Mendelova univerzita v Brně
Provozně ekonomická fakulta

Komparace daně z nemovitých věcí v ČR a ve vybraných zemích EU

Bakalářská práce

Vedoucí práce:

Bc. Ing. Lucie Formanová **Sabina Rýdlová**

Brno 2017

Poděkování

Na tomto místě bych ráda poděkovala Bc. Ing. Lucii Formanové za vstřícný přístup, cenné připomínky a odborné rady, kterými přispěla k vypracování bakalářské práce.

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že jsem tuto práci: **Komparace daně z nemovitých věcí v ČR a ve vybraných zemích EU** vypracovala samostatně a veškeré použité prameny a informace jsou uvedeny v seznamu použité literatury. Souhlasím, aby moje práce byla zveřejněna v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb., o vysokých školách ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s platnou *Směrnicí o zveřejňování vysokoškolských závěrečných prací.*

Jsem si vědoma, že se na moji práci vztahuje zákon č. 121/2000 Sb., autorský zákon, a že Mendelova univerzita v Brně má právo na uzavření licenční smlouvy a užití této práce jako školního díla podle § 60 odst. 1 Autorského zákona.

Dále se zavazuji, že před sepsáním licenční smlouvy o využití díla jinou osobou (subjektem) si vyžádám písemné stanovisko univerzity o tom, že předmětná licenční smlouva není v rozporu s oprávněnými zájmy univerzity, a zavazuji se uhradit případný příspěvek na úhradu nákladů spojených se vznikem díla, a to až do jejich skutečné výše.

V Brně dne 22. května 2017 _____

Abstract

Rýdlová, S. Comparasion of real estate tax in the Czech Republic and selected EU countries. Bakalářská práce. Brno, 2017.

Bachelor´s thesis deals with on property taxation in the Czech Republic focusing on the real estate tax. The countries of the Visegrad Group were chosen for a comparasion to the real estate tax in Czech Republic.

Theoretical part explains basics and tax system of Czech Republic. Afterwards it focuses on a specific property taxation. The thesis shows efficiency and profitability of property taxes in Czech Republic. In the following part a description of specific property taxes in the choses EU countries is shown as well as comparison with Czech Republic, where especially details in these laws are pointed out. At the end of this thesis there are calculated examples showing differences of property taxation in Czech Republic and specific EU countries.

Keywords

Tax, tax system, property taxes, real estate tax, land tax, building tax.

Abstrakt

Rýdlová, S. Komparace daně z nemovitých věcí v ČR a ve vybraných zemích EU. Bakalářská práce. Brno, 2017.

Bakalářská práce se zabývá problematikou zdaňování nemovitého majetku v České republice, a především je zaměřena na daň z nemovitých věcí. Pro komparaci daně z nemovitých věcí v České republice byly zvoleny země Visegrádské skupiny.

V teoretické části jsou vymezeny základních pojmy a daňová soustava České republiky, především majetkové daně. Následně se zaměřuje na daň z nemovitých věcí v České republice a vybraných zemích EU. Dále je provedena komparace s Českou republikou, se zaměřením na identifikaci rozdílů při uplatňování analyzované daně. Na konkrétních modelových příkladech jsou ukázány odlišnosti daňového zatížení poplatníků daně z nemovitých věcí v České republice a ve vybraných zemích Evropské unie.

Klíčová slova

Daň, daňový systém, majetkové daně, daň z nemovitých věcí, daň z pozemků, daň ze staveb.

Obsah

1 Úvod 11

2 Cíl a metodika 12

2.1 Cíl ... 12

2.2 Metodika ... 12

3 Daně a daňový systém 14

3.1 Teoretické vymezení daně ... 14

3.2 Funkce daní ... 15

3.3 Rozdělení daní ... 15

3.4 Daňový systém v České republice ... 17

4 Majetkové daně 22

4.1 Klasifikace majetkových daní ... 23

4.1.1 Daň z nabytí nemovitých věcí ... 25

4.1.2 Silniční daň ... 25

4.1.3 Daň z nemovitých věcí ... 25

4.2 Vývoj majetkových daní na území České republiky ... 26

4.2.1 Vznik a vývoj majetkových daní do roku 1748 ... 27

4.2.2 Majetkové daně v dobách První republiky ... 27

4.2.3 Majetkové daně po druhé světové válce ... 28

4.2.4 Shrnutí historického vývoje majetkových daní ... 29

5 Současná právní úprava daně z nemovitých věcí v České republice 31

5.1 Daň z pozemků ... 35

5.1.1 Předmět daně ... 35

5.1.2 Poplatníci daně ... 36

5.1.3 Osvobození od daně ... 36

5.1.4 Základ daně ... 37

5.1.5 Sazba daně ... 37

5.2 Daň ze staveb a jednotek ... 39

5.2.1 Předmět daně ... 39
5.2.2 Poplatníci daně ... 39
5.2.3 Osvobození od daně ... 40
5.2.4 Základ daně ... 40
5.2.5 Sazba daně ... 41
5.2.6 Zvýšení daně ... 42
5.3 Společná ustanovení ... 42
5.4 Správa daně z nemovitých věcí ... 43
5.5 Oznamovací povinnost obce ... 44
5.6 Zmocňovací ustanovení ... 44
5.7 Přechodná a závěrečná ustanovení ... 44

6 Daň z nemovitých věcí v zemích EU a porovnání s ČR 46
6.1 Právní úprava daně z nemovitých věcí v zemích EU ... 47
6.1.1 Maďarsko ... 47
6.1.2 Polsko ... 49
6.1.3 Slovensko ... 52
6.2 Komparace právní úpravy daně z nemovitých věcí v ČR a zemích EU ... 55
6.2.1 Základ daně ... 56
6.2.2 Sazba daně ... 57
6.3 Rozpočtové určení daní ... 58

7 Modelové situace 59
7.1 Výpočet daně pro Českou republiku – město Praha ... 59
7.2 Výpočet daně pro Maďarsko – město Budapešť ... 60
7.3 Výpočet daně pro Polsko – město Varšava ... 60
7.4 Výpočet daně pro Slovensko – město Bratislava ... 61
7.5 Srovnání výše daňové povinnosti ... 61

8 Doporučení pro nositele hospodářské politiky v ČR 63

9 Závěr 65

10 Zdroje 68
10.1 Monografie ... 68

10.2 Právní legislativa 69
10.3 Internetové zdroj 70

Seznam obrázků

Obr. 1	**Členění majetkových daní dle metodiky OECD**	**17**
Obr. 2	**Schéma daňové soustavy České republiky**	**18**
Obr. 3	**Schéma veřejných rozpočtů v České republice**	**19**
Obr. 4	**Struktura příjmů státního rozpočtu za rok 2016**	**20**
Obr. 5	**Schéma rozpočtového určení majetkových daní v roce 2016**	**21**
Obr. 6	**Struktura daňových příjmů státního rozpočtu za rok 2016**	**22**
Obr. 7	**Klasifikace majetkových daní**	**23**
Obr. 8	**Rozdělení majetkových daní v České republice**	**24**
Obr. 9	**Vývoj příjmů z daně z nemovitých věcí v mld. Kč za období roku 2010 až 2016**	**26**
Obr. 10	**Obce využívající místní koeficient za období 2010 až 2016**	**32**
Obr. 11	**Procentuální podíl využití místního koeficientu obcemi v roce 2016**	**33**
Obr. 12	**Hodnoty místního koeficientu v roce 2016**	**34**
Obr. 13	**Procentuální podíl celkové výše DNV na průměrném příjmu ve zvolených městech**	**62**

Seznam tabulek

Tab. 1 Rozdělení zákona o dani z nemovitých věcí 35

Tab. 2 Sazba daně z pozemků 38

Tab. 3 Koeficienty u daně z pozemků 38

Tab. 4 Sazba daně ze staveb a jednotek 41

Tab. 5 Základní ukazatele země 47

Tab. 6 Základní ukazatele země 49

Tab. 7 Sazba daně u pozemků v Polsku 51

Tab. 8 Sazba daně u budov a jejich částí v Polsku 51

Tab. 9 Základní ukazatele země 52

Tab. 10 Sazba daně z pozemků, staveb a bytů na Slovensku 55

Tab. 11 Komparace názvu a předmětu daně z NV ve vybraných zemích EU 56

Tab. 12 Porovnání základů daně ve vybraných zemích EU 56

Tab. 13 Komparace sazby daně ve vybraných zemích EU 57

Tab. 14 Rozpočtové určení daní ve vybraných zemích EU 58

Tab. 15 Srovnání celkové výše daně z nemovitých věcí a průměrného čistého ročního příjmu 61

Seznam zkratek

ČR	Česká republika
DNM	Daň z nemovitých věcí
DPH	Daň z přidané hodnoty
DŘ	Daňový řád
DZFO	Daň z příjmů fyzických osob
DZPO	Daň z příjmů právnických osob
EU	Evropská unie
FÚ	Finanční úřad
FO	Fyzická osoba
NZ	Nadzemní podlaží
OECD	Organizace pro ekonomickou spolupráci a rozvoj
OSVČ	Osoba samostatně výdělečně činná
PO	Právnická osoba
RUD	Rozpočtové určení daní
SK	Slovenská republika
SR	Státní rozpočet
ZDNV	Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů

1 Úvod

Bakalářská práce se věnuje oblasti daně z nemovitých věcí v České republice a vybraných zemích Evropské unie. Daň z nemovitých věcí je součástí většiny daňových systémů, představuje pravidelný, i když ne zásadní příjem do veřejných rozpočtů. K této dani každý stát Evropské unie přistupuje odlišně. Příčinou je skutečnost, že daň není harmonizována směrnicemi Evropské unie. Každá země sama upravuje rozsah a způsob stanovení daňové povinnosti, proto je možné vidět markantní rozdíly v právní úpravě a následné daňové zátěži.

Výběr států k porovnání s Českou republikou, tedy příklad Maďarska, Polska a Slovenka, byl zvolen z důvodu jejich společné historie, a to především kvůli členství ve Visegrádské skupině a jejich vstupu do Evropské unie 1. května 2004. Záměrem Evropské unie je snaha o harmonizaci daňových systémů, avšak oblast přímých daní zůstává v zásadě ve výlučné kompetenci státu, do kterých spadají i majetkové daně. Mezi hlavní důvody stagnace harmonizačního procesu lze zařadit neochotu členských států, které tento krok považují za velmi významný zásah do jejich suverenity a neexistence jednotného cíle, ke kterému by se mělo směřovat.

Práce se zaměřuje na komparaci daně z nemovitých věcí v České republice, Maďarsku, Polsku a Slovensku. Je možné předpokládat odlišnosti oproti nepřímým daním, kde Evropská unie provádí různé kroky k zavedení jednotného trhu, což bylo od začátku primárním cílem Evropské komise. Nicméně jedno je společné pro vybrané země, a to že výnosy z majetkových daní jsou příjmem státních rozpočtů, i když jejich podíl na celkových příjmech je pouze doplňkový ve srovnání s ostatními daněmi. Ve vybraných státech výnosy z daně z nemovitých věcí plynou do místních rozpočtů, kde lze taktéž pozorovat ovlivnění konečné výše daně obcemi, pomocí přiřazení různých koeficientů či osvobození.

Daň z nemovitostí je v České republice upravena zákonem č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, nicméně k významné úpravě tohoto zákona došlo k 1. lednu 2014, kdy v účinnost vstoupila novela pomocí zákonného opatření Senátu č. 344/2013 Sb., o změně daňových zákonů v souvislosti s rekodifikací soukromého práva o změně dalších zákonů. Vzhledem k tomu, že majetkové daně nesou ve vybraných zemích různé názvy, bude v práci využívána terminologie shodná s Českou republikou.

Daň z nemovitých věcí, dříve daň z nemovitostí, je složena z daně z pozemků a daně ze staveb a jednotek. Předmětem daně jsou téměř všechny pozemky, stavby a jednotky na území České republiky, které jsou taktéž zapsány v Katastrálním zákoně (zákon č. 256/2013 Sb.), pomocí čehož lze jednoduše odvodit poplatníka daně, jenž musí stanovit svou daňovou povinnost a v řádném termínu ji také uhradit.

2 Cíl a metodika

2.1 Cíl

Cílem bakalářské práce je s využitím analýzy vývoje a stavu daně z nemovitých věcí v České republice a ve vybraných zemích Evropské unie identifikovat a následně porovnat odlišnosti těchto daňových systémů v oblasti daně z nemovitých věcí. Práce se dále zaměřuje na vymezení nejvýznamnějších rozdílů v legislativní úpravě daně z nemovitých věcí ve zvolených zemí Evropské unie, konkrétně Maďarsku, Polsku a Slovensku. Cílem je také vyhodnotit zjištěné výsledky a formulovat doporučení pro oblast daně z nemovitých věcí v České republice.

Pro srovnání byly vybrány státy Visegrádské skupiny, a to Česká republika, Maďarsko, Polsko a Slovensko, země sdílející kulturní, intelektuální hodnoty a společné kořeny náboženských tradic, což si přejí zachovat a taktéž dále posilovat.

Toto seskupení nebylo vytvořeno jako alternativa k úsilí o celoevropskou integraci, nebylo snahou konkurovat funkčním středoevropským strukturám, ani aktivity nebyly směřovány k izolaci či oslabení vztahů k ostatním zemím. Skupina naopak podporuje optimální spolupráci se všemi zeměmi, zejména se sousedními, a podporuje demokratický rozvoj všech částí Evropy.

Volba zmíněných států pro komparaci daně z nemovitých věcí s daňovým systémem České republiky není nahodilá. Tyto státy byly vybrány, jelikož všechny země Visegrádské skupiny usilovaly o členství v Evropské unii, kterého dosáhly všechny čtyři státy dne 1. května 2004, kdy se staly jejími členskými zeměmi. Splnění tohoto cíle bylo považováno za další krok v procesu překonávání umělých dělících čar v Evropě pomocí vzájemné podpory. Tímto také vzrostla zahraničněpolitická aktivita spolku a veškeré aktivity jsou směřovány k posílení stability v regionu střední Evropy.

2.2 Metodika

Ke splnění dílčích cílů bakalářské práce je důležité konkretizovat metody, které budou aplikovány. Základní metody, které byly využity při zpracování závěrečné práce, jsou zejména deskripce, analýza, syntéza a komparace. V závěru práce bude využito metody komparace a syntézy, kde bude pomocí modelových příkladů identifikována a vzájemně porovnána výše daňového zatížení.

Dílčím cílem bude teoretické vymezení daně, popis historického vývoje daní, se zaměřením na majetkové daně, za pomoci použité literatury. Dále navazuje vymezení daňové soustavy v České republice, zejména části týkající se majetkové daně, konkrétně daně z nemovitých věcí.

Dalším dílčím cílem bude seznámení se s daní z nemovitých věcí. Deskripce a metoda popisu bude uplatněna na současné právní úpravě daně z nemovitých věcí v České republice, budou vysvětleny základní informace a pojmy a uveden

způsob výpočtu daně. Informace budou čerpány ze zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších právních předpisů, veškerá použitá odborná literatura bude uvedena v závěru práce.

Následují sběr dat a analýza údajů týkajících se daně z nemovitých věcí v České republice. Při splnění dalšího dílčího cíle budou specifikovány příjmy plynoucí z daně z nemovitých věcích do státního rozpočtu České republiky a význam daně z nemovitých věcí v rozpočtech municipálních jednotek pomocí zákona č. 243/2000 Sb., o rozpočtovém určení daní.

V rámci naplnění cíle práce bude pomocí deskripce současného stavu daně z nemovitých věcí vymezeno uplatňování v zemích EU, tedy v Maďarsku, Polsku a Slovensku. To především pomocí zákona C 1990 a dalších nařízení upravující daň v Maďarsku, zákona o daních a místních poplatcích v Polsku a zákona č. 582/2004 Z.z o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady využívaného na Slovensku.

V následující části budou na konkrétních modelových příkladech ukázány odlišnosti daňového zatížení občanů (poplatníků) daně z nemovitých věcí v České republice a ve vybraných zemích Evropské unie. V závěru práce budou zkoumané výsledky zhodnoceny a získané poznatky pomohou k formulaci návrhu a doporučení k uplatňování daně z nemovitých věcí v České republice.

Data využitá v bakalářské práci, budou čerpána z odborné literatury a internetových zdrojů, například z webových stránek Finanční správy a Ministerstva financí České a Slovenské republiky, České národní banky, Českého statistického úřadu, Ministerstva zahraničních věcí České republiky, Global Property Guide, veřejné knihovny platných právních předpisů pro Maďarsko, portálu ISAP Polsko a dalších zahraničních zdrojů. Přičemž literatura, právní zdroje a internetové zdroje jsou uvedeny na konci práce v seznamu použitých zdrojů.

Pro účel práce bude využita nová terminologie, která vstoupila v účinnost 1. ledna 2014. Dříve daň z nemovitostí a daň z převodu nemovitostí byla přejmenována na daň z nemovitých věcí a daň z nabytí nemovitých věcí. Majetkové daně skupiny 4100 ve vybraných státech nesou různé názvy, které budou v práci zmíněny, nicméně při analýze, popisu stavu a výpočtu modelových příkladů bude pro přehlednost využívána terminologie shodná s Českou republikou, tedy daň z nemovitých věcí, daň ze staveb a jednotek a daň z pozemků.

3 Daně a daňový systém

3.1 Teoretické vymezení daně

Daň je historickou kategorií, jež je spjata s existencí státu i s existencí územní samosprávy. (Peková, 2011) Daní se rozumí platební povinnost, kterou stát stanoví zákonem k získání příjmů pro úhradu celospolečenských potřeb, tj. pro veřejný rozpočet, aniž by přitom poskytovala zdaňovaným subjektům protiplnění, konstatuje Bakeš (2012). Z toho lze vyvodit primárně fiskální funkci, jelikož významem je naplnit veřejný rozpočet. Ale lze najít i nefiskální cíle, jako regulační i sociální. Široký (2008) uvádí, že slouží k naplňování příjmové stránky veřejných rozpočtů a jejich existence je opodstatněna nutností státní autority v ekonomice a jejím zajišťováním celospolečensky přijatých minimálních standardů školství, zdravotnictví, obrany, sociálních potřeb a dalších nezbytných oblastí.

Daň je definována jako povinná, nenávratná, zákonem určená platba do veřejného rozpočtu. Je to platba neúčelová, neekvivalentní a pravidelně se opakuje v časových intervalech nebo je nepravidelná a platí se za určitých okolností (Kubátová, 2015). Představuje nedobrovolnou, pravidelně se opakující, avšak jak konstatuje Stejskal (2008), toto tvrzení závisí na druhu daně, zákonem stanovenou platbu – transfer od obyvatelstva a firem do veřejného rozpočtu. Nenávratností daně se rozumí, že vypočtená daň se poplatníkovi nevrací, pouze za určitých podmínek připadá v úvahu vrácení části daně. Neúčelovost znamená, že daň se stane součástí celkových příjmů veřejného rozpočtu, z něhož se budou financovat různé veřejné potřeby, nikoli konkrétní daň nefinancuje konkrétní vládní projekty. Neekvivalentní platba, což pro poplatníka znamená, že nemá nárok na protihodnotu ve výši odpovídající plnění (Peková, 2011).

Možnost uložit jakoukoliv daň je vázána na splnění podmínek, stanovených v ústavní zákoně č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky, ve znění pozdějších předpisů. Kde je uvedeno, že daně lze ukládat pouze na základě zákona, což znamená nemožnost uložit daň nařízením či vyhláškou. Nicméně teprve od 1. 1. 2011 lze v § 2 odst. 3 zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád, nalézt definici daně. Pro účely tohoto zákona se daní rozumí:

- peněžité plnění, které zákon označuje jako daň, clo nebo poplatek,
- peněžité plnění, pokud zákon stanoví, že se při jeho správě postupuje dle tohoto zákona,
- peněžité plnění v rámci dělené správy.

3.2 Funkce daní

Kubátová (2015) jako hlavní ekonomické funkce úlohy zdanění uvádí:

- alokační,
- redistribuční,
- stabilizační.

S další funkcí úlohy zdanění se můžeme setkat u Pekové (2011), která zmiňuje regulační funkci a Blechové (2013), která mezi nejvýznamnější funkce doplňuje fiskální funkci, sociální funkci, kriteriální funkce a kontrolní funkci.

Alokační funkce je spojena s problematikou neefektivnosti v alokaci zdrojů. Tedy v rozmisťování vládních výdajů a optimálním rozdělení mezi veřejnou a soukromou spotřebou, prostřednictvím vložení a odejmutí prostředků z oblastí, kde je třeba. Přičemž příčinou tohoto selhání je existence kolektivních statků, externalit, monopolů, asymetrických informací a nekomplexních trhů.

Rozdělení důchodů a bohatství ve společnosti na základě tržních mechanismů není spravedlivé, z této hypotézy vychází redistribuční funkce. K narovnání těchto rozdílů je možné využít různé nástroje, například tzv. výdajové programy a vhodně vytvořený daňový systém, kdy výsledkem má být přesun části důchodů směrem od bohatších jedinců k chudším.

Další zmíněnou je stabilizační funkce, jenž slouží k zmírnění cyklických výkyvů v ekonomice pomocí daně. Cílem je zajištění dostatečné zaměstnanosti a cenové stability. Stabilizace ekonomiky je prováděna též pomocí fiskální politiky. Význam fiskální politiky stoupá se stupněm globalizace ekonomiky, jelikož určitá opatření realizovaná v daňové politice jednoho státu mohou ovlivnit ekonomiku jiných států. V této souvislosti je vedeno mnoho sporů, kdy odpůrci tvrdí, že snaha po stabilizaci je právě příčinou, která vyvolává nestabilitu.

V moderní daňové teorii přisuzuje Peková (2011) daním i funkci regulační, kdy zmiňuje, že daně jsou využívány k ovlivňování chování ekonomických subjektů. Příkladem jsou tzv. ekologické daně. Fiskální funkcí se rozumí získávání finančních prostředků do veřejných rozpočtů, sociální je využita například při poskytnutí slevy na dani poplatníkům, kteří zaměstnávají pracovníky se změněnou pracovní schopností a kriteriální souvisí především s daní z pozemků a zohledňuje bonitu půdy. Funkce kontrolní souvisí zejména s daní z přidané hodnoty.

