

Daň z nemovitých věcí v daňových soustavách České republiky a vybraných zemí Evropské unie

Bakalářská práce

Vedoucí práce:

doc. Ing. Petr David, Ph.D.

Ondřej Kutlák

Brno 2015

Děkuji vedoucímu mé práce, doc. Ing. Petru Davidovi, Ph.D. za odborné vedení, cenné rady a připomínky. Dále bych poděkoval také své rodině za zázemí a soustavnou podporu během celého studia.

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že jsem tuto práci: **Daň z nemovitých věcí v daňových soustavách České republiky a vybraných zemí Evropské unie**

vypracoval 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 vědom, 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 předmetná 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 18. května 2015

Abstract

Kutlák, O. Real property tax in the tax systems of the Czech Republic and selected countries of the European Union. Bachelor thesis. Brno: Mendel University, 2015. This bachelor thesis deals with the description, analysis, and comparison of the real property tax in the Czech Republic and selected countries of the European Union as well as with the determination of the tax base in the unit form and in the “ad valorem” form. Great Britain and Ireland are the selected countries. This work also focuses on the revenue of recurrent taxes on immovable property in observed countries followed by the illustration of tax burden. The end of the work includes recommendations for the regulation of the real property tax in the Czech Republic.

Keywords

Real property tax, tax base, unit system of real estate taxation, ad valorem system of real estate taxation, tax revenue, tax burden.

Abstrakt

Kutlák, O. Daň z nemovitých věcí v daňových soustavách České republiky a vybraných zemí Evropské unie. Bakalářská práce. Brno: Mendelova univerzita v Brně, 2015.

Tato bakalářská práce se zabývá popisem, analýzou a komparací daně z nemovitých věcí v České republice a ve vybraných zemích EU, jakož i stanovením základu daně jednotkovým způsobem a způsobem „ad valorem“. Velká Británie a Irsko jsou vybranými zeměmi. Práce se také zaměřuje na výnosy pravidelných daní z nemovitého majetku ve sledovaných zemích a následně je ilustrováno daňové zatížení. Závěr práce zahrnuje doporučení pro úpravu daně z nemovitých věcí v České republice.

Klíčová slova

Daň z nemovitých věcí, základ daně, jednotkový způsob zdanění nemovitostí, způsob zdanění nemovitostí ad valorem, daňový výnos, daňové zatížení.

Obsah

| | | |
|----------|-------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1 | Úvod a cíl práce | 15 |
| 2 | Metodika | 16 |
| 3 | Majetkové daně a role daně z nemovitých věcí | 18 |
| 3.1 | Vymezení majetkových daní a jejich klasifikace | 18 |
| 3.2 | Spravedlnost majetkových daní a role daně z nemovitých věcí | 19 |
| 3.3 | Jednotkový přístup | 19 |
| 3.4 | Hodnotový přístup..... | 20 |
| 3.5 | Volba zemí pro další analýzu | 22 |
| 4 | Česká republika | 23 |
| 4.1 | Historický vývoj | 23 |
| 4.1.1 | Vývoj do roku 1918 | 23 |
| 4.1.2 | Období první republiky..... | 23 |
| 4.1.3 | Období socialismu..... | 24 |
| 4.1.4 | Období po roce 1989..... | 24 |
| 4.2 | Daň z pozemků | 25 |
| 4.2.1 | Předmět daně..... | 25 |
| 4.2.2 | Subjekt daně ze staveb..... | 25 |
| 4.2.3 | Způsob zjištění daně | 26 |
| 4.2.4 | Korekční prvky..... | 27 |
| 4.3 | Daň ze staveb a jednotek..... | 28 |
| 4.3.1 | Předmět daně..... | 28 |
| 4.3.2 | Subjekt daně..... | 28 |
| 4.3.3 | Způsob zjištění daně | 28 |
| 4.3.4 | Korekční prvky..... | 30 |
| 4.4 | Společná ustanovení pro daň z pozemků a ze staveb | 30 |
| 4.5 | Rozpočtové určení | 31 |
| 5 | Velká Británie | 32 |

| | | |
|----------|---------------------------------------------------------------|-----------|
| 5.1 | Historický vývoj | 32 |
| 5.2 | Obecní daň z obytných nemovitostí (Council tax) | 34 |
| 5.2.1 | Předmět daně | 34 |
| 5.2.2 | Subjekt daně | 34 |
| 5.2.3 | Způsob zjištění daně | 35 |
| 5.2.4 | Korekční prvky | 36 |
| 5.2.5 | Rozpočtové určení | 38 |
| 5.3 | Daň z nemovitostí určených k podnikání (Business Rates) | 38 |
| 5.3.1 | Předmět | 38 |
| 5.3.2 | Subjekt daně | 39 |
| 5.3.3 | Způsob zjištění daně | 39 |
| 5.3.4 | Korekční prvky | 39 |
| 5.3.5 | Rozpočtové určení | 41 |
| 6 | Irsko | 43 |
| 6.1 | Historický vývoj | 43 |
| 6.2 | Daň z místních nemovitostí (Local Property Tax) | 44 |
| 6.2.1 | Předmět daně | 44 |
| 6.2.2 | Subjekt daně | 44 |
| 6.2.3 | Způsob zjištění daně | 45 |
| 6.2.4 | Korekční prvky | 47 |
| 6.2.5 | Rozpočtové určení | 47 |
| 6.3 | Daň z nerezidenčních nemovitostí (Rates) | 48 |
| 6.3.1 | Předmět daně | 48 |
| 6.3.2 | Subjekt daně | 48 |
| 6.3.3 | Způsob zjištění daně | 48 |
| 6.3.4 | Korekční prvky | 49 |
| 6.3.5 | Rozpočtové určení | 49 |
| 7 | Srovnání zdanění nemovitých věcí ve vybraných státech | 50 |
| 7.1 | Předmět daně | 50 |
| 7.2 | Subjekt daně | 50 |
| 7.3 | Způsob zjištění daně | 51 |

| | |
|----------------------------------------------|-----------|
| Obsah | 11 |
| 7.4 Korekční prvky | 52 |
| 7.5 Rozpočtové určení | 53 |
| 8 Výnosy daně z nemovitých věcí | 54 |
| 8.1 Česká republika..... | 56 |
| 8.2 Velká Británie | 57 |
| 8.3 Irsko..... | 59 |
| 9 Srovnání daňového zatížení | 61 |
| 9.1 Zdanění nemovitosti vysoké hodnoty | 61 |
| 9.2 Zdanění nemovitosti nízké hodnoty | 64 |
| 10 Závěr a diskuze | 67 |
| 11 Literatura | 71 |

Seznam obrázků

| | | |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Obr. 1 | Podíl pravidelných daní uvalených na nemovitý majetek na HDP v zemích EU v roce 2012 (v procentech) Zdroj: Vlastní zpracování dle Taxation Trends in the European Union (2014) | 22 |
| Obr. 2 | Výnos pravidelných daní z nemovitého majetku na obyvatele v roce 2012, vyjádřený v Kč Zdroj: Vlastní výpočet dle Eurostat (2015b), OECD (2014), ČNB (2003-2015) | 55 |
| Obr. 3 | Vývoj inkasa pravidelných daní z nemovitého majetku (v mil. CZK) Zdroj: Vlastní zpracování dle Revenue Statistics (2014) | 56 |
| Obr. 4 | Vývoj inkasa pravidelných daní z nemovitého majetku vzhledem k HDP (v procentech) Zdroj: Vlastní zpracování dle Revenue Statistics (2014) a National Accounts of OECD Countries (2015) | 57 |
| Obr. 5 | Vývoj inkasa pravidelných daní z nemovitého majetku (v mil. GBP) Zdroj: Vlastní zpracování dle Revenue Statistics (2014) | 58 |
| Obr. 6 | Vývoj inkasa pravidelných daní z nemovitého majetku vzhledem k HDP (v procentech) Zdroj: Vlastní zpracování dle Revenue Statistics (2014) a National Accounts of OECD Countries (2015) | 58 |
| Obr. 7 | Vývoj inkasa pravidelných daní z nemovitého majetku (v mil. EUR) Zdroj: Vlastní zpracování dle Revenue Statistics (2014) | 59 |
| Obr. 8 | Vývoj inkasa pravidelných daní z nemovitého majetku vzhledem k HDP (v procentech) Zdroj: Vlastní zpracování dle Revenue Statistics (2014) a National Accounts of OECD Countries (2015) | 60 |
| Obr. 9 | Ilustrace daňového zatížení (v procentech) | 63 |
| Obr. 10 | Ilustrace daňového zatížení (v procentech) | 65 |

Seznam tabulek

| | | |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Tab. 1 | Základní koeficienty podle velikosti obce | 27 |
| Tab. 2 | Daňová pásma pro daň z rezidenčních domů v Anglii | 35 |
| Tab. 3 | Limity na zvýšení a snížení daně | 40 |
| Tab. 4 | Daňová pásma pro daň z místního majetku | 46 |
| Tab. 5 | Údaje o počtu obyvatel k 1. lednu 2012 | 54 |
| Tab. 6 | Měsíční kumulované průměry kurzů devizového trhu – leden až prosinec 2012 | 54 |
| Tab. 7 | HDP v běžných cenách ve sledovaných státech v období 2008 až 2012 | 56 |
| Tab. 8 | Výše hrubého domácího produktu na hlavu v běžných cenách | 61 |
| Tab. 9 | Výpočet daně z pozemků | 62 |
| Tab. 10 | Výpočet daně ze staveb | 62 |
| Tab. 11 | Výpočet daně z pozemků | 64 |
| Tab. 12 | Výpočet daně ze staveb | 65 |

1 Úvod a cíl práce

Jedním druhem daní jsou majetkové daně, přičemž se jedná o jedny z nejstarších daní vůbec. V současnosti je však význam majetkových daní v porovnání s daněmi důchodovými menší. Právě daň z nemovitých věcí, která se mezi majetkové daně řadí, je hlavním tématem mé práce. Ačkoliv výnos daně z nemovitých věcí není příliš významný, v existenci této daně lze spatřit také množství výhod. Jednou z výhod zdanění nemovitého majetku je stabilní výnos. Nemovité věci jsou viditelné, je obtížné jejich existenci zatajit. Díky těmto vlastnostem jsou nemovité věci vhodné objekty ke zdanění. Nemovitosti se řadí mezi významnou a stálou část majetku daňových subjektů.

Obvyklým rysem této daně je plynutí výnosu do místních rozpočtů. Tato skutečnost je projevem uplatnění principu prospěchu, protože vlastník nemovitosti je také poživitelem veřejných statků poskytovaných místní úrovní. Mezi ně lze zařadit například služby policie, veřejné osvětlení aj.

Určitou tendenci lze rovněž spatřit v aplikaci hodnotově stanoveného základu daně neboli přístupu „ad valorem“, který je uplatňován v mnoha zemích. V České republice je však uplatňován tzv. jednotkový základ. Základ daně určený jednotkově je stanoven ve fyzikálních jednotkách nemovitosti, zatímco pokud je daňový základ určen hodnotově, pak vychází z hodnoty nemovitosti.

Úprava daně v České republice vzhledem k jiným zemím může vykazovat značné odlišnosti. Podíl pravidelných daní z nemovitého majetku a HDP se v zemích Evropské unie poměrně liší. Proto se mi jeví téma daně z nemovitých věcí v daňových soustavách České republiky a vybraných zemí Evropské unie jako zajímavé a chtěl bych se jím dále zabývat ve své bakalářské práci

Cílem této bakalářské práce je na základě komparace a analýzy daně z nemovitých věcí v České republice a ve vybraných zemích Evropské unie navrhnout doporučení pro daňovou politiku České republiky v této oblasti a posoudit možnosti přechodu na systém zdanění nemovitého majetku na základě jeho tržní hodnoty.

Prvním dílčím cílem je seskupení informací o majetkových daních s akcentem na daň z nemovitých věcí a v souvislosti s ní o přístupech ke stanovení daňového základu. Druhým dílčím cílem je porovnat úpravu v oblasti daně z nemovitých věcí v České republice s úpravou v jiných zemích Evropské unie, využívajících odlišný přístup ke stanovení daňového základu.

Třetím dílčím cílem je na základě údajů o výnosech pravidelných daní z nemovitého majetku podle údajů organizace OECD tyto výnosy ve sledovaných státech vyčíslit na obyvatele a porovnat, dále pak také ilustrovat jejich vývoj ve zvoleném období a získat tak představu, jaký význam z hlediska výnosů je na zdanění nemovitého majetku ve sledovaných státech kladen.

Čtvrtým dílčím cílem je na základě modelových příkladů získat představu o daňové zátěži v hypotetických situacích.

2 Metodika

Zpracování bakalářské práce bylo zahájeno studiem odpovídající literatury, české i zahraniční. V části věnující se teorii majetkových daní a postavení daně z nemovitých věcí je využita metoda deskripce. Účelem je nastínit základní teoretickou problematiku vztahující se k majetkovým daním s akcentem na daň z nemovitých věcí. Je zde popsáno vymezení majetkových daní a jejich klasifikace, spravedlnost majetkových daní, jakož i popis dvou přístupů ke stanovení daňového základu – hodnotového a jednotkového. První země, o níž práce pojednává, je Česká republika. Vedle ní jsou vybrány další dvě země Evropské unie. Tyto země jsou vybrány tak, aby se v jejich případě uplatňoval hodnotový přístup ke stanovení daňového základu, známý také jako „ad valorem“. Je rovněž zohledněn podíl výnosů pravidelných daní z nemovitého majetku na HDP. V případě České republiky je ukazatel výnosů pravidelných daní z nemovitého majetku na HDP podstatně nižší, než je průměrná hodnota tohoto ukazatele pro země Evropské unie. Dále jsou vybrány země, z nichž jedna se hodnotou tohoto ukazatele blíží průměrné hodnotě zemí Evropské unie, zatímco druhá má hodnotu tohoto ukazatele vysoce nad průměrem zemí Evropské unie.

V následujících třech kapitolách je také použita metoda deskripce. U každé země je stručně popsán historický vývoj v oblasti zdanění nemovitého majetku. V těchto kapitolách je dále popsána a z hlediska svých prvků analyzována daň z nemovitých věcí podle úpravy v České republice a vybraných zemích.

Další kapitola je věnována komparaci jednotlivých prvků daně ve zvolených zemích. Je pojednáno zejména o odlišných či podobných prvcích uplatňovaných při zdanění nemovitostí podle úprav v jednotlivých zemích. Komparace se zaměřuje na předmět daně, subjekt daně, způsob zjištění daně, korekční prvky, jakož i na rozpočtové určení daně.

Další část se zabývá sledováním inkasovaných výnosů pravidelných daní uvalených na nemovitý majetek. Využita jsou data evidovaná OECD pro daňovou podskupinu 4100 (pravidelné daně z nemovitého majetku). Podle dat OECD a dat vztahujících se k počtu obyvatel obývajících daný stát byla přibližně vyčíslena výše vybrané daně na osobu v roce 2012. Pro ilustraci jsou výsledky, kromě České republiky, převedeny na české koruny podle měsíčních kumulovaných průměrů kurzů devizového trhu za leden až prosinec 2012 podle údajů České Národní Banky. Dále je ilustrován vývoj inkasa jak ve formě národní měny, tak ve formě procentuálního podílu k HDP a to v období 2008 až 2012. Využita jsou data z publikací OECD.

V následující části je na dvou modelových příkladech kvantifikována a srovnána výše daňového zatížení. Je zvolena ilustrace na dvou rezidenčních a pouze hypotetických nemovitostech. V obou příkladech je hypotetická nemovitost fiktivně zasazena do měst se srovnatelným počtem obyvatel, do každé ze sledovaných zemí. Podle platných předpisů jsou určeny daně ve sledovaných zemích za příslušné období. Aby bylo určitým způsobem názorněji ilustrováno daňové zatížení, je

výše vyčíslené daně porovnána s údaji od organizace Eurostat o HDP na hlavu v běžných cenách příslušné země za rok 2014.

Závěrem následuje diskuze, v níž se zamýšlím nad výsledky práce a na jejich základě se pokouším formulovat doporučení pro daňovou politiku v oblasti daně z nemovitých věcí v České republice.

3 Majetkové daně a role daně z nemovitých věcí

3.1 Vymezení majetkových daní a jejich klasifikace

Andrlík (2010) konstatuje, že majetkové daně se řadí mezi nejstarší typy daní. Jde o historicky nejstarší uplatněné přímé daně. Kubátová (2010) uvádí, že majetkové daně, jejichž předmětem je stavová veličina, tedy majetek movitý či nemovitý, označujeme jako daně kapitálové. Peková (2011) definuje majetkové daně jako daně, které zdaňují majetek ve vlastnictví a dále převody vlastnických práv k majetku, které podle ní bývají někdy označovány také jako daně převodové. Podle ní bývají považovány např. za cenu za veřejné statky typu ochrany majetku či veřejné služby.

Radvan (2007) konstatuje, že majetkové daně byly v minulosti často rozhodujícím daňovým příjmem, ale od počátku 20. století jejich význam klesá, a to na úkor daní důchodových a v posledních desetiletích hlavně na úkor daně z přidané hodnoty.

Provazníková (2009) jako jednu z výhod majetkových daní uvádí jejich stabilitu či vysoký stupeň odolnosti vůči daňovým únikům. Podle Kubátové (2010) mohou majetkové daně nabádat vlastníky k racionálnějšímu a efektivnějšímu nakládání s majetkem. Dále konstatuje, že tyto daně nemají distorzní účinky na práci. Je totiž často zdůrazňováno, že důchodové daně okamžitě krátí výnos z pracovní činnosti a mají tak destimulační účinek. Na druhou stranu mohou mít majetkové daně negativní vliv na úspory, jelikož zdaňují jejich akumulovaný výsledek. Kohout (2005) také zpochybňuje argument administrativní jednoduchosti v souvislosti s daní z nemovitosti. V podmínkách vyspělých zemí je podle něj opak pravdou.

Podle Kubátové (2010) dnes majetkové daně hrají spíše doplňkovou roli jako zdroj příjmu veřejných rozpočtů a zdaleka se nemohou rovnat přímým daním z důchodu a ze zisků. Rovněž však také konstatuje, že mezi takové daně patří také například daň z nemovitosti, která často hraje velmi důležitou roli při financování veřejných potřeb na lokální úrovni. Andrlík (2010) se zmiňuje o nepopularitě těchto daní, která je způsobena zejména vlivem na disponibilní příjem poplatníka bez ohledu na to, zda přináší nějaký zisk. Bird a Slack (2004) v souvislosti s významností majetkových daní pro místní rozpočty poukazují na důležitost toho, jakou mají samosprávy nad těmito daněmi kontrolu. Podle nich totiž významně ovlivňují jejich prostor pro autonomní výdajová rozhodnutí. Široký (2008) konstatuje, že v souladu s principem subsidiarity je ve většině zemí směřován výnos majetkových daní do rozpočtu příslušných municipalit, přičemž podíl, jenž v nich zaujímá, je značný.

Andrlík (2010) uvádí základní hledisko, dle něž lze daně klasifikovat. Jedná se o vazbu na důchod poplatníka, podle níž lze daně členit na přímé a nepřímé. Dále rozděluje přímé daně do dvou skupin – majetkové a důchodové. V souvislosti s tříděním majetkových daní označuje za základní třídící hlediska frekvenci platby pří-

slušné majetkové daně. Rozlišuje pak majetkové daně placené pravidelně a nepravidelně. Mezi daně placené pravidelně zařazuje daň z čisté hodnoty majetku a daň z nemovitostí. Mezi daně placené nepravidelně zahrnuje daň z kapitálových transakcí, daň z kapitálových výnosů a daň z kapitálových transferů.

3.2 Spravedlnost majetkových daní a role daně z nemovitých věcí

Kubátová (2010) poukazuje na to, že majetkové daně zohledňují dodatečnou platební kapacitu poplatníků. Ačkoli podle ní přispívají ke zvýšení vertikální i horizontální spravedlnosti, jejich dopad není zásadní, protože celková spravedlnost daňové soustavy je dána zejména z charakteru daní ze spotřeby a daní důchodových. Široký (2008) zmiňuje jako vůdčí princip při uplatňování principu daňové spravedlnosti zásadu zdaňování dle schopnosti daňové úhrady. Vymezuje dvě základní pojetí spravedlnosti zdaňování na základě principu platební schopnosti – pojetí horizontální a vertikální spravedlnosti. Zásada horizontální spravedlnosti říká, že dvojice poplatníků se stejnou platební kapacitou bude platit stejně vysokou daň. Zásada vertikální spravedlnosti znamená, že dva poplatníci s rozdílnými důchody platí různou výši daní.

Radvan (2007) konstatuje, že každý majetek byl pořízen z určitých příjmů. V případě, že by tyto příjmy již byly zdaněny daní z příjmů fyzických osob nebo daní z příjmů právnických osob, pak se bude při placení transferové daně nepochybně jednat o další zdanění. Kubátová (2010) také poukazuje na problém nerovnosti ve zdanění movitého a nemovitého majetku. Movitý majetek je podle ní mnohdy ze zdanění vyloučen, nebo se zdanění netýká některých forem takového majetku.

Kubátová (2010) konstatuje, že předmětem daně z nemovitosti jsou pozemky a stavby. Dodává, že daň je většinou příjmem místních rozpočtů a jejich existence je odvozena od principu prospěchu. Vlastníci nemovitostí platí těmito daněmi za služby veřejné infrastruktury v místě, v němž se nemovitost nachází.

Podle Kubátové (2010) je vhodnost daně z nemovitostí k místnímu zdanění dána tím, že nemovitost je nemobilní a lze lehce zjistit, kdo ji vlastní. Je také nemožné, aby zdanění unikalo transferem do působnosti jiné obce. Bezprostředně tím vzniká vztah mezi potřebami a výdaji na služby, které vedou k uspokojování těchto potřeb.

3.3 Jednotkový přístup

Kubátová (2010) definuje jednotkový základ jako takový, který má jako základ pro svůj výpočet např. rozloha pozemků. Radvan (2012) konstatuje, že tento způsob je použit také v České republice. Poukazuje na to, že role daně z nemovitosti je spíše doplňková – podíl této daně tvořil méně než 1% daňových příjmů veřejných rozpočtů v roce 2008. Aby byla role této daně v rámci daňové soustavy výraznější, bylo by podle zahraničních odborníků přejít z jednotkového způsobu zdanění ne-

movitosti na hodnotový. Za výhodu tohoto přístupu lze považovat zejména administrativní jednoduchost a finanční nenáročnost. Kromě České republiky využívá tento přístup také například Slovensko, avšak většina států EU tento přístup nepoužívá. Užití tohoto přístupu však není zcela absolutní. Vyskytují se zde i určité prvky hodnotového zdanění. Kupř. u zemědělských pozemků se sice primárně vychází z výměry pozemku, ta je však násobena koeficientem, jenž představuje průměrnou základní cenu půdy za jeden čtvereční metr stanovený ve vyhlášce Ministerstva zemědělství. Tato cena se však může lišit i v rámci katastrálních území a zejména má daleko ke skutečné tržní ceně.

Daně, které jsou stanoveny na základě výměry, bývají často považovány za méně spravedlivé. Nevýhody tohoto systému mohou být převáženy zavedením korekčních koeficientů. To však zároveň může vést ke snížení jednoduchosti. V mnoha evropských zemích, ve kterých se používá stanovení základu daně na základě výměry, jsou korekční koeficienty používány. (Almy, 2013)

3.4 Hodnotový přístup

Kubátová (2010) se zmiňuje vedle jednotkového o dalším způsobu stanovení základu daně – „ad valorem“. Základ daně je stanoven na základě ceny předmětu daně. Problémem je, že oceňovací předpisy použité v souvislosti s daní z nemovitosti někdy zůstávají po delší dobu nezměněné. S tímto způsobem se lze setkat například ve většině zemí EU.

Nalas (2009) konstatuje, tento způsob je považován za efektivnější. Podle něj totiž lépe vystihuje vztah mezi využíváním místně poskytovaných služeb a cenou za ně placenou v podobě místních majetkových daní. Dům situovaný v sousedství s dobrým přístupem ke školám a např. kvalitními silnicemi bude stát více, tudíž by měl jeho vlastník zaplatit více také za tyto služby. Radvan (2012) poukazuje na fakt, že tento způsob stanovení základu daně je mnohem náročnější, ale více reflektuje princip daňové spravedlnosti. Základ daně ale musí být stanoven co nejpřesněji. Tyto skutečnosti jsou podle něj důvodem, proč je tento způsob používán ve většině zemí OECD. Havlíčková (2005) v souvislosti s tímto přístupem jako negativum uvádí např. hrozbu korupce v souvislosti se znaleckými posudky.

