpočtů ÚSC

Převody podílem z celostátního hrubého výnosu daní do rozpočtu ÚSC jsou přerozdělovány:

- DPH (celostátní výnos) – 9,78 % kraje; 25,84 % obce; 64,38 % SR
- Daň z příjmů právnických osob (bez daně placené obcemi a kraji) - 9,78 % kraje; 25,84 % obce; 64,38 % SR
- Daň z příjmů právnických osob (placené obcemi a kraji) – 100% daně placené kraji; 100 % daně placené obcí
- Daň z příjmů fyzických osob vybíraná srážkou (celostátní výnos) – 9,78 % kraje; 25,84 % obce; 64,38 % SR
- Daň z příjmů fyzických osob z příznání (celostátní výnos) – 9,78 % kraje; 25,84 % obce; 64,38 % SR
- Daň z příjmů fyzických osob ze závislé činnosti (celostátní výnos) – 9,78 % kraje; 25,84 % plus 1,5 % obce; 62,88 % SR
- Daň z hazardu – z technických her - (z. č. 187/2016 Sb.) - §7 odst. 1 - 65 % obce; 35% SR
- Ostatní hry §7 odst. 4 – 30 % obce; 70% SR (ZoRUD,2020)

K provádění převodů nároků obcí a krajů z celostátního hrubého výnosu sdílených daní na orgánech Finanční správy České republiky byl Ministerstvem financí ČR přímo stanoven postup upravený vyhláškou Ministerstva financí ČR č. 249/2022 Sb. Správcům daně (finančním úřadům) je dvakrát měsíčně sdělován sumární stav na příslušných příjmových účtech, kterým je tedy celostátní hrubý výnos sdílených daní (MF,2022).

Nejprve se porovnává momentální výše shora uvedeného výnosu s částkou celostátního hrubého výnosu daně, ze které byl naposledy nárok obcí a krajů vypočítáván. Došlo-li k jeho nárůstu, vypočtou se nároky jednotlivých obcí a krajů a převedou se jim do rozpočtů. Pokud však došlo k poklesu, žádné prostředky se nepřevádí a k převodu dojde až tehdy, když dojde k navýšení.

Tato situace v praxi nastává v souvislosti s daní z příjmů fyzických osob (po daňových příznáních), v měsících dubnu, květnu a červenci a srpnu a u daně z příjmů právnických osob (opět ve stejných obdobích)(ZoRUD,2020).

Převody z výnosu daní jsou aplikovány u výnosu daně z nemovitých věcí. Dle ustanovení § 2 ZoRUD se pod pojmem výnos rozumí část hrubého výnosu daně zaevidovaná na splatnou daňovou povinnost.

Daňovým příjmem rozpočtů obcí je 100 % výnosu daně z nemovitých věcí, které se nachází na území dané obce.

Pro některé daně, jako pro daň z hazardních her, pojistné na veřejné zdravotní a sociální pojištění, pojistné na sociální zabezpečení a příspěvek na státní politiku zaměstnanosti je však speciální právní úprava, která inkaso rozděluje nebo určuje jeho výlučného příjemce. Způsob, kterým se jednotlivé obce, s výjimkou Prahy, Brna, Ostravy a Plzně, podílí na daňových příjmech, závisí na několika parametrech: – počet obyvatel (váha 88 %), – počet dětí a žáků navštěvujících mateřskou školu a základní školu (váha 9 %), – rozloha území (váha 3 %) (ZoRUD,2020).

Konkrétní procento pro jednotlivé obce je dané vyhláškou, která se každoročně aktualizuje a je odvozeno od:

- počtu obyvatel k 1. lednu daného roku podle bilance počtu obyvatel Českého statistického úřadu;
- výměry katastrálního území obce k 1. lednu daného roku podle údajů Českého úřadu zeměměřického a katastrálního;
- počtu zaměstnanců obce k 1. prosinci předchozího roku podle přílohy k vyúčtování daně z příjmů fyzických osob ze závislé činnosti, kterou zpracovává plátce daně;
- počtu dětí mateřských škola žáků základních škol k 30. září předchozího roku podle dokumentace škol vedené podle školského zákona na Ministerstvu školství, mládeže a tělovýchovy (ZoRUD,2020).

Pro Prahu, Brno, Ostravu a Plzeň jsou stanoveny zvláštní koeficienty, které je zvýhodňují oproti ostatním obcím. Naproti tomu jsou procenta, kterými se jednotlivé kraje podílí na sdílených daních, daná fixně v ZoRUD ¹.

Obce a kraje jsou navíc výlučnými příjemci těchto daní:

- daň z nemovitých věcí (dle umístění nemovitosti) – příjemcem je ta obec, na jejímž území se nemovitě věci nachází,
- daň z příjmů právnických osob placená obcí – příjemcem je konkrétní obec, která je poplatníkem daně,
- daň z příjmů právnických osob placená krajem – příjemcem je konkrétní kraj, který je poplatníkem daně (ZoRUD,2020).

¹ Pozn.: určité procento získává i hl. m. Praha, která vykonává některé agendy příslušející krajům

3.7 Veřejné rozpočty územní úrovně

Veřejnými rozpočty územní úrovně jsou kromě jiných rozpočty a ostatní peněžní fondy obcí, krajů a dobrovolných svazků obcí a jimi zřízených příspěvkových organizací. Legislativně je zakotveno v § 23 odst. 1 písm. b) zákona č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územně samosprávných celků. Rozpočtová skladba je řešena vyhláškou ministerstva financí, v současné době se jedná o vyhlášku č. 412/2021 Sb., o rozpočtové skladbě (dále jen „vyhláška“).

K postupu dle vyhlášky vydává ministerstvo financí pokyn, kterým vymezuje některé pojmy, obecné zásady vztahující se k třídění příjmů, výdajů a financujících položek.

Rozpočty obcí obsahují příjmy, výdaje a ostatní peněžní operace, včetně tvorby a použití peněžních fondů. Obce však mohou uskutečňovat i peněžní operace mimo rozpočet, a to ty, které se týkají cizích prostředků, sdružených prostředků nebo podnikatelské činnosti obce.

Tvorba rozpočtu a jeho schvalování se řídí platnou legislativou, návrh rozpočtu musí být zpracováván v třídění podle platné rozpočtové skladby tak, aby vyjadřoval závazné ukazatele. Těmito se pak při svém rozhodování musí řídit výkonné orgány obce při hospodaření podle rozpočtu (rada města, zastupitelstvo města) a zřízené a založené právnické osoby. Zároveň se jimi řídí i další osoby, např. ty, kterým jsou z rozpočtu poskytovány dotace nebo příspěvky (ZoRP,2022).

Daňové příjmy (třída 1) se na příslušnou jmenovitou položku zaznamenávají včetně příslušenství, a to tehdy není-li příslušenství vykazováno odděleně.

Pod pojmem příslušenství se rozumí úroky, penále, pokuty a náklady řízení, pokud jsou ukládány nebo vznikají podle daňového zákona.

Na rozdíl od ostatních příjmů, se daňové příjmy netřídí z hlediska odvětvového (ZoRP,2022).

Podrobnější členění daňových příjmů je uvedeno v příloze č. 2.

4 Analytická část práce

Praktická část práce je rozdělena do dvou oddílů.

Obsahem prvního oddílu je socioekonomická analýza obcí okresu Most s detailním vyhodnocením vývoje socioekonomických parametrů v období let 2017 až 2022.

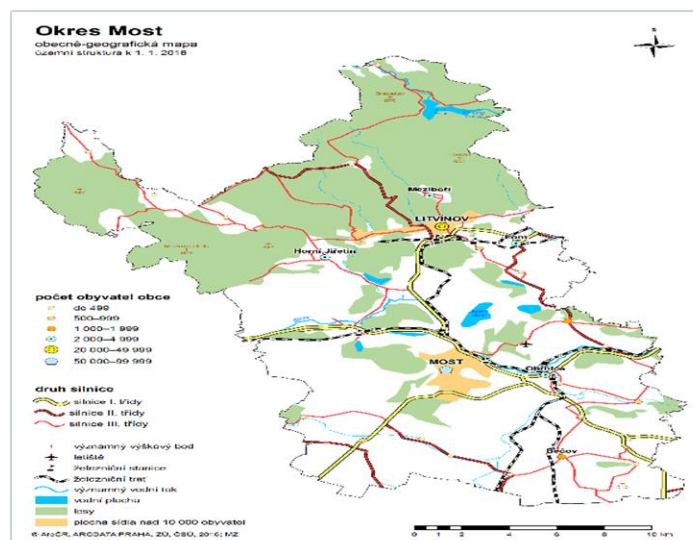
Druhý oddíl navazuje srovnávací analýzou nástrojů ovlivňujících majetkové daně, je zjišťována četnost použití koeficientů ovlivňující základ daně z nemovitosti ve vybraném regionu, vyhodnoceny příjmy z této daně u obcí ve vybraném regionu, analyzovány přístupy obcí k využívání daných koeficientů, včetně přijaté legislativy.

Komparace dat zahrnuje příjmy obecních rozpočtů a inkaso daně z nemovitých věcí v kontextu obcí okresu Most v období let 2017 až 2022.

4.1 Základní charakteristika okresu Most

Okres Most leží v Ústeckém kraji, v podhůří Krušných hor. V minulosti bylo správním sídlem okresu samotné město Most. Okres Most sousedí na severovýchodě s okresem Teplice, na jihovýchodě s okresem Louny a na jihozápadě s okresem Chomutov. Severozápadní hranice okresu je tvořena státní hranicí s Německou spolkovou republikou, konkrétně spolkovou republikou Sasko. Zakreslení mapy okresu Most je na obrázku č. 1, rozdělení okresu dle plochy je zaznamenáno v tabulce č. 4.

Obrázek 1 Mapa okresu Most



Zdroj: vlastní zpracování s využitím dat (ČSÚ, 2023)

Tabulka 4 Rozloha okresu Most dle typu plochy

Rozloha okresu Most		Plocha v ha	
plocha území (ha)	Celkem	46 709,60	
plocha území (ha)	Zemědělská půda	celkem	13 349,10
		Orná půda	9 202,90
		Chmelnice	-
		Vinice	94
		Zahrada	631,1
		Ovocný sad	357,9
		Trvalý travní porost	3 063,20
	Nezemědělská půda	celkem	33 360,50
		Lesní pozemek	16 159,40
		Vodní plocha	1 107,40
		Zastavěná plocha a nádvoří	865,3
		Ostatní plocha	15 228,50

Zdroj: vlastní zpracování s využitím dat (ČSÚ, 2023)

Mostecký region se rozkládá na území třech geografických celků - Krušných hor, Českého středohoří a Žatecké plošiny. Ve střední části okresu se nachází Mostecká kotlina, mající podobu velké pánve. Nejvyšším vrcholem okresu je hora Loučná, spadající do Krušných hor, s nadmořskou výškou 956 m n. m (ČSÚ,2022)

Okres se vykazuje vysokým zalesněním, je čtvrtým nejlesnatějším okresem Ústeckého kraje, k poloze okresu představuje zalesnění téměř 35 % plochy okresu. Oproti tomu je podíl zemědělské půdy pouze na úrovni 28,6 % celkové výměry (ČSÚ, 2022).

Charakter bydlení v samotném městě Mostě je významně specifický. V 70. letech 20. století byl z důvodu těžby uhlí téměř zbořena stará zástavba města a došlo k výstavbě nového města sídlištního typu. V současné době je podíl rodinných domů a bytových domů téměř vyrovnaný, což znamená, že město má poměrně mladý bytový fond. Významná výstavba sídlištních celků byla v Mostě ukončena po roce 1990, poté došlo a dochází k intenzivní výstavbě rodinných domů (ČSÚ,2022).

Podíl nově vystavěných rodinných domů se oproti nově vystaveným domům bytovým měnil v následujících fázích:

- V období let 1991 až 2000 představovaly nové rodinné domy 70 % bytové výstavby,
- V období let 2001 až 2011 se tento poměr blížil 90 %,
- V období let 2010 až 2018 došlo k výstavbě 312 bytů, z toho jich bylo v rodinných domech 297.

Data o stavu domů a bytů v okrese Most ke konci roku 2022 jsou uvedena v tabulce č. 5.

Tabulka 5 Domy a byty okresu Most 2022

Počet domů a bytů ke konci roku 2022	Počet domů	Počet obydlených domů	v tom			Počet obydlených bytů	v tom		
			rodinné domy	bytové domy	ostatní budovy		v rodinných domech	v bytových domech	v ostatních budovách
Okres Most	10 985	10 143	6 819	3 033	291	49 530	7 773	40 685	1 072
Bečov	217	186	142	37	7	574	159	403	12
Bělušice	90	72	70	1	1	80	75	4	1
Braňany	186	167	113	52	2	469	123	342	4
Brandov	139	91	85	3	3	117	101	13	3
Český Jiřetín	45	28	26	1	1	32	29	2	1
Havraň	200	182	169	9	4	243	189	40	14
Hora Svate Kateřiny	143	107	96	5	6	162	111	25	26
Horní Jiřetín	661	610	566	29	15	860	675	169	16
Klíny	79	56	56	-	-	59	59	-	-
Korozluky	88	77	74	-	3	84	81	-	3
Lišnice	93	76	69	1	6	86	75	4	7
Litvínov	2 325	2 174	1 234	865	75	10 667	1 407	9 117	143
Lom	969	900	789	105	6	1 508	906	556	46
Louka u Litvínova	163	150	124	22	4	260	141	115	4
Lužice	210	192	189	-	3	210	207	-	3
Malé Březno	72	53	48	4	1	74	59	14	1
Mariánské Radčice	131	117	100	9	8	189	126	52	11
Meziboří	381	378	125	231	22	2 189	166	1 953	70
Most	3 806	3 660	1 945	1 605	110	30 152	2 187	27 279	686
Nová Ves v Horách	172	133	128	3	2	153	138	14	1
Obrnice	246	232	184	44	4	758	217	537	4
Patokryje	157	148	147	-	1	174	170	-	4
Polerady	84	67	60	5	2	101	68	30	3
Skršín	115	104	102	-	2	108	105	-	3
Volevčice	47	39	39	-	-	43	43	-	-
Želenice	166	144	139	2	3	178	156	16	6

Zdroj: vlastní zpracování s využitím dat (ČSÚ, 2023)

4.1.1 Ekonomické subjekty a průmyslová infrastruktura

Průmyslová infrastruktura mosteckého regionu, díky poklesu a útlumu významných těžebních komplexů, se v posledních letech významně nerozvíjí. V současné době se v okrese nachází 23 236 ekonomických subjektů (ČSÚ,2022).

Počet ekonomických subjektů na počet obyvatel odpovídá v okrese Most průměru v České republice. Díky transformaci ekonomiky po roce 1990 i v tomto okrese převládá v současné době počet subjektů, které spadají do oblasti služeb. I přesto však stále v okrese zůstává vysoká váha priméru neboli těžby. Podle počtu zaměstnanců ve firmách je možné vyvodit, že jsou zde zastoupeny především malé a střední podniky, jen cca 0,5 % všech firem představují velké podniky. Ty však nadále zůstávají nejvýznamnějšími zaměstnavateli v regionu. Mezi největší zaměstnavatele v regionu náleží především Severočeské doly, a.s. a společnosti ovládané skupinou Unipetrol a.s. – Česká rafinérská a.s., UNIPETROL RPA, s.r.o. a UNIPETROL DOPRAVA, S.R.O. Všechny tyto jmenované firmy mají kolem 1000 zaměstnanců(Město Most, 2023).

Tabulka 6 Souhrnná data o počtu ekonomických subjektů okresu Most

Data k 31.12.	Celkem	Obchodní společnosti		Družstva	Státní podniky	Fyzické osoby		
		celkem	z toho Akciové společnosti			soukromí podnikatelé podnikající dle živnostenského zákona	zemědělství podnikatelé	soukromí podnikatelé podnikající dle jiných zákonů
2017	23 473	2 962	141	122	4	16 774	97	1 003
2018	23 649	3 039	140	120	4	16 904	102	963
2019	23 468	3 099	138	119	3	17 068	103	540
2020	23 658	3 091	134	116	3	17 233	105	539
2021	23 886	3 116	134	115	3	17 407	107	530
2022	23 772	3 086	128	111	3	17 322	107	509

Zdroj: vlastní zpracování s využitím dat (ČSÚ, 2023)

Nadějí regionu z pohledu ekonomického je především rekultivace oblastí, kde se těžilo uhlí. Již na některých částech vznikají nové rekreační areály, jako je autodrom, cyklostezky, parky

atd. Ty podporují turistický ruch, na který je možno navázat rozvoj města, podnikání v oblasti služeb atd.

Z pohledu nových investorů je velmi důležitá, relativně nově vzniklá průmyslová zóna, v podobě SPZ Joseph, která má připraveny pobídky investorům. V první řadě velkou pracovní sílu, neboť leží v regionu s jednou z nejvyšších nezaměstnaností v ČR. Zároveň vyšší zaměstnanost podporuje i stát, kdy nabízí vysoké finanční podpory. V neposlední řadě se jedná o aktivní podporu a bezbariérovou komunikaci ze strany vedení města Most (Město Most, 2023).

4.2 Vliv inkasa daně z nemovitostí na příjmy obcí

Výnos daně z nemovitostí je z rozpočtového hlediska výhradně příjmem měst a obcí. Pro vyhodnocení přínosu této daně do obecních rozpočtů je nutné identifikovat její dopad na jednotlivé obecní rozpočty obcí okresu Most.

Sledovaným obdobím jsou roky 2017 až 2022.

4.2.1 Příjmy obecních rozpočtů

Příjmy obecních rozpočtů se skládají z příjmů daňových, nedaňových, kapitálových a transferů.

V následující tabulce č. 7 jsou uvedeny skutečné příjmy rozpočtů obcí okresu Most v období let 2017 až 2022.

