

Zdaňování nemovitostí je historickým institutem, jedním z prvních druhů daňové zátěže, který lidstvo provází po mnoho století a čile přetrvává do dnešních dnů. Již od pradávna bývá zdaňování spojováno se státem, stát a daň zpravidla tvoří nerozlučnou dvojici. Různé formy a právní úpravy zdaňování nemovitostí nacházíme s některými společnými rysy i odchylkami v právních řádech většiny zemí světa. Také Česká republika se řadí ke státům s dlouhou tradicí zdaňování nemovitostí.

Tato rigorózní práce se zaměřuje, jak vyplývá z názvu, na oblast „srovnání právní úpravy zdaňování nemovitostí ve vybraných zemích“, především tedy na srovnání platné a aplikované české právní úpravy s vybranými státy. Komparace v této práci je pojímána nejen z hlediska geografického, ale i historického. Část práce se proto zaměřuje i na obecnou historii daní a vývoj právní úpravy zdaňování nemovitostí. Z hlediska geografického práce zkoumá tři oblasti: jednak - přirozeně Českou republiku, dále Evropu a státy Evropské unie a konečně Spojené státy americké. Největší pozornost bude nicméně věnována důkladné analýze legislativy týkající se daně z nemovitostí v České republice.

Rigorózní práce vychází z hypotézy, že zdaňování nemovitostí, konkrétně daň z nemovitostí, je společným institutem ve většině evropských států, ovšem v České republice představuje specifickou oblast, která je do značné míry zastaralá, není dosud dostatečně komplexně řešena a ani se jí - možná s ohledem na relativně nižší výnosy v porovnání s jinými druhy daní - nevěnuje potřebná pozornost. Na druhou stranu existuje reálný předpoklad, že s rozmachem stavební činnosti a rozvojem realitního trhu v posledních letech získá otázka zdaňování nemovitostí v České republice podstatně větší prostor a lze očekávat tlaky na její finální řešení tak, jak již nastalo ve většině jiných zemí.

Téma zdaňování nemovitostí, především v České republice, se v posledním období skutečně stává stále více diskutovanou oblastí, a to jak ve státní sféře, tak i v médiích. Tento zájem z velké části vyvolala i předvolební kampaň roku 2006, kde daňová problematika figurovala jako jeden z hlavních bodů většiny volebních programů. I daň z nemovitostí byla často diskutována a občané se tak mohli seznámit se značně protichůdnými názory jednotlivých stran - od požadavků na zachování této daně, přes její modifikaci až k návrhům na její úplné

zrušení. Rovněž výstupní materiál expertní skupiny Ministerstva financí České republiky „Zdanění příjmů a majetku v České republice“ z července 2006 se věnoval přímo i otázce zdaňování nemovitostí. Nejzajímavější a nejaktuálnější je pak celá nová koncepce reformy veřejných financí 2007-2010 a především nový zákon č. 261/2007 Sb., o stabilizaci veřejných rozpočtů, který přináší změny i pro daň z nemovitostí a kterým se tato rigorózní práce též bude zabývat.

Výše uvedené důvody, zajímavost a aktuálnost dané problematiky byly jedním z hlavních motivů pro výběr celospolečensky významného tématu „srovnání právní úpravy zdaňování nemovitostí ve vybraných zemích“ pro tuto rigorózní práci.

Cílem práce je potvrdit hypotézu a zmapovat situaci zdaňování nemovitostí, tedy především definovat daně z nemovitostí a dále zhodnotit současnou situaci v České republice, jakož i srovnat oblast zdaňování nemovitostí v širších mezinárodních souvislostech. Zjištění a vlastní názory na danou problematiku, včetně analýzy možných směrů budoucího vývoje této oblasti, budou následně shrnuty v samostatné, šesté kapitole, i v závěru.

V rigorózní práci jsou, s ohledem na charakter jednotlivých jejích částí, využity některé výzkumné a vědecké metody. Při popisu problematiky daní dominuje metoda deskripce, zatímco stěžejní metodou práce je metoda analýzy, kdy je rozkladem zkoumané problematiky na jednotlivé části usilováno o hlubší poznání souvisejících jevů a procesů. Na základě těchto jednotlivostí jsou vyvozeny obecnější závěry a doporučení, proto své místo v rigorózní práci zaujímá i metoda indukce.

Jako informační zdroje jsou v práci používány publikace o daních, daňových soustavách a zdaňování nemovitostí, dále také pravidelně vycházející odborné časopisy, konferenční materiály, poznatky z přednášek, seminářů a odborných televizních debat, internetové zdroje a další.

Z hlediska obsahu rigorózní práce vychází ze struktury definované výše uvedeným cílem. První kapitola se zabývá vývojem právní úpravy daní a zdaňování nemovitostí, popisuje vývoj daní a jejich význam jako příjmové strany pro státní rozpočet a zaměřuje se na historické kořeny ve Spojených státech amerických, v Evropě, i České republice. Druhá kapitola analyzuje základní pojmy, funkce daní a jejich členění. Dále předkládá srovnání

těchto definic podle současné odborné literatury. Následující kapitoly zahrnují celkem pět hlavních okruhů týkajících se české právní úpravy. Kapitoly třetí a čtvrtá analyzují současné postavení daně z nemovitostí v České republice, a to nejprve obecně - ve vztahu k celé daňové soustavě České republiky. Následně je podroben rozboru přímo dotčený právní předpis, zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů. Kapitola pátá je věnována správě daně z nemovitostí a zákonu č. 337/1992 Sb. o správě daní a poplatků, ve znění pozdějších předpisů. Kapitola šestá identifikuje některé možné varianty budoucího vývoje, sedmá kapitola analyzuje reformu veřejných financí a z toho vyplývající změny pro daň z nemovitostí. Důležitou oblastí, již je v rigorózní práci v rámci poslední, samostatné osmé kapitoly věnován značný prostor, je již zmíněné mezinárodní srovnání právní úpravy, která se zaměřuje na vybrané země - především některé evropské země a dále Spojené státy americké. Závěr je věnován vlastním názorům a doporučením i celkovému shrnutí dané problematiky. Součástí práce je seznam literatury a přílohy.