Metoda „ad valorem“ vykazuje mnohem vyšší administrativní náročnost, mnohem lépe však dokáže reflektovat princip daňové spravedlnosti. Tržní hodnota nemovitosti by měla být stanovena co nejpřesněji s ohledem na daňovou spravedlnost. Abychom určili tržní hodnotu nemovitosti, je třeba ji ocenit, a to buď fyzicky či hromadně. Fyzické ocenění je vhodné aplikovat pouze v případě dobře srovnatelných nemovitostí. Tento způsob vykazuje vyšší časovou i finanční náročnost. V případě hromadného oceňování se v určitém období ocení velký počet obdobných nemovitostí za použití shodné technologie i metodiky. Proces oceňování vyžaduje značnou systematickosti. První fáze zahrnuje určení oceňované nemovitosti a vlastnických práv k ní, včetně toho, jak bude ocenění využito. Důležité je také definovat tržní hodnotu a určit, kdy bude odhad hodnoty proveden. V rámci předběžné analýzy je nutné určit faktory ovlivňující tržní hodnotu nemovitosti. Mezi kon-

krétní vlivy lze zařadit například vývoj populace, vzdělanost, inflaci, nezaměstnanost, poloha nemovitosti či dopravní infrastruktura. Třetí krok zahrnuje analýzu neoptimálnějšího využití, zatímco ve čtvrté fázi bude realizován odhad hodnoty půdy. Následně je třeba se rozhodnout pro aplikaci konkrétního způsobu tržního ocenění. Lze vyzorovat tři základní metody oceňování, jimiž je metoda tržně srovnávací, nákladová a výnosová. (Radvan, 2010)

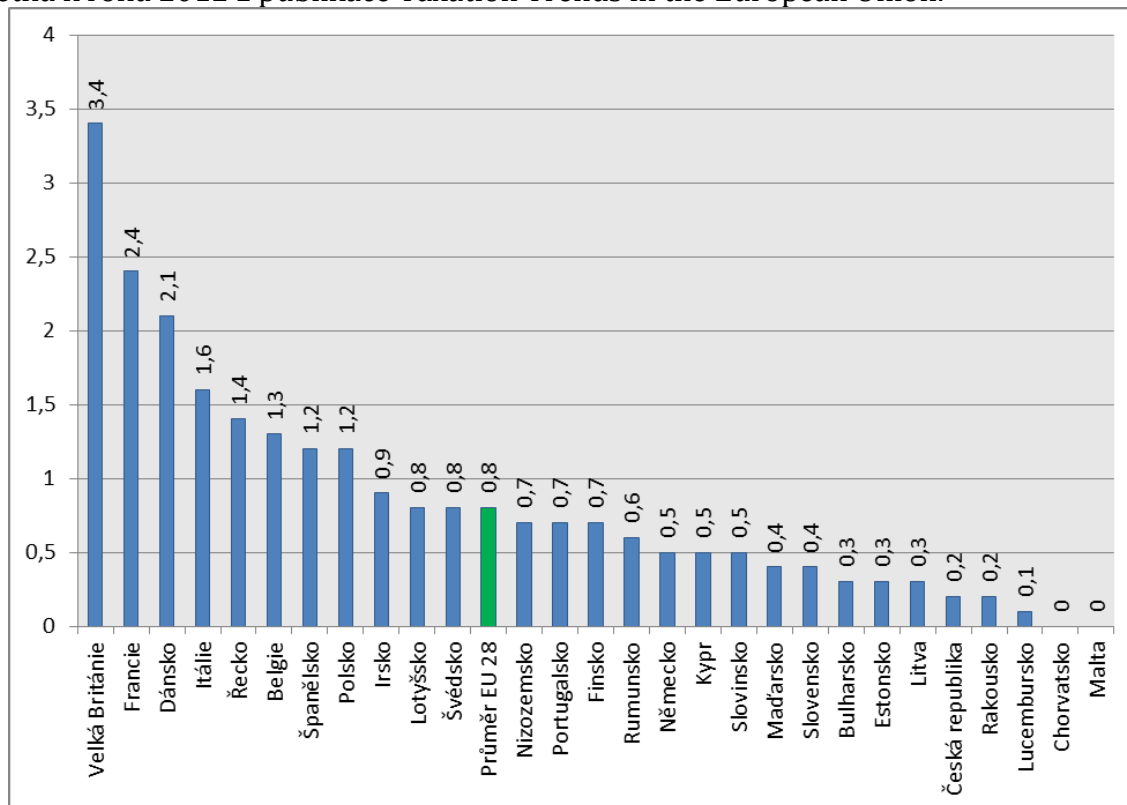
Dle Radvana (2010) metoda tržně srovnávací odráží aktuální situaci na trhu. Na základě analýzy cen srovnatelných nemovitostí ve stanoveném období je určena hodnota nemovitosti. Nalas (2009) dodává, že tato metoda je založena na předpokladu, že podobný majetek může být prodán za přibližně stejnou cenu. Tato metoda je efektivní, jsou-li jednotlivé nemovitosti podobné a informace o prodejkách jsou přesné a spolehlivé.

Radvan (2010), konstatuje, že metoda nákladová vychází pro účely stanovení tržní hodnoty z historických údajů. Tržní hodnota je odvozena z nákladů, které musely být vlastníkem vynaloženy na pořízení pozemku a na vybudování stavby.

Metoda výnosová dle Radvana (2010) určuje hodnotu nemovitostí podle výnosu, který může majitel nemovitosti získat. Tato hodnota je rovna čistým ročním výnosům z pronájmu nemovitosti, které jsou sníženy o náklady vynaložené na nezbytné opravy nebo údržbu. Bird a Slack (2004) dodávají, že čistý příjem z nájmu je převeden na kapitálovou hodnotu prostřednictvím kapitalizační sazby.

3.5 Volba zemí pro další analýzu

Metodu „ad valorem“ využívá dle Radvana (2012) například Irsko a Velká Británie. Pro účely výběru budu vycházet z údajů o inkasu pravidelných daní z nemovitého majetku k roku 2012 z publikace Taxation Trends in the European Union.



Obr. 1 Podíl pravidelných daní uvalených na nemovitý majetek na HDP v zemích EU v roce 2012 (v procentech)

Zdroj: Vlastní zpracování dle Taxation Trends in the European Union (2014)

Jak je vidět na obrázku, Česká republika se nachází přibližně mezi zeměmi, jejichž podíl pravidelných daní uvalených na nemovitý majetek v roce 2012 je malý. Irsko není příliš vzdálené od průměru, zatímco Velká Británie má podíl pravidelných daní uvalených na nemovitý majetek největší. Proto se mi jeví jako zajímavé zvolit tuto právě tuto kombinaci.

4 Česká republika

V následujícím textu se pokusím popsat jednak historický vývoj daně z nemovitých věcí včetně její aktuální konstrukce.

4.1 Historický vývoj

4.1.1 Vývoj do roku 1918

Starý (2009) konstatuje, že ve 13. století se objevila tzv. obecná (generální) berně, což byla přímá majetková daň, placená ze všech pozemků v zemi, bez ohledu na to, kdo byl vlastníkem.

Již ve 12. století existovaly první majetkové daně. Berní předpis z roku 1517 stanovil všeobecnou daň z majetku. Za Ferdinanda I. byla ustanovena majetková daň („šacuňk“), do níž nebyl pojat majetek poddaných. V roce 1534 sněm od výběru přímé daně majetkové upustil. Přelom 16. a 17. století je spojen se zavedením domovní daně. Základ majetkové daně v českých zemích v období feudalismu se lišil u vrchnosti a poddaných. V případě svobodného obyvatelstva dani podléhají pouze nemovitosti a peněžní a naturální dávky vyplacené poddaným, zatímco v případě poddaných je dani podroben veškerý movitý i nemovitý majetek. (Široký, 2008)

„Revisitační katastr“ z roku 1748 popisoval veškerou půdu poddanskou a nikoli tedy pouze půdu ornou, rozdělil ji dle jakosti a rozlohy, přičemž podrobena pozemkové dani byla vedle půdy také tzv. adminicula (chmelařství, plavení dříví, chov dobytka). Nová reforma pozemkové daně byla provedena za Josefa II., daňovou jednotkou se stal pozemek. Půda rustikální a dominikální byla podrobena stejné daňové sazbě. Na sklonku 18. století byly hlavními pilíři daňové soustavy kontribuční daň reální, tj. pozemková daň, která ale také postihovala výnos domů a živností, daní úrokovou, daní třídní, nepřímými daněmi a clem. (Široký, 2008)

4.1.2 Období první republiky

Daňová soustava ČSR v roce 1928 byla dle Širokého (2008) tvořena pozemkovou daní a daní domovní. Pozemková daň je placena knihovním vlastníkem pozemků, a to z veškerých pozemků zapsaných a zaznamenaných v pozemkovém katastru. Základ daně je pak tvořen výnosem (v případě lesů dvanáctinásobkem a u ostatní půdy sedmnáctinásobkem čistého katastrálního výtěžku), který je v závislosti na druhu pozemků zapsán v tomto katastru jednotlivých pozemků. Daňová sazba činí 2%. Domovní daň je rozdělena na daň činžovní z budov pronajatých a také budov ve větších obcích a městech (Praha, Brno, Bratislava, lázeňská města a obce, v nichž byla více než třetina domů pronajata) a daň třídní v obcích, v nichž se zpravidla budovy nepronajímají. Vlastník či trvalý uživatel je plátcem domovních daní. Daňovým základem je výnos z budovy, zjišťován dle výše nájemného či nájemní hodnoty v případě daně činžovní a stanoven dle počtu obytných místností v případě

budov podléhajících daní třídní. Daňová sazba z budov u daně činžovní činí 8-12% v závislosti na velikosti obce, daň třídní je tarifně odstupňována v závislosti na počtu obytných místností.

4.1.3 Období socialismu

Široký (2008) označuje za zásadní reformu po druhé světové válce až reformu po únoru 1948. V reakci na hospodářskou situaci došlo k provedení daňové reformy k 1. 1. 1954. Daňový systém se dělil na dvě sféry – daně placené podnikovou sférou a daně placené obyvatelstvem. Tento rok znamenal zvrat v rozvoji národního hospodářství, měl přinést značné změny v hospodářských podmínkách.

Úpravu zemědělské daně je možno najít v zákoně č. 77/1952 Sb., o zemědělské dani. Podle §2 tohoto zákona této dani podléhají příjmy ze zemědělského hospodářství s výjimkou zemědělského hospodářství státního socialistického sektoru. Jako subjekt daně je vymezena osoba provozující vlastní či společný účet zemědělského hospodářství. Podle §6 je příjem podrobený dani vypočítán na základě průměrných norem výnosnosti připadajících na 1 hektar a podle celkové výměry veškerých pozemků způsobilých k zemědělskému obdělávání patřících k zemědělskému hospodářství. Příjmy podrobené dani z pozemků věnovaných pěstování zvláštních kultur se ale vypočítávají na základě skutečně dosažených příjmů (v peněžní či naturální podobě). Sazby daně jsou vymezeny v §9 a závisí na výši základu daně.

Úpravu daně domovní je možno nalézt v zákoně č. 80/1952 Sb., o domovní dani. Předmětem daně jsou dle §3 budovy jak obytné, tak i provozní zřízené k trvalým účelům. Subjektem daně byli vlastníci budov či jejich uživatelé, či zákonem vymezené hospodářské organizace. Stanovení základu a sazby daně pro pronajaté budovy je dle §5 realizováno na základě nájemného a ceny užívání v běžném kalendářním roce. Sazba daně pro pronajaté budovy dle §6 činí 45% základu daně, a pokud základ daně převyšuje 30 000 Kč, pak činí sazba 50% základu daně. V případě budov nepronajatých je daň dle §7 vypočítána podle výměry zastavěné plochy. V případě hospodářských budov a družstev je podle §9 daň vypočítána z hodnoty uvedené v aktivech rozvahy k 1. lednu běžného kalendářního roku. Sazba daně dle §10 činí 1%.

4.1.4 Období po roce 1989

Radvan (2007) konstatuje, že právní úprava daně z nemovitosti byla schválena Českou národní radou 4. května 1992 jako zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí. Mnohá ustanovení bylo však nutné doplnit a zpřesnit. Právní úprava musela také reagovat na politické a společenské požadavky. Docházelo k častým novelám uvedeného zákona.

Dnem 1. 1. 2014 nabylo účinnosti zákonné opatření Senátu č. 344/2013 Sb. kterým byl mimo jiné změněn také zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí především v návaznosti na změny, které soukromému právu přináší zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. (Finanční správa ČR, 2014)

V Poslanecké sněmovně parlamentu České republiky byl schválen pozměňovací návrh, kterým bude účinnost návrhu novely zákona o dani z nemovitých věcí posunuta na 1. 1. 2016. Úprava této daně v roce 2015 bude korespondovat s úpravou v roce 2014. (Procházková, 2015)

Nyní přistoupím k popisu úpravy daně z nemovitých věcí podle aktuálního znění zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí. Podle §1 tohoto zákona se skládá daň z nemovitých věcí ze dvou komponent, a sice daně z pozemků a daně ze staveb a jednotek. Tomuto rozdělení je přizpůsoben výklad.

4.2 Daň z pozemků

4.2.1 Předmět daně

Dle §2 zákona o dani z nemovitých věcí jsou předmětem daně z pozemků pozemky na území České republiky evidované v katastru nemovitostí. Vančurová a Láchová (2014) dodávají, že pozemek je ohraničená část povrchu země zachycená v katastrální mapě, jež je vedena katastrálními úřady. Tímto způsobem vymezený pozemek se vůči ostatním nazývá parcelou, přičemž každá parcela má v evidenci zachycenu svoji výměru.

Pro daň z pozemků je důležitá kategorizace pozemků zachycená v katastrální mapě. Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí České republiky člení v §3 odst. 2 pozemky na ornou půdu, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty, lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy. Z tohoto výčtu dále označuje ornou půdu, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady a trvalé travní porosty jako zemědělské porosty.

Předmětem daně nejsou pozemky zastavené zdanitelnými stavbami v rozsahu zastavěné plochy těchto staveb. Zde se projevuje zásada, že nemovitost by měla být zdaněna jen jedinkrát. Dále mezi předmět daně nespadá významná část lesních pozemků – jedná se o lesy ochranné a lesy zvláštního určení. Mezi tyto dvě kategorie nespadají tzv. lesy hospodářské, a tudíž jsou předmětem daně z pozemků. Vodní plochy (s výjimkou rybníků sloužících k intenzivnímu a průmyslovému chovu ryb), pozemky sloužící k obraně ČR dani z pozemků nepodléhají. Opětovně aplikace pravidla, že nemovitá věc je daněna pouze jednou si lze všimnout při vynětí pozemků, které jsou jednotky. Toto vynětí se týká staveb, v nichž jsou jednotky evidované v katastru nemovitostí. (Vančurová, Láchová, 2010)

4.2.2 Subjekt daně ze staveb

Úprava se nachází v § 3 zákona o dani z nemovitých věcí. Obecně bývá poplatníkem daně z pozemků vlastník pozemku. Jedná-li se však o pozemek ve vlastnictví České republiky, pak je poplatníkem organizační složka státu, státní příspěvková organizace, státní fond, státní podnik či jiná státní organizace, kterým přísluší hospodařit či mají právo hospodařit se státním majetkem. Případně se může jednat o právnickou osobu, která disponuje právem daný pozemek užívat na základě výpůjčky vzniklé podle zákona upravujícího některé užívací vztahy k majetku ČR. V případě

pozemku ve svěřenském fondu je jako poplatník určen tento fond. Pokud se jedná o pozemek v podílovém fondu či fondu obhospodařovaném penzijní společností, pak je poplatníkem tento fond. Jedná-li se o pozemek zatížený právem stavby, je poplatníkem stavebník. Ve stanovených případech může být poplatníkem daně z nemovitých věcí nájemce či pachtýř – například je-li pozemek evidován v katastru nemovitostí zjednodušeným způsobem. Dále tento paragraf připouští možnost, že se poplatníkem stane uživatel, kupříkladu v případě, že vlastník pozemku není znám.

4.2.3 Způsob zjištění daně

Základ daně dle §5 zákona o dani z nemovitých věcí může být hodnotový nebo fyzický. U pozemků typu orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad, ovocných sadů a trvalých travních porostů základem daně součin ceny půdy stanovené na jeden čtvereční metr ve vyhlášce vydané na základě zmocnění podle §17 zákona o dani z nemovitých věcí a skutečné výměry pozemku v metrech čtverečních.

U pozemků hospodářských lesů a rybníků s intenzivním a průmyslovým chovem ryb je základem daně dle §5 zákona o dani z nemovitých věcí cena pozemků zjištěná podle platných cenových předpisů k 1. lednu zdaňovacího období. Zákon však pro tyto typy pozemků nabízí rovněž možnost stanovit základ daně jako součin výměry pozemku v m² a částky 3,80Kč. U ostatních pozemků je základem daně skutečná výměra v m² zjištěná k 1. lednu zdaňovacího období. V tomto případě je tedy základ daně stanoven ve fyzických jednotkách.

Sazba daně může být udána buď v relativním, nebo v pevném vyjádření. Sazba daně je v obou případech diferencovaná, liší se její výše podle různých typů pozemků. Podle úpravy v §6 zákona o dani z nemovitých věcí je relativní sazba daně použita v případě pozemku typu orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad, ovocných sadů ve výši 0,75% nebo v případě trvalých travních porostů, hospodářských lesů a rybníků s intenzivním průmyslovým chovem ryb ve výši 0,25%.

Opět diferencovaná pevná sazba daně za každý m² u tzv. zpevněných ploch pozemků užívaných k podnikáním nebo v souvislosti s ním se liší v závislosti na tom, zda slouží pro zemědělskou prvovýrobu, lesní a vodní hospodářství, kde je sazba stanovena ve výši 1,00 Kč, nebo např. pro stavebnictví a ostatní druhy podnikání ve výši 5,00 Kč. U stavebních pozemků je stanovena pevná sazba ve výši 2,00 Kč. (§6 odst. 2 zákona o dani z nemovitých věcí)

Stavební pozemek chápeme dle §6 odst. 3 zákona o dani z nemovitých věcí jako nezastavěný pozemek, který je určen k zastavění zdanitelnou stavbou, která se po dokončení stane předmětem daně ze staveb. Rozhodnou je výměra pozemku v m², která odpovídá zastavěné ploše nadzemní části zdanitelné stavby. U ostatních ploch či zastavěných ploch a nádvoří je stanovena dle §6 odst. 2 zákona o dani z nemovitých věcí sazba daně ve výši 0,20 Kč.

Na základě údajů v §6 odst. 4 zákona o dani z nemovitých věcí je základní sazba daně u stavebních pozemků násobena koeficientem podle počtu obyvatel. Koeficient stanoven podle počtu obyvatel může obec na základě obecně závazné vy-

hlášky zvýšit o jednu kategorii či snížit o jednu až tři kategorie. Koeficient 4,5 je pak možné zvýšit na koeficient 5,0.

Tab. 1 Základní koeficienty podle velikosti obce

| Výše koeficientu | Počet obyvatel obce |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| 1,0 | Do 1 000 |
| 1,4 | 1 000 – 6 000 |
| 1,6 | 6 000 – 10 000 |
| 2,0 | 10 000 – 25 000 |
| 2,5 | 25 000 – 50 000 |
| 3,5 | Více než 50 000, statutární města, Františkovy lázně, Mariánské Lázně, Poděbrady |
| 4,5 | Praha |

Zdroj: zákon č. 338/1992 Sb., §6 odst. 4

4.2.4 Korekční prvky

Osvobození od daně z nemovitých věcí bývá dle Vančurové a Láchové (2014) velmi frekventovaně vázáno na různé další podmínky, popřípadě je poskytováno pouze některým subjektům. Za osvobození dle subjektu můžeme chápat například pozemky ve vlastnictví ČR nebo pozemky ve vlastnictví obce dle §4 odst. 1 písm. a) a b) zákona o dani z nemovitých věcí. V případě pozemku ve vlastnictví ČR je však dále zkoumán účel využití. Podle §4 odst. 3 zákona o dani z nemovitých věcí je lze osvobodit, pokud nejsou využívány k podnikání, pronajímány či propachtovány. Pokud jsou tyto pozemky pronajaty nebo propachtovány obci, kraji nebo organizační složce státu anebo příspěvkové organizaci, jsou osvobozeny za předpokladu, že nejsou využívány k podnikání. Pokud se jedná o pozemky ve vlastnictví obce dle §4 odst. 1 písm. b) zákona o dani z nemovitých věcí, ty jsou osvobozeny vždy.

U některých osvobození je třeba zkoumat, zda není nárok na osvobození podmíněn uplatněním v daňovém přiznání. Pokud se jedná kupříkladu o pozemek veřejně přístupného parku nebo sportoviště, pak je tento osvobozen bez uplatnění v daňovém přiznání. Pro pozemek národního parku či přírodní rezervace lze osvobození uplatnit jedině po uvedení nároku v daňovém přiznání. Obec může závaznou vyhláškou osvobodit zemědělské pozemky typu orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocné sady a trvalé travní porosty. Osvobození jednotlivých konkrétních pozemků je však vázáno na podmínku, že poplatník podá daňové přiznání a uplatní v něm tento nárok. (Vančurová, Láchová 2014)

4.3 Daň ze staveb a jednotek

4.3.1 Předmět daně

Předmětem daně ze staveb a jednotek je dle §7 zákona o dani z nemovitých věcí, nachází-li se na území České republiky, zdanitelná stavba či jednotka. Zdanitelnou stavbou je budova, kterou se míní budova definovaná katastrálním zákonem, nebo inženýrská stavba uvedená v příloze k tomuto zákonu. Předmětem daně ze staveb a jednotek není budova, v níž jsou jednotky.

Podle §2 zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí budovou rozumíme nadzemní stavbu spojenou se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna navenek a převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.

Příklady inženýrských staveb lze nalézt příloze k zákonu č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí. Jedná se například o věže chladící pro energetiku, či průmyslové komíny chemických podniků.

Vančurová a Láchová (2014) konstatují, že pojem jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu či nebytový prostor jako prostorově oddělenou část domu, jakož i podíl na společných částech domu, a je-li s ním spojeno vlastnictví k pozemku, pak také podíl na tomto pozemku. Pojem jednotka pak zahrnuje i soubor bytů či nebytových prostor jakož i podíl na společných částech nemovité věci, a jestliže je s ním spojeno vlastnictví k pozemku, tak rovněž podíl na tomto pozemku.

4.3.2 Subjekt daně

Poplatníkem daně ze staveb a jednotek podle §8 zákona o dani z nemovitých věcí rozumíme vlastníka zdanitelné stavby nebo jednotky. Jedná-li se o zdanitelnou stavbu či jednotku, která je ve vlastnictví ČR případně v týchž fondech, které jsou uvedeny v §3 odst. 2 písm. b, c, d zákona o dani z nemovitých věcí, jsou poplatníkem daně ze staveb a jednotek stejné subjekty, které jsou poplatníky v případě daně z pozemků. Poplatníkem je dle §8 zákona o dani z nemovitých věcí vždy nájemce či pachtýř u pronajaté nebo propachtované jednotky, jenž zahrnuje nebytový prostor jiný než sklep či komoru, nebo zdanitelné stavby, s výjimkou obytného domu, pokud jsou s nimi příslušné hospodařit Státní pozemkový úřad nebo Správa hmotných rezerv, nebo pokud jsou převedené podle rozhodnutí o privatizaci na Ministerstvo financí.

4.3.3 Způsob zjištění daně

V případě zdanitelných staveb je základem daně dle §10 odst. 1 zákona o dani z nemovitých věcí výměra zastavěné plochy v m² podle stavu k 1. lednu zdaňovacího období.

V případě jednotek je dle §10 odst. 3 zákona o dani z nemovitých věcí daňový základ roven výměře podlahové plochy jednotky v m² podle stavu k 1. lednu zdaňovacího období vynásobená:

- koeficientem 1,22, pokud je součástí jednotky pozemek přesahující zastavěnou plochu nebo je-li s jednotkou užíván pozemek ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v domě
- koeficientem 1,20 v ostatních případech

Podlahová plocha společných částí domu v rozsahu podílu na nich, který je zahrnut v jednotce, není dle §10 odst. 4 zákona o dani z nemovitých věcí zahrnuta v podlahové ploše jednotky pro účely daně z nemovitých věcí. Dle §11 odst. 1 písm. a zákona o dani z nemovitých věcí bude sazba daně aplikována v případě ostatních budov tvořících příslušenství budov obytných domů na výměru zastavěné plochy přesahující 16m².