Tabulka 7 Vývoj příjmů obecních rozpočtů v tis. Kč

Obec	Rozpočet - skutečnost 12.2017	Rozpočet - skutečnost 12.2018	Rozpočet - skutečnost 12.2019	Rozpočet - skutečnost 12.2020	Rozpočet - skutečnost 12.2021	Rozpočet - skutečnost 12.2022
Bečov	42 950,67	44 987,65	54 078,41	59 227,06	59 416,89	64 886,10
Bělušice	4 258,50	4 815,20	5 200,21	4 679,85	5 615,34	6 352,08
Braňany	49 762,54	47 567,43	44 360,14	43 035,18	45 200,43	45 200,43
Brandov	7 452,18	7 054,08	6 257,47	6 330,54	7 086,07	7 374,44
Český Jiřetín	2 899,46	3 206,49	5 583,72	4 621,42	3 800,74	4 745,62
Havraň	16 658,24	22 883,44	19 207,56	19 051,82	21 215,86	23 728,23
Hora Svaté Kateřiny	17 426,62	17 612,23	21 191,15	19 270,25	19 337,62	20 016,96
Horní Jiřetín	58 646,29	140 053,78	76 843,77	105 526,28	81 452,83	99 477,44
Klíny	4 014,94	5 095,69	4 636,82	4 604,20	5 156,05	7 173,45
Korozluky	12 957,35	9 612,40	6 479,77	6 772,49	5 870,08	7 720,05
Lišnice	5 263,92	5 278,59	4 971,42	6 585,50	6 187,74	6 136,54
Litvínov	481 191,87	521 620,70	578 513,12	611 253,68	678 540,04	711 599,36
Lom	60 156,64	55 929,13	62 278,79	62 654,07	65 146,73	87 956,66
Louka u Litvínova	14 512,30	14 080,71	26 592,70	15 565,80	18 527,60	16 012,67
Lužice	9 318,43	9 502,91	10 599,76	14 643,04	11 797,33	32 798,89
Malé Březno	36 223,35	65 248,33	66 454,26	49 217,71	68 640,82	65 378,31
Mariánské Radčice	33 160,75	21 242,24	21 502,96	25 093,27	25 093,27	23 842,84
Meziboří	72 270,88	89 539,15	93 279,73	97 842,42	106 797,47	123 347,87
Most	1 440 537,23	1 477 053,89	1 552 739,47	1 628 466,37	1 691 925,07	1 863 327,12
Nová Ves v Horách	12 525,12	11 955,59	12 441,20	11 469,45	12 119,55	13 557,72
Obrnice	53 160,50	53 283,70	56 669,71	66 041,36	64 176,15	61 704,35
Patokryje	6 356,29	6 730,81	7 813,07	7 069,19	8 883,86	8 414,00
Polerady	5 487,58	5 845,69	6 142,59	5 979,09	6 552,19	6 943,56
Skršín	4 052,39	3 945,64	4 361,57	4 626,62	5 135,91	6 453,96
Volevčice	5 481,94	5 584,19	6 002,42	6 006,25	6 021,50	19 759,00
Želenice	7 827,80	8 718,84	11 061,84	9 189,37	11 285,52	12 097,90

Zdroj: vlastní zpracování s využitím dat (MF rozklikávací rozpočet obcí, 2023)

4.2.2 Celkové inkaso daně z nemovitých věcí

V rámci daňových příjmů je jedním z typů majetkových příjmů daň z nemovitých věcí.

Daňové zatížení segmentu nemovitostí v ČR je dlouhodobě bagatelní. Podíl výnosu běžné daně z nemovitých věcí v ČR na celkovém daňovém výnosu za rok 2020 dosahoval podílu ve výši 0,56 %, což nás řadilo na 25. místo ze zemí EU (Vodička, 2023).

Vývoj inkasa daně z nemovitých věcí v obcích okresu Most v letech 2017 až 2022 je zachycen v tabulce č. 8.

Tabulka 8 Vývoj inkasa daní z nemovitých věcí (v tis. Kč)

Obec	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Bečov	2 383,47	2 345,44	2 314,55	2 320,01	2 347,36	2 540,31
Bělušice	1 053,36	1 199,08	1 237,88	721,59	971,45	1 744,92
Braňany	982,1	732	791,96	700,79	518,04	848,89
Brandov	558,87	555,64	614,78	532,43	510,12	527,59
Český Jiřetín	739,92	690,56	771,49	862,74	713,62	1 194,29
Havraň	2 505,01	2 606,20	3 137,69	3 509,66	4 188,60	4 438,36
Hora Svaté Kateřiny	377,61	353,22	392,24	455,74	415,29	481,79
Horní Jiřetín	6 066,01	5 972,66	6 069,52	6 047,37	6 061,07	13 000,31
Klíny	277,24	279,53	288,71	296,12	287,43	588,42
Korozluky	1 590,62	1 837,48	1 753,43	1 679,86	1 602,29	1 808,71
Lišnice	1 034,03	925,95	893,28	857,62	985,36	981,71
Litvínov	50 621,03	51 913,18	50 027,02	51 968,14	52 168,19	53 657,73
Lom	2 185,34	2 213,53	2 294,24	2 255,13	2 241,00	2 394,54
Louka u Litvínova	1 235,72	1 231,96	1 191,54	1 152,31	1 189,20	1 335,88
Lužice	594,91	537,28	572,12	591,13	564,52	614,02
Malé Březno	4 192,62	4 281,87	4 263,29	4 170,06	4 245,36	4 252,34
Mariánské Radčice	1 904,18	1 939,50	1 999,67	1 973,61	1 961,25	1 988,42
Meziboří	912,6	857,06	874,98	850,18	862,35	886,28
Most	80 013,77	79 206,95	80 124,16	80 388,73	80 408,89	81 518,41
Nová Ves v Horách	504,28	501,25	489,06	501	523,16	782,47
Obrnice	2 872,65	3 036,49	3 033,03	3 515,41	3 563,14	3 678,76
Patokryje	334,35	346,38	228,31	225,7	223,91	234,38
Polerady	862,79	857,5	868,34	812,16	871,01	909,26
Skršín	488,66	471,8	523,1	417,26	460,94	794,78
Volevčice	3 859,31	3 783,22	3 806,80	3 716,59	3 675,83	17 238,24
Želenice	663,27	598,41	723,03	625,24	579,55	796,57

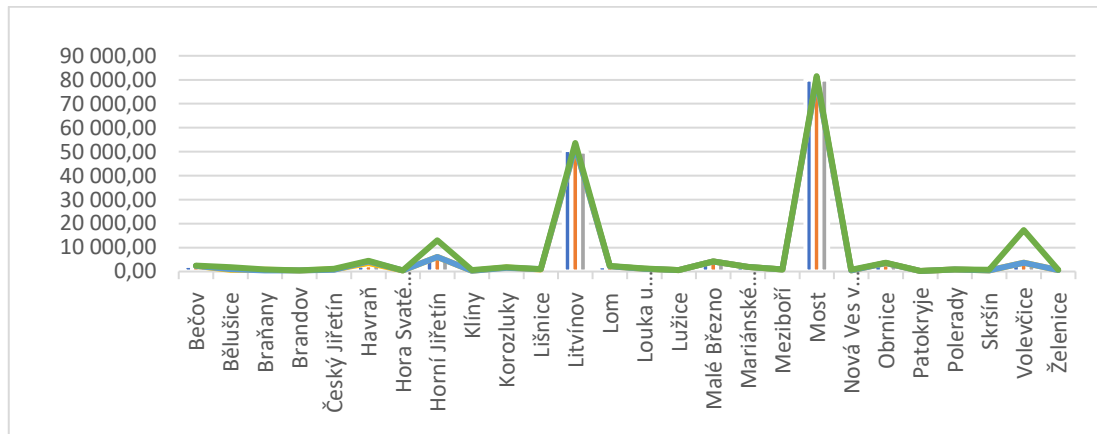
Zdroj: vlastní zpracování s využitím dat (MF rozklikávací rozpočet obcí, 2023)

Jak vyplývá z dat zaznamenaných v předchozí tabulce č. 8, nejvyšší příjmy z daně z nemovitých věcí mají města a obce Most, Litvínov, Horní Jiřetín a Malé Březno. Inkaso této daně se u města Most, vyjma roku 2018, pohybovalo nad hranicí 80 milionů Kč. Naopak nejnižší příjmy u této daně měly ve sledovaném období obce Patokryje, Hora Svaté Kateřiny

a Brandov. Nejnižší inkaso daně bylo zaznamenáno u obce Patokryje, a to ve výši 234 tis. Kč.

Přehlednější grafické znázornění inkasa daně z nemovitých věcí do rozpočtů obcí je zachyceno v následujícím grafu č. 3.

Graf 3 Inkaso daně z nemovitých věcí (v tis. Kč)



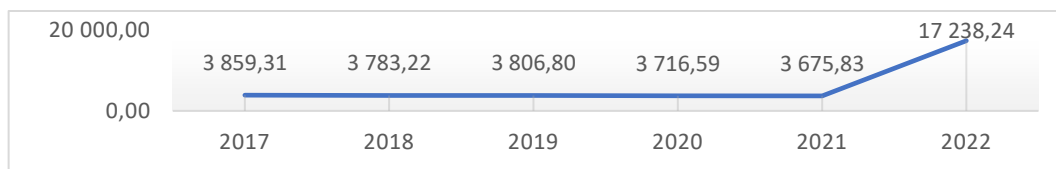
Zdroj: vlastní zpracování s využitím dat (MF rozklikávací rozpočet obcí, 2023)

Inkaso daně z nemovitých věcí bylo v jednotlivých obcích okresu Most ve sledovaném období poměrně konzistentní, s výjimečnými výkyvy.

Výrazně vyšší příjem (v roce 2022) je patrný u obce Horní Jiřetín (dvojnásobný nárůst oproti roku 2021). Dále byl v roce 2022 zaznamenán i u obcí Bělušice, Klíny a Český Jiřetín.

Významnější rozdíl je patrný u obcí Volevčice, kde došlo mezi roky 2021 a 2022 k téměř pětinasobnému nárůstu příjmu výnosu této daně do rozpočtu obce. Grafické znázornění tohoto stavu je uvedeno v grafu č. 4.

Graf 4 Vývoj inkasa daně z nemovitých věcí Volevčice



Zdroj: vlastní zpracování s využitím dat (MF rozklikávací rozpočet obcí, 2023)

Významným parametrem, který vypovídá o významu přínosů příjmů daně z nemovitých věcí do obecních rozpočtů, je výpočet podílu daně z nemovitých věcí na příjmech obcí. V tabulce č. 9 je zachycen tento podíl u obcí okresu Most, který byl zaznamenán v letech 2017 až 2022.

Tabulka 9 Podíl daně z nemovitých věcí na příjmech obcí (v procentech)

OBEC /procent. podíl na příjmech	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Bečov	5,55	5,21	4,28	3,92	3,95	3,92
Bělušice	24,74	24,9	23,8	15,42	17,3	27,47
Braňany	1,97	1,54	1,79	1,63	1,15	1,88
Brandov	7,5	7,88	9,82	8,41	7,2	7,15
Český Jiřetín	25,52	21,54	13,82	18,67	18,78	25,17
Havraň	15,04	11,39	16,34	18,42	19,74	18,7
Hora Svate Kateřiny	2,17	2,01	1,85	2,36	2,15	2,41
Horní Jiřetín	10,34	4,26	7,9	5,73	7,44	13,07
Klíný	6,91	5,49	6,23	6,43	5,57	8,2
Korozluky	12,28	19,12	27,06	24,8	27,3	23,43
Lišnice	19,64	17,54	17,97	13,02	15,92	16
Litvínov	10,52	9,95	8,65	8,5	7,69	7,54
Lom	3,63	3,96	3,68	3,6	3,44	2,72
Louka u Litvínova	8,51	8,75	4,48	7,4	6,42	8,34
Lužice	6,38	5,65	5,4	4,04	4,79	1,87
Malé Březno	11,57	6,56	6,42	8,47	6,18	6,5
Mariánské Radčice	5,74	9,13	9,3	7,87	7,82	8,34
Meziboří	1,26	0,96	0,94	0,87	0,81	0,72
Most	5,55	5,36	5,16	4,94	4,75	4,37
Nová Ves v Horách	4,03	4,19	3,93	4,37	4,32	5,77
Obrnice	5,4	5,7	5,35	5,32	5,55	5,96
Patokryje	5,26	5,15	2,92	3,19	2,52	2,79
Polerady	15,72	14,67	14,14	13,58	13,29	13,1
Skršín	12,06	11,96	11,99	9,02	8,97	12,31
Volevčice	70,4	67,75	63,42	61,88	61,05	87,24
Želenice	8,47	6,86	6,54	6,8	5,14	6,58

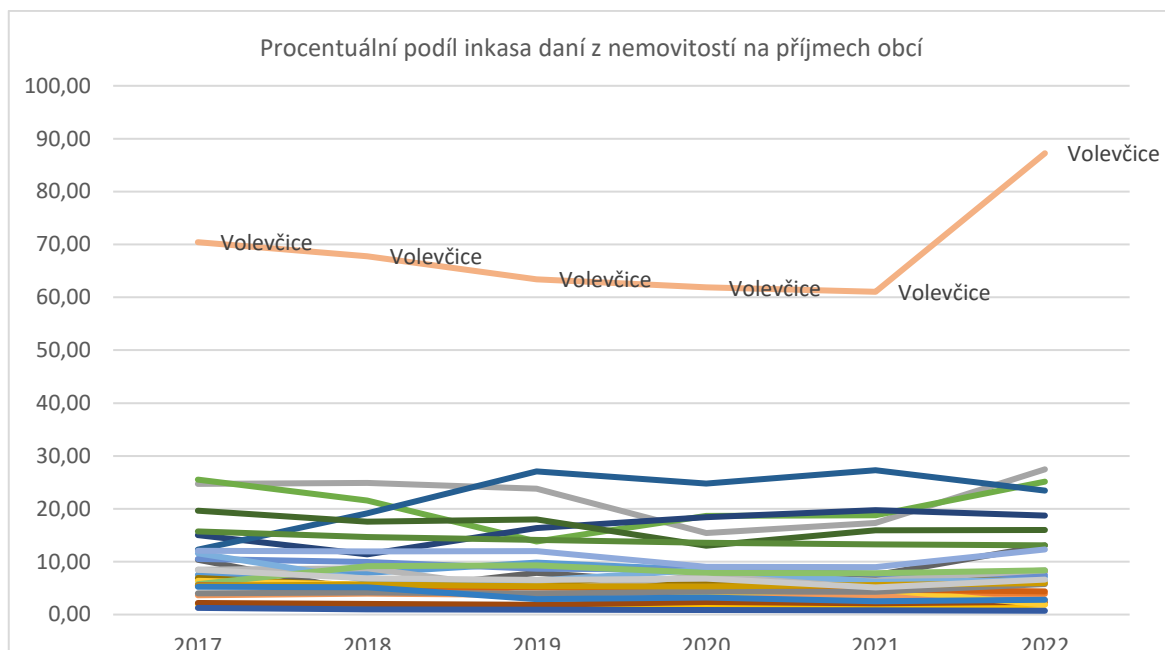
Zdroj: vlastní zpracování s využitím dat (MF rozklikávací rozpočet obcí, 2023)

Podíl inkasa daně z nemovitých věcí na celkových příjmech obcí, uvedený v tabulce č. 9, byl ve sledovaném období u jednotlivých obcí výrazně odlišný.

Pohyboval se od úrovně na hladině pod jedním procentem (obec Meziboří) až po hranici 87 % u obce Volevčice. U 17 obcí se pohybuje do 10 % celkových příjmů, u 5 obcí do 20 % celkových příjmů, u 3 obcí do hranice 30 % a u obce Volevčice s výraznou odchylkou 87 % celkových příjmů.

U většiny z 26 obcí okresu Most představují tedy příjmy z daně z nemovitých věcí poměrně nízký objem z celkových příjmů. Grafické znázornění zachycuje graf č. 5.

Graf 5 Procentuální podíl inkasa daní z nemovitostí na příjmech obcí



Zdroj: vlastní zpracování s využitím dat (MF rozklikávací rozpočet obcí, 2023)

Z grafického znázornění je patrná zejména významná procentuální odchylka u obce Volevčice. U všech ostatních obcí nepřekročila hladina inkasa daně z příjmů 30 % z celkových příjmů. Nelze ani konstatovat, že by byly významně znatelné odchylky v inkasu v rámci okresu Most jako celku.

4.2.3 Daňový výnos na jednoho obyvatele

Daňový výnos daně z nemovitých věcí na jednoho obyvatele představuje další důležité srovnání jednotlivých obcí. Jedná se o parametr, který má při porovnání obcí důležitou vypovídající schopnost.

Obce mají logicky různé příjmy do obecních rozpočtů, kdy jedním z faktorů, který příjem ovlivňuje, je počet obyvatel. Při analýze tedy nelze porovnávat, vzhledem k nesourodosti příjmů daně z nemovitých věcí, celkový daňový výnos obcí jako takový a je vhodné využít jiný nástroj,

Data ze sledovaných období jsou zahrnuta v tabulce č. 10.

Tabulka 10 Daňový výnos daně z nemovitých věcí na jednoho obyvatele (v tis. Kč)

Obec	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Bečov	1,67	1,62	1,65	1,67	1,68	1,83
Bělušice	4,85	5,48	5,73	3,18	4,6	8,04
Braňany	0,77	0,57	0,62	0,56	0,43	0,71
Brandov	2,26	2,25	2,38	1,96	1,83	1,92
Český Jiřetín	8,22	7,51	7,79	8,38	6,8	10,86
Havraň	3,59	3,71	4,44	4,87	6,74	7,29
Hora Svaté Kateřiny	0,84	0,78	0,87	1,04	0,95	1,05
Horní Jiřetín	2,71	2,67	2,7	2,7	2,76	5,89
Klíny	2,02	1,95	1,86	1,86	1,8	3,4
Korozluky	8,03	9,05	8,08	7,57	7	7,86
Lišnice	5,12	4,58	4,25	4,22	4,93	4,79
Litvínov	2,1	2,17	2,11	2,21	2,32	2,36
Lom	0,6	0,6	0,62	0,61	0,61	0,65
Louka u Litvínova	1,73	1,74	1,75	1,67	1,7	1,81
Lužice	0,95	0,76	0,82	0,88	0,98	1,07
Malé Březno	19,32	20,29	21,64	19,49	17,91	17,72
Mariánské Radčice	4,12	4,14	4,17	4,08	4,18	4,19
Meziboří	0,19	0,18	0,18	0,17	0,18	0,19
Most	1,2	1,2	1,21	1,23	1,28	1,28
Nová Ves v Horách	1,04	1,08	1,04	1,05	1,09	1,61
Obrnice	1,36	1,43	1,39	1,61	1,75	1,79
Patokryje	0,74	0,76	0,52	0,51	0,51	0,52
Polerady	3,51	3,5	3,66	3,36	3,85	4,01
Skršín	2,07	1,93	2,08	1,5	1,66	2,66
Volevčice	38,21	34,08	33,1	31,23	30,89	140,15
Želenice	1,35	1,23	1,49	1,29	1,19	1,61

Zdroj: vlastní zpracování s využitím dat (MF rozklikávací rozpočet obcí, 2023)

Z dat uvedených v tabulce č. 10, lze se domnívat, že výnos daně z nemovitých věcí na 1 obyvatele je ovlivněn především hustotou zalidnění. To znamená, že zde existuje záporná korelace mezi výnosem daně z nemovitých věcí a hustotou zalidnění. V městech větších je většinou na 1 obyvatele méně zdaňovaných statků než ve venkovských obcích s malým počtem obyvatel a velkou rozlohou, jak je patrné z uvedených dat.

Nejvyšší výnos daně z nemovitých věcí na jednoho obyvatele byl v obci Volevčice. Mezi roky 2017 až 2021 se pohyboval mezi 30 až 38 tisíci Kč, v roce 2022 však již činil 140 tisíc Kč na obyvatele. Dalšími obcemi, kde překročil hladinu 10 tis. Kč na obyvatele, jsou Malé Březno a Český Jiřetín.

Naopak nejnižší výnos byl v obci Meziboří, kdy v roce 2022 dosáhl pouze částky 190,- Kč. Pod hranicí 1000,- Kč se pohyboval v roce 2022 výnos v obcích Braňany, Lom a Patokryje. Souhrn příjmů daně z nemovitých věcí za celý okres Most ve sledovaných letech 2017 až 2022 je zahrnut v následující tabulce č. 11.

