

Práce představuje zcela nový koncept daně z nemovitých věcí v České republice. Předmětem daně jsou výlučně pozemky a byty a nebytové prostory. Předmětem daně nejsou domy, budovy a haly ani jiné nadzemní či podzemní stavby. Pozemky, byty a nebytové prostory lze na rozdíl od staveb s dostatečnou přesností tržně ocenit prostým vynásobením jejich výměry a jednotkových cen obvyklých v daném místě a čase. To usnadňuje možnost koncipovat daň na valorickém základě a spravedlivěji odstupňovat daňovou povinnost vlastníků lukrativních, méně lukrativních a nejméně lukrativních nemovitostí. V návaznosti na to lze podstatným způsobem navýšit daňové inkaso a učinit z dosud marginální místní daně významnou součást celostátní daňové soustavy. Zvýšená opakující se daň z nemovitých věcí, která postihuje majetek v klidu, umožňuje zrušit ekonomicky spornou ad hoc daň z nabytí nemovitých věcí, která v současnosti postihuje transfer nemovitého majetku v ČR.

Daň z pozemků je uvalena na všechny pozemky na území republiky s výjimkou pozemků zastavěných bytovými domy a pozemků výlučně s těmito bytovými domy užívanými. Daň z bytů a nebytových prostor dopadá jednak na vlastníky jednotek vymezených v bytových domech podle zákona o vlastnictví bytů, respektive podle občanského zákoníku, jednak na vlastníky bytových domů bez vymezených jednotek. Pro účely daně se pozemky dělí na urbanizované (parcely uvnitř zastavěného území obce) a neurbanizované (zemědělská půda, lesní pozemky, vodní plochy a ostatní plochy vně zastavěného území obce). Jako urbanizované jsou zdaňovány nejen pozemky druhu zastavěná plocha a nádvoří ale také zahrady a ostatní plochy ve funkčním celku se stavbou, a zastavitelné proluky v intravilánu obcí, bez ohledu na druh pozemku. Plochy přestaveb jsou zdaňovány nikoliv podle svého stávajícího způsobu využití, ale s uvážením jejich budoucího způsobu využití. Intenzita zdanění tudíž nezávisí jako dosud výhradně na druhu pozemku podle evidence v katastru nemovitostí, ale především na funkčních a prostorových limitech stávající nebo navrhované zástavby pozemku podle platného územního plánu obce.

V případě orné půdy, trvalého travního porostu, vinic, chmelnic, ovocných sadů a zahrad vně zastavěného území obcí, jakož i v případě hospodářských lesů a rybníků s intenzivním a průmyslovým chovem ryb, dopadá daňová zátěž na všechny vlastníky po celé republice stejným způsobem bez ohledu na to, v jaké obci či v jakém katastrálním území se pozemek nachází. V případě stavebních pozemků, tedy pozemků nacházejících se na stabilizovaných plochách, zastavitelných plochách a plochách přestavby uvnitř zastavěného území obcí, se daňová zátěž násobně liší v závislosti na třídě polohy. Ve věcném návrhu nového zákona je definováno celkem osm tříd polohy, pokrývajících celé cenové spektrum republiky – od venkovských oblastí vzdálených od větších měst a dopravních tepen, bez turistického ruchu a rekreačního potenciálu, až po nejlepší parcely vhodné pro umístění lukrativních obchodních, administrativních, rezidenčních a polyfunkčních komplexů v Praze. Se vzrůstající třídou polohy exponenciálně graduje intenzita

daňové zátěže. Pozemky pro bydlení, administrativu a obchod v osmé třídě polohy jsou zatíženy řádově dvacetkrát více, než je tomu v první třídě polohy. Obdobně je tomu v případě bytů. Pozemky pro výrobu a skladování jsou z podstaty věci zařazovány pouze do nižších tříd polohy, takže vliv polohy na intenzitu jejich zdanění není tak markantní.

Vzhledem k podstatně vyšší daňové zátěži musí být ve vyjmenovaných situacích vlastníkům nemovitých věcí poskytována ochrana před neúnosným daňovým břemenem. Nová koncepce daně proto na rozdíl od stávající zákonné úpravy zavádí systém daňových slev. Slevy jsou poskytovány ve čtyřech případech. Nejprve je poskytována sleva všem vlastníkům po dobu prvních osmi let po nabytí účinnosti zákona. Obdobně je poskytována po dobu až osmi let ochrana vlastníkům pozemků, jednotek a bytových domů dotčených rozšířením hranic zastavěného území nebo přestavbou části zastavěného území. Zatímco první typ slevy je poskytován ze zákona, druhý typ slevy pouze na základě vůle místní samosprávy přijetím obecně závazné vyhlášky. Zastupitelstva obcí mohou poskytnout slevy také vlastníkům pozemků, jednotek a bytových domů na územích dotčených živelní pohromou. Nejdůležitější slevy jsou určeny vlastníkům a nájemníkům bytů, rodinných domů, zemědělských usedlostí, chat a chalup jako výraz ochrany udržitelnosti vlastnického a nájemního bydlení. Základní sleva se poskytuje dospělé osobě, která je v bytě, rodinném domě či chalupě hlášena k trvalému pobytu. Vyšší sleva je poskytována dospělým osobám pobírajícím starobní či invalidní penzi. Ještě vyšší slevy jsou poskytovány rodinám s nezaopatřenými dětmi. Obce mohou s přihlédnutím ke specifickým místním podmínkám nastavit předpoklady a intenzitu ochrany trvalého bydlení specifickým způsobem.

Návrh nové koncepce daně z nemovitých věcí není samoučelným cílem ale prostředkem k vytvoření prostoru pro širší reformu veřejných financí. Při zachování stávající úrovně složené daňové kvóty umožňuje zvýšená majetková daň snížit nezdravě vysoké zdanění práce. Majetkové daně jsou nezávislé na fázi hospodářského cyklu a na demografickém vývoji. Vyšší zdanění nemovitých věcí proto může podstatným způsobem přispět také ke zvládnutí reformy penzijního systému. Zdanění nemovitých věcí ad valorem může výrazným způsobem přispět k udržení a prohlubování sociálního smíru mezi městem a venkovem, resp. centrem a periferiemi, stejně jako mezi vysokopříjmovými a nízkopříjmovými skupinami společnosti, mezi mladými rodinami a seniory, mezi vlastníky a nevlastníky. Správně nastavená daň z pozemků a daň z bytů a nebytových prostorů podporují hospodárné využívání urbanizovaného území a bytového fondu a v důsledku toho zvyšují dostupnost bydlení a eliminují tlak na zábor další zemědělské půdy.