Úpravu sazby daně ze staveb a jednotek lze nalézt v § 11 zákona o dani z nemovitých věcí. Ta dle úpravy zde obsažené činí:

- Jedná-li se o budovu obytného domu, činí sazba 2 Kč za 1 m² zastavěné plochy.
- Jedná-li se o ostatní budovu, které tvoří příslušenství k budově obytného domu, činí sazba 2 Kč za 1 m² zastavěné plochy, ovšem z výměry přesahující 16m².
- Jedná-li se o budovu pro individuální rekreaci a budovu rodinného domu využívaného pro rodinou rekreaci, činí sazba 6 Kč za 1 m² zastavěné plochy a jedná-li se o stavbu, která plní doplňkovou funkci k těmto budovám, vyjma garáže, činí sazba 2 Kč za 1 m² zastavěné plochy.
- Jedná-li se o garáž, která je vystavěná odděleně od budov obytných domů nebo o jednotku, jejíž převažující část je užívána jako garáž, pak činí sazba daně 8 Kč za 1 m² zastavěné plochy nebo upravené podlahové plochy.
- Jedná-li se o zdanitelné stavby nebo jednotky, jejichž převažující část zastavěné plochy zdanitelné stavby nebo podlahové plochy jednotky je užívána k podnikání, liší se sazba podle typu podnikání, a sice: u podnikání v zemědělské prvovýrobě, lesním nebo vodním hospodářství činí sazba 2 Kč za 1 m² zastavěné plochy nebo upravené podlahové plochy a u podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice, ostatní zemědělské výrobě nebo ostatním druhům podnikání, činí 10 Kč za 1 m² zastavěné plochy nebo upravené podlahové plochy.
- Jedná-li se o ostatní zdanitelnou stavbu, činí sazba 6 Kč za 1 m² zastavěné plochy.
- Jedná-li se o ostatní jednotku, činí sazba 2 Kč za 1 m² upravené podlahové plochy.

Dle §11 odst. 2 zákona o dani z nemovitých věcí se základní sazby daně za 1 m² zastavěné plochy zdanitelné stavby se zvyšují o 0,75 Kč za každé další nadzemní podlaží, jestliže zastavěná plocha nadzemního podlaží přesahuje dvě třetiny zastavěné plochy u zdanitelné stavby a jednu třetinu zastavěné plochy u zdanitelné stavby k podnikání. Každé konstrukční podlaží, které má úroveň podlahy nebo i její části do 0,80 m pod nejnižším bodem přilehlého terénu, se podle §11 odst. 2 zákona o dani z nemovitých věcí považuje za první nadzemní podlaží, není-li v projektové dokumentaci stanoveno jinak. Všechna podlaží umístěná nad tímto podlažím včetně účelově určeného podkroví se považují za další nadzemní podlaží.

Tyto upravené sazby se dle §11 odst. 3 zákona o dani z nemovitých věcí násobí koeficientem přiřazeným jednotlivým obcím podle počtu obyvatel z posledního sčítání lidu, stejně jako tomu je v případě stavebních pozemků. Koeficienty jsou shodné s koeficienty u daně z pozemků. Pro jednotlivé části obce může obec koeficient, který je pro ni stanoven zvýšit o jednu kategorii, popřípadě snížit o jednu až tři kategorie. Koeficient 4,5 je možné zvýšit na koeficient 5,0. U budov pro rodinnou rekreaci, garáží, staveb a jednotek nebytových prostor používaných pro podnikání je uplatňován koeficient 1,5, který může obec stanovit obecně závaznou vyhláškou. Jestliže se však obec rozhodne tento koeficient použít, musí tak učinit pro celou obec.

Podle § 11 odst. 4 zákona o dani z nemovitých věcí u budov pro rodinnou rekreaci a budov rodinných domů užívaných pro individuální rekreaci a u staveb, které plní doplňkovou funkci k těmto budovám, vyjma garáže, se základní, případně zvýšená sazba daně násobí koeficientem 2,0, pokud jsou tyto budovy umístěny v národních parcích a zónách I. chráněných krajinných oblastí. Násobí se jím rovněž sazby již vynásobené koeficienty v předešlých odstavcích.

Daň ze staveb a jednotek je dle §11a zákona o dani z nemovitých věcí za budovu obytného domu s nebytovým prostorem užívaným k podnikání zvýšena o 2 Kč za každý čtvereční metr výměry podlahové plochy tohoto nebytového prostoru. Zvýšení se neuplatní u nebytového prostoru, který je osvobozenou částí budovy nebo který je užíván k podnikání v zemědělské prvovýrobě.

4.3.4 Korekční prvky

Osvobození se týká dle §9 zákona o dani z nemovitých věcí např. staveb nebo jednotek ve vlastnictví státu, budovy nebo jednotky ve vlastnictví registrovaných církví, obecně prospěšných společností, organizací zaměstnavatelů aj. Rovněž jsou osvobozeny budovy obytných domů či jednotky ve vlastnictví držitele průkazu ZTP nebo ZTP/P, který je příjemcem příspěvku na živobytí nebo osobou společně posuzovanou s příjemcem tohoto příspěvku, a to v rozsahu, v jakém slouží k jejich trvalému bydlení. Pokud se jedná o držitele průkazu ZTP, který je buď příjemcem příspěvku na živobytí nebo osobou společně posuzovanou s příjemcem příspěvku na živobytí, nebo o držitele průkazu ZTP/P, vztahuje se osvobození také na budovu pro rodinnou rekreaci ve vlastnictví takové osoby.

4.4 Společná ustanovení pro daň z pozemků a ze staveb

Podle §12 zákona o dani z nemovitých věcí do pravomoci obcí patří rovněž možnost prostřednictvím obecně závazné vyhlášky stanovit jeden místní koeficient ve výši 2, 3, 4 nebo 5 pro všechny nemovitosti na území celé obce. Tímto koeficientem je vynásobena daň poplatníka za jednotlivé druhy pozemků, zdanitelných staveb a jednotek, popřípadě jejich souhrny, s výjimkou pozemků orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad, ovocných sadů a trvalých travních porostů. Dle §12a zákona o dani z nemovitých věcí se základ daně z pozemků zaokrouhluje na celé Kč nebo m² na-

horu. Základ daně ze staveb a jednotek se zaokrouhluje celé m² nahoru. Daň z pozemků i daň ze staveb a jednotek je zaokrouhlena na celé Kč nahoru.

4.5 Rozpočtové určení

Podle §4 zákona č. 243/2000 Sb., o rozpočtovém určení výnosu některých daní územním samosprávným celkům a některým státním fondům jsou daňové příjmy rozpočtů obcí tvořeny mj. výnosem daně z nemovitých věcí, přičemž příjemcem je ta obec, na jejímž území se nemovitost nachází.

V rámci roku 2013 byla předepsaná výše daně 9 855 mil. Kč, z čehož bylo vybráno 9 847 mil Kč., jinými slovy lze říci, že daňová výtěžnost činila přibližně 99,9%. Počet obcí využívajících místní koeficient se během tohoto roku zvýšil ze 404 na 494. (Ministerstvo financí ČR, 2014)

5 Velká Británie

5.1 Historický vývoj

V rámci místního zdanění majetků má systém tzv. Rates bohatou historii, než byl Británii nahrazen roku 1989 ve Skotsku a roku 1990 v Anglii a Walesu. Rates byly uvaleny jak na obchodní tak i na domácí majetek v místní oblasti. V osmdesátých letech byl systém aplikován následujícím způsobem: Ve všech oblastech byla každá nemovitost individuálně oceněna na bázi roční nájemní hodnoty a byla jí přidělena hodnota pro výpočet daně z nemovitosti. Ta byla naposledy aktualizována pro veškeré nemovitosti roku 1973 v Anglii a Walesu. Každý místní úřad určil celkovou výši daně, kterou potřeboval vybrat od svých daňových poplatníků a sazbu (rate poundage), která vyjadřovala množství daně, které musí být zaplaceno za jednotku hodnoty pro výpočet daně z nemovitosti. Pro každou obytnou nemovitost byla stanovena daň dána součinem hodnoty pro výpočet daně z nemovitosti a daňové sazby. Domácnosti s nízkými příjmy obdrželi úlevu prostřednictvím systému dávek. (Rosenthal, 1999)

Daň z nemovitosti byla zavedena v roce 1993, aby nahradila neoblíbenou daň z hlavy (Community Charge). Tento poplatek vedl k výtržnostem v roce 1990 (Hogland, 2010). Daň měla zvýšit odpovědnost. Ale její zavedení vzbudilo odpor některých částí obyvatel. V Londýnských pouličních nepokojích kvůli dani z hlavy (Community Charge) až 3000 demonstrantů zaútočilo na policisty. Ze 113 zraněných lidí bylo 45 policistů. Koncem roku byla Margaret Thatcherová nucena rezignovat. Na její post nastoupil John Major, který se rozhodl zbavit této daně, aby mohla být nahrazena nynější obecní daní z obytné nemovitosti (Council Tax). (Akwagyiram, McFarlane, 2010)

Systém byl založen na tom, že místní orgány určily, jaké množství daně potřebovaly vybrat, a tuto částku vydělily počtem dospělých místních obyvatel. Tím byla určena daň na jednoho místního obyvatele. Hlavní závazek platit závisel na jednotlivci a byl nezávislý na hodnotě nemovitosti i na jeho platební schopnosti. (Rosenthal, 1999)

Obecní daň z obytné nemovitosti (Council Tax) nahradila daň z hlavy v dubnu 1993 a znovu zavedla vztah mezi hodnotou nemovitosti a daňovým závazkem, přičemž zachovala spojitost mezi velikostí domácnosti a výší závazku. V tomto systému bylo každé rezidenční obydlí oceněno tržní hodnotou (podle stavu k dubnu 1991) na základě čehož byla nemovitost umístěna do jednoho z celkem osmi daňových pásem. Podle výše daní, která měla být místní autoritou vybrána, počtu rozdělení četnosti nemovitostí dané lokality v daňových pásmech, byla vygenerována celá škála daňových povinností. Prvek, jenž v souvislosti s daní z hlavy zůstal zachován lze spatřit ve slevách pro domácnosti jednotlivců. Byly zavedeny další úlevy. Průměrná daňová povinnost domácností byla značně redukována, což nepochybně učinilo přijetí této nové daně méně obtížným. (Rosenthal, 1999)

Daň z obytné nemovitosti je vybírána místními úřady od obyvatel rezidenčních nemovitostí. Splatná daň je určena na základě oceňovacího pásma, do něž nemovitost náleží. (Boeijen–Ostaszewska, 2011)

Obchodní daň (tzv. business rates) je daň uvalená na nerezidenční nemovitosti. Systém Rates existoval v jisté podobě již od chudinského zákona (Poor Law) z roku 1601. Počátek národně standardizovaného systému nerezidenčního stanovení daně se datuje k zákonu Rating and Valuation Act roku 1925. Současný systém je založen na zákonu o financích místní samosprávy (Local Government Finance Act) z roku 1988. (Sandford, 2015a)

Daň z hlavy byla navržena, aby nahradila systém zdanění rezidenčních nemovitostí. Systém Rates v rámci nerezidenčních (obchodních) nemovitostí ale neskončil. Pokračoval dále, se dvěma změnami. Hodnoty, z nichž je daň vypočítána byly založeny nově na nájmech placených v roce 1988 (předtím byly založeny na hodnotách z roku 1973). Od roku 1973 došlo k značným změnám ve výši nájmu pro jednotlivé druhy nemovitostí. Nájem obchodů například stouply více než nájem kanceláří. Druhou změnou bylo, že místní úřady již neměli možnost volně stanovit úroveň sazeb v jejich oblasti. Dříve existoval vztah mezi rezidenční (domestic rates) a obchodní (business rates) sférou, kdy měly úřady povoleno stanovit sazbu pro rezidenční nemovitosti na mírně nižší úrovni. (Kay, King, 1990)

V Severním Irsku se v případě obytných nemovitostí setkáváme s daní založenou na kapitálové hodnotě k 1. lednu 2005, zatímco v případě nemovitostí, které neslouží k obytným účelům s daní založenou na nájemní hodnotě nemovitosti k 1. dubnu 2001. (nidirect.gov.uk, 2014)

V rámci rozpočtu 2012 byly oznámeny způsoby, jak bojovat proti vyhýbání se dani z převodu nemovitostí (Stamp Duty Land Tax). Mezi ty patřila roční daň z obytných jednotek (Annual Tax on Enveloped Dwellings). Jedná se o daň placenou právníckými osobami s majetkovým podílem na obytné jednotce. Tato daň je uplatňována od 1. 4. 2013 a je placena každý rok. Daň se vztahuje na majetek, který je obydlen, je situovaný ve Velké Británii a je oceněn více než 2 miliony k 1. 4. 2013, nebo při pozdější akvizici a je vlastněn kompletně, anebo zčásti právníckou osobou. Daň je placena ročně podle oceňovacího pásma, do něž nemovitost náleží. Hranice pro rok 2013/2014 je nastavena na dva miliony britských liber s ročními taxami začínajícími na 15 000 britských liber pro nemovitosti s hodnotou do 5 milionu britských liber, dosahujících až 140 000 britských liber pro nemovitosti, jejichž hodnota přesahuje 20 milionů britských liber. V rámci rozpočtu 2014 bylo oznámeno snížení hranice ze dvou milionů britských liber až na 500 000 britských liber, což má být zavedeno během dvou let. Od 1. 4. 2015 má vejít v platnost nové pásmo pro majetek, jehož hodnota je vyšší než 1 milion britských liber, ale není vyšší než 2 miliony britských liber s ročním poplatkem 7000 britských liber. Od 1. 4. 2016 má vejít v platnost nové oceňovací pásmo pro nemovitosti s hodnotou vyšší než 500 000 britských liber ale nikoli vyššími než 1 milion britských liber, kdy bude daň činit 3 500 britských liber. V rámci dalších let budou poplatky indexovány v souladu s CPI minulého září. (HM Revenue and Customs, 2014)

Další výklad bude směřovat v souvislosti s rezidenčními nemovitostmi k obecní dani z obytných nemovitostí známé jako tzv. Council tax a v případě komerčních nemovitostí k dani z nemovitostí určených na podnikání neboli tzv. Business Rates.

5.2 Obecní daň z obytných nemovitostí (Council tax)

5.2.1 Předmět daně

Všechna obydlí jsou oceněna a zařazena do jednoho z osmi oceňovacích pásem (ve Walesu je pásem devět). (European Commission, 2014b)

Obydlí lze vymezit jako samostatné obytné prostory společně se zahradou, nádvořím a jinými kůlnami, kdy jsou všechny obývány stejnou osobou (osobami) na stejném pozemku. (gov.uk, 2014b)

Sandford (2015b) dodává, že bydlení v karavanových parcích, které jsou používány za účelem rezidentova výhradního nebo hlavního pobytu vedou ke stejné povinnosti zaplatit daň jako stálé obytné jednotky. Stanoviště pro karavany, na nichž však není žádný karavan, se zdanění nedotýká, v případě Anglie a Wales (nikoli Skotska).

5.2.2 Subjekt daně

Osoba podléhající dani je obvykle rezidentem. Pravidla vztahující se k určení daňového subjektu jsou založena na tzv. hierarchii povinnosti. (CIPFA, 2014)

Sandford (2015b) konstatuje, že hierarchie vypadá následovně:

1. Obyvatel žijící v nemovitosti jako vlastník.
2. Obyvatel žijící v nemovitosti v roli nájemce.
3. Obyvatel žijící v nemovitosti v roli chráněného, zákonem daného či zajištěného nájemce.
4. Obyvatel žijící v nemovitosti, který je držitelem licence. Není tedy nájemce, ale mají právo se v nemovitosti zdržovat.
5. Obyvatel žijící v nemovitosti, např. squatter.
6. Vlastník nemovitosti, v níž nežijí žádní obyvatelé.

Pro Skotsko platí samostatná, ale podobná hierarchie. Nájemník žijící ve stejné domácnosti jako vlastník pak nemá povinnost zaplatit daň. Vlastník, který je zároveň rezidentem je nad nájemníkem v uvedené hierarchii odpovědnosti, čili vlastník by v tomto případě byl povinen zaplatit daň a vlastník nikoli. Naproti tomu pokud vlastník obydlí pronajímá, ale nežije v něm, pak budou muset uhradit daň nájemníci. V tomto případě jsou totiž nájemníci ve druhém stupni hierarchie povinnosti, zatímco vlastník je až v šestém stupni. (Sandford, 2015b)

Pokud je více osob subjekty daně, například dům je obýván nájemníky a majitel domu není obyvatelem, pak jsou tyto osoby povinny k placení daně společně. Pokud je obydlí obýváno určitým počtem lidí, z nichž někteří jsou těžce mentálně

postížení a někteří nikoli, mohou být za osoby povinné platit daň považováni pouze ti, kteří nejsou těžce mentálně postižení. Manželé, případně muž a žena žijící jako kdyby byli manželé, jsou obvykle subjekty daně společně a nerozdílně. (CIPFA, 2014)

Dle Citizens Advice (2015) mohou nastat případy, kdy vznikne povinnost zaplatit daň spíše vlastníkovi než nájemcům. Mezi tyto případy lze zařadit:

- Dům je obýván více domácnostmi a každá z nich platí nájem odděleně.
- Osoby žijící v obydlí jsou všechny mladší 18 let.
- Objekt slouží jako ubytování uchazečům o azyl.
- Lidé, kteří jsou v domě, se v ní zdržují dočasně a jejich hlavní obydlí je na některém jiném místě.
- Nemovitost je pečovatelským ústavem, nemocnicí, ubytovnou, ženským útočištěm.

5.2.3 Způsob zjištění daně

Oceňovací administrativní agentura (The Valuation Office Agency) je centrální vládní agentura zodpovědná, mimo jiné za zařazení domů do daňových pásem za účelem stanovení daně. Nestanovuje však výši daně ani nevybírá peníze. Tato agentura musí umístit každý dům do jednoho z osmi pásem (případně devíti ve Wales) na základě jejich ceny k 1. dubnu 1991 (v případě Wales k 1. dubnu 2003), čímž je určena výše daňové povinnosti. Nové domy jsou zařazeny do nějakého pásma na základě hodnoty, kterou by byly oceněny v roce 1991 (nebo 2003 ve Wales). (gov.uk, 2014b)

Ve Skotsku i Anglii jsou pásma založena na prodejní hodnotě nemovitosti k 1. dubnu 1991. Ocenění realizuje v případě Anglie a Wales oceňovací administrativní agenturou (The Valuation Office Agency). V případě Skotska realizováno odhadci (Assessors). (Sandford, 2015b)

Tab. 2 Daňová pásma pro daň z rezidenčních domů v Anglii

| Pásmo | Cena nemovitosti k 1. dubnu 1991 | Poměrná výše daně |
|-------|----------------------------------|-------------------|
| A | Nepřevyšující £ 40 000 | 6/9 |
| B | £ 40 001 – £ 52 000 | 7/9 |
| C | £ 52 001 – £ 68 000 | 8/9 |
| D | £ 68 001 – £ 88 000 | 9/9 |
| E | £ 88 001 – £ 120 000 | 11/9 |
| F | £ 120 001 – £ 160 000 | 13/9 |
| G | £ 160 001 – £ 320 000 | 15/9 |
| H | Více než £ 320 000 | 18/9 |

Zdroj: gov.uk (2014b)

Za účelem zjištění výše daně je třeba vědět:

- v jakém daňovém pásmu se dům v Anglii, Wales, nebo Skotsku nachází,

- jaká daň je pro toto pásmo účtována místními úřady,
- zda vzniká nárok na slevu či osvobození. (gov.uk, 2015n)

Místní úroveň daně je závislá na mnoha faktorech, například na úrovni jiných zdrojů dostupných pro správní orgány, rozhodnutí místních samospráv spojené s výlohami, na úrovni příjmu, které orgány získají ve formě poplatků, na restrikcích souvisejících s opatřeními o uspořádání referenda aj. (CIPFA, 2014)

Nalas (2009) konstatuje, že použití daňových pásem je rychlejší a levnější způsob oceňování majetku, kterým je správa daně usnadněna. Majitelé nemovitostí totiž napadají ocenění méně frekventovaně.

5.2.4 Korekční prvky

Za osvobozený majetek nebude splatná žádná daň. Je možné se setkat s osvobozením, kdy daná nemovitost musí být neosídlená a dále musí být splněna jistá podmínka. Mezi takto osvobozený majetek pak tedy patří například nemovitost, která je neosídlená a dále:

- vlastněná charitou, neobývaná po dobu méně než 6 měsíců a když byl obývaná naposledy, byl používán na napomáhání cílům charity (např. chudobince a útulky),
- zanechána prázdná vězni, vyjma případů, kdy tito vězni byli uvězněni za neuhrazení daně nebo pokuty,
- zanechána prázdná po někom, jehož hlavní obydlí je nyní nemocnice, domov důchodců, nebo pečovatelský ústav,
- nemovitost, v níž je oprávněná osoba osobním zástupcem po osobě, která zemřela, nebylo učiněno soudní potvrzení poslední vůle, nebo uplynulo méně než šest měsíců od udělení soudního potvrzení poslední vůle,
- obývání nemovitosti je zakázáno zákonem nebo je mu zamezeno,
- držena za účelem obývání osobou oprávněnou ke konání pobožnosti a z níž budou z ní vykonávány úkoly těchto osob,
- v minulosti obývaná pouze jedním nebo více studenty, kteří jsou studenti i nadále. (Newham Council, 2015)

Následují několik příkladů majetku, který může být obýván nebo neobýván v závislosti na osvobození:

- studentská kolej ve vlastnictví vzdělávacího ústavu nebo charity,
- obydlí obýváno výlučně jen studenty,
- nemovitost vlastněná ministrem obrany a držaná pro ozbrojené síly (nikoli však hostující ozbrojené síly),
- obydlí, kde realizuje osoba, která by jinak byla k dani povinná odpovídající spolupráci s hostujícími ozbrojenými silami,
- dům obývaný pouze osobami mladšími 18 let,
- obydlí obývané pouze těžce mentálně postiženými osobami nebo obývané současně s jedním či více studenty denního studia,
- dům obýván osobou s diplomatickou imunitou, která není současně britským občanem,

- přístavba, popřípadě jiná samostatná část nemovitosti obývaná například seniorem či handicapovaným příbuzným osob, obývajících zbytek domu. (Newham Council, 2015)

Redukční schéma pro postižené lidi

Určitý poplatník může získat nárok na slevu v rámci redukčního schématu pro postižené lidi. Nárok může vzniknout, pokud osoba žije ve větší nemovitosti, než jakou by potřebovala, kdyby ona, nebo jiný obyvatel nebyli postižení. Osoba musí prokázat, že má další koupelnou, kuchyň, či jinou místnost, kterou potřebuje pro postiženou osobu, nebo více místa v nemovitosti pro používání invalidního vozíku. (gov.uk, 2015k)

Sleva dle počtu obyvatel

Povinnost zaplatit daň obvykle vzniká u subjektu ve věku nejméně 18 let, který vlastní, či si pronajímá obydli. Daňová povinnost v plné výši je naúčtována v případě, že dům obýván nejméně 2 dospělými osobami. Sleva ve výši 25% je poskytnuta v případě, že osoba žije sama, nebo nikdo jiný v daném obydlí není dospělý. Pro účely daně za dospělé nejsou považováni například děti do 18 let, lidé v některých učňovských programech, studenti prezenčního studia ve věku 18 či 19 let, studenti prezenčního studia na vyšší odborné škole nebo univerzitě, mladí lidé mladší 25 let, kteří získávají finanční zdroje od Skills Funding Agency nebo Young People's Learning Agency, zdravotní sestry ve výcviku, asistenti výuky cizích jazyků registrovaní British Council, lidé s těžkým mentálním postižením, pečovatelé starající se o někoho, kdo není jejich partnerem, manželem, či dítětem a diplomaté. (gov.uk, 2015m)

Sleva na prázdné nemovitosti

Obvykle vzniká povinnost zaplatit daň za prázdný dům, ale může být poskytnuta sleva. Místní orgán také může naúčtovat až o 50% vyšší daň, jestliže dům byl prázdný po dobu dvou či více let, nejedná-li se o přístavbu nebo poplatník není členem ozbrojených sil. Pokud je prodáváno prázdné obydlí v zastoupení vlastníka, který zemřel, není nutné platit obecní daň až po dobu 6 měsíců ode dne, kdy vzniklo právo zacházet s majetkem. Některé domy nepodléhají daní po dobu, kdy zůstanou prázdné, jedná se například o situaci, kdy se někdo přesunul do pečovatelského ústavu či nemocnice aj. (gov.uk, 2015l)

Sleva na prázdninové či druhé nemovitosti

Prázdninové či druhé domy podléhají v případě Anglie dani z nemovitosti. Může však být nabídnuta sleva na druhé domy, jejíž výše může činit až 50%, nebo také vůbec žádná sleva. Je to závislé na politice orgánů místní samosprávy v oblasti, kde se objekt užívá jako druhý dům nebo prázdninový dům nachází. Ve Wales a Skotsku může být výše slevy různá. V Anglii se je možné setkat se speciálními případy, kde nemají orgány místní samosprávy žádné právo vlastního rozhodnutí, a tato sleva musí činit 50%. Tyto případy zahrnují například situaci, kdy vlastník druhého domu v tomto domě nemůže žít, protože musí žít někde jinde v Anglii, Walesu nebo Skotsku kvůli svému zaměstnání případně zaměstnání jeho partnera. (Citizens Advice, 2015)

Sleva na přístavbu v rámci hlavní nemovitosti

Od 1. 4. 2014 se povinná celonárodní sleva ve výši 50% vztahuje na přístavby k nemovitostem, kde je přístavba obývána někým, kdo je příbuzný obyvatele hlavní nemovitosti. (Sandford, 2015b)

Zohlednění ekonomické situace subjektu

Může také vzniknout nárok na slevu na obecní dani. Daň může být redukována až o 100%. Co osoba dostane, pak závisí na tom, kde žije (každá městská rada má své vlastní schéma), na okolnostech jako je například příjem, počet dětí apod., na příjmu domácnosti, zda s osobou žijí její děti, nebo jiný dospělý. (gov.uk, 2014a)

5.2.5 Rozpočtové určení

Příjemcem jsou místní samosprávy. Daň je stanovena na roční bázi tzv. účtujícími orgány (billing authority) tedy například radami londýnských samosprávných městských obvodů v závislosti na jejich rozpočtových požadavcích. (European Commission, 2014b)

Nicméně, Sandford (2015c) konstatuje, že od finančního roku 2012/2013 musí být v Anglii určeno, zda požadovaná suma obecná daně, která má být vybraná, není nadměrná. Orgán navrhuující nadměrné zvýšení obecná daně musí uspořádat referendum a obdržet odpověď "ano" před implementací zvýšení. Pro finanční rok 2015/2016 nesmí být obecní daň zvýšena o 2% nebo více bez referenda.