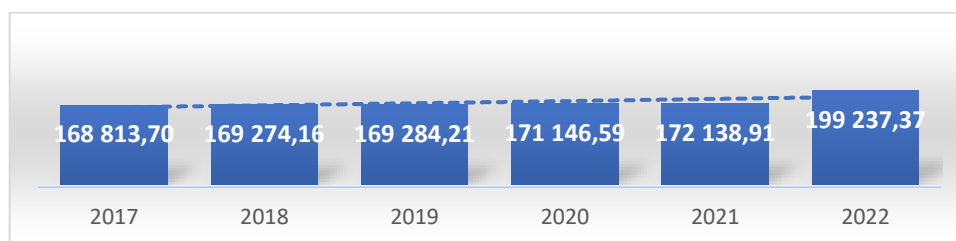
Tabulka 11 Inkaso daně z nemovitých věcí za okres Most (v tis. Kč)

Okres Most	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Daň z nemovitých věcí	168813,70	169274,16	169284,21	171146,59	172138,91	199237,37

Zdroj: vlastní zpracování s využitím dat (MF rozklikávací rozpočet obcí, 2023)

Vývoj v inkasu daně z nemovitostí souhrnně za okres Most v období let 2017 až 2022 je přehledně zachycen v grafu č. 6.

Graf 6 Inkaso daně z nemovitých věcí v okrese Most



Zdroj: vlastní zpracování s využitím dat (MF rozklikávací rozpočet obcí, 2023)

4.2.4 Koeficienty daně z nemovitých věcí v obcích okresu Most

Obec má možnost, v souladu s příslušnými ustanoveními ZDNL stanovit koeficient 1,5 u jednotlivých předmětů daně ze staveb, kdy může zvolit určitý druh staveb, které budou tomuto koeficientu podléhat. Může se tedy jednat například o upřesnění, že koeficient 1,5 bude použit u zdanitelných staveb a jednotek používaných k podnikání². Toto může být dále ale ještě více rozpracováno, že koeficient bude uplatňován na zdanitelné stavby a jednotky používané k podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice nebo ostatní zemědělské výrobě³. Při takovémto koeficientu platí však povinnost jeho stanovení pro celé území obce bez výjimky.

Oproti předchozímu koeficientu se jinak nakládá s koeficientem místním. Ten je na rozdíl od koeficientu 1,5 činitelem až při násobení vypočtené daně. Pravomoc tento koeficient stanovit je plně v gesci obce, jeho základní výše tedy není zahrnuta v ZDNL. Obec při jeho

² § 11 odst. 1 písmeno d) ZDNL

³ § 11 odst. 1 písmeno d), bod 2 ZDNL

stanovení má možnost volit jeho dosah buď na celé své území nebo stanovit jednotlivé části obce, kde bude uplatňován. Místní koeficient se vztahuje na stavby, jednotky a pozemky, vyjma pozemků orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost. Využití místního koeficientu jako nástroje k zvýšení daně z nemovitých věcí přímo v jednotlivých částech obce umožní obci ovlivnit dopady na život v obci. Jedná se například o průmyslové zóny, výrobní a logistická centra, kde působí zvýšené ekologické a dopravní zatížení.

Obce okresu Most možnost zavést koeficienty, upravující výši daně z nemovitých věcí, nevyužívají v plné míře. V následující tabulce č. 12 je seznam obcí okresu Most, z kterého je patrné, které obce, jaký koeficient zavedly či nikoliv. Obce jsou v tabulce seřazeny vzestupně, dle počtu obyvatel.

Tabulka 12 Obce okresu Most a zavedené koeficienty

Obec	Počet obyvatel	Koeficient korekční	Koeficient místní	Koeficient 1,5
Obce do 1000 obyvatel		Zákonem stanovena 1		
Český Jiřetín	110	--	2	--
Volevčice	123	--	5	1,5
Klíny	173	--	--	1,5
Lišnice	205	--	1	1,5
Bělušice	217	--	2	--
Polerady	227	--	1	--
Korozluky	230	--	1	1,5
Malé Březno	240	--	1	--
Brandov	275	--	--	--
Skršín	299	--	2	--
Patokryje	450	--	1	1,5
Hora Svate Kateřiny	461	1,4	--	1,5
Mariánské Radčice	475	--	--	--
Nová Ves v Horách	486	--	-	1,5
Želenice	496		1	
Lužice	575	--	1	--
Havraň	609	--	1	--
Louka u Litvínova	737	1,4	--	1,5
1000 až 6000 obyvatel		Zákonem stanoveno 1,4		
Braňany	1 197	--	1	--
Bečov	1 389	--	1	--
Obrnice	2 057	--	2	--
Horní Jiřetín	2 206	1,6	2	--
Lom	3 701	--	2	--
Meziboří	4 627	--	--	1,5
10 000 až 25 000 obyvatel		Zákonem stanoveno 2		
Litvínov	22 695	--	2	1,5
Most	63 856	1,6	2	1,5

Zdroj: vlastní zpracování s využitím dat (obecně závazné vyhlášky obcí okresu Most, 2023)

Z dat z předchozí tabulky je zřejmé, že obec Volevčice, která má nejvyšší příjmy daně z nemovitých věcí na obyvatele, má zaveden koeficient 1,5 a od roku 2022 má zaveden i místní koeficient v hodnotě 5. Oproti tomu obec Malé Březno, která má třetí nejvyšší příjem

na obyvatele, nemá zaveden koeficient žádný. V následujícím textu jsou koeficienty, a obecně závazné vyhlášky aplikující jejich zavedení, popsány.

- **Koeficient přiřazený obcím podle počtu obyvatel**

Z tabulky lze vyvodit, že tento koeficient navýšily dvě obce z celkových 26 obcí. Jsou to obce, které mají počet obyvatel do 1000. Jsou jimi obec Hora Svaté Kateřiny a obec Louka u Litvínova. Tyto obce tak využily toho, že základní koeficient ve výši 1 zvýšily na 1,4. Obě obce tento koeficient zavedly ještě před sledovaným obdobím, tj. v roce 2014. Ostatní obce nezvýšily svůj koeficient dle počtu obyvatel.

Obec Hora Svaté Kateřiny, která je městem, má definovanou vyhlášku č. 1/2014 Sb., o koeficientech pro výpočet daně z nemovitých věcí. Pro výpočet daně ze stavebních pozemků je pro všechny jednotlivé části města přiřazen koeficient ve výši 1,4. Pro výpočet sazby daně z budov obytných domů a ostatních budov tvořících příslušenství k budovám obytných domů a ostatních jednotek je pro všechny části přiřazen také koeficient ve výši 1,4. [obec Hora Svaté Kateřiny, 2012]. Je tedy patrné, že obec využila toho, že navýšila koeficient nejen u stavebních pozemků, ale i u budov určených k bydlení.

U druhé obce, tj. obce Louky u Litvínova zastupitelstvo definuje koeficient pro výpočet daně v obecně závazné vyhlášce č. 1/2014. Zde definuje různé typy koeficientů. Pro budovy obytných domů a ostatních budov, které tvoří příslušenství k budovám obytných domů, stanovuje obec koeficient ve výši 1,4. Nerozhodla se tedy navýšit koeficient i u stavebních pozemků, jako předchozí obec (Louky u Litvínova, 2014).

Město Horní Jiřetín zavedlo vyhláškou č. 2/2020 o výši koeficientů pro výpočet daně z nemovitých věcí, kromě jiného, koeficient přiřazený obcím podle počtu obyvatel ve výši 1,6 (Město Horní Jiřetín, 2020).

Dále okresní město Most upravilo koeficient přiřazený obcím podle počtu obyvatel ze 2 na 1,6. Zastupitelstvo obce tak učinilo v rámci své obecně závazné vyhlášky. č. 5/2015. V této místní vyhlášce je uvedeno, že „*pro výpočet sazby daně z budov obytných domů a ostatní budov tvořící příslušenství k budovám obytných domů a ostatních jednotek je na území Nový svět, Souč, Na Víně, Pod Širokým vrchem, Ulice Podlesí změněn koeficient ve výši 1,6. Původní koeficient ve výši 2 je stanoven pro oblast Vtelno, Rudolice, Keřový Vrch, Čepirohy, Čepirohy-západ, Průmyslový obvod Bylany, ulice Skyřická* (Město Most, 2015).

Obec se tedy rozhodla pro určité části města koeficient snížit.

- **Koeficient 1,5**

Koeficient 1,5, který se váže k budovám pro rodinnou rekreaci a budovám rodinných domů využívaných pro rodinnou rekreaci a budov, které plní doplňkovou funkci k těmto budovám a garážím vystaveným odděleně od budov obytných domů, či pro budovy užívané pro podnikání, definovalo koeficient v okrese Most již více obcí. Celkem je zavedlo 11 obcí, tj. necelá polovina ze všech obcí. Tento koeficient je vždy definován na hodnotě 1,5, jak definuje zákon o dani z nemovitosti. Z pohledu malých obcí do 1 000 obyvatel jej zavedly obce Volevčice, Klíny, Korozluky, Líšnice, Patokryje, Nová Ves v Horách a již dvě zmíněné obce Hora Svaté Kateřiny a Louky u Litvínova. Jak již bylo uvedeno v teoretické části této práce, obce mohou zavést tento koeficient pro všechny stavby, kromě stavem v podobě rodinných domů, příslušenstvím k těmto domům, ostatním bytovým jednotkám, včetně bytů a ostatních staveb. Každá obec má jiný přístup k tomuto koeficientu. Některé obce přistoupily na zavedení koeficientu spíše u staveb pro rodinnou rekreaci, jiné spíše pro stavby užívané pro podnikání, jak je uvedeno níže. Zde některé obce definovaly obecně závazné vyhlášky ještě před sledovaným obdobím, jiné až ve sledovaném období 2017-2022. Obec Volevčice definuje 1,5 koeficient ve své obecně závazné vyhlášce č. 4/2021. Zde koeficient 1,5 definuje pro všechny zdanitelné stavby, jejichž převažující části zastavěné plochy zdanitelné stavby jsou užívány k podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice nebo ostatní zemědělské výrobě (Volevčice, 2021).

Obec Klíny má definovanou vyhlášku č. 5/2011 o stanovení koeficientu po výpočet daně z nemovitostí. Vyhláška definuje koeficient 1,5 pro stavby pro individuální rekreaci a rodinné domy využívané pro individuální rekreaci a stavby, které plní doplňkovou funkci k těmto stavbám, kromě garáží (Klíny, 2011)

Obec tedy svou vyhlášku nezaměřuje na podnikatelské subjekty.

Obec Korozluky má stanovenou obecně závaznou vyhlášku pro výpočet daně z nemovitosti, jejichž označení je č. 6/2015. V této vyhlášce zastupitelstvo obce pro všechny zdanitelné stavby a zdanitelné jednotky, jejichž převažující část podlahové plochy je užívaná k podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice nebo ostatní zemědělské výrobě, stanovuje koeficient ve výši 1,5.(Korozluky, 2015).

Naopak obec Líšnice se na svém zasedání v září roku 2019 rozhodla vydat obecně závaznou vyhlášku č. 01/2019 o stanovení koeficientu pro výpočet daně z nemovitých věcí. Koeficient

zaměřuje na všechny zdanitelné stavby pro rodinnou rekreaci a budovy rodinného domu užívané pro rodinnou rekreaci. Samozřejmě, že koeficient je ve výši 1,5.(Líšnice, 2019)

Velmi podobně obec Patokryje definuje pro budovy rodinné rekreace a budovy rodinných domů užívaných pro rodinnou rekreaci koeficient 1,5. Tento koeficient je uveden v obecně závazné vyhlášce č. 2/2015 (Patokryje, 2015).

V obci Nová Ves v Horách byla vytvořena obecně závazná vyhláška s číslem 1/2013, která upravuje koeficient pro výpočet daně z nemovitostí. V této vyhlášce je definován koeficient ve výši na 1,5, který se váže k budovám pro rodinnou rekreaci a budovám rodinného domu užívané pro rodinnou rekreaci, ke garážím vystavěným odděleně od budov obytných domů a ke zdanitelným stavbám a jednotkám, které jsou užívány pro podnikání (Nová Ves v Horách, 2013).

Zde tedy obec zavedla koeficient nejen pro budovy a jednotky určené k podnikání, ale i pro budovy k rekreaci.

Obec Louky u Litvínova v již zmíněné vyhlášce č. 1/2014, pro budovy pro rodinnou rekreaci a budovy rodinných domů využívané pro rodinnou rekreaci a budovy které plní doplňkovou funkci k těmto budovám, garážním vystaveným oddělně od budov obytných domů, zdanitelných stavbám jejichž převažující části zastavené plochy jsou užívány k podnikání, zastupitelstvo definovalo koeficient 1,5 (Louky u Litvínova, 2014).

V neposlední řadě obec Hora svaté Kateřiny poupravuje ve své obecně závazné vyhlášce č. 1/2014 pro výpočet daně z budov pro rodinnou rekreaci, budov rodinných domů využívaných pro rodinnou rekreaci, budov, které plní doplňkovou funkci k těmto budovám, pro garáže vystavěné odděleně od budov, koeficient ve výši 1,5. Tento koeficient definuje obec také pro obytné domy, jednotky, jejichž převažující část podlahové plochy je užívána k podnikání (Hora Svaté Kateřiny, 2014).

Co se týče obcí ve velikosti 1 000 až 6 000 obyvatel, zde jedinou obcí, která tento koeficient zavedla je obec Meziboří. Obec vydala v roce 2014 obecně závaznou vyhlášku s číslem 1/2014 o stanovení koeficientů pro výpočet daně z nemovitých věcí. Město definuje koeficient ve výši 1,5 a to pro garáže vystavěné odděleně od budov obytných domů a pro zdanitelné stavby, jejichž převažující části zastavené plochy zdanitelné stavby jsou užívány k podnikání (Meziboří, 2014).

Poté tento koeficient zavedly i dvě největší města, a to Litvínov a Most. V obci Litvínov jsou koeficienty upraveny obecně závaznou vyhláškou č. 6/2015, o stanovení koeficientu pro výpočet daně z nemovitých věcí. V rámci této vyhlášky stanovuje koeficient 1,5

zastupitelstvo města pro budovy pro rodinnou rekreaci a budovy rodinných domů užívané pro rodinnou rekreaci a budovy, které plní doplňkovou funkci k těmto budovám. Poté definuje koeficient pro garáže vystavěné odděleně od budov obytných domů a zdanitelné jednotky, jejichž převažující část podlahové plochy je užívána jako garáž. Poté tento koeficient stanovuje také pro zdanitelné stavby a zdanitelné jednotky, jejichž převažující část podlahové plochy je užívána k podnikání (Litvínov, 2015).

Okresní město Most má vytvořenu obecně závaznou vyhlášku, kterou zastupitelstvo vydalo 30. září 2015. Jedná se o obecně závaznou vyhlášku č. 5/2015. Koeficient 1,5 je v rámci vyhlášky definován pro budovy pro rodinnou rekreaci a budovy rodinných domů využívané pro rodinnou rekreaci a budovy, které plní doplňkovou funkci k těmto budovám. Dále je také definován pro garáže vystavěné odděleně (Most, 2015).

- **Koeficient místní**

Místní koeficient ve výši 1 je k roku 2022 definován u 10 obcí. V hodnotě 2 u osmi obcí a v hodnotě 5 u jedné obce.

Místní koeficient je definován u čtyř obcí do 1 000 obyvatel. Jedná se o obec Český Jiřetín, Patokryje, Skršín a Volevčice. V obci Český Jiřetín existuje obecně závazná vyhláška č. 1/2009, o stanovení koeficientu pro výpočet daně z nemovitosti na území obce. Zastupitelstvo v této vyhlášce v roce 2009 uvedlo, že od zdaňovacího období 2010 se na území obce stanoví pro všechny nemovitosti jeden místní koeficient ve výši 2. Tímto koeficientem se vynásobí daňová povinnost poplatníka za jednotlivé druhy pozemků, staveb, samostatných prostorů, za byty (Český Jiřetín, 2009).

Obec mohla zavést i vyšší koeficienty, ale nečinila tak.

Obec Volevčice zavedla místní koeficient v roce 2022, a to obecně závaznou vyhláškou č. č. 4/2021 o stanovení koeficientů pro výpočet daně z nemovitých věcí. Koeficient je ve výši 5 (Volevčice, 2021).

Obec Skršín vydala v roce 2021 obecně závaznou vyhláškou č. č. 1/2021 o stanovení koeficientů pro výpočet daně z nemovitých věcí, kdy zavedla koeficient ve výši 2 (Skršín, 2021).

Další zde zmiňovanou obcí je obec Patokryje. Tato obec definuje místní koeficient ve výši 2, kterým se vynásobí daň poplatníka za jednotlivé druhy pozemků, zdanitelných staveb

a jednotek kromě pozemků (orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad, ovocných sadů a trvalé travní porosty.

U obcí středních, tj. u obcí s počtem obyvatel 1 000 až 6 000 mají místní koeficient stanoveny tři obce, a to obec Lom, město Obrnice a město Horní Jiřetín. Zastupitelstvo města Lom ve své obecně závazné vyhlášce č. 1/2019 o stanovilo koeficient pro výpočet daně z nemovitých věcí, Konkrétně tedy uvádí, že na celém území je definován místní koeficient ve výši 2 a to pro jednotlivé druhy pozemků, zdanitelných staven a jednotek, popřípadě jejich souhrnu kromě pozemků uvedených v 5 odst. 1 zákona o dani (pozemky orné půdy, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady a trvalé porosty. (Lom, 2019).

Zastupitelstvo města Horní Jiřetín přijalo vyhlášku č. 2/2020, s účinností od 1.1.2022, o výši koeficientů pro výpočet daně z nemovitých věcí místní koeficient ve výši 2 (Horní Jiřetín, 2020).

Další obcí, která má definován koeficient místní, je obec Obrnice. Zastupitelstvo obce v roce 2014 zavedlo obecně závaznou vyhlášku, kterou stanovuje místní koeficient ve výši 2. Tento koeficient se váže na všechny druhy pozemků, zdanitelných staveb nebo jednotek, popřípadě jejich souhrny, s výjimkou pozemků pozemky orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad, ovocných sadů a trvalých travních porostů (Obrnice, 2014).

Koeficient 2 mají poté definovány obě největší města ve sledovaném regionu. Okresní město Most v rámci své obecně závazné vyhlášky, č. 5/2015 definuje místní sazbu na úrovni 2. Tímto koeficientem se tedy ve městě vynásobí daň poplatníka za jednotlivé druhy pozemků, zdanitelných staveb nebo jednotek, popřípadě jejich souhrny, s výjimkou pozemků uvedených v § 5 odst. 1 zákona o dani z nemovitých věcí (pozemky orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad, ovocných sadů a trvalých travních porostů) (Most, 2015).

Město Litvínov má v obecně závazné vyhlášce č. 6/2015 definován koeficient 2. Tímto koeficientem se vynásobí daň poplatníka za jednotlivé druhy pozemků, zdanitelných staveb nebo zdanitelných jednotek, popřípadě jejich souhrny, s výjimkou pozemků uvedených v § 5 odst. 1 zákona o dani z nemovitých věcí (pozemky orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad, ovocných sadů a trvalých travních porostů) (Litvínov, 2015).