3.3 Rozdělení daní

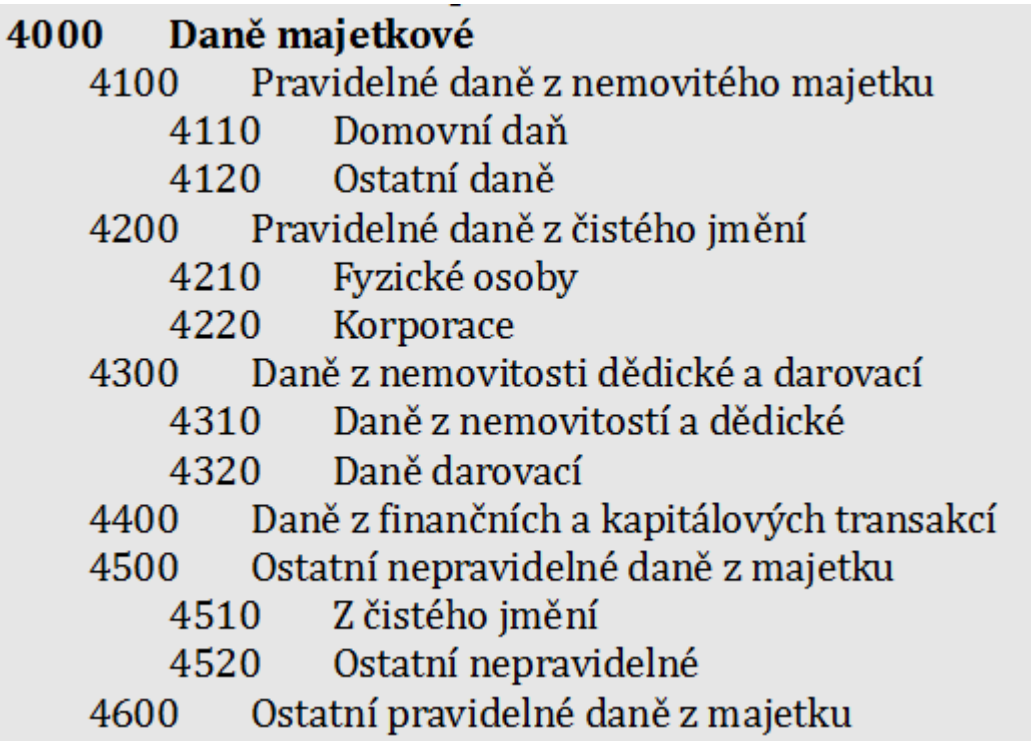
Daně lze rozdělit podle mnoha kritérií, pomocí kterých je možno je utřídit do určitých skupin. Mezi nejzákladnější třídění daní lze považovat podle způsobu dopadu daně, kdy rozlišujeme přímé a nepřímé daně. Přímé daně jsou ukládány poplatníkům finanční správou přímo, bezprostředně každému poplatníkovi podle důchodové či majetkové situace, jsou adresné a tím, že si je ve většině případů jedinec vypočítává a odvádí sám, nemotivují k pracovní aktivitě. Naopak nepřímé daně

odvádějí výrobci zdaňovaného zboží a služeb, jsou zahrnuty do ceny zboží a služeb a nerespektují důchodovou ani majetkovou situaci poplatníka, jelikož jsou vyměřeny ve stejné výši pro poplatníky s vysokými i nízkými příjmy (Opletalová, Svoboda, 2007).

Daně lze rovněž rozdělit podle subjektu daně na jednotlivce, domácnosti, oba manželé, všechny členy domácnosti a firmy. Další dělení je možné dle subjektu správce daně na místní a státní daně. U těchto daní je určujícím kritériem, zda výnos z daně plyne do státního či místního rozpočtu. Dle předmětu lze daně rozčlenit na daně důchodové, majetkové, spotřební, výnosové, obratové, z obchodních operací a subjektové.

Významným členěním daní je rozdělení pomocí metodiky OECD, jelikož lze srovnávat daňové systémy jednotlivých zemí a za daně jsou považovány všechny odvody daňového charakteru, uvádí Široký (2013). Majetkové daně, kam se podle členění OECD a Goverment Finance Statistic Yearbook MMF, řadí daň z nemovitostí, daň z převodu nemovitostí, která je součástí daně dědické, darovací a z převodu nemovitostí, jenž je uvedeno na Obr. 1.

Obr. 1 Členění majetkových daní dle metodiky OECD



Zdroj: Široký (2013), vlastní zpracování

3.4 Daňový systém v České republice

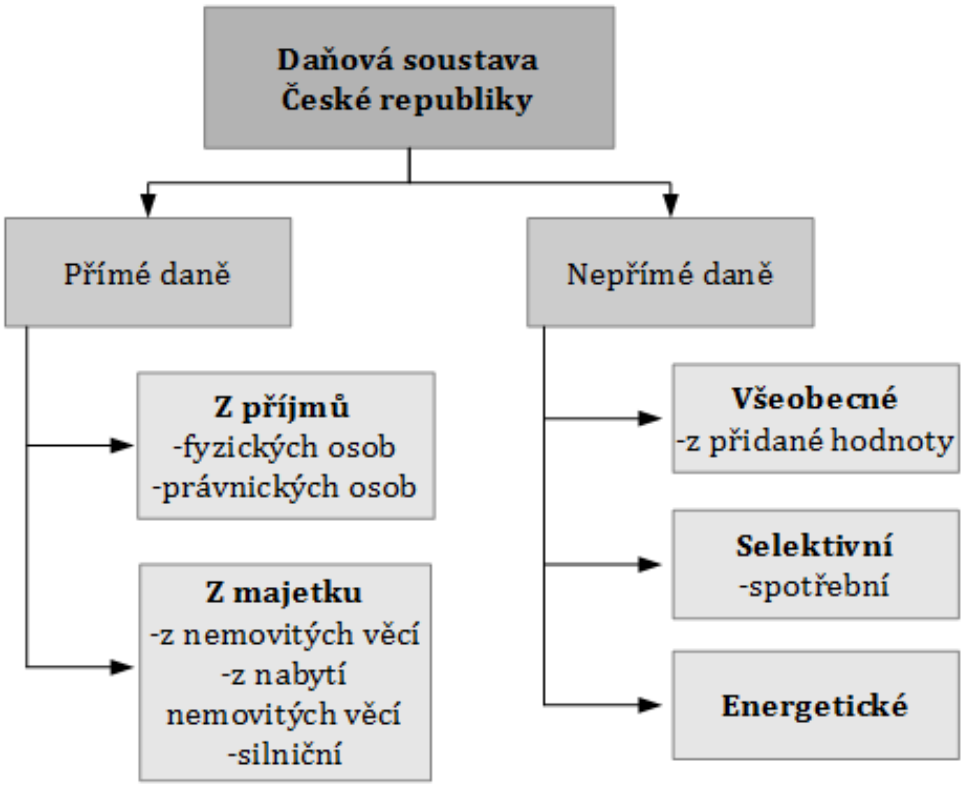
„Daňový systém České republiky je ve svých hlavních znacích podobný systémům vyspělých a obzvláště evropských zemí. Daňové příjmy pocházejí zhruba ve stejné míře z nepřímých daní a přímých daní.“ (Ministerstvo financí ČR, 2016)

Daňový systém je v České republice rozdělen do dvou skupin a jedním z nejzákladnějších rozlišení daní je dle Kubátové (2015), podle vazby na důchod poplatníka:

- daně přímé,
- daně nepřímé.

Pro bakalářskou práci byla zvolena daň z nemovitých věcí, kterou řadíme mezi daně přímé. Tyto daně jsou placeny poplatníkem na úkor svého důchodu a předpokládá se, že je nemůže přenést na jiný subjekt.

Obr. 2 Schéma daňové soustavy České republiky



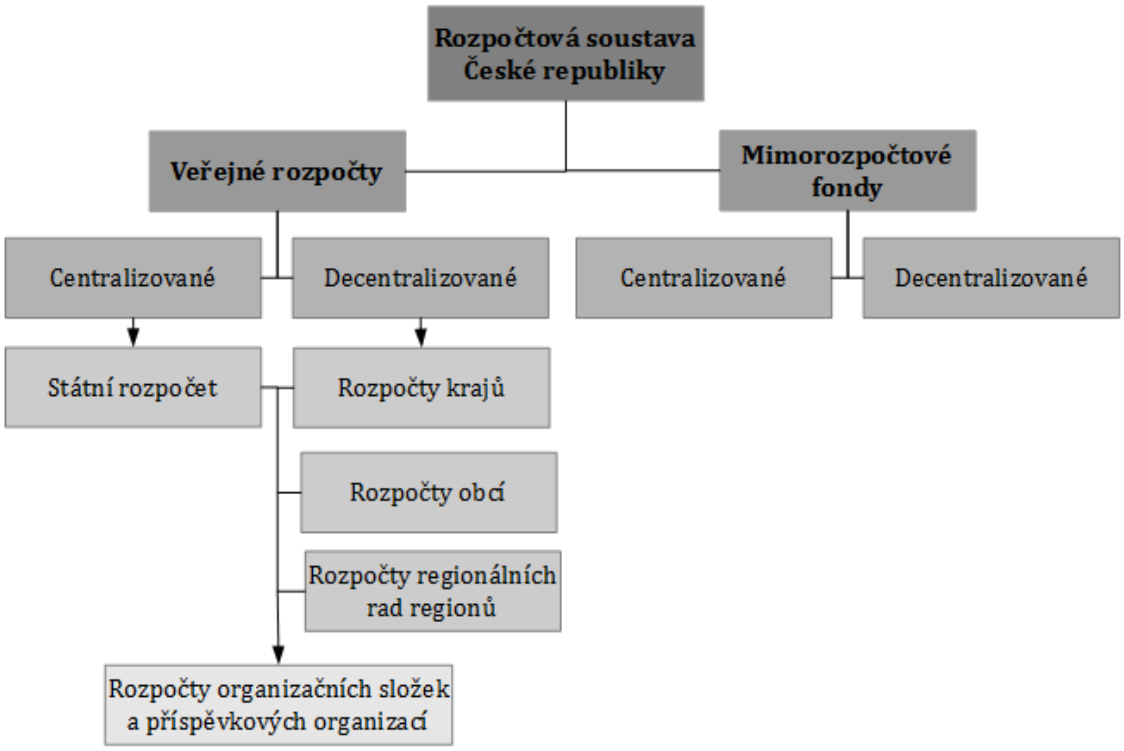
Zdroj: Zákon č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů, vlastní zpracování

Daňový systém každého státu je produktem jeho dlouhodobého politického hospodářského i kulturního vývoje, na kterém často pracovaly celé generace. Musí však spočívat na nějakém zásadním podkladě, který logicky souvisí s hospodářskými a sociálními ideami, jak uvádí Starý (2009). Taktéž by měl být konstruován tak, aby představoval významný finančně ekonomický nástroj politiky států. V daňových soustavách většiny zemí jsou zastoupeny různé druhy daní, což přináší výhody a stát se snaží minimalizovat negativní působení daní na chování ekonomických subjektů. V daňových soustavách najdeme důchodové daně, spotřební daně, majetkové daně, v některých zemích i ekologické daně, které byly zavedeny i v České republice od roku 2008 (Peková, 2011).

Výnosy z daní slouží k zabezpečení a efektivnímu financování jednotlivých druhů státních zásahů, jelikož daně tvoří nejvýznamnější část příjmů veřejných rozpočtů. Hamerníková (2010) uvádí, že veřejné příjmy jsou obecně příjmy, které plynou do veřejných rozpočtů, a to jak do státního, tak rozpočtů krajů a obcí. Dále také příjmy z parafiskálních fondů, z který většinou finance plynou do mimorozpočtových fondů, v případě zdravotních pojišťoven do jejich rozpočtů a sociální zabezpečení plyne na zvláštní účet do státního rozpočtu. Rozpočtová

skladba zajišťuje komplexnost pohledu na celé finanční hospodaření příslušného veřejného rozpočtu (Kinšt, Paroubek, 2006). V České republice je soustava veřejných rozpočtů tvořena rozpočty centrální vlády a rozpočty místními (Hamerníková, 2010).

Obr. 3 Schéma veřejných rozpočtů v České republice



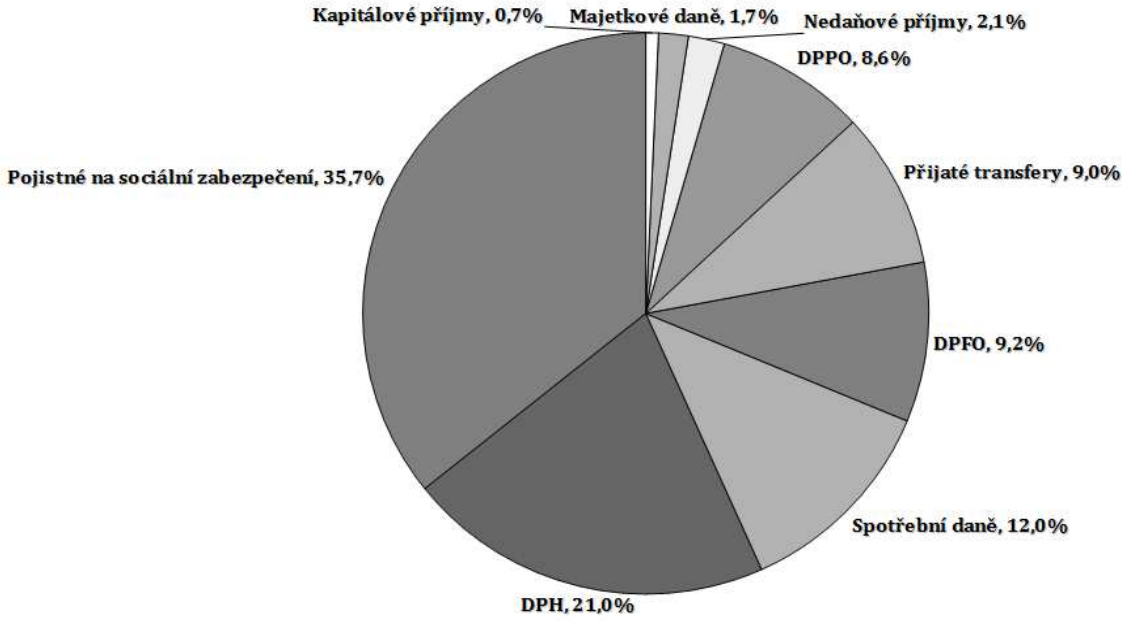
Zdroj: Hamerníková (2010), vlastní zpracování

Do rozpočtové soustavy v České republice jsou zahrnovány následující veřejné rozpočty, které plní současně funkci peněžního fondu, nástroje řízení a veřejné politiky:

- státní rozpočet,
- rozpočty měst a obcí, rozpočty krajů, rozpočty dobrovolných svazků obcí,
- rozpočty příspěvkových organizací,
- mimorozpočtové fondy, mezi které lze zařadit:
    - státní fondy,
    - mimorozpočtové fondy měst a obcí,
    - mimorozpočtové fondy krajů, uvádí Opletalová, Svoboda (2007).

Obr. 4 znázorňuje strukturu celkových příjmů státního rozpočtu v roce 2016, které činily 1 180,9 mld. Kč. Daňové příjmy tvořily 88,2 % celkových příjmů v roce 2016, zbývajících 11,8 % zaujímají nedaňové a kapitálové příjmy a přijaté transfery. Nejvyšší podíl tvoří povinné pojistné na sociální zabezpečení, na němž bylo vybráno 422,0 mld. Kč. Daň z přidané hodnoty přispívá do státní pokladny 21,0 % a příjmy dosáhly 247,7 mld. Kč. Daně ze spotřeby zaujímají 12,0 % na celkových příjmech a v roce 2016 se vybralo 142,0 mld. Kč. Další v pořadí je daň z příjmů fyzických a právnických osob, která v součtu tvoří 17,8 %. Z čehož vyplývá, že příjem z majetkových daní, tvoří jen doplňkovou úlohu, tedy zaujímá pouze 1,7 % z celkových příjmů. V roce 2016 se na majetkových daních, mezi které se řadí daň z nemovitých věcí a daň z nabytí nemovitých věcí, vybralo 20,0 mld. Kč. Nicméně struktura celkových příjmů státního rozpočtu je odlišná od obecních rozpočtů.

Obr. 4 Struktura příjmů státního rozpočtu za rok 2016



Zdroj: Ministerstvo financí ČR (2016), vlastní zpracování

Majetkové daně vybírané na území České republiky představují jeden druh příjmů do veřejných rozpočtů a pro jejich rozdělení je nutná existence různých právních předpisů. Například zákon č. 243/2000 Sb. ze dne 29. června 2000, o rozpočtovém určení výnosů některých daní územním samosprávním celkům a některým státním fondům (zákon o rozpočtovém určení daní) upravuje rozpočtové určení daně z přidané hodnoty, daní spotřebních, daní z příjmů, daně z nemovitých věcí a daně silniční.

Obr. 5 Schéma rozpočtového určení majetkových daní v roce 2016

Zdroj: Ministerstvo financí ČR (2016), vlastní zpracování

1) Příjemcem výnosu daně z nemovitých věcí je ta obec, na jejímž území se nemovitost nachází.

Plná výše výnosu daně z nemovitých věcí plyne vždy obci, na jejímž území se nemovitá věc nachází. Schéma rozpočtového určení majetkových daní v roce 2016 je znázorněno na Obr. 5.

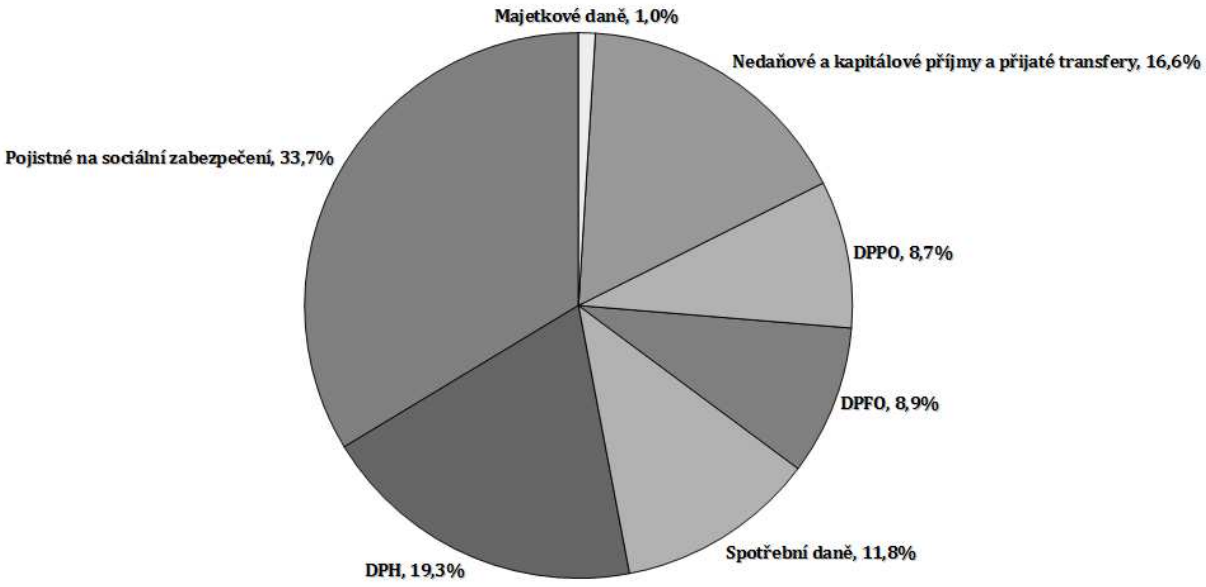
4 Majetkové daně

Majetkové daně se řadí, jak již bylo zmíněno, mezi přímé daně. Jejich vyměření poplatníkovi daně se provádí na základě majetku, jsou tedy adresné a poplatník nemá možnost vyhnout se jejich placení, uvádí Andrlík (2010). Jsou stanoveny dle hodnoty jednotlivého majetku. Zápornou stránkou je, že dopadají na disponibilní příjem poplatníka bez ohledu, zda nemovitý majetek přináší nějaký zisk, dodává Andrlík (2010).

Kubátová (2015) uvádí, že majetkové daně jsou historicky nejdéle využívaným typem daní, ačkoli nejsou příliš výnosné a zaujímají v příjmech rozpočtové soustavy pouze několik procent. Jsou stále využívané zejména díky dlouhodobě stabilnímu výnosu do veřejných rozpočtů a téměř nemožnému daňovému úniku. Peková (2011) dodává, že majetkové daně v České republice jsou tradičním a stabilním, i když objemově malým příjmem soustavy veřejných rozpočtů, jelikož jejich výnos představuje pouze několik procent v daňových příjmech.

Na Obr. 6 je znázorněna struktura daňových příjmů státního rozpočtu v roce 2016. Majetkové daně jsou zde zastoupeny pouze 1 %, což ukazuje jejich marginální význam. Nejvyšší podíl lze zaznamenat u pojistného na sociální zabezpečení a daně z přidané hodnoty.

Obr. 6 Struktura daňových příjmů státního rozpočtu za rok 2016



Zdroj: Ministerstvo financí ČR (2016), vlastní zpracování

K tomu Miloslav Kala, předseda Nejvyššího kontrolního úřadu (2016), doplňuje, že stát v porovnání s ostatními daněmi vybírá majetkové daně třikrát méně efektivně, jelikož vznikají velké nedoplatky a jejich vymáhání je náročné. Taktéž výběr

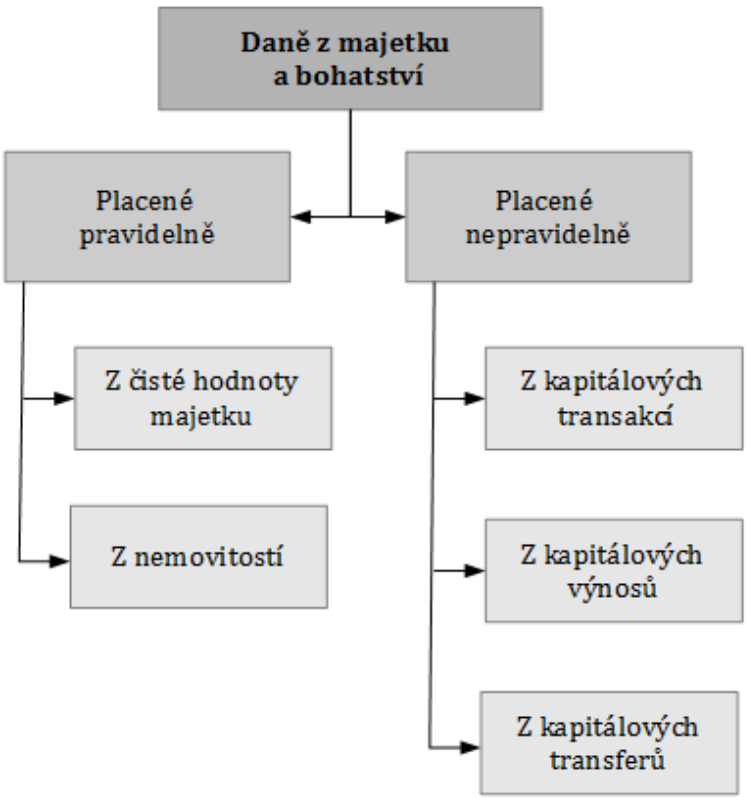
daní z majetku je pro stát velmi nákladný. Na získání 25 Kč z těchto daní, musí stát vynaložit 1 Kč. Dle Nejvyššího kontrolního úřadu (2016), bude jejich vymáhání problém i do budoucna, protože Generální finanční ředitelství od listopadu roku 2015 prodloužilo lhůtu pro jejich vymáhání. V krajních případech je tak úřady mohou začít vymáhat až 33 měsíců poté, co vznikly.