Obecní daň ve Wales se pak zvýšila průměrně o 4% v rámci finančního roku 2015/2016. V Anglii, kde zvýšení ve výši 2% či více vyžaduje schválení v referendu, činilo průměrné zvýšení 1%. (Johnstone, 2015)

Londýnský obvod Newham (2015) konstatuje, že obecní daň slouží k platbě za stovky služeb, které lidé používají každý den, jako například vývoz popelnic či vzdělávání dětí. Každý rok je vypočítáno, jaká částka je třeba na provoz služeb, jakož i na úhradu nákladů během příštího finančního roku. Tato čísla pak pomáhají rozhodnout o výši daně uvalené na poplatníky.

Úspěšnost místních úřadů v Anglii při výběru této daně v rámci finančního roku 2013/2014 činila 97%. Místní úřady v Anglii vybraly 23,4 miliard britských liber ke konci března 201 z celkových 24,1 miliard britských liber. (Department for Communities and Local Government, 2014)

5.3 Daň z nemovitostí určených k podnikání (Business Rates)

5.3.1 Předmět

Tato daň je uvalena na většinu nerezidenčních objektů, jako jsou například obchody, kanceláře, hospody, velkosklady, závody či penziony. Mezi nemovitosti, které zdanění nepodléhají, můžeme zařadit:

- zemědělské budovy a pozemky vyjma budov, které jsou užívány jako kanceláře pro jiné komerční aktivity,
- rybí farmy,
- místa užívaná ke konání pobožnosti (vyjma Skotska, kde se namísto osvobození uplatňuje sleva),

- budovy používané k výcviku a blahu postižených osob (vyjma Skotska, kde se namísto osvobození uplatňuje sleva). (gov.uk, 2015h)

5.3.2 Subjekt daně

Daňovým subjektem rozumíme obyvatele pozemků či budovy, sloužící pro nebytové účely, nebo majitele v případě prázdných objektů. (European Commission, 2014a)

5.3.3 Způsob zjištění daně

Zdanitelná hodnota nemovitosti je prvním elementem vstupujícím do kalkulace daně. Obvykle zdanitelná hodnota odráží roční nájemné, za nějž by mohl být daný majetek pronajat na otevřeném trhu. Ačkoli je ale zdanitelná hodnota obvykle založená na odhadu roční nájemní hodnoty nemovitosti, používá se množství alternativních metod ke kalkulaci zdanitelné hodnoty. Jsou používány pro nemovitosti, pro které je obtížné, nebo nemožné určit rozumnou roční nájemní hodnotu. Hospody jsou pravděpodobně nejtypičtějším příkladem. (Sandford, 2015a)

V Anglii a Wales Oceňovací agentura (Valuation Office Agency) vypočítá zdanitelnou hodnotu založenou na roční úrovni obchodu, po vyloučení DPH, kterou daná hospoda očekává, že dosáhne, bude-li provozována rozumným a efektivním způsobem. Jinak se toto nazývá tzv. čistý udržitelný obchod (fair maintainable trade) a je založen na typu hospody nebo licencovaných prostor, na oblasti, v níž se nachází, a službách, které poskytuje (např. jídlo). (gov.uk, 2015i)

Přeceňování upravuje hodnotu daně tak, aby reflektovala změny na majetkovém trhu. Obvykle k ní dochází každých pět let. Poslední přecenění v Anglii a Wales se konalo k 1. 4. 2010. Další přecenění se bude konat v roce 2017 v případě Anglie, Skotka a Wales, v případě Severního Irska pak v roce 2015. (gov.uk, 2015j)

Druhým prvkem, který vstupuje do výpočtu, je koeficient, který je obvykle vyjádřen v pencích na libru. Ten je stanoven vládou v případě Anglie, Skotským parlamentem pro Skotsko a Národním shromážděním Walesu pro Wales. V Severním Irsku oblastní městské rady určí jeden koeficient a druhý je určen Shromážděním Severního Irska. V Anglii, Skotsku a Wales může být v rámci každého finančního roku koeficient zvýšen maximálně o inflaci vyjádřenou prostřednictvím indexu maloobchodních cen z předešlého září. Základní výše daně je udána součinem zdanitelné hodnoty a koeficientu. Pokud je tedy uvažována nemovitost o zdanitelné hodnotě £ 100 000 v oblasti, kde je aplikován koeficient ve výši 49.3 pence na libru, pak bude roční výše daně činit £ 49 300. (Sandford, 2015a)

5.3.4 Korekční prvky

V případě některých nemovitostí lze uplatnit daňové úlevy. Úprava daňových úlev se liší v Anglii, Skotsku, Walesu a Severním Irsku. V rámci dalšího výkladu se zaměřím pouze na úpravu v Anglii.

Daňová úleva pro malé podniky

Tuto úlevu je možné získat, pokud je používán pouze jeden objekt, a jeho zdanitelná hodnota je menší než £ 12 000. Do 31. 3 je možné obdržet slevu ve výši 100%, pokud je zdanitelná hodnota £ 6 000 či méně. V případě zdanitelné hodnoty v rozmezí £ 6 001 až £ 12 000 se výše slevy postupně snižuje z 100% na 0%. Úlevu pro malé podniky je možné získat i v případě, že osoba vlastní více než jednu nemovitost – každá z těchto nemovitostí musí mít zdanitelnou hodnotu nižší než £ 2 600. V případě, že je zdanitelná hodnota nemovitostí nižší než £ 18 000, pak je taková nemovitost chápána jako malý podnik. I když nevznikne nárok žádat o úlevu pro malé podniky, bude daň vypočítána na základě koeficientu pro malé podniky místo standardního koeficientu. (gov.uk, 2015f)

Pokud je žádost o daňovou úlevu schválena, tak za předpokladu že daňový poplatník nadále splňuje podmínky pro uplatnění úlevy, není nutné znovu žádat o poskytnutí úlevy v novém oceňovacím období. (CIPFA, 2014)

Daňová úleva při významné změně zdanitelné hodnoty

Pokud se zdanitelná hodnota změní v rámci národního přeceňování významně, daň se bude měnit postupně. Tato úleva pozbývá platnosti k 31. 3. 2015. (gov.uk, 2015g) Vláda zavedla plán pro daňovou úlevu při významné změně zdanitelné hodnoty, který zahrnoval úlevu po celých pět let oceňovacího období aplikací limitů ve zvýšení daně, které byly financovány limity daňových slev. (CIPFA, 2014)

Tab. 3 Limity na zvýšení a snížení daně

| Rok | Limit na zvýšení daně pro malé podniky | Limit na zvýšení daně pro velké podniky | Limit na snížení daně pro malé podniky | Limit na snížení daně pro velké podniky |
|-----------|----------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------|
| 2010/2011 | 5% | 12,5% | 20% | 4,6% |
| 2011/2012 | 7,5% | 17,5% | 30% | 6,7% |
| 2012/2013 | 10% | 20% | 35% | 7% |
| 2013/2014 | 15% | 25% | 55% | 13% |
| 2014/2015 | 15% | 25% | 55% | 13% |

Zdroj: gov.uk (2015g)

Daňová úleva pro nemovitosti ve venkovské oblasti

Je možné obdržet tuto úlevu, pokud se podnik nachází ve venkovské oblasti s méně než 3 000 obyvateli. Úleva může činit 50% až 100% výše daně. Úlevu je možné obdržet, pokud je podnik jediným obchodem nebo poštovním úřadem se zdanitelnou hodnotou do £ 8 500, nebo v případě, kdy se jedná o jediný hostinec nebo jedinou benzinovou stanici se zdanitelnou hodnotou až £ 12 500. Místní rada má možnost zvýšit slevu z povinných 50% na 100%, nebo poskytnout úlevu jiným venkovským maloobchodním podnikům ve výši až 100%, jde-li o nemovitosti se zdanitelnou hodnotou menší než £ 16 500. (gov.uk, 2015e)

Daňová úleva pro dobročinné organizace

Charity a amatérské sportovní kluby mohou zažádat o slevu až ve výši 80%, pokud je nemovitost používána pro charitativní účely. Poplatník by se měl také přesvědčit, zda mu nevzniká nárok na další, diskreční slevu až do výše 100%, která někdy bývá obcemi poskytována. (gov.uk, 2015c)

Daňová úleva pro podniky v průmyslových zónách

Pokud je firma založena ve vymezené průmyslové zóně nebo je do takové zóny přesídlena, získává nárok na daňovou úlevu pro podniky v průmyslových zónách. Je možné získat úlevu ve výši až 100%, maximálně však £ 275 000 až po dobu 5 let. (gov.uk, 2015a)

Daňová úleva pro prázdné budovy

Není nutné platit daň za prázdnou budovu po dobu 3 měsíců. Po uplynutí této doby musí většina podniků platit daň v plné výši. Na některé nemovitosti se však může vztahovat rozšířená úleva pro prázdné budovy:

- průmyslové prostory (např. sklady), na něž se úleva vztahuje další tři měsíce,
- budovy evidované na seznamu chráněných budov, na něž se úleva vztahuje do té doby, než jsou znovu obývány,
- budovy se zdanitelnou hodnotou nižší než £ 2,600, na něž se úleva vztahuje do té doby, než jsou znovu užívány,
- nemovitosti ve vlastnictví dobročinnými spolky – pouze pokud budou příště používány převážně pro dobročinné účely,
- budovy amatérských sportovních klubů – pouze za předpokladu, že budou příště používány převážně jako sportovní kluby. (gov.uk, 2015b)

Úleva pro maloobchody

Některé orgány místní samosprávy mohou poskytnout slevu ve výši až £ 1000, pokud má nemovitost zdanitelnou hodnotu £ 50000 nebo nižší. Aby na tuto slevu vznikl nárok, objekt musí být převážně používán jako obchod, restaurace, kavárna. Obvykle nárok na úlevu nevzniká, pokud podnik poskytuje finanční služby, zdravotní služby či odborné služby jako právní poradenství či účetní služby. Je možné rovněž získat úlevu ve výši 50% daně, jestliže začnou být obývány maloobchodní prostory, které byly prázdné po dobu jednoho roku a více. (gov.uk, 2015d)

5.3.5 Rozpočtové určení

Sandford (2015a) konstatuje, že účet za daň je rozeslán a vybírán účtujícími orgány. To jsou rady distriktů, unitární rady, rady metropolitních a londýnských městských obvodů. Ve Skotsku a Wales jsou účtujícími orgány unitární místní rady a v Severním Irsku tato úloha přísluší radám distriktů. V Anglii je daňový výnos částečně předán centrální vládě a redistribuován na základě potřeb a částečně si jej ponechávají orgány místní samosprávy. Děje se tak podle schématu zavedeného v rámci finančního roku 2013/2014. V případě Skotka a Wales jsou výnosy redistribuovány. Poplatníci pak mohou platit ve splátkách, jako v případě obecní daně.

K 1. 4. 2013 byl v Anglii zaveden nový systém obchodní daně z nemovitosti. Před dubnem 2013 představoval veškerý výnos z této daně peníze, které byly rozděleny vládou ve formě grantů. Na základě Local Government Finance Act 2012 byl výnos z této daně rozdělen na místní podíl a centrální podíl. Centrální podíl je re-

distribuován městským radám jako podpůrný grant. Místní podíl si místní úřad ponechávají. Toto bylo realizováno způsobem, který je v souladu s plánem vlády redukovat deficit. Předpokládá se, že v reálných hodnotách může externí příjem místních autorit klesnout až o 40% za doby tohoto parlamentu. Tato změna poskytuje finanční motivaci místním úřadům, aby podpořili růst svých místních ekonomik. Současně to vyústilo ve větší riziko a nejistotu. (Local Government Association, 2013)

Místní úřady v Anglii vybraly v rámci finančního roku 2013-14 22,7 miliard britských liber na této dani koncem března 2014 z možných 23,1 miliard britských liber. Úspěšnost při výběru činila 97,9%. (Department for Communities and Local Government, 2014)

6 Irsko

6.1 Historický vývoj

System tzv. Rates slouží ke zdanění obchodních nemovitostí. Pochází z devatenáctého století, kdy byly veškeré nemovitosti až na jisté výjimky zdaněny na základě své nájemní hodnoty. V případě rezidenčních objektů byl tento systém zrušen roku 1977. (Mayo County Council, 2006 - 2015)

Následně byla v roce 1983 zavedena daň na rezidenční nemovitosti (Residential Property Tax) a byla uplatňována až do roku 1996. Daňový základ byl úzký a výnosy nevýznamné. V roce 1994 platilo daň méně než 2 % populace, daňový výnos činil 16,5 milionu euro během posledních dvou celých let, kdy byla daň uplatňována. (Worth, 2013)

Tato daň je roční, dani podléhá tržní hodnota rezidenční majetku, který byl vlastněn a obýván k datu ocenění, které je 5. dubna každého roku. Daň je uvalena ve výši 1,5% na nadbytek tržní hodnoty všech rezidenčních objektů nad stanoveným limitem. Je splatná za předpokladu, že příjem domácnosti překročí příjmový limit. Například k 5. dubnu 1996 byly tyto limity stanoveny pro tržní hodnotu £ 101,000 a pro příjem ve výši £ 30 100. Tato daň byla zrušena k 5. dubnu 1997. (Revenue, 2007)

Další daň byla užívána v letech 2009 až 2013. Týkala se rezidenčních nemovitostí, které nebyly jediným nebo hlavním sídlem majitele během těchto let. Od roku 2014 dále již tato daň není dále vybírána, vybírány budou pouze nezaplacené závazky. Poplatník tuto daň tedy platil, jestliže vlastnil více než jeden dům, nebo vlastnil pouze jeden dům, který však nebyl jeho soukromým hlavním sídlem, případně měl poplatník žijící v zahraničí rezidenční nemovitost v Irsku. U daně byla uplatňována různé osvobození, jako například osvobození pro mobilní domy, karavany aj. Výše poplatku činila 200 euro, poplatek byl splatný k 30. 9. 2009 a v případě let 2010 až 2013 k 30. červnu. (Citizens Information, 2014d)

Nové daně v oblasti nemovitostí byly navrženy v plánu národního oživení v listopadu 2010. Účelem byla korekce významných fiskálních nevyrovnaností. Byly představeny dvě odlišné daně – prozatímní poplatek domácností (Household charge) a daň z místních nemovitostí (Local Property Tax). (Worth, 2013)

Poplatek domácností činil 100 euro a vztahoval se na rezidenční obydlí. Tento poplatek byl prozatímním řešením. Pokud poplatník vlastnil rezidenční obydlí k 1. lednu 2012, byl zavázán zaplatit tento poplatek k datu splatnosti, i v případě, že žil v zahraničí. Prakticky veškeré rezidenční nemovitosti podléhaly této dani, včetně například druhých domovů a jiných nemovitostí, za niž musela být placena výše uvedená daň z rezidenčních nemovitostí, které nebyly jediným nebo hlavním sídlem majitele. (Citizens Information, 2014c)

6.2 Daň z místních nemovitostí (Local Property Tax)

6.2.1 Předmět daně

Daň z místních nemovitostí je dle Citizens Information (2014e) roční daň vztahující se na budovy nebo stavby části budov, které jsou užívány jako obydlí a zahrnují pozemky o rozloze až 1 akr.

Některé nemovitosti dle Citizens Information (2014b) dani nepodléhají. Mezi takové nemovitosti patří například:

- nemovitosti zakoupené v roce 2013 až do konce roku 2016 pokud jsou užívány jako jediné nebo hlavní sídlo majitele,
- nové a předtím neužívané nemovitosti zakoupené od stavaře nebo podnikatele ve stavebnictví zakoupené mezi 1. 1. 2013 až 31. 12. 2016 až do konce roku 2016,
- rezidenční nemovitosti, které byly vybudované stavařem či podnikatelem ve stavebnictví, pokud nebyly prodány a nebyly doposud užívány jako obydlí.
- jisté nemovitosti v nedokončených obytných zástavbách,
- rezidenční nemovitosti vlastněné charitou nebo veřejným orgánem, které slouží k poskytování podpory a ubytování,
- registrované pečovatelské ústavy,
- nemovitosti, které majitel opustil v důsledku nemoci,
- mobilní domy, vozidla a plavidla,
- diplomatické budovy,
- nemovitosti, které podléhají obchodní dani z nemovitosti,
- budovy užívané charitami jako rezidenční ubytování spolu s oddechovými aktivitami, přičemž ty souvisí s charitativními účely,
- nemovitost zakoupená, postavená či uzpůsobená pro trvale a zcela nezpůsobilé jedince jako jejich hlavní či výhradní obydlí.

6.2.2 Subjekt daně

Podle Citizens Information (2014e) jsou majitelé rezidenčních obydlí povinni zaplatit tuto daň. Další skupiny poplatníků této daně zahrnují:

- Lidé, kteří mají dlouhodobý pronájem (na dobu nejméně 20 let).
- Lidé s doživotním podílem nebo dlouhodobým právem nemovitost obývat (čímž se rozumí doba delší 20 let či doživotí).
- Orgány místní samosprávy a organizace pro sociální bydlení.
- Osobní zástupce jednající za zesnulého majitele.

Pokud má nemovitost více majitelů, tito se mezi sebou musí domluvit, kdo podá daňové přiznání a daň zaplatí. Neučiní-li tak nikdo z nich, může od libovolného z nich vybrána odhadnutá výše daňové povinnosti. Pokud je obytná nemovitost pronajata v rámci krátkodobého nájmu (na dobu méně než 20 let), pak je majitel domu povinen daň platit. Pokud se jedná o dlouhodobé nájmy nebo případy, kdy osoba obývá obytnou nemovitost bezplatně po delší období, přičemž její právo na

obývání není zpochybněno, pak bude k placení daně povinen obyvatel nemovitosti. Osoba povinná k dani je taková, která vlastní obytnou nemovitost ke stanovenému dni. Pro rok 2013 je tímto dnem 1. květen 2013 a pro následující roky je tímto dnem 1. listopad roku předešlého. Pro rok 2015 je tedy tímto dnem 1. listopad 2014. (Citizens Information, 2014e)

Osoba povinná k dani musí vyplnit a odevzdat daňové přiznání a zaplatit daň. Taková osoba musí určit současnou tržní hodnotu své nemovitosti. Dále musí určit oceňovací pásmo a vypočítat výši dlužené daně, zvolit způsob úhrady, zkontrolovat, zda nevzniká např. nárok na prodloužení splatnosti a odevzdat vyplněné daňové přiznání. (Revenue, 2013)

6.2.3 Způsob zjištění daně

Daň je založená na zdanitelné hodnotě obytné nemovitosti ke stanovenému datu. Zdanitelnou hodnotou rozumíme tržní hodnotu, kterou lze rozumně očekávat jako výnos z prodeje na volném trhu ke stanovenému datu. Toto datum je stanoveno na 1. května 2013 pro čtyřleté období až do roku 2016. Ocenění poplatníkovi nemovitosti z 1. května 2013 se během let 2013, 2014, 2015 a 2016 nezmění, ani v případě že by poplatník nemovitost zmodernizoval. Ocenění bylo realizováno poplatníky v roce 2013 a bude používáno nadále až do roku 2016. (Citizens Information, 2014e)

Při oceňování nemovitosti může být nápomocné poučení dostupné na www.revenue.ie zahrnující průvodce poskytujícího orientační ceny nemovitostí. Pokud má nemovitost nějaké jedinečné znaky, je menší či větší v porovnání s průměrnou nemovitostí pro danou oblast, je ve špatném stavu nebo má nějaké neobvyčejné prvky, musí to být při ocenění zohledněno. Je možné využít registr cen obytných nemovitostí, který uvádí aktuální prodejní ceny všech nemovitostí, které byly prodány od ledna 2010. Rovněž se nabízí možnost získat ocenění prostřednictvím kompetentního profesionálního odhadce. Ocenění vyžaduje, aby poplatník poctivě odhadnul hodnotu své nemovitosti. Bude-li poctivě následován průvodce organizace Revenue, pak bude odhad akceptován a ocenění poplatníka nebude zpochybněno. V případě že se poplatník domnívá, že průvodce neuvádí rozumné ocenění pro jeho nemovitost, měl by učinit svůj vlastní odhad. Budou napadeny pouze případy, v nichž nastalo úmyslné podhodnocení. (Revenue, 2013)

Tato daň je založena na pásmech tržní hodnoty. Například první z pásem zahrnuje veškeré nemovitosti, které mají hodnotu až do € 100 000. V případě, že je nemovitost oceněna hodnotou € 1 000 000 či méně, pak je daň založena na středu odpovídajícího pásma. Základní sazba této daně je 0,18% pro nemovitosti, jejichž hodnota je 1 milion euro nebo méně. Tato sazba je aplikována na střed pásma. Pokud má nemovitost hodnotu větší než € 1 000 000, bude sazba daně činit 0,18% pro první milion hodnoty a 0,25% pro část hodnoty nad jeden milion. (Citizens Information, 2014e)

Od roku 2015 dále mohou orgány místní samosprávy pozměnit výši základní sazby této daně ve své správní oblasti. Základní sazby činí 0,18% a 0,25%. Tyto sazby mohou být sníženy nebo zvýšeny až o 15%, přičemž obě sazby musí být

upraveny stejně. Jedná se o místní koeficient. Zavedení tohoto koeficientu znamená, že za obytné nemovitosti se shodnou hodnotou, ale v územích jiných místních úřadů, mohou poplatníci od roku 2015 platit odlišnou výši daně od roku. Pokud je například nějaký dům oceněn hodnotou menší než €100 000, mělo by být na dani zapláceno €90 v rámci roku 2014. V případě, že je sazba daně v území místními úřady snížena o 15%, bude na dani zapláceno €76. V roce 2013 byl splatný poplatek za půl roku, v roce 2014 a následujících letech pak poplatek za celý rok. (Citizens Information, 2014e)

Tab. 4 Daňová pásma pro daň z místního majetku

| Rozsah oceňovacího pásma | Střed pásma | Sazba daně | Výše daně v roce 2013 | Výše daně v roce 2014 |
|--------------------------|-------------|------------|-----------------------|-----------------------|
| 0 – 100,000 | 50,000 | 0,18 % | 45 | 90 |
| 101,001 – 150,000 | 125,000 | 0,18 % | 112 | 225 |
| 150,001 – 200,000 | 175,000 | 0,18 % | 157 | 315 |
| 200,001 – 250,000 | 225,000 | 0,18 % | 202 | 405 |
| 250,001 – 300,000 | 275,000 | 0,18 % | 247 | 495 |
| 300,001 – 350,000 | 325,000 | 0,18 % | 292 | 585 |
| 350,001 – 400,000 | 375,000 | 0,18 % | 337 | 675 |
| 400,001 – 450,000 | 425,000 | 0,18 % | 382 | 765 |
| 450,001 – 500,000 | 475,000 | 0,18 % | 427 | 855 |
| 500,001 – 550,000 | 525,000 | 0,18 % | 472 | 945 |
| 550,001 – 600,000 | 575,000 | 0,18 % | 517 | 1,035 |
| 600,001 – 650,000 | 625,000 | 0,18 % | 562 | 1,125 |
| 650,001 – 700,000 | 675,000 | 0,18 % | 607 | 1,215 |
| 700,001 – 750,000 | 725,000 | 0,18 % | 652 | 1,305 |
| 750,001 – 800,000 | 775,000 | 0,18 % | 697 | 1,395 |
| 800,001 – 850,000 | 825,000 | 0,18 % | 742 | 1,485 |
| 850,001 – 900,000 | 875,000 | 0,18 % | 787 | 1,575 |
| 900,001 – 950,000 | 925,000 | 0,18 % | 832 | 1,665 |
| 950,001 – 1,000,000 | 975,000 | 0,18 % | 877 | 1,755 |

Zdroj: Citizens Information (2014e)

Orgány místní samosprávy jsou rovněž povinny platit daň stejně jako majitelé nemovitostí, pokud jejich nemovitosti nejsou používány k ubytování osob se zvláštními ubytovacími potřebami. Orgány místní samosprávy však tuto daň nevybírají. Tržní hodnota jakékoli nemovitosti, která je ve vlastnictví místních úřadů, bude považována za hodnotu spadající do nejnižšího oceňovacího pásma, v němž jsou zařazeny nemovitosti oceněny v rozmezí € 0 až € 100 000. Tato úprava bude platit až do roku 2016. (Revenue, 2015a)