4.2.5 Modelové varianty využití potenciálů koeficientů DNV u vybraných obcí

Pro komparaci výnosů daně z nemovitých věcí v letech 2017 až 2022 byla zpracována analýza třech vybraných obcí okresu Most, a to Havraně, Klínů a Želenic, a vypracovány

modelové varianty využití různého rozmezí koeficientů, a to kombinací koeficientu 1,5 a koeficientu místního.

Předmětem daně jsou zdanitelné stavby, a to stavby využívané pro podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice nebo ostatní zemědělské výrobě a stavby sloužící ostatním druhům podnikání (kód N). Tento předmět daně je zatížen daní z nemovitých věcí ve výši 10,- Kč/m².

U obce Havraň činí rozloha zdanitelných pozemků kód G – ostatní plocha 223 821 m², u obce Klíny 13 901 m² a u obce Želenice 189 913 m².

Druhým předmětem daně, který byl analyzován, jsou zdanitelné pozemky, a to ostatní plocha, případně plocha zastavěná (kód G). Na obě tyto plochy je navázána sazba daně z nemovitých věcí ve výši 0,20 Kč/m².

U obce Havraň představuje rozloha zdanitelných staveb (kód N) - stavby pro podnikání v průmyslu 128 904 m², u obce Klíny 2 030 m² a u obce Želenice 9 018 m².

Výnos daně z nemovitých věcí u hodnocených obcí je pro předměty daně zdanitelné pozemky kódu G – ostatní plocha a zdanitelné stavby (kód N) - stavby pro podnikání v průmyslu namodelován následovně:

1. výnos daně za stavu, kdy obec nemá stanovený koeficient 1,5 a zároveň ani místní koeficient,
2. výnos daně za stavu, kdy obec má stanovený koeficient 1,5
3. výnos daně za stavu, kdy obec má stanovený koeficient místní koeficient, v maximální výši 5,
4. výnos daně za stavu, kdy obec má stanoveny zároveň oba koeficienty, a to koeficient 1,5 a zároveň místní koeficient v maximální výši 5.

4.2.6 Vývoj příjmů ve vybraných obcích

Vybrané obce Havraň, Klíny a Želenice nemají příjmy do obecních rozpočtů v porovnatelné výši. To je dáno jejich charakteristikou, ovlivněnou zejména demografickou skladbou obyvatel, rozlohou, charakteristikou území a majetkovou a ekonomickou strukturou obce.

Komparace skutečných příjmů (v tis. Kč) u sledovaných obcí v období let 2017 až 2022 je zaznamenána v tabulce č 13.

Tabulka 13 Komparace příjmů modelových obcí v letech 2017 až 2022

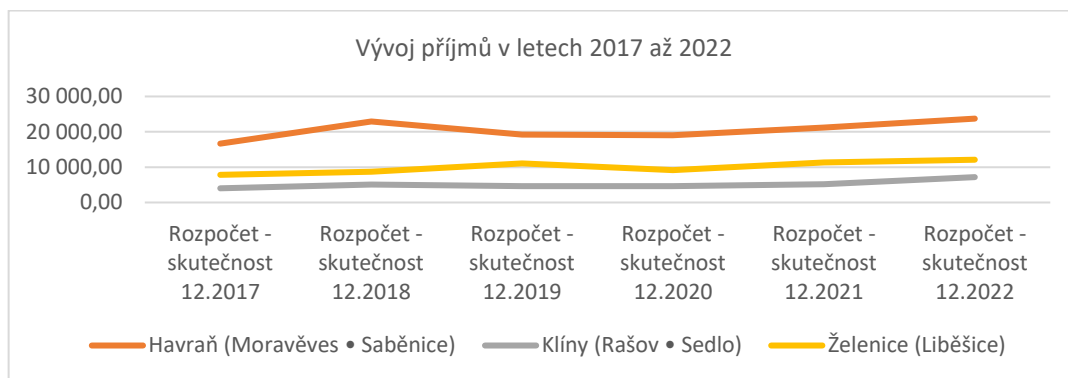
Obec	Rozpočet - skutečnost 12.2017	Rozpočet - skutečnost 12.2018	Rozpočet - skutečnost 12.2019	Rozpočet - skutečnost 12.2020	Rozpočet - skutečnost 12.2021	Rozpočet - skutečnost 12.2022
Havraň (Moravěves • Saběnice)	16 658,24	22 883,44	19 207,56	19 051,82	21 215,86	23 728,23
Klíny (Rašov • Sedlo)	4 014,94	5 095,69	4 636,82	4 604,20	5 156,05	7 173,45
Želenice (Liběšice)	7 827,80	8 718,84	11 061,84	9 189,37	11 285,52	12 097,90

Zdroj: vlastní zpracování s využitím dat (MF rozklikávací rozpočet obcí, 2023)

Z daného porovnání je vyplývá, že nejvyšší příjmy ve sledovaném období let 2017 a 2022 přicházelo do rozpočtu obce Havraň. Naopak nejnižší příjmy měla ve sledovaném období obec Klíny.

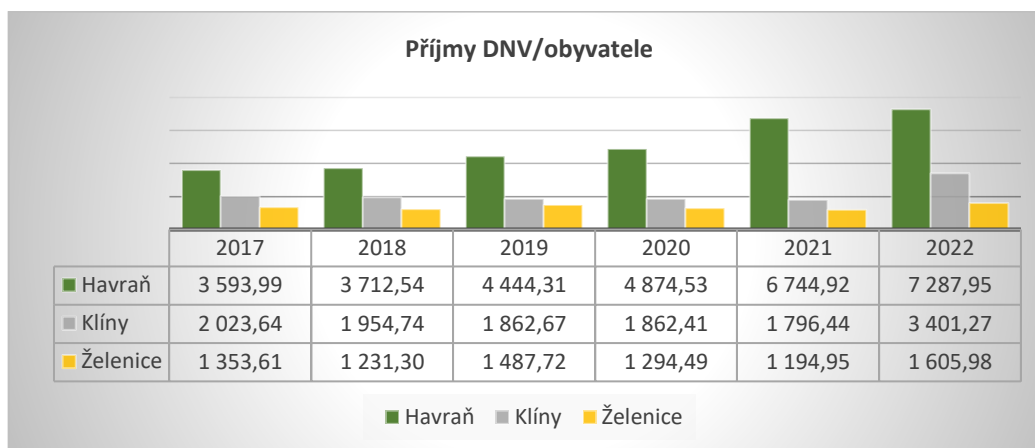
Přehlednější znázornění je zachyceno v grafech č. 7 a 8.

Graf 7 Komparace příjmů modelových obcí v letech 2017 až 2022



Zdroj: vlastní zpracování s využitím dat (MF rozklikávací rozpočet obcí, 2023)

Graf 8 Komparace výnosů z příjmů daně z nemovitých věcí na jednoho obyvatele u modelových obcí



Zdroj: vlastní zpracování s využitím dat (MF rozklikávací rozpočet obcí, 2023)

Charakter křivek, představujících vývoj obecních příjmů ve sledovaných letech nevykazují mezi roky 2017 a 2018 významné odlišnosti, neboť zde došlo k mírnému nárůstu příjmů. U obce Havraň pak došlo v následujícím období k mírnému poklesu příjmů, u obce Klíny byl téměř konzistentní vývoj. Naopak u obce Želenice pokračoval nárůst příjmů z předchozího období. Určitá stagnace je zaznamenána mezi roky 2019 a 2020, poté však u všech tří obcí opět došlo ke zvýšení příjmů, a to až nad hranici z roku 2017.

4.2.7 Modelová situace obce Havraň

Obec Havraň náleží mezi obce velikostní skupiny do 1000 obyvatel, ke konci roku 2022 zde bylo evidováno 609 obyvatel. Rozloha území obce činí 17,16 km².

Analýza dosažených příjmů v letech 2017 až 2022 u obce Havraň (s bližší specifikací daně z nemovitých věcí) je uvedena v tabulce č.14.

Tabulka 14 Příjmy obce Havraň v letech 2017 až 2022

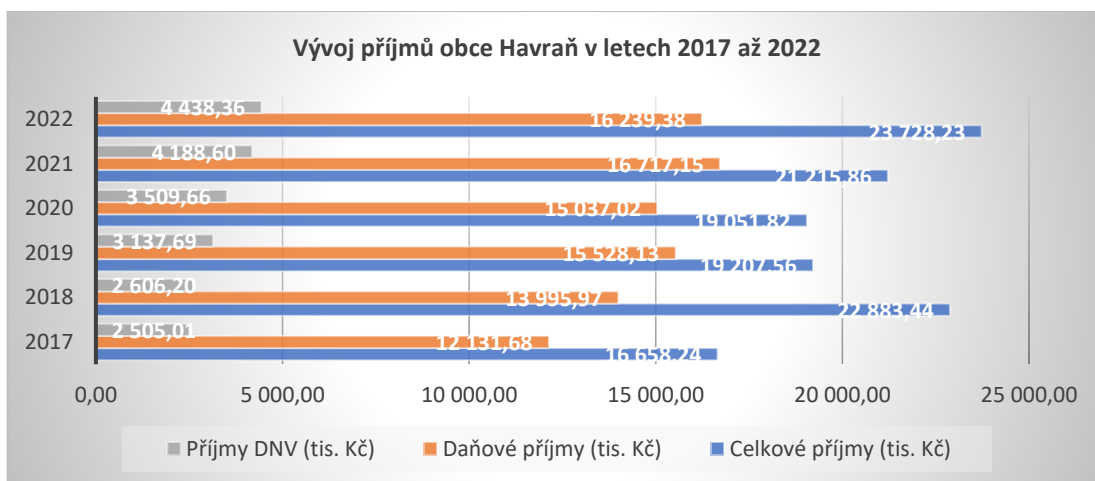
Rok	Celkové příjmy (tis. Kč)	Daňové příjmy (tis. Kč)	Příjmy DNV (tis. Kč)	Podíl DNV na celkových příjmech	Podíl DNV na daňových příjmech	Počet obyvatel	Příjmy DNV v přepočtu na 1 obyvatele (Kč)
2017	16 658,24	12 131,68	2 505,01	15,04%	20,65%	697	3 593,99
2018	22 883,44	13 995,97	2 606,20	11,39%	18,62%	702	3 712,54
2019	19 207,56	15 528,13	3 137,69	16,34%	20,21%	706	4 444,31
2020	19 051,82	15 037,02	3 509,66	18,42%	23,34%	720	4 874,53
2021	21 215,86	16 717,15	4 188,60	19,74%	25,06%	621	6 744,92
2022	23 728,23	16 239,38	4 438,36	18,70%	27,33%	609	7 287,95

Zdroj: vlastní zpracování s využitím dat (MF rozklikávací rozpočet obcí, 2023)

Podíl daně z nemovitých věcí ve vztahu k celkovým příjmům obce se ve sledovaných letech pohyboval v rozmezí 11,39 % až 19,74 %.

Členění příjmů obce Havraň v letech 2017 až 2022, s rozlišením na celkové příjmy, daňové příjmy a příjmy daně z nemovitých věcí je znázorněno v grafu č. 9.

Graf 9 Příjmy obce Havraň v letech 2017 až 2022



Zdroj: vlastní zpracování s využitím dat (MF rozklikávací rozpočet obcí, 2023)

Obec Havraň má vydanou obecně závaznou vyhlášku č. 1/2019, o stanovení koeficientu pro výpočet daně z nemovitých věcí⁴. Předmětnou vyhláškou byl stanoven koeficient 1,5 u zdanitelných staveb a zdanitelných jednotek.

Předmětem daně jsou u této obce zdanitelné pozemky kód G – ostatní plocha o rozloze 223 821 m² a zdanitelné stavby (kód N) - stavby pro podnikání v průmyslu o rozloze 128 904 m².

Výnos daně z pozemku G – při stávajícím koeficientu:

- sazba: 0,20 Kč/m²
- základ daně: 223 821 m²
- vypočtená daň: 223 821 m² x 0,20 Kč/m² = 44 765 Kč
- výsledná daň: 44 765 Kč

Výnos daně ze staveb N – při stávajícím koeficientu 1,5:

⁴ Pozn.: Po zpracování dat do této odborné práce vydala obec Havraň Obecně závaznou vyhlášku, kterou se zrušuje obecně závazná vyhláška o stanovení koeficientů pro výpočet daně z nemovitých věcí, s účinností od 1.1.2024

- sazba: 10,00 Kč/m²
- základ daně: 128 904 m²
- vypočtená daň: 128 904 m² x 10,00 Kč/m² x 1,5 = 1 933 560 Kč
- výsledná daň: 1 933 560 Kč

Namodelované výnosy daně z nemovitých věcí u obce Havraň u jednotlivých kategorií jsou zaznamenány v tabulce č.15.

Tabulka 15 Modelace příjmů obce Havraň při změně koeficientů

Předmět daně	Plocha (m ²)	Výnos			
		bez koeficientů	při koeficientu 1,5	při místním koeficientu ve výši 5	při současné kombinaci obou koeficientů
Zdanitelné pozemky (kód G)	223 821	44 764 Kč	44 764 Kč	223 821 Kč	223 821 Kč
Zdanitelné stavby (kód N)	128 904	1 289 040 Kč	1 933 560 Kč	6 445 200 Kč	8 378 760 Kč

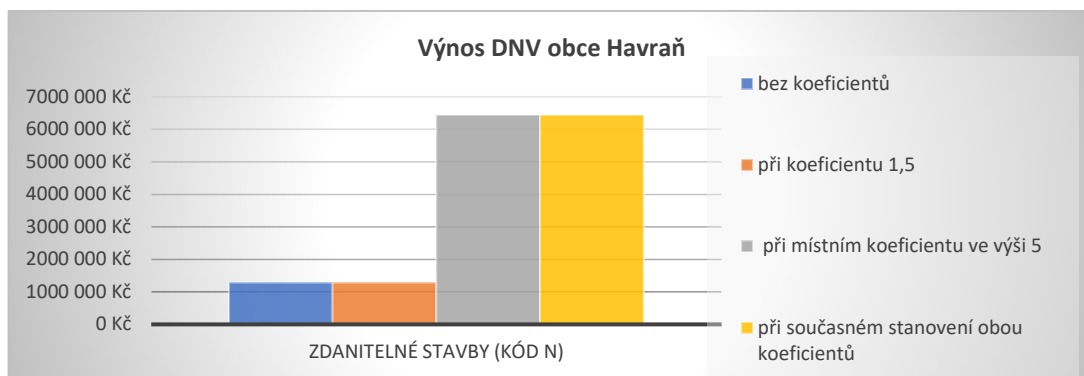
Zdroj: vlastní zpracování s využitím dat (ČÚZK, 2023)

Při zachování současného stavu u předmětu daně nedojde k navýšení výnosu, neboť obec má zaveden od roku 2020 koeficient 1,5 u předmětu daně – zdanitelné stavby (kód N). Při zvýšení místního koeficientu na maximální úroveň 5 by se jednalo o navýšení příjmů (oproti stávajícímu se zavedeným koeficientem 1,5) o 4 511 640 Kč. V případě současné kombinace obou koeficientů by zvýšení výnosu představovalo částku 6 445 200 Kč.

U předmětu daně – zdanitelné pozemky (kód G) by došlo ke změně výnosu pouze při zavedení místního koeficientu (zde modelově v hodnotě 5), a to o 179 057 Kč.

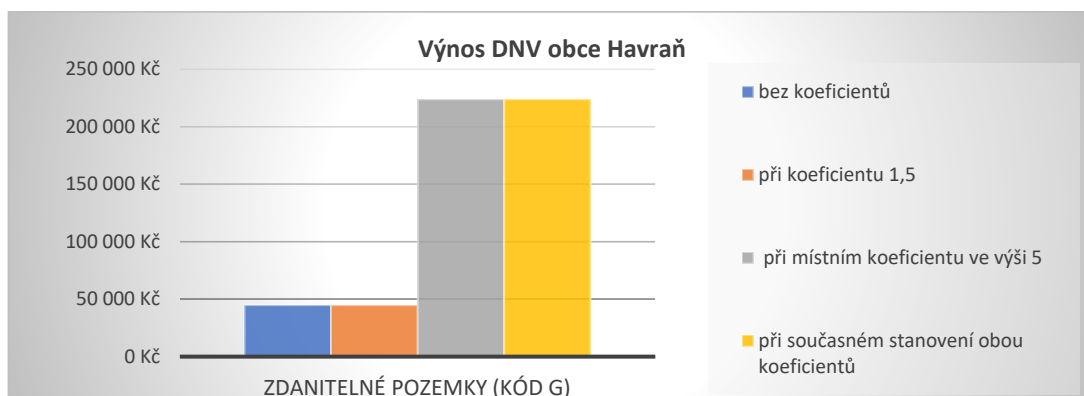
Využití navýšení koeficientu a zakreslení nárůstu příjmu z daně z nemovitých věcí je přehledně znázorněno v grafech č. 10 a 11.

Graf 10 Namodelovaný výnos daně z nemovitých věcí u zdanitelných staveb



Zdroj: vlastní zpracování s využitím dat⁵(ČÚZK, 2023)

Graf 11 Namodelovaný výnos daně z nemovitých věcí u zdanitelných pozemků

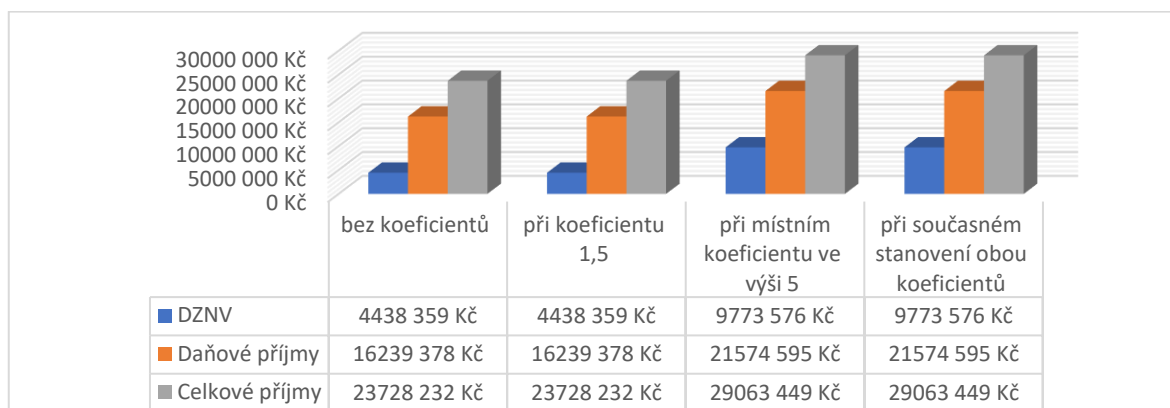


Zdroj: vlastní zpracování s využitím dat (ČÚZK, 2023)

Výnos daně z nemovitých věcí u obce Havraň ovlivní pouze zavedení místního koeficientu. V modelové situaci je použit v hodnotě 5, tedy nejvyšší možné hodnotě. Výsledné porovnání vlivu zavedení koeficientů daně z nemovitých věcí na území obce Havraň při příjmech roku 2022 je znázorněno v grafu č. 12.