4.1 Klasifikace majetkových daní

Základním rozdělením majetkových daní je dle frekvence placení konkrétní majetkové daně:

- pravidelné,
- nepravidelné, také jinak nazývané jednorázové, uvádí Andrlík (2010).

Obr. 7 Klasifikace majetkových daní



Zdroj: Radvan (2007), vlastní zpracování

Majetkové daně lze dále klasifikovat dle třídění OECD a rozdělit na daně **placené pravidelně**:

- daň z čistého bohatství,
- daň z nemovitostí.

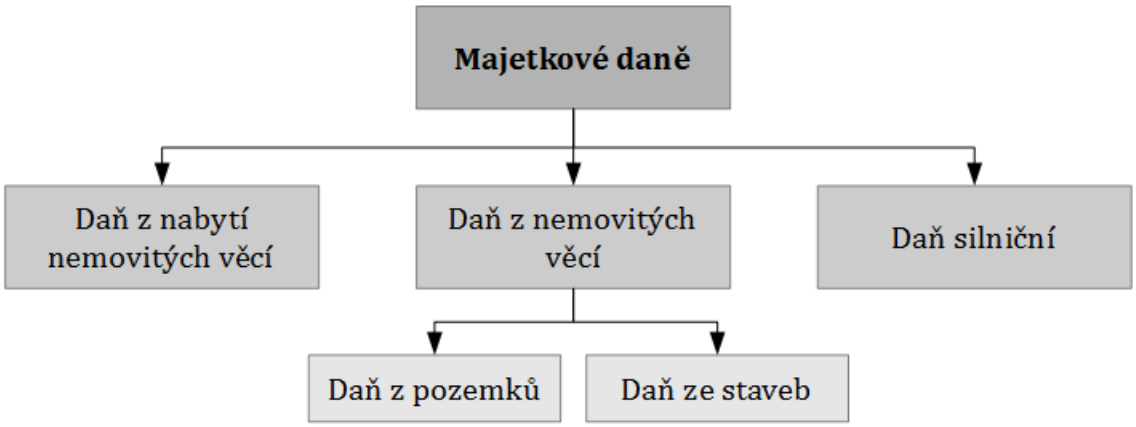
Další skupinou jsou daně **placené nepravidelně,** a to vždy při převzetí majetku:

- daň dědická,
- daň darovací,
- daň z převodu nemovitostí.

Silniční daň má mezi majetkovými daněmi zvláštní pozici. V některých zemích navíc mezi majetkové daně řadíme i daně z kapitálových výnosů, které představují rozdíl mezi cenou při pořízení a prodeji kapitálu (Stejskal, 2008).

V současném daňovém systému České republiky se majetkové daně dělí na daň z nabytí nemovitých věcí, daň silniční a daň z nemovitých věcí.

Obr. 8 Rozdělení majetkových daní v České republice



Zdroj: Zákon č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů, vlastní zpracování

4.1.1 Daň z nabytí nemovitých věcí

Daň z nabytí nemovitých věcí, dříve daň z převodu nemovitostí, se odvádí pouze v případě úplatných převodů nemovitostí, což znamená z prodeje či směny nemovitých věcí. Poplatníkem daně je, dle zákonného opatření senátu č. 340/2013 Sb. o dani z nabytí nemovitých věcí, nabyvatel vlastnického práva k nemovité věci a daň se vypočte jako součin nabývací hodnoty snížené o uznatelný výdaj zaokrouhlené na celé stokoruny nahoru a sazby daně ve výši 4 % (Ministerstvo vnitra, 2017).

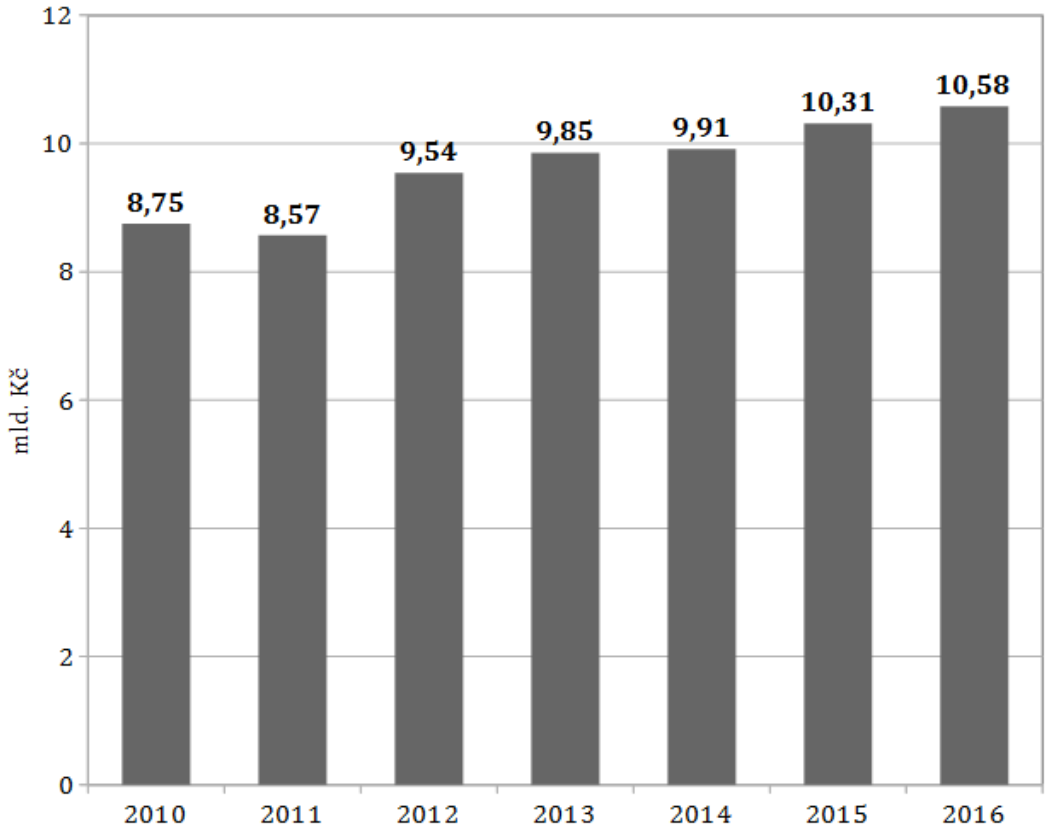
4.1.2 Silniční daň

Předmětem daně silniční jsou motorová a jejich přípojná vozidla registrovaná a provozovaná v České republice, používaná k podnikání nebo k jiné samostatné výdělečné činnosti. Sazba daně se liší dle zdvihového objemu motoru, součtu největších povolených hmotností na nápravy, počtu náprav a návěsů či největší povolené hmotnosti a počtu náprav.

4.1.3 Daň z nemovitých věcí

Daň z nemovitých věcí, která je pro práci stěžejní, zahrnuje daň z pozemků a daň ze staveb a jednotek, kde předmětem daně jsou pozemky evidované v katastru nemovitostí, zdanitelné budovy, inženýrské stavby, byty nebo nebytové prostory.

Obr. 9 Vývoj příjmů z daně z nemovitých věcí v mld. Kč za období roku 2010 až 2016



Zdroj: Finanční správa (2016), vlastní zpracování

Hodnoty v Obr. 9 byly zjištěny z webových stránek Finanční správy (2016) a identifikují výši daňových příjmů u DNV v České republice v letech 2010 až 2016. Z dat je zřejmé, že se daňové výnosy každým rokem postupně zvyšovaly, avšak v roce 2011 pak došlo k mírnému poklesu, který byl způsoben, dle Finanční správy (2016), nárůstem nedoplatků. K nejvýznamnějšímu navýšení došlo v roce 2012, které bylo zapříčiněno především zefektivněním kontrolní a vyhledávací činnosti správců daně.

4.2 Vývoj majetkových daní na území České republiky

Starý (2009) uvádí, že již od samého počátku se v organizované lidské pospolitosti vedle závazných pravidel chování objevují i daně. V tomto případě samozřejmě nešlo o daně v jejich současné, sofistikované podobě, ale o dobové i geograficky podmíněné formy plnění obyvatel vůči pozvolna se rozvíjející a upevňující státní moci. Samotný význam majetkových daní, jak uvádí Peková (2011), netkví ani tak v jejich fiskálním výnosu jako v bohaté historii. Daně se objevily v podstatě součas-

ně se vznikem prvních státních útvarů již ve starověku, avšak měly spíše charakter nepravidelných plateb ke krytí válečných výdajů veřejné stavby a na správu. Grúň (2004) doplňuje, že daně jako zdroj příjmů státní pokladnice měly charakter nepravidelných příležitostných plateb, zpočátku naturální povahy.

4.2.1 Vznik a vývoj majetkových daní do roku 1748

Radvan (2007) konstatuje, že první majetkové daně se v Českém království objevily ve dvanáctém století. Šlo především o daně z obdělávaných pozemků a daně z městských domů. Všeobecnou daň z majetku se povedlo ustanovit v roce 1517, kdy byl vydán berní předpis stavovského sněmu. V tomto období se základ daně lišil u vrchnosti a u poddaných. Pro kontrolu vyúčtování daně byl volen sněm a v tomto roce byl poprvé zřízen nejvyšší berniční úřad, uvádí Starý (2009).

K jednomu z nejvýznamnějších okamžiků v historii zdanění majetku v Evropě, patří rok 1748, kdy byl sestaven „revisitační katastr". Grúň (2004) dodává, že tento katastr nazývaný také jako Tereziánský katastr, nově pro daňové účely evidoval měšťanské domy a poddanské usedlosti. Rozdělil a popsal veškerou poddanskou půdu podle jakosti a rozlohy a stanovil za berně technickou jednotku usedlost.

4.2.2 Majetkové daně v dobách První republiky

V roce 1918 po vzniku samostatného Československa bylo nutné sjednotit daňový systém pro Čechy, Moravu, Slovensko a Podkarpatskou Rus, což se podařilo až daňovou reformou v roce 1927, a to zákonem č. 76/1927 Sb.z. a n., o přímých daních, kde byly nově vymezeny **daně pozemkové a domovní**. Pozemkovou daň platil vlastník pozemků zapsaný v pozemkovém katastru, sazba daně byla 2 %, která se vypočítala ze základu, čím byl výnos podle druhu pozemku zapsán v katastru. Domovní daň byla rozdělena na daň činžovní a daň třídní. Dle velikosti obce se odvíjela sazba daně, která byla od 8 do 12 % z budov u daně činžovní a daň třídní byla tarifně odstupňována podle počtu obytných místností. K těmto daním se přičítaly také **přirážky územních svazků**, které podstatně zvyšovaly výši daně v jednotlivých obcích.

V tomto období byla ustanovena **daň na převody vlastnictví k nemovitostem**, nazývaná též poplatek nemovitostní, který se vybíral ze všech transferů s nemovitostmi. Toto ustanovení nepřihlíželo zcela k tomu, zda se jedná o převod mezi živými nebo pro případ smrti, bezúplatně či za úplatu, na základě listinné smlouvy nebo ústní dohody. Výpočet této daně byl velmi složitý, jelikož se též přihlíželo k úplatnosti převodu, k poměru původního vlastníka a nabyvatele, k druhu nemovitosti a ke způsobu jejího užívání (Siblík, 1947).

Do majetkových daní byla také zahrnuta **daň z obohacení**, která pojímala daň dědickou a daň darovací. Při výpočtu se jako základ daně využívala čistá hodnota nabytí, podle které se nejčastěji řídila i sazba daně nebo se také bral zřetel na vztah nabyvatele k dárci. Při transferu s nemovitostmi se platila daň z obohacení, tak i poplatek nemovitostní, kdy poplatníkem daně byl nabyvatel, a dárce se automaticky ze zákona stával ručitelem.

Novou daňovou reformou byla doplněna **daň z motorových vozidel**, která byla upravena zákonem č. 116/1927 Sb.z. a n.. Díky velkému rozvoji automobilismu v dalších letech byla potřeba více finančních prostředků na budování dopravní infrastruktury, v důsledku čehož byl schválen zákon č. 198/1932 Sb.z. a n., o dopravě motorovými vozidly, ve kterém byly vymezeny tři různé daně. Avšak byl velmi rychle nahrazen, a to zákonem č. 77/1935 Sb.z. a n., o dopravě motorovými vozidly a jejich zdanění. Tímto zákonem byla nově zavedena jednotná daň z motorových vozidel, jejímž předmětem byla motorová vozidla používaná k jízdě po veřejných cestách a postihovala vlastníky vozidel. Sazba daně se progresivně odvíjela od obsahu válců u osobních automobilů nebo vlastní hmotnosti vozidla u nákladních automobilů (Novotná, 2006).

Až do konce druhé světové války nebyla provedena úprava daní vztahujících se k majetku, nicméně po válce v roce 1946 byl vydán zákon č. 134/1946 Sb., o **dávce z majetkového přírůstku a o dávce z majetku**. Zdaňován byl přírůstek majetku zjištěný k 1. lednu 1939 a k 15. listopadu 1945, což mělo napomoci k odstranění škod způsobených válkou.

4.2.3 Majetkové daně po druhé světové válce

V roce 1949 následovala daňová reforma, která mimo jiné zavedla **zemědělskou daň** zákonem č. 49/1947 Sb., placenou především jednotlivými zemědělskými družstvy a státními statky. Tato daň v sobě zahrnovala tři samostatné daně:

- daň z pozemků,
- daň z příjmů občanů ze zemědělské výroby,
- zemědělskou daň ze zisku.

V porovnání se současným stanovením výše daně je zajímavá daň z pozemků, jelikož byla pevně stanovena sazba na jeden hektar pozemku podle podmínek jednotlivých přírodních stanovišť, a to až do výše 3.000 Kčs. Osvobození od daně bylo možné uplatnit jen ve výjimečných případech a většinou pouze na pevně stanovenou dobu, například u nově osázených vinic, chmelnic a ovocných sadů. K tomu Starý (2009) dodává, že většina drobných a středních zemědělců byli od daně osvobozeny a daň se vztahovala pouze na 10-15 % zemědělců.

Další úprava této daně nastala v roce 1979, kdy původní úprava byla nahrazena zákonem č. 103/1974 Sb. ve znění zákona č. 154/1976 Sb., zákona č. 62/1977 Sb. a zákona č. 113/1979 Sb. Od 1. ledna 1980 bylo k zemědělské dani placené organizacemi zahrnuta daň z pozemku, daň ze zisku a příspěvek na sociální zabezpečení, uvádí Starý (2009). S novou úpravou se především zvýšila sazba daně, od čehož se očekávalo řádné využívání veškeré zemědělské půdy, jelikož se daň stanovovala bez zřetele na to, zda se na pozemku skutečně provádělo zemědělské hospodaření či nikoli.

Daň domovní zůstala zachována, jelikož bylo po válce nutné vybrat prostředky na budování a údržbu komunikací, kanalizací a sítí, ale i odčerpat bezplatné příjmy

majitelů činžovních domů. Subjektem domovní daně byly především fyzické osoby, méně často právnické osoby (nesocialistické organizace) a vyměřit daň bylo možné dvěma způsoby s ohledem na charakter a způsob užívání nemovitostí. Daň domovní byla placena z budov, a to buď jako daň činžovní, které podléhaly všechny budovy v Praze, Brně a Bratislavě, v lázeňských místech a dále v obcích, kde byla více než třetina obytných místností pronajata, u budov zcela či z větší části pronajatých, nebo jako daň třídní, která postihovala nájemní hodnotu u budov nepodléhajících činžovní dani, uvádí Starý (2009). Nicméně všechny budovy v socialistickém vlastnictví dani nepodléhaly.

Následně byla daň domovní upravena zákonem č. 143/1961 Sb. ve znění zákona ČNR č. 129/1974 Sb. Předmětem zdanění byly též chaty, altány apod., pokud výměra zastavěné plochy činila nejméně 8 m^2. Starý (2009) uvádí, že daň byla vypočtena z celkové výměry zastavěné plochy a sazba byla stanovena rozpětím, kdy obce byly rozděleny podle počtu obyvatel do pěti velikostních skupin.

Roku 1957 byly zavedeny jako předchůdci daně dědické, darovací a z převodu nemovitostí notářské poplatky:

- poplatek z převodu nebo přechodu nemovitostí,
- poplatek z dědictví,
- poplatek darování.

Předmětem poplatku z převodu nebo přechodu nemovitostí byl převod vlastnictví, ale také úplatný přechod práva užívání. Notářský poplatek vždy hradil převodce, nabyvatel ručil za jeho zaplacení. Sazba byla stanovena dle vztahu mezi převodcem a nabyvatelem od 1 do 5 %, která se rozlišovala podle sazebníku rozděleného do tří skupin. Notářský poplatek z dědictví či darování musel platit vždy nabyvatel ve výši 1,5 až 20 % z čisté hodnoty majetku.

V období od roku 1971 do roku 1988 byly poplatky rozděleny z hlediska rozpočtového určení na poplatky státní a místní. Mezi poplatky státní patřily správní poplatky, notářské poplatky a soudní poplatky, kdy v tomto období byly nově upraveny především notářské a soudní poplatky. Zákonem ČNR č. 146/1984 Sb., o notářských poplatcích a prováděcí vyhláškou č. 150/1984 Sb. byly upraveny poplatky, které se vybíraly za činnost státních notářství, z převodu nebo přechodu nemovitostí, za bezúplatné nabytí majetku děděním nebo darováním. S touto úpravou došlo především k novému rozdělení do skupin, podle kterého se lišila sazba daně, doplňuje Bakeš (1984).

Tato uvedená úprava zůstala zachována až do listopadu 1989, kdy bylo rozhodnuto nahradit stávající daňovou soustavu zcela novou soustavou, a to s účinností od 1. ledna 1993 (Radvan, 2007).

4.2.4 Shrnutí historického vývoje majetkových daní

Ve starověku představovaly daně druhořadý, nepravidelný příjem státní pokladny jelikož byly často vybírány příležitostně k financování určité potřeby a měly natu-

rální povahu. Postupně se však začaly zavádět pravidelné a výnosné daně, kde se ke státním daním, které plynuly panovníkovi, zaváděly i daně městské.

Na českém území se s majetkovými daněmi setkáváme v průběhu 12. století, kdy předmětem daně byla především půda a budovy, nicméně od daní byla zproštěna církev a šlechta. V roce 1517 byla zavedena všeobecná daň z majetku, což lze považovat za první pokus o ucelenou soustavu. Dalším důležitým mezníkem bylo zavedení tzv. revisitačního katastru, který vznikl v roce 1748 a popsal veškerou poddanskou půdu v Evropě. Reformou v roce 1785 provedenou panovníkem Josefem II. se daňovou jednotkou stal pouze pozemek (parcela) a šlechtě a církvi byla odstraněna výsada neplatit daň (Musil, 2011).

Jak uvádí Peková (2011), daně jsou historicky vzato cenou za veřejné služby (statky), které stát (dříve panovník) a územní samospráva pro různé subjekty zajišťují a financují či spolupracují. Daně se významný nástrojem redistribuce a stabilizace ekonomiky, staly až ve 20. století.

Dle Stejskala (2008), udržování majetkových daní v současných daňových systémech považuje za podmínku spravedlivého zdanění podle principu platební schopnosti, neboť majetek tak doplňuje hlavní atributy platební schopnosti, jimiž jsou důchod a spotřeba. Udržování majetkových daní může nabádat vlastníky k racionálnějšímu a efektivnějšímu nakládání s majetkem, jelikož subjekt daně se bude snažit využívat nemovitosti hospodárněji, pokud z nich odvádí daň (Stejskal, 2008).

5 Současná právní úprava daně z nemovitých věcí v České republice

Daň z nemovitých věcí, která se od roku 2014 již nenazývá daň z nemovitostí, je součástí daňové soustavy České republiky od jejího vzniku, tedy od 1. ledna 1993, upravená zákonem č. 338/1992 Sb. o dani z nemovitých věcí ze dne 4. května 1992. Změna terminologie, která ovlivnila i název zákona, je spojena s přijetím nového Občanského zákoníku či novým Katastrálním zákonem. Dnem 1. ledna 2014 nabyly účinnosti nový občanský zákoník (zákon č. 89/2012 Sb.) a nový katastrální zákon, tj. zákon č. 256/2013, o katastru nemovitostí. Rozsáhlé změny v občanském zákoníku, byly promítnuty též i do oblasti práv nemovitostí a katastru nemovitostí, což si vynutilo přípravu nového katastrálního zákona.

Zákon o dani z nemovitých věcí byl za dobu své účinnosti jedenatřicetkrát novelizován, avšak jeho podstata se nezměnila. Od 1. ledna 2014 prošel úpravou v souvislosti soukromého práva a civilního práva, kdy byl poměrně změněn text zákona a upraven o technickou novelu zákona o dani z nemovitých věcí. V souvislosti s tím, byl v roce 2015 zákon o dani z nemovitých věcí novelizován dvakrát, a to zákonem č. 23/2015 Sb. a zákonem č. 84/2015 Sb., přičemž novely nabyly účinnosti již v roce 2015, avšak v praxi jsou aplikovány až pro zdaňovací období roku 2016. Obě tyto novely mají vliv na stanovení daně z nemovitých věcí k 1. lednu 2016, jelikož k určení daně z nemovitých věcí je rozhodující stav k 1. lednu daného zdaňovacího období, což je důvodem využití daně až v roce 2016.