V daňovém přiznání se uvádí odhadní hodnota nemovitosti volbou odpovídajícího oceňovacího pásma a volbou způsobu platby. Je rovněž možné žádat o odklad plat-

by v případě, že je k tomu poplatník oprávněný. Poté, co je odevzdáno přiznání v roce 2013 není nutné podávat další až do 7. listopadu 2016. Daň je každoročně placena na základě ocenění k 1. květnu 2013. Ve většině případů je možné opravit odevzdané daňové přiznání online. Je však nutné žádat písemně v případě, že si poplatník přece upravit své ocenění směrem dolů. Jakákoli úprava musí být podložena důkazy za účelem objasnění a prokázání potřeby snížit hodnotu. Pokud Revenue nevybere dlužnou částku daně, bez ohledu na důvod bude na nemovitost uvalen poplatek. Nebude možné prodat nemovitost, aniž by byla zaplacená daň i úroky, případně penále. (Citizens Information, 2014e)

6.2.4 Korekční prvky

V souvislosti s korekčními prvky lze zmínit tzv. snížení zdanitelné hodnoty nemovitosti, která byla uzpůsobena tak, aby se stala vhodnou pro obývaní postiženou osobou, kde dané uzpůsobení zapříčinilo zvýšení zdanitelné hodnoty nemovitosti tak, že byla nemovitost zařazena do vyššího oceňovacího pásma, případně, jedná-li se o nemovitost oceněnou nad jeden milion eur, kde uzpůsobení zapříčinilo jakékoliv zvýšení zdanitelné hodnoty. Vedle toho je možné úplné zproštění povinnosti hradit daň, kde byla nemovitost pořízena vzhledem ke své vhodnosti pro obývaní jedinci, kteří jsou trvale a zcela postižení do takové míry, že se o sebe nedokáží postarat a že jejich stav je tak krutý, že diktuje typ nemovitosti, v němž mohou žít. (Revenue, 2014b)

Za splnění jistých kritérií je možné se rozhodnout o odložení celé výše daně, dokud se finanční podmínky poplatníka nezlepší či dokud není nemovitost prodána. To však neznamená, že by se jednalo o zproštění povinnosti daň uhradit. Odložená částka podléhá úroku. Za splnění určitých podmínek je možné odložit platbu 50% daně. Pro odložení platby daně je možné žádat, v závislosti na jistých kritériích. Aby bylo možné žádat o úplné či částečné odložení platby daně na základě stanovené hranice příjmu, tak poplatník, který je majitelem a obyvatelem nemovitosti musí mít zároveň hrubý roční příjem, jenž nepřevyšuje stanovené částky. Poplatník žádá o odložení na základě odhadu hrubého příjmu pro předcházející rok. O odložení platby daně může žádat rovněž osobní zástupce po zesnulé osobě povinné k dani do doby, než je nemovitost převedena či prodána nebo do uplynutí tří let po datu smrti, a to té události, která nastane dříve. Odložení daně je také možné na základě osobní insolvence nebo v případě tíživé životní situace. (Citizens Information, 2014a)

6.2.5 Rozpočtové určení

Výnos daně půjde nejprve do centrálního fondu, poté bude ministrem financí vložena částka rovna tomuto výnosu do fondu pro místní samosprávy. 80% celkového výnosu každé jednotlivé městské rady bude místně ponecháno. Zbýlých 20% půjde do tzv. vyrovnávacího fondu. Cílem tohoto mechanismu je zajistit, aby na tom žádná městská rada nebyla hůře vzhledem k uspokojování rozpočtových požadavků. (Duffy, 2015)

Nejvíce nemovitostí se koncentruje v nižších daňových pásmech. V prvním daňovém pásmu se podle odevzdaných daňových přiznání nachází asi 26,1% nemovitostí a hodnota nad 1 milion euro se týká přibližně 0,2% nemovitostí. Podle dostupných dat se na dani z obytných nemovitostí vybralo za rok 2013 přibližně 262 milionů eur, přičemž přímo v roce 2013 bylo inkasováno přibližně 242 milionů eur a zbývající část v roce 2014. Přibližně 42% vlastníků nemovitostí zařadila nemovitost do stejného pásma jako Revenue, zatímco 58% vlastníků odhadlo jiné daňové pásmo. Z této skupiny bylo častěji odhadováno daňové pásmo nižší, než činí odhad Revenue. (Revenue, 2015b)

6.3 Daň z nerezidenčních nemovitostí (Rates)

6.3.1 Předmět daně

Předmětem této daně jsou nemovitosti jako kupříkladu budovy, továrny, obchody, železniční tratě, kanály, doly a každý pozemek, který slouží pro jiné než zemědělské, zahradnické, lesnické nebo sportovní účely. Tato daň se netýká například nemovitosti sloužící k bytovým účelům a části nemovitosti sloužící k bytovým účelům v případě, že je nemovitost užívána jak k bytovým, tak nebytovým účelům. Rovněž se netýká například pozemků užívaných v rámci zemědělství, zahradnictví, hornictví, lesnictví, budov farem, budov a nemovitostí používaných výhradně pro veřejné nebo dobročinné účely nebo pro vědecké, literární či výtvarně umělecké účely. (European Commission, 2014d)

6.3.2 Subjekt daně

Obecně je za osobu povinnou k dani považována osoba, která zdanitelný nemovitý majetek obývá k určenému datu. Pokud je však nemovitý majetek prázdný, pak je osobou povinnou k dani vlastník. Pokud osoba, která byla povinná k dani, daň neuhradila, tak na následného obyvatele se může hledět jako na osobu povinnou k dani neuhrazené předchozím obyvatelem. (Clare County Council, 2014)

6.3.3 Způsob zjištění daně

Zdanitelná hodnota je základem daně. Je založena na čisté roční nájemní hodnotě určitého nemovitého majetku. Hodnoty pro veškerý nemovitý majetek v rámci státu jsou určeny oceňovací komisí. Oceňovací listina je pravidelně aktualizována. (Clare County Council, 2014)

Hlavním úkolem irské oceňovacího úřadu (Valuation office) je poskytování přesných a aktuálních ocenění v případě komerčních nebo průmyslových nemovitostí poplatníkům této daně a místním úřadům v souladu se zákonnými předpisy. (Valuation Office, 2015a)

V souvislosti s daní může nastat tzv. přecenění neboli produkce nového oceňovacího seznamu nemovitostí určených pro nebytové účely v rámci území určitých orgánů místní samosprávy. Rovněž může nastat tzv. revize určité nemovitě

věci, kdy je hodnota takové nemovitosti odhadnuta mezi přeceněními v určitém území, kde je nemovitost situována. Revize může být provedena, pokud nastala tzv. materiální změna okolností od doby, kdy byla nemovitá věc naposledy oceněna. (Valuation Office, 2015b)

Po provedení přecenění je publikována oceňovací listina, která je souhrnem zdanitelných nemovitostí a jim příslušejících ocenění v určité oblasti. Oceněním je odhad čisté roční nájemní hodnoty určité nemovitosti k určenému datu, přičemž se vychází z předpokladu, že obyvatel je povinný k platbě daně, interních i externích oprav i pojištění. Čistá roční nájemní hodnota určité nemovitosti bude navržena, aby vstoupila do nové oceňovací listiny, která bude publikována a bude používána pro výpočet daňové povinnosti v následujících letech. Tuto navrženou hodnotu je však možné zpochybnit podáním stížnosti oceňovací kanceláři. Existuje také nezávislý oceňovací tribunál, který se zabývá protesty vůči rozhodnutí oceňovacího komisaře v souvislosti s oceňováním komerčních nemovitostí pro účely této daně. (Valuation Office, 2015b)

Roční sazba daně neboli sazba, která se používá pro výpočet daně, je stanovena jednotlivými místními úřady, kterých je 88, v rámci jejich ročního rozpočtu. Tato roční sazba je dále aplikována na ocenění nemovitého majetku, čímž je určena výše daně. Daňová sazba je aplikována na ocenění nemovitosti. (European Commission, 2014d)

6.3.4 Korekční prvky

Pokud je nemovitý majetek prázdný, tak dle zákona daňový poplatník sice musí zaplatit dlužnou daň, nicméně může být oprávněn k refundaci ve výši jedné dvanáctiny zaplacené daně za každý celý měsíc, kdy byla nemovitost prázdná. Taková nemovitost musí být k stanovenému datu prázdná, přičemž musí být prázdná pro jeden z dvou následujících důvod – za účelem pronájmu (nikoli však prodeje) nebo za účelem provedení oprav, čekání na demolici či přestavbu. (Clare County Council, 2014)

6.3.5 Rozpočtové určení

Daň je splatná ve dvou polovinách, kdy první polovina je splatná ke stanovenému dni (tzv. the date of the making of the rate) a druhá 1. července. Oblast orgánů bývá rozdělena do výběrčích oblastí s výběrčím daně pro každou oblast. Příjemci této daně jsou orgány místní samosprávy. V roce 2011 činila výše daňového výnosu 0,89% HDP a 3,16% celkových daňových výnosů. (European Commission, 2014d).

7 Srovnání zdanění nemovitých věcí ve vybraných státech

Hlavní rozdíl, které lze mezi daněmi z nemovitostí v České republice, Velké Británii i Irsku spatřit je možné zařadit právní úpravu, včetně účelu této daně, nebo algoritmu, na jehož základě je daň vyčíslena. V Irsku a Velké Británii zahrnuje zdanění nemovitostí daň z nemovitosti tak, jak ji známe v České republice, ale navíc jsou v ní zahrnuty i poplatky za služby, jejichž poskytovatelem je obec. Takové poplatky bývají v České republice vybírány zvlášť. To je dle mého názoru jedním z důvodů, proč se výše výnosů této daně v České republice a zbývajících zemích tolik liší. Další zcela zásadní rozdíl lze spatřit v přístupu ke stanovení daňového základu.

7.1 Předmět daně

Vymezení předmětu daně v daných státech se v zásadě podobá, ale lze vyzorovat i jisté odlišnosti. Lze však postřehnout i jisté rozdíly. Například ve Velké Británii je předmětem obecní daně z obytné nemovitosti objekt sloužící k bydlení neboli obydlí. Může tedy jít i o stanoviště pro karavan, jestliže se na něm nějaký karavan nachází. I když tedy hovoříme o stanovišti, k dani pak může vést spíše skutečnost, zda subjekt používá karavan, což je mobilní objekt. Podle české úpravy je pak předmětem daně objekt spojený se zemí pevným základem. Dále v České republice zdanění podléhá velká část pozemků. Pokud jsou nějaké pozemky z předmětu daně vyňaty, jako například pozemky sloužící k obraně ČR, pak to bývá motivováno veřejným zájmem. V Irsku se zdanění v rámci daně z místního majetku sloužících k bytovým účelům týká pouze nejvýše jednoho akru pozemku náležejícího k určitému domu, v případě obchodní daně pak zdanění nepodléhají například pozemky užívané v rámci zemědělství či zahradnictví.

7.2 Subjekt daně

Subjektem daně je v případě České republiky obvykle vlastník, ačkoli tomu může být v určitých situacích jinak. Ve Velké Británii v případě nemovitostí sloužících k bytovým účelům bývá daňový subjekt určen na základě hierarchie povinnosti. Podle popsání úpravy by měl být poplatníkem zejména rezident. Vlastník, který současně není rezidentem, daň platí pouze v případě, že v ní nejsou žádní obyvatelé, případně v jiných specifických situacích. Mírně odlišný postoj ke stanovení daňového subjektu zaujímá v případě obytných nemovitostí Irsko. Primárně je daňovým subjektem vlastník, v případě nájemce můžeme hovořit o daňovém subjektu pouze za předpokladu, že byl nájem sjednán na dobu nejméně 20 let.

Podle mého osobního názoru je vhodnější, je-li k placení daně povinen rezident nemovitosti. Na druhou stranu, v případě, že tomu tak není, má vlastník možnost výši daně promítnout do požadovaného nájemného. Pokud se však jedná o nemovitosti sloužící ke komerčním účelům, v Irsku a Británii je poplatníkem buď

ten, kdo nemovitost sloužící ke komerčním účelům obývá, a v případě, že je prázdná, je to vlastník.

7.3 Způsob zjištění daně

Zde se projevuje velké množství diametrálních odlišností. V České republice je základem daně výměra nemovitosti nebo pozemku (v případě pozemku však může být základ daně v některých případech také hodnotový – daň z nemovitých věcí v České republice jisté prvky přístupu „ad valorem“ zahrnuje). Daň je pak udána součinem daňové sazby a daňového základu. Hovoříme o jednotkovém přístupu ke stanovení daňového základu. Naproti tomu ve Velké Británii a Irsku je využíván způsob hodnotový neboli „ad valorem“. Ve Velké Británii je základem daně hodnota nemovitosti sloužící k obytným účelům ke stanovenému datu – například pro Wales k 1. 4. 2003. I nově postavený dům je pak oceněn na základě hodnoty, jakou by byl býval měl při ocenění ke stanovenému datu. Pokud se jedná o nemovitou věc sloužící k podnikání, tak je využit odlišný přístup ke stanovení daňového základu. Hodnotou rozumíme částku rovnou roční nájemní hodnotě. Jak bylo řečeno, v prostředí Velké Británie se můžeme setkat i s jinými přístupy k ocenění, například u hospod.

Pokud jde o Irsko, v případě nemovitostí sloužících k obytným účelům se setkáváme s určením daňového základu podle tržní hodnoty ke stanovenému datu, přičemž tímto datem rozumíme 1. 5. 2013, a to až do konce roku 2016. Rozdíl mezi Irskem a Velkou Británií je v tom, že ve Velké Británii se o zařazení do daňového pásma stará k tomu určená instituce, naproti tomu v Irsku určuje tržní hodnotu nemovitosti sám poplatník. V případě nemovitostí sloužících k podnikání lze vypořádat mezi Irskem a Velkou Británií společné znaky. I v Irsku je zdanitelnou hodnotou nájemní hodnota, která je rovněž určena k tomu zřízeným orgánem.

Výše daně z komerčních nemovitostí je jak v Irsku, tak ve Velké Británii udána součinem zdanitelné hodnoty a daňové sazby. V případě Velké Británie je však daňová sazba stanovena centrálně, naproti v Irsku ji stanovují jednotlivé místní úřady. Podobnost mezi Irskem a Velkou Británií pak lze spatřit v existenci oceňovacích pásem v případě zdanění obytných nemovitostí. Na základě hodnot je obytná nemovitost ve Velké Británii zařazena do nějakého daňového pásma, pro něž je obcí vypočítána daň. Všechny nemovitosti v rámci jediného pásma a určitého území mají stanovenou orgány místních samospráv stejnou výši daně. Výše daně, kterou je nutné zaplatit se pro dvě nemovitosti zařazené v jednom pásmu ale i tak může lišit, například vzhledem k uplatnění různých slev, tj. některým subjektům vznikne nárok např. na slevu, jiným nikoli. Záleží, v jakém území se nemovitost nachází, obce určují daně pro jednotlivá pásma. Naproti tomu, v Irsku obce výši daní pro jednotlivá pásma neurčují, ovšem nově od roku 2015 ji přece jen do určité míry ovlivnit mohou. Je zavedena možnost, aby orgány místních samospráv pozměnily výši základních sazeb této daně, a to v absolutní hodnotě o 15% - obě musí být upraveny stejně. Pro určení, jakou daň z obytné nemovitosti je v Irsku třeba zaplatit, je pak

tedy třeba zohlednit i jestli je v daném území uplatňována či neuplatňována změna základních sazeb.

Ve Velké Británii je konkrétní daň určena i pro poslední pásmo. Do posledního pásma patří v Anglii nemovitosti s hodnotou nad £ 320 000. Je pak tedy jedno, jestli je hodnota nemovitosti £ 320 001 nebo třeba trojnásobná. V případě Irska je daň u nemovitosti s hodnotou nad € 1 000 000 určena aplikací sazby 0,18% na první milion a sazby 0,25% na část hodnoty převyšující jeden milion. Jinými slovy není jedno, zda je hodnota € 1 000 001 nebo třeba trojnásobná – daň by se v těchto dvou případech lišila – což se mi osobně jeví jako rozumnější.

Hodnotové a jednotkové stanovení daňového základu představuje velmi výrazný rozdíl. Ačkoliv je Česká republika zástupcem systému jednotkového, přeci jen lze nějaké prvky hodnotového systému zaznamenat. Týká se to například pozemků typu orné půdy, chmelnic, vinic a dalších. V zásadě se ale jedná spíše o systém jednotkový. Podle mého názoru je systém využitý ve Velké Británii a Irsku – tedy systém hodnotový, spravedlivější, jelikož více než systém jednotkový reflektuje, jakou má určitý subjekt schopnost platit. V České republice zásadě výši daně v případě staveb a jednotek určuje výměra, přičemž si lze ale jednoduše představit situaci, v níž existují dvě stejné nemovitosti o identické výměře, ale naopak diametrálně rozdílné hodnotě. Jistou míru zohlednění dané situace je možné v České republice spatřit v tom, že jsou stanoveny jiné sazby pro jiné druhy staveb. Závisí pak například na tom, zda jde o garáž, budovu pro rodinou rekreaci, budovu používanou převážně k podnikatelským účelům atp. Domnívám se, že ani tato diferenciací nemůže z hlediska spravedlnosti postihovat rozdíly tak, jako je tomu v hodnotovém přístupu ke stanovení daňového základu.

U místního koeficientu spatřuji jistou „nedokonalost“ v tom, že musí být stanoven plošně pro celou obec. Jeho využití v rámci ČR v současné době není masivní, domnívám se, že jeho zavedení se nemusí setkat s podporou občanů. Dále je zde například koeficient dle počtu obyvatel, jehož výhoda je dle mého názoru ta, že ten lze aplikovat i nejednotně v rámci celé obce. Obecně se však přikláním spíše k hodnotovému základu daně.

7.4 Korekční prvky

V právní úpravě České republiky se lze setkat s osvobozením jak daně z pozemků, tak daně ze staveb, přičemž tato dvě osvobození vykazují i jisté podobné znaky. Osvobozená tak bude například budova ve vlastnictví registrované církve, nebo dále například domy ve vlastnictví držitelů průkazu ZTP nebo ZTP/P, který je příjemcem příspěvku na živobytí resp. osobou společně posuzovanou s příjemcem, a to v rozsahu, v jakém slouží k jejich trvalému bydlení. Zde se promítá jistá snaha o zohlednění sociální situace. Nicméně korekční prvky by se mohly dotýkat vyššího počtu subjektů a hlouběji zohlednit sociální situaci. Například je od ve Velké Británii od daně osvobozená taková budova, která je obývána jen lidmi, kteří jsou zároveň studenti.

Dále můžeme hovořit v souvislosti s Velkou Británií o slevě na daň z obytné nemovitosti, která je obývána pouze jednou osobou. Daňová povinnost v plné výši vychází z premisy, že je dané obydlí obýváno nejméně 2 dospělými osobami. Někteří lidé nejsou pro účely této daně považováni za dospělé. Jedná se například o absolventy školy mladší 20 let, lidé s těžkým mentálním postižením, aj. Čili lze opět spatřit prvky zohlednění ekonomické situace a sociálního postavení. Osobně tento přístup považuji za dobrý a vhodný. Snahu o reflektování platební schopnosti lze spatřit i v Irsku. Zdanění nepodlehne například nemovitost, kterou majitel opustil v důsledku nemoci. Obdobně ve Velké Británii se zdanění netýká neobývané nemovitosti, zanechané prázdné po někom, kdo se nyní zdržuje např. v nemocnici. V souvislosti s Velkou Británií a obecní daní z rezidenčních nemovitostí bych také zmínil, že v rámci zohlednění ekonomické situace subjektu může být daň redukována až o 100%, přičemž to závisí na tom, kde žije a na tamní politice. Na dané obce je tak delegována pravomoc zohledňovat ekonomickou situaci subjektů, což osobně hodnotím jako kladný prvek tamního systému.

V Irsku se pak setkáváme s institutem odložení platby daně. Nejde o slevu, ani osvobození, jde jen o odložení splatnosti, kdy bude muset subjekt částku zaplatit později i s úroky. Kritéria jsou opět navázána na ekonomickou situaci, ovšem odložení je poměrně jiný způsob zohlednění platební schopnosti než bylo možno spatřit u dvou předcházejících států. V Irsku pak mají uplatňované korekční prvky v souvislosti s obytnými nemovitostmi rovněž souvislost s postiženými osobami.

7.5 Rozpočtové určení

Rozdíly můžeme spatřit i v rozpočtovém určení daně z rezidenčních nemovitostí. Daň z nemovitosti v České republice je příjmem obce – zde i v případě, že slouží k podnikání, jedná se stále o daň z nemovitých věcí. Ve Velké Británii, stejně tak jako je tomu v České republice, je příjemcem daně z obytných nemovitostí obec. V Irsku je naproti systém o něco složitější, ale daňový výnos směřuje primárně také k uspokojování rozpočtových požadavků obcí, ovšem nejprve výnos směřuje do centrálního fondu a poté 20% výnosu směřuje do tzv. vyrovnávacího fondu. V České republice i Velké Británii je daň vybírána samotnými samosprávami.

Pokud se jedná o nemovité věci sloužící k podnikání, pak je v případě Irska daň vybírána orgány místní samosprávy, přičemž ty jsou také příjemcem této daně. V Anglii pak funguje od finančního roku 2012/2013 o něco složitější systém. Ve všech oblastech bude nejméně polovina vybrané daně tvořit centrální podíl, který je redistribuován, a část vybrané daňového výnosu si mohou orgány ponechat. Ve Skotsku a Wales jsou výnosy redistribuovány a na ně se úprava platná pro Anglii nevztahuje. Česká republika neuplatňuje zvláště nějaký další právní předpis, na jehož základě by nemovitosti sloužící k podnikání byly zdaňovány.

8 Výnosy daně z nemovitých věcí

Za účelem posouzení celkového postavení daní z nemovitostí je kvantifikována výše daňového výnosu pravidelných daní z nemovitého majetku. Aby srovnání dokázalo lépe ilustrovat rozdíly mezi jednotlivými státy, byla nejprve vybrána veličina, k níž je následně daňový výnos vztažen. Jedná se o počet obyvatel. Následující tabulka shrnuje všechny veličiny, které byly za účelem srovnání použity. Využita byla pro srovnatelnost data od jednoho subjektu, z roku 2012. Tímto subjektem OECD, data se vztahují k daňové skupině 4100 - pravidelné daně z nemovitého majetku. Údaje o počtu obyvatel byly čerpány od organizace Eurostat.

Tab. 5 Údaje o počtu obyvatel k 1. lednu 2012

| Stát | Počet obyvatel | Výnosy daňové skupiny 4100 za rok 2012, v milionech jednotek národní měny |
|-----------------|----------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Česká Republika | 10 505 445 | 9 546 |
| Velká Británie | 63 495 303 | 52 832 |
| Irsko | 4 582 707 | 1 700 |

Zdroj: Eurostat (2015b), OECD (2014)

Aby mohlo být provedeno srovnání, bylo třeba zjistit výši výnosů. Následující tabulka shrnuje výši výnosů v milionech jednotek domácí měny. Podle těchto údajů je vyčíslena výše daňového výnosu na jednoho obyvatele dané země. Aby bylo srovnání více ilustrativní, byly peněžní částky převedeny na české koruny podle měsíčních kumulovaných průměrů kurzů devizového trhu za leden až prosinec roku 2012. Využil jsem data od České národní banky.