⁵ Do grafu č. 12 nabyla (vzhledem k užití koeficientu 1,5) zahrnuta data s jeho nulovým využitím.

Graf 12 Modelace zvýšení výnosů DZNV obec Havraň



Zdroj: vlastní zpracování s využitím dat (MF rozklikávací rozpočet obcí, 2023)

Obec Havraň má od roku 2020 zaveden koeficient 1,5, kromě jiných předmětů daně, i pro předmět daně zdanitelné stavby - kód N, a to stavby využívané pro podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice nebo ostatní zemědělské výrobě a stavby sloužící ostatním druhům podnikání.

4.2.8 Modelová situace obce Klíny

Obdobně jako obec Havraň náleží i obec Klíny mezi obce ve velikostní skupině do 1000 obyvatel, ke konci roku 2022 zde bylo evidováno 173 obyvatel, tedy nepoměrně méně než v obci Havraň. Rozloha území obce činí 18,45 km².

Analýza příjmů, dosažených v obci Klíny v letech 2017 až 2022, v členění dle celkových příjmů, daňových příjmů a daně z nemovitých věcí, je znázorněna v tabulce č. 16.

Tabulka 16 Příjmy obce Klíny v letech 2017 až 2022

Rok	Celkové příjmy (tis. Kč)	Daňové příjmy (tis. Kč)	Příjmy DNV (tis. Kč)	Podíl DNV na celkových příjmech	Podíl DNV na daňových příjmech	Počet obyvatel	Příjmy DNV v přepočtu na 1 obyvatele (Kč)
2017	4 014,94	2 733,29	277,24	6,91%	10,14%	137	2 023,64
2018	5 095,69	2 988,98	279,53	5,49%	9,35%	143	1 954,74
2019	4 636,82	3 540,63	288,71	6,23%	8,15%	155	1 862,67
2020	4 604,20	3 370,29	296,12	6,43%	8,79%	159	1 862,41
2021	5 156,05	4 103,12	287,43	5,57%	7,01%	160	1 796,44
2022	7 173,45	5 007,25	588,42	8,20%	11,75%	173	3 401,27

Zdroj: vlastní zpracování s využitím dat(MF rozklikávací rozpočet obcí, 2023)

Grafické znázornění vývoje příjmů, včetně členění na daňové a s upřesněním na daň z nemovitých věcí je v grafu č. 13.

Graf 13 Příjmy obce Klíny v letech 2017 až 2022



Zdroj: vlastní zpracování s využitím dat (MF rozklikávací rozpočet obcí, 2023)

Obec Klíny má definovanou vyhlášku č. 5/2011 o stanovení koeficientu po výpočet daně z nemovitostí. Vyhláška definuje koeficient 1,5 pro stavby pro individuální rekreaci a rodinné domy využívané pro individuální rekreaci a stavby, které plní doplňkovou funkci k těmto stavbám, kromě garáží (Klíny, 2011).

Obec tedy svou vyhlášku nezaměřuje na podnikatelské subjekty.

Předmětem daně jsou u této obce zdanitelné pozemky (kód G) – ostatní plocha o rozloze 13 901 m² a zdanitelné stavby (kód N) - stavby pro podnikání v průmyslu o rozloze 2 030 m².

Výnos daně z pozemku G – při stávajícím koeficientu:

- sazba: 0,20 Kč/m²
- základ daně: 13 901 m²
- vypočtená daň: 13 901 m² x 0,20 Kč/m² = 2 780 Kč
- výsledná daň: 2 780 Kč

Výnos daně ze staveb N – při stávajícím koeficientu:

- sazba: 10,00 Kč/m²
- základ daně: 2 030 m²
- vypočtená daň: 2 030 m² x 10,00 Kč/m² = 20 300 Kč
- výsledná daň: 20 300 Kč

Obec Klíny nevyužívá možnost navýšení příjmů daně z nemovitých věcí prostřednictvím zavedení koeficientů daně.

Vliv využití koeficientů daně z nemovitých věcí na zvýšení příjmů obce Klíny u určených kódů předmětů daně je zaznamenán v tabulce č. 17.

Tabulka 17 Modelace příjmů obce Klíny při změně koeficientů

Předmět daně	Plocha (m ²)	Výnos			
		bez koeficientů	při koeficientu 1,5	při místním koeficientu ve výši 5	při současném stanovení obou koeficientů
Zdanitelné pozemky (kód G)	13 901	2 780 Kč	2 780 Kč	13 901 Kč	13 901 Kč
Zdanitelné stavby (kód N)	2 030	20 300 Kč	30 450 Kč	101 500 Kč	131 950 Kč

Zdroj: vlastní zpracování s využitím dat (ČÚZK, 2023)

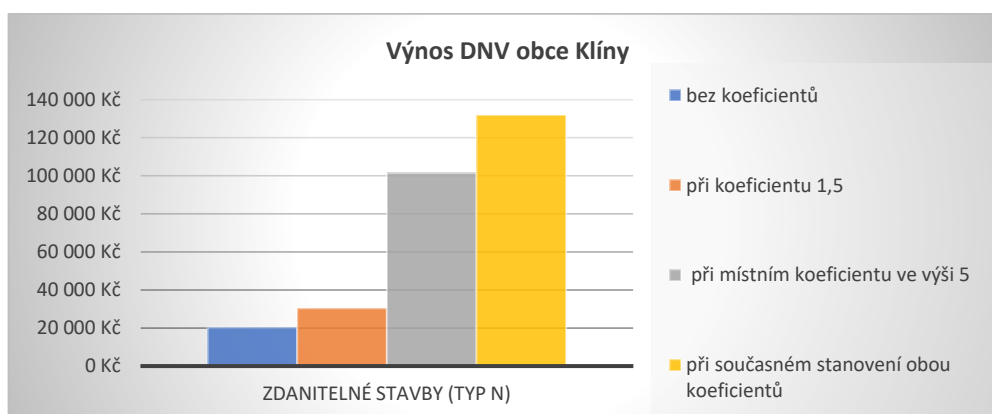
U předmětu daně – zdanitelné pozemky (kód G) dojde ke změně výnosu pouze při zavedení místního koeficientu (zde modelově v hodnotě 5), a to o 11 121 Kč.

U předmětu daně – zdanitelné stavby (kód N) dojde ke změně již při zavedení koeficientu 1,5, neboť obec má tento koeficient zaveden, ale pouze na stavby pro rekreaci, a nikoliv pro podnikání.

Pokud by byl zvýšen místní koeficient na maximální úroveň 5, došlo by k navýšení příjmů (oproti stávajícímu se zavedeným koeficientem 1,5) o 71 050 Kč. V případě současné kombinace obou koeficientů by zvýšení výnosu představovalo částku 131 950 Kč.

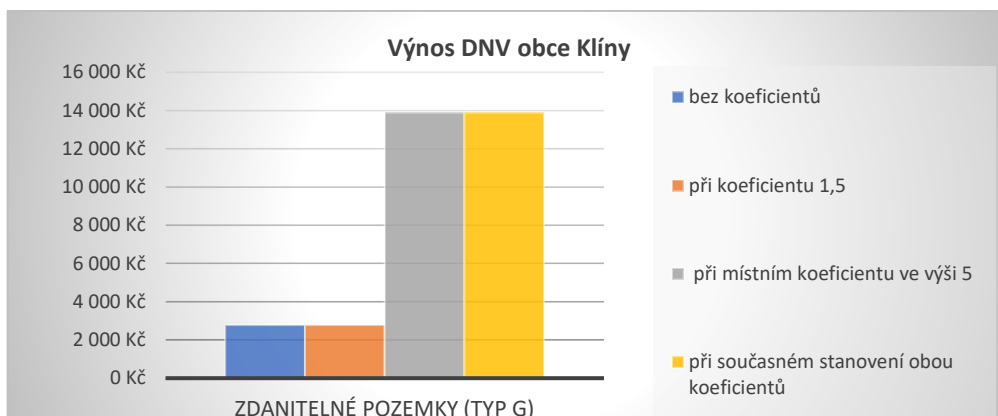
Využití navýšení koeficientu a zakreslení nárůstu příjmu z daně z nemovitých věcí je přehledně znázorněno v grafech č. 14 a 15.

Graf 14 Namodelovaný výnos daně z nemovitých věcí u zdanitelných staveb



Zdroj: vlastní zpracování s využitím dat(ČÚZK, 2023)

Graf 15 Namodelovaný výnos daně z nemovitých věcí u zdanitelných pozemků



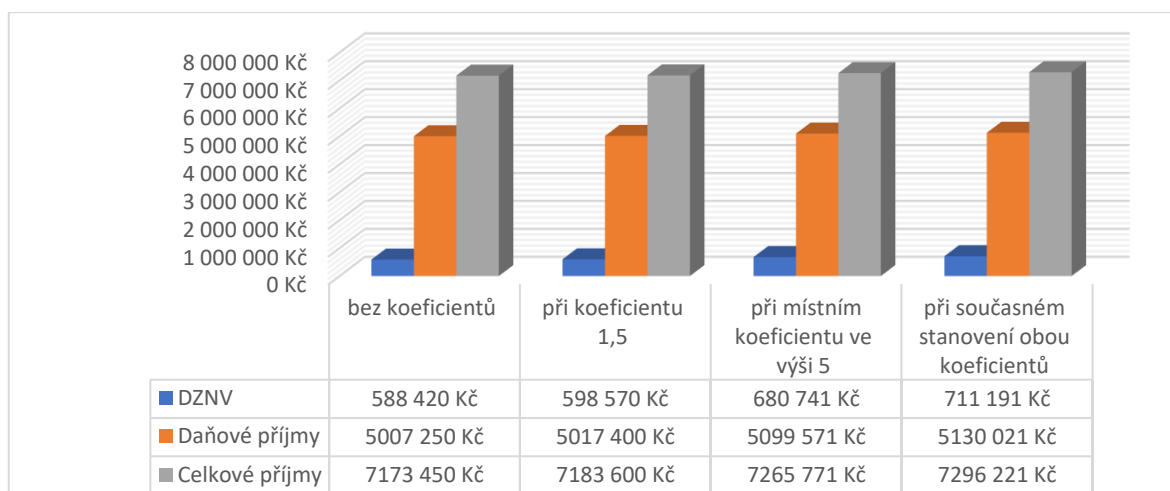
Zdroj: vlastní zpracování s využitím dat(ČÚZK, 2023)

Výnos daně z nemovitých věcí, který koresponduje s příjmech do obecního rozpočtu, ovlivní u předmětu daně zdanitelné stavby - kód N, a to stavby využívané pro podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice nebo ostatní zemědělské výrobě a stavby sloužící ostatním druhům podnikání již přijetí koeficientu 1,5, a to o 10 150 Kč (při porovnání na příjmy rozpočtu 2022).

V případě, že obec zavede i místní koeficient, zde v hodnotě 5, dojde ke zvýšení o 71 050 Kč. Při kombinaci osou koeficientů by došlo ke zvýšení příjmů o 111 650 Kč.

Varianty ovlivnění daňových výnosů prostřednictvím zavedení konkrétních koeficientů daně z nemovitých věcí jsou namodelovány v grafu č. 16.

Graf 16 Modelace zvýšení výnosů DZNV obec Klíny



Zdroj: vlastní zpracování s využitím dat(ČÚZK, 2023)

4.2.9 Modelová situace obce Želenice

Obec Želenice se rovněž řadí do kategorie obcí ve velikostní skupině do 1000 obyvatel, ke konci roku 2022 zde bylo evidováno 496 obyvatel. Rozloha území obce zahrnuje 9,74 km². Analýza dosažených příjmů v letech 2017 až 2022 v obci Želenice (s bližší specifikací daně z nemovitých věcí) je uvedena v tabulce č.18.

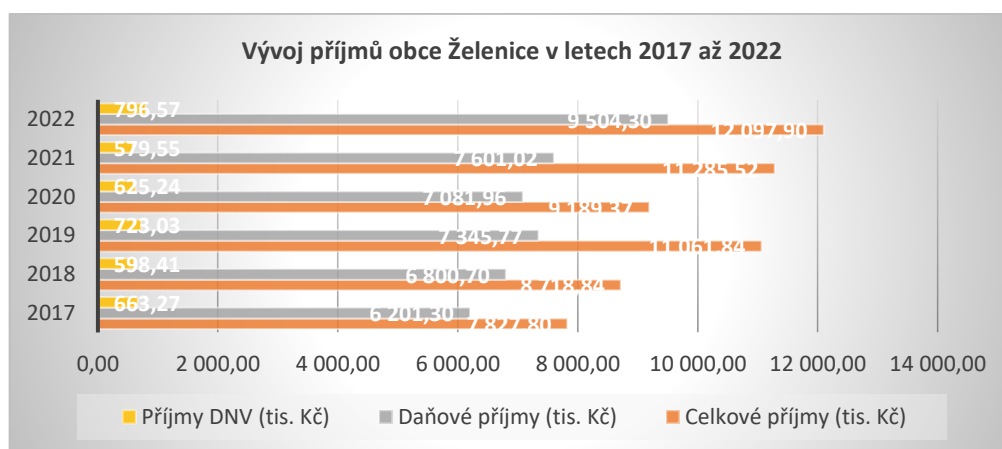
Tabulka 18 Příjmy obce Želenice v letech 2017 až 2022

Rok	Celkové příjmy (tis. Kč)	Daňové příjmy (tis. Kč)	Příjmy DNV (tis. Kč)	Podíl DNV na celkových příjmech	Podíl DNV na daňových příjmech	Počet obyvatel	Příjmy DNV v přepočtu na 1 obyvatele (Kč)
2017	7 827,80	6 201,30	663,27	8,47%	10,70%	490	1 353,61
2018	8 718,84	6 800,70	598,41	6,86%	8,80%	486	1 231,30
2019	11 061,84	7 345,77	723,03	6,54%	9,84%	486	1 487,72
2020	9 189,37	7 081,96	625,24	6,80%	8,83%	483	1 294,49
2021	11 285,52	7 601,02	579,55	5,14%	7,62%	485	1 194,95
2022	12 097,90	9 504,30	796,57	6,58%	8,38%	496	1 605,98

Zdroj: vlastní zpracování s využitím dat (MF rozklikávací rozpočet obcí, 2023)

Členění příjmů obce Želenice v letech 2017 až 2022, s rozlišením na celkové příjmy, daňové příjmy a příjmy daně z nemovitých věcí je znázorněno v grafu č. 17.

Graf 17 Příjmy obce Želenice v letech 2017 až 2022



Zdroj: vlastní zpracování s využitím dat (MF rozklikávací rozpočet obcí, 2023)

Obec Želenice nemá obecně závaznou vyhláškou stanoven koeficienty pro výpočet daně z nemovitých věcí.⁶

Předmětem daně jsou u této obce zdanitelné pozemky (kód G) – ostatní plocha o rozloze 189 913 m² a zdanitelné stavby (kód N) - stavby pro podnikání v průmyslu o rozloze 9 018 m².

Výnos daně z pozemku (kód G) – při stávajícím koeficientu:

- sazba: 0,20 Kč/m²
- základ daně: 189 913 m²
- vypočtená daň: 189 913 m² x 0,20 Kč/m² = 37 983 Kč
- výsledná daň: 37 983 Kč

Výnos daně ze staveb (kód N) – při stávajícím koeficientu:

- sazba: 10,00 Kč/m²
- základ daně: 9 018 m²
- vypočtená daň: 9 018 m² x 10,00 Kč/m² = 90 180 Kč

Namodelované výnosy daně z nemovitých věcí, při změně koeficientů, u obce Želenice k jednotlivým kategoriím jsou zaznamenány v tabulce č. 19.

Tabulka 19 Modelace příjmů obce Želenice při změně koeficientů

Předmět daně	Plocha (m2)	Výnos			
		bez koeficientů	při koeficientu 1,5	při místním koeficientu ve výši 5	při současném stanovení obou koeficientů
Zdanitelné pozemky (kód G)	189 913	37 983 Kč	37 983 Kč	189 913 Kč	189 913 Kč
Zdanitelné stavby (kód N)	9 018	90 180 Kč	135 270 Kč	450 900 Kč	586 170 Kč

Zdroj: vlastní zpracování s využitím dat (ČÚZK, 2023)

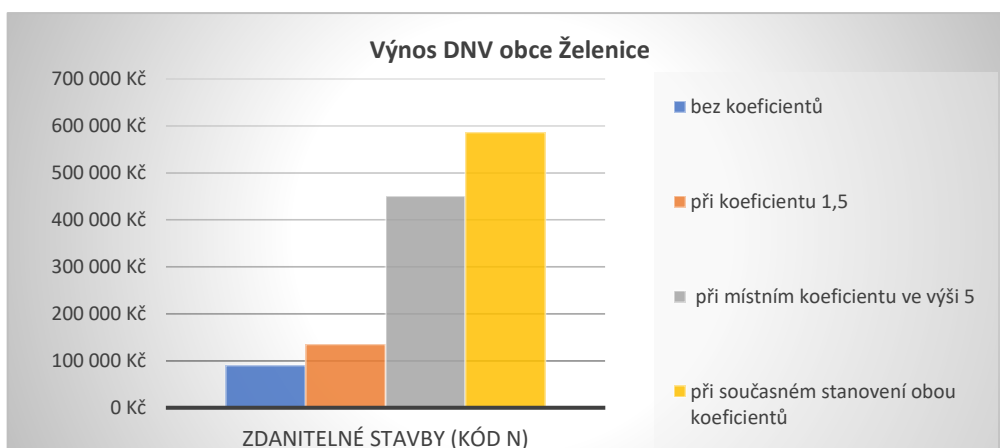
⁶ Po zpracování dat do této odborné práce vydala obec Želenice Obecně závaznou vyhlášku, kterou stanovila koeficienty pro výpočet daně z nemovitých věcí, s účinností od 1.1.2024

Výše výnosů by u předmětu daně – zdanitelné pozemky (kód G) zaznamenala změnu pouze při zavedení místního koeficientu (zde modelově v hodnotě 5), a to o 151 930 Kč.

U předmětu daně – zdanitelné stavby (kód N) by zavedení koeficientu 1,5 došlo ke zvýšení výnosu, a to o částku 45 090 Kč. Při zvýšení místního koeficientu na maximální úroveň 5 by se jednalo o navýšení příjmů (oproti stávajícímu se zavedeným koeficientem 1,5) o 315 930 Kč. V případě současné kombinace obou koeficientů by zvýšení výnosu představovalo částku 586 170 Kč.

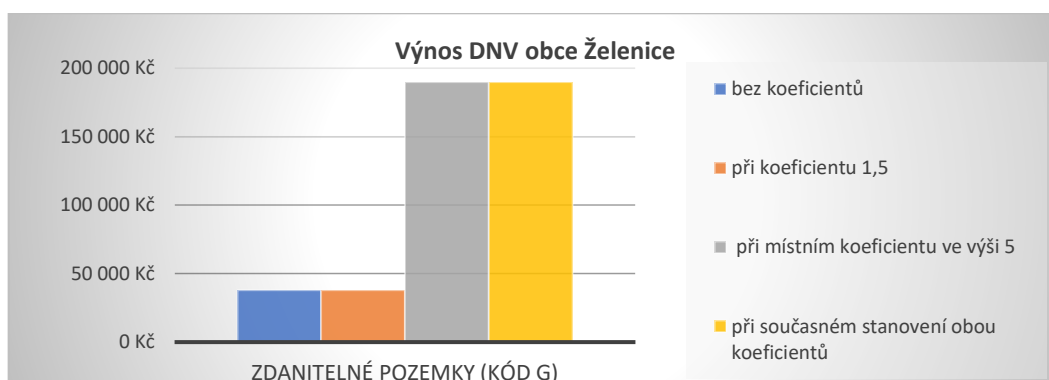
Využití navýšení koeficientu a zakreslení nárůstu příjmu z daně z nemovitých věcí je přehledně znázorněno v grafech č. 18 a 19.