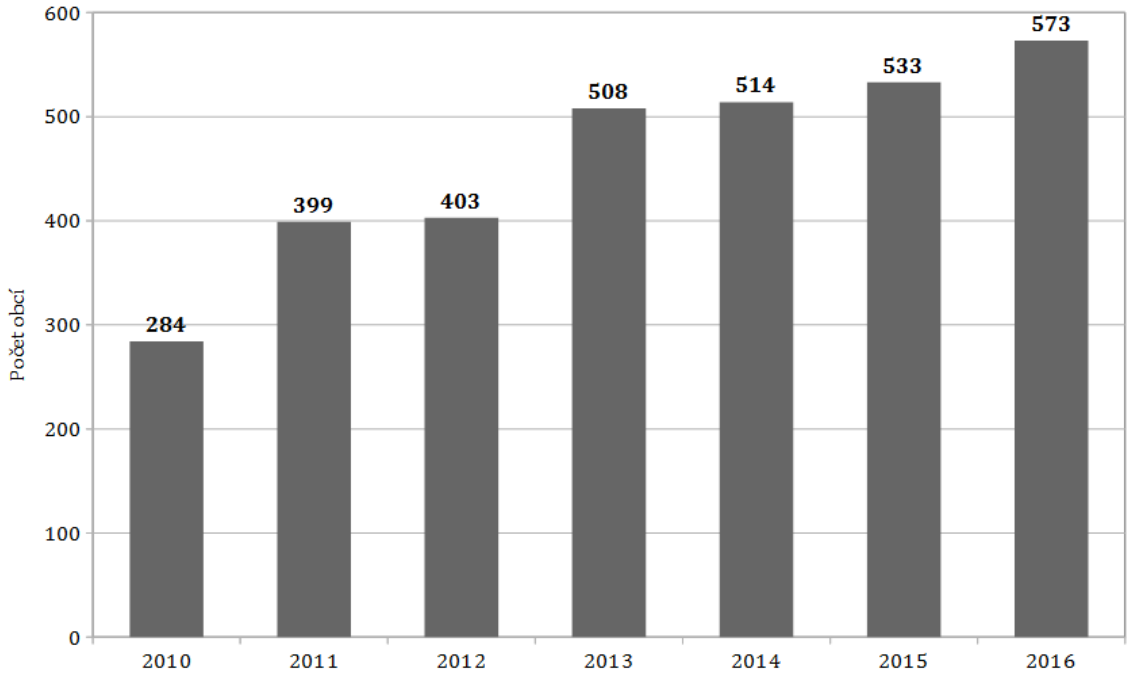
Daň řadíme mezi přímé majetkové daně postihující vlastnictví majetku, jež zahrnuje daň z pozemků a daň ze staveb a jednotek. Současně je daní ukládanou na věc, která se vztahuje na určitý nemovitý majetek, aniž by brala v úvahu výdělečné příjmy poplatníka, zatížení nemovité věci dluhy a právními vadami apod., jak uvádí Novotná (2015). Jedná se o daň místní, jelikož výnos plynoucí z daně náleží, dle rozpočtových pravidel, v plném rozsahu do rozpočtu měst a obcí, na jejímž území se nemovitá věc nachází, upravenou zákonem č. 243/2000 Sb., o rozpočtovém určení daní. Další výnosy plynoucí do rozpočtů obcí jsou taktéž uvedeny v § 4 daňové příjmy rozpočtů obcí.

Na základě zákona č. 261/2007 Sb., došlo k rozšíření pravomoci samostatných obcí, které tak mají možnost daň z nemovitostí navýšit, pomocí využití tzv. místního koeficientu, který může nabývat hodnoty 2, 3, 4, nebo 5 a násobí daň poplatníka za jednotlivé druhy pozemků, staveb, samostatných nebytových prostor a byty. Také 1. ledna 2010 došlo k zdvojnásobení většiny sazeb daně u zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, kde obec za podmínky vydání příslušné obecně závazné vyhlášky může podstatně zvýšit své daňové příjmy.

Možnost navýšit daň z nemovitých věcí místním koeficientem využívá stále více obcí. Pomocí tohoto nástroje obce získaly možnost zvýšit své příjmy z daně z nemovitých věcí a tím i celkové příjmy, jelikož celková DNV připadá obci, na jejímž území se nachází.

Prvním rokem, kdy bylo možné místní koeficient uplatnit, byl rok 2009 a zavedlo 389 obcí. V roce 2010 si místní koeficient stanovilo pouze 284 obcí. Dle Ing. Lucie Sedmihradské, PhD (2011), lze zrušení místního koeficientu u 105 obcí spojit s reakcí na změnu zákona v roce 2010 a dvojnásobné zvýšení sazeb u zastavěných ploch a nádvoří, stavebních pozemků, ostatních ploch a všech typů staveb s výjimkou staveb sloužících pro ostatní podnikatelskou činnost.

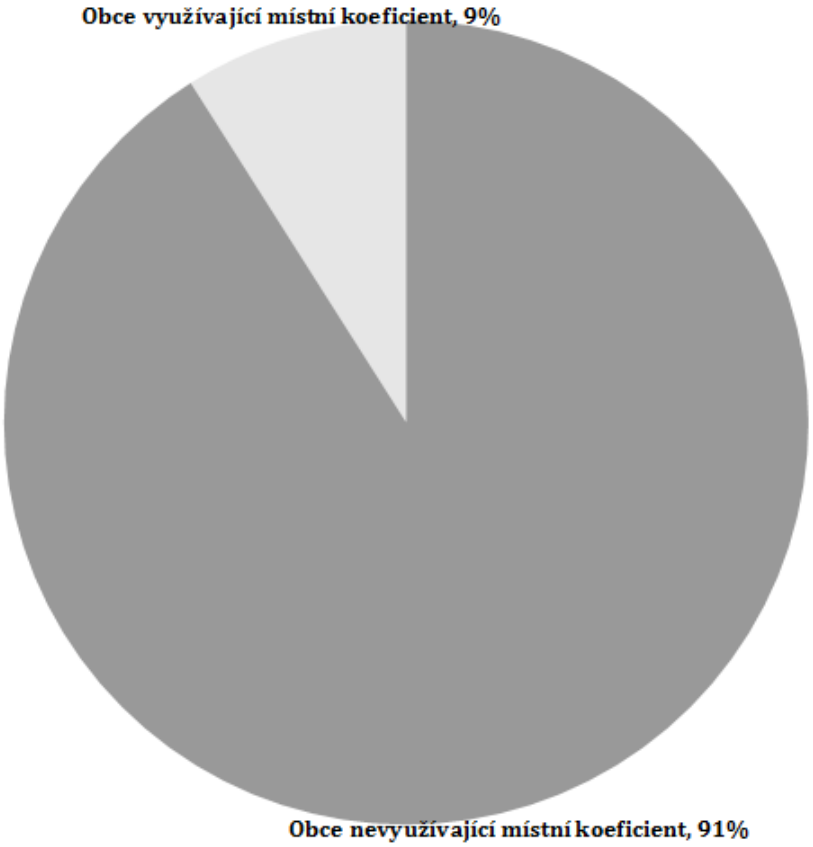
Obr. 10 Obce využívající místní koeficient za období 2010 až 2016



Zdroj: Finanční správa (2016), vlastní zpracování

Nicméně dle informací Generálního finančního ředitelství (2016), se v roce 2016 zvýšit daň z nemovitých věcí pomocí koeficientu rozhodla jen malá část, jak znázorňuje Obr. 11, pouze 9 % obcí v České republice. Místní koeficient byl v roce 2016 využíván v 573 obcích, avšak početnější skupinu tvoří obce nevyužívající místní koeficient, a to 5793 obcí.

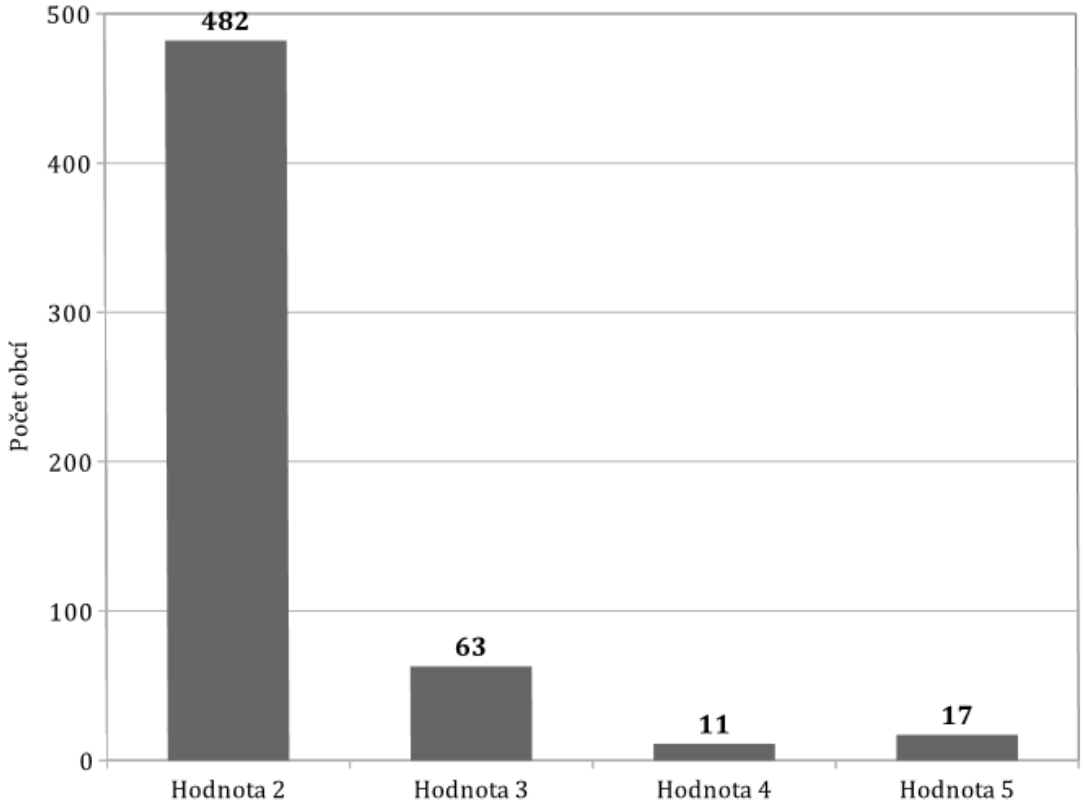
Obr. 11 Procentuální podíl využití místního koeficientu obcemi v roce 2016



Zdroj: Finanční správa (2016), vlastní zpracování

Obce si zmíněný koeficient mohou stanovit od roku 2009 a díky této možnosti mají možnost zvýšit své příjmy, avšak nejčastěji voleným byla hodnota 2. Koeficient hodnoty 5 byl v roce 2016 nastaven v 17 obcích, jde například o Temelín, Dukovany a Boží Dar. Výkonný ředitel Svazu měst a obcí Dan Jiránek (2016) uvádí, že daň z nemovitých věcí tvoří pro většinu obcí 2 až 5 % jejich příjmů. Též zmiňuje, výjimky, kdy jde o desítky procent, a to především tam, kde mají v obci sídla velké firmy. Hodnoty místního koeficientu u obcí v roce 2016 znázorňuje Obr. 12.

Obr. 12 Hodnoty místního koeficientu v roce 2016



Zdroj: Finanční správa (2016), vlastní zpracování

Daň z nemovitých věcí se vyznačuje vazbou mezi obcí a poplatníkem daně, uvádí Musil (2011), jelikož poplatníci daně mají zpravidla tendenci starat se o osud finančních prostředků odvedených do rozpočtů obce. Taktéž může fungovat jako regulační nástroj, který zajišťuje, v případě správně nastavené hladiny daňové sazby, aby vlastníci využívali své pozemky a přinášely jim výnos oproti zaplacené dani.

Zákon o dani z nemovitých věcí je rozdělen do sedmi částí, jak znázorňuje následující Tab. 1.

Tab. 1 Rozdělení zákona o dani z nemovitých věcí

Část první	§ 2 - § 6	Daň z pozemků
Část druhá	§ 7 - § 11a	Daň ze staveb a jednotek
Část třetí	§ 12 - § 12d	Společná ustanovení
Část čtvrtá	§ 13 - § 16	Správa daně z nemovitých věcí
Část pátá	§ 16a	Oznamovací povinnost obce
Část šestá	§ 17 - § 17a	Zmocňovací ustanovení
Část sedmá	§ 18 - § 22	Přechodná a závěrečná ustanovení

Zdroj**:** Zákon č. 338/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, vlastní zpracování

K ZDNV je připojena Příloha – Inženýrské stavby, které jsou zdanitelnou stavbou.

5.1 Daň z pozemků

5.1.1 Předmět daně

Předmětem daně z pozemků dle § 2 ZDNV, jsou pozemky na území České republiky, které jsou evidovány v katastru nemovitostí. Aby pozemek byl předmětem daně, musí se nacházet na území České republiky bez ohledu na to, zda je vlastník rezidentem České republiky nebo zahraničním rezidentem. Naopak daň z pozemků se nevztahuje na pozemky, které se nacházejí v zahraničí, ani v případě, pokud je vlastníkem občan České republiky nebo daňový rezident. Pozemek je předmětem daně za předpokladu, že je evidovaný v katastru nemovitostí. Katastrální zákon pozemky eviduje v podobě parcel, které musí být geometricky a polohově určeny, zobrazeny v katastrální mapě a označeny parcelním číslem.

V § 2 odst. 2 ZDNV jsou vymezeny pozemky, které se nevztahují do předmětu daně z pozemků. Jimiž jsou zejména:

- pozemky zastavěné zdanitelnými stavbami v rozsahu zastavěné plochy těchto staveb,
- lesní pozemky, na nichž se nacházejí lesy ochranné a lesy zvláštního určení,

- pozemky, které jsou vodní plochou s výjimkou rybníků sloužících k intenzivnímu a průmyslovému chovu ryb,
- pozemky určené pro ochranu České republiky,

Zákon o dani z nemovitých věcí hledí na pozemek, který je součástí jednotky, jako na nemovitou věc, jejímž vlastníkem je vlastník dané jednotky, tento pozemek není samostatnou nemovitou věcí v právním smyslu.

5.1.2 Poplatníci daně

Dle § 3 ZDNV je poplatníkem daně z pozemků vlastník pozemku, tedy osoba, která musí podat daňové přiznaní k dani z nemovitých věcí a daň ve stanovených termínech platit. Pokud je pozemek ve vlastnictví České republiky, poplatníkem daně z pozemků se stává:

- organizační složka státu, státní příspěvková organizace, státní fond, státní podnik nebo jiná státní organizace, které jsou příslušné hospodařit nebo mají právo hospodařit s majetkem státu,
- právnická osoba, která má právo užívat tento pozemek na základě výpůjčky vzniklé podle zákona upravujícího některé užívací vztahy k majetku České republiky.

V případě, že není znám vlastník pozemku, je přenesena daňová povinnost na uživatele, který se stává poplatníkem daně z pozemků. V praxi se může jednat o smrt vlastníka pozemku, kdy pozemek nebyl z jakéhokoli důvodu projednán v dědickém řízení a není jasné, kdo bude dědicem.

5.1.3 Osvobození od daně

Ačkoliv jsou předmětem daně téměř všechny pozemky nacházející se na území České republiky, přeci jen jsou některé od této osvobozeny. Výčet osvobozených pozemků obsahuje ust. § 4 ZDNV a jsou to:

- pozemky ve vlastnictví České republiky,
- pozemky ve vlastnictví té obce, na jejímž katastrálním území se nacházejí,
- pozemky užívané diplomatickými zástupci pověřenými v České republice, konzuly z povolání a jinými osobami,
- pozemky tvořící jeden funkční celek se zdanitelnou stavbou veřejně přístupného památkového objektu prohlášeného za kulturní památku, který je ve vlastnictví České republiky, nebo přístupný z důvodů výchovně vzdělávacích na základě písemné smlouvy uzavřeném mezi Ministerstvem kultury a vlastníkem,

- pozemky, na nichž jsou zřízena veřejná a neveřejná pohřebiště podle zákona upravujícího pohřebnictví,
- pozemky veřejně přístupných parků, prostor a sportovišť,
- pozemky ve vlastnictví veřejných vysokých škol, které slouží k uskutečňování akreditovaných studijních programů, a další.

Důvodem uvedeného osvobození je pak skutečnost, že by v některých případech docházelo k tomu, že by obec či stát samy sobě vybíraly daň nebo je veřejný zájem na tom, aby některé pozemky byly od této daně osvobozeny.

5.1.4 Základ daně

Základ daně je stanoven u pozemků, buď v peněžních jednotkách, tedy cena pozemku vyjádřená v Kč, nebo v některých případech též v nepeněžních jednotkách, konkrétně výměrou pozemku v m^2.

Základem daně u orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad, ovocných sadů a trvalých travních porostů je cena tohoto pozemku, která se určí násobením skutečné výměry pozemků v m^2 a průměrné ceny půdy stanovené na 1 m^2, a to dle § 5 odst. 1 ZDNV. Průměrná cena půdy je pro každé katastrální území individuální a je upravena vyhláškou Ministerstva zemědělství č. 298/2014 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků.

Daň z pozemků se vztahuje i na pozemky hospodářských lesů a rybníků s intenzivním a průmyslovým chovem ryb. Cena pozemku je zjištěna dle platných cenových předpisů k 1. lednu zdaňovacího období nebo lze využít zjednodušenou možnost, stanovení ceny pomocí součinu skutečné výměry pozemku v m^2 a částky 3,80 Kč.

Nejedná-li se o žádný z předchozích pozemků, pak je možné daň z pozemků považovat za specifickou. V tomto případě je základem daně skutečná výměra pozemku v m^2 zjištěná k 1. lednu zdaňovacího období.

5.1.5 Sazba daně

Sazba daně je upravena § 6 ZDNV, která je vyjádřena pro konkrétní typ pozemku a lze ji obecně rozlišit na pevnou nebo poměrnou. Pevná sazba je vyjádřena pevnou částkou a používá se tam, kde je základ daně stanoven v jednotkách nepeněžních. Naopak poměrná daňová sazba je vyjádřena určitým procentem a využívá se tam, kde je základ daně vyjádřen v peněžních jednotkách (Novotná, 2015). V Tab. 2 jsou uvedeny konkrétní údaje o výši sazby daně u různých typů pozemků, dle § 6 ZDNV.

Tab. 2 Sazba daně z pozemků

Předmět daně	Sazba daně
Orná půda, chmelnice, vice, zahrady, ovocné sady	0,75 %
Trvalé travní porosty, hospodářské lesy, rybníky	0,25 %
Ostatní pozemky – zpevněné plochy pozemků pro zemědělskou prvovýrobu, lesní a vodní hospodářství	1,00 Kč
Ostatní pozemky – zpevněné plochy pro průmysl, stavebnictví, dopravu, energetiku, podnikatelskou činnost	5,00 Kč
Ostatní pozemky – stavební pozemky	2,00 Kč
Ostatní pozemky – ostatní plochy	0,20 Kč
Ostatní pozemky – zastavěné plochy a nádvoří	0,20 Kč

Zdroj: Zákon č. 338/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, vlastní zpracování

Pro spravedlivé stanovení daně z pozemků v závislosti na hodnotě zdanitelné nemovité věci, se navyšuje daňová sazba podle počtu obyvatel žijících v obci, kde se nemovitá věc nachází. Výše koeficientu se pohybuje v rozmezí od 1,0 do 4,5, což je definováno v § 6, odst. 4, písm. a) a b) ZDNV.

Tab. 3 Koeficienty u daně z pozemků

Počet obyvatel v obci	Hodnota koeficientu
do 1 000	1,0
nad 1 000 do 6 000	1,4
nad 6 000 do 10 000	1,6
nad 10 000 do 25 000	2,0
nad 25 000 do 50 000	2,5
nad 50 000, ve statutárních městech, ve Františkových Lázních, Mariánských Lázních a Poděbradech	3,5
Praha	4,5

Zdroj: Zákon č. 338/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, vlastní zpracování

Při stanovení koeficientu se vychází ze statistických zjištění dle posledního sčítání lidu, které provádí Český statistický úřad na základě zákona č. 296/2009 Sb., o sčítání lidu, domů a bytů. Navýšení či snížení koeficientu je svěřeno do kompetence obcí. Provádí se pomocí obecně závazné vyhlášky, kde se zmíněné

zvýšení či snížení koeficientu nemusí týkat celé obce, ale pouze jejích jednotlivých částí. Obce mohou zvýšit koeficient o jednu kategorii a snížit o jednu až tři kategorie, v Praze je možné koeficient 4,5 zvýšit na 5.

5.2 Daň ze staveb a jednotek

5.2.1 Předmět daně

Předmětem daně ze staveb a jednotek, dle § 7 ZDNV, jsou zdanitelné stavby a zdanitelné jednotky nacházející se na území České republiky. Zdanitelnou stavbou, kterou se pro účely daně z nemovitých věcí rozumí stavbou dokončenou nebo užívanou, je:

- budova a to dle definic katastrálního zákona,
- inženýrská stavba uvedená v příloze ZDNV.

V katastrálním zákoně v § 2 písm. l) ZDNV je budova definována, jako nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. Druhým typem zdanitelné stavby je inženýrská stavba, která je definována v příloze k ZDNV. Jedná se převážně o výškové stavby k podnikatelskému využití, například věže pro vysílání a retranslační věže, průmyslové komíny chemických podniků, vysoké pece a věžové zásobníky pro hornictví a těžbu surovin. Ostatní inženýrské stavby jsou uvedeny v příloze zákona a v případě pokud stavba nemá parametry budovy, nepodléhá dani ze staveb, avšak je zdaňována pozemkovou daní.

Dalším typem předmětu daně ze staveb a jednotek je zdanitelná jednotka, kterou se pro účely daně z nemovitých věcí rozumí jednotka dokončená nebo užívaná. Musí být splněna alespoň jedna z podmínek, aby stavba nebo jednotka podléhala zdanění. Avšak zdanitelná stavba, která je rozdělena na stavební jednotky, není předmětem daně ze staveb a jednotek, jak je uvedeno v § 7, odst. 2 ZDNV.