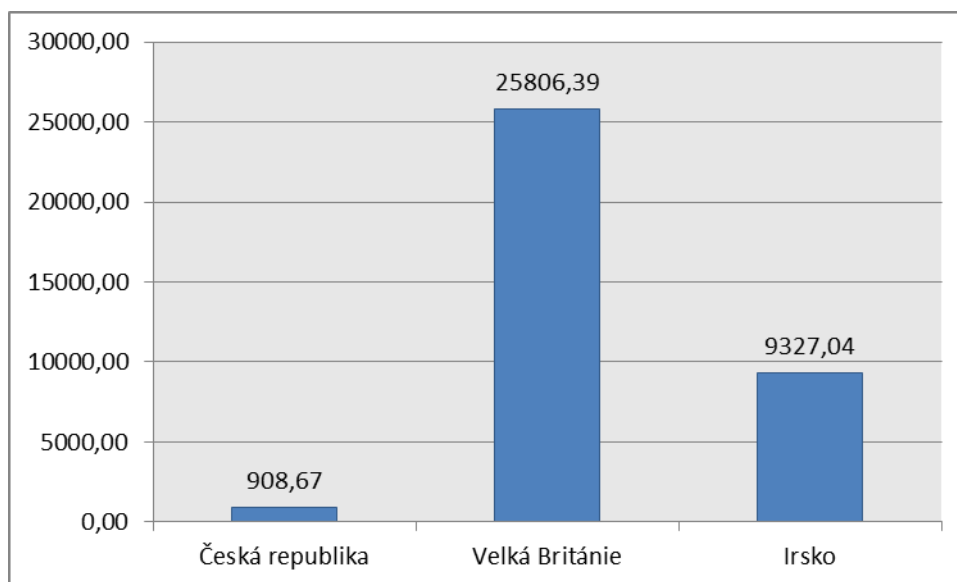
Tab. 6 Měsíční kumulované průměry kurzů devizového trhu – leden až prosinec 2012

| Měna | Měsíční kumulovaný průměr – leden až prosinec, rok 2012 |
|------|---------------------------------------------------------|
| GBP | 31,015 |
| EUR | 25,143 |

Zdroj: ČNB (2003 – 2015)

Výnosy jsou porovnávány podle dat vztahujících se k roku 2012. Jak vidíme, nejmenší výnos na obyvatele vykazuje Česká republika. Výnos pravidelných daní z nemovitého majetku na jednoho obyvatele České republiky činil podle výpočtu z výše uvedených dat přibližně 908,67 Kč za rok 2012. Irsko je na tom, narozdíl od České republiky, mnohonásobně lépe. Jeho výnos činí přibližně 9 327,04 Kč. Tato částka je v porovnání s částkou vypočtenou pro Českou republiku více než desetkrát vyšší. Výnosy v České republice jsou v porovnání s dvěma zbývajícími

zeměmi opravdu velmi nízké. Česká republika by v současné situaci rovněž měla možnost více ovlivnit, kolik daně se vybere, kdyby více využívala místních koeficientů. S přehledem nejvyšší výnos na osobu však lze zaznamenat ve Velké Británii, kde činí po přepočtu přibližně 25 806,39 Kč. Tato částka je téměř třikrát vyšší než částka vypočtená pro Irsko a více než dvacetosmkrát vyšší než částka vypočtená pro Českou republiku. Výsledky výpočtu shrnuje graf.



Obr. 2 Výnos pravidelných daní z nemovitého majetku na obyvatele v roce 2012, vyjádřený v Kč
Zdroj: Vlastní výpočet dle Eurostat (2015b), OECD (2014), ČNB (2003-2015)

Dále je naznačen vývoj inkasa pravidelných daní z nemovitého majetku ve sledovaných státech a také jeho výše vzhledem k HDP od roku 2008 do roku 2012, využita byla opět pro snadnou srovnatelnost data OECD pro daňovou skupinu 4100 – pravidelné daně z nemovitého majetku. Daňový výnos je následně porovnán s údaji o HDP v běžných cenách pro roky 2008 až 2012, přičemž tyto údaje byly čerpány také od organizace OECD.

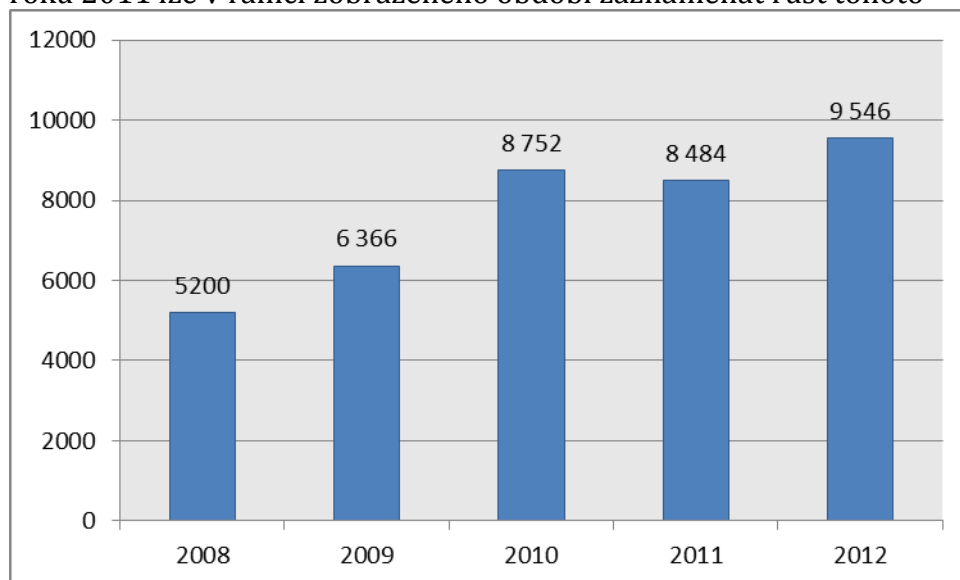
Tab. 7 HDP v běžných cenách ve sledovaných státech v období 2008 až 2012

| Rok | HDP v České republice (mil. CZK) | HDP ve Velké Británii (mil. GBP) | HDP v Irsku (mil. EUR) |
|------|----------------------------------|----------------------------------|------------------------|
| 2008 | 4 015 346 | 1 518 675 | 186 870 |
| 2009 | 3 921 827 | 1 482 144 | 168 114 |
| 2010 | 3 953 651 | 1 558 365 | 164 931 |
| 2011 | 4 022 410 | 1 617 677 | 171 042 |
| 2012 | 4 047 675 | 1 655 384 | 172 755 |

Zdroj: OECD (2015)

8.1 Česká republika

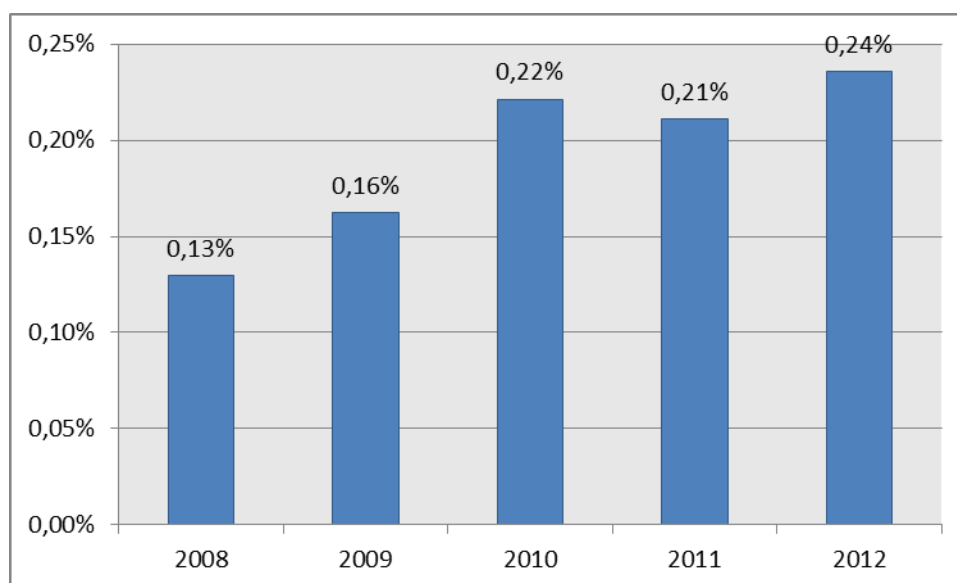
V rámci České republiky do skupiny daní 4100 patří také odvody Vinařskému fondu. Zákon č. 321/2004 Sb., o vinohradnictví a vinařství uvádí v §35 písm. b), že odvod je ve výši 350 Kč z každého byt' jen započatého hektaru vinice. Odvod musí být odveden nejpozději do konce kalendářního roku. Na pěstitele, který pěstuje révu o ploše menší než 1 hektar, na vinice registrované Ústavem pro výzkumné a pokusné účely a mladé vinice do konce třetího roku výsadby se povinnost nevztahuje. Je třeba poznamenat, že výše tohoto poplatku je dle publikace OECD (2014) mnohem menší v porovnání s evidovanými výnosy daně z nemovitosti. Následující graf ilustruje podíl pravidelných daní z nemovitého v milionech korun. S výjimkou roku 2011 lze v rámci zobrazeného období zaznamenat růst tohoto



Obr. 3 Vývoj inkasa pravidelných daní z nemovitého majetku (v mil. CZK)

Zdroj: Vlastní zpracování dle Revenue Statistics (2014)

Další graf ilustruje vývoj těchto daňových příjmů vzhledem k HDP. Opět lze zaznamenat, s výjimkou roku 2011 rostoucí tendence.



Obr. 4 Vývoj inkasa pravidelných daní z nemovitého majetku vzhledem k HDP (v procentech)
Zdroj: Vlastní zpracování dle Revenue Statistics (2014) a National Accounts of OECD Countries (2015)

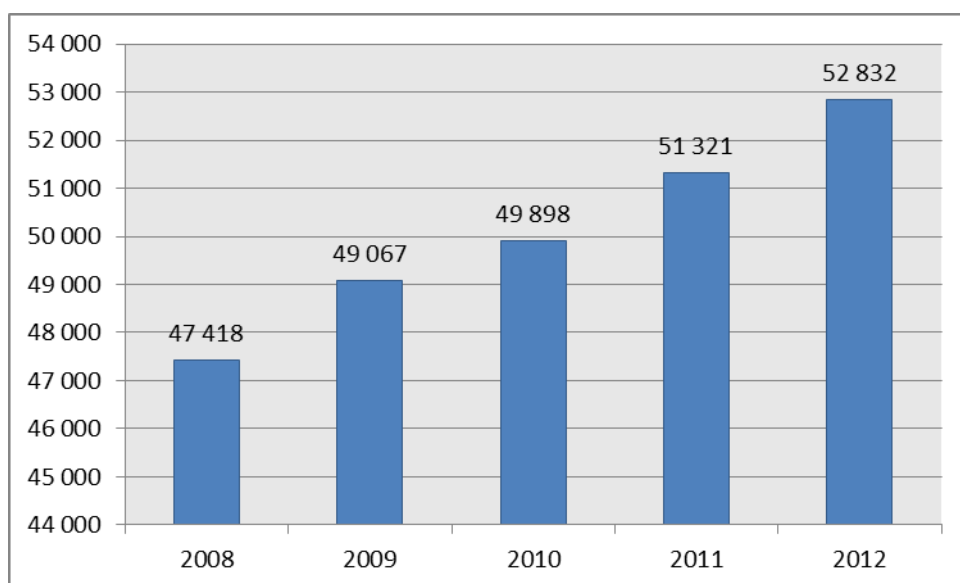
Co se pak týče inkasa daně z nemovitosti (nyní známé jako daň z nemovitých věcí) v České republice, v roce 2010 došlo ke značnému nárůstu daňového inkasa. Důvod lze spatřit ve skutečnosti, že v souvislosti s novelou, která nabyla účinnosti 1. 1. 2010, byly až na výjimky zdvojnásobeny základní sazby u veškerých pozemků, staveb a jednotek. (Ministerstvo financí ČR, 2011)

V roce 2011 došlo k poklesu inkasa, zejména vzhledem k dodatečnému snížení a vrácení daně za předchozí zdaňovací období na základě soudních rozhodnutí, ačkoliv předepsaná daň vzrostla. Mírný nárůst předepsané daně je důsledkem mírného zvýšení počtu obcí, které využily místní koeficient. Využilo jej jen 4,8% obcí ČR, lze tedy konstatovat, že koeficienty jsou využívány jen minimálně. (Ministerstvo financí ČR, 2012)

Daňové inkaso představovalo v roce 2012 asi 109,4% rozpočtované částky. Mezi důvody pozitivního vývoje můžeme zařadit například významné zvýšení počtu obcí, které využili možnosti stanovit na území své obce místní koeficient. (Ministerstvo financí ČR, 2013)

8.2 Velká Británie

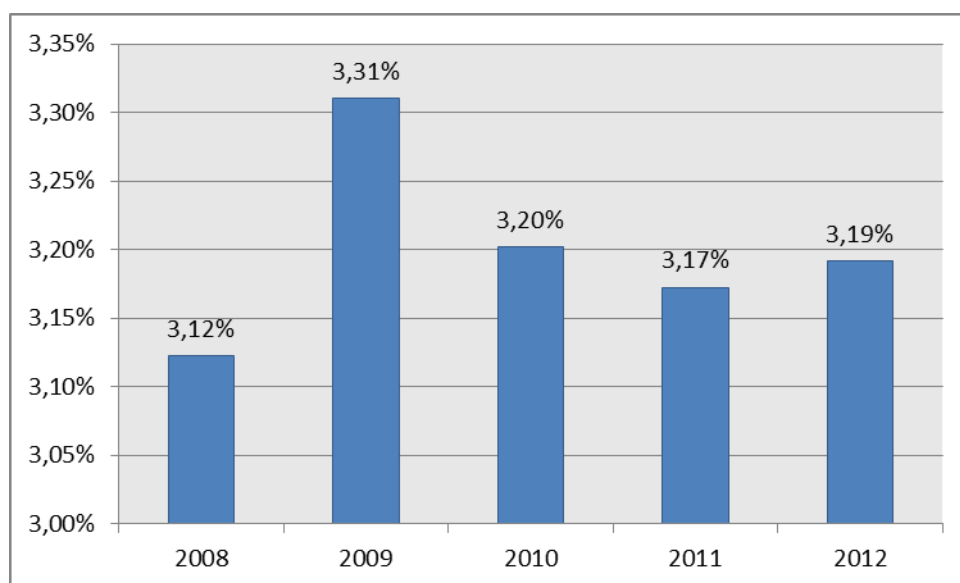
Následující graf zachycuje vývoj inkasa pravidelných daní uvalených na nemovitý majetek. V daném období zaznamenat kontinuální růst inkasovaných daní.



Obr. 5 Vývoj inkasa pravidelných daní z nemovitého majetku (v mil. GBP)

Zdroj: Vlastní zpracování dle Revenue Statistics (2014)

Jak ale vidíme na obrázku níže, růstové tendence inkasovaných daní vzhledem k HDP nejsou s výjimkou roku 2009 přítomny. Důvody výraznějšího růstu výnosů v rámci roku 2009 vzhledem k HDP spatřuji v nižším růstu HDP v tomto období.



Obr. 6 Vývoj inkasa pravidelných daní z nemovitého majetku vzhledem k HDP (v procentech)

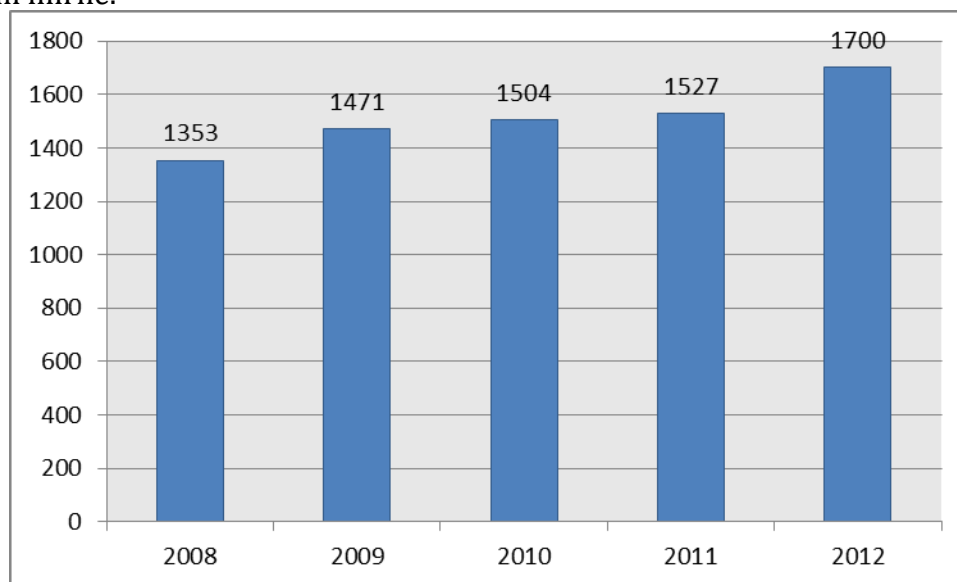
Zdroj: Vlastní zpracování dle Revenue Statistics (2014) a National Accounts of OECD Countries (2015)

Například v oblasti obecní daně mají jednotlivé autority možnost zohledňovat při určení daně jisté faktory. Mezi ně se může řadit i inflace. Proto lze očekávat, že stanovované daně požadované obcemi budou růst. Nicméně rostoucí požadavky

mohou být ovlivněny též různými regulacemi. Jak je zmíněno výše, růst uvalovaných daní roste v Anglii méně než ve Wales. Důvodem je zřejmě institut referenda, který se týká Anglie, nikoli však Wales. Jak je již uvedeno výše, koeficienty pro výpočet daně z nemovitostí určených k podnikání (Business Rates), se mohou, jak konstatuje Sandford (2015a), zvýšit míru inflace vyjádřenou indexem maloobchodních cen. Sandford (2015a) pak dále dodává, že se koeficient vždy zvedl právě o tuto výši, než byla v Anglii v rámci finančních let 2014-15 a 2015-16 aplikován limit ve výši 2%. Domnívám se tedy, lze předpokládat vztah mezi výší inkasa a inflačním vývojem.

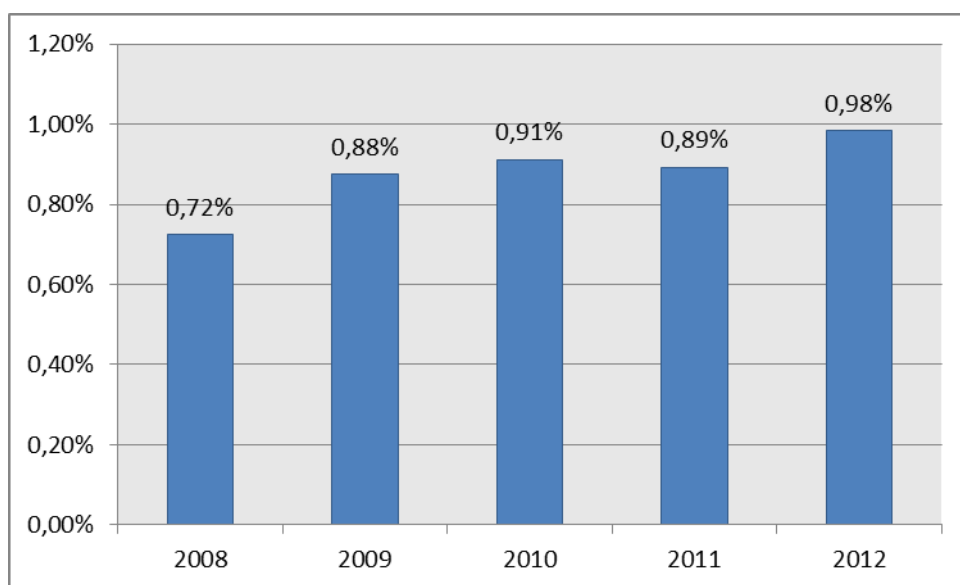
8.3 Irsko

Vývoj inkasa pravidelných daní z nemovitého majetku ilustruje následující graf. Lze zaznamenat růstové tendence, které jsou však zejména mezi léty 2009 až 2011 velmi mírné.



Obr. 7 Vývoj inkasa pravidelných daní z nemovitého majetku (v mil. EUR)
Zdroj: Vlastní zpracování dle Revenue Statistics (2014)

Další graf pak ilustruje vývoj inkasa pravidelných daní z nemovitého majetku vzhledem k HDP. Lze zaznamenat, s výjimkou roku 2011, opět růstové tendence. K výraznějšímu růstu došlo v roce 2009 a také v roce 2012. V případě Irska jsou výnosy poměrně stabilní.



Obr. 8 Vývoj inkasa pravidelných daní z nemovitého majetku vzhledem k HDP (v procentech)
Zdroj: Vlastní zpracování dle Revenue Statistics (2014) a National Accounts of OECD Countries (2015)

Rezidenční nemovitosti podléhají zdanění právě od roku 2009, ovšem za předpokladu, že nebyly jediným či hlavním sídlem vlastníka. Právě v roce 2012 ale byla placena všemi provizorní paušální daň bez ohledu na jakékoliv vlastnosti nemovitosti, neexistovala daňová pásma. Týkala se prakticky veškerých rezidenčních nemovitostí. V roce 2012 pak tím pádem dochází ke značnému rozšíření množiny subjektů, které budou odvádět pravidelnou daň z nemovitosti.

V případě Irska bylo možné pozorovat menší důraz kladený na rezidenční nemovitosti. U daně z nemovitostí, které nebyly jediným, nebo hlavním sídlem vlastníka činila výše vybrané daně v roce 2009 přibližně 85,03 milionů eur. V letech 2009 až 2012 činila výnosy této daně na HDP přibližně 0,05%. (European Commission, 2014c)

Až od roku 2013 se setkáváme s popsanou daní z obytných nemovitostí, která nahradila zmíněnou daň z nemovitostí, které nebyly jediným nebo hlavním sídlem vlastníka i paušální daň ve výši 100 euro.

9 Srovnání daňového zatížení

V této části budou na dvou příkladech srovnány rozdíly z hlediska daňového zatížení, nemovitosti budou v obou zasazeny do měst se srovnatelným počtem obyvatel, a tedy anglického Cambridge, českého Olomouce a irského Cork. Dle publikace Ministerstva vnitra a Českého statistického úřadu (2013) měl Olomouc v roce 2011 celkem 101 003 obyvatel. Podle britské organizace Office for National Statistics (2012) Cambridge v roce 2011 obývalo 123 867 obyvatel a podle publikace irské organizace Central Statistics Office (2012) žilo v Cork v roce 2011 celkem 119 230 obyvatel.

Půjde o porovnání daňové zátěže v případě využití jednotkového systému a systému, kde je základ daně stanoven na základě hodnoty. Vyčíslené výše daní budou porovnány s údaji o hrubém domácím produktu na hlavu příslušné země za rok 2014 podle údajů organizace Eurostat. Výsledný poměr vypočtené daně a HDP nastíní rozdíly v daňové zátěži.

Tab. 8 Výše hrubého domácího produktu na hlavu v běžných cenách

| Země | Hrubý domácí produkt na hlavu v běžných cenách za rok 2014, v jednotkách národní měny |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Česká republika | 405 400 |
| Velká Británie | 27 800 |
| Irsko | 40 200 |

Zdroj: Eurostat (2015a)

9.1 Zdanění nemovitosti vysoké hodnoty

Trojice daňových subjektů má stejnou nemovitost, každý v jiném státě - České republice, Irsku a Velké Británii, s ekvivalentní hodnotou v obdobně velkém městě. Jedná se o velice luxusní novou vilu, která leží na pozemku o výměře 1 240 m² se zastavěnou plochou 240 m² a má celkem tři nadzemní podlaží. V Irsku byla tato velmi luxusní vila odhadnuta ke dni 1. 4. 2013 na hodnotu €1 260 000. V Británii byla stejná, vysoce luxusní nemovitost zařazena do posledního daňového pásma, tedy H. Uvažuje se zasazení do trojice měst – Olomouc, Cambridge, Cork.

Česká republika

Výpočet daně v prostředí České republiky bude následující. Základem daně ze staveb je zastavěná plocha o výměře 240 m². Uvažujeme stejnou nemovitost situovanou spíše v krajní části města. Přesná specifikace lokace není nutná, podle obecně závazné vyhlášky statutárního města Olomouc č. 9/2009 se koeficient 3,5 užívá u obytných domů na území celého statutárního města Olomouc.

Tab. 9 Výpočet daně z pozemků

| Základ daně z pozemků | Daňová sazba | Daň |
|-----------------------|------------------------|--------|
| 1 000 m ² | 0,20 Kč/m ² | 200 Kč |

Do základu daně z pozemků nelze zahrnout tu část pozemku, na níž jsou postaveny zdanitelné stavby. Oněch 240 m² totiž podléhá dani ze staveb. Proto je základem daně z pozemků nikoli 1 240 m², nýbrž pouze 1 000 m². Uvažujeme pozemek evidovaný jako zastavěná plocha a nádvoří. U zastavěných ploch a nádvoří a ostatních ploch je používána daňová sazba ve výši 0,20 Kč/m², v tomto případě se tedy neuplatňují hodnotové prvky. Vynásobením daňového základu s daňovou sazbou obdržíme daň z pozemků, která v tomto případě představuje 200 Kč. Tím však není daň z nemovitých věcí vypořádána, zatím byla zjištěna pouze její část. Druhou je daň ze staveb.

Podle zákona by každé město dle počtu obyvatel mělo mít přiřazen určitý koeficient. Ten se používá právě u obytných domů. Podle zákona má ale obec možnost tento koeficient modifikovat, dokonce i pro jednotlivé části obce. V případě Olomouce je podle vyhlášek využit koeficient ve výši 3,5. Místní koeficient podle §12 zákona o dani z nemovitých věcí využit nebyl. Protože má dům celkem tři nadzemní podlaží a vzhledem k právní úpravě v České republice, musí být základní sazba daně dvakrát navýšena o 0,75 Kč z titulu dalších nadzemních podlaží. Uvažujeme, že tato podlaží přesahují dvě třetiny zastavěné plochy stavby. Nyní, když byly shrnuty veškeré potřebné informace, lze provést výpočet daně ze staveb.