Graf 18 Namodelovaný výnos daně z nemovitých věcí u zdanitelných staveb



Zdroj: vlastní zpracování s využitím dat (ČÚZK, 2023)

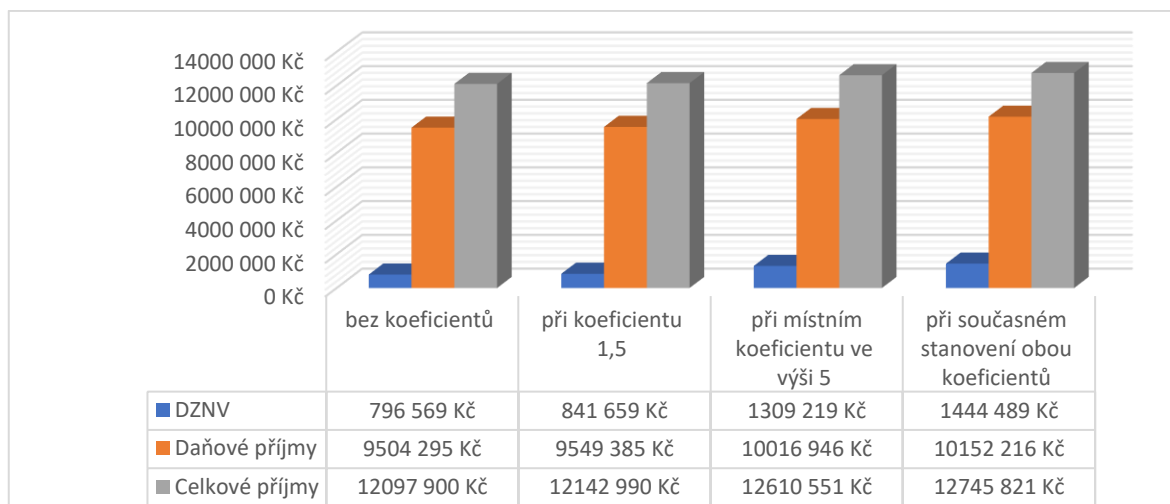
Graf 19 Namodelovaný výnos daně z nemovitých věcí u zdanitelných pozemků



Zdroj: vlastní zpracování s využitím dat(ČÚZK, 2023)

Graf č. 20 zachycuje modelaci zvýšení výnosů obce Želenice při zavedení konkrétních koeficientů daně z nemovitých věcí.

Graf 20 Modelace zvýšení výnosů DZNV obec Želenice



Zdroj: vlastní zpracování s využitím dat(ČÚZK, 2023)

5 Výsledky a diskuse

Daňové zatížení segmentu nemovitostí v modelových obcích lze považovat za dlouhodobě bagatelní. Vzhledem k nárůstu výdajů obecních rozpočtů, ovlivněných změnami cen energií a dodavatelských služeb, hledají obce další možnosti, jak dosáhnout vyšších příjmů.

V roce 2017 činilo inkaso daně z nemovitých věcí u obcí okresu Most částku 168 787 tis. Kč, v roce 2018 částku 169 274 tis. Kč, v roce 2019 částku 169 284 tis. Kč, v roce 2020 částku 171 146 tis. Kč, v roce 2021 částku 172 138 tis. Kč, v roce 2022 byl zaznamenán nejvyšší příjem z daně z nemovitých věcí, ve výši 199 237 tis. Kč.

Podíl inkasa daně z nemovitých věcí na celkových příjmech rozpočtů se v sledovaném segmentu obcí výrazně lišil. Nejnižší zjištěná hladina podílu byla u obce Meziboří (pod jedním procentem), naopak nevyšší u obce Volevčice (87 % z celkových příjmů v roce 2022). Koeficient přiřazený obcím podle počtu obyvatel navýšily dvě obce z celkových 26 obcí. Jsou to obce, které mají počet obyvatel do 1000. Jsou jimi obec Hora Svaté Kateřiny a obec Louka u Litvínova. Tyto obce tak využily toho, že základní koeficient ve výši 1 zvýšily na 1,4. Ostatní obce nevyužily toho, že by zvýšily svůj koeficient dle počtu obyvatel. Koeficient 1,5, který se váže k budovám pro rodinnou rekreaci a budovám rodinných domů využívaných pro rodinnou rekreaci a budov které plní doplňkovou funkci k těmto budovám a garážním vystaveným oddělně od budov obytných domů, definovalo v okrese Most již více obcí. Celkem je zavedlo 11 obcí, tj. necelá polovina ze všech obcí. Poslední místní koeficient je definován u jedné obce do 1 000 obyvatel. Jedná se o obec Český Jiřetín. U obcí středních, tj. u obcí s počtem obyvatel 1 000 až 6 000 má místní koeficient stanoveny tři obce. Jedná se o obec Lom, Obrnice a Patokryje. Koeficient 2 mají poté definovány obě největší města ve sledovaném regionu.

Obce, které na svém území zavedly koeficienty, případně jejich hranici zvýšily, výrazně posílily příjmovou stránku svých rozpočtů.

Navýšení příjmové stránky rozpočtu obcí lze tedy určitou mírou ovlivnit zavedením koeficientů nebo jejich zvýšením. Přijetím obecně závazných vyhlášek, se zavedením koeficientu 1,5 pro určitý segment nemovitostí, by mohly obce své rozpočty výrazně posílit. Jedná se především o objekty sloužící k podnikatelským účelům. Z velké míry nejsou podnikající osoby, ať již právnické nebo fyzické, rezidenty v dané obci. Nedošlo by tedy ke zvýšenému zdanění rezidentů.

Jednou z možných příležitostí je ovlivnění výše příjmů daně z nemovitých věcí. Toho lze dosáhnout zavedením a změnami koeficientů., jako je například přijetí koeficientu 1,5, zvýšením místního koeficientu až na hodnotu 5 a kombinací obou koeficientů.

I když ve svém důsledku často nepředstavuje pro obce vysoký příjem, pro některé z nich se může jednat o příjem relativně výrazný. Otázkou je, nakolik obce využívají možnost zvýšit své příjmy do obecní pokladny. Bylo zjištěno, že přestože jsou pro obce v oblasti daní (mimo místní poplatky) k dispozici nástroje k zvýšení příjmů rozpočtů, a to tři koeficienty daně z nemovitých věcí, tyto obce nevyužívají v rozsahu, který jim umožňuje zákon.

V analytické části byl popsán vývoj daně z nemovitých věcí v letech 2017 až 2022 v jednotlivých obcích okresu Most. Tento výhradní daňový příjem obcí je společně s místními poplatky jediným fiskálním nástrojem, který mohou obce měnit a ovlivnit.

V okrese Most mělo, v referenčním roce 2022, alespoň jeden ze tří koeficientů zavedeno 53 % obcí. Dva koeficienty již mělo zavedeno jen 15 % obcí a tři koeficienty mělo zavedena jen jedna obce z 26 obcí, a to okresní město Most. To koreluje se zjištěním v diplomové práci autorky Imrichové, kde bylo zjištěno, že obce příliš nechtějí zvyšovat místní daně, a to kvůli ztrátě volebních preferencí (Imrichová, 2016, str. 56 – 68).

Ve sledovaném okrese odvedli obyvatelé v roce 2022 cca 172 mil. Kč. Pokud obce zavedeny koeficienty mají, jsou to především koeficienty, které se vztahují na podnikání, na rekreační objekty, chaty a na garáže. Větší obce mají spíše zaveden koeficient místní, některé i koeficient přiřazený obcím podle počtu obyvatel.

Možnost ovlivnění výše výnosů daně z nemovitých věcí a přínos do obecních rozpočtů prostřednictvím příjmů této daně byla zachycena v analytické části. Byly vypracovány varianty s využitím jednotlivých koeficientů u těch předmětů daně, které souvisí s oblastí podnikání a průmyslu.

Jedná se o předmět daně ostatní plocha (kód G), která zahrnuje pozemky v rámci průmyslových zón, kde pro podřazení pod tento typ pozemku je rozhodující způsob využití dané plochy pozemku, přičemž je nutno přihlížet i k podstatě omezení zpevnění plochy pozemku, a to zda zpevnění pozemku lze odstranit nebo rozebrat bez využití speciálních technologií (Kukalová, a další, 2021, str. 90).

V opačném případě by se jednalo o předmět daně kód Y – zpevněná plocha, který však nebyl do analytické části zahrnut.

Dalším druhem předmětu daně, s kterým byl nakládáno, je kód N - stavby využívané v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice nebo ostatní zemědělské výrobě.

5.1 Namodelované výnosy daně z nemovitých věcí

Výnosy daně z nemovitých věcí, které by mohly obce získat do svých rozpočtů zavedením změn v koeficientech, byly zpracovány při využití tří variant.

Varianta první zahrnuje zavedení koeficientu 1,5 u předmětu daně - zdanitelné stavby (kód N). Ve druhé variantě je počítáno s přijetím místního koeficientu v maximální hodnotě 5 u obou předmětů daně, a ve třetí variantě je pracováno s kombinací obou dvou předchozích variant.

Výsledky namodelovaných situací, při ovlivnění výnosů daně z nemovitých věcí u sledovaných obcí, jsou popsány v následující části.

5.1.1 Namodelované výnosy obce Havraň

Tabulka 20 Namodelované zvýšení – Havraň

Příjmy	Namodelované zvýšení výnosu při zavedení koeficientů				
	výnos DNV bez typu N a G	bez koeficientů	při koeficientu 1,5	při místním koeficientu ve výši 5	při současném stanovení obou koeficientů
DZNV	3 104 555 Kč	4 438 359 Kč	4 438 359 Kč	9 773 576 Kč	11 062 616 Kč
Daňové příjmy	14 905 574 Kč	16 239 378 Kč	16 239 378 Kč	21 574 595 Kč	22 863 635 Kč
Celkové příjmy	22 394 428 Kč	23 728 232 Kč	22 439 192 Kč	29 063 449 Kč	30 352 489 Kč

Zdroj: vlastní zpracování s využitím dat (MF rozklikávací rozpočet obcí, 2023)

Možnost ovlivnit výši inkasa daně z nemovitých věcí lze tedy u této obce zajistit navýšením místního koeficientu. Při modelaci s hodnotou 5 místního koeficientu dojde ke zvýšení samotné daně z nemovitých věcí o 120,21 %, daňových příjmů o 32,85 % a celkových příjmů o 22,48 %.

Kombinace obou koeficientů, již k uplatňovanému koeficientu 1,5, nepřinese další zvýšení. Při zhodnocení přínosů zavedení místního koeficientu pro stavby podnikatelského sektoru je zřejmé, že uvedený krok by při příjmech roku 2022 činil částku přesahující 5,335 milionů Kč, což představuje nárůst o téměř jednu čtvrtinu příjmů obecního rozpočtu.

5.1.2 Namodelované výnosy u obce Klíny

Tabulka 21 Namodelované zvýšení - Klíny

Příjmy	Namodelované zvýšení výnosu při zavedení koeficientů				
	výnos DZNV bez typu N a G	bez koeficientů	při koeficientu 1,5	při místním koeficientu ve výši 5	při současném stanovení obou koeficientů
DZNV	565 340 Kč	588 420 Kč	598 570 Kč	680 741 Kč	711 191 Kč
Daňové příjmy	4 984 170 Kč	5 007 250 Kč	5 017 400 Kč	5 099 571 Kč	5 130 021 Kč
Celkové příjmy	7 150 370 Kč	7 173 450 Kč	7 183 600 Kč	7 265 771 Kč	7 296 221 Kč

Zdroj: vlastní zpracování s využitím dat (MF rozklikávací rozpočet obcí, 2023)

V případě zavedení koeficientů daně z nemovitých věcí na území obce Klíny dojde, na rozdíl od obce Havraň, k méně výraznému nárůstu obecních příjmů.

Při zavedení koeficientu 1,5 u předmětu daně zdanitelné stavby (kód N) dojde k navýšení příjmů o 33 230 Kč, při zavedení místního koeficientu v hodnotě 5 dojde ke zvýšení příjmů o 115 401 Kč. Pokud obec přijme zavedení kombinace obou koeficientů, zvýší své příjmy o 145 851 Kč.

Při procentuálním srovnání se tedy míra zvýšení příjmů obce Klíny, při zavedení koeficientů pouze na podnikatelské objekty a pozemky projevuje v jednotkách procent.

Při zavedení koeficientu 1,5 o 1,72 % na celkové dani z nemovitých věcí, o 0,20 % na daňových příjmech a o 0,14 % na celkových příjmech obce (k příjmům roku 2022).

Pokud obec zavede místní koeficient v hodnotě 5, dojde ke zvýšení daně z nemovitých věcí o 15,69 %, daňových příjmů o 1,84 % a celkových příjmů o 1,29 %.

Při kombinaci obou koeficientů je předpokládané procentuální zvýšení u daně z nemovitých věcí 20,86 %, daňových příjmů 2,45 % a celkových příjmů o 1,71 %.

5.1.3 Namodelované výnosy u obce Želenice

Tabulka 22 Namodelované zvýšení - Želenice

Příjmy	Namodelované zvýšení výnosu při zavedení koeficientů				
	výnos DZNV bez typu N a G	bez koeficientů	při koeficientu 1,5	při místním koeficientu ve výši 5	při současném stanovení obou koeficientů
DZNV	668 406 Kč	796 569 Kč	841 659 Kč	1 309 219 Kč	1 444 489 Kč
Daňové příjmy	9 376 133 Kč	9 504 295 Kč	9 549 385 Kč	10 016 946 Kč	10 152 216 Kč
Celkové příjmy	11 969 738 Kč	12 097 900 Kč	12 142 990 Kč	12 610 551 Kč	12 745 821 Kč

Zdroj: vlastní zpracování s využitím dat(MF rozklikávací rozpočet obcí, 2023)

Obec Želenice, při zavedení koeficientů daně z nemovitých věcí má u předmětu daně zdanitelné pozemky (kód G) možnost zvýšit příjem do obecního rozpočtu prostřednictvím místního koeficientu. Výnos daně z nemovitých věcí, který koresponduje s příjmem do obecního rozpočtu, ovlivní u předmětu daně zdanitelné stavby - kód N, a to stavby využívané pro podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice nebo ostatní zemědělské výrobě a stavby sloužící ostatním druhům podnikání již přijetí koeficientu 1,5, a to o 10 150 Kč (při porovnání na příjmy rozpočtu 2022).

V případě, že obec zavede i místní koeficient, zde v hodnotě 5, dojde ke zvýšení o 71 050 Kč. Při kombinaci obou koeficientů by došlo ke zvýšení příjmů o 111 650 Kč.

Obec Želenice nemá zaveden koeficient 1,5 pro předmět daně zdanitelné stavby - kód N, a to stavby využívané pro podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice nebo ostatní zemědělské výrobě a stavby sloužící ostatním druhům podnikání.

Změnou v zavedení tohoto koeficientu má možnost ovlivnit výši inkasa daně z nemovitých věcí, kdy by mohlo dojít k navýšení příjmů o 45 090 Kč, při zavedení místního koeficientu v hodnotě 5 dojde ke zvýšení příjmů o 512 560 Kč. Při zhodnocení přínosů zavedení koeficientu 1,5 a místního koeficientu pro stavby a ostatní pozemky podnikatelského sektoru vyplynulo, že tato změna by při příjmech roku 2022 činila 647 920 Kč.

Při využití koeficientu 1,5 dojde k procentnímu navýšení inkasa daně z nemovitých věcí o 5,66 %, daňových příjmů o 0,47 % a celkových příjmů obce Želenice (při srovnání s příjmy roku 2022) o 0,37 %. Při modelaci s hodnotou 5 místního koeficientu dojde ke zvýšení

samotné daně z nemovitých věcí o 64,36 %, daňových příjmů o 5,39 % a celkových příjmů o 4,24 %.

Kombinace obou koeficientů přinese další zvýšení. U daně z nemovitých věcí o 81,34 %, daňových příjmů o 6,82 % a celkových příjmů o 5,36 %.

V rámci analytické části byly vypracovány modelové situace tří obcí – Havraň, Klíny a Želenice. Všechny tři obce uplatňovaly koeficient přiřazený obcím dle počtu obyvatel, pouze obec Havraň měla obecně závaznou vyhláškou zaveden koeficient 1,5.

Při modelaci byly vypracovány varianty s využitím konkrétních jednotlivých koeficientů (koeficient 1,5 a místní koeficient v hodnotě 5) u těch předmětů daně, souvisejících se sektory, produkujícími v obci negativní externalitu.

Výhodou stanovení místního koeficientu je možnost jeho stanovení pouze v určité části obce, kdy nemusí postihovat a daňově zatěžovat obyvatele obce.

Byly vybrány předměty daně - ostatní plocha (kód G), která zahrnuje pozemky v rámci průmyslových zón a stavby využívané v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice nebo ostatní zemědělské výrobě (kód N).

U obce Havraň upřesnily namodelované varianty využití koeficientů, že přes zavedený koeficient 1,5 může využití místního koeficientu v maximální výši 5 přinést významný příjem do rozpočtu obce, a to až ve výši ¼ celkových příjmů obce. Daný významný výnos je ovlivněn zaměřením koeficientů na ty předměty daně, na kterých je umístěna podnikatelská činnost.

Obec Klíny neměla zaveden ani koeficient 1,5 a ani místní koeficient.

Při zavedení koeficientu 1,5 dojde k navýšení celkových příjmů obce pouze o 0,14 %. Pokud obec zavede místní koeficient v hodnotě 5, dojde ke zvýšení celkových příjmů o 1,29 %.

Při kombinaci obou koeficientů je předpokládané procentuální zvýšení u celkových příjmů o 1,71 %.

Při procentuálním srovnání se tedy míra zvýšení příjmů obce Klíny, při zavedení koeficientů pouze na podnikatelské objekty a pozemky, projevuje pouze v nižších jednotkách procent.

Obec Želenice neměla, obdobně jako obec Klíny, zaveden ani koeficient 1,5 a ani místní koeficient. Při využitím kombinace obou koeficientů může dojít k navýšení inkasa daně z nemovitých věcí o 81,34 %, daňových příjmů o 6,82 % a celkových příjmů o 5,36 %.

Vyhodnocením modelace zavedení koeficientů u vybraných obcí bylo zjištěno, že pro významné navýšení obecních příjmů je nutné pracovat se změnou místního koeficientu, a to na jeho maximální úroveň.

Význam zavedení změn v uplatňování vybraných koeficientů u konkrétních předmětů daně z nemovitých věcí je ale nezpochybnitelný.