5.2.2 Poplatníci daně

Poplatníkem daně ze staveb a jednotek, dle § 8 ZDNV, je vlastník zdanitelné stavby nebo zdanitelné jednotky. Jde-li o zdanitelnou stavbu či jednotku ve vlastnictví České republiky, poplatníkem daně je organizační složka, státní příspěvková organizace, státní fond, státní podnik nebo jiná státní organizace, které jsou příslušné hospodařit nebo mají právo hospodařit s majetkem státu nebo právnická osoba, která má právo užívat tuto zdanitelnou stavbu nebo zdanitelnou jednotku na základě výpůjčky vzniklé podle zákona upravujícího některé užívací vztahy k majetku České republiky.

Povinnost hradit daň ze staveb a jednotek přechází na nájemce a pachtýře zdanitelné stavby nebo zdanitelné jednotky, která zahrnuje nebytový prostor jiný než sklep nebo komoru, nebo zdanitelné stavby, s výjimkou budovy obytného domu, jsou-li:

- s nimi příslušné hospodařit Státní pozemkový úřad nebo Správa státních hmotných rezerv, nebo
- převedené na základě rozhodnutí o privatizaci na Ministerstvo financí.

5.2.3 Osvobození od daně

Ustanovení § 9, odst. 1 ZDNV uvádí, kdy poplatník nehradí daň ze staveb a jednotek, tedy případy osvobozené od daně a mezi ně lze například zařadit:

- zdanitelné stavby nebo zdanitelné jednotky ve vlastnictví České republiky,
- zdanitelné stavby nebo zdanitelné jednotky ve vlastnictví té obce, na jejímž katastrálním území se nacházejí,
- zdanitelné stavby veřejně přístupného památkového objektu prohlášeného za kulturní památku, který je ve vlastnictví České republiky, nebo přístupný z důvodů výchovně vzdělávacích na základě písemné smlouvy uzavřené mezi Ministerstvem kultury a vlastníkem,
- zdanitelné stavby nebo zdanitelné jednotky sloužící k zajištění hromadné osobní přepravy,
- zdanitelné stavby nebo zdanitelné jednotky ve vlastnictví kraje, které se nacházejí v jeho územním obvodu zdanitelné stavby nebo zdanitelné jednotky ve vlastnictví veřejných vysokých škol.

Pokud zdanitelné stavby nebo zdanitelné jednotky podléhají osvobození podle odst. 1, avšak pouze z části. Nárok na osvobození se určí dle poměru podlahové plochy nadzemní části stavby splňující nárok na osvobození k celkové podlahové ploše nadzemní části stavby. U zdanitelné jednotky se nárok na osvobození vypočte obdobně z poměru podlahové plochy osvobozené části jednotky k celkové podlahové ploše jednotek. Tato úprava je uvedena v § 9, odst. 2 ZDNV a v praxi se jedná o případy, kdy je část stavby či jednotky využívána k určitému účelu a část slouží k jinému, u kterého není nárok na osvobození. Nicméně odst. 3 doplňuje, že v případě vybraných zdanitelných staveb podléhá osvobození vždy celá stavba.

5.2.4 Základ daně

V případě staveb a jednotek se jedná o specifickou daň, jelikož základ daně není stanoven v peněžních jednotkách, naopak jak je tomu u daní valorických. Základ daně ze staveb a jednotek je vyjádřen v m^2 ve vazbě na zastavěnou plochu u zdanitelných staveb nebo je dán podlahovou plochu u jednotek. Rozhodujícím datem pro určení výše daně je stav vždy k 1. lednu zdaňovacímu období.

V § 10, odst. 2 ZDNV je uvedena definice zastavěné plochy, která je určena dle stavebního zákona, kdy relevantní je pouze nadzemní část stavby. Stavební zákon v § 2, odst. 7 definuje zastavěnou plochu, jako plochu ohraničenou pravoúhlý-

mi průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžií a arkýřů se taktéž započítávají, nicméně na webových stránkách Ministerstva pro místní rozvoj České republiky je vystavena pomůcka k usnadnění při určení zastavěné plochy.

Základ daně u zdanitelných staveb a jednotek se vypočte pomocí koeficientů uvedených v § 10 odst. 3 ZDNV. Pro zdanitelné jednotky je určena výše na koeficientu na 1,22, kterým se vynásobí zjištěná výměra v m^2, pro zjištění tzv. upravené podlahové plochy. Koeficient se využívá pro jednotky, jenž se nacházejí v budově bytového domu za podmínky, že její součástí je podíl na pozemku. V ostatních případech se upravuje výměra podlahové plochy nižším koeficientem, a to 1,20.

5.2.5 Sazba daně

V případě zdanitelných staveb a jednotek je použita pevná sazba daně, která je vyjádřena částkou v peněžních jednotkách. V Tab. 4 jsou uvedeny sazby daně, které jsou definovány v § 11 ZDNV.

Tab. 4 Sazba daně ze staveb a jednotek

Předmět daně	Sazba daně
Budova obytného domu	2 Kč/m^2
Budova pro rodinnou rekreaci	6 Kč/m^2
Garáže	8 Kč/m^2
Zdanitelné stavby a jednotky užívané pro podnikání v zemědělské prvovýrobě, lesním nebo vodním hospodářství	2 Kč/m^2
Zdanitelné stavby a jednotky užívané pro podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice nebo v ostatní zemědělské výrobě	10 Kč/m^2
Ostatní zdanitelné stavby	6 Kč/m^2
Ostatní zdanitelné jednotky	2 Kč/m^2

Zdroj: Zákon č. 338/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, vlastní zpracování

Sazba daně se zvyšuje o 0,75 Kč za každé další nadzemní podlaží u budov pro rodinnou rekreaci, garáží a u ostatních zdanitelných staveb. Zvýšení se uplatňuje pouze u nadzemního podlaží, jestliže zastavěná plocha tohoto podlaží přesahuje dvě třetiny zastavěné plochy a každé další podlaží přesahuje jednu třetinu zastavěné plochy. V této souvislosti § 11 odst. 2 ZDNV definuje zastavěnou plochu nadzemního podlaží pomocí stavebního zákona § 2 odst. 7, jako zastavěnou plochu ohraničenou pravoúhlými průměty vnějšího límce obvodových konstrukcí tohoto podlaží do vodorovné roviny. Za první nadzemní podlaží je považováno každé kon-

strukční podlaží, které má úroveň podlahy nebo i její části do 0,80 m pod nejnižším bodem přilehlého terénu, nicméně za rozhodující je považována projektová dokumentace.

Daň ze staveb a jednotek se taktéž zvyšuje o koeficient podle jednotlivých obcí. Výše koeficientů je uvedena v § 11 odst. 3 ZDNV, nicméně obec má možnost si daňovou sazbu upravit vlastním koeficientem, rovněž jako u daně z pozemků. Další navýšení základní sazby je u budov pro rodinnou rekreaci a budov rodinného domu užívaných pro rodinnou rekreaci včetně budov doplňkových (s výjimkou garáže), kde se základní sazba násobí koeficientem 2,0. Pokud obec využívá možnosti úpravy koeficientu, násobí se hodnotou 1,5.

5.2.6 Zvýšení daně

Sazba daně ze staveb a jednotek se zvyšuje v případě, když zdanitelná stavba obytného domu či zdanitelná jednotka zahrnuje nebytový prostor užívaný k podnikání. Jedná se o stav, kdy výměra podlahové plochy prostoru využívaného k podnikání je menší oproti zbylé výměře podlahové plochy zdanitelné stavby či zdanitelné jednotky užívané k bydlení nebo jiným nepodnikatelským účelům, což je upraveno v § 11a ZDNV. Výjimkou jsou nebytové prostory částí budov, které jsou osvobozenou částí nebo které jsou užívány k podnikání v zemědělské prvovýrobě. Zvýšení se vypočítá jako součin výměry podlahové plochy výše specifikovaného nebytového prostoru v m^2 a částky 2 Kč.

Taktéž je tomu v případě zdanitelné jednotky zahrnující nebytový prostor k podnikání. Zvýšení se neuplatňuje v případě nebytových prostor, které jsou osvobozenou částí zdanitelné jednotky, nebo jsou užívány k podnikání v zemědělské prvovýrobě, lesním nebo vodním hospodářství. Navýšení daně u jednotek je složitější, jelikož se musí nejprve vypočítat upravená plocha nebytového prostoru pomocí součinu výměry podlahové plochy a koeficientu 1,22 nebo 1,20 dle § 10 odst. 3 ZDNV. Sazba daně je určena v § 11 odst. 1 písm. d) ZDNV podle druhu podnikání, násobená koeficientem dle § 11 odst. 1 písm. f) a koeficientem dle § 11 odst. 3 písm. a). Zjištěnou sazbou se násobí upravená plocha nebytového prostoru a o tuto částku se zvyšuje předmětná daň z jednotek.

5.3 Společná ustanovení

V této třetí části zákona o dani z nemovitých věcí jsou upraveny místní koeficienty v § 12, zaokrouhlování v § 12a, jednotky v § 12b, zdaňovací období v § 12c a osvobození od daně z nemovitých věcí ve zvýhodněných průmyslových zónách v následujícím § 12d.

Obec může pomocí obecně závazné vyhlášky pro všechny nemovité věci na území celé obce rozhodnout o stanovení místního koeficientu. Místní koeficient lze stanovit v rozmezí od 2 do 5 a je a využit na celé území obce, avšak nelze s ním navýšit daň pro pozemky orné půdy, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady a trvalé travní porosty. Vyhlašuje se obecně závaznou vyhláškou obce, která musí být zaslána do pěti dnů od nabytí její platnosti správci daně. Místní koeficient se

aplikuje již na vypočtenou daň z pozemků a daň ze staveb a jednotek, vyjma pozemků uvedených v § 5 odst. 1 ZDNV.

Ustanovení § 12a ZDNV upravuje zaokrouhlení základu daně z pozemků a daně ze staveb s jednotek. Základy daně se zaokrouhlují na celé Kč nahoru nebo na celé m^2 nahoru. Zdaňovacím obdobím u daně z nemovitých věcí je kalendářní rok. Daň z nemovitých věcí se určí dle stavu k 1. 1. kalendářního roku, nicméně nepřihlíží se ke změnám, které nastanou v průběhu od 2. 1. do 31. 12.

5.4 Správa daně z nemovitých věcí

Správa daně z nemovitých věcí tvoří čtvrtou část tohoto zákona. Dle § 13 ZDNV je upravena solidární daňová povinnost, kdy poplatníci, jenž jsou spoluvlastníky nemovité věci, nebo u nichž nelze určit podíl na nemovité věci, jsou povinni plnit dnovou povinnost společně a nerozdílně. To znamená, že se na ně hledí jako by měli společnou daňovou povinnost, jelikož hradí daň ve výši svého spoluvlastnického podílu a daňové přiznání podává kterýkoli ze spoluvlastníků.

Podrobné informace ohledně daňového přiznání jsou upraveny v § 13a ZDNV, který navazuje na obecnou úpravu daňového tvrzení dle § 135 a následujících daňového řádu. Daňové přiznání má povinnost poplatník podat příslušnému správci daně do 31. ledna zdaňovacího období, tedy je podáváno dopředu, na začátku zdaňovacího období, což je rozdíl oproti obecné úpravě § 136 odst. 1 DŘ. Dalším rozdílem je, že poplatník není povinen podávat daňové přiznání na každé zdaňovací období, a to za předpokladu, že nedošlo ke změně okolností rozhodných pro stanovení daně. Naopak při změně okolností rozhodných pro stanovení daně nebo ke změně v osobě poplatníka, má poplatník povinnost daň přiznat do 31. ledna zdaňovacího období, buď podáním daňového přiznání, nebo podáním dílčího daňového přiznání, v kterém budou obsaženy informace o nastalých změnách.

Formulář k přiznání daně z nemovitých věcí je k dispozici na územních pracovištích finančního úřadu i ke stažení na webových stránkách finanční správy. K usnadnění při vyplnění formuláře je možné využít pokyny k vyplnění přiznání k dani, které jsou k dispozici rovněž v tištěné i elektronické podobě.

Vyplněné daňové přiznání k dani z nemovitých věcí je možné podat elektronicky nebo na tiskopisu finančnímu úřadu. Elektronicky se přiznání podává formou datové zprávy, pro kterou je nutný elektronický podpis, přihlašovací údaje do datové schránky a dodatečné potvrzení nebo opakování podání písemnou nebo ústní formou ve lhůtě do 5 dnů od původního podání. Tiskopis v listinné podobě se podává vždy místně příslušnému správci daně, tj. finančnímu úřadu, v jehož obvodu územní působnosti se předmětné nemovité věci nacházejí.

Finanční úřady představují v České republice organizační složku státu, především orgán určený pro správu daní. Na území České republiky se nachází 14 finančních úřadů, které jsou rozmístěny na území vyšších územních samosprávných celků.

Dle § 15 ZDNV je upraveno placení daně z nemovitých věcí, především splatnost daně, jak daň rozložit na splátky, postup při placení atd. Daň se hradí na účet

finančního úřadu, v jehož obvodu územní působnosti se nachází zdanitelná nemovitá věc. Splatnost daně se liší pro poplatníky, kteří provozují zemědělskou výrobu nebo chov ryb, a pro ostatní poplatníky. Pro poplatníky provozující zemědělskou výrobu a chov ryb je daň splatná ve dvou stejných splátkách, a to nejpozději do 31. srpna a do 30. listopadu zdaňovacího období, nicméně u ostatních poplatníků je na rozdíl daň splatná do 31. května a do 30. listopadu zdaňovacího období.

Pro zdaňovací období roku 2016 je možnost platit daň z nemovitých věcí pomocí inkasní platby, nicméně poplatník musí být přihlášen do 31. ledna 2016, dle ustanovení § 56 odst. 1 písm. f) zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů. Podmínky pro platbu daně z nemovitých věcí prostřednictvím SIPO jsou určeny v daňovém řádu, taktéž zveřejněny na webových stránkách finanční správy a na úředních deskách všech finančních úřadů.

5.5 Oznamovací povinnost obce

Ustanovení ukládá povinnost obci zasílat správci daně závazné vyhlášky měnící výši daňové povinnosti, které obec vydává. Obec má právo zmíněnou vyhláškou osvobodit od daně pozemky ve vládou schválené zvýhodněné průmyslové zóně, stavby a jednotky za účelem zmírnění následků živelních pohrom či upravit výši koeficientu závisejícího na velikosti obce a místního koeficientu. Správcem daně je FÚ, v jehož působnosti se nachází obec.

5.6 Zmocňovací ustanovení

Zmocňovací ustanovení tvoří šestou část zákona o dani z nemovitých věcí. Dle § 17 ZDNV, jsou upraveny průměrné ceny pozemků, jež musí být stanoveny vyhláškou Ministerstva zemědělství č. 298/2014 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými základními cenami zemědělských pozemků, kde je přílohou seznam katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků, které jsou evidované v katastru nemovitostí. Jedná se o ornou půdu, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady a trvalé travní porosty, nicméně pro každé katastrální území je cena půdy stanovena individuálně.

Při řešení důsledků živelních pohrom, má obec právo zcela nebo částečně osvobodit od daně z nemovitých věcí, pomocí obecně závazné vyhlášky. Osvobození od daně při živelní pohromě může obec poskytnout nejdéle na dobu 5 let, nicméně zákon povoluje poskytnutí osvobození i na předcházející zdaňovací období.

5.7 Přechodná a závěrečná ustanovení

Jedná se o sedmou část zákona o dani z nemovitých věcí, kterou tvoří § 8 - § 22, ve kterých jsou upraveny přechodná ustanovení – osvobození od daně a další úlevy, domovní daň v roce 1992, stanovení daně v roce 1994, společný zástupce

k 31. 12. 1996, vyměření daně k 1. 1. 1993. Dále také zrušovací ustanovení, dle kterých v případě úpravy totožného předpisu novým, ruší právní předpis předcházející nebo nižší právní síly. Zákon o dani z nemovitých věcí nabyl účinnosti dnem 1. 1. 1993 a byl poprvé aplikován pro zdaňovací období roku 1993, což říká § 22 ZDNV.

6 Daň z nemovitých věcí v zemích EU a porovnání s ČR

Pro srovnání byly vybrány státy Visegrádské skupiny, tedy Česká republika, Maďarsko, Polsko a Slovensko. Visegrádská skupina, též nazývaná skupina V4, vznikla z úsilí zemí střední Evropy o spolupráci v řadě oblastí společného zájmu v rámci celoevropské integraci.

Evropskou unii tvoří ode dne 1. 7. 2013 28 států, a to Belgie, Bulharsko, Česká republika, Dánsko, Estonsko, Finsko, Francie, Chorvatsko, Irsko, Itálie, Kypr, Lotyšsko, Litva, Lucembursko, Maďarsko, Malta, Německo, Nizozemsko, Polsko, Portugalsko, Rakousko, Rumunsko, Řecko, Slovensko, Slovinsko, Španělsko, Švédsko a Velká Británie.

Evropská integrace je založena na různých stupních integračních daňových snah, ač se jedná o spolupráci při omezování daňových úniků, zamezení dvojího zdanění či daňovou harmonizaci. Nicméně členským státům Evropská unie neukládá harmonizaci ve zdanění nemovitostí, kde je hlavním důvodem imobilita předmětu daně a z toho vyplývající minimální možnost daňové konkurence v rámci Evropské unie, uvádí Kubátová a Vyhýbal (2004). Tedy u většiny států a jejich daňových pravidel je možné vidět silný vliv tradice a historický kontext.

Ačkoli původní záměr Evropské unie zahrnoval harmonizaci přímých daní, tak prakticky neprobíhá, jelikož členské země se nechtějí vzdát svých zvyklostí, což se stává politický problém. Jak uvádí Hamerníková (2010), některé, zejména menší členské státy se snaží těžit z daňové konkurence a snižují sazby na velmi nízké hodnoty.

K stanovení základu daně u nemovitých věcí jsou v zemích Evropské unie využívány kapitálová hodnota, roční hodnota, anebo nejčastěji užívaná katastrální hodnota, nicméně v některých zemích se využívá kombinace více metod. Kapitálovou hodnotu je možné vydedukovat z tržní ceny, roční je vypočítána jako čistý roční výnos po odečtení nákladů vynaložených na opravy a údržbu. Katastrální hodnotu je možné dohledat ve speciálních mapách, které je nutné v pravidelných intervalech aktualizovat, ačkoliv náklady spojené s aktualizací jsou poměrně vysoké (Blechová, 2013).

V Evropské unii nejsou předepsány žádné směrnice upravující daň z nemovitých věcí, a tak se zmíněná daň v jednotlivých státech liší a její výše je stanovena rozdílně. Pro většinu členských států je možné obecně poukázat, že daň z nemovitých věcí je považována za důležitou a stabilní část místních rozpočtů, jelikož zde plynou její veškeré výnosy.

Účelem následující části práce je charakteristika daňových zákonů upravující nemovité věcí v Maďarsku, Polsku a Slovenku. V rámci srovnání právní úpravy zahraniční daně z nemovitých věcí s úpravou v České republice bude proveden kompletní přehled ve vybraných státech Evropské unie. Pozornost bude věnována především předmětu daně, základu a sazbě daně.

6.1 Právní úprava daně z nemovitých věcí v zemích EU

V následujících podkapitolách je popsána právní úprava daně z nemovitých věcí v Maďarsku, Polsku a Slovensku.

6.1.1 Maďarsko

Maďarsko je pluralitní republika s jednokomorovým parlamentem a hlavou státu je prezident János Áder. Maďarsko se člení do 19 žup a hlavním městem je Budapešť.

Tab. 5 Základní ukazatele země

Počet obyvatel	9,9 mil
Rozloha	93,0 km^2
Hlavní město	Budapešť
Měna	Maďarský forint (HUF) (1 EUR – 289,43 HUF)

Zdroj: MZV ČR (2017), vlastní zpracování

Daňový systém v Maďarsku je založen na přímých důchodových daních doplněných oboustranně placenými příspěvky na sociální pojištění, majetkových daních a nepřímých daních.

V Maďarsku se jedná o místní daň, upravenou zákonem C z roku 1990, o místních daních a dalšími nařízeními. Dělí se na daň z pozemku, daň z lesa a daň z nemovitostí, nicméně je také zahrnuta daň obecní, která je vybírána na určených okrscích. Obec je oprávněna zavést daň z pozemků, daň ze staveb, individuální daně, obecní daně a místní obchodní daň, uvádí zákon o místních daních.

Tyto daně jsou ukládány pomocí vyhlášky obce místní samosprávou a sazby se liší pro každou obec, což může být důležitým faktorem při výběru nemovitosti. Přizpůsobit sazbu daně a seznam osvobozených nemovitostí mají v kompetenci obce. Údaje slouží pro infomační účely, jelikož skutečná daňová povinnost je založena na místních platných předpisech obce.

Daňové přiznání se podává místně příslušnému správci daně do 15. ledna a daň je splatná ve dvou shodných splátkách, a to 15. března a 15. září. Výnosy plynoucí z daně z nemovitostí jsou určeny do místních rozpočtů (Široký, 2013; Musil, 2011; GLOBALPROPERTY GUIDE – Hungary, 2016; MZV ČR, 2017).

Daň z pozemků

Předmětem daně, dle zákona o místních daních, jsou pozemky na území Maďarska, taktéž pozemky, které tvoří zemědělskou půdu, včetně období skutečné zemědělské produkce, městské krajiny a lesní půdy, avšak rozsah zdaňování pozemků má v působnosti územní samospráva (obce).

Daň ze staveb

Daň ze staveb se vztahuje na stavby, stavební konstrukce a další nebytové části. Daňová povinnost platí pro všechny místnosti stavby bez ohledu na jejich zamýšlené použití nebo využití, definuje zákon v § 11 zákona o místních daních.

Povinnost uhradit daň z pozemků a ze staveb má vlastník nemovitého majetku, který se nachází na území Maďarska. Je jím jednotlivec, organizace či stát, kde zpravidla spočívá na tom, kdo byl majitelem nemovité věci k prvnímu dni kalendářního roku. Taktéž poplatník musí být první den v roce zapsán v katastru nemovitostí jako vlastník. Pokud existuje více vlastníků, musí být daň rozdělena v poměru vlastnických nároků.

