

## ZÁVĚR

Zdanění nemovitého majetku patří historicky k prvním typům daní. Zachovalo se do současnosti a tvoří prvek daňových soustav i v ekonomicky vyspělých státech. Nemovitosti jsou totiž ideálním předmětem daně. Jsou snadno zjistitelné a daňový únik je kvůli tomu téměř nemožný. Velikostí svého výnosu však není daň z nemovitostí v České republice významná a její správa je poměrně nákladná, proto se často objevují návrhy na zrušení této daně. V době rostoucí globalizace, by se ale důležitost této daně měla spíše zvyšovat. Zdaňování vlastnictví nemovitostí, jako nemobilního základu daně, totiž neumožňuje přesun zdanění do daňového ráje. Proto se přikláním k názoru, že daň z nemovitostí v České republice není potřebné zrušit, ale naopak zvýšit její výnos, který je stabilním příjmem do místních rozpočtů. Daň z nemovitostí je z hlediska příjmů do pokladny obce nejvhodnější daní, protože zdaňuje zdroje a aktivity jednoznačně lokalizované na území obce. Kromě toho motivuje poplatníky k užívání svého majetku a může zdanit příjmy, které unikly zdanění.

Je ale nepochybné, že konstrukce daně z nemovitostí v České republice potřebuje reformu. Zákon č. 261/2007 Sb., o stabilizaci veřejných rozpočtů nezavedl u daně z nemovitostí žádné zásadní změny. Daň z nemovitostí by měla v první řadě přejít na hodnotový systém určování základu daně, jak je tomu ve většině evropských zemí. Aby tento systém nebyl příliš administrativně náročný a nákladný, přimlouvám se k stanovení základu daně podle ceny odhadní. Cenovou mapu by mohla zpracovávat samotná obec, bez účasti znalců, jelikož má nejlepší znalost ohledně cen nemovitostí na svém území.

Výnos daně z nemovitostí by mohlo zvýšit i zrušení některých osvobození, jako jsou osvobození týkající se nemovitostí ve vlastnictví státu nebo novostaveb. Za neoptimalnější považuji převést rozhodování o osvobození těchto nemovitostí na obce, jako nástroj stavební a ekologické politiky.

Neoblíbenost této daně spočívá zejména v tom, že je považována za druhé zdanění téhož příjmu. Vlastnění nemovitosti samo o sobě totiž nepřináší příjem a daň z nemovitostí se tak

musí zaplatit z příjmu ze závislé činnosti nebo z jiných příjmů, které již byly jednou zdaněny. Podnikatelé mají v ČR možnost využít uhrazené majtkové daně ve formě daňově uznatelných výdajů, čímž se diskutovaná duplicita zdanění odstraňuje. Pro nepodnikatele bych viděla obdobné řešení, a sice v uznání zaplacené daně z nemovitostí užívaných pro bydlení a rekreaci jako daňového nákladu proti příjmům ze závislé činnosti.

Pro ospravedlnění této daně nepochybně svědčí princip užitku, podle kterého poplatník přispívá na služby poskytované státem, respektive územními jednotkami, které vedou k uspokojování jeho potřeb a zájmů. Pokud obec investuje získané prostředky do svého rozvoje a zvyšuje tím cenu nemovitostí na trhu, nebude daň poplatníkem vnímána jako nespravedlivá. Poplatník ale musí být o tomto faktu informován, jinak se mu může daň z nemovitostí jevit jako jakási sankce za vlastnění nemovitého majetku. Proto by měl být dle mého názoru v budoucnu kladen větší důraz na transparentnost hospodaření s těmito prostředky.

Další majtkovou daní, která je v poslední době hodně diskutována, je daň z převodu nemovitostí. Zastánci této daně argumentují zejména nesnadností daňového úniku a možnosti zdanit příjmy, které unikly zdanění. Osobně však zastávám opačný názor a jiné řešení než zrušení této daně nepovažuji za vyhovující. Důležitým aspektem spravedlivé a účinné daňové soustavy je míra daňového zatížení. Ta by měla být taková, aby jí poplatníci nepocíťovali jako nespravedlivou. Vzhledem k tomu, že daně neexistují samostatně, ale jsou navzájem provázané, nelze ignorovat fakt, že u daně z převodu nemovitostí jde o opětovné zdanění téhož příjmu. A jelikož u daně z převodu nemovitostí se nejedná o malé částky, nelze na tuto daň nahlížet jinak, než že je nespravedlivá.

To může poplatníky ovlivňovat v jejich ekonomických rozhodnutích anebo vést ke snaze se dani vyhnout. Daň z převodu nemovitostí tedy na rozdíl od daně z nemovitostí, která nabádá poplatníky k využití svého majetku, nestimuluje poplatníky správným směrem. Navíc subjekt povinný k dani, tedy prodávající, má možnost tuto daň skrýt v ceně, za kterou nemovitost prodává. V konečném důsledku má tak tato daň dopad na osobu, která se snaží investovat do vlastního bydlení. A stát by podle mého názoru měl podporovat snahu občanů získat vlastní bydlení a ne jim pořízení bytu či domu zatěžovat daní.

Jsem proto přesvědčená, že tak nemorální a demotivující daň by v daňové soustavě neměla mít místo. Její čistý výnos (výnos mínus administrativní náklady) je kromě toho zanedbatelný a neporovnatelný s negativními dopady, které má na trh s nemovitostmi.