Dalším opatřením, kterým by mohly být příjmy obcí z daně z nemovitých věcí navýšeny, je legislativní změna. Bylo by vhodné, aby měli zastupitelé možnost volit jen určitý typ nemovitosti, pro který zavedenou koeficient místní. V zákoně by tedy měla být učiněna změna, díky které by mohli zastupitelé tento koeficient definovat jen na některé nemovité věci. Obce by tak mohly zdanit např. továrny, které v obci existují, nebo podnikatele, kteří zde podnikají, a to pomocí místního poplatku, který je možné zavést ve výši 2, 3, 4 a 5.

Je možné samozřejmě zavést vyšší sazbu koeficientu přiřazeného k jednotlivým obcím podle počtu obyvatel, a to jen u některých částí obce, ve kterých se nachází určitá firma či podnik a tímto koeficientem zdanit jeho nemovitost. To by se samozřejmě promítlo i do odvodů nemovitostí zde žijících obyvatel. Pro obyvatele by zpětně mohl být poskytován systém dotací, a to jen pro rezidenty. Toto řešení je však pro obec administrativně náročné. Ty by mohly být směřovány na vylepšení bydlení. Jedná se však administrativně o náročné řešení. Je otázkou k diskusi, zda obce v nejbližším období přistoupí ke komplexní úpravě koeficientů, jimiž mohou ovlivňovat výnos z daně z nemovitostí. Současná vláda v rámci ozdravení veřejných financí navrhuje tzv. ozdravný balíček, jehož součástí je i navrhované zavedení tzv. výnos daně z nemovitostí by tak nebyl pouze výhradním příjmem obcí, ale sdílenou daní.

5.2 Diskuse

Místní koeficient je tak možné stanovit v různé výši (v rozmezí 1,1 až 5, a to s přesností na jedno desetinné místo) pro jednotlivé části obce. Nejmenší jednotkou „jednotlivé části obce“ může být parcela vymezená parcelním číslem. Výhodou toho způsobu stanovení místních koeficientů spočívá v tom, že koeficienty mohou být stanoveny např. pouze v určitých částech obce, kde se nachází provozy, jež ovlivňují obec produkcí negativních externalit. Zvýšení daně z nemovitých věcí v důsledku stanovení místního koeficientu tak je cíleně zaměřeno pouze na tyto provozy a nepostihuje a nezatěžuje obyvatele obce.

Vysoké daně z nemovitostí uvalené nejen na pozemky, ale také na budovy a stavby, mohou však odradit investory investic do infrastruktury, neboť by pro ně bylo dodatečné daňové zatížení nerentabilní. Tato skutečnost často tedy ovlivňuje rozhodnutí o umístění firmy mimo místa s vysokou daní z nemovitých věcí.

Význam zavedení změn v uplatňování vybraných koeficientů u konkrétních předmětů daně z nemovitých věcí je nezpochybnitelný.

Další navrhovanou měnou by mohla být změna legislativní. Do zákona o dani z nemovitých věcí by mohl být přímo koncipován typ nemovitosti, které budou zatíženy koeficientem místním. Zastupitelé pak budou mít možnost definovat tento koeficient jen na některé nemovité věci. Obce by tak mohly zdanit např. továrny, které v obci existují, nebo podnikatele, kteří zde podnikají, a to pomocí místního poplatku, který je možné zavést ve výši 2, 3, 4 a 5. Díky tomu by si obce mohly velmi výrazně navýšit příjmy.

V minulých letech stát často nástroje, formou legislativních změn, které ovlivňovaly výši příjmů majetkových daní do státního rozpočtu.

V roce 2013 došlo ke zrušení daně dědické. Její vybraná výše však nebyla s ohledem na příjmy státního rozpočtu zásadní (FS, 2020). V souvislosti s výběrem těchto daní byly vynakládány značené výdaje v podobě administrativní správy (platy úředníků, tisk a distribuce formulářů včetně následných rozhodnutí, vedení evidence), a právě proto byla zrušena.

V roce 2020 došlo ke zrušení daně z nabytí nemovitých věcí. Důvodem ke zrušení je pravděpodobně fakt, že došlo k daňovému odlehčení kupujícím. Ti totiž museli, při platnosti původní právní normy, např. při koupi domu v hodnotě 3 000 000 Kč, uhradit daň ve výši 160 000 Kč. Smysl tohoto vládního kroku může být spatřován v záměru pomoci rodinám s dětmi řešit vlastní bytové potřeby, neboť v tomto období již byly Českou národní bankou omezovány hypotéční úvěry na bydlení. Dostupnost vlastního bydlení byla omezena, právě vzhledem ke změnám v hypotéčních úvěrech, které již nebylo možné získat na 100 % ceny nemovitosti (ČNB, 2018).

Nyní může vyvstat otázka, proč v době ekonomické recese, kterou způsobila pandemie viru COVID 19, se vláda vzdala jednoho z příjmů do státní pokladny (Zákon č. 386/2020 Sb.) Zákon, kterým se zrušuje zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, 2020).

Jinou možností, jak by bylo možné navýšit příjmy z daně z nemovitosti je změna způsobu výpočtu základu daně. V současné době se užívá výpočet dle výměru, což je sice nenáročné,

na druhou stranu neodpovídá skutečnosti. Z tohoto důvodu by bylo možné vypočítat základ daně dle hodnoty nemovitosti. Existuje několik variant, jak to provést. Je vhodné využít např. výpočet na základě čistého ročního výnosu z budovy snížený o náklady na údržbu nemovitosti a opravy. Na druhou stranu platí, že nelze veškeré nemovitosti pronajmout. V takovém to případě by bylo možné použít metodu stanovení tržní nebo odhadní ceny nemovitosti. Ať již by byl použit jakýkoliv výpočet platí, že by lépe odpovídat spravedlnosti a měl by do rozpočtu přinést větší zisk. Je to však složitější a náročnější výpočet.

6 Závěr

Majetkové daně představují pro obecní rozpočty výhradní příjem z rozpočtového určení daní. V rámci majetkových daní mohou obce ovlivnit výnos z daně z nemovitých věcí, pomocí tří typů koeficientů, které mohou daň z nemovitých věcí korelovat.

Tento uniformní přístup může pak působit, s ohledem na strukturu jednotlivých koeficientů i vůči některým druhům nemovitostí. Tyto koeficienty, mající fiskální funkci, se označují jako koeficient přiřazený obcím podle počtu obyvatel, koeficient 1,5 a koeficient místní, který byl legislativně stanoven jako poslední.

Frekvence využívání koeficientů daně z nemovitých věcí byla u obcí okresu Most v referenčním období na velmi nízké úrovni. Koeficient přiřazený obcím navýšili pouze dvě obce. Koeficient 1,5 uplatnilo 11 obcí a místní koeficient uplatnily 4 obce.

Hranice koeficientů jsou legislativně definovány, přičemž obce si je mohou, v souladu s platnou legislativou, upravit obecně závaznou vyhláškou s definováním konkrétního koeficientu, případně stanovení konkrétního osvobození od daně.

V obcích, které využijí právo zavést všechny tři typy koeficientů, v co nejvyšší možné výši, v případě využití všech tří koeficientů, může dojít k výraznému nárůstu daňových odvodů u poplatníků, a to až o 540 %.

Možnost variantní volby koeficientů, spočívající v kombinaci jednotlivých koeficientů, dává obcím důležitý nástroj, kterým mohou ovlivňovat na jedné straně své příjmy, ale mohou dopomoci k regulovanému rozvoji obce. Strategické zacílení na vybrané poplatníky umožní například i prostřednictvím získaných prostředků odstraňovat ekologickou zátěž, vznikající rozšiřující se průmyslovou výrobou, s výstavbou logistických center nebo zánikem zemědělské půdy.

Využití koeficientů pro zvýšení výběru daně z nemovitých věcí se za zacílením na komerční nemovitosti je bezpochyby vhodným řešením pro zvýšení příjmů obecních rozpočtů. Jako nejvhodnější varianta byla shledána kombinace koeficientů 1,5 a místního ve výši 5. Při této variantě nedochází k odvodové zátěži občanů obcí.

Využití koeficientů však představuje pro obce zvýšenou administrativní zátěž, a to zejména k uplatňování jednotlivých koeficientů, kdy je nutno nastavit odlišně koeficienty na různé typy nemovitostí. Zvažování rovněž může být ovlivněno konkrétním cílením na určitá území obce nebo předměty daně. Svoji úlohu při zvažování zavedení koeficientů hraje i současný systém výpočtu daně z nemovitých věcí, kdy obce může odrazovat jeho složitost. Malé obce

nemají dostatek fundovaných odborníků, kteří jsou schopni při zavedení koeficientů, ať již jednotlivě nebo v kombinaci, predikovat daňový výnos z daně z nemovitých věcí v dalším období.

Přistoupí-li obec k využívání koeficientů, nejedná se o neměnnou konzervativní záležitost, ale nastavení může být, dle zvážení obce, cílené na její potřeby a zároveň je možné přihlédnout například i na aktuální společenskou situaci.

7 Seznam použitých zdrojů

- BAKEŠ, M., KARFÍKOVÁ, M., KOTÁB, P., MARKOVÁ, H. a kol. *Finanční právo*. Praha: C. H. Beck, 2012. str. 519. ISBN 80-7400-440-7
- BRČÁK, J., SEKERKA, B. a STARÁ, D. 2014. *Makroekonomie - teorie a praxe*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk s.r.o., 2014. str. 223. ISBN 978-80-7380-492-3.
- BUNN, D. *Srovnání evropských daňových systémů: majetkové daně*. Online, 2021. [cit. 28.12.2022]. Dostupné z: <https://taxfoundation.org/comparing-property-tax-systems-europe-2021/>
- CELNÍ SPRÁVA, *základní informace*. [Online] [cit. 21.11.2022]. Dostupné z URL: <https://www.celnisprava.cz/cz/clo/Stranky/default.aspx>
- ČESKÝ JŘETÍN: *obecně závazná vyhláška 1/2009*, [Online] [cit. 20.11.2020]. Dostupné z URL: https://www.cesky-jiretin.cz/e_download.php?file=data/uredni_deska/obsah56_1.pdf&original=File0029.pdf
- ČSÚ. *Okres Most*. [Online] [cit. 20.11.2022]. Dostupné z URL: https://www.czso.cz/csu/xu/charakteristika_okresu_most
- ČSÚ. *Rozloha okresu* [Online] [cit. 27.6.2023]. Dostupné z: <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vyhledavani&katalog=all&vyhltext=domy>
- ČSÚ.: *ekonomické údaje*. [Online] [cit. 5.6.2023], Dostupné z URL: https://www.czso.cz/csu/xu/okres_most
- ČSÚ, *Obyvatelstvo*, [Online] [cit. 6.6.2023]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/xu/casove-rady-za-jednotlive-okresy>
- ČSÚ: *Nezaměstnanost*. [Online] [cit. 20.11.2020]. Dostupné z URL: https://www.czso.cz/csu/xu/okres_most
- ČSÚ: *cena nemovitostí*. [Online] [cit. 20.11.2020]. Dostupné z URL: <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=statistiky#katalog=31782>
- ČSÚ.: *Sčítání lidu, domů a bytů*. [Online] [cit. 6.6.2023]. Dostupné z URL: <https://www.czso.cz/csu/xu/obyvatelstvo-xu-okresy>,

ČSÚ. *Domy*. [Online] [cit. 27.6.2023]. Dostupné z: <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vyhledavani&katalog=all&vyhltext=domy>

ČSÚ: *ekonomické údaje*, [Online] [cit. 15.6.2023]. Dostupné z URL: https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&pvo=ORG01&z=T&f=TABULKA&skupId=3769&katalog=33695&pvo=ORG01&str=v387&v=v7_null_null_null&u=v387_VUZEMI_101_40495#w=

ČSÚ: *Domovní fond*, [Online], [cit.20.6.2023]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/zakladni-vysledky-scitani-lidu-domu-a-bytu-ustecky-kraj-2021>

ČÚZK: *Katastr nemovitostí* [Online], [cit.20.6.2023]. Dostupné z: <https://nahliznidokn.cuzk.cz/VyberParcelu/Parcela/InformaceO>

DUŠEK, J. *DPH 2020 - zákon s přehledy*. Praha: Grada Publishing, 2020. str. 272 ISBN80-271-1036-X.

DUŠEK, J. *Daně z příjmů 2014: přehledy, daňové a účetní tabulky*. Praha: Grada Publishing, 2014. ISBN 80-247-8969-8.

DVS: *Fiskální pravomoci obcí a koeficienty daně z nemovitostí*. [Online] [cit. 20.11.2020]. Ekonom. Vydání 21, 2004. ISSN 1210-0714 .Dostupné z : <http://www.dvs.cz/clanek.asp?id=6435107>

EVROPSKÁ UNIE. *EU podle oblastí Daně*. [Online] [cit. 21.11.2022]. Dostupné z URL: https://europa.eu/european-union/topics/taxation_cs

EP. *Přímé zdanění: Zdanění fyzických a právnických osob* [Online] [cit. 20.11.2022]. Dostupné z: <https://www.europarl.europa.eu/factsheets/cs/sheet/80/prime-zdaneni-zdaneni-fyzickyh-a-pravnickyh-osob>

FS: *popis systému*. Online, 2013. [cit. 21.11.2022]. Dostupné z: <https://www.financnisprava.cz/cs/dane/danovy-system-cr/popis-systemu>

FS: *analýza daní*. [Online] [cit. 22.11.2022]. Dostupné z URL: <https://www.financnisprava.cz/cs/dane/analyzy-a-statistiky/udaje-z-vyberu-dani>

FS: *Novela Zákona o dani z nemovitých věcí – změny 2024*. [Online] [cit. 22.2.2024]. Dostupné z URL: https://www.financnisprava.cz/assets/cs/prilohy/d-seznam-dani/Novela_zakona_o_dani_z_nemovitych_veci_zmeny2024.pdf

- HORA SVATÉ KATEŘINY: *obecně závazná vyhláška č. 1/2014*, [Online], [cit. 20.11.2020]. Dostupné z URL: <https://www.horasvatekateriny.cz/mesto-1/obecne-zavazne-vyhlasky-1/>
- MĚSTO HORNÍ JIŘETÍN: *obecně závazná vyhláška 2/2020*, [Online], [cit.20.6.2023]. Dostupné z: <https://www.hornijiretin.cz/www/hornijiretin/fs/ozv-2-2020178583369.pdf>
- IDNES: *Zboží z Číny*, . [Online] [cit. 21.11.2022]. Dostupné z URL: https://www.idnes.cz/ekonomika/domaci/evropska-unie-cla-dph-zbozi-zasilka-e-shop-cina-gerlach-celni-sluzby-euro.A200213_130744_ekonomika_maz
- IMRICHOVÁ, M. *Návrh fiskální optimalizace rozpočtu obce z hlediska daňových příjmů*. Zlín: Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně, 2016, 81 s. [Online], [cit. 25.5.2023]. Dostupné z: <http://hdl.handle.net/10563/38619>.
- JUREČKA, V. a kol. *Makroekonomie*. 3 .vyd., .Praha: Grada Publishing, 2017. ISBN 80-271-0251-0.
- KLÍNY: *obecně závazná vyhláška č. 5/2011*, [Online], [cit. 20.11.2020]. Dostupné z URL: https://www.kliny.eu/dp/id_ktg=1012&archiv=0
- KOROZLUKY: *obecně závazná vyhláška č. 6/2015*, [Online], [cit. 20.11.2020]. Dostupné z URL: https://www.korozluky.cz/e_download.php?file=data/uredni_deska/obsah531_4.pdf&original=OZV+6_2015+koeficient+da%C5%88+z+nemovit%C3%BDch+v%C4%9Bc%C3%AD.pdf
- KUBÁTOVÁ, K., *Daňová teorie a politika*. Vyd. 5. Praha: Wolter Kluwer, 2018. ISBN 80-7598-165-3.
- KUKALOVÁ, K., L. MORAVEC a kol. *Možnosti optimálního nastavení daně z nemovitých věcí z pohledu obce*. ČZÚ, 2021. [Online], [cit. 20.1.2024]. Dostupné z URL: https://prezentace.czu.cz/storage/275/7969_Rozsireny-material-z-workshopu-v02.pdf
- LÍŠNÍCE: *obecně závazná vyhláška č. 01/2019* [Online], [cit. 20.11.2022]. Dostupné z URL: <https://www.obeclisnice.cz/uredni-deska?id=244&action=detail>
- LITVÍNŮV: *Plán strategického rozvoje 2022 – 2025*. [Online] [cit. 20.6.2023], <https://www.mulitvinov.cz/rozvoj-mesta/ds-53340>
- LITVÍNŮV: *obecně závazná vyhláška č. 6/2015*, [Online], [cit. 20.11.2020]. Dostupné z URL: <https://www.mulitvinov.cz/vyhlasky/ds-53153>

LOM: *obecně závazná vyhláška 1/2019*, [Online], [cit. 20.11.2020]. Dostupné z URL: <https://www.mesto-lom.cz/mestsky-urad/vyhlasky-pravidla-rady-a-narizeni/>

LOUKY U LITVÍNOVA: *obecně závazná vyhláška č. 1/2014*, [Online][cit. 20.11.2022]. Dostupné z URL: <https://www.loukaulitvinoва.cz/obecni-urad/obecne-zavazne-vyhlasky/>

MAATYOVÁ, A. a kol. *Veřejné finance: V teorii a praxi*. Praha: VSEM, 2014. ISBN 80-867-3090-5.

MĚSTO HORNÍ JIŘETÍN: *obecně závazná vyhláška 2/2020*, [Online]. [cit.20.6.2023]. Dostupné z: <https://www.hornijiretin.cz/www/hornijiretin/fs/ozv-2-2020178583369.pdf>

MOST: *Aktualizace socioekonomické analýzy* [Online] [cit. 20.11.2022], Dostupné z URL:<https://www.mesto-most.cz/aktualizace%2Dsocioekonomicke%2Danalyzy%2Dk%2D31%2D5%2D2023/d-44635>

MOST: *Strategický plán*. [Online] [cit. 20.11.2022], Dostupné z URL: <https://www.mesto-most.cz/strategicky-plan-rozvoje-mesta-mostu-na-obdobi-2014-2020/ds-1305>

MOST: *obecně závazné vyhláška. č. 5/2015*, [Online], [cit. 20.11.2020]. Dostupné z URL: <https://www.mesto-most.cz/obecne-zavazne-vyhlasky-a-narizeni-mesta/ds-1146>

MESEC: *Daň z nemovitosti platí Češi málo*. [Online] [cit. 20.11.2022]. Dostupné z URL:<https://www.mesec.cz/clanky/na-dani-z-nemovitosti-plati-cesi-malo-ukazuje-srovnani/>

MEZIBOŘÍ: *obecně závazná vyhláška č. 1/2014*, [Online], [cit. 20.11.2020]. Dostupné z URL: <http://www.mezibori.cz/vyhlasky-mesta-vydane-2014/ds-1038>

MF : [Online], [cit. 20.11.2023]. Dostupné z URL: https://monitor.statnipokladna.cz/MF_Ceske_republiky_Sdeleni_c.181/1999_Sb.,_Sdeleni_Ministerstva_zahranicnich_veci_o_prijeti_Evropske_charty_mistni_samosprav [cit. 2022-11-20], [Online], Dostupné z <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1999-181> MINISTERSTVO FINANČÍ České republiky, Studijní text *Daně, poplatky a jiná obdobná peněžítá plnění a hazardní hry*. Praha, 2020.