Daňovým poplatníkem, upraveno v obecných ustanoveních v § 3 zákona o místních daních, se rozumí:

- fyzická osoba,
- právnická osoba a jiné organizace,
- různá sjednocení jednotlivců bez právní subjektivity.

Od daně jsou osvobozeny sdružení, nadace, obecně prospěšné společnosti, veřejné subjekty, dobrovolné vzájemné pojišťovací fondy, nestátní penzijní fondy.

Od místních daní jsou v Maďarsku osvobozeny například:

- stavby určené k bydlení,
- stavby a místnosti jen pro účely zdravotní péče poskytované praktickými lékaři v rámci zákona o nezávislé lékařské činnosti,
- stavby v souladu s právními předpisy v oblasti jaderné energie,
- stavby určené k chovu zvířat a skladování zemědělských plodin (například stodoly, skleníky, stáje),
- v případě renovace stavby, pokud je vydáno stavební povolení,
- pozemky, náležící ke stavbě určené k bydlení a další.

Základ daně u daně z pozemků a ze staveb se liší, dle každé lokality. Zákon určuje, že jím může být podlahová plocha stavby v m^2 u daně ze staveb a užitná plocha pozemku v m^2 u daně z pozemků nebo je možné využít tržní hodnotu stavby a pozemku, což uvádí § 15 a § 21 zákona o místních daních.

V Maďarsku se sazba daně z pozemků a ze staveb může lišit v každém územním celku, jelikož stanovení daně je v kompetenci obcí. Avšak zákon stanovuje, v § 16 a § 22 zákona o místních daních, horní hranice výše této sazby. Pro výpočet daňové

povinnosti je možné využít dvě metody, a to výpočet pomocí m² nebo tržní hodnoty.

Daň z nezastavěných pozemků má shodnou strukturu výpočtu a maximální aplikovatelné daňové sazby jsou 336,7 HUF za 1 m² plochy pozemku nebo do maximální výše 3 % z tržní ceny pozemky, opět také jen u nemovitých věcí, které stanoví územní samosprávná jednotka.

Sazba daně z budov může nabýt maximální hodnoty 1 852,1 HUF za 1 m² užitné plochy nebo může být použita maximální sazba 3,6 % z tržní hodnoty stavby, avšak jen u staveb, které stanoví katastrální území. Bývá využívána upravená tržní hodnota nemovitosti, která je obvykle stanovena na 50 % tržní hodnoty stavby. Avšak tržní hodnota je uplatňována v posledních letech u nemovitostí, u kterých došlo k přechodu nebo převodu majetkových práv a existuje tržní ocenění.

6.1.2 Polsko

Polsko má dvoukomorový parlament, prezidentem je Andrzej Duda a správně je území rozčleněno na 16 vojvodství. Daňový systém v Polsku je založen na přímých daních, sociálním pojištění, nepřímých daních a majetkových daních.

Tab. 6 Základní ukazatele země

Počet obyvatel	38,5 mil.
Rozloha	312,7 tis. km²
Hlavní město	Varšava
Měna	Polský zlotý (PLN) (1 EUR = 4,1877 PLN)

Zdroj: MZV ČR (2017), vlastní zpracování

V případě daně z nemovitých věcí se v Polsku jedná o daň upravenou zákonem o daních a místních poplatcích ze dne 12. ledna 1991, definovanou v článku 1 až 7. Toto ustanovení upravuje více daní vybíraných na území Polska, a to například daň z vozidel, daň z nemovitostí, zemědělskou daň, lesní daň, lázeňský poplatek, poplatek za psa a reklamu.

Daňová povinnost vzniká k prvnímu dni měsíce následujícího po měsíci, ve kterém došlo k nabytí vlastnického práva k předmětu daně nebo zápisu v katastru nemovitostí. V případě stavby, vzniká daňová povinnost ke dni 1. ledna roku následujícího po roce, ve kterém byla stavba dokončena nebo začátkem užívání budovy, stavby či jejích částí před konečnou úpravou. Naopak zánik daňové povinnosti nastává na konci měsíce, v případě okolností popsaných v článku 6 zákona o místních daních a poplatcích.

V článku 6 zákona o místních daních a poplatcích je též upravena splatnost daně, pokud daň nepřesahuje 100 PLN, je daň splatná najednou 15. března. Jinak pro fyzické osoby je daň splatná ve 4 splátkách úměrných trvání daňové povinnosti v termínech 15. března, 15. května, 15. září a 15. listopadu. Právnické osoby, orga-

nizační jednotky a společnosti bez právní subjektivity splácí daň za jednotlivé měsíce, a to do 15. dne každého měsíce, pouze v prvním měsíci zdaňovacího období do 31. ledna. Další podmínky a způsob placení daně stanovuje příslušná obec, na jejíž účet je daň splatná (Široký, 2013; Musil, 2011;. Ministerstwo Finansów, 2016; Ministerstwo Finansów, 2012; GLOBAL PROPERTY GUIDE, 2016; MZV ČR, 2017).

Předmětem zdanění, dle zákona o daních a místních poplatcích článku 2, jsou:

- zemědělské pozemky zařazené do rejstříku pozemků a budov jako zemědělské půdy nebo jako pozemky osázené stromy a keři, s výjimkou půdy používané pro jiné účely než zemědělskou činnost jako podnikání,
- lesní půdy zařazené do evidence pozemků a budov jako lesy, s výjimkou lesů využívaných k provádění jiných ekonomických aktivit než lesnické činnosti,
- pozemky, budovy nebo jejich části, konstrukce nebo jejich části,
- pozemky, budovy nebo jejich části, konstrukce nebo jejich části související s podnikáním.

Článek 3 zákona o daních a místních poplatcích definuje poplatníky, jimiž jsou jednotlivci, právnické osoby, organizační jednotky, včetně podniků bez právní subjektivity, kterými především jsou:

- majitelé pozemku nebo stavby,
- vlastníky pozemku a budovy,
- uživatelé půdy.

Od daně z nemovitých věcí, dle článku 3 zákona o daních a místních poplatcích, jsou osvobozeny:

- pozemky, budovy nebo jejich části sloužící k charitativním aktivitám, s výjimkou ploch využívaných pro hospodářské činnosti,
- pozemky, budovy nebo jejich části využívané k bezpečnostním účelům a veřejnému pořádku, s výjimkou staveb sloužících k podnikání,
- pozemky, budovy nebo jejich části určené pro účely vzdělávání, vědy a techniky, tělesné výchovy a sportu, za předpokladu, že tato činnost je obecně k dispozici a zdarma, s výjimkou staveb sloužících k podnikání,
- pozemky a stavby sloužící k veřejné dopravě ve vlastnictví Ministerstva financí či příslušné územní jednotky,
- hospodářské pozemky, budovy nebo jejich části, kde zákon doplňuje, že se jedná o pozemky, budovy nebo jejich části k zemědělské a lesnické činnosti,

- nemovité věci nebo jejich části sloužící pro účely vládních subjektů, včetně obecních úřadů, okresních úřadů, institucí a další.

  Zavedení dalších osvobození je v kompetenci místních úřadů.

Základ daně se řídí článkem 4 zákona o daních a místních poplatcích, který uvádí, že u pozemků, budov a jejich částí je vyměřen v závislosti na předmětu daně. V případě pozemků je jím výměra plochy v m^2. U daňové povinnosti k budovám a jejím částem, je stanoven jako podlahová plocha v m^2. Což je také využíváno pro podzemní garáže, sklepy, suterény a podkroví, s výjimkou prostorů s výškou menší 1,40 m. Avšak u budov nebo jejich částí spojených s podnikáním, se vychází z částky uvedené v nařízeních o dani z příjmů, stanovené k 1. lednu zdaňovacího období, jenž taktéž slouží k výpočtu odpisů. Jedná se tedy o pořizovací cenu nemovitosti.

Daňové sazby v Polsku jsou stanoveny místními úřady, avšak zákon o místních daních a poplatcích v článku 5 určuje míru, kterou nelze překročit. Při stanovení výše sazby, místní úřady mohou rozlišovat hodnotu pro různé typy objektů, a to zejména přihlíží k umístění, typu budovy, účelu a způsobu využití. Pro rok 2016 byly stanoveny následující limity (Urząd m.st. Warszawy, 2016):

Tab. 7 Sazba daně u pozemků v Polsku

Pozemky	Sazba
k podnikatelským účelům	0,89 PLN/m^2
ostatní	0,47 PLN/m^2

Zdroj: Zákon o místních daní a poplatcích, vlastní zpracování

Tab. 8 Sazba daně u budov a jejich částí v Polsku

Budovy a jejich části	Sazba
obytné	0,75 PLN/m^2
k podnikatelským účelům	22,66 PLN/m^2
k poskytování zdravotní služeb	4,61 PLN/m^2
ostatní	7,62 PLN/m^2
pevné instalace spojené s budovou	2 %

Zdroj: Zákon o místních daních a poplatcích, vlastní zpracování

6.1.3 Slovensko

Slovenská republika se řadí mezi pluralitní státy s jednokomorovým parlamentem. Prezidentem republiky je Andrej Kiska a správně se země člení na 8 krajů. Daňovou soustavu Slovenské republiky upravuje zákon o dani z příjmů, zákon o dani z přidané hodnoty, šest zákonů o spotřebních daních a zákon o místních daních a místním poplatku za komunální odpady a drobné stavební odpady. Důležitým daňovým odvodem je pojistné na sociální pojištění.

Tab. 9 Základní ukazatele země

Počet obyvatel	5,4 mil
Rozloha	49,0 km^2
Hlavní město	Bratislava
Měna	Euro (EUR)

Zdroj: MZV ČR (2017), vlastní zpracování

Právní úprava daně z nemovitých věcí na Slovensku je obdobná s úpravou v České republice, nicméně v porovnání definuje slovenská právní úprava tři kategorie nemovitostí: pozemky, stavby a byty včetně nebytových prostor v bytových domech. Daň je upravena zákonem č. 582/2004 Z.z o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady, a taktéž daňové příjmy náleží do rozpočtů municipálních jednotek.

Správou daně z nemovitostí je pověřena obec, na jejímž území se nemovitost nachází. Daňová povinnost vzniká 1. ledna zdaňovacího období po zdaňovacím období, ve kterém se poplatník stal vlastníkem, nájemcem či uživatelem a zaniká 31. prosince zdaňovacího období, ve kterém poplatníkovi zanikne vlastnické právo, správa, pronájem či užívání.

Poplatník, kterému vznikla daňová povinnost, je povinen podat daňové přiznání k dani z nemovitých věcí nejpozději do 31. ledna zdaňovacího období, kdy mu vznikla daňová povinnost k těmto daním. Podává se na předepsaném tiskopise nebo elektronicky, pokud obec poskytuje elektronické služby. V případě nepodání daňového přiznání v řádném termínu, může správce daně uložit pokutu až do výše 3.000 EUR. Vyměřená daň je splatná do 15. dne ode dne doručení (Široký, 2013; Musil, 2011; Slovensko.sk, 2017; GLOBAL PROPERTY GUIDE, 2016, MZV ČR, 2017).

Daň z pozemků
Předmětem daně jsou pozemky na území Slovenské republiky, a to:

- orná půda, chmelnice, vinice, ovocné sady, trvalé travní porosty,
- zahrady,
- zastavěné plochy a nádvoří, ostatní plochy,

- lesní pozemky, na kterých jsou hospodářské lesy, rybníky určené pro chov ryb a ostatní hospodářsky využívané vodní plochy,
- stavební pozemky.

ZMD taktéž určuje pozemky, které nejsou předmětem daně. Mezi ně se řadí pozemky, nebo jejich části, které jsou zastavěné stavbami, pozemními komunikacemi s výjimkou veřejně účelových komunikací, a celostátní železniční a regionální dráhy (Slovensko.sk – Daň z pozemků, 2014).

Daň ze staveb
Předmětem daně ze staveb jsou stavby na území Slovenské republiky v následujícím členění:

- stavby určené k bydlení a drobné stavby, které mají doplňkovou funkci pro hlavní stavbu,
- stavby sloužící k zemědělské produkci, například skleníky, stavby sloužící vodnímu hospodářství, stavby využívané ke skladování vlastní zemědělské produkce včetně staveb na vlastní administrativu.
- chaty a stavby k individuální rekreaci,
- samostatně stojící garáže, stavby hromadných garáží a taktéž hromadné garáže umístěné pod zemí,
- průmyslové stavby (například stavby sloužící k energetice a ke stavebnictví),
- stavby k ostatnímu podnikání a výdělečné činnosti,
- ostatní stavby neuvedené v následujícím výčtu (Slovensko.sk – Daň ze staveb, 2014).

Daň z bytů a z nebytových prostor v bytovém domě
Daň z bytů je určena za byty či nebytové prostory nacházející se v obytném domě, v němž alespoň jeden byt nebo nebytový prostor mají ve vlastnictví fyzické či právnické osoby. Pokud se byt nebo část bytu v bytovém domě k 1. lednu zdaňovacího období využívá k jinému účelu než bydlení, je považován za nebytový prostor (Slovensko.sk – daň z bytů, 2014).

Následně jsou daň z pozemků, ze staveb a z bytů a z nebytových prostor v bytovém domě upraveny ustanoveními, které na sebe navazují. Poplatníkem daně z pozemků je dle § 5 ZMD:

- vlastník pozemku,
- správce pozemku, pokud je ve vlastnictví státu, obce, vyššího územního celku,

- fyzická osoba nebo právnická osoba, které byly přiděleny na obhospodařování náhradní pozemky vyčleněné z půdního fondu užívaného právnickou osobou až do provedení pozemkových úprav,
- nájemce, pokud je splněna alespoň jedna z těchto podmínek:
  1. nájemní vztah k pozemku trvá nebo má trvat nejméně 5 let a nájemce je zapsán v katastru nemovitostí,
  2. má v nájmu pozemky spravované Slovenským pozemkovým fondem,
  3. má v nájmu náhradní pozemky fyzická nebo právnická osoba uvedená výše.

Dle § 9 ZMD je u daně ze staveb za poplatníka považován:

- vlastník stavby nebo správce stavby ve vlastnictví státu, obce nebo vyššího územního celku,
- nájemce u staveb v nájmu spravovaných Slovenským pozemkovým fondem,
- fyzická nebo právnická osoba, která stavbu skutečně užívá,
- každý spoluvlastník dle velikosti svého spoluvlastnického podílu, pokud je stavba ve spoluvlastnictví více poplatníků.

Poplatníkem daně z bytů je vlastník bytu či nebytového prostoru, nebo správce, pokud je ve vlastnictví státu, obce a vyššího územního celku, což je uvedeno v § 13 ZMD. V případě spoluvlastnictví je poplatníkem každý dle výšky svého spoluvlastnického podílu.

Dle § 17 ZMD jsou od daně osvobozeny, například:

- pozemky, stavby, byty a nebytové prostory ve vlastnictví obce a městských částí, zejména v Bratislavě a Košicích,
- pozemky a stavby ve vlastnictví jiného státu užívané fyzickými osobami, církve a náboženských společností registrovaných státem, veřejných vysokých škol, státních vysokých škol,
- pozemky veřejně přístupné, jako parky ve vlastnictví zdravotnických zařízení,
- pozemky, stavby, byty a nebytové prostory, jenž správce daně může všeobecně závazným nařízením osvobodit od daně.

Základ daně z pozemků je stanoven v § 7 ZMD a dělí se dle druhu pozemku. Orná půda, chmelnice, vinice, ovocné sady a trvalé travní porosty mají základem daně hodnotu pozemku (bez porostů) určenou vynásobením výměry pozemků v m^2 a hodnoty půdy za 1 m^2, uvedenou v příloze č. 1 a č. 2. U lesních pozemků, na kterých jsou hospodářské lesy, rybníky s chovem ryb a ostatní hospodářsky vy-

užívané vodní plochy je základ daně určen dle předpisů o stanovení všeobecné hodnoty majetku.

Dle § 11 ZMD, výměra zastavěné plochy v m^2, je považována za hodnotu, ze které se platí daň ze staveb. Zastavěnou plochou se rozumí půdorys stavby na úrovni nejrozsáhlejší nadzemní části stavby. Nicméně nejsou započítány přečnívající části střešních konstrukcí. U podzemních garáží je základem daně půdorys na úrovni nejrozsáhlejší podzemní části stavby v m^2.

U daně z bytů je jako základ daně určena výměra podlahové plochy bytu či nebytového prostoru v m^2, jak je uvedeno v § 16 ZMD.

U daně z pozemků je určena roční sazba daně, a to ve výši 0,25 % hodnoty půdy. Celková daň z pozemků se vypočítá jako součin základu daně a roční sazby daně.

U staveb je určena roční sazba daně ve výši 0,033 EUR za každý započatý m^2 zastavěné plochy. Avšak tuto sazbu může správce daně obecně závazným nařízením snížit či zvýšit, s účinností vždy od 1. ledna příslušného zdaňovacího období. Taktéž může obecně závazným nařízením v obci, její části či v jednotlivém katastrální území určit různé sazby daně pro jednotlivé druhy staveb a rovněž může u vícepodlažních staveb určit příplatek za podlaží, nejvýše do částky 0,33 EUR za každé další podlaží kromě prvního nadzemního podlaží.

Roční sazba u daně z bytů je 0,033 EUR za každý započatý m^2 podlahové plochy bytu a nebytového prostoru. Správce daně může všeobecně závazným nařízením roční sazbu snížit nebo zvýšit.

Tab. 10 Sazba daně z pozemků, staveb a bytů na Slovensku

Druh daně	Sazba daně
Daň z pozemků	0,25 %
Daň ze staveb	0,033 EUR/m^2
Daň z bytů	0,033 EUR/m^2

Zdroj: Zákon č. 582/2004 Z.z o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady, vlastní zpracování

6.2 Komparace právní úpravy daně z nemovitých věcí v ČR a zemích EU

Daň z nemovitých věcí, je typickým představitelem majetkových daní. Je využita ve všech sledovaných státech, díky odlišnému vývoji daňových soustav jsou zřejmé rozdíly v úpravě daně z nemovitého majetku. Základní struktury daní ve vybraných zemích, se příliš nerozchází a jsou shrnuty v Tab. 11.

Tab. 11 Komparace názvu a předmětu daně z NV ve vybraných zemích EU

Země	Název daně	Předmět daně
Česká republika	daň z nemovitých věcí	daň z pozemků daň ze staveb a jednotek
Maďarsko	a helyi adókról	daň z pozemků daň ze staveb
Polsko	podatek od nieruchomości	daň z nemovitých věcí (pozemky, stavby) daň ze zemědělské půdy daň z lesních pozemků
Slovensko	daň z nehnutel´ností	daň z pozemků daň ze staveb daň z bytů a z nebytových prostor

Zdroj: Vlastní zpracování

Výše uvedená Tab. 11 podává přehled o názvu a předmětu srovnávané daně. Český zákon o dani z nemovitých věcí, dělí nemovité věci na pozemky, stavby a jednotky, podobně je tomu téměř i v Maďarsku. V Polsku zaujímá daň obdobnou pozici, s tím rozdílem od české úpravy, že zemědělské půdy a lesní pozemky jsou upraveny samostatnou daní, nespadají do pozemkové daně. Slovenský zákon o dani z nemovitých věcí je na rozdíl od českého, rozdělen na tři části, kde je ke stávajícímu rozdělení přidána daň z bytů a z nebytových prostor v bytovém domě.

6.2.1 Základ daně

V následující části je porovnán základ daně z nemovitých věcí v České republice a vybraných zemích. Pozornost je věnována pozemkům a stavbám.

Tab. 12 Porovnání základu DNV ve vybraných zemích EU

Země	Základ daně	
	Pozemky	Stavby
Česká republika	cena výměra v m^2	zastavěná plocha v m^2/ podlahová plocha v m^2
Maďarsko	užitná plocha v m^2 tržní hodnota	podlahová plocha v m^2 tržní hodnota
Polsko	výměra v m^2 pořizovací cena	podlahová plocha v m^2 pořizovací cena
Slovensko	výměra v m^2	zastavěná plocha v m^2/ podlahová plocha v m^2

Zdroj: Vlastní zpracování

Tab. 12 srovnává základ daně z nemovitých věcí v České republice a vybraných zemích EU. V České republice lze u daně z pozemků využít cenu či výměru pozemku v m^2 a u daně ze staveb a jednotek zastavěnou či podlahovou plochu v m^2. Při porovnání s Maďarskem je možné zmínit odlišnost u daně ze staveb, kde není využívána pouze plocha v m^2, ale také tržní hodnota budovy. Při výpočtu daně z nemovitých věcí v Polsku je mimo výměry a plochy určující i pořizovací cena pozemku a stavby, což lze oproti České republice zmínit jako nejzásadnější odlišnost. Také podlahovou plochou se při výpočtu daně ze staveb v Polku rozumí čistá plocha, kde výška stropu dosahuje alespoň 1,90 m. V České republice a Slovensku je základ daně stanoven pomocí výměry nemovité věci v m^2, nicméně v tomto způsobu stanovení základu daně shledávám nedostatek v tom, že nezohledňuje aktuální stav nemovité věci.

6.2.2 Sazba daně

Tab. 13 srovnává sazbu daně v České republice a vybraných státech EU. Způsob, jakým vybrané státy určují sazbu daně z nemovitých věcí, není zcela rozdílný od České republiky.

Tab. 13 Komparace sazby DNV ve vybraných zemích EU

Země	Sazba daně	
	pozemky	stavby
Česká republika	0,25 % - 0,75 % 0,20 Kč – 5,00 Kč	2 Kč – 10 Kč
Maďarsko	max. 200 HUF max. 3,00 %	max . 1.100 HUF max. 3,60 %
Polsko	max. 0,47 PLN max. 0,89 PLN	0,75 PLN – 22,66 PLN 2 %
Slovensko	0,25 %	0,033 EUR

Zdroj: Vlastní zpracování

V České republice je stanovena sazba procentuální i v korunách u pozemků, sazba pro stavby je určena pouze v korunách. Hlavním rozdílem v Maďarsku je, že zákon o místních daních určuje pouze maximální hodnoty za rok na 1 m^2, které obce nemohou při stanovení překročit. Situace v Polsku je podobná s Maďarskem, jelikož jsou stanoveny maximální sazby daně a místní úřady mají pravomoc určit sazbu a možnost rozlišit její výši pro různé typy objektů. V těchto zemích je určení sazby daně z nemovitých věcí odlišné. Sazby daně na Slovensku lze s českou právní úpravou srovnat, jelikož je určena sazba daně z pozemků v procentuálním vyjádření a daň ze staveb v korunách. Obce na Slovensku mohou obecně závazným nařízením v jejích částech bez omezení snížit nebo zvýšit daň.