Tab. 10 Výpočet daně ze staveb

| Základ daně ze staveb | Daňová sazba (po úpravě) | Daň |
|-----------------------|--------------------------|----------|
| 240 m ² | 12,25 Kč/m ² | 2 940 Kč |

Základ daně činí 240 m². Základní sazba daně v případě obytných domů činí 2 Kč. Vzhledem k dalším nadzemním podlažím a ustanovení právních předpisů je třeba tuto sazbu navýšit na 3,5. O konečnou výši sazby se však přesto nejedná, protože ji musíme v případě obytného domu dále vynásobit koeficientem obce, který je 3,5. Výsledná sazba pro náš obytný dům tedy činí 12,25 Kč/m². Výše daně ze staveb a jednotek je udána součinem daňové sazby a daňového základu. V našem případě představuje 2 940 Kč. Daň z nemovitých věcí je pak dána již jen prostým součtem svých dvou komponent. V našem případě je výsledná daň z nemovitých věcí **3 140 Kč**.

Velká Británie

V případě Velké Británie je důležité přiřazení do daňového pásma. Uvažovaná, velice luxusní nemovitá věc byla zařazena do pásma posledního. Výše daně pro jednotlivá pásma je určena orgány místní samosprávy a sám poplatník daň nepočítá. Abychom zjistili výši daně, je nutné pracovat s informací, že dům je zařazen do pásma H a dále s informacemi ohledně úpravy daně v Cambridge, kde se nemovitost nachází. Dle Cambridge City Council (2015) je v rámci finančního

roku 2015/16 pro nemovitosti zařazené do posledního daňového pásma H stanovena daň ve výši **£ 3 133,24**.

Irsko

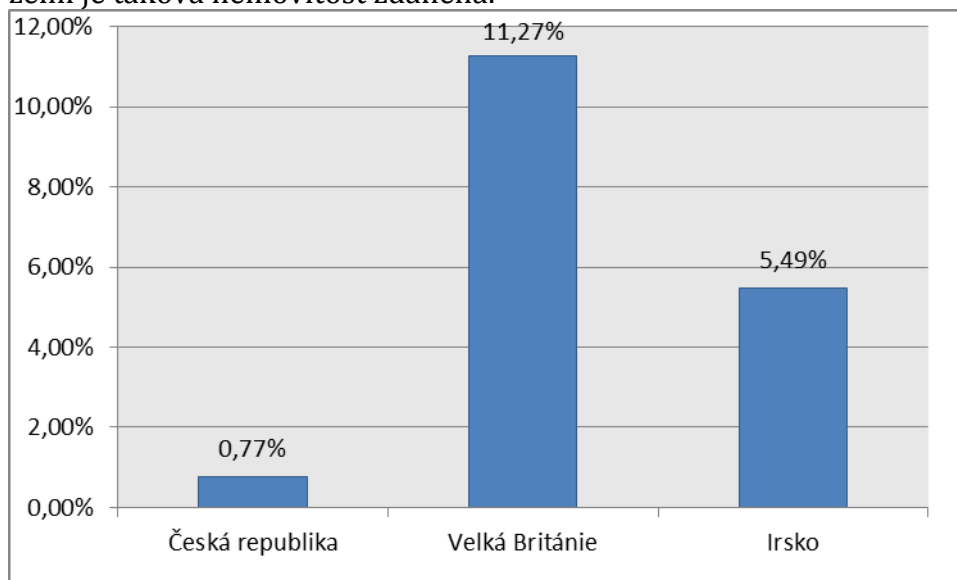
Jak je výše uvedeno, základní sazby ve výši 0,18% a 0,25% mohou být upraveny – obě stejně. Dle Revenue (2014a) Cork City Council tuto možnost využila. Sazba daně je konkrétně snížena o 10%.

V Irsku se také setkáváme s existencí daňových pásem, pokud je ale hodnota nemovitosti vyšší než € 1 000 000, pak je první milion zdaněn sazbou 0,18% a část hodnoty nad jeden milion je zdaněna sazbou 0,25%. Ve výpočtu jsou sazby násobené číslem 0,90, čímž jsou sníženy o 10%.

Výše daně: $1\,000\,000 \times 0,0018 \times 0,90 + 260\,000 \times 0,0025 \times 0,90 = \mathbf{€\ 2\ 205}$

Srovnání výsledků

Následující graf srovnává poměr vyčíslené daně vzhledem k hodnotě hrubého domácího produktu na hlavu v běžných cenách za rok 2014 příslušných zemí a má tak naznačit jisté rozdíly z hlediska daňové zátěže. Čím je poměr mezi velikostí vyčíslené daně a hrubým domácím produktem na hlavu dané země větší, tím je daňová zátěž vyšší. V případě České republiky tento poměr představuje asi 0,77%, ve Velké Británii pak přibližně 11,27%. Tento poměr je tedy ve Velké Británii mnohonásobně větší. Výrazně větší poměr než v České Republice, ale také podstatně nižší než ve Velké Británii můžeme zaznamenat v Irsku, kde daň představuje zhruba 5,49% z hodnoty tamního HDP na hlavu za rok 2014. Graf tedy ilustruje, že zdanění trojice stejných nemovitostí představuje odlišnou míru zátěže podle toho, v které zemi je taková nemovitost zdaněna.



Obr. 9 Ilustrace daňového zatížení (v procentech)

Základní koeficient je v Olomouci ve výši 3,5. V případě tohoto koeficientu existuje například ve městě Plzeň taková úprava, že koeficienty zde neplatí jednotně a mohou nabývat hodnot od 1,6 do 4,5 (Hájková, 2014). Pokud by se na zdanění myšlené nemovitosti nevztahoval koeficient 3,5, nýbrž pouze koeficient 1,6,

odrazila by se tato skutečnost ve velice značném snížení daňové zátěže. K nárustu daně by samozřejmě došlo po zavedení koeficientu 4,5, který by se vztahoval k námi myšlené nemovitosti.

Dále se můžeme zamyslet nad místním koeficientem. Jak bylo řečeno, podle zákona hodnota tohoto koeficientu činí 1, 2, 3, 4 či 5. Bylo by možné si představit, že je v Olomouci aplikován místní koeficient ve výši 2. Dokonce, ačkoli jak je výše uvedeno, není místní koeficient aplikován, v minulosti Olomouc místní koeficient využíval. Jeho výše podle výše zmíněné vyhlášky statutárního města Olomouc č. 9/2009 činila 2, ovšem pozdější vyhláška č. 3/2010 tento místní koeficient zrušila. Výše daně by se při aplikaci místního koeficientu opět razantně změnila. V případě Anglie by pak nemělo dojít k nadměrnému zvýšení daňové zátěže, jinak by zvýšení podléhalo schválení v referendu. Sazby irské daně z rezidenčních nemovitostí může být z iniciativy obce změněna o 15%. V případě České republiky se možnosti obce zdají být v relativním vyjádření vyšší. Město Olomouc však možnosti ohledně úpravy koeficientů nevyužívá.

9.2 Zdanění nemovitosti nízké hodnoty

Tři daňové subjekty mají každý stejnou nemovitost, jeden z nich v České republice, další ve Velké Británii a poslední z nich v Irsku. Jedná se o bungalov o výměře zastavěné plochy 175 m², situovaný na pozemku o výměře 600 m² v městech a Olomouc, Cambridge a Cork. Dům se nachází ve špatném stavu a potřeboval by rozhodně spoustu oprav. Je nevybavený, jeho hodnota k datu 1. 4. 2015 byla v Irsku odhadnuta jednoznačně pod částku € 100 000. Čili tato nemovitost patří v souladu s irskou daňovou úpravou do prvního pásma. Jeho nízká hodnota znamenala zařazení do nejnižšího daňového pásma také ve Velké Británii. Co se týče nemovitostí nízké hodnoty, lze konstatovat, že tato situace je u zdanění nemovitostí v Irsku a Británii více typická. Dle Department for Communities and Local Government (2015) jsou téměř dvě třetiny všech obydlí v Anglii zařazeny do daňových pásem A až C. Jak je již uvedeno výše, i v Irsku není zařazení do prvního pásma příliš neobvyklý jev.

Česká republika

V České republice je třeba opět vyčíslit dvě komponenty daně z nemovitých věcí a celkovou daňovou povinnost určit součtem těchto dvou komponent.

Tab. 11 Výpočet daně z pozemků

| Základ daně z pozemků | Daňová sazba | Daň |
|-----------------------|------------------------|-------|
| 425 m ² | 0,20 Kč/m ² | 85 Kč |

Dani z pozemku podléhá plocha pozemku, vyjma části již zastavěné zdanitelnou stavbou, která v našem případě činí 175 m². Konkrétně tedy hovoříme o daňovém základu 425 m². Uvažujeme, že v katastru je tento pozemek evidován jako zastavěná plocha a nádvoří, pro kterou je stanovena daňová sazba ve výši 0,20 Kč/m² a opět se tedy neuplatní hodnotové prvky daně. Součin daňové sazby a daňového základu představuje daň z pozemků, v tomto případě rovnou částce 85 Kč.

Tab. 12 Výpočet daně ze staveb

| Základ daně ze staveb | Daňová sazba (po úpravě) | Daň |
|-----------------------|--------------------------|----------|
| 175 m ² | 7 Kč/m ² | 1 225 Kč |

Uvažujeme opět nemovitost situovanou ve stejné obci – Olomouci, čili údaje související s koeficienty, podstatné pro stanovení sazby daně ze staveb, se nemění. Výše koeficientu podle velikosti obce činí pro Olomouc 3,5 a místní koeficient nebyl využit. Tentokrát však daňová sazba, vzhledem k tomu, že uvažovaná stavba je bungalov, logicky nebude navýšena o částku 0,75 Kč za každé další nadzemní podlaží. Daňová sazba je dána součinem základní daňové sazby a koeficientu podle velikosti obce. Výsledná sazba pro výpočet daně ze staveb tedy činí 7 Kč/m². Výše daně je udána součinem daňové sazby a daňového základu a v našem případě představuje 1 225 Kč. Celková daň z nemovitých věcí je určena součtem daně z pozemků a daně ze staveb a činí **1310 Kč**.

Velká Británie

I v Británii byl tento bungalov vzhledem k nižší hodnotě a nevybavenosti zařazen příslušnými orgány do nejnižšího daňového pásma, tedy do pásma A. Podle úpravy Cambridge City Council (2015), v němž tento dům a pozemek uvažujeme, pro nemovitosti zařazené do nejnižšího pásma A stanovena daň ve výši **£ 1 044,41**.

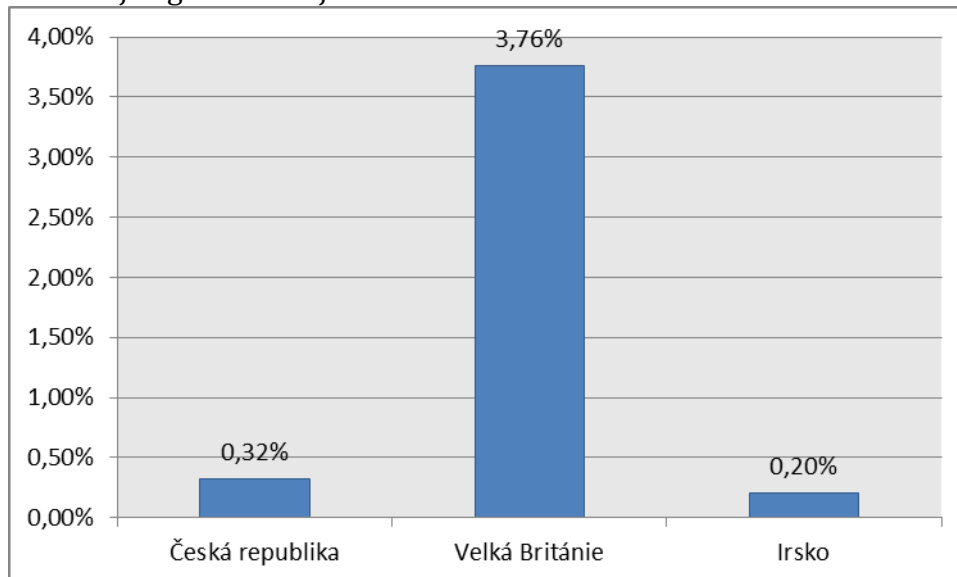
Irsko

Nemovitost uvažujeme v prvním pásmu opět v Cork. Pro první pásmo € 0 - € 100 000 je střed pásma € 50 000. Na něj bude aplikována sazba daně 0,18% snížená o 10%.

Výše daně: $50\,000 \times 0,0018 \times 0,90 = \text{€ } 81$.

Srovnání výsledků

Následující graf ilustruje daňové zatížení.



Obr. 10 Ilustrace daňového zatížení (v procentech)

Český subjekt by při placení daně zaplatil částku, která představuje přibližně 0,32% z hodnoty příslušného HDP na hlavu za rok 2014. Poměr vyčíslené britské daně a britského HDP na hlavu za rok 2014 by představoval asi 3,76%. Tento poměr je třikrát menší než poměr Velké Británie v předešlém modelovém příkladu. Nejvyšší možná daň je totiž právě třikrát vyšší než nejnižší možná. Daňové zatížení při zdanění této nemovitosti je v Irsku nejnižší, jeho poměr k irskému HDP na hlavu za rok 2014 totiž činí asi 0,20% a uplatnění hodnotového přístupu ke stanovení daňového základu je tedy spojeno v tomto konkrétním případě s menší daňovou zátěží, než v prostředí České republiky. V případě Velké Británie a Irsku se v daném místě a čase jedná o nejnižší možnou daň (když neuvažujeme případné korekční prvky), jelikož v obou zemích se jedná o nemovitosti spadající do prvního daňového pásma. Daňová zátěž ve Velké Británii je s výraznou převahou nejvyšší. V České republice je však zátěž tentokrát vyšší než v Irsku.

Podle mého názoru byla zde díky hodnotové dani reflektována hodnota majetku, která se v Irsku promítla do nízké daňové zátěže. Daňová zátěž není tak nízká v České republice, jelikož tento systém reflektuje v uvedeném případě výměru, nikoli hodnotu. Samozřejmě ne vždy musí platit, že čím větší výměra, tím také větší hodnota. Vyčíslený poměr pro Českou republiku by mohl být nižší, například pokud by obec na danou parcelu aplikovala základní koeficient 1,6, k čemuž by teoreticky mohlo dojít, vzhledem k tomu, že v souladu s legislativou má obec možnost snížit tento koeficient až o tři kategorie. Ačkoli uvažujeme nemovitost malé hodnoty a daň je v rámci finančního roku 2015/2016 ve Velké Británii daní nejnižší možnou, i tak je daňové zatížení velmi výrazně vyšší než ve zbývajících dvojici zemí.

Je rovněž možné se zamyslet nad situací, v níž bychom měli poměrně velkou nemovitost, jejíž rozměrové parametry by se shodovaly s nemovitostí uvedenou v prvním modelovém příkladu. Uvažujeme opět situování ve třech stejných obcích – Olomouci, Cambridge a Cork. Nemovitost by však byla v tak dezolátním stavu, že by její hodnota i přes poměrně velkou výměru korespondovala s nejnižším daňovým pásmem jak v Irsku, tak ve Velké Británii. To znamená, že daň irského poplatníka by představovala opět 0,20% HDP a u občana Velké Británie by pak představovala 3,76% HDP. Naproti tomu, u českého poplatníka by tento podíl činil zhruba 0,77% HDP. Poměr daňového zatížení v jednotlivých státech by se značně změnil, přičemž však tuto změnu nelze považovat za příliš spravedlivou. Zde lze spatřit jistou nevýhodu jednotkového přístupu ke stanovení daňového základu.

10 Závěr a diskuze

Cílem mé bakalářské práce bylo na základě komparace a analýzy daně z nemovitých věcí v České republice a ve vybraných zemích EU navrhnout doporučení pro daňovou politiku České republiky v této oblasti. Dále také posoudit možnosti přechodu na systém zdanění nemovitého majetku na základě jeho tržní hodnoty.

K dosažení cíle byla popsána úprava daně z nemovitých věcí v prostředí České republiky. Zaměřil jsem se na jednotlivé konstrukční prvky, jako například předmět daně, způsob zjištění daně aj. Obce mají ve stávajícím možnost, jak ovlivnit příjem z této daně, především prostřednictvím různých koeficientů. Na druhou stranu se tato možnost zdá být využívána jen málo frekventovaně, kupř. místní koeficient, který může zvýšit daňovou povinnost až pětkrát, není zdaleka využíván příliš frekventovaně. Koeficienty však často nemusí postihovat skutečný stav nemovitosti. Problémem, který v související legislativní úpravě spatřuji je horizontální nespravedlnost. Kdyby byla základem daně tržní hodnota, bylo by dle mého názoru možné tuto nespravedlnost do značné míry redukovat. Na druhou stranu se domnívám, že zavedení tohoto systému může být náročné, ať už z finančního, či administrativního hlediska.

V další části jsem se zabýval hodnotovým přístupem ke stanovení daňového základu. První ze dvojice zvolených zemí, v níž je tento přístup ke stanovení daňového základu použit, byla Velká Británie. Do výše daně se promítají i poplatky za místní služby. Daň je v kompetenci obce. Prostřednictvím např. daně z obytných nemovitostí jsou placeny služby jako například odvoz popelnic, přičemž v prostředí České republiky na takovou službu existuje zvláštní poplatek. Rozdíl lze tedy spatřovat v samotné roli a významnosti této daně. Dalším velice významným rozdílem je právě přístup ke stanovení daňového základu, kdy je využívána tržní hodnota. Ve Velké Británii platí, že v rámci určité obce je, neuvažujeme-li případné korekční prvky, nejnižší možná daň právě třikrát menší než daň nejvyšší možná. Ve skutečnosti ale může nastat situace, že rozdíl mezi hodnotami nemovitosti v prvním a posledním pásmem může být mnohem vyšší než trojnásobný, např. desetinásobný. V tomto lze dle mého názoru spatřit jistý nedostatek. Ve Velké Británii se můžeme však také setkat s pestrou škálou korekčních prvků, avšak i tak je daňové zatížení velice vysoké.

Další a poslední zvolenou zemí, na základě níž jsem zkoumal hodnotový přístup ke stanovení daňového základu, bylo Irsko. V případě Irska je zátěž vyšší než v České republice, ale také podstatně nižší než ve Velké Británii. Podobně jako ve Velké Británii, i zde se daň dělí podle toho, zda se jedná o nemovitost obytnou či určenou k podnikání. V rámci irské úpravy je v případě obytných nemovitostí daňová zátěž přiměřenější než ve Velké Británii. Podobně jako v ní se v případě obytných nemovitostí setkáme s existencí oceňovacích pásem. Irská úprava je taková, že problém, který jsem uvedl v souvislosti s britskou úpravou daňových pásem, v Irsku není přítomen, pro poslední daňové pásmo totiž není paušálně stanovena daň, ale první milion je zdaněn 0,18%, zatímco část hodnoty, která tento milion

převyšuje je zdaněna 0,25%. Dále, v případě obytných nemovitostí stanovuje tržní hodnotu sám poplatník, nikoli k tomu zřízená organizace.

Při porovnání výnosů pravidelných daní z nemovitého majetku podle údajů OECD vztahujícím se k roku 2012 byly po převodu všech výnosů na české koruny podle měsíčních průměrných kumulovaných kurzů devizového trhu za leden až prosinec 2012 patrné dramatické rozdíly ve výnosech mezi zkoumanými zeměmi. Bylo vidět, že použití systému „ad valorem“ ve dvou zemích může vést k rozdílné výši daňových výnosů v závislosti na tamější úpravě. Bylo také sledováno inkaso pravidelných daní z nemovitého majetku v letech 2008 až 2012 a jeho podíl na hrubém domácím produktu. Nejvyšší podíl výnosů těchto daní na HDP byl zaznamenán u Velké Británie. Rozdílná daňová zátěž se také projevila v modelových příkladech. Byly vyčísleny daně hypotetické nemovitosti a porovnány s údaji o hrubém domácím produktu na hlavu za rok 2014. U velmi vysoce luxusní nemovitosti byly rozdíly ve výši zdanění velmi výrazné mezi všemi sledovanými zeměmi – největší podíl daně a HDP na hlavu byl zaznamenán u Velké Británie, následovalo Irsko, a nejnižší hodnota se týkala České republiky. V případě nemovitosti nízké hodnoty však byl tento ukazatel značně vyšší pro nemovitost situovanou v České republice než pro nemovitost situovanou v Irsku. Výměra domu nebyla až tak malá, aby se promítla do nižší daňové zátěže než v Irsku, nehledě na to, jaká byla hodnota či stav domu. V případě Irska byla nemovitost díky své hodnotě zařazena do nejnižšího daňového pásma, což vedlo k nejnižší možné daňové zátěži (nehledíme-li na aplikaci korekčních prvků). Ačkoli i ve Velké Británii byla demonstrována daňová zátěž nejnižší možná, stále by platba této daně zatížila poplatníka nejvíce. Na základě toho se domnívám, že daň z nemovitých věcí v České republice je podhodnocena. Reformy by měly směřovat k zvýšení významu výnosu této daně pro české obce, ale současně směřování k vyšší míře spravedlnosti.

V České republice je zdanění nemovitých věcí upraveno jedním právním předpisem, který určuje postup zdanění staveb a pozemků. Ekvivalentní přístup nelze spatřit ve dvojici sledovaných států, ačkoliv například v Irsku je předmětem daně pozemek užívaný společně s budovou sloužící k obytným účelům až do výměry jednoho akru. Dle mého názoru je stávající způsob rozdělení daně z nemovitých věcí na daň z pozemků a staveb poměrně rozumný a přehledný. Určitá specifika vztahující se k objektům souvisejícím s podnikáním jsou i nyní v předpisu zakotvena, pouze nejsou upravena dalším předpisem.

Obecně se mi jeví jako logické vymezení daňového subjektu na základě britské hierarchie povinnosti, kdy je daň uvalena primárně na uživatele. Čili za pronajatou nemovitost odvede daň např. nájemce a vlastník pouze tehdy, je-li současně rezidentem, nebo v případě, že se jedná o prázdnou nemovitost, případně v určitých specifických situacích. Je zde tedy zachována jistá motivace k efektivnímu využívání nemovitosti. Na druhou stranu v podmínkách České republiky, poplatníkovi, který je vlastníkem, nemovitost pronajímá a odvádí za ni daň, nic nebrání tuto daň promítnout do výše nájemného, které bude po svém nájemníkovi požadovat. Proto i současné vymezení daňového subjektu v České republice považuji za korektní.

Z úhlu pohledu daňové spravedlnosti se jako přijatelnější možnost jeví zdanění nemovitého majetku na základě jeho tržní hodnoty, tedy metoda „ad valorem“, ve srovnání s jednotkovým přístupem. Ačkoli mají oba přístupy své výhody a nevýhody, osobně doporučuji spíše pro hodnotový přístup ke stanovení daňového základu. Zavedení nového systému však může být spojeno s velkou administrativní náročností. Nedomnívám se, že roční přeceňování tržní hodnoty by bylo v rámci zavádění systému v podmínkách České republiky vhodné vzhledem k náročnosti. Obdobně, jako je tomu ve zbývajících státech, bych se přikláněl k přeceňování v například pětiletých, případně i delších intervalech. Zavedení systému „ad valorem“ se jeví jako dobrá cesta ke zvýšení významu daňového výnosu, který je však doprovázen redukováním problémů ohledně daňové spravedlnosti.

V rámci stávajícího systému se domnívám, že se používání místních koeficientů jeví jako vhodné z hlediska možnosti, jak zvýšit významnost daňového výnosu. Na druhou stranu podle mě ač systém koeficientů do určité míry redukuje problém daňové spravedlnosti tím, že do procesu kvantifikace daně zahrne rovněž kritérium lokace nemovitosti, tržní hodnota dokáže postihnout více než pouze toto kritérium a pro účely spravedlivějšího zdanění ji shledávám jako vhodnější.

Tržní hodnota jistě dokáže lépe reflektovat platební schopnost určitého subjektu. Nicméně osobně se domnívám, že ani tato hodnota ji nemusí za každých okolností dokonale postihnout. Jako vhodný zdroj inspirace pro českou úpravu se mi jeví korekční prvek, který byl zmíněn v souvislosti se zdaněním britských rezidenčních nemovitostí, a sice kvantifikace daně na základě zohlednění jak majetkové složky předmětu daně, neboli hodnoty nemovité věci a osobní složky – tj. kolik subjektů nemovitost obývá a zohlednění jejich sociální situace. Pokud určitý subjekt žije sám, je daň snížena o 25%. Brát v potaz i osobní složku může dle mého názoru rovněž přispět k spravedlivějšímu zdanění. Zároveň bych rozhodnutí spojená se zmíněným posílení možnosti osvobodovat či redukovat daňovou povinnost doporučil delegovat na obce, jelikož právě ta je občanům nejbližší a dokáže lépe zhodnotit možnosti jejich platební schopnosti. Obecně jsem tedy pro posílení možnosti osvobodit či snížit daňovou povinnost poplatníků daně z například sociálních důvodů. Co se týče doporučení ohledně rozpočtového určení, ale mého názoru je stávající situace v České republice korektní. Dle mého názoru by měla daň odrážet služby veřejné infrastruktury v místě, v němž se nachází, a doporučuji tedy zachovat stávající úpravu z hlediska rozpočtového určení této daně.