MF České republiky, *Státní rozpočet 2019 v kostce* [Online] [cit. 19.1.2022]. Dostupné z URL: <https://www.mfcr.cz/assets/media/Informacni>.

MF České republiky: *DPH*. [Online] [cit. 21.11.2022]. Dostupné z URL: <https://www.mfcr.cz/cs/aktualne/tiskove-zpravy/2020/od-1-kvetna-se-snizuje-dph-na-10--u-siro-38372>

MF České republiky. *Informace k novele zákonného opatření senátu o dani z nabytí nemovitých věcí*. [Online] [cit. 11.11.2022]. Dostupné z: <http://www.financnisprava.cz/cs/dane-a-pojistne/dane/dan-z-nabyti-nemovitych-veci/informace- stanoviska-sdeleni/informace-k-novele-zakonneho-opatreni-senatu-o-dani-z-nabyti-nemovitych-veci-7471>

MF České republiky. *Informace k novele zákonného opatření senátu o dani z nabytí nemovitých věcí*. [Online] [cit. 11.11.2022]. Dostupné z: <http://www.financnisprava.cz/cs/dane-a-pojistne/dane/dan-z-nabyti-nemovitych-veci/informace- stanoviska-sdeleni/informace-k-novele-zakonneho-opatreni-senatu-o-dani-z-nabyti-nemovitych-veci-7471>

MF ČESKÉ REPUBLIKY. *Vyhlášky Ministerstva zemědělství*. [Online] [cit. 12.11.2022]. Dostupné z [URL:https://www.mfcr.cz/cs/legislativa/legislativni-dokumenty/2018/vyhlaska-c-403-2017-sb--vyhlaska-ministe-30672](https://www.mfcr.cz/cs/legislativa/legislativni-dokumenty/2018/vyhlaska-c-403-2017-sb--vyhlaska-ministe-30672)

MV: Právní výklad k zákonnému zmocnění odboru veřejné správy, dozoru a kontroly Ministerstva vnitra: *Obecně závazné vyhlášky, kterými se stanoví koeficienty pro výpočet daně z nemovitých věcí, osvobození některých pozemků zemědělského půdního fondu od daně z nemovitých věcí, osvobození nemovitých věcí zasažených mimořádnou událostí od daně z nemovitých věcí a osvobození od daně z nemovitých věcí ve zvýhodněných průmyslových zónách*, 1. října 2022. [Online] [cit. 27.6.2023]. Dostupné z: <https://www.mvcr.cz/clanek/odbor-verejne-spravy-doзору-a-kontroly.aspx>

MINISTERSTVO ZAHRANIČNÍCH VĚCÍ. *SDĚLENÍ Č. 181/1999 Sb., Sdělení Ministerstva zahraničních věcí o přijetí Evropské charty místní samosprávy*. [Online] [cit. 21.11.2022]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1999-181>

MOKRÝ, V., *Taxes, taxation and the tax systém*, . [Online] [cit. 21.11.2022]. Dostupné z URL: https://www.nbs.sk/img/Documents/BIATEC/BIA12_06/17_21.pdf

MÜLLEROVÁ L., ŠINDELÁŘ, M. *Účetnictví, daně a audit v obchodních korporacích*. Praha: Grada Publishing, 2016. ISBN 80-271-9072-X.

NEJVYŠŠÍ KONTROLNÍ ÚŘAD ČR: *Zpráva o daních*, [Online] [cit. 21.11.2022]. Dostupné z URL: https://www.nku.cz/assets/publikace-a-dokumenty/ostatni-publikace/zprava-danich_1.pdf

- NEJVYŠŠÍ SPRÁVNÍ SOUD. SBÍRKA ROZHODNUTÍ NEJVYŠŠÍHO SPRÁVNÍHO SOUDU, . [Online] [cit. 20.11.2022]. Dostupné z URL: <https://sbirka.nssoud.cz/cz/dan-z-nemovitosti-plosna-stavba.p1741.html>
- NERUDOVÁ, D. *Harmonizace daňových systémů zemí Evropské unie*. Praha: Wolter Kluwer, 2014. ISBN 80-7478-626-6
- NERUDOVÁ, D. 2017. *Daňová politika v Evropské unii*. Praha : Wolters Kluwer ČR, 2017. ISBN: 978-80-7552-682-3.
- NERUDOVÁ, D. *Harmonizace přímého zdanění v Evropské unii*, . [Online] [cit. 19.1.2022]. Dostupné z URL:<http://www.danarionline.cz/archiv/dokument/doc-d1493v1469-harmonizace-primeho-zdaneni-vevropske-unii/>.
- NOVÁ VES V HORÁCH: *obecně závazná vyhláška 1/2013*, [Online], [cit. 20.11.2020]. Dostupné z URL: <https://www.novavesvhorach.cz/zastupitelstvo-obce/vyhlasky-ozv-/>
- OBRNICE: *obecně závazná vyhláška 1/2014*, [Online], [cit. 20.11.2020]. Dostupné z URL: <https://www.ouobrnice.cz/urad-obce/vyhlasky/>
- PATOKRYJE: *obecně závazná vyhláška č. 2/2015*, [Online], [cit. 20.11.2020]. Dostupné z URL: https://www.patokryje.cz/wp-content/uploads/2011/02/OZV_2015_2.pdf
- PELC, V. *Místní poplatky: Oprávnění obcí: povinnosti podnikatelů*. Praha: C.H.Beck, 2001. ISBN 80-740-0150-4.
- PELCL, V., PELECH, V. *Daně z příjmů s komentářem*. Praha: Anag, 2014. ISBN 80-726-3867-X.
- PEKOVÁ, J., *Veřejné finance: úvod do problematiky*. Vyd. 2. Praha: Aspi, 2005. ISBN 80-735-7049-1.
- PEKOVÁ, J. *Hospodaření obcí a rozpočet*. Praha: Codex Bohemia, 1997. ISBN 80-85963-34-5
- PODNIKATEL, *Poslanci schválili zvýšení základní daňové slevy*. [Online] [cit. 21.11.2020]. Dostupné z URL: <https://www.podnikatel.cz/clanky/poslanci-schvalili-zvyseni-zakladni-danove-slevy-na-poplatnika/>
- PROVAZNÍKOVÁ, R. *Financování měst, obcí a regionů*. 2. vyd. Praha: Grada Publishing, 2015. ISBN 80-247-5921-7.
- RADVAN, M. a kol. *Finanční právo a finanční správa – Berní právo*. Brno: Masarykova univerzita, 2009. ISSN 1210-9126.
- RADVAN, M., *Místní daně*. Vyd. 1. Praha: Wolter Kluwer, 2012. ISBN 80-735-7923-6.

RADVAN, M. *Zdanění nemovitostí v Evropě*. 1. Praha : C. H. Beck, 2007. ISBN 80-717-9563-1.

RIEGEL, K. *Ekonomická psychologie*. Praha: Grada Publishing, 2007. ISBN 80-247-1185-0.

SEDLÁKOVÁ, R., *Výzkum médií: Nejužívanější metody a techniky*. Praha: Grada Publishing, 2012. ISBN 8024735687.

SPZ: Joseph: *PROČ INVESTOVAT PRÁVĚ V SPZ JOSEPH?* [Online] [cit. 20.11.2020], Dostupné z [URL: http://www.pz-joseph.eu/8-vyhod-pro-investory/infrastruktura/](http://www.pz-joseph.eu/8-vyhod-pro-investory/infrastruktura/)

STRAKOVÁ, J. *Malé a střední podniky v ČR*. Praha: Grada Publishing, 2020. ISBN 80-271-1747-5

ŠIROKÝ, J. *Daňové teorie: s praktickou aplikací*. Praha: C.H.Beck, 2003. ISBN 80-717-9413-9.

TREJBALOVÁ, Marie. *Daňové zatížení Česka je v EU podprůměrné*. [Online] 2019. [cit. 2022_11-20]. Dostupné z: <https://www.statistikaamy.cz/2019/02/27/danove-zatizeni-ceska-je-v-eu-podprumerne/>

VLÁDA, ČR. *Strategie mezinárodní konkurenceschopnosti České republiky pro období 2012 až 2020*. Praha, 2012.

VODIČKA, M. *Češi platí jedny z nejnižších daní z nemovitostí v Evropě*, 2023, Online. [cit. 23.10.2023]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/cesi-plati-jedny-z-nejnizsich-dani-z-nemovitosti-v-evrope/>

VOLEVČICE: *obecně závazná vyhláška č. 4/2021*, [Online], [cit. 20.6.2023]. Dostupné z URL: <https://www.volevcice.cz/obecni-urad/obecne-zavazne-vyhlasky>

Zákon č. 212/1992 Sb., o soustavě daní. [online]. [cit. 21.11.2022]. Dostupné z URL: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-212>

Zákon č. 280/2009 Sb., daňový řád [Online] [cit. 21.11.2020]. Dostupné z URL: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2009-280>

Zákon č. 2/1993 Sb. Listina základních práv a svobod, [Online] [cit. 21.11.2020]. Dostupné z URL: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1993-2>

Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů [Online] [cit. 21.11.2022]. Dostupné z URL: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-586>

Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník [Online] [cit. 21.11.2022]. Dostupné z URL: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>

Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí [Online] [cit. 20.11.2022]. Dostupné z URL: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-338>

Zákon č. [250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů](#). [Online] [cit. 20.11.2022]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2000-250>

ZoRUD Zákon č. [243/2000 Sb, o rozpočtovém určení daní](#). [Online] [cit. 20.11.2022]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2000-243>

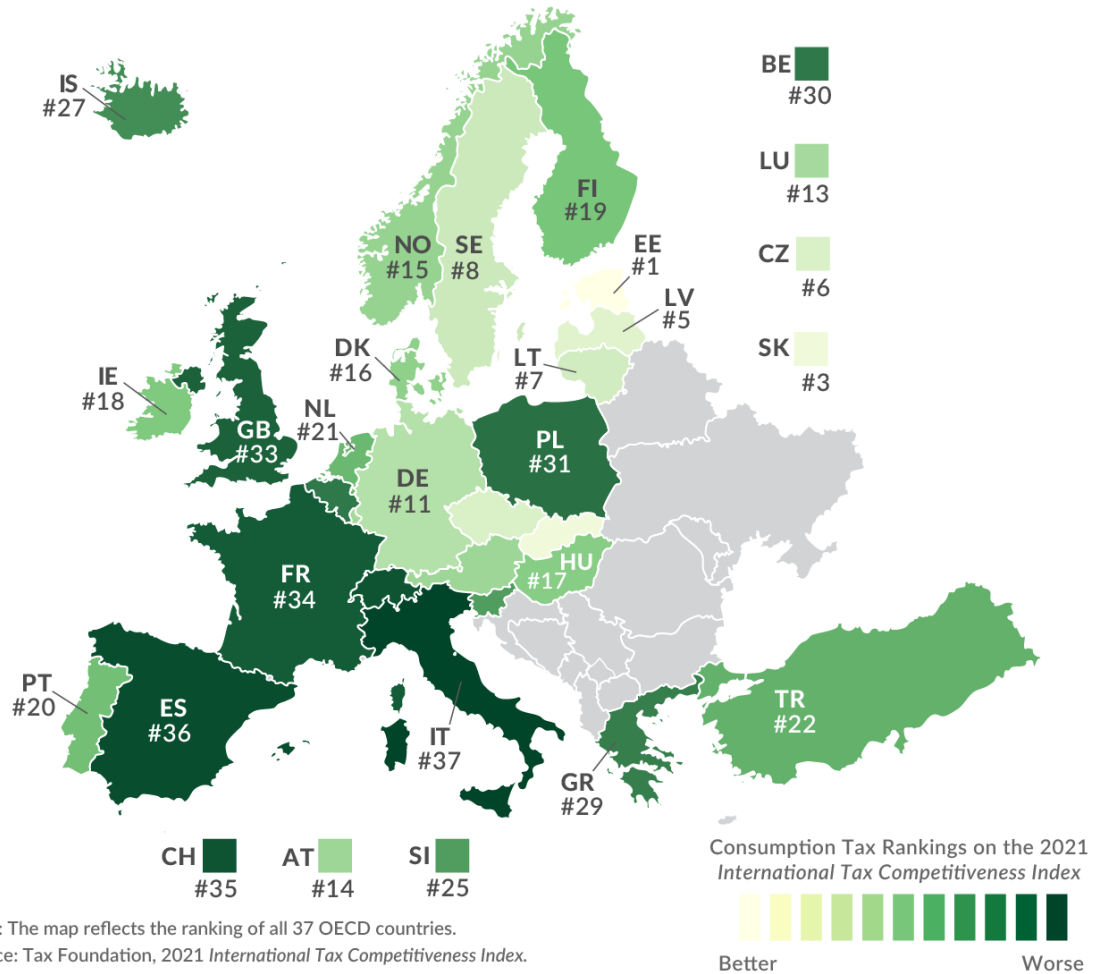
ZVINYS, A. K.. *Real Property Taxes in Europe*. Online, 2020. [cit. 28.12.2022]. Dostupné z: <https://taxfoundation.org/real-property-taxes-in-europe-2020/>

8 Přílohy

Příloha č. 1 Porovnání daní z nemovitostí v Evropských státech

Comparing Europe's Tax Systems: Property Taxes

Property Tax Component Rankings of European OECD Countries
in the 2021 International Tax Competitiveness Index



Příloha č. 2 Charakteristika daňových příjmů

Seskupení položek 11 - Daně z příjmů, zisku a kapitálových výnosů

- Podseskupení položek 111 – Příjem z daní z příjmů fyzických osob - podle zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů.
 - Položka 1111 – Příjem z daně z příjmů fyzických osob placené plátcí – jedná se o daň z příjmů ze závislé činnosti
 - Položka 1112 – Příjem z daně z příjmů fyzických osob placené poplatníky - daň placená podle daňových přiznání k dani z příjmu fyzických
 - Položka 1113 – Příjem z daně z příjmů fyzických osob vybíraná srážkou podle zvláštní sazby daně
 - Položka 1119 – Zrušené daně, jejichž předmětem je příjem fyzických osob – obsahuje dobíhající příjmy zrušené daně ze mzdy, daně z literární a umělecké činnosti, daně z příjmů obyvatelstva a jiných zrušených daní vázaných na příjem fyzické osoby.
- Podseskupení položek 112 – Příjem z daní z příjmů právnických osob
 - Položka 1121 – Příjem z daně z příjmů právnických osob - vyjma daně na položkách 1122 a 1123.
 - Položka 1122 – Příjem z daně z příjmů právnických osob za obce v případech, kdy poplatníkem je obec, s výjimkou daně vybírané srážkou podle zvláštní sazby daně
 - Položka 1129 – Zrušené daně, jejichž předmětem je příjem právnických osob

Seskupení položek 12 – Daně ze zboží a služeb v tuzemsku, poplatky a jiná obdobná peněžitá plnění ze zboží a služeb v tuzemsku

- Podseskupení položek 121 – Příjem ze všeobecných daní ze zboží a služeb v tuzemsku
 - Položka 1211 – Příjem z daně z přidané hodnoty – kromě finančních a celních úřadů položku používají obce, které z dostávají podíl

Seskupení položek 13 - Daně a poplatky z vybraných činností a služeb

- Položka 1334 – Příjem z odvodů za odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu podle

- zákona upravujícího ochranu zemědělského půdního fondu
- Položka 1335 - Příjem z poplatku za odnětí pozemků plnění funkcí lesa pozemku podle
 - lesního zákona
- Položka 1336 – Příjem z poplatku za povolené vypouštění odpadních vod do vod podzemních
- Položka 1337 – Příjem ze zrušeného poplatku za komunální odpad
- Podseskupení položek 134 – Místní poplatky Příjem z místních poplatků z vybraných činností a služeb (podle zákona č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů).
 - Položka 1340 – Poplatek za provoz systému shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů
 - Položka 1341 – Příjem z poplatku ze psů
 - Položka 1342 – Příjem z poplatku z pobytu
 - Položka 1343 – Příjem z poplatku za užívání veřejného prostranství
 - Položka 1344 – Příjem z poplatku ze vstupného
 - Položka 1345 – Příjem z poplatku za obecní systém odpadového hospodářství a příjem
 - z poplatku za odkládání komunálního odpadu z nemovité věci
 - Položka 1346 – Příjem z poplatku za povolení k vjezdu s motorovým vozidlem do
 - vybraných míst a částí měst
 - Položka 1348 – Příjem z poplatku za zhodnocení stavebního pozemku možností jeho připojení na stavbu vodovodu a kanalizace
 - Položka 1349 – Příjem ze zrušených místních poplatků
- Podseskupení položek 135 – Příjem z ostatních odvodů z vybraných činností a služeb
 - Položka 1353 – Příjem za zkoušky z odborné způsobilosti od žadatelů o řidičské oprávnění
 - Položka 1354 - Příjem z licencí pro kamionovou dopravu
 - Položka 1357 – Příjem z poplatku za odebrané množství podzemní vody
 - Položka 1358 – Příjem z poplatku za využívání zdroje přírodní minerální vody

- Položka 1359 – Příjem z odvodů z vybraných činností a služeb jinde neuvedených⁷
- Podseskupení položek 136 – Příjem ze správních a soudních poplatků
 - Položka 1361 – Příjem ze správních poplatků
 - Položka 1362 – Příjem ze soudních poplatků
- Podseskupení položek 138 - Příjem z daní, poplatků a jiných obdobných peněžitých plnění v oblasti hazardních her
 - Položka 1381 – Příjem z daně z hazardních her s výjimkou dílčí daně z technických her
 - Položka 1382 – Příjem ze zrušeného odvodu z loterií a podobných her kromě
 - odvodu z výherních hracích přístrojů
 - Položka 1383 – Příjem ze zrušeného odvodu z výherních hracích přístrojů
 - Položka 1385 – Příjem z dílčí daně z technických her

Seskupení položek 15 – Příjem z majetkových daní

- Podseskupení položek 151 – Příjem z daní z majetku
 - Položka 1511 – Příjem z daně z nemovitých věcí

Daň z nemovitých věcí podle zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí (do dne 31. 12. 2013 o dani z nemovitých věcí), ve znění pozdějších předpisů. Na tuto položku patří daň podle tohoto zákona bez ohledu na to, zda se nazývá daň z nemovitých věcí (do 31. 12. 2013) nebo daň z nemovitých věcí (od 1. 1. 2014).

- Podseskupení položek 152 – Příjem ze zrušených daní z majetkových a kapitálových převodů
 - Položka 1521 – Příjem ze zrušené daně dědické
 - Položka 1522 – Příjem ze zrušené daně darovací
 - Položka 1523 – Příjem ze zrušené daně z nabytí nemovitých věcí a zrušené daně z převodu nemovitých věcí
 - Položka 1529 - Zrušené daně z majetkových a kapitálových převodů

⁷Na tuto položku například zařazují obce poplatek na podporu sběru, zpracování, využití a odstranění autovraků od žadatelů o registraci použitého vozidla podle § 37e zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění zákona č. 383/2008 Sb.