Srovnání sazby daně v ČR a vybraných zemích EU z provedené komparace není zcela zřejmé, jelikož nelze porovnat procentuální sazby a sazby v peněžních jednotkách.

6.3 Rozpočtové určení daní

Rozpočtové určení daní neznamená správu daní, jelikož tu vykonávají územní finanční orgány. Správci jsou u většiny daňových systémů finanční úřady a finanční ředitelství. Správa daně je vykonávána místně příslušnými finančními úřady, kdy výnos daně náleží obci, na jejímž území se pozemek nebo stavba nachází.

Tab. 14 Rozpočtové určení DNV ve vybraných zemích EU

Stát	Rozpočtové určení daní z nemovitostí
Česká republika	místní rozpočty
Maďarsko	místní rozpočty
Polsko	místní rozpočty
Slovensko	místní rozpočty

Zdroj: Radvan (2007), vlastní zpracování

Tab. 14 reprezentuje rozpočtové určení daně z nemovitých věcí ve vybraných Evropských zemích. Musil (2011) uvádí, že z důvodů imobility předmětu daně Evropská unie nepřistoupila a neuvažuje o harmonizaci daní z nemovitostí. Široký (2010) označuje majetkové daně v Evropské unii za velmi rozmanité, jelikož vychází z národních tradic, nicméně společným znakem je, že výnosy z pravidelně placené daně z nemovitého majetku v České republice a Evropské unii náleží do rozpočtů lokálních municipalit. Je zřejmé, že daň z nemovitých věcí má na úrovni státu zanedbatelnou úlohu, a proto se význam přesouvá na nižší úrovně, kde může být důležitým příjmem místních rozpočtů. Taktéž kontrola místního zdanění se jeví jednodušší a předchází únikům zmíněné daně. U všech vybraných států mohou obce, zasahovat do konstrukce daně, kdy lze mezi nejčastější volené regulace zařadit pohyby se sazbami a koeficienty.

7 Modelové situace

Následující kapitola je zaměřena na vymezení rozdílů v daňovém zatížení občanů daní z nemovitých věcí. Na základě dostupných dat byly vybrány hlavní města zvolených zemí, jedná se tedy o Prahu, Budapešť, Varšavu a Bratislavu. Právní úprava daně z nemovitých věcí použitá pro kalkulaci výše daňové povinnosti odpovídá legislativní úpravě platné ve zdaňovacím období roku 2016.

Následně byla daňová povinnost porovnána s průměrným ročním příjmem, který byl vyhledán na webových stránkách Numbeo (2017), pro určení procenta, kolik tvoří daň na příjmech daňového poplatníka. Dle Ministerstva pro místní rozvoj ČR (2009), byla odvozena pro Českou republiku a vybrané státy EU průměrná užitná plocha a základ daně určený bydlení. K přepočtu měn na české koruny byl použit průměrný kurz za období 1. 1. 2016 až 31. 12. 2016, vypočtený z webových stránek České národní banky (2016).

K tomuto výpočtu je vybrán jednopodlažní rodinný dům s podkrovím, jehož zastavěná plocha je 200 m^2. Celková výměra pozemku je 700 m^2 a pozemek je zapsaný v katastru nemovitostí jako zahrada. Součástí je taktéž garáž o rozloze 20 m^2, která je oddělena od domu.

7.1 Výpočet daně pro Českou republiku – město Praha

Rodinný dům nacházející se v Praze, je navržen jako jednopodlažní s podkrovím. Celková zastavěná plocha pozemku je 220 m^2, na níž se nachází dům s první NP o velikosti 200 m^2 a garáž oddělená od domu o rozloze 20 m^2. Pro daň z pozemků i ze staveb se vychází z koeficientu 4,5, určeného v ZDNV. V Praze je taktéž stanoven místní koeficient pro stavby a jednotky, u obytného domu je ve výši 5 a garáž oddělená od domu má přiřazen koeficient 1,5.

Celková plocha pozemku je 700 m^2, avšak po odečtení výměry domu a garáže, na zahradu zbývá 480 m^2. Průměrná cena půdy dosahuje výše 13,96 Kč/m^2 a koeficient je stanoven ve výši 4,5. Průměrný roční příjem v Praze je ve výši 304.048,2 Kč.

Daň z pozemků:
zahrada: 480 m^2 * 13,96 Kč/m^2 = 6.700,8 * 0,0075 = 50,26 = 51 Kč

Daň ze staveb a jednotek:
obytný dům: 200 m^2 * (2 podlaží * 0,75 Kč * 4,5 * 5) = 6.750 Kč
garáž: 20 m^2 * (8 Kč * 4,5 * 1,5) = 1.080 Kč

Celková daňová povinnost 7.881 Kč

7.2 Výpočet daně pro Maďarsko – město Budapešť

Místní daně v Maďarsku jsou velice rozdílné, jelikož jsou využívány jen v některých okresech, avšak nejvíce z nich daň nevyužívá. Pokud městská část využívá daň, je především stanovena pro pozemky a stavby sloužící k podnikání. Z webových stránek hlavního města Budapešť jsou v této části práce využity sazby pro rezidenční okres X., který stanoví daň na určitý majetek.

Rodinný dům o rozloze 200 m^2 určený k bydlení je zdaněn sazbou ve výši 100 HUF za 1 m^2 plochy. Dle místní samosprávy v Budapešti, jsou garáže a stavby sloužící k parkování automobilů zdaněny sazbou 300 HUF za m^2. Na pozemek využívaný jako zahrada o velikosti 480 m^2 je použita sazba ve výši 50 HUF za m^2 plochy pozemku. Průměrný roční příjem je v Budapešti ve výši 2.214.724,20 HUF. K přepočtu je využit průměrný kurz za celý rok 2016, a to 1 HUF = 0,08 Kč, který je zjištěn z portálu České národní banky (2016).

Daň z pozemků:
zahrada: 480 m^2 * 50 HUF = 24.000 HUF

Daň ze staveb:
obytný dům: 200 m^2* 100 HUF = 20.000 HUF
garáž: 20 m * 300 HUF = 6.000 HUF

Celková daňová povinnost = 50.000 HUF (4.000 Kč)

7.3 Výpočet daně pro Polsko – město Varšava

Jednopodlažní obytný dům ve Varšavě o velikosti 200 m^2 je základem daně ze staveb a zdaněn sazbou 0,75 PLN za 1 m^2. Taktéž garáž se zastavěnou plochou 20 m^2 je základem daně ze staveb a je využita sazba pro ostatní stavby ve výši 7,62 PLN za 1 m^2. Zahrada o rozloze 480 m^2 je zdaněna sazbou 0,47 PLN za 1 m^2. Průměrný roční příjem je ve Varšavě ve výši 45.152,64 PLN. K přepočtu je využit průměrný kurz za rok 2016 1 PLN = 6,20 Kč, uvedený na webových stránkách České národní banky (2016).

Daň z pozemků:
zahrada: 480 m^2* 0,47 PLN/m^2 = 225,6 PLN

Daň ze staveb:
obytný dům: 200 m^2 * 0,75 PLN/m^2 = 150 PLN
garáž: 20 m^2 * 7,62 PLN/m^2 = 152,4 PLN

Celková daňová povinnost = 528 PLN (3.274 Kč)

7.4 Výpočet daně pro Slovensko – město Bratislava

Rodinný dům v Bratislavě o velikosti zastavěné plochy 200 m², garáž 20 m² a zahradou o rozloze 480 m². Základ daně pro pozemek v Bratislavě využívaný jako zahrada je určen ve výši 5,97 EUR/m², což představuje průměrnou cenu pozemků v Bratislavě. Sazba daně v Bratislavě je rozlišena pro 3 pásma, pro výpočet je využita průměrná sazba a to ve výši 1,033 %. Pro výpočet daně ze staveb je sazba opět rozlišena podle pásma, průměrná sazba v Bratislavě je vypočtena ve výši 0,537 EUR/m² a příplatek 0,33 EUR za další NP. Při výpočtu daně za samostatně stojící garáž, je použita průměrná sazba ve výši 1,742 EUR za m² zastavěné plochy.

Sazby pro tuto část práce byly zjištěny z webových stránek hlavního města Bratislavy. Průměrný roční příjem je v Bratislavě ve výši 11.050,80 EUR. Z webových stránek České národní banky (2016), je k přepočtu na české koruny využit kurz 1 EUR = 27,03 Kč.

Daň z pozemků:
zahrada: 480 m² * 5,97 EUR = 2.865,6 EUR * 0,01033 = 29,60 EUR

Daň ze staveb:
obytný dům: (200 m² * 0,537 EUR/m²) + 0,33 EUR = 107,73 EUR
garáž: 20 m² * 1,742 EUR/m² = 34,84 EUR

Celková daňová povinnost = 172,17 EUR (4.654 Kč)

7.5 Srovnání výše daňové povinnosti

Celková výše daně z nemovitých věcí ve vybraných městech byla vypočtena nejvyšší hodnota v Praze, a to ve výši 7 881 Kč, taktéž vysoká daňová povinnost k dani z nemovitých věcí byla zjištěna v Budapešti, avšak právě zde srovnání není zcela objektivní, jelikož se jedná o rezidentní oblast v Budapešti s vyšší sazbou a ostatní části jsou od daně zcela osvobozeny.

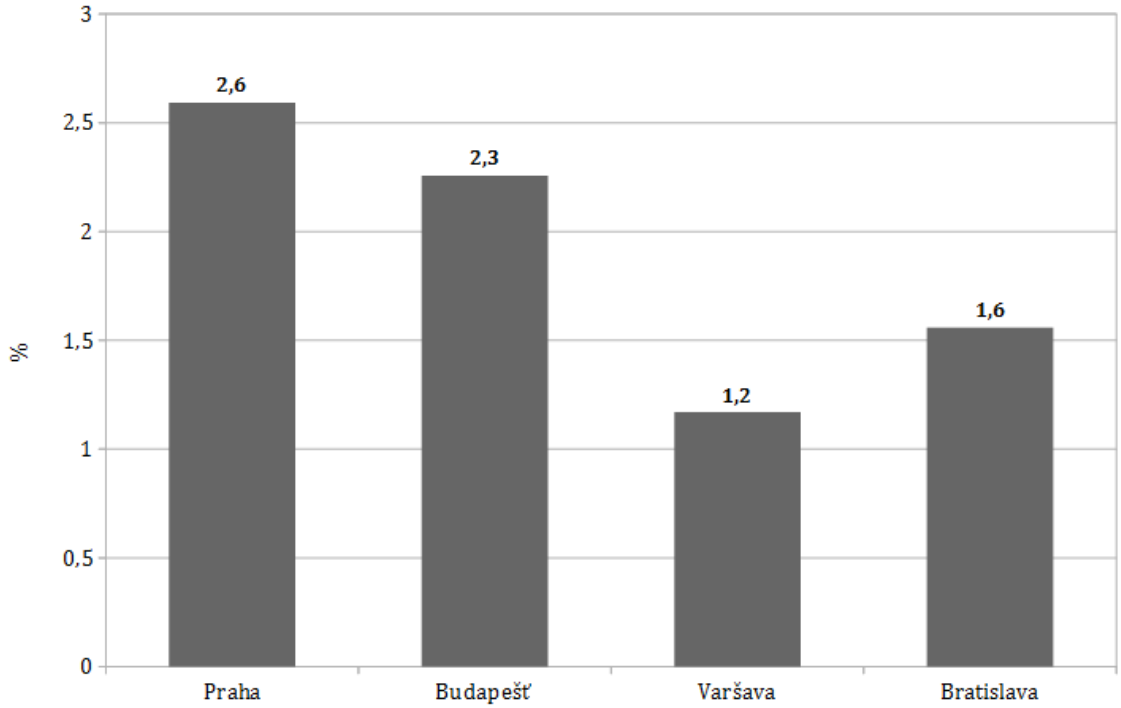
Tab. 15 Srovnání celkové výše DNV a průměrného čistého ročního příjmu

Město	Celková daňová povinnost (přepočet na Kč)	Průměrný čistý roční příjem
Praha	7.881 Kč	304.048,20 Kč
Budapešť	50.000 HUF (4.000 Kč)	2.214.724,20 HUF
Varšava	528 PLN (3.274 Kč)	45.152,64 PLN
Bratislava	172,17 EUR (4.654 Kč)	11.050,80 EUR

Zdroj: Vlastní zpracování

Ze statistického portálu Numbeo (2016) byl vyhledán průměrný čistý roční příjem daňového poplatníka pro všechna zvolená města a byl porovnán s celkovou výší daně z nemovitých věcí. V Praze byl vypočten podíl daně a průměrného čistého ročního příjmu na hodnotu 2,6 %, v Budapešti 2,3 %, ve Varšavě 1,2 % a v Bratislavě 1,6 %, což je znázorněno v Obr. 15.

Obr. 13 Procentuální podíl celkové výše DNV na průměrném příjmu ve zvolených městech



Zdroj: Vlastní zpracování

Tato kalkulace daně z nemovitých věcí, ukázala, že výše daně z nemovitých věcí je na modelovém příkladu v Polsku a na Slovensku téměř srovnatelná. Naopak v České republice byla stanovena nejvyšší hodnota, která nám říká, že daň z nemovitých věcí tvoří 2,6 % na příjmech poplatníka. V Budapešti taktéž byla stanovena vyšší hodnota, jenž tvoří 2,3 % na příjmech daňových poplatníků. Nicméně tyto všechny vypočtené údaje se týkají pouze modelového příkladu.

8 Doporučení pro nositele hospodářské politiky v ČR

Shrneme-li shora popsanou teorii zabývající se majetkovými daněmi a zohledníme-li výpočty vzešlé z modelového příkladu, ve kterém byla porovnána výše daňové povinnost k dani z nemovitých věcí v ČR a vybraných zemích EU, vede uvedené nutně k zamyšlení se nad aktuálně platnou právní úpravou daně z nemovitých věcí v České republice ve vztahu k zahraničním právním úpravám a též nad budoucností zdaňování nemovitých věcí v České republice.

Při hledání možných řešení zdaňování nemovitých věcí, uvádí Radvan (2012), že je nutné vycházet z rozhodnutí, zda je třeba zvýšit výnos daně z nemovitých věcí. V případě, že výnos je nízký a je třeba jej zvýšit, uvádí Radvan (2012). Daň z nemovitých věcí, která zahrnuje daň z pozemku a daň ze staveb, je nezbytnou a potřebnou součástí daňového systému ČR, avšak je nutné zvolit vhodné způsoby stanovení základu (Radvan, 2007). K tomuto názoru se přiklání i Frková (2000), která doplňuje, že výpočet daně v ČR je odvozen přes jednotky daňového základu a není rozhodující hodnota nemovité věci, stavebně technický charakter, ani její stáří nebo opotřebení.

Případným řešením by bylo uplatňování tržní hodnoty, kapitálové hodnoty, hodnoty získané z katastrální evidence nebo cenových map, které se avšak pojí s finanční náročností aktualizace cenových registrů. Kubátová (2004) jako hlavní problém uvádí malý podíl daně z nemovitých věcí na příjmech veřejných rozpočtů pro odpovídající přeceňování nemovitostí, a s ním spojené náklady na udržování aktuálních hodnot. Mezi další nedostatky lze zařadit nepostačující personální vybavení obce k vytvoření cenových map a velkou časovou náročnost na jejich zavedení. Na základě těchto argumentů se Radvan (2012) přiklání k zachování stávajícího jednotkového zdanění v České republice, které je již prověřené, osvědčené a administrativně poměrně jednoduché.

Zvýšit výnos daně z nemovitých věcí, dle Radvana (2012), by bylo také možné díky delegování pravomocí na obce a další územní samosprávné celky. Jako nejvýhodnější řešení, Radvan (2012) uvádí, stanovení maximální sazby daně z nemovitých věcí s tím, že obce by si mohly formou obecně závazné vyhlášky stanovit vlastní sazbu v určitém rozmezí. Tato změna by napomohla k větší přehlednosti systému a umožnila by odstranění veškerých koeficientů. Tímto způsobem by došlo k zvýšení výnosu daně z nemovitých věcí a k naplnění zásady fiskální autonomie (Radvan, 2012).

K tomu Kubátová (2004) sděluje, že daň z nemovitých věcí bude i v budoucnosti spočívat na úrovni místních rozpočtů a v České republice je nutné posílit daňovou autonomii obcí včetně vlivu obcí na stanovení základu daně, sazeb daně a osvobození. Daň z nemovitých věcí má na národní úrovni okrajovou úlohu a její význam se přesouvá na nižší úrovně, kde se naopak řadí mezi důležité prvky soběstačnosti místních rozpočtů, dle Musila (2011). Přičemž Radvan (2007) dopl-

ňuje, že díky stabilnosti vede tato daň k posílení nezávislosti municipalit a k fiskální decentralizaci.

Při fiskální decentralizaci dochází k delegaci některých pravomocí, například o výši a struktuře veřejných příjmů a výdajů z vládní úrovně na územní samosprávné celky, pomocí čehož je možné přizpůsobit se místním preferencím. K rozšíření pravomocí obcí v České republice došlo v roce 2009, kdy byl zaveden tzv. místní koeficient. Stanoví ho obec prostřednictvím obecně platné vyhlášky a je platný pro všechny nemovitosti na území obce. Nicméně Ing. Lucie Sedmihradská (2011) poukazuje, že tato změna má minimální potenciál stabilizovat daňové příjmy obcí.

Andrlík a Formanová (2015) taktéž daň z nemovitých věcí v České republice pojí s fiskální decentralizací, kdy jako hlavní výhodu municipálních jednotek uvádí lepší znalost podmínek a potřeb v dané lokalitě, díky čemuž dochází k vyšší efektivnosti při disponování s veřejnými prostředky a také k eliminaci ztráty centralizací. Jako východisko, Andrlík a Formanová (2015) uvádí, využití korekčních mechanismů. Jedná se například o uplatnění násobících koeficientů.

Naopak Musil (2011) uvádí důvody pro eliminaci daně, a to například kvůli vysokým nákladům na utržené příjmy ve srovnání s jinými přímými a nepřímými daněmi. Kromě toho jsou vykazovány vysoké administrativní náklady finančním úřadem, tak i vyvolané náklady na straně daňových subjektů.

Například Bakeš (2012) se přiklání k úplnému zrušení daně z nemovitých věcí s ohledem na skutečnost, že daň je nespravedlivá především díky druhému, či dokonce třetímu zdanění, které se navíc pravidelně opakuje. Majetkové daně jsou s ostatními daněmi úzce spjaty a je možné konstatovat, že majetek byl pořízen z příjmů, které jsou již zdaněny podle daně z příjmů právnických nebo fyzických osob. Avšak úplné zrušení daně z nemovitých věcí není optimálním způsobem řešení, jelikož daň je vhodným nástrojem pro rozvoj území a může významně přispívat k tvorbě zdrojů obcí, dle Radvana (2007).

9 Závěr

Tématem bakalářské práce byla daň z nemovitých věcí v České republice a ve vybraných státech Evropské unie. Srovnávanými zeměmi byly Česká republika, Maďarsko, Polsko a Slovensko, jež pojí společná historie, jsou členskými zeměmi Evropské unie a Visegrádské skupiny.

V zemích Evropské unie oblast majetkových daní není příliš koordinována a členské státy mají poměrně velkou volnost, proto je identifikace s následnou komparací odlišností zajímavým tématem pro vědecké práce. Daňová problematika patří k rychle se vyvíjejícím oblastem ve všech státech, a to především z důvodu že daňové předpisy jsou často novelizovány.

Práce byla zaměřena na porovnání daně z nemovitých věcí v České republice a zemích Visegrádské skupiny. Daňové systémy České republiky a vybraných zemí mají mnoho společných znaků, avšak existují významné rozdíly, které jednotlivé země vzájemně odlišují. Snahou pak bylo uvedené rozdíly identifikovat, a to pomocí metody komparace a přehledně je čtenáři shrnout.

Zdanění nemovitých věcí je v České republice upraveno jedním právním předpisem, a to zákonem č. 338/1992 Sb. o dani z nemovitých věcí, který rozděluje daně na daň z pozemků a daň ze staveb a jednotek. Stávající způsob klasifikace daně z nemovitých věcí považuji za poměrně přehledný, praktický a ve své podstatě i jednoduchý.

Ke splnění cíle této práce byla popsána legislativní úprava daně z nemovitých věcí v České republice. Deskripce byla především zaměřena na jednotlivé konstrukční prvky, jako například na předmět daně, poplatníky daně, osvobození, sazbu daně aj.

Od roku 2009 si obce v České republice mohou stanovit místní koeficient, pomocí kterého lze zvýšit sazbu daně u všech nemovitostí s výjimkou orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad, ovocných sadů a trvalých travních porostů. Díky tomuto koeficientu mají obce možnost ovlivnit svůj příjem z této daně. Možnost navýšení místního koeficientu využívá stále více obcí, nicméně koeficient ve výši 5 je uplatňován pouze v 17 obcích, což poukazuje na to, že změna má minimální potenciál stabilizovat daňové příjmy obcí.

Problém, jenž spatřuji ve stávající úpravě v České republice je, že samotný výpočet daně je odvozen přes jednotky daňového základu a není rozlišován skutečný stav nemovitých věcí, který nezohledňuje hodnotu nemovité věci, stáří nebo například opotřebení. Taktéž slovenská a polská právní úprava daně z nemovitých věcí nezohledňuje skutečný stav, avšak zde nejsou využívány žádné koeficienty. Výjimku tvoří Maďarsko, které při výpočtu daně z pozemků i ze staveb využívá tržní cenu nemovité věci, ve které se odráží skutečný stav této nemovité věci.

Výsledkem provedené komparace je pak zjištění, že daň v České republice a na Slovenku je postavena na podobném principu, což je dáno zcela nepochybně společnou historií. Rozdílem však je, že daň na Slovensku je rozdělena dle předmětu daně, a to na daň z pozemků, daň ze staveb a daň z bytů. Maďarský zákon o dani z nemovitých věcí se dělí na daň z pozemků a ze staveb, tj. dělí předmět daně stej-

ně, jako česká právní úprava. V případě Polska lze jako hlavní rozdíl zmínit, že daň ze zemědělské půdy a daň z lesních pozemků není součástí daně z pozemků jako v ČR, ale jsou upraveny samostatnou daní.

Srovnání sazby daně v ČR a vybraných zemích EU metodou komparace však možné nebylo, jelikož nelze porovnat sazby vyjádřené procentuálně a sazby vyjádřené v peněžních jednotkách, neboť by toto vedlo ke zkreslení daňového zatížení. V České republice jsou u daně z pozemků staveny jak procentuální sazbou, tak i sazbou vyjádřenou v korunách. U daně ze staveb je pak daň vyjádřena pouze sazbou v korunách.

Sazby na Slovensku jsou z autorčina pohledu stanoveny jednodušeji, avšak z vybraných zemí jsou nejvíce podobné s ČR. Dalšími zvolenými státy bylo Maďarsko a Polsko, které se od České republiky a Slovenska liší především určením výše sazby a pravomocemi poskytnutými obcím. Odlišností těchto systémů oproti ČR je, že zákon pouze stanoví maximální sazbu daně, která nemůže být překročena. Především v Maďarsku je většina nemovitých věcí od daně osvobozena, naopak rezidentní oblasti a oblasti, kde se nachází velké firmy, zatěžuje většinou sazba v maximální hodnotě uvedená v zákoně. Ve všech státech byla obcím v této souvislosti poskytnuta pravomoc rozhodovat o udělení výjimky či snížení daně na základě místních podmínek, a tak mohou přímo ovlivnit výnos této daně.

Autorka práce se přiklání k názoru, že úprava výše daně pomocí různých sazeb a koeficientů, by měla zůstat v pravomoci obcí, jelikož jako příjemci inkasa daně z nemovitých věcí ji dokáží optimálně nastavit. A to především díky lepší znalosti podmínek a potřeb na daném území. Taktéž se zaměřením na delegování pravomocí v souvislosti s osvobozením či snížením daně na obce. Je možné tedy zmínit, že budoucnost daně z nemovitých věcí může významně ovlivnit budoucí kvalitu života v obcích, tedy jejich rozvoj a přispívá k tvorbě zdrojů.

Kapitola s modelovým příkladem je zaměřena na kalkulaci daně z nemovitých věcí, a to v návaznosti na Prahu, Budapešť, Varšavu a Bratislavu. K výpočtu je využit shodný modelový příklad s průměrnou užitnou plochou a základem daně určeným k bydlení pro vybraná města. Z provedeného výpočtu daně z nemovitých věcí v podmínkách České republiky byla stanovena nejvyšší daň z nemovitých věcí. Po přepočtu na české koruny následovalo Slovensko, poté Maďarsko a nejnižší daňová povinnost byla zjištěna v Polsku.

Následovalo porovnání daňové povinnosti k dani z nemovitých věcí s průměrným čistým ročním příjmem daňového poplatníka. Z provedených výpočtů modelového příkladu je možné vyvodit, že daň z nemovitých věcí v České republice zaujímá ve srovnání s vybranými zeměmi EU největší část na příjmech poplatníka. Poté následovalo Maďarsko, avšak jednalo se o rezidentní oblast s maximální sazbou a ostatní územní celky daň z nemovitých věcí téměř nevyužívají. Nižší hodnoty byly vypočteny pro Slovensko a nejmenší část daň z nemovitých věcí zaujímá na průměrném ročním příjmu v Polsku.

Vlády zemí EU k majetkovým daním přistupují velice rozmanitě. U některých států převládá názor, že mají být co nejnižší, jelikož u daní z nemovitých věcí dochází nejen k druhému zdanění, někdy dokonce třetímu. Ostatní zdůrazňují jejich

solidární funkci pro společnost nebo fakt, že vede vlastníky k efektivnímu využívání nemovitých věcí.

Důvodem k odstranění daně z nemovitých věcí v České republice je to, že daň pro většinu obcí tvoří 2 – 5 % příjmů jejich rozpočtů. Nicméně nelze opomenout obce, zejména ty, které na svém území mají velké obchodní či průmyslové zóny, u nichž daň z nemovitých věcí v rozpočtech nepředstavuje zanedbatelný příjem. S ohledem na uvedené důvody se autorka domnívá, že by daň z nemovitých věcí neměla být zrušena, jelikož jí lze považovat za stabilní výnos rozpočtů obcí, který nezasahují výkyvy hospodářského cyklu. Taktéž je daň z nemovitých věcí dlouhodobě spojena s daňovým systémem v České republice.

Závěrem autorka konstatuje, že je pro zachování daně z nemovitých věcí, především proto, že souhlasí s názorem, že tato daň je stabilním a u některých obcí i významným příjmem. Vymezení daňového předmětu a poplatníka shledává v České republice za konkrétní a dostačující.

10 Zdroje

10.1 Monografie

ANDRLÍK, Břetislav. Transferové daně v zemích Evropské unie. Vyd. 1. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2010. 204 s. ISBN 978-80-7204-716-1.

BAKEŠ, Milan aj. Daňové a poplatkové předpisy. Praha: Panorama, 1984. 346 s. Praktické příručky / Panorama.

BAKEŠ, Milan et al. Finanční právo. 6., upr. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2012. xxx, 519 s. Právnické učebnice. ISBN 978-80-7400-440-7.

BLECHOVÁ, Beata. Daně a daňová politika Evropské unie: pro prezenční formu studia. Karviná: Slezská univerzita v Opavě, Obchodně podnikatelská fakulta v Karviné, 2013. 118 s. ISBN 978-80-7248-826-1.

FALADA, David et al. Dějiny daní a poplatků. Vyd. 1. Praha: Havlíček Brain Team, 2009. 207 s. ISBN 978-80-87109-15-1.

FRKOVÁ, Jana. Daňové a cenové souvislosti územního plánování. Praha, 2000. Výzkumná zpráva 10/2000 pro ČVUT, Fakulta stavební.

GRÚŇ, Ľubomír. Vybrané kapitoly z histórie daní, poplatkov a cla. 1. vyd. Olomouc: Univerzita Palackého, 2004. 202 s. Učebnice. ISBN 80-244-0867-8.

HAMERNÍKOVÁ, Bojka a kol. Veřejné finance. 2., aktualiz. vyd. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2010. 340 s. ISBN 978-80-7357-497-0.

KINŠT, Jan a Jiří PAROUBEK. Rozpočtová skladba v roce 2007 a praktické příklady:: publikace pro pracovníky orgánů státní správy, obcí, krajů a jejich organizačních složek. 1. vyd. Olomouc: ANAG, 2006. 255 s. Účetnictví. ISBN 8072633562.

KUBÁTOVÁ, Květa a kol. Optimalizace daňového systému České republiky v kontextu evropského regionu a měnícího se ekonomického, sociálního a pracovního prostředí. Vyd. 1. Praha: Eurolex Bohemia, 2004. 179 s. Ekonomie. ISBN 80-86861-05-8.

KUBÁTOVÁ, Květa. Daňová teorie a politika. 6., aktualizované vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2015. 275 stran. ISBN 978-80-7478-841-3.

Marková, Hana. Daňové zákony 2016: Úplná znění platná k 1. 1. 2016. Grada, 2016. 288 s. ISBN: 978-80-271-0022-4

MUSIL, David. Daň z nemovitostí a daň z převodu nemovitostí v ČR a v zahraničí = (Real estate tax and real estate transfer tax in the Czech Republic and abroad). 1. autorské vyd. Praha: David Musil, 2011. 146 s. ISBN 978-80-260-0709-8.

NOVOTNÁ, Monika. Zákon o dani silniční: komentář. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2006. xiii, 199 s. Beckovy texty zákonů s komentářem. ISBN 80-7179-512-7.

NOVOTNÁ, Monika. Zákon o dani z nemovitých věcí: komentář. Vydání první. Praha: Wolters Kluwer, 2015. xi, 131 stran. Komentáře Wolters Kluwer. ISBN 978-80-7552-002-9.

OPLETALOVÁ, Alena a SVOBODA, Ivo. Veřejná správa a finance: vybrané kapitoly. Vyd. 1. Ostrava: Key Publishing, 2007. 109 s. Právo. ISBN 978-80-87071-33-5.

PEKOVÁ, Jitka. Finance územní samosprávy: teorie a praxe v ČR. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2011. 587 s. ISBN 978-80-7357-614-1.

PEKOVÁ, Jitka. Veřejné finance: teorie a praxe v ČR. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2011. 642 s. ISBN 978-80-7357-698-1.

RADVAN, Michal. Místní daně. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2012. 243 s. Téma. ISBN 978-80-7357-932-6.

RADVAN, Michal. Zdanění majetku v Evropě. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2007. xi, 385 s. Beckova edice právo a hospodářství. ISBN 978-80-7179-563-6.

SIBLÍK, Josef. Veřejné finance Československa: Stručný přehled finančního zákonodárství. 1. vydání. Praha: Orbis, 1947. 196-[I] s.

STEJSKAL, Jan. Daňová teorie a politika: pro kombinovanou formu studia. Vyd. 1. Pardubice: Univerzita Pardubice, 2008- . 2 sv. (94, 87 s.). ISBN 978-80-7395-097-2.

ŠIROKÝ, Jan a kol. Daňové teorie: s praktickou aplikací. 2. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2008. xvi, 301 s. Beckovy ekonomické učebnice. ISBN 978-80-7400-005-8.

ŠIROKÝ, Jan. Daně v Evropské unii: daňové systémy všech 28 členských států EU, legislativní základy daňové harmonizace včetně judikátů SD, odraz ekonomické krize v daňové politice EU, zdanění finančního sektoru. 6., aktualiz. a přeprac. vyd. včetně CD. Praha: Linde Praha, 2013. 386 s. ISBN 978-80-7201-925-0.

ŠIROKÝ, Jan. Daňová teorie: (pro inženýrské studium). 1. vyd. Ostrava: Vysoká škola báňská - Technická univerzita, 1996. 104 s. ISBN 80-7078-402-4.

10.2 Právní legislativa

Zákon č. 2/1993 Sb., Usnesení představenstva České národní rady o vyhlášení LISTINY ZÁKLADNÍCH PRÁV A SVOBOD jako součástí ústavního pořádku České republiky, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 243/2000 Sb., o rozpočtovém určení výnosů některých daní územním samosprávným celkům a některým státním fondům (zákon o rozpočtovém určení daní), ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 256/2016 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 261/2007 Sb., o stabilizace veřejných rozpočtů, ve znění pozdějších předpisů

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

Zákon č. 280/2009 Sb., o daňovém řádů

Zákon č. 296/2009 Sb., o sčítání lidu, domů a bytů v roce 2011

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

Zákon č. 582/2004 Z.Z. – Zákon o miestnych daniacha miestnom poplatku za komunálné odpady a drobné stavebné odpady, úplné znenie

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Zákonné opatření č. 344/2013 Sb., o změně daňových zákonů v souvislosti s rekodifikací soukromého práva a o změně některých zákonů

Zákonné opatření č. 344/2013 Sb., o změně daňových zákonů v souvislosti s rekodifikací soukromého práva a o změně některých zákonů

Zákonné opatření senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí

10.3 Internetové zdroj

ANDRLÍK, Břetislav a Lucie FORMANOVÁ. NOVÉ TRENDY - NEW TRENDS 2014: Postavení daně z nemovitých věcí v daňovém systému České republiky [online]. Znojmo: SOUKROMÁ VYSOKÁ ŠKOLA EKONOMICKÁ ZNOJMO s.r.o., 2015(1. vyd.), 544 [cit. 2017-05-10]. ISSN 978-80-87314-67-8. Dostupné z: http://trendy.svse.cz/uploads/File/VaV/NT_2014.pdf

Biuletyn Informacji Publicznej Gminy i Miasta Czerwionka - Leszczyny. Podatek od nieruchomości [online]. 2016 [cit. 2017-04-14]. Dostupné z: http://www.bip.czerwionka-leszczyny.pl/dzialalnosc_urzedu/podatek_od_nieruchomosci.html

Česká národní banka. Kurzy devizového trhu - průměry [online]. 2016 [cit. 2017-04-20]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/financni_trhy/devizovy_trh/kurzy_devizoveho_trhu/prumerne_form.jsp

Česká spořitelna, a. s. Měsíčník EU aktualit [online]. 2017 [cit. 2017-04-27]. Dostupné z: https://www.csas.cz/banka/appmanager/portal/banka

Česká televize. Zvýšit daň z nemovitých věcí pomocí koeficientu se letos rozhodla jen malá část obcí [online]. 2016 [cit. 2017-05-05]. Dostupné z: http://www.ceskatelevize.cz/ct24/ekonomika/1670713-zvysit-dan-z-nemovitych-veci-pomoci-koeficientu-se-letos-rozhodla-jen-mala-cast

Finance. Daně - hlavní příjem státního rozpočtu [online]. 2016 [cit. 2017-04-20]. Dostupné z: http://www.finance.cz/dane-a-mzda/dane-v-cr-a-v-eu/dane-v-cr/inkaso-dani/

Finanční správa. Rozpočtové určení daní [online]. 2017 [cit. 2017-04-11]. Dostupné z: http://www.financnisprava.cz/cs/dane-a-pojistne/danovy-system-cr/rozpoctove-urceni-dani

Finanční správa. Údaje z výběru daní [online]. 2016 [cit. 2017-05-13]. Dostupné z: http://www.financnisprava.cz/cs/dane/analyzy-a-statistiky/udaje-z-vyberu-dani

GLOBAL PROPERTY GUIDE. Hungarian taxes are moderate to high [online]. 2016 [cit. 2017-03-31]. Dostupné z: http://www.globalpropertyguide.com/Europe/Hungary/Taxes-and-Costs

GLOBAL PROPERTY GUIDE. Income taxes are moderate in Poland [online]. 2016 [cit. 2017-03-31]. Dostupné z: http://www.globalpropertyguide.com/Europe/Poland/Taxes-and-Costs

GLOBAL PROPERTY GUIDE. Rental income tax is moderate in Slovak Republic [online]. 2016 [cit. 2017-03-31]. Dostupné z: http://www.globalpropertyguide.com/Europe/Slovak-Republic/Taxes-and-Costs

Hlavné mesto SR Bratislava. Sadzby dane z nehnuteľností [online]. 2017 [cit. 2017-04-29]. Dostupné z: http://www.bratislava.sk/sadzby-dane-z-nehnutelnosti/d-11031010

IDNES.cz. Vybírat spotřební daně stojí stát čím dál více, spočítal NKÚ [online]. 2016 [cit. 2017-02-11]. Dostupné z: http://ekonomika.idnes.cz/vyber-dani-z-majetku-je-pro-stat-nejdrazsi-fio-/ekonomika.aspx?c=A160321_081556_ekonomika_fih http://www.public24.eu/majetkove-dane-stat-vybira-trikrat-mene/

Index. Fizetünk ingatlanadót, de nem is tudjuk [online]. 2013 [cit. 2017-04-9]. Dostupné z: http://index.hu/gazdasag/ingatlan/2013/11/13/fizetunk_ingatlanadot_de_nem_is_tudjuk/

Kurzy. Kurzy ČNB v roce 2016, historie kurzů měn [online]. 2016 [cit. 2017-05-13]. Dostupné z: http://www.kurzy.cz/kurzy-men/historie/rok-2016/

Ministerstvo financí ČR. Stát v roce 2016 hospodařil s rekordním přebytkem 62 mld. Kč [online]. 2017 [cit. 2017-04-20]. Dostupné z: http://www.mfcr.cz/cs/aktualne/tiskove-zpravy/2017/stat-v-roce-2016-hospodaril-s-rekordnim-27109

Ministerstvo financí ČR. Státní rozpočet v kostce - 2016 [online]. 2016 [cit. 2017-04-20]. Dostupné z: http://www.mfcr.cz/cs/o-ministerstvu/vzdelavani/rozpocet-v-kostce/statni-rozpocet-v-kostce-2016-25872

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. PRŮMĚRNÁ UŽITNÁ PLOCHA [online]. 2009 [cit. 2017-05-06]. Dostupné z: http://www.mmr.cz/cs/Uzemni-a-bytova-politika/Bytova-politika/Statistiky-Analyzy/Statistiky-z-oblasti-bytove-politiky/Vybrane-udaje-o-bydlen/Archiv/Vybrane-udaje-o-bydleni-2004/8-Mezinarodni-srovnani/Prumerna-uzitna-plocha-na-byt-a-na-osobu-(m2)

Ministerstvo vnitra. 243/2000 Sb. ZÁKON ze dne 29. června 2000 o rozpočtovém určení výnosů některých daní územním samosprávným celkům a některým státním fondům (zákon o rozpočtovém určení daní) [online]. 2017 [cit. 2017-04-13]. Dostupné z: http://portal.gov.cz/app/zakony/zakonPar.jsp?idBiblio=49560&nr=243~2F2000&rpp=15#local-content

Ministerstvo vnitra. Zákon o dani z nabytí nemovitých věcí [online]. 2017 [cit. 2017-04-24]. Dostupné z:

http://portal.gov.cz/app/zakony/zakonPar.jsp?idBiblio=80744&nr=340~2F2201&rpp=15#local-content

Ministerstwo Finansów. : Podatek od nieruchomości [online]. 2016 [cit. 2017-04-09]. Dostupné z: http://www.mf.gov.pl/web/wp/podatki-i-oplaty-lokalne/podatki-od-nieruchomosci

Ministerstwo Finansów. Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (w tekście ustawy zamieszczono stawki podatków i opłat obowiązujących w 2017 r.) [online]. 2012 [cit. 2017-04-01]. Dostupné z: http://www.mf.gov.pl/web/wp/inne/baza-wiedzy-rss/-/asset_publisher/8PBe/content/ustawa-z-dnia-12-stycznia-1991-r-o-podatkach-i-oplatach-lokalnych-w-tekscie-ustawy-zamieszczono-stawki-podatkow-i-oplat-obowiazujacych-w-2017

MZV ČR. Základní charakteristika teritoria, ekonomický přehled [online]. 2017 [cit. 2017-04-22]. Dostupné z: http://www.mzv.cz/jnp/cz/encyklopedie_statu/evropa/polsko/index.html

MZV ČR. Základní charakteristika teritoria, ekonomický přehled [online]. 2017 [cit. 2017-04-22]. Dostupné z: http://www.mzv.cz/jnp/cz/encyklopedie_statu/evropa/slovensko/index.html

MZV ČR. Základní charakteristika teritoria, ekonomický přehled [online]. 2017 [cit. 2017-04-22]. Dostupné z: http://www.mzv.cz/jnp/cz/encyklopedie_statu/evropa/madarsko/index.htmh

Nehnutelnosti. Ceny na trhu - pozemky Bratislava [online]. 2017 [cit. 2017-04-29]. Dostupné z: http://www.nehnutelnosti.sk/ceny/pozemky-bratislava

Nubeo. Cost of Living [online]. 2017 [cit. 2017-04-29]. Dostupné z: https://www.numbeo.com/cost-of-living/

Organisation for Economic Co-operation and Development. Tax wedge [online]. 2017 [cit. 2017-05-13]. Dostupné z: https://data.oecd.org/tax/tax-wedge.htm#indicator-chart

Piac&Profit. Építményadó, telekadó: kinek kell fizetni? [online]. 2016 [cit. 2017-04-8]. Dostupné z: http://www.piacesprofit.hu/kkv_cegblog/epitmenyado-telekado-kinek-kell-fizetni/

Pravda. Bratislava zvýšila dane z nehnuteľností [online]. 2017 [cit. 2017-04-29]. Dostupné z: https://spravy.pravda.sk/regiony/clanok/398667-bratislava-zvysila-dane-z-nehnutelnosti/

REALITNÍ TELEVIZE. K navýšení daně u nemovitosti letos přistoupilo více obcí [online]. 2017 [cit. 2017-04-20]. Dostupné z: http://www.rtvplus.cz/novinka-2526-K-navyseni-dane-u-nemovitosti-letos-pristoupilo-vice-obci

Slovensko.sk. Daň z nehnuteľností [online]. 2017 [cit. 2017-03-31]. Dostupné z: https://www.slovensko.sk/sk/agendy/agenda/_dan-z-nehnutelnosti1/

Slovensko.sk. Daň z nehnuteľností [online]. 2017 [cit. 2017-04-3]. Dostupné z: https://www.slovensko.sk/sk/zivotne-situacie/zivotna-situacia/_dan-z-nehnutelnosti-1

Slovensko.sk. Miestne dane [online]. 2013 [cit. 2017-03-31]. Dostupné z: https://www.slovensko.sk/sk/agendy/agenda/_miestne-dane1

Slov-Lex: e-Zbierka. Zákon o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady [online]. 2016 [cit. 2017-04-1]. Dostupné z: https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2004/582/20160701#predpis.cast-druha

The European Statistical System. Statistics in Focus [online]. 2016 [cit. 2017-05-05]. Dostupné z: http://ec.europa.eu/eurostat/search?p_auth=dvPRyiOE&p_p_id=estatsearchport-let_WAR_estatsearchportlet&p_p_lifecycle=1&p_p_state=maximized&p_p_mode=view&_estatsearchportlet_WAR_estatsearchportlet_text=Tax+revenue+in+the+European+Union&_estatsearchportlet_WAR_estatsearchportlet_sort=_score&_estatsearchportlet_WAR_estatsearchportlet_theme=PER_ECOFIN&_estatsearchport-let_WAR_estatsearchportlet_action=search&_estatsearchportlet_WAR_estatsearchportlet_publicationDate=2016

Triada: Ing. Lucie Sedmihradská, PhD. Třetí rok uplatňování místního koeficientu u daně z nemovitostí [online]. 2011 [cit. 2017-05-13]. Dostupné z: hhttp://www.dvs.cz/clanek.asp?id=6482831

Urząd m.st. Warszawy. Podatek od nieruchomości [online]. 2016 [cit. 2017-04-14]. Dostupné z: http://www.um.warszawa.pl/zalatw-sprawe-w-urzedzie/artykuly-sprawy-urzedowe/podatek-od-nieruchomosci

Wolters Kluwer. 1990. évi C. törvény a helyi adókról [online]. 2017 [cit. 2017-04-13]. Dostupné z: https://net.jogtar.hu/jr/gen/hjegy_doc.cgi?docid=99000100.TV

XVI. kerület. Inek kell "ingatlanadót" fizetnie a Kertvárosban? [online]. 2013 [cit. 2017-04-11]. Dostupné z: http://16.kerulet.ittlakunk.hu/onkormanyzat/131122/kinek-kell-ingatlanadot-fizetnie-kertvarosban