Co se týče pravomocí obce při vyčíslení daňové povinnosti, jako možnost se jeví použít systém daňových pásem, přičemž na základě úpravy centrální vlády by byly mezi jednotlivými pásmy předem vymezené vztahy – tak, jako např. ve Velké Británii činí v případě obytných nemovitostí např. daňová povinnost pro pásmo A dvě třetiny daňové povinnosti stanovené pro pásmo. Tento systém zachovává jistý pořádek a zároveň umožňuje obci řídit se dle svých rozpočtových požadavků. Bylo by zároveň třeba právními předpisy definovat postup, na základě něž by byla daň obcemi při zohlednění jejich požadavků vyčíslena. Nebo, tak jak bylo naznačeno v souvislosti se zdaněním obchodních nemovitostí, může být daň udána součinem daňového základu a daňové sazby. V případě jeho využití bych navrhl, aby byla

daňová sazba určena obcemi, jako tomu bylo v případě irské daně z nemovitostí sloužících k podnikání. Osobně bych však doporučil, aby bylo centrálními úřady stanoveno jisté rozmezí, v rámci něž se daňová sazba může pohybovat, aby nebylo zvyšování daně příliš extenzivní. Podobně při využití daňových pásem bych definoval nějakou maximální přípustnou hranici zvýšení daně, aby zvýšení nebylo z hlediska poplatníků přílišné. Osobně bych se více přikláněl k tomu, využít systém daňových pásem, vzhledem k tomu, že se jeho aplikace může být jednodušší z hlediska administrace. U nemovitostí s opravdu velice vysokou hodnotou však doporučuji daň určit z konkrétní hodnoty oceněné nemovitosti, jako je tomu v Irsku.

Závěrem konstatuji, že jsem pro zachování zdanění nemovitých věcí. Zejména proto, že se ztotožňuji s tvrzením, že se jedná o stabilní příjem vzhledem k imobilnímu a obtížně utajitelnému daňovému základu. Za účelem zvýšení daňové spravedlnosti doporučuji přejít na systém zdanění nemovitého majetku na základě jeho tržní hodnoty, přičemž doporučuji oceňování provádět v delších časových intervalech, nikoli každý rok, aby byla snížena vysoká finanční a administrativní náročnost spojená s přechodem na tento systém. Při vyčíslení daně z rezidenčních nemovitostí považuji za vhodné zohlednit počet osob nemovitost obývajících včetně jejich sociální situace. Stávající vymezení daňového předmětu a subjektu považuji v České republice za korektní. Se zavedením zdanění nemovitostí na základě jejich tržní hodnoty doporučuji zrušit koeficienty, jelikož tržní hodnota by měla kritérium lokace také odrážet. Rovněž považuji za důležité a doporučuji bych delegovat značnou míru pravomocí souvisejících s osvobozením od daně či snížení daňové povinnosti na obce. Navrhují zdanění na základě tržní hodnoty, kdy by byla nemovitost zdaněna na základě oceňovacího pásma, do něž náleží. V případě nemovitostí s velmi vysokou hodnotou navrhuji určení daně z konkrétní hodnoty nemovitosti. Osobně doporučuji stanovení jistých mezí v možnosti obcí zvyšovat daň vymezených centrální vládou.

11 Literatura

- AKWAGYIRAM, A., MCFARLANE, A. Poll tax riots - 20 years after violence shook London. *BBC News* [online]. 2010 [cit. 2015-03-30]. Dostupné z: http://news.bbc.co.uk/2/hi/uk_news/magazine/8593158.stm
- ALMY, R. R. *Property Tax Regimes in Europe*. Nairobi: UN-HABITAT, 2013, 74 s. ISBN 978-92-1-132565-2.
- ANDRLÍK, B. *Transferové daně v zemích Evropské unie*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2010, 204 s. ISBN 978-80-7204-716-1.
- BIRD, R. M., SLACK, E. *International Handbook of Land and Property Taxation*. Cheltenham: Edward Elgar Publishing, 2004, 320 s. ISBN 1-84376-647-7.
- BOEIJEN-OSTASZEWSKA, O V. *European tax handbook*. 2011. Amsterdam: IBFD, 2011. 930 s. ISBN 978-90-8722-093-8.
- Cambridge City Council: *Council tax bands and charges* [online]. © 2015 [cit. 2015-05-05]. Dostupné z: <https://www.cambridge.gov.uk/council-tax-bands-and-charges>
- Central Statistics Office. *Population Classified by Area*. [online]. Ireland: Stationery Office, Dublin. 2012, 176 s. [cit. 2015-05-05]. ISBN 978-1-4064-2654-0. Dostupné z: <http://www.cso.ie/en/media/csoie/census/documents/census2011vol1andprofile1/Census,2011,-,Population,Classified,by,Area.pdf>
- CIPFA. *A guide to local government taxation and the collection fund*. Londýn: CIPFA, 2014, 102 s. ISBN 978-1845084165.
- Citizens Advice: *Council Tax* [online]. © 2015 [cit. 2015-03-30]. Dostupné z: http://www.adviceguide.org.uk/england/tax_e/tax_council_tax_ew/council_tax.htm
- Citizens Information: *Deferring payment of the Local Property Tax* [online]. 2014a [cit. 2015-04-18]. Dostupné z: http://www.citizensinformation.ie/en/money_and_tax/tax/housing_taxes_and_reliefs/deferring_local_property_tax.html
- Citizens Information: *Exemptions from Local Property Tax* [online]. 2014b [cit. 2015-04-18]. Dostupné z: http://www.citizensinformation.ie/en/money_and_tax/tax/housing_taxes_and_reliefs/local_property_tax_exemptions.html
- Citizens Information: *Household Charge* [online]. 2014c [cit. 2015-04-17]. Dostupné z: http://www.citizensinformation.ie/en/housing/owning_a_home/home_owners/household_charge.html
- Citizens Information: *Non-Principal Private Residence Charge (NPPR)* [online]. 2014d [cit. 2015-04-17]. Dostupné z:

- http://www.citizensinformation.ie/en/housing/owning_a_home/home_owners/new_local_authority_charges_on_residential_property.html
- Citizens Information: *Local Property Tax (LPT)* [online]. 2014e [cit. 2015-04-18]. Dostupné z: http://www.citizensinformation.ie/en/money_and_tax/tax/housing_taxes_and_reliefs/local_property_tax.html
- Clare County Council: *Commercial rates* [online]. 2014 [cit. 2015-04-25]. Dostupné z: <http://www.clarecoco.ie/business/rates-and-charges/commercial-rates/#collection>
- Český statistický úřad a Ministerstvo vnitra České republiky. *STATISTICKÝ LEXIKON OBCÍ ČESKÉ REPUBLIKY 2013*. [online]. Praha: Český statistický úřad, 2013, 900 s. [cit. 2015-05-05]. ISBN 978-80-250-2394-5. Dostupné z: https://www.czso.cz/documents/10180/20567175/4116-13_e.pdf/9f5ebc46-a354-433d-ae6-8b3283ad8745?version=1.0
- ČNB. *Kurzy devizového trhu – měsíční průměry* [online]. © 2003-2015 [cit. 2015-05-01]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/financni_trhy/devizovy_trh/kurzy_devizoveho_trhu/prumerne_rok.jsp?rok=2012
- DUFFY, K. Implementation Of The Local Property Tax. *publicpolicy.ie* [online]. 28. 1. 2015 [cit. 2015-04-18]. Dostupné z: <http://www.publicpolicy.ie/implementation-of-the-local-property-tax/>
- Department for Communities and Local Government. *Collection rates and receipts of council tax and non-domestic rates in England 2013-14* [online]. 2014, London, 20 s. [cit. 2015-03-30]. ISBN 9781409842651. Dostupné z: https://www.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/327179/Council_tax_collection_rate_Statistics_Release_July_2014.pdf
- Department for Communities and Local Government. *Council Tax levels set by local authorities in England 2015 to 2016* [online]. 2015, London, 22 s. [cit. 2015-05-05]. ISBN 978-1-4098-4580-5. Dostupné z: https://www.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/416967/150325_Council_Tax_Stats_Release_March_2015_-_final.pdf
- European Commission: *Tax on real estate - Business rates (England, Wales and Scotland) and Rates (Northern Ireland)* [online]. 2014a [cit. 2015-04-11]. Dostupné z: http://ec.europa.eu/taxation_customs/tedb/taxDetail.html?id=822/1388754987&taxType=Other+indirect+tax
- European Commission: *Tax on real estate - Council tax* [online]. 2014b [cit. 2015-03-30]. Dostupné z: http://ec.europa.eu/taxation_customs/tedb/taxDetail.html?id=823/1388754987&taxType=Other+direct+tax
- European Commission: *Tax on real estate - Non principal private residences* [online]. 2014c [cit. 2015-05-01]. Dostupné z:

- http://ec.europa.eu/taxation_customs/tedb/taxDetail.html?id=862/1388754801&taxType=Other+indirect+tax
- European Commission: *Tax on real estate - Rates* [online]. 2014d [cit. 2015-04-25]. Dostupné z: http://ec.europa.eu/taxation_customs/tedb/taxDetail.html?id=646/1388754801&taxType=Other+indirect+tax
- Eurostat. *Main GDP aggregates per capita* [online]. 2015a [cit. 2015-05-05]. Dostupný z: http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=nama_10_pc&lang=en
- Eurostat. *Population on 1 January* [online]. 2015b [cit. 2015-05-01]. Dostupné z: <http://ec.europa.eu/eurostat/tgm/table.do?tab=table&init=1&language=en&pcode=tps00001&plugin=1>
- Eurostat, Taxation and Customs Union. *Taxation trends in the European Union: Data for the EU Member States, Iceland and Norway*. [online]. 2014 ed. Luxembourg: Publications Office of the European Union, 2014, 314 s. [cit. 2015-01-14]. ISBN 978-92-79-35672-8. ISSN 1831-8789. doi:10.2778/33696. Dostupné z: http://ec.europa.eu/taxation_customs/resources/documents/taxation/gen_info/economic_analysis/tax_structures/2014/report.pdf
- Finanční správa ČR. *Daň z nemovitých věcí v roce 2014* [online]. 2014 [cit. 2015-01-22]. Dostupné z: <http://www.financnisprava.cz/cs/dane-a-pojistne/dane/dan-z-nemovitych-veci/informace- stanoviska-a-sdeleni/2014/dan-z-nemovitych-veci-v-roce-2014-4605>
- Gov.uk: *Apply for Council Tax Reduction* [online]. 2014a [cit. 2015-03-30] Dostupné z: <https://www.gov.uk/apply-council-tax-reduction>
- Gov.uk: *Release notes, 24 April 2014 (England & Wales)* [online]. 2014b [cit. 2015-03-30]. Dostupné z: <https://www.gov.uk/government/publications/council-tax-valuation-lists-summary-england-and-wales/release-notes-24-april-2014>
- Gov.uk: *Business rates relief: Enterprise zones* [online]. 2015a [cit. 2015-04-11]. Dostupné z: <https://www.gov.uk/apply-for-business-rate-relief/enterprise-zones>
- Gov.uk: *Business rates relief: Exempted buildings and empty buildings relief* [online]. 2015b [cit. 2015-04-11]. Dostupné z: <https://www.gov.uk/apply-for-business-rate-relief/exempted-buildings-and-empty-buildings-relief>
- Gov.uk: *Business rates relief: Charitable rate relief* [online]. 2015c [cit. 2015-04-11]. Dostupné z: <https://www.gov.uk/apply-for-business-rate-relief/charitable-rate-relief>
- Gov.uk: *Business rates relief: Retail relief* [online]. 2015d, 21. 4. 2015 [cit. 2015-04-11]. Dostupné z: <https://www.gov.uk/apply-for-business-rate-relief/retail-relief>

- Gov.uk: *Business rates relief: Rural rate relief* [online]. 2015e [cit. 2015-04-11]. Dostupné z: <https://www.gov.uk/apply-for-business-rate-relief/rural-rate-relief>
- Gov.uk: *Business rates relief: Small business rate relief* [online]. 2015f [cit. 2015-04-11]. Dostupné z: <https://www.gov.uk/apply-for-business-rate-relief/small-business-rate-relief>
- Gov.uk: *Business rates relief: Transitional rate relief* [online]. 2015g [cit. 2015-04-11]. Dostupné z: <https://www.gov.uk/apply-for-business-rate-relief/transitional-rate-relief>
- Gov.uk: *Business rates: Overview* [online]. 2015h [cit. 2015-04-11]. Dostupné z: <https://www.gov.uk/introduction-to-business-rates/overview>
- Gov.uk: *Business rates: Pubs and licensed trade* [online]. 2015i [cit. 2015-04-11]. Dostupné z: <https://www.gov.uk/introduction-to-business-rates/pubs-and-licensed-trade>
- Gov.uk: *Business rates: Revaluation* [online]. 2015j [cit. 2015-04-11]. Dostupné z: <https://www.gov.uk/introduction-to-business-rates/revaluation>
- Gov.uk: *Council Tax: Discounts for disabled people* [online]. 2015k [cit. 2015-03-30]. <https://www.gov.uk/council-tax/discounts-for-disabled-people>
- Gov.uk: *Council Tax: Second homes and empty properties* [online]. 2015l [cit. 2015-03-30]. Dostupné z: <https://www.gov.uk/council-tax/second-homes-and-empty-properties>
- Gov.uk: *Council Tax: Who has to pay?* [online]. 2015m [cit. 2015-03-30]. Dostupné z: <https://www.gov.uk/council-tax/who-has-to-pay>
- Gov.uk: *Council Tax: Working out your Council Tax* [online]. 2015n [cit. 2015-03-30]. Dostupné z: <https://www.gov.uk/council-tax/working-out-your-council-tax>
- HÁJKOVÁ, G. Daň z nemovitých věcí 2015: Kde se změní koeficienty?. *Měšec.cz* [online]. 2014 [cit. 2015-05-05]. Dostupné z: <http://www.mesec.cz/clanky/dan-z-nemovitych-veci-2015-kde-se-zmeni-koeficienty/>
- HAVLÍČKOVÁ, K. Daň z nemovitosti: platíme víc a s úsměvem. *Peníze.cz* [online]. 2005 [cit. 2014-10-27]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/investice/17446-dan-z-nemovitosti-platme-vic-a-s-usmevem>
- HM Revenue & Customs. *UK Annual Tax on Enveloped Dwellings (ATED) Statistics 2013-14* [online]. 2014 [cit. 2015-03-30]. Dostupné z: https://www.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/370543/ATED_201314_Circ.pdf
- HOOGLAND, L. *Local Tax for Local People: geographical variances in Council Tax and the idea of fairness* [online]. University of Sheffield, Department of Geography Social and Spatial Inequalities, 2010 [cit. 2015-03-30]. Dostupné z: <http://www.isitfair.co.uk/Downloads/local%20tax%20for%20local%20people.pdf>

- JOHNSTONE, R. Welsh council tax bills to increase by 4%. *publicfinance.co.uk* [online]. 2015 [cit. 2015-03-30]. Dostupné z: <http://www.publicfinance.co.uk/news/2015/03/welsh-council-tax-bills-increase-4>
- KAY, J. A., KING, M. A. *The British tax system*. 5. vyd. Oxford: Oxford University Press, 1990, 272 s. ISBN 0-19-828313-x.
- KOHOUT, P. *Neefektivní a nespravedlivá daň z nemovitosti*. Peníze.cz [online]. 2005 [cit. 2014-10-27]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/statni-rozpocet/17455-neefektivni-a-nespravedлива-dan-z-nemovitosti>
- KUBÁTOVÁ, K. *Daňová teorie a politika*. 5., aktualiz. vyd. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2010, 275 s. ISBN 978-80-7357-574-8.
- Local Government Association. *The story so far – business rates retention*. [online]. 2013 [cit. 2015-04-11]. Dostupné z: <http://www.local.gov.uk/documents/10180/11531/The+story+so+far+-+business+rate+retention.pdf/2175c47c-6916-4b93-add8-c2201db60482>
- Mayo County Council: *Commercial Rates* [online]. © 2006 - 2015 [cit. 2015-04-25]. Dostupné z: <http://www.mayococo.ie/en/Services/Rates/CommercialRates/>
- Ministerstvo financí ČR. *Daňová statistika: Informace o činnosti daňové a celní správy České republiky za rok 2010* [online]. Praha, 2011 [cit. 2015-05-01]. Dostupné z: www.mfcr.cz/assets/cs/media/Dane_Vyhodnoceni_2010_Informace-o-cinnosti-danove-a-celni-spravy-Ceske-republiky-za-rok-2010.pdf
- Ministerstvo financí ČR. *Daňová statistika: Zpráva o činnosti daňové a celní správy České republiky za rok 2011* [online]. Praha, 2012 [cit. 2015-05-01]. Dostupné z: www.mfcr.cz/assets/cs/media/Dane_Vyhodnoceni_2010_Zprava-o-cinnosti-danove-a-celni-spravy-Ceske-republiky-za-rok-2011.pdf
- Ministerstvo financí ČR. *Daňová statistika: Zpráva o činnosti daňové a celní správy České republiky za rok 2012* [online]. Praha, 2013 [cit. 2015-05-01]. Dostupné z: www.mfcr.cz/assets/cs/media/Dane_Vyhodnoceni_2012_Zprava-o-cinnosti-o-cinnosti-danove-a-celni-spravy-Ceske-republiky-za-rok-2012.pdf
- Ministerstvo financí ČR. *Daňová statistika: Informace o činnosti Finanční správy České republiky za rok 2013* [online]. Praha, 2014 [cit. 2015-02-22]. Dostupné z: www.mfcr.cz/assets/cs/media/Dane_Vyhodnoceni-Pr-001_2013_Informace-o-cinnosti-Financni-spravy-CR-za-rok-2013.pdf
- NALAS. *Improvement of local property tax administration in South Eastern Europe*. Belgrade: NALAS, 2009, 62 s. ISBN 978-9989-2928-2-8.
- Newham Council. *Council Tax and Business Rates Information*. [online]. © 2015 [cit. 2015-04-29]. Dostupné z: <http://www.newham.gov.uk/Documents/Advice%20and%20benefits/CouncilTaxBusinessRatesBooklet.pdf>

- Nidirect.gov.uk. *What are rates?* [online]., © 2014 [cit. 2015-03-30]. Dostupné z: <http://www.nidirect.gov.uk/index/information-and-services/property-and-housing/rates/your-rate-bill/what-are-rates.htm>
- OECD. *Revenue statistics 2014* [online]. OECD Publishing, Paris, 2014, [cit. 2015-05-01]. ISSN: 1996-3726 ISBN 9789264221727. DOI: http://dx.doi.org/10.1787/rev_stats-2014-en-fr. Dostupné z: http://www.keepeek.com/Digital-Asset-Management/oeed/taxation/revenue-statistics-2014_rev_stats-2014-en-fr#page1
- OECD. *National Accounts of OECD Countries, Volume 2015 Issue 1* [online]. OECD Publishing, Paris, 2015, [cit. 2015-05-01]. ISSN: 2221-433X ISBN 9789264232693. DOI: 10.1787/na_ma_dt-v2015-1-en. Dostupné z: http://www.keepeek.com/Digital-Asset-Management/oeed/economics/national-accounts-of-oeed-countries-volume-2015-issue-1_na_ma_dt-v2015-1-en#page1
- Office for National Statistics. *2011 Census: Key Statistics for local authorities in England and Wales* [online]. 2012 [cit. 2015-05-05]. Dostupné z: www.ons.gov.uk/ons/rel/census/2011-census/key-statistics-for-local-authorities-in-england-and-wales/rft-table-ks101ew.xls
- PEKOVÁ, J. *Veřejné finance: teorie a praxe v ČR*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2011, 644 s. ISBN 978-80-7357-698-1.
- PROCHÁZKOVÁ, J. Daň z nemovitých věcí ve zdaňovacím období roku 2015. *účetní-portal.cz* [online]. 2015 [cit. 2015-01-22]. Dostupné z: <http://www.ucetni-portal.cz/dan-z-nemovitych-veci-ve-zdanovacim-obdobi-roku-2015-651-c.html>
- PROVAZNÍKOVÁ, R. *Financování měst, obcí a regionů: teorie a praxe*. 2., aktualiz. a rozš. vyd. Praha: Grada, 2009. ISBN 978-80-247-2789-9
- RADVAN, M. *Zdanění majetku v Evropě*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2007, xi, 385 s. ISBN 978-80-7179-563-6
- RADVAN, M. *Zdanění nemovitého majetku na základě tržní hodnoty*. In: COFOLA, The conference proceedings, 2010. ISBN 978-80-210-5151-5
- RADVAN, M. *Negativa zdanění nemovitostí ad valorem*. In: Dny práva 2011. Finance veřejného sektoru (právní a ekonomické aspekty jeho fungování). 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2012. s. 319-327, 9 s. ISBN 978-80-210-5914-6.
- Revenue: *Residential Property Tax* [online]. 2007 [cit. 2015-04-17]. Dostupné z: http://www.revenue.ie/en/tax/rpt/archive/leaflets/rp_2.html
- Revenue: *Your guide to Local Property Tax & how to pay and file* [online]. 2013 14.2.2013 [cit. 2015-04-18]. Dostupné z: www.revenue.ie/en/tax/lpt/local-property-tax-guide.pdf
- Revenue: *Adjustments to your LPT Record by Revenue* [online]. 2014a [cit. 2015-05-05]. Dostupné z: <http://www.revenue.ie/en/tax/lpt/faqs/laf-other-charges.html>

- Revenue: *Guidelines on Local Property Tax Relief For Disabled / Incapacitated Individuals* [online]. 2014b [cit. 2015-04-18]. Dostupné z: www.revenue.ie/en/tax/lpt/guidelines-reliefs-disabled-incapacitated.pdf
- Revenue: *Local authorities - Frequently Asked Questions* [online]. 2015a [cit. 2015-04-18]. Dostupné z: <http://www.revenue.ie/en/tax/lpt/faqs/local-authorities.html>
- Revenue: *Local Property Tax (LPT) Statistics* [online]. 2015b [cit. 2015-04-18]. Dostupné z: www.revenue.ie/en/tax/lpt/lpt-stats-0215.pdf
- ROSENTHALL, L. *House Prices and Local Taxes in the UK*. Institute for Fiscal Studies [online]. 1999 [cit. 2015-03-30]. Dostupné z: <http://www.ifs.org.uk/fs/articles/fsrosen.pdf>
- STARÝ, M. a kol. *Dějiny daní a poplatků*. 1. vyd. Praha: Havlíček Brain Team, 2009, 207 s. ISBN 978-80-87109-15-1.
- SANDFORD, M. *Business rates*. [online]. 2015a [cit. 2015-04-11]. Dostupné z: <http://www.parliament.uk/briefing-papers/sn06247.pdf>
- SANDFORD, M. *Council tax: frequently asked questions*. [online]. 2015b [cit. 2015-03-30]. Dostupné z: www.parliament.uk/briefing-papers/SN06583.pdf
- SANDFORD, M. *Council tax: local referendums*. [online]. 2015c [cit. 2015-03-30]. Dostupné z: www.parliament.uk/briefing-papers/SN05682.pdf
- STATUTÁRNÍ MĚSTO OLOMOUC, OZV č. 9/2009 o stanovení koeficientů pro výpočet daně z nemovitosti na území SMOl [online]. 2009 [cit. 2015-03-30]. Dostupné z: http://www.olomouc.eu/administrace/repository/gallery/articles/10_/10813/09-2009.cs.pdf
- STATUTÁRNÍ MĚSTO OLOMOUC, OZV č. 3/2010 kterou se mění OZV č. 9/2009 [online]. 2010 [cit. 2015-03-30]. Dostupné z: http://www.olomouc.eu/administrace/repository/gallery/articles/10_/10813/03-2010.cs.pdf
- ŠIROKÝ, J. *Daňové teorie s praktickou aplikací*. 2. vyd. Praha: C.H. Beck, 2008, 301 s. ISBN 978-80-7400-005-8.
- Valuation Office: *About Our Services To Local Authorities* [online]. 2014a, [cit. 2015-04-25]. Dostupné z: http://www.valoff.ie/en/Local_Authorities/About_our_service_to_Local_Authorities/
- Valuation Office: *Glossary of Valuation Terms* [online]. 2014b [cit. 2015-04-25]. Dostupné z: http://www.valoff.ie/en/Ratepayers/Clare/Clare_County/Revision_in_your_area/Glossary/
- VANČUROVÁ, A., LÁCHOVÁ, L. *Daňový systém ČR 2014*. 12. vyd. Praha: 1. VOX, 2014, 392 s. ISBN 978-80-87480-05-2.

WORTH, J. The Local Property Tax. *publicpolicy.ie* [online]. 2013 [cit. 2015-04-17].

Dostupné z: <http://www.publicpolicy.ie/the-local-property-tax/>

Zákon č. 77/1952 Sb., o zemědělské dani

Zákon č. 80/1952 Sb., o domovní dani

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

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

Zákon č. 321/2004 Sb., o vinohradnictví a vinařství, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů

