

**UNIVERZITA KARLOVA**

**Právnická fakulta**

**Markéta Filipová**

**Právní úprava daně z nemovitých věcí**

Diplomová práce

Vedoucí diplomové práce: JUDr. Pavlína Vondráčková, Ph. D.

Katedra: Katedra finančního práva a finanční vědy

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu): 08. 07. 2018

Prohlašuji, že jsem předkládanou diplomovou práci vypracovala samostatně, že všechny použité zdroje byly řádně uvedeny a že práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.

Dále prohlašuji, že vlastní text této práce včetně poznámek pod čarou má 131 996 znaků včetně mezer.

V Praze dne 08. 07. 2018

Markéta Filipová

## **Poděkování:**

Děkuji vedoucí mé diplomové práce JUDr. Pavlíně Vondráčkové, Ph. D. za odborné vedení práce, poskytnuté konzultace a užitečné rady při zpracování této diplomové práce.

## Obsah

Úvod .....	1
1 Obecná charakteristika daní .....	3
1.1 Majetkové daně .....	4
1.2 Dělení daní v České republice .....	6
1.3 Prvky daňověprávních vztahů .....	9
1.4 Vývoj inkasa daně z nemovitých věcí .....	10
2 Obecný základ pro úpravu daně z nemovitých věcí .....	12
2.1 Změny související s rekodifikací .....	12
2.2 Zásada superficies solo cedit .....	14
2.3 Daňová spravedlnost a princip užitku .....	15
3 Prvky právní konstrukce daně z pozemků, staveb a jednotek .....	18
3.1 Předmět daně z nemovitých věcí .....	18
3.1.1 Předmět daně z pozemků .....	18
3.1.2 Předmět daně ze staveb a jednotek .....	20
3.2 Subjekt daně z nemovitých věcí .....	21
3.2.1 Subjekt daně z pozemků .....	21
3.2.2 Subjekt daně ze staveb a jednotek .....	23
3.3 Základ daně z nemovitých věcí .....	23
3.3.1 Základ daně z pozemků .....	24
3.3.2 Základ daně ze staveb a jednotek .....	25
3.4 Sazba daně z nemovitých věcí .....	27
3.4.1 Sazba daně z pozemků .....	28
3.4.2 Sazba daně ze staveb a jednotek .....	29
4 Osvobození od daně z nemovitých věcí .....	32
4.1 Osvobození od daně z pozemků .....	32
4.2 Osvobození od daně ze staveb a jednotek .....	33
4.3 Pravomoci obce při osvobození od daně z nemovitých věcí .....	35
5 Stanovení daně z nemovitých věcí za pomoci koeficientů .....	37
5.1 Polohový koeficient .....	37
5.2 Obecní koeficient .....	39
5.3 Místní koeficient .....	39
5.4 De lege ferenda návrhy pro problematiku koeficientů .....	41
6 Správa daně z nemovitých věcí .....	43
6.1 Placení daně z nemovitých věcí .....	44
7 Zdanění transferů nemovitých věcí .....	48
8 Možné změny v české právní úpravě daně z nemovitých věcí .....	51

8.1	Zvýšení daně zatížením nadzemního podlaží .....	51
8.2	Změna základu daně na ad valorem systém.....	52
8.2.1	Nerealizovaná úvaha o dani z nemovitých věcí .....	53
8.2.2	Úvaha nad zdaněním ad valorem .....	54
8.3	Pilotní programy daně z nemovitých věcí v Čínské lidové republice .....	55
	Závěr.....	58
	Seznam použitých zdrojů.....	61
	Seznam použité literatury .....	61
	Seznam použitých internetových zdrojů.....	63
	Seznam použitých právních předpisů .....	66
	Seznam použité judikatury.....	68
	Seznam tabulek a grafů.....	69
	Abstrakt.....	70

# Úvod

Předmětem této práce je daň z nemovitých věcí, která historicky patří mezi nejstarší daňové zatížení obyvatel na území České republiky.<sup>1</sup> Zdaňování je úzce provázáno se státem, který figuruje jako výběřčí a zároveň jako správce daně z nemovitých věcí. S daní z nemovitých věcí se v průběhu života setká téměř každý člověk. Faktem je, že na rozdíl od daně z přidané hodnoty nebo daní z příjmů se s ní poplatníci setkají obvykle pouze v měsíci květnu, kdy jim přijde složenka do poštovní schránky. Nízká frekvence placení daně společně s malou výnosností je možná důvodem, proč dani nevěnuje zákonodárce ani veřejnost tolik pozornosti, kterou by si jistě zasloužila.

Daň z nemovitých věcí se řadí mezi nejneoblíbenější daně, neboť se jedná de facto o druhé zdanění poplatníkovra důchodu. Řešením by mohlo být transparentnější nakládání beneficiáre daně z nemovitých věcí (obce) s jejím výnosem.

Diplomová práce je tvořena 8 kapitolami. Forma této práce je převážně popisná, využívány jsou však i prvky analytické a komparativní. Nejprve se zaměřím na postavení daně z nemovitých věcí v současném daňovém systému České republiky a analýzu platné právní úpravy. Podrobně definuji jednotlivé prvky daně, neboť se domnívám, že bez vřledu do této daňové teorie by vůbec nebylo možné o dani z nemovitých věcí diskutovat. Cílem práce je podrobně představit zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o dani z nemovitých věcí“). Mým záměrem je rovněž nabídnout řešení možné budoucí právní úpravy daně. Po zpracování základních konstrukčních prvků daně se budu zabývat osvobozením od daně, správou daně a komparací výnosu dvou nejznámějších majetkových daní, konkrétně daně z nemovitých věcí a daně z nabytí nemovitých věcí.

Rovněž se budu věnovat analýze, jaké pravomoci mají de lege lata obce v oblasti problematiky daně z nemovitých věcí. Právě tento aspekt nemůže být opomenut, neboť výnos z této daně je výlučným a stabilním příjmem obcí. Obce s výnosem samy disponují. Zejména pro menší obce, jakých je v České republice mnoho, se jedná o nezanedbatelný příjem rozpočtu.

V práci se budu taktéž zaobírat možnou změnou koncepce daně z nemovitých věcí. V závěru vybraných kapitol se zamyslím nad návrhy efektivnějších řešení pro daň z nemovitých věcí. Zejména u daňových koeficientů se domnívám, že je změna více

---

<sup>1</sup> První majetkové daně z pozemků a městských domů se objevily ve 12. století, viz RADVAN, Michal. *Místní daně*. Vyd. 1., Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2012. str. 149. ISBN 978-80-7357-932-6.

než na místě. Předmětem mého zkoumání bude, jak si s právní úpravou daně poradí obce. Na vzorku českých měst, jako jsou Poděbrady, Bechyně nebo Mladá Boleslav, provedu analýzu změn, které obce v rámci svých pravomocí realizovaly v souvislosti s daní z nemovitých věcí. V kapitolách, které se budou věnovat daňovému základu a sazbě daně, představím tyto daňové prvky z matematického pohledu za pomoci obecných vzorců, které reflektují současnou zákonnou úpravu.

Dále bude uveden krátký exkurz do změn, které přinesla rekonstrukce soukromého práva. Právní problematika daní je sice zařazena do oblasti veřejného práva, ale tyto dva světy nelze zpravidla striktně oddělovat. Tento vzhled považuji za vhodný nejen kvůli terminologickým změnám, které rekonstrukce přinesla, ale i z hlediska nové hmotněprávní úpravy. Ještě podrobnější reflexe nejen rekonstrukce úpravy daně z nemovitých věcí by byla přínosná, ale vzhledem ke stanovenému rozsahu práce není reálně možná.

V závěru práce uvedu a zhodnotím zahraniční úpravu daně z nemovitých věcí, která není v českém právním řádu prozatím aplikována. Předlohou budou státy, jakými jsou například Slovenská republika nebo pro nás exotická Čínská lidová republika. Tyto státy jsou vybrány z důvodu odlišného řešení právní úpravy. Výsledkem práce bude shrnutí, zda by se aplikace těchto koncepcí mohla realizovat v České republice.

Vzhledem k právní povaze diplomové práce nebude na daň z nemovitých věcí nahlíženo z ekonomického hlediska. Nicméně pro případy veřejné diskuse o budoucnosti daně nesmí být právě toto hledisko v žádném případě opomenuto. Rovněž zajímavým, ale pro účely této práce ne příliš hodícím se, spatřuji pohled na daň z nemovitých věcí z hlediska ekonomické psychologie.<sup>2</sup>

Tato práce vychází z analýzy odborné české literatury k danému tématu, z vybraných odborných titulů zahraničních autorů, důvodových zpráv, z údajů o dani z nemovitých věcí poskytnutých Ministerstvem financí České republiky a samozřejmě z platných a účinných právních předpisů ke dni 08. 07. 2018.

---

<sup>2</sup> Blíže k ekonomické psychologii viz RIEGEL, Karel. *Ekonomická psychologie*. Vyd. 1., Praha: Grada, 2007, str. 102, ISBN 978-80-247-1185-0.

# 1 Obecná charakteristika daní

Na daně je možné de facto pohlížet jako na multioborové téma. Zajímají nejenom právníky, ekonomy, účetní, ale, a to především, všechny občany. Rovněž je možné konstatovat, že většina občanů naší společnosti má na daňovou problematiku stejný, a sice negativní názor.

Daně jsou zároveň častým předmětem mnoha politických programů. Je pochopitelné, že navýšení je pro poplatníky nežádoucí. Naopak sliby o snižování daňového zatížení můžeme pravidelně spatřovat v předvolebních agitacích, neboť se v mnoha případech jedná o jeden z hlavních faktorů rozhodování voličů, na kterou stranu politického spektra se přikloní.

Abychom mohli dále o daních hovořit, bylo by dobré tento pojem definovat. Česká právní úprava obecnou legální definici pojmu daň přesně nevymezuje, i přestože jde o termín, se kterým velmi často pracuje. Pro úvod do daňové problematiky lze použít všeobecně uznávanou stručnou definici OECD<sup>3</sup>, kterou používá i mnohá odborná literatura<sup>4</sup> znějící takto: *Daň je povinná nenávratná platba do veřejného rozpočtu.*

Tato definice představuje jakýsi pomyslný základ, který může být doplňován o další charakteristiky, jako je například neúčelovost či opakovatelnost.

Je tedy patrné, že pro lepší pochopení pojmu daň je vhodné zaměřit se na její definiční znaky. Nenávratnost platby daně znamená, že daňový subjekt nemá zákonný nárok na vrácení uhrazené daně. S nenávratností daně velmi úzce souvisí i neekvivalentnost daně, kdy poplatník nemá nárok na protihodnotu za splnění své daňové povinnosti. Pokud zákon stanoví povinnost platit daň, platí tak pro všechny vymezené daňové subjekty. Je na poplatníkovi, aby si dával pozor, zda nesplňuje specifickou podmínku například pro osvobození od daně a je tedy možné, aby se platbě daně vyhnul. Jedná se o naplnění římskoprávního pravidla *vigilantibus iura scripta sunt*<sup>5</sup>.

Veřejný rozpočet je množina, do které také patří občanům snad nejpopovědomější státní rozpočet. Vedle státního rozpočtu tento pojem zahrnuje i rozpočty územní nebo rozpočty

---

<sup>3</sup> OECD – Organizace pro mezinárodní koordinaci a rozvoj je sdružení 35 zemí, včetně České republiky (1994). Hlavním cílem této organizace je dlouhodobý ekonomický rozvoj.

<sup>4</sup> KUBÁTOVÁ, Květa. *Daňová teorie: úvod do problematiky*. Vyd. 2., aktualiz. Praha: ASPI, 2009, str. 9. ISBN 978-80-7357-423-9

<sup>5</sup> Zákony jsou psány pro bdělé.



státních fondů.<sup>6</sup> Tato diferenciacie rozpočtů umožňuje zajistit financování veřejných záležitostí účinněji než koncentrace prostředků v jednom rozpočtu.

Zákony, které se zabývají hmotněprávní daňovou úpravou, definují pojem daň vždy pouze pro své účely. Například zákon č. 280/2009 Sb., daňový řád, vykládá pojem „daň“ takto:

*Daní se pro účely tohoto zákona rozumí*

- a) peněžité plnění, které zákon označuje jako daň, clo nebo poplatek,*
- b) peněžité plnění, pokud zákon stanoví, že se při jeho správě postupuje podle tohoto zákona,*
- c) peněžité plnění v rámci dělené správy.<sup>7</sup>*

Daně nejsou jediným příjmem veřejných rozpočtů. Jak už bylo výše zmíněno, druhou významnou kategorií jsou poplatky. Ty se od daní odlišují zejména tím, že za uhrazení poplatku zpravidla nastává protiplnění a rovněž bývá hrazen často nepravidelně. Jako typický příklad může sloužit soudní poplatek. Výnos ze soudního poplatku a z poplatků obecně slouží k financování vyžádané služby. Rozdílně od daní tedy vstupuje subjekt do vztahu s beneficiářem poplatku zpravidla s cílem získat pro svoji osobu užitek. Hranice mezi daní a poplatkem však často není ostře vymezena. Například poplatek za psa je pravidelný a o protiplnění je možné diskutovat. Lze tedy konstatovat, že mnohdy se jedná pouze o teoretické pojmenování.

## **1.1 Majetkové daně**

Majetkové daně představují určité daňové společenství, které postihuje majetek. Postihují nejenom vlastnictví majetku, ale i jeho užívání či nabývání. Za další tradiční kategorii vedle daní majetkového charakteru jsou považovány daně důchodového typu, které postihují příjmy poplatníka. Jako veřejnosti nejznámější důchodové daně lze zmínit daně z příjmů fyzických či právnických osob.

Z historického hlediska podléhá majetek zdanění nejdélejší dobu a nejčastěji. V České republice neobsazují majetkové daně přední místo ve výnosnosti, ale jejich nespornou výhodou je, že jsou stabilní složkou veřejných rozpočtů. Díky veřejným rejstříkům mají daňové subjekty rovněž ztíženou možnost vyhnout se úhradě majetkových

---

<sup>6</sup> MARKOVÁ, Hana a Radim BOHÁČ. *Rozpočtové právo*. Vyd. 1., Praha: C.H. Beck, 2007. str.1. ISBN 978-80-7179-598-8.

<sup>7</sup> § 2 odst. 3 písm. a) zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád.

daní, a proto se u daní tohoto typu často nesetkáváme s daňovými úniky. Lze tvrdit, že zaujímají jakousi doplňkovou funkci a jejich existence je udržována, neboť jsou relativně administrativně nenáročné.

Přesná definice majetkových daní je možná až po vymezení pojmu majetek. Dřívější právní úprava pojem majetek nevymezovala jednotně. Každý předpis si pro své účely vykládal pojem sám.<sup>8</sup>

Roztříštěná úprava byla rekonfigurací sjednocena zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Tento zákon ve svém § 495 výraz majetek popisuje jako *soubor všeho, co osobě patří*. Majetek lze tedy chápat jako soubor aktiv. Pro úplnost lze doplnit, že nová úprava odlišuje a vykládá také výraz jmění. Jde o širší pojem, který zahrnuje souhrn majetku a dluhů.

Podle Pekové<sup>9</sup> představují majetkové daně cenu za veřejné statky. Tím lze rozumět cenu za veřejnou infrastrukturu a další veřejné služby. Poplatník splněním své daňové povinnosti přispívá na své okolí a tím zhodnocuje svůj nemovitý majetek. Vzhledem k výnosnosti majetkových daní na našem území je možné konstatovat, že vybrané finanční prostředky rozhodně nestačí na budování a provoz veřejných statků. Vnímání majetkové daně jako protihodnoty za jiné plnění shledávám jako vhodné a přínosné. Poplatník se tak může s daní lépe ztotožnit. I přestože platba zůstává stále nedobrovolná a povinná, prolomení charakteristických rysů daně v podobě neekvivalentnosti a neúčelovosti přináší pozitivní efekt. Nedomnívám se však, že je administrativně možné plošně vybírat daně na různé účely. Tedy například na veřejnou zeleň, osvětlení atd.

Na majetkové daně nelze nahlížet jako na pojem jednotný. De facto se jedná o soustavu daní, jejichž výnosy plynou do různých veřejných rozpočtů. V nynější úpravě rozlišujeme daň z nemovitých věcí, daň z nabytí nemovitých věcí a daň silniční. Před rokem 2014 zákony rozeznávaly ještě takzvanou trojdaň: daň dědickou, darovací a z převodu nemovitosti.

Z výše uvedeného by bylo možné dovodit, že došlo k jejich úplnému zrušení a například darování je od daně zcela osvobozeno, ale není tomu tak. Dědická a darovací daň byla integrována do zákona o dani z příjmů.<sup>10</sup> Došlo tedy k částečné redukci počtu druhů

---

<sup>8</sup> Majetek vymezoval například zrušený § 6 odst. 1 zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku, který tento pojem vykládal jako věci, pohledávky a jiná práva a penězi ocenitelné jiné hodnoty.

<sup>9</sup> PEKOVÁ, Jitka. *Veřejné finance: úvod do problematiky*. Vyd. 2., přeprac. Praha: Wolters Kluwer, 2014, str. 339, ISBN 80-86395-19-7

<sup>10</sup> Darovací daň, která formálně zanikla, spadá nyní pod § 10 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů. Příjmy, které pocházejí z dědictví jsou podle § 4a zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů od daně osvobozeny. Toto osvobození se dotýká nejenom osob fyzických, ale i právnických.

daní, což lze jistě označit za pozitivní skutečnost, která přispěla ke zjednodušení daňového systému.

## 1.2 Dělení daní v České republice

Třídít daně je možné podle různých hledisek. Nejzákladnější je dělení na daně přímého či nepřímého typu.<sup>11</sup> Toto rozlišení nám pomáhá určit, který subjekt daň zpravidla odvádí. Přímé daně jsou adresné. Specifikují tedy daňový subjekt, kterým bude daň hrazena. Charakteristickým znakem přímých daní je fakt, že poplatník nemůže své daňové břemeno přenést na jiný subjekt. Osoba poplatníka je tedy shodná s osobou plátce daně. Odlíšení těchto dvou subjektů daně se tedy u daní přímého typu neuplatní.

Jak už bylo výše uvedeno, přímé daně můžeme dále dělit do dvou kategorií, důchodového a majetkového typu. Jako důchodovou daň lze uvést daň z příjmů fyzických nebo právnických osob. Do daní majetkového typu je vhodné zařadit právě daň z nemovitých věcí, o které tato práce pojednává.

Daně nepřímého typu jsou neadresné. Daň sice dopadá na poplatníka, ale je odváděna jinou osobou, zvanou plátce. Daně tohoto druhu jsou vybírány ze spotřeby v cenách zboží či služeb. Snad nejznámější nepřímou daní v České republice je daň z přidané hodnoty.

Pro úplnost a přehlednost daňového systému lze doplnit, že nepřímé daně lze rovněž dělit do dvou podkategorií, na daně univerzální a daně selektivní.<sup>12</sup>

Daň z nemovité věci řadíme mezi majetkové daně *in rem*. To znamená, že jejich odvádění je závislé na vlastnictví majetku, a ne na příjmech jednotlivých poplatníků. Doslova se tedy jedná o daně „na věci“. Od daní *in rem* rozlišujeme ještě daně *in personam*, které se vážou k příjmům poplatníků a jsou tedy více propojené s aktuální finanční situací poplatníka.

Kritériem pro zařazení daně může rovněž být okolnost, do kterého rozpočtu plyne daňový výnos. Daně sdílené plynou, jak už je z názvu patrné, do vícero rozpočtů.<sup>13</sup> Například výnos z daně z příjmů fyzických osob je rozdělován hned pro tři rozpočty: státní, krajské a obecní. Naproti tomu stojí daně výlučné, jejichž výnos je příjmem pouze jednoho rozpočtu. Zajímavostí u majetkových daní je, že všechny v České republice používané, jsou výlučné. Daň z nemovitých věcí plyne do obecních rozpočtů dle umístění nemovité věci. Výnos

---

<sup>11</sup> MRKÝVKA, Petr. *Finanční právo a finanční správa*. 2. díl. Vyd. 1, Brno: Masarykova univerzita, 2004, str. 11, ISBN 80-210-3579-X.

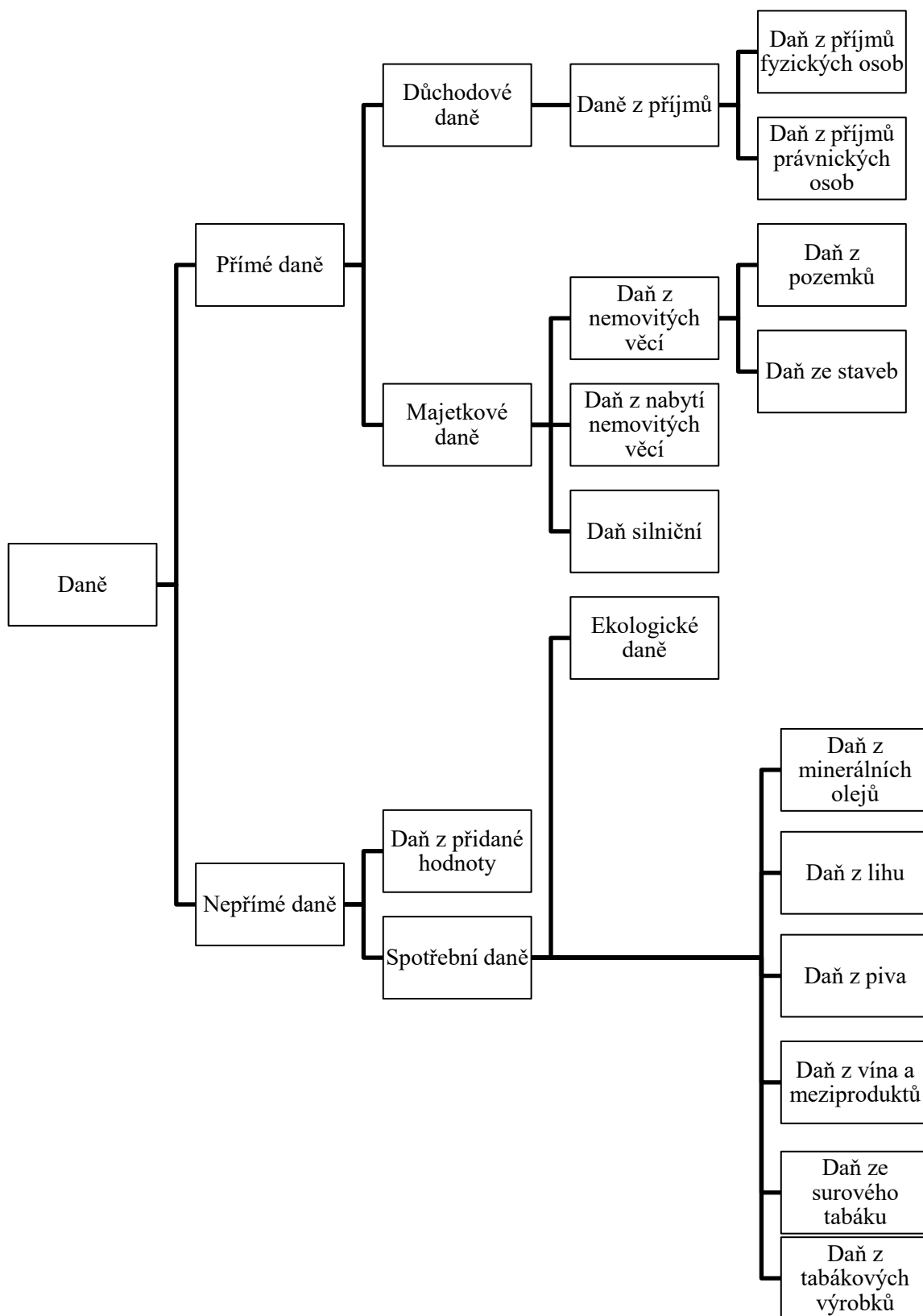
<sup>12</sup> VYBÍRAL, Roman. *Seminář: Systém a prameny daňového práva, daňová soustava, prvky daní*. 16. 10. 2017, [citováno 10. 11. 2017]. Dostupné z: <http://www.financial-law.cz/hlavni-stranka/financni-pravo-vybiral/>

<sup>13</sup> FINANČNÍ SPRÁVA. Schéma rozpočtového určení daní 2018. 2017, [citováno 14. 2. 2018] Dostupné z: [http://www.financnisprava.cz/assets/cs/prilohy/d-kraje-a-obce/Schema\\_rozpocetoveho\\_urceni\\_dani\\_2018.pdf](http://www.financnisprava.cz/assets/cs/prilohy/d-kraje-a-obce/Schema_rozpocetoveho_urceni_dani_2018.pdf)

z daně silniční je příjmem Státního fondu dopravní infrastruktury. Čistě do státního rozpočtu pak směřuje daň z nabytí nemovitých věcí.

Pro přehlednost je vhodné znázornit daňový systém České republiky za pomoci grafu.

Graf č. 1: Daňový systém České republiky



Zdroj: Vytvořeno autorem na základě Michal Radvan, Zdanění nemovitostí v Evropě<sup>14</sup>

<sup>14</sup> RADVAN, Michal. *Zdanění nemovitostí v Evropě*. 1. vyd. Praha: LexisNexis, 2005, s.17, ISBN 80-86920-00-3.

### 1.3 Prvky daňověprávních vztahů

Každý daňověprávní vztah musí obsahovat určité prvky, které tento vztah konkrétně definují. Přesné určení těchto jednotlivých komponentů daně je možné za pomoci jednotlivých daňových zákonů. Rozlišujeme tyto základní konstrukční prvky:<sup>15</sup>

- 1. Subjekt daně** – je osoba, jejíž povinností je daň platit. Za subjekt daně považujeme jejího poplatníka, plátce či ručitele. Poplatník<sup>16</sup> je osoba, která svou daňovou povinnost odvádí přímo. Existují situace, ve kterých neodvádí poplatník daň sám, ale prostřednictvím plátce. Ten daň vybírá nebo sráží poplatníkům a odvádí ji pod vlastní majetkovou odpovědností jejímu správci. Nelze se však domnívat, že by plátce daně byl ve skutečnosti touto daní zatížen. Daňová povinnost stále leží na poplatníkovi a plátce je jen jakýmsi můstkem mezi ním a státem. Stát v tomto veřejnoprávním vztahu figuruje jako druhá strana. Zákon nerozlišuje, zda je subjektem daně fyzická či právnická osoba. Daňové povinnosti podléhají obě, byť mnohdy s určitými rozdíly.<sup>17</sup>
- 2. Předmět daně** – (objekt) je hospodářská skutečnost, díky které může být poplatníkovi uložena daňová povinnost.<sup>18</sup> Tato skutečnost nám dává odpověď na otázku, co budeme danit. Objektem může být příjem, majetek či třeba jednání daňového subjektu. Většina daní prozrazuje svůj předmět už ve svém názvu. Je tedy po objektu pojmenovaná. Přispívá to přehlednosti daňového systému a všeobecnému povědomí o tom, co bude předmětem daně. Poplatník už tedy dle názvu může rozpoznat, zda bude případně podléhat dani. U daně ze staveb je jasné, že předmětem daně bude stavba, u daně z jednotek bude předmětem jednotka.<sup>19</sup>
- 3. Daňový základ** – stanoví kvantitu objektu daně.<sup>20</sup> Rozlišujeme dvě kategorie základů, hodnotový (valorický) a pevný (jednotkový). Hodnotový základ

---

<sup>15</sup> BAKEŠ, Milan; KARFÍKOVÁ, Marie; KOTÁB, Petr; MARKOVÁ, Hana a kolektiv. *Finanční právo*. Vyd. 6. Praha: Nakladatelství C.H. Beck, 2012, str. 159. ISBN 978-80-7400-440-7.

<sup>16</sup> Pojem poplatník a plátce vymezoval zrušený § 6 zákona č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků. V nynější právní úpravě tyto pojmy nenalezneme zákonodárcem vymezené, byť je oba velmi často používá.

<sup>17</sup> Sazba daně z příjmu fyzických osob je 19 % dle § 21 odst. 1 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, přičemž sazba daně z příjmu fyzických osob je zpravidla 15 %, dle § 16 odst. 1 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů.

<sup>18</sup> BAKEŠ, Milan; KARFÍKOVÁ, Marie; KOTÁB, Petr; MARKOVÁ, Hana a kolektiv. *Finanční právo*. Vyd. 6. Praha: Nakladatelství C.H. Beck, 2012, str. 160. ISBN 978-80-7400-440-7.

<sup>19</sup> Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá. Viz § 1159 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>20</sup> MRKÝVKA, Petr. *Finanční právo a finanční správa*. 2. díl. Vyd. 1, Brno: Masarykova univerzita, 2004, str. 9, ISBN 80-210-3579-X.

pro výpočet daně je obvykle vyjádřen za pomoci peněžních jednotek. Tento typ základu se uplatní například u daně z příjmu nebo u daně z nabytí nemovitých věcí. Pevný základ pro výpočet daně není určen peněžními jednotkami, ale prostorově a obsahově například v m<sup>3</sup>, hl. Pevný základ je využíván zejména u silničních daní nebo u daní spotřebních. U daně z nemovitých věcí nalezneme jak valorický, tak jednotkový základ. Nutno podotknout, že kořeny naší právní úpravy leží blíže k jednotkovému základu. Dále o valorickém základu viz kapitola 8.2.

4. **Daňová sazba** – je měřítko k určení výše daně z daňového základu.<sup>21</sup> Obvykle rozlišujeme sazbu pevnou a sazbu poměrnou.
5. **Splatnost daně** – vyjadřuje okamžik, kdy má být daňová povinnost splněna. Některé zákony stanoví dobu splatnosti daně přesným datem, jiné umožňují splnit daňovou povinnost ve stanovené lhůtě. Nesplněním této povinnosti vzniká povinnost odvozená, tedy sekundární. Tou může být například zaplacení penále za opožděné daňové tvrzení (přiznání). Daň nemusí být uhrazena vždy jednorázově, ale je možné splnit povinnost prostřednictvím záloh či splátek.

Někteří autoři<sup>22</sup> doplňují základní konstrukční prvky daně ještě například o výpočet daně, zdaňovací období a rozpočtové určení daně.

Vedle výše uvedených prvků, které jsou pro daň existenčně důležité, rozlišujeme i další fakultativní náležitosti daně. Mezi ně můžeme zařadit například slevy na dani, daňové zvýhodnění, osvobození od daně či daněproště minimum.

## 1.4 Vývoj inkasa daně z nemovitých věcí

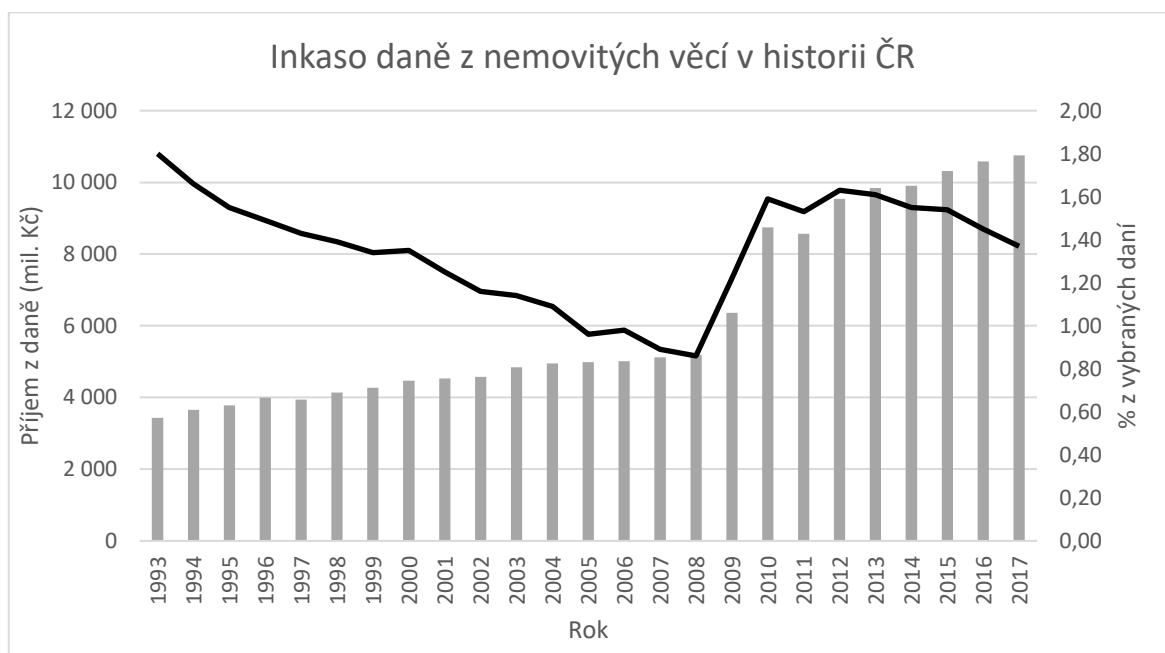
Jak již vyplývá z výše uvedeného textu, daň z nemovitých věcí výlučně plyne do obecních rozpočtů. Následující graf slouží k vytvoření představy o tom, v jaké výši se pohybuje inkaso daně v průběhu jednotlivých let od vzniku České republiky v roce 1993.

---

<sup>21</sup> BAKEŠ, Milan; KARFÍKOVÁ, Marie; KOTÁB, Petr; MARKOVÁ, Hana a kolektiv. *Finanční právo*. Vyd. 6. Praha: Nakladatelství C.H. Beck, 2012, str. 160. ISBN 978-80-7400-440-7.

<sup>22</sup> BOHÁČ, Radim. *Seminář: Obecná část daňového práva procesního I*. 9. 10. 2017, [citováno 21. 2. 2018]. Dostupné z: <http://www.radimbohac.cz/zimni-semester-2017/danove-pravo-procesni>

Graf č. 2: Inkaso daně z nemovitých věcí v historii ČR



Zdroj: Finanční správa České republiky<sup>23</sup>

Sloupcový graf zobrazuje hodnoty výnosu daně z nemovitých věcí za každý jednotlivý rok v milionech Kč. Vyhodnocením grafu je možné dovodit, že z dlouhodobého hlediska je zaznamenán stálý nárůst absolutní částky vybrané v jednotlivých letech. Křivka se vztahuje k vedlejší (pravé) svislé ose a zobrazuje procentuální vývoj poměru výnosu daně z nemovitých věcí k celkovému výnosu z daní za příslušný rok. Průběh křivky napovídá, že s ekonomickým růstem vzrůstá i celkový výnos z daní, a to výrazněji než výnos z daně z nemovitých věcí. V průběhu let tak, s výjimkou mezi lety 2008 a 2010, vidíme pozvolný pokles podílu zmíněné daně na celkovém výnosu. Obecně můžeme shrnout, že se tento podíl pohybuje mezi 0,8 a 1,8 %, což je hodnota vedoucí k zamyšlení, zda je nutné takovou daň uplatňovat.

<sup>23</sup> FINANČNÍ SPRÁVA. Vývoj inkasa vybraných daní v ČR v letech 1993-2017. 2018, Dostupné z: <http://www.financnisprava.cz/cs/dane/analyzy-a-statistiky/udaje-z-vyberu-dani>



## 2 Obecný základ pro úpravu daně z nemovitých věcí

Na povinnost daňové úhrady pamatuje již ústavní zákon č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod (dále jen „Listina“), která je těžištěm českého právního řádu, když ve svém článku 11 odst. 5 upravuje problematiku větou: *Daně a poplatky lze ukládat jen na základě zákona.*

Jedná se speciální ustanovení, neboť obecný rámec pro ukládání povinností nalezneme v článku 4 odst. 1 Listiny. Zákonodárce tímto zaručil, že správní orgány či orgány místní samosprávy nemohou svévolně zavádět či rušit daňové povinnosti. Každá daň nebo poplatek musí tedy nutně mít zákonný podklad. Jedná se o obecnou úpravu, kterou konkretizují jednotlivé daňové zákony.

Základním zákonem pro úpravu daně z nemovitých věcí je zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů. Tento zákon nabyl účinnosti dne 1. ledna 1993.

Přestože je daň z nemovitých věcí vybírána ve většině zemích Evropské unie, není úprava této daně sjednocena.<sup>24</sup> Rozhodováním o výši daně z nemovitých věcí se nezabývá EU, ale obvykle tak činí vláda příslušného státu. Přímé daně jsou ve výlučné kompetenci jednotlivých členských států. U daně z přidané hodnoty a u spotřebních daní se členské státy domluvily na harmonizaci předpisů a minimálních sazeb, aby bylo zabráněno přeshraničnímu narušování hospodářské soutěže mezi jednotlivými členskými státy.<sup>25</sup>

Novelizace zákona o dani z nemovitých věcí se dají počítat již na desítky, základní úprava daňověprávních prvků však zůstává bez větších změn. Za zmínku stojí změny, které přineslo Zákonné opatření Senátu č. 344/2013 Sb., o změně daňových zákonů v souvislosti s rekodifikací soukromého práva a o změně některých zákonů.

### 2.1 Změny související s rekodifikací

Před rokem 2014 byla daň z nemovitostí<sup>26</sup> tvořena daní z pozemků a daní ze staveb. Po rekodifikaci soukromého práva bylo nutné uvést daňové předpisy do souladu s novou právní úpravou. Změnu terminologického rázu postihl právě název majetkové daně, o které

---

<sup>24</sup> Na Maltě nemovitě věci zdanění nepodléhají. Blíže viz RADVAN, Michal. *Zdanění majetku v Evropě*. Vyd. 1., Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2007, str. 15, ISBN 978-80-7179-563-6.

<sup>25</sup> EVROPSKÁ UNIE. *EU podle oblastí – Daně*. 2015, Dostupné z: [https://europa.eu/european-union/topics/taxation\\_cs](https://europa.eu/european-union/topics/taxation_cs)

<sup>26</sup> Označení daně z nemovitých věcí před rokem 2014

tato práce pojednává. Dřívější daň z nemovitostí nahradil nový termín daň z nemovitých věcí. Důvodem je nahrazení termínu nemovitost na pojem nemovitá věc.<sup>27</sup>

Změny věcného rázu nejsou pouze technické, ale vnášejí do systému nové i nové prvky. Podle důvodové zprávy Ministerstva financí<sup>28</sup> lze věcné změny dělit na ty, které rekodifikace soukromého práva přímo vyvolává a na změny, které zákonodárce zamýšlel včlenit do právní úpravy a nyní se mu naskytla vhodná příležitost a nejsou tedy přímo vycházející z rekodifikace práva. Zákonodárce měl rovněž příhodnou chvíli pro jazykové úpravy rekodifikovaných částí právního řádu.

Jako příklad změny provedené rekodifikací je vhodné zmínit institut svěřenského fondu<sup>29</sup>, který se dotkl nejen daně z nemovitých věcí, ale prakticky i všech ostatních daní. Zákon o dani z nemovitých věcí totiž výslovně jmenuje tento fond jako poplatníka daně. Svěřenský správce následně dodržuje povinnosti jako vlastník nemovité věci. Podává příznání k dani a, co je snad pro daňového správce to nejdůležitější, daň řádně platí.

Další, pro účely daně z nemovitých věcí zajímavou změnu, vnesla rekodifikace do samotné skladby daně. Hned první paragraf zákona o dani z nemovitých věcí prodělal změnu. Dříve se daň skládala z daně z pozemků a daně ze staveb. Po rekodifikaci bylo nutné promítnout právní úpravu jednotek do daně z nemovitých věcí, a proto nyní rozlišujeme daň z pozemků a daň ze staveb a jednotek.

Jak je patrné z výše uvedeného, změna soukromého práva ovlivnila i právo veřejné. V tomto případě právo daňové potažmo finanční. Nelze tedy striktně odlišovat tyto dva sektory práva. Lze však podotknout, že poplatník nemusel změny vyvolané rekodifikací vůbec zaznamenat, neboť výrazně neovlivnily jeho daňovou povinnost.

Zrušení zákona o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí<sup>30</sup> považujeme za změnu nepřímou související s rekodifikací. Tato změna integrovala daň dědickou a darovací do zákona o dani z příjmů a daň z převodu nemovitosti byla nahrazena daní z nabytí nemovitých věcí.<sup>31</sup> Lze tedy konstatovat, že došlo ke stejné terminologické

---

<sup>27</sup> Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li zákon, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá. Viz § 498 odst.1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>28</sup> MINISTERSTVO FINANCÍ ČR. Ministerstvo financí předložilo Poslanecké sněmovně ČR návrh zákona o změně daňových zákonů. 2013, [citováno 26. 6. 2018]. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/dane/danova-a-celni-legislativa/2013/ministerstvo-financi-predlozilo-poslanec-12011>

<sup>29</sup> Svěřenský fond je chápán jako soubor majetku vyčleněný za určitým účelem z majetku zakladatele. Takový majetek spravuje svěřenský správce ve prospěch obmyšlené osoby. Blíže viz § 1448–1474 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>30</sup> Zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí.

<sup>31</sup> Zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí.

změně jako u daně z nemovitých věcí, která byla dříve známá pod pojmem daň z nemovitosti.

## 2.2 Zásada *superficies solo cedit*

Historický důvod, proč je daň z nemovitých věcí rozdělena na dvě části, nalezneme v právní úpravě civilního práva před rekodifikací. Kdy § 119 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, vymezoval nemovitosti jako stavby a pozemky, které jsou spojeny se zemí pevným základem. Toto rozdělení reflektovalo situace, kdy poplatník daně z pozemků a daně ze staveb nebyl jedna a tatáž osoba.

Nová úprava zavedla právu již známou římskoprávní zásadu *superficies solo cedit*, v důsledku které se stavby staly součástí pozemku.<sup>32</sup> Tato zásada byla aplikována automaticky v případech, kdy vlastník pozemku a stavby byl v den nabytí účinnosti nového občanského zákoníku jedna a ta samá osoba. Superficiální zásada tedy nebyla použita automaticky ve všech případech. Existují totiž stavby, které se nestaly součástí pozemku samočinně. Zákon v těchto situacích přiznává pro vlastníka pozemku, na němž je stavba zřízena, předkupní právo. Toto právo je reciproční povahy. Vlastník stavby má tedy zároveň předkupní právo na pozemek.<sup>33</sup>

Pro účely daně z nemovitých věcí lze konstatovat, že nedochází k uplatnění výše uvedené zásady.<sup>34</sup> Daň je i nadále upravena ve dvou samostatných oddílech – daň z pozemků a daň ze staveb a jednotek.

Domnívám se, že kdyby, a jak je ideálně předpokládáno, byli vlastníci pozemků, staveb a jednotek sjednoceni, bylo by dobré zachovat daň jako dvousložkovou. Snadněji by totiž reflektovala počet nadzemních podlaží budovy, či to, zda slouží k ekonomické činnosti poplatníků daně. Sjednocení do jedné pozemkové daně tak, aby byl zachován princip spravedlnosti, se mi s ohledem na diferenciaci dění na pozemku zdá zcela nereálné. Jako možnou však lze považovat jednosložkovou daň v případech přistoupení zákonodárce na změnu stanovení základu daně na hodnotový (ad valorem). Blíže viz samostatná kapitola 8.2.2.

---

<sup>32</sup> § 506 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>33</sup> § 3056 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>34</sup> Viz RADVAN, Michal. *Daně a správa daní*. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, Právnická fakulta, 2015. str. 54. Edice učebnice Právnické fakulty MU, sv. č. 503. ISBN 978-80-210-7746-1.

## 2.3 Daňová spravedlnost a princip užitku

Při hledání odpovědi na otázku, zda je daň z nemovitých věcí spravedlivá, lze často narazit na princip užitku. Jedná se o to, zda poplatníkovi přináší splnění jeho daňové povinnosti nějaký užitek.<sup>35</sup> Odpověď na tuto otázku je jednoznačně ano. V okolí nemovité věci je zpravidla dopravní infrastruktura, veřejná zeleň atd., které je potřeba pravidelně udržovat. Zmínit je možné rovněž veřejné osvětlení či kanalizace, jejichž pořízení je možné díky finančním prostředkům z veřejných rozpočtů. Užitek pro poplatníka je tedy znatelný, byť není přesně měřitelný. Ad absurdum, bychom mohli například u staveb nacházejících se v obcích, uvažovat o tom, že okolní infrastruktura je stejně důležitá jako samotné vlastnictví nemovité věci.

Jistým nedostatkem je podle Markové<sup>36</sup> neexistující vztah mezi velikostí domu a počtem jeho obyvatel nebo četností využívání infrastruktury jednotlivými poplatníky. Je tedy patrné, že ne všechny subjekty mají z veřejných statků stejný prospěch, a tím se snižuje úroveň daňové spravedlnosti.

Pro zákonodárce by však zjišťování užitku jednotlivých poplatníků a následné stanovení výměry daně bylo velice nákladné až nereálné. Přesto lze ale tvrdit, že absolutní daňová spravedlnost by byla dosažena zkoumáním situace každého jednotlivého poplatníka.

Daně z nemovitých věcí můžeme tedy vnímat jako formu kolektivního investování do svého okolí. Pokud daňoví poplatníci tuto myšlenku přijmou, věřím, že se veřejné mínění o dani posune významně k lepšímu. Pomoci k takovému vnímání daně dozajisté mohou obce svým aktivním přístupem a zveřejňováním informací o tom, které statky byly za výnosy z daně z nemovitých věcí pořízeny. Vhodným a moderním prostředkem ke zveřejňování informací o využití výnosu z daně z nemovitých věcí pro poplatníky, potažmo všechny obyvatele obce, se jeví v současné době populární sociální sítě.

Nepopiratelný prvek spravedlnosti vůči ostatním poplatníkům vnáší do současné zákonné úpravy institut poplatku za zhodnocení stavebního pozemku možností jeho připojení na stavbu vodovodu nebo kanalizace podle § 10c zákona o místních poplatcích.<sup>37</sup> Výši poplatku stanoví zpravidla obec, a to prostřednictvím obecně závazné vyhlášky. Díky tomuto finančnímu příspěvku je možné doplnit veřejné rozpočty o tolik potřebné finanční

---

<sup>35</sup> Blíže RADVAN, Michal. *Zdanění majetku v Evropě*. 1. vyd. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2007, str. 37. ISBN 978-80-7179-563-6.

<sup>36</sup> MARKOVÁ, Hana. *Daň z nemovitostí (Důvody její existence, perspektivy, mezinárodní srovnání)*. 10. 12. 2003, [citováno 24. 6. 2018]. Dostupné z: <http://www.dvs.cz/clanek.asp?id=5745480>

<sup>37</sup> § 10c zákona č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích.

prostředky. Poplatek jako náhrada nákladů, které vynaložily obce na výše zmíněnou veřejnou infrastrukturu.

Jak už z názvu tohoto místního poplatku vyplývá, je vybírán pouze za možnost připojení ke stavbě vodovodu nebo kanalizace. Tato úprava se může jevit jako nedostatečná, neboť obec typicky zhodnotí stavební pozemek i přivedením místní komunikace nebo stavbou veřejného osvětlení. Někteří autoři odborné literatury<sup>38</sup> proto vyjadřují myšlenku zabývat se znovuzavedením infrastrukturní daně. Tato daň by souhrnně řešila otázku celkového zhodnocení stavebního pozemku.

Výše zmíněný poplatek v praxi doplňuje na akademické půdě diskutovaný finanční příspěvek na vybudování inženýrských sítí. Jedná se o v podstatě dobrovolný příspěvek na vybudování veřejné infrastruktury. Pro obce plní tento příspěvek fiskální funkci, neboť je díky němu schopná financovat infrastrukturu. Investor ve své podstatě vkládá finanční prostředky do zhodnocení vlastní nemovité věci. Jedná se o oboustranně prospěšné jednání. Pro svoji šíři je nutné důsledně odlišovat příspěvek od poplatku za napojení na vodovod a kanalizaci.

Otázkou, zda je možné, aby obec s investory sjednala výše uvedený příspěvek se zabýval i Nejvyšší soud ve svém rozsudku ze dne 28. 2. 2013, sp. zn. 33 Cdo 3225/2011. Závěrem soudu byla skutečnost, že příspěvek je možné sjednat, neboť toto sjednání není v rozporu se zákonem. Vzájemná dohoda obcí a vlastníků pozemků, kteří chtějí vylepšit a zhodnotit své okolí, je tedy možná. Vznikne tedy platný právní závazek mezi obcí a vlastníkem pozemku.

Nejvyšší soud ČR rovněž vykládá, že v případě místních poplatků je obec nositelem veřejné moci, a může tedy autoritativně ukládat povinnosti prostřednictvím obecně závazné vyhlášky. Tyto vyhlášky musí být v souladu se zákonem a povinnosti mohou být ukládány pouze na základě zmocnění zákona.<sup>39</sup> V soukromoprávních vztazích, jako je právě tento mezi obcí a investorem, vystupuje obec jako právnická osoba a nemá nadřazené (autoritativní) postavení. Lze tedy hovořit o rovnoprávnosti mezi smluvními stranami. Obec může zpravidla uzavřít jakoukoliv smlouvu, která není zákonem zakázána. Vzájemnou dohodou stran vzniká platný závazek investora zaplatit dohodnutý příspěvek a závazek obce poskytnout předem sjednané protiplnění.<sup>40</sup>

---

<sup>38</sup> RADVAN, Michal. *Místní daně*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2012. str. 128. ISBN 978-80-7357-932-6.

<sup>39</sup> Čl. 4 odst. 1 Ústavní zákon č. 2/1993 Sb., listina základních práv a svobod.

<sup>40</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 1. 9. 2015, sp. zn. 33 Cdo 2809/2013.

Domnívám se, že tento příspěvek je výhodný pro obě strany a vzhledem k současnému trendu suburbanizace<sup>41</sup> nutný. Obecní rozpočty by ale neměly příliš doplácet na touhy svých obyvatel po životě na předměstí.

---

<sup>41</sup> Suburbanizace je pojem označující proces zvětšování rozlohy města. Jedná se o přesun obyvatel, funkcí a aktivit z jádrových oblastí měst do okolních oblastí. Blíže viz OUŘEDNÍČEK, Martin. Suburbanizace. 2011, [citováno 30. 6. 2018]. Dostupné z: <http://www.suburbanizace.cz/projekt.htm>

## 3 Prvky právní konstrukce daně z pozemků, staveb a jednotek

### 3.1 Předmět daně z nemovitých věcí

Předmět daně tvoří jeden ze základních prvků daňověprávních vztahů. Jedná se o termín finančněprávní teorie. De iure tvoří předmět daně z nemovitých věcí pozemky, stavby a jednotky, které se nachází na území České republiky. Občanství poplatníka není pro účely této daně rozhodující. Cizinci, kteří vlastní nemovitou věc na území ČR, platí tedy daň podle českého práva, naopak pokud vlastní český občan nemovitou věc v zahraničí, hradí svou daňovou povinnost tam. Odborná literatura hovoří o zásadě, že předmětem zdanění nemovitých věcí je pouze nemovitý majetek, který se nachází na území toho kterého státu.<sup>42</sup>

Zdanění majetku je pro stát obecně velmi výhodné. Vzhledem k tomu, že díky veřejným rejstříkům lze snadno dohledat vlastníka nemovité věci a také k tomu, že tato daň nevykazuje tolik možností úniku jako třeba daň příjmové. Vítaným pomocníkem při určení předmětu daně je katastr nemovitostí, jenž je regulován zákonem č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (dále jen „katastrální zákon“). Tento zákon je rovněž nápomocný k definování některých termínů používaných zákonem o dani z nemovitých věcí.

Je nutno rozlišovat skutečnost, kdy pozemek, stavba či jednotka není vůbec předmětem daňověprávního vztahu, od skutečnosti, kdy je předmět daně pouze osvobozen od jejích úhrad. Přičemž osvobození může být pouze dočasného charakteru, například na určitý počet let, zatímco charakter *non-objektu* je vždy trvalý. Zřetelným rozdílem je také okolnost, že předmět daně stanoví pouze zákonodárce, zatímco osvobození od daně může ve výjimečných případech stanovit obec prostřednictvím obecně závazné vyhlášky.

Lze však konstatovat, že poplatníci si rozdíl mezi výše uvedenými definičními pojmy nevšimnou. Rozhodující je pro ně otázka, zda mají či nemají uhrazovací povinnost.

Pro účely této práce budou popsány náležitosti konstrukce daně pro každý prvek daňověprávních vztahů zvlášť.

#### 3.1.1 Předmět daně z pozemků

Dani z pozemků podléhají zpravidla všechny pozemky na území České republiky evidované v katastru nemovitostí. Katastrální zákon ve svém § 2 odst. 1 písm. a) vymezuje definici pojmu pozemek jako: „část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí

---

<sup>42</sup> RADVAN, Michal. *Zdanění majetku v Evropě*. 1. vyd. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2007, str. 114. ISBN 978-80-7179-563-6.

*územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem nebo územním rozhodnutím.*“

Zákon o dani z nemovitých věcí rovněž ve svém § 2 odst. 2 podává negativní výčet pozemků, které jsou vyjmuty z předmětu daně. I přestože se níže uvedené pozemky nacházejí na území České republiky, nejsou vzhledem k jejich obecně prospěšné, ekologické a jiné funkci předmětem zdanění. Předmětem daně z pozemků nejsou:

***a) pozemky zastavěné zdanitelnými stavbami v rozsahu zastavěné plochy těchto staveb.***

V tomto písmenu vyjadřuje zákonodárce svůj zájem na zamezení současného zdanění pozemků a staveb. Neexistence této normy by pro poplatníka znamenala podrobení se dvojímu zdanění. Pro subjekt daně je tato situace kvalifikována jako nežádoucí. Ustanovení tedy není k tíži poplatníka, ba naopak k jeho prospěchu. Při stanovení předmětu daně de facto odečítáme půdorys stavby od výměry celého pozemku vlastníka.

***b) lesní pozemky, na nichž se nacházejí lesy ochranné a lesy zvláštního určení.***

Kategorizaci lesů nalezneme v § 6 a následujících zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně některých zákonů (lesní zákon). Přičemž ochranné lesy jsou obecně lesy na mimořádně nepříznivých stanovištích či lesy vysokohorského charakteru. Zvláštnímu určení slouží ty lesy, které se nacházejí v pásmech hygienické ochrany vodních zdrojů I. stupně nebo plní funkci při zlepšování životního prostředí. Vedle výše uvedených dále kategorizuje zákon ještě lesy pod vlivem imisí a lesy hospodářské. Hospodářské lesy, jak už vyplývá z jejich názvu, jsou běžně používané k ekonomickým činnostem poplatníků. Není tedy důvod, proč by neměly být předmětem pozemkové daně a podléhají daňové povinnosti.

***c) pozemky, které jsou vodní plochou s výjimkou rybníků sloužících k intenzivnímu a průmyslovému chovu ryb.***

Předmětem pozemkové daně nejsou pozemky, na kterých se nachází vodní plochy. Opětovnou výjimkou jsou vodní plochy sloužící k hospodářským účelům – podnikání s chovem ryb.

***d) pozemky určené pro obranu České republiky.***

U pozemků určených pro obranu není rozhodující, zda se jedná o pozemek ve vlastnictví soukromém či ve vlastnictví státu. Zřetel je kladen pouze na obrannou funkci pozemku.<sup>43</sup>

---

<sup>43</sup> Právní úpravu poskytuje zákon č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky.



*e) pozemky v rozsahu odpovídajícím výši spoluvlastnických podílů na nich, které jsou součástí zdanitelných jednotek v budově bytového domu.*

Pozemky náležející k jednotce nejsou předmětem daně. Tato úprava byla zvolena z důvodu usnadnění administrativního zatížení. Pokud však pozemek přesahuje zastavěnou plochu stavby rozdělené na jednotky, použije se pro stanovení podlahové plochy zvýšený daňový koeficient (1,22).

### **3.1.2 Předmět daně ze staveb a jednotek**

Předmět daně lze poměrně jasně formulovat – jsou jím stavby a jednotky nalézající se na území České republiky. Zákon o dani z nemovitých věcí nedefinuje některé důležité termíny pro výklad ustanovení o předmětu daně ze staveb a jednotek, ale odkazuje poplatníka na vymezení v ostatních zákonech. Zejména se jedná o zákony katastrální a stavební.

Před rekonstrukcí občanského zákoníku dani ze staveb podléhaly takové stavby, které měly povahu nemovitosti dle občanského zákoníku. Stavba nesplňující tuto podmínku nebyla předmětem daně z nemovitostí. Nález Ústavního soudu toto vnímání stavby potvrzoval a ve svém nálezu konstatoval, že „*Pojem stavby je jednoznačně spojen s pojmem nemovitosti, tedy věci nemovité. Jak známo, věci nemovité vymezuje občanský zákoník.*“<sup>44</sup>

Vzhledem ke změně charakteru stavby ze samostatné nemovité věci na součást pozemku nelze aplikovat k určení předmětu daně ze staveb a jednotek občanský zákoník. Nynější právní úprava si vypomáhá odkazem na katastrální zákon, přičemž prohlašuje, že předmětem daně je budova definovaná právě tímto zákonem.<sup>45</sup> Budovou se v § 2 písm. l) rozumí nadzemní stavba, která je spojená se zemí pevným základem, a je rovněž prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.

Pro úplnost lze dodat, že druhým typem stavby, a tedy předmětem daně, se rozumí i dokončená nebo užívaná inženýrská stavba, která je uvedena v příloze č. 1 zákona o dani z nemovitých věcí. Jedná se o taxativně vyjmenovaný seznam čítající například věže pro vysílání, vysoké pece nebo pro komíny pro energetiku.

Předmětem daně, jak už vyplývá z názvu daně, jsou rovněž zdanitelné jednotky, které se nachází na území České republiky. Rozlišujeme dvojí vymezení pojmu jednotka – podle

---

<sup>44</sup> Nález Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 529/05, ze dne 19. 6. 2007.

<sup>45</sup> NOVOTNÁ, Monika; KOUBOVSKÝ, Petr. *Zákon o dani z nemovitých věcí*. Komentář § 7. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2015, 144 s. ISBN 978-80-7552-002-9.

občanského zákoníku a zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů.<sup>46</sup> Stavby, ve kterých jsou jednotky umístěny, však samy o sobě předmětem daně nejsou.

Pro účely zařazení stavby a jednotky jako předmětu daně je důležitý momentální stav nemovité věci. Rozestavěná stavba či jednotka není předmětem daně ze staveb. Tím se stane až v momentu, kdy je podle § 119 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“), způsobilá k užívání. Poplatník však není daně zproštěn. Během výstavby hradí pozemkovou daň. Poté, co stavební úřad užívání nemovité věci povolí, započne vlastník pravidelnou úhradu daně ze staveb či jednotek. Je třeba si uvědomit, že faktické nepoužívání stavby či jednotky neznamena vyjmutí z předmětu daně. I z nevyužívaných nemovitých věcí je daň zpravidla vyměřována.

## **3.2 Subjekt daně z nemovitých věcí**

Subjekt daně je termínem finančněprávní teorie, zákonem je zpravidla označován jako poplatník. Subjektem daně z nemovitých věcí je v České republice vlastník pozemku, stavby či jednotky evidovaný jako vlastník v katastru nemovitostí. Rozhodujícím datem je stav k 1. lednu příslušného zdaňovacího období. Kdo je k tomuto datu zapsán jako vlastník, má závazek platit daň. Takový subjekt podléhá povinnosti podat daňové přiznání k dani z nemovitých věcí a následně v pravidelných cyklech daň platit. Jedná se o poměrně logickou a jednoduchou právní úpravu, přičemž daň je vyměřována dopředu za zdaňovací rok.

### **3.2.1 Subjekt daně z pozemků**

Subjektem daně z pozemků je zpravidla vlastník pozemku. V případě zdanitelných pozemků ve vlastnictví České republiky je poplatník vymezen v § 3 odst. 2 písm. a) zákona o dani z nemovitých věcí. Je jím organizační složka státu, státní příspěvková organizace, státní fond, státní podnik či právnická osoba, která má právo na základě výpůjčky užívat pozemek podle zvláštního předpisu.<sup>47</sup> Vyjmenovaní poplatníci zpravidla mají právo s pozemkem hospodařit.

Taxativní výčet zákona dále doplňuje úpravu o další specifické případy. Poplatníkem pozemkové daně rovněž mohou být fondy (svěřenský, podílový, obhospodařovaný penzijní společnosti) nebo stavebníci, v případě pozemku zatíženého právem stavby.

---

<sup>46</sup> Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů byl zrušen k 1. 1. 2014. Právní vztahy jednotek vymezených zákonem o vlastnictví bytů se však nadále řídí tímto zákonem.

<sup>47</sup> Právní vztahy výpůjčky majetku České republiky řeší zákon č. 1/2007 Sb., kterým se upravují některé užívací vztahy k majetku České republiky.

Ne vždy je nutně poplatníkem vlastník zdanitelného pozemku, ač by se na první pohled mohlo zdát, že jde o pravidlo. Poplatníkem může být namísto vlastníka nájemce nebo pachtýř<sup>48</sup>, který má právo pozemek užívat. Poplatníkem je vždy u pozemků, které jsou v katastru nemovitostí evidovány zjednodušeným způsobem. Typicky se jedná o pozemky lesního a zemědělského typu jejichž hranice nejsou v terénu znatelné. Evidence pozemků zjednodušeným způsobem bude postupným obnovováním katastrálního operátu<sup>49</sup> zanikat. Nájemce je potom dále poplatníkem daně, pokud se jedná o pozemky, se kterými hospodaří Státní pozemkový úřad nebo Správa státních hmotných rezerv. Posledním zákonem uvedeným případem, kdy daň hradí nájemce, je skutečnost, kdy se jedná o pozemek převedený na základě rozhodnutí o privatizaci na Ministerstvo financí.

Pro úplnost dodávám, že poplatníkem daně z pozemků může být výjimečně i uživatel pozemku. „*Uživatel je poplatníkem daně z pozemků v případě, že vlastník pozemku není znám.*“ Často je na vině nedostatečná identifikace vlastníka pozemku nebo skutečnost, že vlastník není v katastru vůbec evidován. Podle Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových většina chyb v evidenci nemovitostí vznikla před rokem 1989. Katastrální zákon přitom upravuje pro vlastníky povinnost udržovat údaje evidované v katastrálním rejstříku ve shodě se skutečností. Úřady jsou nyní oprávněny odstraňovat pouze zjevné chyby, které našly v zápisech. Věcné chyby mohou katastrální úřady napravovat pouze na podnět osoby oprávněné, tedy vlastníka. Pokud se oprávněné osoby nepřihlásí do 31. 12. 2023, majetek přejde na stát, protože uplyne lhůta daná občanským zákoníkem. Po tomto termínu bude nutné vlastnický nárok dokázat pravomocným soudním rozhodnutím.<sup>50</sup>

Lze tedy konstatovat, že nájemci, pachtýři a uživatelé pozemků budou digitalizací a identifikací vlastníků jako poplatníci daně z pozemku zcela vypuštěni. Nepochybnou výhodou bude zpřehlednění a současné administrativní usnadnění právní úpravy, kterou jistě ocení jak daňové subjekty, tak i příslušní správci daně.

---

<sup>48</sup> Pachtýř má na rozdíl od nájemce ještě právo požívací. To znamená, že z ní může brát užitky. Právní úpravu poskytuje občanské právo v § 2332 a následujícím zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>49</sup> Obnovou katastrálního operátu se dle § 40 katastrálního zákona rozumí vyhotovení nového souboru geodetických informací a nového souboru popisných informací v elektronické podobě. Obnovu operátu zahajuje katastrální úřad bez návrhu.

<sup>50</sup> ÚŘAD PRO ZASTUPOVÁNÍ STÁTU VE VĚCECH MAJETKOVÝCH. Často kladené otázky. 2011, Dostupné z: <https://www.uzsvm.cz/casto-kladene-otazky-2170-0-85/>

### **3.2.2 Subjekt daně ze staveb a jednotek**

Zákon definuje poplatníka daně ze staveb a jednotek až na drobné výjimky stejně jako u pozemkové daně. Subjektem je opět zpravidla vlastník zdanitelné stavby či jednotky. V situacích, ve kterých není stavba samostatnou nemovitou věcí, využívá zákon o dani z nemovitých věcí fikce, podle které je stavba nemovitá věc, jejímž vlastníkem je osoba, která vlastní nemovitou věc (pozemek), jehož je tato stavba součástí. Tuto úpravu bylo nutné provést z důvodu znovuzavedení zásady superficies solo cedit občanským zákoníkem.

Právní úprava poplatníků daně ze staveb a jednotek ve vlastnictví České republiky a zákonem specifikovaných fondů je totožná jako u výše uvedené konstrukce poplatníka pozemkové daně. Stejná právní konstrukce je použita i v situacích, kdy je poplatníkem daně nájemce či pachtýř. Jedná se o případy zdanitelných staveb s výjimkou obytných domů a zdanitelných jednotek zahrnující nebytový prostor odlišný od sklepa nebo komory. Povinnost platit daň přechází pouze v případech, kdy se stavbou či jednotkou, která je předmětem nájmu, hospodaří Státní pozemkový úřad, Správa státních hmotných rezerv nebo pokud byly převedeny na Ministerstvo financí rozhodnutím o privatizaci.

V návaznosti na výše uvedené je vhodné doplnit úpravu o vymezení poplatníků daně ze staveb a jednotek, které se nacházejí ve spoluvlastnictví. Zákon o dani z nemovitých věcí poskytuje ve svém § 13 poměrně stručnou úpravu. Poplatníci jsou povinni plnit daňovou povinnost společně a nerozdílně, pokud jsou spoluvlastníci nemovité věci nebo pokud není možné určit na nemovité věci jejich podíl. Charakteristickým případem situace, kdy není možné určit podíl na nemovité věci je, jestliže se nachází ve společném jmění manželů. Hovoříme tedy o takzvané solidární daňové povinnosti.<sup>51</sup> Daňové přiznání je oprávněn podat libovolný spoluvlastník, který je poté považován za společného zástupce spoluvlastníků.

Daňové přiznání je možné podat spoluvlastníkem i pouze za jeho určitý spoluvlastnický podíl. Každý další spoluvlastník musí poté učinit za svůj vlastnický podíl na nemovité věci stejně. Jelikož je úprava spoluvlastnictví zařazena ve společných ustanoveních zákona, je možné ji aplikovat rovněž na pozemkovou daň.

### **3.3 Základ daně z nemovitých věcí**

Daně z nemovitých věcí je možné třídit podle vztahu daňové sazby k základu daně. Obecně rozlišujeme daně, jejichž základ je jednotkový, hodnotový nebo stanovený

---

<sup>51</sup> Problematika solidární povinnosti je blíže upravena § 1872 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

bez jakéhokoliv vztahu ke zdaňovanému základu. V České republice je podle platného zákona užíván jednotkový daňový systém doplněný o prvky systému hodnotového.

Jednotkové daně, často také nazývané termínem specifické, jsou stanoveny dle množství jednotek daňového základu či podle množství jednotek charakteristické vlastnosti v daňovém základu.<sup>52</sup> Tento systém není administrativně příliš náročný a významným pozitivem je i jeho relativní finanční nenákladnost. Nejvíce diskutovaným negativem je však daňová nespravedlnost, kterou do systému vnáší, jelikož nereflektuje hodnotu nemovité věci. Zákodárce zvolil jednotkovou úpravu u většiny pozemků a staveb. Jako základ daně se v těchto případech bere zastavěná plocha v m<sup>2</sup>.

U hodnotových daní je základ daně určen podle peněžitých jednotek. Tato úprava není u daně z nemovitých věcí v České republice příliš rozšířeně využívána. V českém právním systému však existují daně, jejichž základ je vždy stanoven jako hodnotový. Do této kategorie patří zejména daně z příjmů fyzických a právnických osob. Pro úpravu daně z nemovitých věcí se však jedná jen o doplňkový prvek, neboť specifický základ je u úpravy daně z nemovitých věcí více frekventovaný. Hodnotový základ je také někdy vyjadřován latinským termínem ad valorem. Více viz kapitola 8.2.2.

### 3.3.1 Základ daně z pozemků

De lege lata je u pozemků, které se nachází na území České republiky, rozdělen základ daně zákonem o dani z nemovitých věcí do tří skupin. První dvě skupiny níže uvedených pozemků spojuje stanovení základu daně podle hodnoty pozemku. Třetí skupina určuje základ daně specificky, v tomto případě v m<sup>2</sup>.

- 1. skupina** definuje základ daně u takzvaně zemědělských pozemků, jakými jsou orné půdy, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady a trvalé travní porosty. Základ daně je v těchto případech cena půdy, která se vypočítá jako součin reálné výměry pozemku a průměrnou cenou pozemku za 1 m<sup>2</sup>. Průměrnou cenu stanoví vyhláška Ministerstva zemědělství.<sup>53</sup>

$$\text{Základ daně [Kč]} = \text{Výměra pozemku [m}^2\text{]} * \text{Průměr ceny půdy [Kč/m}^2\text{]}$$

- 2. skupina** upravuje základ daně rovněž jako valorický a řeší daňový základ pro pozemky, které mají charakter hospodářských lesů a rybníků s intenzivním

---

<sup>52</sup> KUBÁTOVÁ, Květa. *Daňová teorie: úvod do problematiky*. Vyd. 2., aktualiz. Praha: ASPI, 2009, str. 32. ISBN 978-80-7357-423-9

<sup>53</sup> Vyhláška č. 298/2014 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků.

a průmyslovým chovem ryb. Základem daně je cena pozemku vyjádřená v peněžních jednotkách. Poplatník obligatorně volí ze dvou metod určení základu. Správce daně tedy finanční úřad nemá v tomto případě žádnou pravomoc zasahovat do výběru a subjekt daně tak zpravidla volí metodu pro něj finančně i administrativně výhodnější. Základem daně tedy může být buď cena pozemku, která je zjištěna dle platných cenových předpisů k 1. lednu příslušného zdaňovacího období, nebo součin skutečné výměry pozemku a pevně stanovené částky 3,80 Kč.

$$\text{Základ daně [Kč]} = \text{Cena pozemku [Kč]}$$

*nebo*

$$\text{Základ daně [Kč]} = 3,80 \text{ [Kč/m}^2\text{]} * \text{Výměra pozemku [m}^2\text{]}$$

**3. skupina** upravuje základ daně z ostatních pozemků výše neuvedených. Jedná se například o stavební pozemky či o zastavěné plochy a nádvoří. Zákonodárce zvolil pro tuto úpravu odlišný způsob pro stanovení základu pozemkové daně. Ten je zpravidla určen jako specifický a je jím skutečná výměra pozemku v m<sup>2</sup>, zjištěná vždy k 1. lednu příslušného zdaňovacího období.

$$\text{Základ daně [m}^2\text{]} = \text{Skutečná výměra pozemku [m}^2\text{]}$$

### 3.3.2 Základ daně ze staveb a jednotek

Základ daně ze staveb a jednotek je na rozdíl od daně z pozemků striktně specifický – vyjádřený v měrných jednotkách. Pro účely daně ze staveb a jednotek se měrnou jednotkou rozumí výměra zastavěné plochy v m<sup>2</sup>. Rozhodný je vždy stav zastavěné plochy k 1. lednu příslušného zdaňovacího období. Pro účely daně z nemovitých věcí se použije definice zastavěné plochy dle stavebního zákona.<sup>54</sup>

Základ daně ze staveb je tedy prostý:

$$\text{Základ daně [m}^2\text{]} = \text{Výměra zastavěné plochy [m}^2\text{]}$$

Pro stanovení základu daně ze staveb a jednotek zvolil zákonodárce metodu s využitím dvou variant koeficientů. Jedná se o relativně novou úpravu, která byla včleněna změnou zákona o dani z nemovitých věcí v souvislosti s rekonstrukcí civilního práva.

---

<sup>54</sup> Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravouhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. Více viz § 2 odst. 7 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon.

Úprava reflektuje vymezení pojmu jednotka v občanském zákoníku.<sup>55</sup> Pozemek je nyní součástí jednotky a není předmětem pozemkové daně. Pro jednotky je základem daně upravená podlahová plocha. Tou se rozumí součin výměry podlahové plochy v m<sup>2</sup> a příslušného koeficientu:

- koeficient 1,22 zohledňuje existenci pozemku, který je součástí jednotky a přesahuje zastavěnou plochu nebo situace, ve kterých je vlastník jednotky rovněž spoluvlastníkem pozemku, který je užíván ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek. Vyšší koeficient reflektuje skutečnost, že pozemek, který přesahuje zastavěnou plochu, je vyňat z předmětu pozemkové daně;
- koeficient 1,20 se použije ve všech ostatních případech.

Základem daně ze staveb a jednotek je tedy v případě jednotky:

$$\text{Základ daně [m}^2\text{]} = \text{Výměra podlahové plochy [m}^2\text{]} * \text{Koeficient [-]}$$

Typicky se koeficient 1,22 aplikuje v případě vnitrobloků či předzahrádek, které jsou ve spoluvlastnictví vlastníků zdanitelných jednotek. Pozemek totiž přesahuje zastavěnou plochu budovy bytového domu. Jeho užívání je obvykle spojeno s běžným chodem domu. Zpravidla na takovém přečnávajícím prostoru nalezneme popelnice, sušáky na prádlo či lavičky. Povinností každého subjektu je podat daňové přiznání a v něm zvolit koeficient, který odpovídá jeho situaci. Domnívám se však, že výše výsledné daně není příliš diferencovaná. Rozdíl pro poplatníka mnohdy činí pouze koruny, maximálně desetikoruny za příslušné zdaňovací období, které je pro účely daně z nemovitých věcí kalendářní rok. De lege ferenda by tedy bylo možné uvažovat o vyšším rozdílu mezi hodnotou výše uvedených koeficientů.

Důvodová zpráva<sup>56</sup> k novelizaci § 10 odst. 3 písm. a) zákonem č. 23/2015 Sb., kterým se mění zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů, poukazuje na rozdíl v právní úpravě koeficientů u pozemků, které jsou či nejsou veřejně přístupné. Aplikace vyššího koeficientu (1,22) se použije tehdy, pokud pozemek není veřejnosti přístupný a využívají ho tedy jen vlastníci jednotek, a to společně. Nižší koeficient (1,20) se uplatní v případech, kdy je předmětný pozemek přístupný pro veřejnost a vstup je

---

<sup>55</sup> § 1159 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>56</sup> POSLANECKÁ SNĚMOVNA PARLAMENTU ČESKÉ REPUBLIKY. Sněmovní tisk 292/0, část č. 1/4, Novela z. o dani z nemovitých věcí. 2015, Dostupné z: <https://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?O=7&CT=292&CT1=0>

umožněn prakticky pro každého. Posouzení, zda jde o pozemek, který spadá do kategorie veřejně přístupných prostor, je nutné u jednotlivých případů vždy individuálně.

Pro úplnost popisu právní úpravy stanovení základu daně u jednotek je nutné poznamenat, že do výměry podlahové plochy jednotky se zpravidla nezapočítává podlahová plocha všech společných částí domu, na kterých má vlastník jednotky spoluvlastnický podíl. Chodby domu či schodiště nebudou mít pro poplatníkův výpočet daně ze staveb a jednotek žádný význam.

### 3.4 Sazba daně z nemovitých věcí

Sazba daně představuje jeden ze základních prvků daňověprávních vztahů. Pro účely daně z nemovitých věcí je existence sazby daně nezbytná, neboť bez sazby by nebylo vůbec možné daň vyměřit. Za pomoci daňové sazby je možné ze základu daně vypočítat výslednou daň.

Obecný vzorec pro výpočet daně z nemovitých věcí:

$$\text{Daň} = \text{Daňový základ} * \text{Daňová sazba}$$

Zpravidla rozlišujeme mezi sazbou pevnou a poměrnou. Pevná sazba daně je stanovena pevnou částkou. Není závislá na hodnotě základu daně, který bývá obvykle vyjádřen v peněžních jednotkách. Pro českou úpravu daně z nemovitých věcí je tento typ sazby velmi frekventovaný. Zákodárce zvolil pevnou sazbu například u daně ze staveb, kdy pro budovy obytných domů stanovuje sazbu daně pro zastavěnou plochu 2 Kč za m<sup>2</sup>. Přičemž základ daně je metr čtvereční a sazba dvě koruny české.

Lze však konstatovat, že negativem použití pevné sazby je nereflexování skutečné hodnoty nemovité věci. Opomenutím hodnoty pozemku, stavby či jednotky mohou nastat odůvodněné pochybnosti, zda je výše uvedená úprava v souladu s principy spravedlivého zdanění.

Poměrná sazba daně je vyjádřená zásadně procentuálně. Tento druh sazby je využíván v případech, kdy je základ daně vyjádřen v peněžních jednotkách. S tímto typem sazby je poplatník velmi dobře obeznámen z české i světové právní úpravy příjmových daní, pro které je použití poměrné sazby charakteristické. U daně z nemovitých věcí je poměrný druh sazby využíván u zemědělských pozemků, jakými jsou kupříkladu chmelnice, vinice či ovocné sady.



### 3.4.1 Sazba daně z pozemků

Zákon o dani z nemovitých věcí používá u pozemků sazbu pevnou i poměrnou – lineární. Označení lineární znamená, že se z různých základů se bere vždy stejné procento.<sup>57</sup> Tedy z ovocného sadu, jehož základem daně je 100 000 Kč, je sazba daně 0,75 %. Stejná sazba je i v případě, že základ daně ovocného sadu je 1 000 000 Kč.

Pro přehlednost právní úpravy sazby daně z pozemků je nejvhodnější znázornění pomocí uvedených tabulek:

Tabulka č. 1: Poměrná sazba daně ze zemědělských pozemků

Typ pozemku	Sazba daně
orná půda, chmelnice, vlnice, zahrady, ovocné sady	0,75 %
trvalé travní porosty, hospodářské lesy a rybníky s intenzivním a průmyslovým chovem ryb	0,25 %

Tabulka č. 2: Pevná sazba daně z ostatních pozemků

Ostatní pozemky	Sazba daně za 1 m <sup>2</sup>
zpevněné plochy užívané k podnikání sloužící pro zemědělskou prvovýrobu, lesní a vodní hospodářství	1,00 Kč
zpevněné plochy užívané k podnikání sloužící pro průmysl, stavebnictví, dopravu, energetiku, ostatní zemědělskou výrobu a druhy podnikání	5,00 Kč
stavební pozemky	2,00 Kč
ostatní plochy	0,20 Kč
zastavěné plochy a nádvoří	0,20 Kč

Zdroj: Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů<sup>58</sup>

Výpočet výsledné daně není pro poplatníka tak jednoduchý, jak by se na první pohled mohlo zdát. Sazba daně může být zvýšena kupříkladu o polohový koeficient, který jsou určeny dle zákona o dani z nemovitých věcí. V pravomoci obce je poté tento koeficient lehce zvýšit nebo snížit, a to prostřednictvím obecně závazné vyhlášky. Co ale zákon přiznává pouze obcím a jejich vyhláškám, je stanovení místního koeficientu. Výsledná daň je

<sup>57</sup> Blíže viz BAKEŠ, Milan; KARFÍKOVÁ, Marie; KOTÁB, Petr; MARKOVÁ, Hana a kolektiv. *Finanční právo*. Vyd. 6. Praha: Nakladatelství C.H. Beck, 2012, str. 161. ISBN 978-80-7400-440-7.

<sup>58</sup> § 6 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí.

pak určena součinem daně poplatníka za každý jednotlivý druh pozemku a místním koeficientem v pevné výši. Více viz samostatná kapitola 5.3.

### 3.4.2 Sazba daně ze staveb a jednotek

Výběr sazby daně ze staveb a jednotek zákonodárce značně usnadnil. Zpravidla je používána jen sazba pevná. Pro vlastníka nemovité věci je důležité zařadit stavby či jednotky pod správnou kategorii. Česká právní úprava totiž používá jinou výši sazby pro obytné domy (2 Kč) a jinou například u budov pro rodinnou rekreaci (6 Kč). Typy staveb a jednotek jsou definovány v níže uvedené tabulce.

Jako problematické vnímám posouzení budov rodinných domů<sup>59</sup>, které slouží pro rodinnou rekreaci. Uplatní se u nich vyšší sazba daně, neboť neslouží k trvalému bydlení, ale k rekreačním a volnočasovým účelům. Rozhodující pro stanovení sazby daně je faktické užívání nemovité věci.<sup>60</sup> Funkci budovy do daňového přiznání administrativně zaznamenává poplatník daně samostatně. Domnívám se, že správce daně z nemovitých věcí, tedy finanční úřad, nemá reálnou šanci zjistit, zda poplatník úmyslně neuvedl pro něj nižší sazbu za rodinný dům sloužící k trvalému bydlení. Ne všechny budovy jsou totiž v katastru nemovitostí označené jako stavby sloužící pro rekreaci.

U otázky daně z nemovitých věcí v souvislosti s rekreací je vhodné upozornit na dosud právem opomenutou problematiku jednotek. Zákonodárce přiznává vyšší sazbu daně (6 Kč) pouze budovám, ne však jednotkám. Na území České republiky přitom nalezneme místa jako je třeba Špindlerův Mlýn, kde jistě značné množství jednotek slouží k rodinné rekreaci. Domnívám se, že tato problematika by se mohla dotknout nejenom lyžařských středisek, lázeňských měst, ale prakticky všech měst, kde má poplatník jednotku, která slouží k jeho volnočasové rekreaci.

De lege ferenda lze doporučit obdobnou právní úpravu, jakou zákonodárce využil u staveb a jednotek, které slouží k ekonomické činnosti poplatníků, tedy k podnikání. Zákon o dani z nemovitých věcí ve svém § 11 odst. 1 písm. d) zdařile definuje předmět zvýšené sazby daně, která se uplatní právě u nemovitých věcí, které slouží k podnikatelským účelům. Za hlavní ve výše uvedeném paragrafu vnímám přesné terminologické vymezení, které výslovně zmiňuje nejen stavby, ale i jednotky. Co se budoucí úpravy týče, spatřuji daňové zatížení jednotek sloužících k rekreaci jako administrativně a ekonomicky nepříliš náročné řešení, které však nebude u poplatníků populární. Zároveň pro správce daně bude ještě

---

<sup>59</sup> § 2 písm. a) bod 2. vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

<sup>60</sup> Rozsudek Nejvyššího správního soudu sp. zn. 2 Afs 153/2014-71, ze dne 15.3.2016.

obtížnější určit, k jakému účelu jednotka slouží. Úprava by tedy spíše morálně apelovala na poplatníky k pravdivému vyplnění daňového přiznání.

Pojmem „budov k rekreaci“ se rovněž zabýval a definici lépe vymezil Krajský soud v Hradci Králové ve svém rozhodnutí ze dne 31. 10. 1996, sp. zn. 30 Ca 237/96, kde vysvětluje existenci staveb, které neslouží ani k rekreaci ani k trvalému bydlení: „Zákonodárce jistě zcela úmyslně nepoužil termín "nesloužící k trvalému bydlení", neboť je nepochybně mnoho případů, kdy dům sice neslouží k trvalému bydlení, ale zároveň neslouží ani k individuální rekreaci. Z logiky tohoto ustanovení pak jednoznačně vyplývá, že vyšší sazbou daně lze zatížit pouze ty rodinné domy, které mají stejné využití jako stavby pro individuální rekreaci.“<sup>61</sup>

Postihnout vyšší sazbou tedy de lege lata nelze budovy, které jsou využívány například v souvislosti s migrací na pracovním trhu.

Vzhledem k rozdělení staveb a jednotek do více typů, které mají různé sazby daně, lze považovat za nepřehlednější znázornění v tabulce:

Tabulka č. 3: Typy staveb a jednotek a jim příslušná výše daňové sazby

Typ stavby a jednotky	Sazba daně za 1 m <sup>2</sup>
budova obytného domu	2,00 Kč
ostatní budovy, které tvoří příslušenství obytného domu a jejich výměra přesahuje 16 m <sup>2</sup>	2,00 Kč
budovy pro rodinnou rekreaci a budovy rodinného domu sloužící pro rodinnou rekreaci	6,00 Kč
budovy plnící doplňkovou funkci k budovám sloužícím pro rodinnou rekreaci	2,00 Kč
garáže, které jsou vystavěné odděleně od obytných domů	8,00 Kč
zdanitelné stavby či jednotky sloužící k podnikání v zemědělské prvovýrobě, lesním nebo vodním hospodářství	2,00 Kč
zdanitelné stavby či jednotky sloužící k podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice nebo ostatní zemědělské výrobě	10,00 Kč
zdanitelné stavby či jednotky sloužící k ostatním druhům podnikání	10,00 Kč
ostatní zdanitelné stavby	6,00 Kč
ostatní zdanitelné jednotky	2,00 Kč

Zdroj: Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů<sup>62</sup>

<sup>61</sup> Rozhodnutí Krajského soudu v Hradci Králové sp. zn. 30 Ca 237/96, ze dne 31. 10. 1996.

<sup>62</sup> § 11 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí.

U staveb, které jsou taxativně vyjmenovány zákonem<sup>63</sup>, se sazba daně za 1 m<sup>2</sup> zpravidla zvyšuje o 0,75 Kč za každé další jednotlivé nadzemní podlaží. Podmínkou však je, že plocha nadzemního podlaží musí přesahovat více než dvě třetiny zastavěné plochy. Výjimku tvoří stavby sloužící k podnikání. Sazba 0,75 Kč za 1 m<sup>2</sup> zůstává stále stejná, mění se ale poměr zastavěné plochy nadzemního podlaží a to tak, že pro zvýšení sazby stačí pouze jedna třetina zastavěné plochy.

Velmi podobnou úpravu sazby daně z nemovitých věcí za nadzemní podlaží lze pozorovat i na Slovensku.<sup>64</sup> Zákon však neupravuje, že by nadzemní podlaží muselo přesahovat určitý poměr zastavěné plochy. Podle mého názoru je tato varianta zdařilejší, přispívá totiž k zjednodušení daňové správy, neboť neposkytuje odchylku pro obecné pravidlo: zvýšená sazba daně → každé nadzemní podlaží.

---

<sup>63</sup> Navýšení základní sazby daně podléhají budovy obytných domů a budovy tvořící jejich příslušenství, budovy pro rodinnou rekreaci a budovy rodinných domů využívaných pro rodinnou rekreaci včetně doplňkových budov, garáže, ostatní stavby a stavby určené k podnikatelským účelům. Více viz zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí.

<sup>64</sup> § 12a odst. 2 zákona č. 582/2004 Z. z., o miestnych daniach a poplatku za komunálne odpady.

## 4 Osvobození od daně z nemovitých věcí

Osvobození od daně se řadí mezi korekční daňové prvky. Ty obvykle zajímají poplatníky daně, kteří jsou jejími subjekty. Korekční prvky umožní buď daň vůbec neplatit nebo alespoň na dani ušetřit. Jediným korekčním prvkem v České republice, používaným pro úpravu daně z nemovitých věcí, je osvobození od daně. Někdy toto osvobození plyne přímo ze zákonné úpravy a poplatník není povinen se k dani přiznávat, ale většinou musí poplatník svůj nárok na osvobození od daně uplatnit podáním daňového přiznání a tím se zprostit povinnosti daň zaplatit.<sup>65</sup>

Daňová teorie rozlišuje i další korekční prvky v české právní úpravě daně z nemovitých věcí nepoužívané například: daňové zvýhodnění, daňové odpočty nebo slevy na dani. Zákonodárce tedy mohl volit z různých variant korekčních daňových prvků.

### 4.1 Osvobození od daně z pozemků

Skutečnost, že ne všechny pozemky jsou předmětem daně, je již popsána výše. Existuje ale varianta, že pozemek je předmětem daně, ale je od daně osvobozen. Taxativní výčet osvobození od pozemkové daně nalezneme v § 4 zákona o dani z nemovitých věcí.<sup>66</sup>

Osvobození od daně můžeme rozlišovat dle délky trvání na dočasné a trvalé. Příkladem pozemků, které jsou od daně trvale osvobozeny, jsou pozemky ve vlastnictví státu, krajů a obcí. Recipročně (vzájemně) jsou trvale od daně osvobozeny pozemky užívané diplomatickými zástupci, konzuly a jinými osobami, které požívají diplomatických a konzulárních výsad a imunit. Lze konstatovat, že tato úprava je pro stát vzhledem ke stanovení daně jednotkově vcelku výhodná. Stát by totiž kvůli systému ad valorem ve značném počtu států zaplatil na dani víc, než by získal do veřejného rozpočtu. Nemovité věci se totiž obvykle zdaňují podle státu, na jehož území se nalézají. Nelze opomenout ani značné ulehčení administrativní zátěže, které vzájemné osvobození pozemků užívaných pro diplomatické účely přináší.

Právní úprava dále trvale osvobozuje od daně pozemky, které plní funkce celoskupinových zájmů a které slouží například školám, knihovnám či hřbitovům.

Dočasné osvobození od daně často souvisí s celospolečenskými zájmy. Jedním z takových je zájem na získání nových pracovních míst a příliv finančních prostředků do veřejných rozpočtů. Výše uvedené veřejné zájmy lze realizovat prostřednictvím

---

<sup>65</sup> BAKEŠ, Milan; KARFÍKOVÁ, Marie; KOTÁB, Petr; MARKOVÁ, Hana a kolektiv. *Finanční právo*. Vyd. 6. Praha: Nakladatelství C.H. Beck, 2012, str. 221. ISBN 978-80-7400-440-7.

<sup>66</sup> § 4 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí.

investičních pobídek. Jedná se o hospodářský nástroj státní politiky, který může vyvolat zájem investorů o investici na našem území. Tyto pobídky jsou mnohdy poskytovány pouze na dobu dočasnou. Tato relativní novinka pro oblast daně z nemovitých věcí byla zavedena do české právní úpravy v roce 2015 novelou zákona č. 72/2000 Sb., o investičních pobídkách. Díky této novele lze pozemek ve zvýhodněných průmyslových zónách osvobodit od daně z pozemků na dobu ne delší než 5 let. Osvobození je možné poskytnout nejen úplně, ale i částečně. Výši částečného osvobození určí obec procentuelně. Výběr zvýhodněných zón je navrhován Ministerstvem průmyslu a obchodu, přičemž konečné rozhodnutí náleží vládě. Opomenuty při rozhodování však nejsou ani obce, jelikož jde o jejich výlučný příjem, o který by v souvislosti s investiční pobídkou přišly. Proto osvobození bude poskytnuto pouze s jejich souhlasem, který vyjádří prostřednictvím obecně závazné vyhlášky.

Dle mého názoru je jedná o vstřícný krok, který lze označit za vcelku pozitivní. Za zvážení však stojí, zda osvobození od pozemkové daně v maximální délce 5 let je pro investora vzhledem k výši daně z nemovitých věcí v České republice dostatečně motivační. Nedomnívám se, že by toto osvobození mělo rozhodující vliv na investování na našem území, může však být v některých případech pomyslným jazýčkem na vahách. Pro investora, který ještě není rozhodnutý, jsou podle zákona o investičních pobídkách<sup>67</sup> i lukrativnější instituty, jako jsou slevy na daních z příjmů nebo hmotné podpory poskytované investorům.<sup>68</sup>

## 4.2 Osvobození od daně ze staveb a jednotek

Téměř shodnou strukturu osvobození od daně, jaká je použita pro osvobození od pozemkové daně, můžeme pozorovat u zdanitelných staveb a jednotek. Vlastnictví staveb a jednotek státem, krajem i obcemi je opět od daně zcela osvobozeno. Reflektovány jsou opět také veřejné, skupinové, sociální i ekologické zájmy. Právní úpravu rovněž řeší taxativní výčet tentokrát v § 9 odst. 1 zákona o dani z nemovitých věcí.

Pro poplatníky je dozajista zajímavou skutečností, že se mohou aktivně přičinit a splnit podmínky pro osvobození od daně. Přičemž stavbu a jednotku mohou využívat k libovolným účelům, nikoliv pouze k těm veřejně prospěšným. Zákon totiž dává poplatníkům variantu chovat se ekologicky a přejít z vytápění pevnými palivy na systémy, které využívají obnovitelné energie jako je energie sluneční, biomasy či větrná. U biomasy

---

<sup>67</sup> Zákon č. 72/2000 Sb., o investičních pobídkách

<sup>68</sup> Hmotné podpory na vytváření nových pracovních míst, podpora rekvalifikace nebo školení zaměstnanců, podpora pořízení dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku pro strategickou investiční akci.

je přitom stanovena zpříšňující podmínka, že nesmí jít o její přímé spalování. Důvodová zpráva<sup>69</sup> vysvětluje, že toto pravidlo je inkorporováno z důvodu, že při spalování biomasy vznikají zplodiny, zejména nežádoucí sloučeniny dusíku. Osvobození od daně není trvalé, ale může být stanoveno nejdéle na dobu 5 let.

Takovéto chování nemusí být pro poplatníka jen ekologické, ale i ekonomické. Především ekonomický faktor je většinou pro poplatníka rozhodující a dostatečně motivační. De facto samotné osvobození od daně není vzhledem k nákladům na ekologické řešení příliš stimulační. Například tepelná čerpadla, která slouží jako náhrada za vytápění elektřinou či tuhými palivy, mají pořizovací cenu bez instalace zhruba 200 000 Kč. Program Ministerstva životního prostředí nazvaný „Nová zelená úsporám“, spravovaný Státním fondem životního prostředí České republiky, proto přichází s finanční podporou ekologických řešení vytápění, která jsou energeticky úsporná a méně závadná pro stav ovzduší. Dotační programy umožňují refundaci až 50 % řádně doložených způsobilých fixních výdajů.<sup>70</sup> Nejedná se tedy právě u výše zmíněných tepelných čerpadel o zanedbatelnou částku. Poplatník přitom rovněž ušetří při následném používání čerpadla v průběhu let.

Věřím, že spojení osvobození od daně s možností získání dotace přesvědčí poplatníky, aby alespoň uvažovali o změně vytápění. Nicméně se domnívám, že dotace je primární motivační faktor, neboť o možnosti daňového osvobození poplatníci zpravidla nejsou informováni. Poplatníkům rovněž stěžuje situaci to, že na osvobození od daně existuje právní nárok, ale musí ho uplatnit prostřednictvím podání daňového přiznání. Mnozí tak svou neznalostí o daňovou část zvýhodnění přijdou.

Rozdílnou úpravu osvobození od daně zvolil zákonodárce u osob s průkazem ZTP a průkazem ZTP/P.<sup>71</sup> Zatímco od daně z pozemků nejsou osvobozeny, u staveb a jednotek je tomu ve zvláštních případech jinak. Osvobozeny jsou stavby a jednotky, jejichž vlastníci jsou držitelé výše uvedených průkazů, ale jen v zákonem uvedených situacích. Nehledě na průkaz zdravotního postižení je důležitá ještě sociální situace poplatníka. Pokud je poplatník držitelem průkazu a zároveň pobírá příspěvek na živobytí nebo je s pobírající

---

<sup>69</sup> POSLANECKÁ SNĚMOVNA PARLAMENTU ČESKÉ REPUBLIKY. Sněmovní tisk 292/0, část č. 1/4, Novela z. o dani z nemovitých věcí. 2015, Dostupné z: <https://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?O=7&CT=292&CT1=0>

<sup>70</sup> NOVÁ ZELENÁ ÚSPORÁM. Podmínky oblasti podpory C. 2017, [citováno 26. 6. 2018]. Dostupné z: <http://www.novazelenausporam.cz/podminky-oblasti-podpory-c-3-vyzva/>

<sup>71</sup> Definice průkazů ZTP a ZTP/P je vymezena v § 34 zákona č. 329/2011 Sb., o poskytování dávek osobám se zdravotním postižením a o změně souvisejících zákonů.

osobou společně posuzován, je od daně osvobozen. Osvobození od daně je v rozsahu, v jakém stavby a jednotky slouží k trvalému bydlení.

Zdanitelné stavby sloužící jako budovy pro rodinnou rekreaci ve vlastnictví osob s průkazem ZTP/P jsou od daně zcela osvobozeny. Osoby s průkazem ZTP musí pro osvobození od daně splňovat ještě sociální potřebnost. Podmínkou je rovněž pobírání příspěvku na živobytí nebo alespoň skutečnost, že je osobou společně posuzovanou s příjemcem příspěvku na živobytí. I další státy poskytují pro své zdravotně znevýhodněné poplatníky korekční daňové prvky. Například Bulharsko nabízí slevu na dani pro osoby, které ztratily 50 až 100 % pracovní způsobilosti. Tato sleva se uplatní u nemovité věci, ve které má poplatník trvalé bydliště.<sup>72</sup>

Na výjimky ze zdanění nemovitých věcí nemám vyhraněný názor. Zatímco úlevy na trvalé bydlení pro držitele ZTP/P shledávám zcela legitimní, osvobození staveb a obytných domů užívaných pro individuální rekreaci považuji za nadbytečné. V konečném důsledku se domnívám, že odstraňování následků nepříznivých sociálních událostí je doménou práva sociálního zabezpečení, ne práva daňového.

### 4.3 Pravomoci obce při osvobození od daně z nemovitých věcí

Výše popsaná úprava osvobození je stanovena zákonem a obec nemá obvykle možnost do ní vlastním počínáním zasahovat. Pokud poplatník splní své povinnosti, vzniká mu na osvobození od daně právní nárok. Obec tedy vystupuje v pozici beneficiáře daně, ale její možnosti jsou ochuzeny o regulaci příjmů do jejího rozpočtu. Je zcela logické, že takovou pravomocí by měla obec disponovat. Ad absurdum se dá uvažovat i o možnosti obce zrušit daň z nemovitých věcí z důvodu přebytkového rozpočtu, což současná právní úprava neumožňuje. Přebytkový rozpočet není žádoucí, neboť základní rozpočtové pravidlo říká, že rozpočet se sestavuje zpravidla jako vyrovnaný.<sup>73</sup> Otázkou však je, kolika obcí by se nadbytek finančních prostředků týkal.

V české právní úpravě se vyskytují dvě situace, kdy je možné aplikovat osvobození od daně z nemovitých věcí obcemi: osvobození zemědělských pozemků a osvobození nemovitých věcí dotčených živelní pohromou.

Osvobození zemědělských pozemků, jakými jsou pozemky orné půdy, chmelnic, vinic, ovocných sadů a trvalých travních porostů, je možné, jak už bylo uvedeno výše,

---

<sup>72</sup> EUROPEAN COMMISSION. Taxes in Europe Database v3. 2018, [citováno 26. 6. 2018]. Dostupné z: [http://ec.europa.eu/taxation\\_customs/tedb/taxDetails.html?id=1761/1483228800](http://ec.europa.eu/taxation_customs/tedb/taxDetails.html?id=1761/1483228800)

<sup>73</sup> MARKOVÁ, Hana. *Finance obcí, měst a krajů*. Praha: Orac, 2000. Příručky pro praxi a studium veřejné správy. str. 69. ISBN 80-86199-23-1.



pouze pokud tak obec stanoví obecně závaznou vyhláškou. V případě, že obec k takovému osvobození svolí, nemusí se vztahovat na pozemky v zastavěném území nebo zastavitelné ploše. K takovému osvobození nedojde, jestliže tak obec stanoví v obecně závazné vyhlášce, ve které zároveň dostatečně přesně vymezí tyto pozemky parcelním číslem včetně uvedení názvu katastrálního území, v němž leží. O osvobození od pozemkové daně se vždy musí dozvědět finanční úřad jako příslušný správce daně. Obec je povinna zaslat obecně závaznou vyhlášku příslušnému úřadu do pěti dnů od nabytí platnosti. Obecně závazná vyhláška musí nabýt platnosti nejpozději 1. října předchozího zdaňovacího období a nabytí účinnosti je stanoveno nejpozději 1. ledna následujícího zdaňovacího období.

Osvobození pozemků postižených živelní pohromou je druhý a poslední způsob, jak obce mohou poskytnout daňovou úlevu vlastníkům nemovitých věcí. Obce se mohou vydat formou částečného nebo úplného osvobození, ale jsou limitovány zákonnou úpravou, která nepřipouští osvobození delší než pět let. Obce tedy mohou samy posoudit dopad pohromy na své území a rozhodnout, zda vůbec a v jaké míře osvobození pro dotčené nemovité věci uskuteční. Realizace rovněž jako u zemědělských pozemků probíhá formou obecně závazné vyhlášky. Možnost úlevy pro vyhláškou vyjmenované stavby využilo například město Bechyně, které bylo v roce 2013 plošně postiženo povodněmi.<sup>74</sup> Zastupitelstvo obce se rozhodlo pro maximální možnou dobu i rozsah osvobození.

Vyhláška vydaná městem Bechyně nabyla účinnosti takzvaně na poslední chvíli dne 30. března 2014. Na poslední chvíli z důvodu, že zákon klade na vyhlášku další pravidla: *Obecně závazná vyhláška musí být vydána tak, aby nabyla účinnosti do 31. března roku následujícího po zdaňovacím období, v němž k živelní pohromě došlo.* Této povinnosti tedy město Bechyně řádně a včas dostalo.

Někteří autoři<sup>75</sup> se domnívají, že tento způsob osvobození nebude v praxi příliš využíván. Obce totiž v časech živelních pohrom příjmy spíše potřebují, než aby se jich vzdávaly. Obnovení veřejné infrastruktury a zajištění preventivních opatření, které mají za úkol zabránit dalšímu vzniku škod, je pro obce nákladné a nemohou si tak dovolit omezovat své rozpočty. Domnívám se, že v případech menších obcí by se osvobození od daně z důvodu pohrom mohlo stát spíše politickým nástrojem, který má za cíl zvýšit popularitu zastupitelstva než jako prostředek na vyrovnání škod. Ušetřené finanční

---

<sup>74</sup> Obecně závazná vyhláška města Bechyně č. 1/2014, kterou se osvobozují nemovité věci dotčené živelní pohromou od daně z nemovitých věcí.

<sup>75</sup> RADVAN, Michal. *Možnost obcí ovlivnit daň z nemovitosti. In Europeanization of the national law, the Lisbon Treaty and some other legal issues.* Cofola 2008. 1 vyd. Brno: Tribun EU, 2008. str. 521-526, 6 s. ISBN 978-80-210-4629-0.

prostředky za platbu daně totiž zpravidla nebudou stačit na to, aby poplatník navrátil nemovitou věc do stavu před živelní pohromou.

## 5 Stanovení daně z nemovitých věcí za pomoci koeficientů

Právní úpravu daně z nemovitých věcí založenou na neexistenci vztahu mezi hodnotou nemovité věci a výší výsledné daně se snaží zákonodárce přiblížit k faktickému stavu za pomoci koeficientů. De lege lata jsou v zákoně o dani z nemovitých věcí upraveny tři druhy koeficientů: polohový koeficient, obecní koeficient a nejnovější místní koeficient. Hodnota koeficientu je stanovena obvykle přímo prostřednictvím zákona, přičemž obce mohou s jeho výší omezeně disponovat. Obec reguluje zvýšení či snížení koeficientů prostřednictvím obecně závazných vyhlášek, za současného přihlédnutí k ekonomické situaci v obci.

Praktickou funkcí koeficientů, které daňovou povinnost poplatníka stupňují, se zabývá i odborná literatura<sup>76</sup> a přisuzuje jim hlavně fiskální ráz. Využívány jsou zejména kvůli zvyšování příjmů do obecních rozpočtů. Jedná se sice o fakultativní nástroje, ale použití kombinace obou koeficientů může poplatníkovu povinnost několikanásobně zvýšit<sup>77</sup>, přičemž administrativní náklady zpravidla výrazně nestoupnou.

### 5.1 Polohový koeficient

Pozornosti daňového poplatníka by po stanovení základu a sazby daně neměl uniknout polohový koeficient. Jedná se zpravidla o první druh koeficientu, se kterým se poplatník daně z nemovitých věcí při výpočtu setká. Hodnota polohového koeficientu je rozdělena do jednotlivých kategorií podle počtu obyvatel obce, pro kterou se koeficient použije. Aplikací tohoto koeficientu dojde k navýšení základní daňové sazby. Použití koeficientu není absolutní, podléhají mu zpravidla: stavební pozemky, budovy obytných domů a ostatní budovy, které tvoří příslušenství obytného domu a zdanitelné jednotky. Tyto jednotky však nesmí být předmětem podnikání či nesmí sloužit jako garáž. Zákonodárce tak míří na jednotky, které slouží k bydlení daňových poplatníků.

Jak už bylo výše uvedeno, hodnota koeficientu je závislá na počtu obyvatel obce. Údaje o obyvatelstvu nezkoumá správce daně sám, ale jsou převzaty z posledního sčítání lidu, které zajišťuje Český statistický úřad. Hodnota koeficientu je dána racionálními čísly stupňovanými většinou po 0,5 s minimální hodnotou 1 a maximální hodnotou 4,5.

---

<sup>76</sup> RADVAN, Michal. *Místní daně*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2012. str. 160. ISBN 978-80-7357-932-6.

<sup>77</sup> Tamtéž Radvan uvádí, že až o 530 %.

Maximální hodnota je ale relativní, neboť může být zvýšena obecně závaznou vyhláškou na hodnotu 5,0. Vzhledem k tomu, že je výnos daně z nemovitých věcí výlučným příjmem obcí, lze kvitovat, že zákonodárce ponechal prostor pro rozhodování o hodnotě koeficientu i jim. Obce mohou svůj stanovený obecní koeficient zvýšit o jednu kategorii nebo snížit o jednu až tři kategorie.

Tabulka č. 4: Polohový koeficient

Počet obyvatel obce	Hodnota koeficientu
Menší než 1 000	1,0
1 000 až 6 000	1,4
6 000 až 10 000	1,6
10 000 až 25 000	2,0
25 000 až 50 000	2,5
Nad 50 000 nebo statutární města nebo Františkovy Lázně, Luhačovice, Mariánské Lázně, Poděbrady	3,5
Praha	4,5

Zdroj: Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů<sup>78</sup>

Za nezanedbatelnou výhodu polohového koeficientu lze označit, že jeho aplikace je možná i jen pro část území obce. Na rozdíl od místního koeficientu tedy nemusí působit plošně pro celé území obce. Možnosti zavést polohový koeficient pouze pro část obce využilo město Poděbrady. Zastupitelstvo města se obecně závaznou vyhláškou<sup>79</sup> usneslo na rozdělení města do dvou pásem. I. pásmo tvoří centrum města a je ohraničeno vyjmenovanými ulicemi. Koeficient je vyhláškou stanoven 3,5. II. pásmo potom tvoří ostatní části katastrálního území města Poděbrady neuvedené v I. pásmu a sazba daně se v této oblasti násobí hodnotou koeficientu 2,5. Obecně závaznou vyhlášku vhodně doplňuje grafická mapová příloha, která obě pásma barevně rozlišuje. Poplatník tedy snadno subsumuje svoji nemovitou věc do příslušného pásma už jen za pomoci vizuální stránky. Výše uvedená vyhláška by mohla sloužit jako vzor nejen pro další lázeňská města, ale i pro ostatní obce. Zastupitelstvu města Poděbrady se úprava zdařila, hlavně z důvodu přesně definovaných území obce se zvýšeným nebo sníženým koeficientem.

<sup>78</sup> § 6, § 11 zákona č. 338/1992 Sb. o dani z nemovitých věcí.

<sup>79</sup> Obecně závazná vyhláška města Poděbrady č. 2/2016, o použití koeficientu pro výpočet daně z nemovitých věcí.

## 5.2 Obecní koeficient

Obce mohou vedle polohového a místního koeficientu využít koeficient obecní. Ten lze aplikovat v případech, kdy není možné užití koeficientu polohového. De facto tedy koeficienty mohou být použity maximálně v páru. Vymezenými druhy nemovitých věcí, na které se obecní koeficient uplatní, jsou například budovy pro rodinnou rekreaci a rodinné domy sloužící pro rodinnou rekreaci, garáže vystavěné odděleně od budov, či stavby nebo jednotky užívané k podnikání. Obecním koeficientem je možné sazbu daně zvýšit na 1,5násobek. Obec tak uskutečňuje rozhodnutím zastupitelstva obecně závaznou vyhláškou. Zvýšení sazby je možné stanovit jen pro celé území obce.

Zatímco předchozí odstavec se zabýval fakultativními možnostmi obce, které se týkají obecního koeficientu, je nutné zdůraznit, že zákon definuje ještě situace, kdy koeficient vyplývá přímo ze zákona. Toto se týká obcí, které prozatím koeficient nezavedly. Výše sazby se pro tyto budovy násobí koeficientem 2. Automaticky jsou tak zatíženy nemovité věci sloužící jako rekreační objekty tedy budov používané pro rodinnou rekreaci a budovy rodinných domů užívané pro rodinnou rekreaci a budovy, které plní doplňkovou funkci k těmto budovám.

Zákon myslí i na situace, kdy obec již zavedla koeficient ze své vůle. V těchto situacích dojde k vynásobení sazby daně koeficientem 2 pouze tehdy, pokud jsou tyto budovy umístěny v národních parcích nebo v I. zónách chráněných krajinných oblastí. Toto navýšení je stanovené přímo zákonem a obce nemají možnost jej ovlivnit

Jak tedy můžeme vidět, aplikace zejména obecního koeficientu je mnohdy pro poplatníka obtížná. Zákonodárce situaci činí nepřehlednou, neboť přiznává pravomoci nejen sobě, ale i obcím. Osobně považuji za mnohdy matoucí pro poplatníka také to, že neví, zda se násobí pouze sazba daně (polohová renta, obecní koeficient) či výsledná daň za pozemky, stavby a jednotky (místní koeficient).

## 5.3 Místní koeficient

Výši daně pro poplatníka může znatelně ovlivnit místní koeficient. Zaveden byl zákonem č. 261/2007 Sb., o stabilizaci veřejných rozpočtů, s účinností od 1. 1. 2009. Obec koeficient vyhláškou obecně závaznou vyhláškou, která je platná pro celé její území. Koeficient se týká všech pozemků, staveb a jednotek v obci s výjimkou orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad, ovocných sadů a trvalých travnatých porostů. Výše koeficientu může být 2, 3, 4 nebo 5. Jeho použití je zcela na rozhodnutí dané obce, na jejímž území se nemovitá věc

nachází. Jedná se tedy o fakultativní nástroj, který umožňuje obcím získat potřebné finanční prostředky do svých rozpočtů.

Použití koeficientu není administrativně náročné. Základ daně i sazba daně zůstávají stále stejné. Pouze v závěru výpočtu se daň za každý jednotlivý druh nemovité věci, tedy za pozemky, stavby či jednotky, vynásobí příslušným místním koeficientem.

Pro snadný uživatelský přístup vytvořila Finanční správa webovou aplikaci „Vyhledávání koeficientů pro podání k dani z nemovitých věcí“.<sup>80</sup> Poplatník si zde může výši svého místního koeficientu snadno zjistit. Lze tedy s potěšením kvitovat, že se orgány veřejné správy vydávají moderní proklientskou cestou, neboť tato aplikace přispívá k zjednodušení finanční správy pro daní zatíženého poplatníka.

O úspěšnosti místního koeficientu by se dalo polemizovat. Úprava narazila na neochotu obcí koeficient zavádět a tím zatěžovat své občany. Občané si totiž dobře pamatují, kdo koeficient zvýšil a v příštím volebním období zvolí raději někoho, kdo se ke změně staví konzervativně. Zastupitelstvo tak k tomuto kroku přistupuje s rozvahou a mnohdy volí jiné způsoby zvýšení příjmu do rozpočtu obce.

Podle Radvana je na vině jeho chybná konstrukce, která je stanovena jednotně pro všechny typy nemovitostí.<sup>81</sup> Obec tedy nemůže vyšší koeficient uvalit na továrny, elektrárny a podobná zařízení. V praxi se tato problematika týká průmyslových měst, jako jsou Mladá Boleslav či Dukovany.

V Mladé Boleslavi byl v roce 2012 zaveden koeficient ve výši 2. Následně byl však skokově zvýšen na 4. Toto zvýšení mělo za cíl významně postihnout závod místní automobilové společnosti, ale rovněž jako vedlejší efekt zasáhlo všechny obyvatele obce. Nastalá situace nebyla pro daňové poplatníky dlouhodobě únosná. Nakonec až vzájemná dohoda vedení města s výrobcem osobních automobilů přinesla rozhodnutí o společné finanční účasti na několika veřejně prospěšných projektech a snížení koeficientu na hodnotu 3.<sup>82</sup> Tato situace v praxi prokázala pravdivost hned několika výše uvedených tezí o místním koeficientu. Potvrzena je zejména Radvanova teorie o chybné konstrukci koeficientu a jeho úvaha, že řešením by mohlo být zavedení koeficientu pro stavby určené k podnikání nebo

---

<sup>80</sup> DAŇOVÝ PORTÁL. Vyhledávání koeficientů pro podání k dani z nemovitých věcí. 2018, [citováno 26. 6. 2018]. Dostupné z: [http://adisreg.mfcr.cz/adisc/adis/idpr\\_reg/dne/koef/vyhledani.faces](http://adisreg.mfcr.cz/adisc/adis/idpr_reg/dne/koef/vyhledani.faces)

<sup>81</sup> RADVAN, Michal. *Místní daně*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2012. str. 162. ISBN 978-80-7357-932-6.

<sup>82</sup> BOLESLAVSKÝ DENÍK. Kdo zvítězil? Mladá Boleslav sníží daň z nemovitosti. 2016, [citováno 22. 6. 2018]. Dostupné z: [https://boleslavsky.denik.cz/zpravy\\_region/kdo-zvitezil-mlada-boleslav-snizi-dan-z-nemovistosti-20160625.html](https://boleslavsky.denik.cz/zpravy_region/kdo-zvitezil-mlada-boleslav-snizi-dan-z-nemovistosti-20160625.html)

k rekreaci.<sup>83</sup> Stejně tak bylo empiricky zjištěno, že obyvatelé obce reagují na zvýšení daně s nevolí a nutí zastupitelstvo obce k jinému řešení, kterým by nebyli výrazně zasaženi. Lze konstatovat, že se jedná o téměř učebnicový příklad chování fyzických či právnických osob v souvislosti se změnou daňových poměrů.

Domnívám se, že spokojenost na straně obyvatelů obce by v případě vyššího místního koeficientu přinesl komplexní systém dotací, které by rezidentům poskytovala obec na vylepšení bydlení. V České republice zatím tento režim aplikuje výše zmíněná obec Dukovany. Přičemž dotace jsou poskytovány pro fyzické osoby, které mají v obci nemovitou věc a rovněž trvalý pobyt. Získané finanční prostředky mohou rezidenti využít na fasády domů, inženýrské sítě nebo na údržbu nemovitých věcí.<sup>84</sup> Jedná se však o poněkud komplikovaný systém, který je aplikovatelný na menší obce. Nabízí se otázka, zda by v případě větších obcí mohl podobný dotační systém fungovat.

Celý výpočet daně si lze představit podle obecného vzorce:

$$\text{Daň [Kč]} = \text{Základ daně [m}^2] * \left\{ \text{Sazba daně} \left[ \frac{\text{Kč}}{\text{m}^2} \right] * \text{Polohový koeficient} \right\} * \text{Místní koeficient}$$

#### 5.4 De lege ferenda návrhy pro problematiku koeficientů

Výše uvedená úprava místního koeficientu stanovuje jeho hodnotu na 2, 3, 4 či 5. Podle mého názoru by stejně jako u polohového koeficientu mohly mezi celými čísly existovat mezistupně. Pozvolné nárůsty výše daně by pro poplatníky nebyly tolik citelné. Daň z nemovitých věcí by se tedy nutně nemusela skokově navyšovat. Tato okolnost by vedla ke snadnějšímu přijetí vyšší daně z nemovitých věcí. Obce by jistě také modifikaci místního koeficientu uvítaly, neboť by umožnila přesnější regulaci příjmů do svých místních rozpočtů. Dovolím si tedy navrhnout znění možné budoucí zákonné úpravy: *Obec může obecně závaznou vyhláškou pro všechny nemovité věci na území celé obce stanovit jeden místní koeficient ve výši 2 (dva), 2,5 (dva a půl), 3 (tři), 3,5 (tři a půl), 4 (čtyři), 4,5 (čtyři a půl) nebo 5 (pět).*

Rovněž úprava působnosti místního koeficientu by se měla sjednotit s právní úpravou polohového koeficientu, a to ve prospěch působnosti koeficientů i pouze na jednotlivé části území obce. V současné situaci není obcím umožněno aplikovat místní

---

<sup>83</sup> RADVAN, Michal. *Místní daně*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2012. str. 162. ISBN 978-80-7357-932-6.

<sup>84</sup> DUKOVANY. Vyhlášení řízení k poskytnutí programových dotací obce na rok 2018. 2018, [citováno 12. 3. 2018]. Dostupné z: <https://www.obcedukovany.cz/dotace-z-rozpoctu-obce/ds-7860/archiv=0&p1=11950>

koeficient pouze pro předem specifikované části obcí. Myšlenka zatížit místním koeficientem pouze části území obce vychází z teorie, že obce znají svá území nejlépe a samy se tak můžou rozhodnout, které nemovité věci chtějí daní zatížit.

Věřím, že pokud by byla zákonem umožněna aplikace místního koeficientu pouze pro část obce, znamenalo by to obvykle zatížení vyšší daní hlavně průmyslových zón či center měst. Obzvláště pak výraznou změnu by pocítilo hlavní město Praha. Pokud by bylo možné uplatnit vyšší hodnotu místního koeficientu pouze pro městské části, bylo by dosaženo výrazně vyššího daňového výnosu. Zároveň by tak bylo lépe docíleno principu spravedlnosti, neboť momentálně je stanovena hodnota místního koeficientu 1.<sup>85</sup> Přičemž tento stav nelze považovat za oprávněný, stačí jen porovnat hodnotu nemovité věci v centru a na okraji města Prahy a je zřejmé, že rovnost místního koeficientu pro celé území obce princip spravedlnosti příliš nerespektuje.

---

<sup>85</sup> DAŇOVÝ PORTÁL. Vyhledávání koeficientů pro podání k dani z nemovitých věcí. 2018, [citováno 26. 6. 2018]. Dostupné z: [http://adisreg.mfcr.cz/adistc/adis/idpr\\_reg/dne/koef/vyhledani.faces](http://adisreg.mfcr.cz/adistc/adis/idpr_reg/dne/koef/vyhledani.faces)

## 6 Správa daně z nemovitých věcí

Daň z nemovitých věcí je spravována místně příslušnými finančními úřady, nikoliv obcemi. Výnos daně poté putuje jejich prostřednictvím do rozpočtů obcí, podle umístění nemovité věci. Dlouhodobě nevyřešenou otázkou zůstává, zda by se správcem daně neměla stát rovnou obec. Finanční úřad by tedy přestal figurovat jako prostředník a vymanil by se z placení nákladů na správu daně. Ostatně historicky by se nejednalo o žádnou novinku. V Československu správu domovní daně prováděl místní národní výbor.<sup>86</sup>

Domnívám se, že změna správce daně by byla možná pouze v případě, že pozemky, stavby či jednotky, které jsou ve vlastnictví státu, přestanou být od daně osvobozeny. Bez této úpravy by stát čerpal výhodu bez toho, aniž by poskytoval protiplnění. Příjem rozpočtu obce by se znatelně zvýšil, ale přenesení povinnosti spravovat daň by jej rovněž pochopitelně výrazně zatížilo. Obce by byly nuceny vynakládat své finanční prostředky na administrativní správu daně. Nabízí se rovněž otázka, jak řešit právní úpravu správy daně v menších obcích. Ty by pravděpodobně musely přenést správu daně z nemovitých věcí na větší obce s pověřeným obecním úřadem, neboť by samy nebyly z personálních důvodů schopné daň spravovat.

Nejpádňější argument proti přenesení správy daně na obce je podle Radvana<sup>87</sup> jejich počet v České republice – zhruba 6250. Minimální počet obyvatel obce není zákonem stanoven, řeší se pouze počet obyvatel nutný pro odštěpení obce. Český statistický úřad vede údaje rozmístění a koncentraci obyvatelstva. Ze statistik tohoto úřadu vyplývá, že 80 % obcí má počet obyvatel menší než 1000.<sup>88</sup> Lze si tedy jen obtížně představit, jak by správu daně z nemovitých věcí zvládaly tyto obce. Ponechání současného stavu je pro ně jistě jednodušší.

Jako vhodné a efektivní řešení pro malé obce by se mohlo stát uzavírání písemných veřejnoprávních smluv. Povinnost správy daně by touto smlouvou byla přenesena na jiný subjekt, který by za peněžitě protiplnění daň spravoval. Tímto postupem by však došlo k narušení původního záměru, který směřoval k decentralizaci daně. Opět by nedošlo k uplatnění výhody, že právě obce znají nejlépe své poměry, a proto jsou nejlepšími adepty na její správu.

---

<sup>86</sup> § 13 odst. 2 zákona č. 143/1961 Sb., o domovní dani.

<sup>87</sup> RADVAN, Michal. *Místní daně*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2012. str. 204. ISBN 978-80-7357-932-6.

<sup>88</sup> ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. Rozmístění a koncentrace obyvatelstva ČR. 2003, [citováno 18. 4. 2018]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/rozmisteni-a-koncentrace-obyvatelstva-cr-2001-676i4zmt90>



Souhrnně lze říci, že volba správce daně z nemovitých věcí je v rukou zákonodárce. Obecně se mi však přenesení správy daně na obce jeví z důvodu jejich vysokého počtu jako nevhodné. Při případné změně je možné se inspirovat u našich nejbližších sousedů. Všechny okolní státy totiž shodně přiznávají postavení správce daně obcím. Aplikací pouze osvědčených pravidel by bylo možné realizovat správu daně z nemovitých věcí obcemi.

Tabulka č. 5: Správce daně z nemovitostí v zemích sousedících s Českou republikou

Stát	Správce daně
Německo	Obec
Polsko	Obec
Rakousko	Obec
Slovensko	Obec

Zdroj: Vlastní tabulka vytvořená s použitím Taxes in Europe Database<sup>89</sup>

## 6.1 Placení daně z nemovitých věcí

Proces placení daně z nemovitých věcí lze rozložit do dvou částí:

- Podání daňového přiznání
- Splatnost daně

Daňové přiznání podává poplatník zpravidla do 31. ledna příslušného zdaňovacího období. Tato povinnost je jednorázová. Během dalších zdaňovacích období nemusí poplatník podávat nové přiznání. Úprava vychází z myšlenky, že držení nemovitých věcí je dlouhodobá záležitost a povinnost podávat nové přiznání každý rok by byla pro občany neúměrně zatěžující.<sup>90</sup> Výjimkou je změna okolností rozhodných pro výměru daně. Prakticky to může být poplatníkem provedená přístavba nebo nástavba nebo změna využívání nemovité věci například k podnikání. V tomto případě má poplatník povinnost podat dílčí daňové přiznání. Odlišným případem je změna sazby daně, koeficientů nebo polohové renty, která nezakládá povinnost podat nové daňové přiznání. Povinnost nevznikne z důvodu, že tyto skutečnosti nastaly mimo vůli poplatníka. Zdaňovacím obdobím se pro účely daně z nemovitých věcí rozumí kalendářní rok.

<sup>89</sup> EUROPEAN COMMISSION. Taxes in Europe Database v3. 2018, [citováno 10. 02. 2018], Dostupné z: [http://ec.europa.eu/taxation\\_customs/tedb/splSearchForm.html](http://ec.europa.eu/taxation_customs/tedb/splSearchForm.html)

<sup>90</sup> RADVAN, Michal. *Místní daně*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2012. str. 202. ISBN 978-80-7357-932-6.

Přiznání se podává příslušnému správci daně. Místně příslušným správcem daně z nemovitých věcí je finanční úřad, v jehož obvodu územní působnosti se předmětné nemovité věci nacházejí. Tato skutečnost vyplývá z § 13 odst. 2 zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád.

Daňové přiznání lze podat písemně fyzicky či elektronicky na formuláři Ministerstva financí České republiky. Tyto daňové tiskopisy jsou veřejnosti dostupné na úřadech nebo na webových stránkách MF ČR. Poplatník vyplňuje daňové přiznání sám nebo ve spolupráci s daňovým poradcem. Je tedy přímo povinností daňového subjektu odevzdat příslušnému finančnímu úřadu daňové přiznání v určené lhůtě. Nelze čekat, že dojde k zaslání poštovní poukázky do schránky příjemce samovolně, ale je nutná aktivní účast na vyměření daně.

Splatnost daně je daná zpravidla do 31. května příslušného zdaňovacího období, pokud vyměřená daň nepřevyšuje částku 5 000 Kč. Pro provozovatele zemědělské výroby a pro chovatele ryb je splatnost stanovena ve dvou stejných splátkách realizovaných nejpozději do 31. srpna a do 30. listopadu. Tato lhůta má hmotněprávní charakter, což znamená, že peněžitá částka musí být v den splatnosti připsána na bankovní účet finančního úřadu.

Pokud částka převyšuje 5 000 Kč, je daňová povinnost obvykle rozložena do dvou splátek. Zachování dvou splátek není však nezbytně nutné, poplatník má možnost daň uhradit najednou. Není ovšem motivován žádnou úlevou na dani za uhrazení daně naráz. Domnívám se, že tato úprava přímo vybízí ke změně. Vhodným řešením může být například sleva na dani, pokud poplatník splní svoji povinnost najednou. Podobný systém již funguje v některých zemích EU např. v Řecku.<sup>91</sup>

Zákon rovněž upravuje, že pokud u jednoho správce daně činí její částka daně méně než 30 Kč, daň se sice stanoví, ale nepředepíše. Poplatník tedy není povinen takovou částku hradit. Výjimku představuje podílové spoluvlastnictví pozemku. V těchto případech se daň předepisuje vždy. Pokud je výsledná daň menší než 50 Kč, navyšuje se daň automaticky na pevně stanovenou částku 50 Kč. Stejná úprava je i u podílového spoluvlastnictví staveb a jednotek.

V souvislosti s podáním daňového přiznání považuji za významné zmínit, že pokud má poplatník zřízenou datovou schránku, je povinen podat přiznání jejím prostřednictvím.<sup>92</sup>

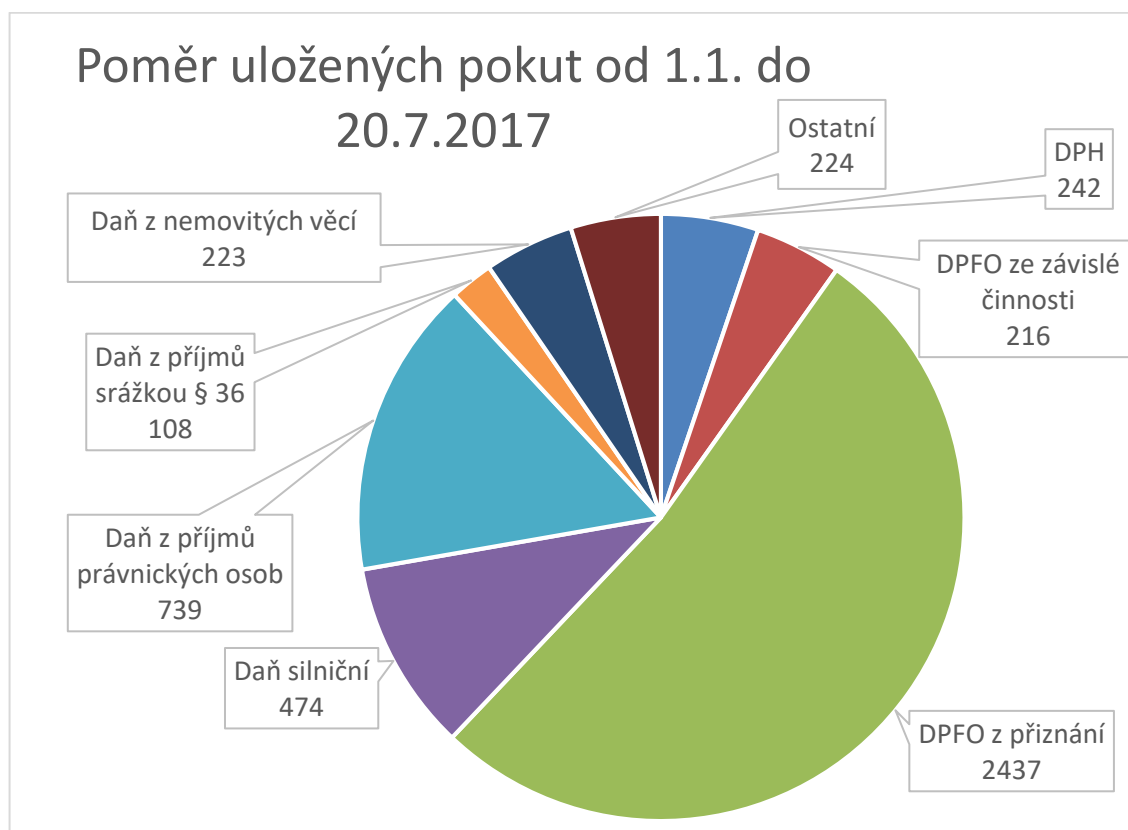
---

<sup>91</sup> RADVAN, Michal. *Zdanění nemovitostí v Evropě*. 1. vyd. Praha: LexisNexis, 2005, str. 94, ISBN 80-86920-00-3

<sup>92</sup> Datovou schránkou se podle § 2 zákona č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, rozumí elektronické úložiště, které slouží k doručování dokumentů mezi orgánem veřejné moci

Do roku 2017 bylo možné automaticky ze zákona uložit poplatníkovi, vlastnícímu datovou schránku, pokutu ve výši 2 000,- Kč, pokud nepodal daňové přiznání elektronickou cestou.<sup>93</sup> Hlavním nedostatkem této úpravy byla skutečnost, že finanční úřady v těchto případech neměly možnost pokutu vůbec neukládat či snižovat ji na nižší až téměř bagatelní částku. Jednalo se tedy o poněkud absurdní situaci. I když například poplatník přinesl včas vyplněné daňové tvrzení fyzicky na příslušný finanční úřad, byla mu uložena pokuta. Nově bude poplatník nejprve vyzván k nápravě podání daňového přiznání elektronicky a až po nesplnění výzvy bude pokutován. Výzvy k nápravě budou nově rozesílány poplatníkům, kteří chybně podali přiznání k dani z příjmů fyzických osob či k dani z nemovitých věcí. Jedná se o krok dopředu, ale je stále nutné dávat si pozor na to, v jaké formě finančnímu úřadu daňová tvrzení předkládáme.

Graf č. 3: Poměr uložených pokut od 1. 1. do 20. 7. 2017



a mezi právnickou či fyzickou osobou. V podstatě představují jistou formu e-mailové schránky. Datové schránky jsou spravovány a zřizovány Ministerstvem vnitra České republiky.

<sup>93</sup> Tato pokuta se ukládá podle § 247a odst. 2 zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád. Správce daně je povinen zveřejnit *Seznam podání, na něž se hledí jako na podání bez vady, jsou-li učiněna jinak než elektronicky, ačkoli měla být podána elektronicky*. Pokud podání není na seznamu uvedeno, obdrží poplatník místo automatické pokuty nejprve výzvu k úhradě daňové povinnosti.

Zdroj: Zpracováno autorem na základě informací od GFŘ<sup>94</sup>

Kromě výše uvedené sankce může být správcem daně rovněž uložena pokuta až 50 000 Kč, pokud byla nesplněním povinnosti elektronického podání významně ztížena správa daní. Je na uvážení správce daně, v jakém rozsahu výše uvedenou pokutu uloží.

---

<sup>94</sup> PODNIKATEL. Podnikatelé se nepoučili, úřady rozdaly tisíce pokut za elektronické (ne)podání. 2017. Dostupné z: <https://www.podnikatel.cz/clanky/nezapominejte-na-povinne-elektronicke-podani-urady-letos-rozdaly-4663-pokut/>

## 7 Zdanění transferů nemovitých věcí

Další majetkovou daní, která se váže k nemovitým věcem, je daň z nabytí nemovitých věcí. Jedná se o převodní – transferovou daň, která je veřejnosti známá spíše pod svým starým názvem daň z převodu nemovitosti. Její právní úpravu nalezneme v zákonném opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí.

Hlavním rozdílem je, že daň z nemovitých věcí postihuje majetek v klidu, zatímco daň z nabytí nemovitých věcí postihuje majetek v pohybu. Tímto pohybem se rozumí změna v osobě vlastníka.<sup>95</sup> Předmětem daně z nabytí nemovitých věcí je úplatné nabytí vlastnického práva k zákonem blíže specifikovaným nemovitým věcem, které se nacházejí na území České republiky. Kupní cena nemovité věci se tedy pro nabyvatele vlastnického práva navyšuje právě o tuto transferovou daň. Jedná se o změnu úpravy, kterou přinesla novelizace výše uvedeného zákona. Od 1. listopadu 2016 je plátcem daně vždy nabyvatel – často označován termínem kupující. Dříve daňové břemeno leželo většinou na prodávajícím.

Zmíněním této transferové daně jsem chtěla upozornit na skutečnost, že nemovitých věcí se netýká pouze jeden druh daně. I přestože daň z nabytí nemovitých věcí se svou úpravou nedotýká daně z nemovitých věcí, mají jedno společné – vysokou nepopularitu ve společnosti. Dalším shodným rysem je snaha některých politiků o zrušení těchto daní.

Poslední takovou snahou skupiny poslanců byl v prosinci 2017 pokus o zrušení daně z nabytí nemovitých věcí. Předkladatelé návrhu argumentovali ušetřením stovek milionů korun za správu daně a poklesem finančních nákladů na koupi nemovité věci. Daň měla být zrušena bez náhrady.<sup>96</sup> S návrhem nevyšlovláda souhlas vládna na své schůzi dne 22. prosince 2017, a to hlavně z důvodu, že by rozpočet přišel o stabilní příjem ve výši zhruba 11 mld. Kč ročně. Vládna rovněž dále poukazovala, že zrušení daně by bylo v nesouladu s doporučením Evropské komise. Ta opakovaně vytýkala České republice nízké zdanění majetku. Mezi další nesouhlasný argument vlády se zařadila absence vyčíslení potenciálního přínosu zrušení zákona<sup>97</sup> Návrh na zrušení zákona o dani z nabytí nemovitých věcí nakonec zamítla Poslanecká sněmovna hned v 1. čtení.

---

<sup>95</sup> BAKEŠ, Milan; KARFÍKOVÁ, Marie; KOTÁB, Petr; MARKOVÁ, Hana a kolektiv. *Finanční právo*. Vyd. 6. Praha: Nakladatelství C.H. Beck, 2012, str. 228. ISBN 978-80-7400-440-7.

<sup>96</sup> POSLANECKÁ SNĚMOVNA PARLAMENTU ČESKÉ REPUBLIKY. Sněmovní tisk 20/0, část č. 1/4 N.z., kterým se ruší zák. opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí. 2017, [citováno 26. 6. 2018]. Dostupné z: <http://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?O=8&CT=20&CT1=0>

<sup>97</sup> Blíže viz usnesení vlády ze dne 22. prosince 2017 č. 888, k návrhu zákona, kterým se zrušuje zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů.

Jak je tedy patrné z výše uvedeného, majetkové daně mají vzdálenou podobnost. Pro ilustraci bych ještě ráda upozornila v následující tabulce na výši příjmů, které plynuly do veřejných rozpočtů z těchto dvou daní.

Tabulka č. 6: Přehled vývoje inkasa uvedených daní v ČR v milionech Kč

Rok	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Daň z nabytí nemovitých věcí<sup>98</sup></b>	9 950	7 809	7 453	7 362	7 660	8 894	9 286	11 193	12 873	12 599
<b>Daň z nemovitých věcí</b>	5 195	6 361	8 747	8 568	9 541	9 847	9 910	10 313	10 582	10 758

Zdroj: Finanční správa České republiky<sup>99</sup>

Jak je patrné z výše uvedené tabulky, komparací obou daní lze dospět k tvrzení, že až na výjimky je inkaso těchto daní obdobné. Přichází v úvahu hypotéza, že s postupem času se začne mezi výnosy z těchto daní vytvářet větší rozdíl a výnos z daně z nabytí nemovitých věcí trvale poroste. Tato hypotéza se zakládá na trvale rostoucí ceně nemovitých věcí v České republice. Rozdílně od daně z nemovitých věcí je daň z nabytí nemovité věci založena na její hodnotě. Tato hodnota se pro účely zákonného opatření o dani z nabytí nemovité věci nazývá „nabývací hodnota“.<sup>100</sup>

Vzhledem ke skutečnosti, že růst cen nemovitých věcí je v České republice na historickém maximu, je logické, že výnos z transferové daně se zvyšuje. Český statistický úřad udává, že jen za první čtvrtletí roku 2017 dosáhl meziroční nárůst cen pozemků, staveb či jednotek o 12,8 %. Přičemž za stejné časové období byl průměrný nárůst cen nemovitých věcí v Evropské unii pouze 4,5 %. Pro úplnost lze dodat, že se nejedná o první výrazný nárůst cen od roku 2000. První růst byl zaznamenán v roce 2003 před vstupem ČR do EU, který byl naplánován k 1. květnu 2004. Další vlna zvýšeného růstu cen přišla v roce 2008 před začátkem ekonomické krize. Příčinou nynějšího výrazného růstu cen, který trvá již od roku 2014, je relativně nízká úroková míra hypoték doprovázená stabilním růstem ekonomiky.<sup>101</sup>

<sup>98</sup> Do roku 2014 známá pod názvem daň z převodu nemovitostí.

<sup>99</sup> FINANČNÍ SPRÁVA. Vývoj inkasa vybraných daní v ČR v letech 1993-2017. 2018, Dostupné z: <http://www.financnisprava.cz/cs/dane/analyzy-a-statistiky/udaje-z-vyberu-dani>

<sup>100</sup> § 11 zákonného opatření senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí. Nabývací hodnota vychází většinou z porovnání sjednané (kupní) ceny, která byla stanovena dohodou prodávajícího s kupujícím a srovnávací daňovou hodnotou. Jako nabývací hodnota se pak bere vždy ta vyšší z nich. Sazba daně je pak čtyři procenta z takto stanovené nabývací hodnoty.

<sup>101</sup> ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. Růst cen nemovitostí zrychluje. 2017, [citováno 18. 4. 2018]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/rust-cen-nemovitosti-zrychluje>

Výše uvedená hypotéza by byla funkční pouze v situaci, kdy by počet transferů zůstal alespoň stejný, pokud ne rostoucí. Reálně však při růstu cen nemovitých věcí, a tedy růstu daně z nabytí nemovitých věcí, musí nastat okamžik, ve kterém nebudou mít kupující dostatek finančních prostředků na nákup nemovité věci a daně z ní plynoucí. Od tohoto okamžiku lze očekávat reakci trhu v podobě postupného snižování cen a opětovného přiblížení výnosu daně z nabytí nemovité věci k výnosu daně z nemovité věci.

Daňový výnos z nemovité věci zůstává zpravidla konstantní za zachování současné právní úpravy. Změny daně jsou podmíněny zavedením, změnou či zrušením právní normy, nikoliv momentální ekonomickou situací. Byť i ta může sekundárně na právní úpravu působit. V dobách ekonomické krize je například vhodné zavádět širší okruh osvobození od daně z pozemků pro průmyslové zóny a snažit se tak nalákat příliv nejen zahraničního kapitálu.

Jednou z posledních změn, podstatných pro výnosnost daně z nemovitostí, bylo zavedení místního koeficientu od zdaňovacího období roku 2009. Příjmy z daně budou tedy stoupat, pokud budou obce ochotny prostřednictvím obecně závazných vyhlášek zavádět použití místního koeficientu pro svá území. Na rozdíl od daně z nabytí nemovitých věcí je obcím umožněno výši daně z nemovitých věcí přímo ovlivnit.

Z ekonomického i právního hlediska bude zajímavé sledovat, jak si v průběhu času budou obě majetkové daně stát v daňovém systému a jakou budou mít výnosnost.

## 8 Možné změny v české právní úpravě daně z nemovitých věcí

Daň z nemovitých věcí nemá v různých státech světa stejnou podobu. Ta je často modifikována ekonomickou situací, politickým režimem nebo historickým vývojem v jednotlivých státech. Během hledání řešení pro zdaňování nemovitých věcí *de lege ferenda* v České republice lze vycházet ze zahraničních zkušeností. Zákonodárce má tak možnost analyzovat místní daně v zahraničí a využít pouze osvědčené daňové prvky.

### 8.1 Zvýšení daně zatížením nadzemního podlaží

Inspirací pro zákonodárce by mohla být situace, která se odehrála na Slovensku v roce 2017. Byla zde plánována novela zákona č. 582/2004 Z. z., o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady. Nutno hned na úvod podotknout, že novela neprošla schvalovacím procesem a slovenská právní úprava zůstala zachována.

Hlavním cílem návrhu byla snaha zvýšit příjmy obcí a zároveň zajistit spravedlivější zdaňování staveb. Vyšší daní měli být zatíženi majitelé vícepodlažních domů. Dle Důvodové zprávy<sup>102</sup> existují velké rozdíly mezi výslednou daní z jednopodlažních staveb (bungalovy) a staveb vícepodlažních. Účelem novely zákona tedy mělo být, aby vlastníci dvou staveb ve stejné lokalitě se stejnou výměrou podlahové plochy platili stejně vysokou daň bez ohledu na počet podlaží. Plánovaná změna měla postihnout základ daně, který by se nově počítal jako součin zastavěné plochy v m<sup>2</sup> a počtu podlaží stavby. Nahrazena tak měla být dosud účinná metoda stanovení základu daně jako výměry zastavěné plochy v m<sup>2</sup>. Zastavěná plocha je u vícepodlažních staveb totiž logicky nižší než součet podlahových ploch.

Tento návrh vyvolal nevoli veřejnosti napříč celou Slovenskou republikou. Celá kauza byla medializovaná nejen v tisku, ale i na sociálních sítích.<sup>103</sup> Hlavní a vcelku oprávněnou obavou poplatníků daně bylo to, že novela dává prostor k vcelku razantnímu zvýšení daně ze staveb. Typickým příkladem je, že pro dvoupodlažní domy by navrhovaná novela přinesla dvojnásobný nárůst daňového zatížení pro poplatníka. Veřejnost neobměkčila ani skutečnost, že od daně měli být osvobozeni občané starší více než 62 let.

Nutno podotknout, že občany opomíjeným benefitem novely je aplikace zvýšené daně ze staveb i pro právnické osoby. V praxi by se násobný nárůst daně tedy týkal

---

<sup>102</sup> NÁRODNÁ RADA SLOVENSKEJ REPUBLIKY. Detaily návrhu zákona. 2017, [citováno 12. 5. 2018]. Dostupné z: <https://www.nrsr.sk/web/Default.aspx?sid=zakony/zakon&MasterID=6390>

<sup>103</sup> ŽILINAK. Medializovaná daň z podlažia nakoniec trojica autorov stiahla z rokovania parlamentu. 2017, [citováno 12. 5. 2018]. Dostupné z: <https://www.zilinak.sk/prispevky/6826/medializovanu-dan-z-podlazia-nakoniec-trojica-autorov-stiahla-z-rokovania-parlamentu>



i administrativních budov či obchodních domů. Lze předpokládat, že tato změna by měla jistě pozitivní vliv na obecní rozpočty. Výše zmíněná Důvodová zpráva uvádí, že obce by novelou dosáhly zvýšení příjmu mezi 8,2 mil. EUR a 26 mil. EUR. Toto rozpětí je následkem toho, že obce jsou oprávněny určit výši sazby daně. Naopak negativně měla připravovaná změna ovlivnit státní rozpočet. Příjmy se měly snížit o necelé 4 mil. EUR, neboť právnické osoby jsou ze zákona oprávněny odečíst náklady na daň z nemovitých věcí od daně z příjmů. Je tedy možné říci, že jednotlivé daně rozhodně nejsou svébytné. Jedná se o provázanou celostní soustavu, ve které je nutné sledovat finální efekt, který lze pozorovat na poplatnících. Osobně bych počinání zákonodárce, které se týká daní jako celku, označila za vyrovnávání vah, neboť když někde výrazně ubere nebo přidá, celý systém se stává nestabilní.

Lze tvrdit, že podobná situace by mohla nastat i v České republice. Česká i slovenská úprava stojí na podobných základech – obě země využívají jednotkový základ pro určení konečné výše daňové povinnosti. Současně obě země zdaňují další nadzemní podlaží formou příplatku k dani ze staveb. Nejvýznamnějším rozdílem mezi právními úpravami je rozsah povinností, které jsou svěřeny obcím, přičemž slovenská úprava svěřuje svým obcím širší spektrum pravomocí.<sup>104</sup>

Na otázku, zda neuskutečněná novela směřovala správným směrem, není jednoznačná odpověď. Domnívám se, že z hlediska spravedlnosti nebylo úpravě mnoho co vytknout. Pravdou je, že současná varianta pouhého příplatku není ideální. Na druhou stranu zákonodárce nedal více rozhodovacího prostoru těm, kteří jsou příjemci daně, tedy obcím. Za hlavní příčinu neúspěchu však považuji skutečnost, že plánovaná novela zamýšlela meziroční nárůst daně i o stovky procent. Takové jednání zákonodárce logicky vyvolává nedůvěru občanů a obavy, že podobné skokové růsty by se mohly stát běžnou součástí daňového systému.

## **8.2 Změna základu daně na ad valorem systém**

V české právní úpravě využívá zákonodárce pro stanovení daňového základu ve většině případů jednotkový systém. Tato metoda stanovení je známá pro svoji administrativní jednoduchost a relativní finanční nenáročnost. Jak už bylo výše uvedeno, jednotkový základ daně je stanoven na základě výměry plochy nemovité věci v m<sup>2</sup>. Ve většině ostatních státech nejen v Evropě je však odlišně od naší úpravy pro stanovení

---

<sup>104</sup> Zákon č. 582/2004 Z. z., o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady.

základu daně rozhodující hodnota pozemku, stavby či jednotky. Tento modernější systém je daňovou teorií nazýván termínem hodnotový (ad valorem). Jeho hlavní a nespornou výhodou je výrazně vyšší výnosnost daně. Tento benefit však není možné považovat za jediný. Za další klad ad valorem systému lze považovat skutečnost, že lépe odráží princip spravedlnosti daně. Doposud v České republice platí poplatníci ve městech zpravidla stejnou výši daně jako poplatníci z menších vsí, přičemž obvykle nemůžeme hodnotu rozměrově podobných nemovitých věcí považovat za stejnou.

### 8.2.1 Nerealizovaná úvaha o dani z nemovitých věcí

Na přelomu tohoto desetiletí měla proběhnout dlouho plánovaná reforma českého daňového systému. Stěžejní myšlenkou reformy systému bylo stanovení základu daně z nemovitých věcí na základě tržní hodnoty.<sup>105</sup> V první fázi se plánovaná změna měla dotknout pouze pozemků v zastavitelném a zastavěném území.<sup>106</sup> Ministerstvo financí ČR plánovalo určit hodnotu pozemku prostřednictvím map, které by byly tvořeny obcemi. Právě výše zmíněné ministerstvo by stanovilo metodický rámec pro tvorbu těchto hodnotových map a následně dohlíželo na celý proces realizace reformy.

Hodnotové mapy se měly skládat ze dvou podsložek – z grafické a z textové části. Tvůrci reformy plánovali použití katastrálních map pro grafickou část, a tedy dosažení souladu právního a faktického stavu. V mapě by bylo provedeno jednoznačné rozdělení pozemků podle druhu a zóny, ve které se nachází, jako jsou například centrum, předměstí či průmyslová zóna. Úprava rovněž plánovala zohlednit dostupnost veřejné infrastruktury a sítí. Textová část měla mít za úkol stanovit výčet parcelních čísel pozemků a k nim přiřadit hodnoty základů daně za m<sup>2</sup>. Dále by textová část určovala případné odchylky mezi skutečností a grafickým zobrazením.

Výpočet plánovaného základu daně z pozemků:

$$\text{Základ daně z pozemků [Kč]} = \text{Stanovená hodnota} \\ \text{m}^2 \text{ z hodnotové mapy [Kč/m}^2\text{]} * \text{Výměra pozemku [m}^2\text{]}$$

---

<sup>105</sup> Zatímco tržní hodnota (potažmo „cena obvyklá“) je hypotetická částka, tržní cena je cena dosažená v uskutečněné transakci, ať je již účastníky transakce zveřejněna nebo zůstává utajena. Viz BUUS, Tomáš. Tržní hodnota v podmínkách krize. Finanční management & controlling v praxi, 2010, roč. 1, č. 1, str. 36.

<sup>106</sup> RADVAN, Michal. *Negativa zdanění nemovitostí ad valorem. Finance veřejného sektoru (právní a ekonomické aspekty jeho fungování)*. Dny práva 2011. 2012, Brno: Masarykova univerzita, str. 331-339. ISBN 978-80-210-5914-6.

Jak je patrné z názvu podkapitoly, navržená změna nebyla realizována. Podle mého mínění k přijetí změny nedošlo nejen z důvodu administrativní obtížnosti reformy, ale i ze strachu z negativní reakce veřejnosti. Domnívám se, že v demokratické společnosti se přirozeně vyskytuje neochota politiků obsazujících volené funkce vyvolávat nepopulární změny, jejichž pozitivní dopad se projeví až po mnoha letech. Snadnější a politicky méně riskantní variantou je pozvolné zvyšování procentuálních sazeb příjmových daní či opakované změny sazeb u daní z přidané hodnoty.

V současné době není reforma systému daně z nemovitých věcí aktuálním tématem. Na oficiální dotaz autora této diplomové práce, zda jsou plánovány libovolné změny v oblasti daně z nemovitých věcí, odpovědělo Ministerstvo financí ČR dne 14. 02. 2018 negativně.<sup>107</sup>

### **8.2.2 Úvaha nad zdaněním ad valorem**

I přes zjevné výhody ad valorem systému jsem k jeho uplatnění v české právní úpravě daně z nemovitých věcí skeptická. Jako problematické se mi jeví hlavně oceňování nemovitých věcí. Obce sice teoreticky znají svá území nejlépe, ale nevím, zda jsou dostatečně kompetentní k tvorbě map cenových základů. Vzhledem k vysokému počtu menších obcí v České republice by zajisté tvorba těchto map nezřídka připadla obecním úřadům s rozšířenou působností. Tyto menší obce by tak přišly o část výnosu, neboť by musely za přenesení povinností poskytovat úhradu.

Jako další nevýhodu v současné době strmého růstu cen nemovitých věcí vnímám aktualizace hodnotových map. Lze si položit otázku: Jaký časový interval aktualizace je vhodné zvolit? Osobně jako příhodný vidím kompromis mezi pěti až deseti lety. Pokud se však podíváme, že zejména v krajských městech rostly ceny nemovitých věcí v řádech desítek procent, nelze shledávat aktualizaci například jednou za sedm let dostatečnou, ba ani myslitelnou.

Domnívám se, že první etapa změn v oblasti daně z nemovitých věcí byla zahájena možností použití místního koeficientu obcemi. Nyní bych tedy ponechala prostor právě jim, aby samy provedly změny a zajistily si pro své rozpočty více finančních prostředků. Doposud si se zaváděním výše zmíněného koeficientu počínají více než opatrně. Jak je patrné z uvedené tabulky, 5 784 obcí koeficient vůbec nezavedlo. Jako vhodná se mi jeví edukace jednotlivých obcí o možnosti zavést koeficient a zvýšit tak své příjmy. Za aktuální

---

<sup>107</sup> Ministerstvo financí na dotaz autora diplomové práce ze dne 14. 2. 2018.

považují lepší poskytování metodických doporučení v této oblasti ať už vyššími územními samosprávnými celky nebo Ministerstvem financí ČR.

Tabulka č. 7: Rozdělení obcí do kategorií podle hodnoty místního koeficientu

Místní koeficient - § 12 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí ve znění pozdějších předpisů							
Rok	Hodnota koeficientu	Počet obcí	rozdíl 2018/2017	Rok	Hodnota koeficientu	Počet obcí	rozdíl 2017/2016
2018	2	507	8	2017	2	499	17
	3	70	3		3	67	4
	4	14	-2		4	16	5
	5	17	0		5	17	0
	žádný	5784	-9		žádný	5793	-26

Zdroj: Ministerstvo financí na dotaz autora diplomové práce

### 8.3 Pilotní programy daně z nemovitých věcí v Čínské lidové republice

Čínská lidová republika diskutuje o zavedení daně z nemovitých věcí pro fyzické osoby od roku 2003.<sup>108</sup> To, že je zavedení plošné opakující se daně z nemovitých věcí a upozadění transferové daně prioritou, zdůraznila Čínská lidová republika ve spolupráci se Světovou bankou v dokumentu Čína 2030: Budování moderní, harmonické a kreativní vysokopříjmové společnosti.<sup>109</sup>

První vlašťovku přinesl v roce 2011 pilotní program určený pro dvě čínská megaměsta Šanghaj a Čchung-čching.<sup>110</sup> Tento program byl pomyslným mezistupněm mezi absencí úpravy a zavedením plošného daňového zatížení. Zkušební daň ze specifikovaných nemovitých věcí byla zavedena, aby zabránila růstu cen nemovitých věcí a zároveň odradila spekulanty, kteří ceny posouvali dlouhodobě směrem vzhůru.

Pilotní programy konstruované pro tato dvě města se odlišují přístupem k volbě předmětu daně. V Šanghaji postihuje daň ty případy, kdy kupující jeden dům či byt již vlastní a pořizuje si další. Za základ daně je v šanghajské úpravě považována hodnota 70 % z tržní ceny nemovité věci. Daňová sazba z nákupu druhé nemovité věci se potom pohybuje od 0,4 % do 0,6 % ze základu daně ročně. Výjimku pro druhou a další nemovitou věc mohou uplatnit obyvatelé s trvalým pobytem ve městě Šanghaj. V průběhu výpočtu daně

<sup>108</sup> SALM, Marco. *Property Tax in BRICS Megacities*. Springer, 2017, 220 p. ISBN 978-3-319-62671-0.

<sup>109</sup> The World Bank and the Development Research Center of the State Council, P. R. China. *China 2030: Building a Modern, Harmonious, and Creative Society Local Government Financing and Financial Sustainability*, The World Bank, 2013, 473 p. ISBN 978-0-8213-9545-5.

<sup>110</sup> Hou, Yilin; Ren, Qiang; Zhang, Ping. *The Property Tax in China: History, Pilots, and Prospects*. Springer, 2014, 185 p. ISBN 978-3-319-10049-4.

z nemovitých věcí pro osoby s trvalým pobytem ve městě jsou sečteny obytné plochy všech poplatníkem vlastněných nemovitých věcí. Od výsledného čísla je následně odečteno 60 m<sup>2</sup> za každého jednotlivého člena domácnosti, zbytek obytné plochy je předmětem daně a podléhá povinnosti úhrady daně z druhé nemovité věci. Tímto způsobem zdanění jsou znevýhodněni nerezidenti města Šanghaj. Úprava s tímto znevýhodněním počítá, neboť regulace dalšího rozrůstání této megapole je jedním z jejích plánovaných cílů.

Odlišné právní úpravě podléhá město Čchung-čching, ve kterém se daň týká pouze luxusních nemovitých věcí. Za luxusní se přitom považují ty, jejichž cena je více než dvojnásobek průměrné ceny nové výstavby v dané oblasti<sup>111</sup> za m<sup>2</sup>. Nejnižší sazba daně je 0,5 %, která se uplatní, pokud je cena nemovité věci nižší než trojnásobek průměrné ceny novostavby v posledních dvou kalendářních letech. Pokud je cena v intervalu trojnásobku až čtyřnásobku průměrné ceny novostavby, je hodnota sazby daně zvýšena na 1 %. V případě vyšších cen se sazba daně dále navyšuje na 2 %. Poplatník, který je rezidentem města Čchung-čching nebo má v tomto městě stálé zaměstnání, je oprávněn uplatnit snížení základu daně. Jestliže poplatník nemovitou věc nabyt před zavedením pilotního daňového programu v roce 2011, může mu být základ daně snížen o 180 m<sup>2</sup>. Pokud k nabytí došlo až po zavedení programu, základ daně může být snížen pouze o 100 m<sup>2</sup>.

Subjekt daně, který není rezidentem města Čchung-čching, nemá zde stálé zaměstnání a nemovitou věc nenabývá pouze za účelem investice, platí 0,5 % z ceny nemovité věci za jakýchkoliv podmínek. Plánovaným důsledkem této strategie je zvýšení atraktivity města pro nerezidenty, což je opakem daňové politiky města Šanghaj.

Výše zestručněný daňový systém může dobře posloužit pro de lege ferenda návrhy na změnu české právní úpravy. Domnívám se, že zdanění druhé a další nemovité věci je z hlediska příjmů do veřejného rozpočtu atraktivní varianta. Tato myšlenka vychází z teze, že kdo má na koupi dalšího domu či bytu finanční prostředky, má je zpravidla i na zaplacení větší daně. Možné vyšší zdanění by se mohlo týkat nejen daně z nemovitých věcí, ale i daně z nabytí nemovité věci.

Argumentem pro zavedení vyšší daně pro druhou a další nemovitou věc je zcela jistě zvýšení daňového výnosu. Z pohledu beneficiáře daně se jedná o výhodu, avšak daňovému poplatníku nepřinese tato daň žádný prospěch. Další motivací pro implementaci úpravy je snaha snížit množství spekulantů na trhu nemovitých věcí. V rámci České republiky se však

---

<sup>111</sup> Ve městě Čchung-čching je daň z nemovitých věcí zavedena pouze pro 9 centrálních městských částí. Zbylé části města dani nepodléhají. Šanghaj odlišně od úpravy v Čchung-čchingu zdaňuje nemovité věci ve všech 18 městských částech, které tvoří území města.

spekulace s nemovitými věcmi týkají převážně hlavního města a zvýšení příjmů do místních rozpočtů v dalších obcích by při zdanění druhé a další nemovité věci bylo zanedbatelné. Navíc i pro velká města České republiky by bylo nutné výnos z daně pro druhou nemovitou věc výrazně zvýšit oproti současnému výnosu pro první nemovitou věc. V tomto případě by však bylo nutné počítat s variantou, že by mohlo dojít k odlivu investorů z cizích zemí a jejich kapitálu.

V případě zavedení této daně by mohlo docházet k situacím, kdy by poplatníci raději nechali zapsat do katastrálního rejstříku osoby, které zatím žádnou nemovitou věc nevlastí. Domnívám se, že by takové pokusy o obcházení zákona byly velmi frekventované. Zajímavá by potom byla situace řešení sporu vlastníka dle katastru nemovitostí a „skutečného“ vlastníka, který poskytl finanční prostředky.

Čínskou úpravu hodnotím jako zajímavou pro přelidněné aglomerace, avšak nehodící se pro české poměry. Nutno konstatovat, že ani pro Čínskou lidovou republiku není tato úprava pravděpodobně nejvhodnějším řešením, neboť ceny nemovitých věcí po zavedení pilotních programů nadále rostly. Jenom ve městě Šanghaj stouply ceny domů a bytů v následujícím období v průměru o 15 %.<sup>112</sup>

---

<sup>112</sup> Hou, Yilin; Ren, Qiang; Zhang, Ping. *The Property Tax in China: History, Pilots, and Prospects*. Springer, 2014, ISBN 978-3-319-10049-4.

## Závěr

Daň z nemovitých věcí je v České republice osvědčeným institutem, jehož charakteristickým znakem je nízký daňový výnos, který je ale vyvážen relativní administrativní nenáročností správy daně. Výnos z daně z nemovitých věcí představuje v České republice přibližně pouze 1 % ročního výnosu všech daní. Jedná se tedy spíše o daň symbolického významu. Majetek je kromě daně z nemovitých věcí zatížen i daní z nabytí nemovitých věcí. Tato daň však není poplatníkem hrazena pravidelně, nýbrž se jedná o daň transferového typu. Komparací obou daní jsem dospěla k názoru, že jejich výnos, směřující do veřejných rozpočtů, dosahuje v posledních letech podobných hodnot.

Existují pádné důvody, pro které by daň z nemovitých věcí měla zůstat zachována, a to i přes hlasy, které volají po jejím úplném zrušení. Těmito důvody jsou zejména stabilní výnosnost daně a pozitivní vlivy, které má na autonomii obcí, neboť právě výnos z daně z nemovitých věcí plyne výlučně do obecních rozpočtů. Rovněž je nutné vyzdvihnout obtížně uskutečnitelnou možnost daňového úniku. O zachování současného systému svědčí i situace, že daň z nemovitých věcí není momentálně předmětem politických diskusí, které by vedly k realizaci změn. Bylo by dobré, aby každá významná novela zákona o dani z nemovitých věcí byla podrobena důkladné diskusi nejen na ekonomické či právní úrovni a na zamýšlené změny bylo nahlíženo komplexně s ohledem na celý český daňový systém.

Charakter této práce je popisný, přičemž jejím předmětem je postavení daně z nemovitých věcí v daňovém systému České republiky a analýza platné právní úpravy. Cílem této práce byl zevrubný rozbor jednotlivých daňových prvků a zkoumání možných *de lege ferenda* návrhů na eventuální změny, které by mohly být realizovány v české právní úpravě daně z nemovitých věcí. V průběhu práce jsou rozebrány návrhy několika jednotlivých dílčích změn. Vyzdvihnout je možné úpravu definovaných hodnot místního koeficientu, která by pravděpodobně způsobila jeho častější implementaci. V závěru práce jsou následně podrobněji zkoumány tři návrhy, které jsou inspirovány zahraniční úpravou.

Prvním výše uvedeným návrhem je změna systému zdanění vícepodlažních staveb. Zatímco ve stávající úpravě se zvyšuje sazba daně o 0,75 Kč za každé další nadzemní podlaží, zmíněný návrh počítá se součtem výměry podlahových ploch všech nadzemních podlaží. Podle mého názoru je tento způsob zdanění vhodným krokem ke zvýšení spravedlnosti. Současný systém zbytečně zvýhodňuje vícepodlažní budovy, jakými jsou především budovy komerčního a kancelářského typu. Aplikace prvku rovnosti všech podlaží by byla finančně nenákladným řešením pro zvýšení výnosu daně z nemovitých věcí.

Zavedení tohoto systému bylo plánováno na Slovensku, ale především kvůli tlaku veřejnosti nebyla novela realizována. Určitým řešením by pro českou právní úpravu vícepodlažních budov mohlo být pozvolné zvyšování sazby daně, které by nebylo pro poplatníka tolik citelné.

Druhým, v odborné literatuře nejdiskutovanějším návrhem, je přechod z jednotkového systému na systém hodnotový (ad valorem). Systém ad valorem je úspěšně uplatňován ve většině zemí Evropské unie a v praxi zajišťuje vyšší výnosnost daně. I přestože je České republice přechod na tento systém doporučován, nedomnívám se, že při současné neexistenci hodnotových map je změna právní úpravy daně z nemovitých věcí reálná. Takový způsob stanovení daně by znamenal vysoké finanční náklady a nutnost zvýšení personálních prostředků. Obou těchto zdrojů nezbytných pro uskutečnění změny daňového systému bývá zpravidla nedostatek.

Poslední návrh se zabývá vyšším zdaněním druhé a další nemovité věci, kterou vlastní jeden poplatník. Předlohou pro tuto úpravu jsou pilotní programy realizované v Čínské lidové republice. Ačkoliv má úprava ambice zvýšit daňové výnosy a zabránit spekulacím na trhu nemovitých věcí, v praxi se předpoklady o vyšším výnosu nepotvrdily a zdaněním druhé a další nemovité věci nebylo zabráněno investičnímu obchodování s nemovitými věcmi. Nedomnívám se, že by zdanění druhé a další nemovité věci byla vhodnou cestou, po které by se česká právní úprava měla vydat.

Větší porozumění dani z nemovitých věcí by mohlo přinést transparentnější nakládání beneficiáře s jejím výnosem. Poplatník v současné době není zpravidla obeznámen, k jakým účelům výtěžek z této daně slouží. Jako vhodné se jeví například, aby na webových stránkách obcí bylo každoročně zveřejňováno, jaká částka byla vybrána a jak s ní bylo naloženo ke zlepšení života obyvatel obce. Pokud by tato změna byla realizována, jednalo by se o významnou modernizaci systému. Každý občan by si tak lépe uvědomil, že prostřednictvím daně z nemovitých věcí přispívá na veřejnou infrastrukturu a služby, které se v okolí jeho majetku nalézají. Je důležité připomenout občanům, že daň je výlučným příjmem obce a ta s ní také dále disponuje. Poplatník bývá obvykle mylně přesvědčen, že tato daň je ziskem státu. Díky tomuto novému pohledu na daň z nemovitých věcí by mohlo dojít k lepší identifikaci s rolí daňového poplatníka.

Domnívám se, že i přes nedostatky daně, jakými jsou například přílišná složitost systému koeficientů, je úprava daně z nemovitých věcí v současné situaci poměrně vyhovující. Dalším argumentem pro zachování existence daně z nemovitých věcí je kromě výše zmíněných důvodů i prostý zvyk společnosti na tento druh daňového zatížení.



Jako pozitivní krok vnímám zavedení místního koeficientu, který otevřel prostor pro získávání většího množství finančních prostředků do obecních rozpočtů. Považuji za zcela správné, že s místním koeficientem jsou oprávněny disponovat pouze obce, které jsou beneficiáři daně. V současné době tedy existuje prostor pro obce, jak zvýšit daňové výnosy. Při bližším zkoumání, jsem však dospěla k závěru, že obce nejsou ochotny místní koeficient zavádět. Svědčí o tom fakt, že 5 784 obcí místní koeficient vůbec nevyužívá. Toto vnímám jako aktuálně největší nedostatek daně z nemovitých věcí. Docházím k závěru, že právě na tomto místě je vhodné, aby Ministerstvo financí ČR opětovně informovalo obce o této možnosti. Je pak na samotných obcích, aby dokázaly obhájit zvýšení daně z nemovitých věcí a kvalitně prezentovat pozitivní přínosy pro její poplatníky.

## Seznam použitých zdrojů

### Seznam použité literatury

BAKEŠ, Milan; KARFÍKOVÁ, Marie; KOTÁB, Petr; MARKOVÁ, Hana a kolektiv. *Finanční právo*. Vyd. 6., Praha: Nakladatelství C.H. Beck, 2012, 519 s. ISBN 978-80-7400-440-7.

BUUS, Tomáš. *Tržní hodnota v podmínkách krize*. Finanční management & controlling v praxi, 2010, roč. 1, č. 1, str. 34–40.

KUBÁTOVÁ, Květa. *Daňová teorie: úvod do problematiky*. Vyd. 2., aktualiz. Praha: ASPI, 2009, 120 s. ISBN 978-80-7357-423-9.

MARKOVÁ, Hana a Radim BOHÁČ. *Rozpočtové právo*. Vyd. 1., Praha: C.H. Beck, 2007. 264 s. ISBN 978-80-7179-598-8.

MARKOVÁ, Hana. *Daňové zákony 2017: Úplná znění platná k 1. 7. 2017*. Vyd. 27., Praha: Grada Publishing, 2017, 288 s. ISBN 978-80-271-0493-2.

MARKOVÁ, Hana. *Finance obcí, měst a krajů*. Vyd. 1., Praha: Orac, 2000. Příručky pro praxi a studium veřejné správy. 190 s. ISBN 80-86199-23-1.

MARKOVÁ, Hana. *Finanční hospodaření územních samosprávných celků*. Praha: Univerzita Karlova, Právnická fakulta, 2008. 152 s. ISBN 978-80-87146-08-8

MRKÝVKA, Petr, Ivana PAŘÍZKOVÁ, Michal RADVAN, Dana ŠRAMKOVÁ a Petra NOVÁKOVÁ. *Finanční právo a finanční správa. 2. díl*. Vyd. 1., Brno: Masarykova univerzita, 2004, 385 s. ISBN 80-210-3579-X.

NOVOTNÁ, Monika; KOUBOVSKÝ, Petr. *Zákon o dani z nemovitých věcí. Komentář*. Vyd. 1., Praha: Wolters Kluwer, 2015, 144 s. ISBN 978-80-7552-002-9.

PEKOVÁ, Jitka. *Veřejné finance: úvod do problematiky*. Vyd. 2., přeprac. Praha: Wolters Kluwer, 2014, 453 s. ISBN 80-86395-19-7.

RADVAN, Michal a Jana KRANECOVÁ. *Zdanění nemovitého majetku na základě tržní hodnoty*. In Cofola 2010: Key Points and Ideas and The Conference Proceedings. Vyd. 1., Brno: Masarykova univerzita, 2010. s. 331-344; 85, 15 s. ISBN 978-80-210-5150-8.

RADVAN, Michal. *Možnost obcí ovlivnit daň z nemovitostí*. In Europeanization of the national law, the Lisbon Treaty and some other legal issues. Cofola 2008. Vyd. 1., Brno: Tribun EU, 2008. ISBN 978-80-210-4629-0.

RADVAN, Michal. *Negativa zdanění nemovitostí ad valorem. Finance veřejného sektoru (právní a ekonomické aspekty jeho fungování)*. Dny práva 2011., Brno: Masarykova univerzita, 2012. 455 s. ISBN 978-80-210-5914-6.

RADVAN, Michal. *Zdanění majetku v Evropě*. Vyd. 1., Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2007, 385 s. ISBN 978-80-7179-563-6.

RADVAN, Michal. *Zdanění nemovitostí v Evropě*. Vyd. 1., Praha: LexisNexis, 2005, 102 s. ISBN 80-86920-00-3.

RADVAN, Michal. *Daně a správa daní*. Vyd. 1., Brno: Masarykova univerzita, Právnická fakulta, 2015. 128 s. Edice učebnice Právnické fakulty MU, sv. č. 503. ISBN 978-80-210-7746-1.

RADVAN, Michal. *Místní daně*. Vyd. 1., Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2012. 244 s. ISBN 978-80-7357-932-6

RIEGEL, Karel. *Ekonomická psychologie*. Vyd. 1., Praha: Grada, 2007. 248 s. ISBN 978-80-247-1185-0.

### **Seznam použité zahraniční literatury**

HOU, Yilin; REN, Qiang; ZHANG, Ping. *The Property Tax in China: History, Pilots, and Prospects*. Springer, 2014, 185 p. ISBN 978-3-319-10049-4

SALM, Marco. *Property Tax in BRICS Megacities*. Springer, 2017, 220 p. ISBN 978-3-319-62671-0

The World Bank and the Development Research Center of the State Council, P. R. China. *China 2030: Building a Modern, Harmonious, and Creative Society Local Government Financing and Financial Sustainability*, The World Bank, 2013, 473 p. ISBN 978-0-8213-9545-5

## Seznam použitých internetových zdrojů

- BOHÁČ, Radim. Seminář: Obecná část daňového práva procesního I, [citováno 21. 2. 2018]. Dostupné z: <http://www.radimbohac.cz/zimni-semestr-2017/danove-pravo-procesni>
- BOLESLAVSKÝ DENÍK. Kdo zvítězil? Mladá Boleslav snížila daň z nemovitosti. 2016, [citováno 22. 6. 2018]. Dostupné z: [https://boleslavsky.denik.cz/zpravy\\_region/kdo-zvitezil-mlada-boleslav-snizi-dan-z-nemovistosti-20160625.html](https://boleslavsky.denik.cz/zpravy_region/kdo-zvitezil-mlada-boleslav-snizi-dan-z-nemovistosti-20160625.html)
- ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. Rozmístění a koncentrace obyvatelstva ČR. 2003, [citováno 18. 4. 2018]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/rozmisteni-a-koncentrace-obyvatelstva-cr-2001-676i4zmt90>
- ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. Růst cen nemovitostí zrychluje. 2017, [citováno 18. 4. 2018]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/rust-cen-nemovistosti-zrychluje>
- DAŇOVÝ PORTÁL. Vyhledávání koeficientů pro podání k dani z nemovitých věcí. 2018, [citováno 26. 6. 2018]. Dostupné z: [http://adisreg.mfcr.cz/adisc/adis/idpr\\_reg/dne/koef/vyhledani.faces](http://adisreg.mfcr.cz/adisc/adis/idpr_reg/dne/koef/vyhledani.faces)
- DUKOVANY. Vyhlášení řízení k poskytnutí programových dotací obce na rok 2018. 2018, [citováno 12. 3. 2018]. Dostupné z: <https://www.obecdukovany.cz/dotace-z-rozpoctu-obce/ds-7860/archiv=0&p1=11950>
- EUROPEAN COMMISSION. Taxes in Europe Database v3. 2018, [citováno 10. 2. 2018]. Dostupné z: [http://ec.europa.eu/taxation\\_customs/tedb/splSearchForm.html](http://ec.europa.eu/taxation_customs/tedb/splSearchForm.html)
- EUROPEAN COMMISSION. Taxes in Europe Database v3. 2018, [citováno 26. 6. 2018]. Dostupné z: [http://ec.europa.eu/taxation\\_customs/tedb/taxDetails.html?id=1761/1483228800](http://ec.europa.eu/taxation_customs/tedb/taxDetails.html?id=1761/1483228800)
- EVROPSKÁ UNIE. EU podle oblastí – Daně. 2015, [citováno 25. 6. 2018]. Dostupné z: [https://europa.eu/european-union/topics/taxation\\_cs](https://europa.eu/european-union/topics/taxation_cs)
- FINANČNÍ SPRÁVA. Seznam podání, na něž se hledí jako na podání bez vady, jsou-li učiněna jinak než elektronicky, ačkoli měla být učiněna elektronicky. 2017, [citováno 14. 2. 2018]. Dostupné z: <http://www.financnisprava.cz/cs/financni-sprava/organy-financni-spravy/uzemni-pracoviste/uredni-desky/seznam-podani-archiv-6292>

- FINANČNÍ SPRÁVA. Schéma rozpočtového určení daní 2018. 2017, [citováno 14. 2. 2018]. Dostupné z: [http://www.financnisprava.cz/assets/cs/prilohy/d-kraje-a-obce/Schema\\_rozpocetoveho\\_urceni\\_dani\\_2018.pdf](http://www.financnisprava.cz/assets/cs/prilohy/d-kraje-a-obce/Schema_rozpocetoveho_urceni_dani_2018.pdf)
- FINANČNÍ SPRÁVA. Vývoj inkasa vybraných daní v ČR v letech 1993-2017. 2018, [citováno 14. 2. 2018]. Dostupné z: <http://www.financnisprava.cz/cs/dane/analyzy-a-statistiky/udaje-z-vyberu-dani>
- MARKOVÁ, Hana. Daň z nemovitostí (Důvody její existence, perspektivy, mezinárodní srovnání). 10. 12. 2003, [citováno 24. 6. 2018]. Dostupné z: <http://www.dvs.cz/clanek.asp?id=5745480>
- MATZNER, Jiří. Zrušené daně dědická a darovací – opravdu se nemusí nic platit? 2015, [citováno 25. 6. 2018]. Dostupné z: <https://www.pravniprostor.cz/clanky/financni-pravo/zrusene-dane-dedicka-a-darovaci-opravdu-se-nemusi-nic-platit>
- MINISTERSTVO FINANCÍ ČR. Ministerstvo financí předložilo Poslanecké sněmovně ČR návrh zákona o změně daňových zákonů. 2013, [citováno 26. 6. 2018]. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/dane/danova-a-celni-legislativa/2013/ministerstvo-financi-predlozilo-poslanec-12011>
- NÁRODNÁ RADA SLOVENSKEJ REPUBLIKY. Detaily návrhu zákona č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov. 2017, [citováno 25. 6. 2018]. Dostupné z: <https://www.nrsr.sk/web/Default.aspx?sid=zakony/zakon&MasterID=6390>
- NOVÁ ZELENÁ ÚSPORÁM. Podmínky oblasti podpory C. 2017, [citováno 26. 6. 2018]. Dostupné z: <http://www.novazelenausporam.cz/podminky-oblasti-podpory-c-3-vyzva/>
- OECD. About the OECD. 2018, Dostupné z: <http://www.oecd.org/about/>
- OUŘEDNÍČEK, Martin. Suburbanizace. 2011, [citováno 30. 6. 2018]. Dostupné z: <http://www.suburbanizace.cz/projekt.htm>
- PODNIKATEL. Podnikatelé se nepoučili, úřady rozdaly tisíce pokut za elektronické (ne)podání. 2017, [citováno 27. 6. 2018]. Dostupné z: <https://www.podnikatel.cz/clanky/nezapominejte-na-povinne-elektronicke-podani-urady-letos-rozdaly-4663-pokut/>
- POSLANECKÁ SNĚMOVNA PARLAMENTU ČESKÉ REPUBLIKY. Sněmovní tisk 20/0, část č. 1/4 N.z., kterým se ruší zák. opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o

- dani z nabytí nemovitých věcí. 2017, [citováno 26. 6. 2018]. Dostupné z: <http://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?O=8&CT=20&CT1=0>
- POSLANECKÁ SNĚMOVNA PARLAMENTU ČESKÉ REPUBLIKY. Sněmovní tisk 292/0, část č. 1/4 N.z., Novela z. o dani z nemovitých věcí. 2015, [citováno 26. 6. 2018]. Dostupné z: <https://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?O=7&CT=292&CT1=0>
- STÁLÁ MISE ČR PŘI OECD V PAŘÍŽI. Základní informace o OECD. 2018, [citováno 28. 6. 2018]. Dostupné z: [https://www.mzv.cz/oecd.paris/cz/zakladni\\_informace\\_o\\_oecd/index.html](https://www.mzv.cz/oecd.paris/cz/zakladni_informace_o_oecd/index.html)
- ÚŘAD PRO ZASTUPOVÁNÍ STÁTU VE VĚCECH MAJETKOVÝCH. Často kladené otázky. 2011, [citováno 25. 6. 2018]. Dostupné z: <https://www.uzsvm.cz/casto-kladene-otazky-2170-0-85/>
- ZAHUMENSKÝ, David. Nejvyšší soud: Obec si může s investorem sjednat finanční příspěvek na vybudování inženýrských sítí. 2018, [citováno 28. 6. 2018]. Dostupné z: <https://www.davidzahumensky.cz/2018/01/29/nejvyssi-soud-obec-si-muze-s-investorem-sjednat-financni-prispevek-na-vybudovani-inzenyrskych-siti/>
- ŽILINAK. Medializovanú daň z podlažia nakoniec trojica autorov stiahla z rokovania parlamentu. 2017, [citováno 12. 5. 2018]. Dostupné z: <https://www.zilinak.sk/prispevky/6826/medializovanu-dan-z-podlazia-nakoniec-trojica-autorov-stiahla-z-rokovania-parlamentu>

## Seznam použitých právních předpisů

1. Ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky, ve znění pozdějších předpisů.
2. Ústavní zákon č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod, ve znění pozdějších předpisů.
3. Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů
4. Zákon č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů
5. Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů
6. Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů
7. Zákon č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady
8. Zákon č. 143/1961 Sb., o domovní dani, ve znění pozdějších předpisů
9. Zákon č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků, ve znění pozdějších předpisů
10. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
11. Zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů
12. Zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí
13. Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů
14. Zákonné opatření Senátu č. 344/2013 Sb., o změně daňových zákonů v souvislosti s rekonstrukcí soukromého práva a o změně některých zákonů
15. Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů
16. Zákon č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů
17. Vyhláška Ministerstva zemědělství č. 298/2014 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků
18. Zákon č. 1/2007 Sb., kterým se upravují některé užívací vztahy k majetku České republiky, ve znění pozdějších předpisů
19. Zákon č. 72/2000 Sb., o investičních pobídkách, ve znění pozdějších předpisů
20. Zákon č. 329/2011 Sb., o poskytování dávek osobám se zdravotním postižením a o změně souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů
21. Obecně závazná vyhláška města Bechyně č. 1/2014, kterou se osvobozují nemovité věci dotčené živelní pohromou od daně z nemovitých věcí

22. Obecně závazná vyhláška města Poděbrady č. 2/2016, o použití koeficientu pro výpočet daně z nemovitých věcí
23. Usnesení vlády ze dne 22. prosince 2017 č. 888, k návrhu zákona, kterým se zrušuje zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů
24. Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území
25. Zákon č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi, ve znění pozdějších předpisů



## **Seznam použité judikatury**

Nález Ústavního soudu ČR ze dne 19. 6. 2007, sp. zn. II. ÚS 529/05

Usnesení Ústavního soudu ČR ze dne 1. 11. 2017, sp. zn. I.ÚS 3541/15

Nález Ústavního soudu ČR ze dne 12. 12. 2017, sp. zn. Pl. ÚS 26/16

Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 1. 9. 2015, sp. zn. 33 Cdo 2809/2013

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ČR ze dne 12. 2. 2015, č.j. 9 As 102/2014

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ČR ze dne 15. 3. 2016, č.j. 2 Afs 153/2014–71

Rozhodnutí Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 31. 10. 1996, sp. zn. 30 Ca 237/96

## Seznam tabulek a grafů

Graf č. 1: Daňový systém České republiky	12
Graf č. 2: Inkaso daně z nemovitých věcí v historii ČR	15
Tabulka č. 1: Poměrná sazba daně ze zemědělských pozemků	30
Tabulka č. 2: Pevná sazba daně z ostatních pozemků	31
Tabulka č. 3: Typy staveb a jednotek a jim příslušná výše daňové sazby	33
Tabulka č. 4: Polohový koeficient	40
Tabulka č. 5: Správce daně z nemovitostí v zemích sousedících s Českou republikou	46
Graf č. 3: Poměr uložených pokut od 1.1. do 20.7.2017	48
Tabulka č. 6: Přehled vývoje inkasa uvedených daní v ČR v milionech Kč	50
Tabulka č. 7: Rozdělení obcí do kategorií podle hodnoty místního koeficientu	56

## **Právní úprava daně z nemovitých věcí**

### **Abstrakt**

Cílem práce je podrobně představit zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů. Struktura kapitol je zpravidla dělena jako samotná daň z nemovitých věcí na daň z pozemků a daň ze staveb a jednotek. Poskytnut je podrobný rozbor jednotlivých daňových prvků a zkoumání možných de lege ferenda návrhů na případné změny, které by mohly být uskutečněny v české právní úpravě daně z nemovitých věcí. Diplomová práce se skládá z 8 kapitol.

V úvodních kapitolách se práce zabývá obecnou charakteristikou daní, jednotlivými konstrukčními prvky daně a změnami uskutečněnými rekodifikací soukromého práva, která ovlivnila nejen název daně z nemovitých věcí.

Hlavní obsah práce je v kapitole 3, která poskytuje vhled do tematiky podrobným představením jednotlivých prvků daně. Představen je předmět daně, subjekt, základ a daňová sazba.

V kapitolách 4 až 7 se podrobně pojednává o osvobození od daně, problematice daňových koeficientů, správě daně a opomenuta není ani komparace výnosu daně z nemovitých věcí s výnosem daně z nabytí nemovitých věcí. Obě tyto daně se týkají nemovitých věcí a patří do kategorie majetkových daní.

Práce se rovněž zabývá popisem pravomocí, které mají obce v souvislosti s daní z nemovitých věcí. Tuto problematiku nelze opomenout, neboť výnos z daně z nemovitých věcí plyne výlučně do obecních rozpočtů. Daň tak podporuje fiskální autonomii obcí. Z těchto důvodů práce analyzuje místní koeficient a poskytne de lege ferenda návrh na možnou změnu jeho právní úpravy.

Závěr práce obsahuje zkoumání právní úpravy daně z nemovitých věcí v cizích státech, která by mohla inspirovat českou právní úpravu. V důsledku nízkého výnosu z daně se zabývám i nejdiskutovanější možností, jak může být výnos zvýšen, a to přechodem na systém zdanění nemovitých věcí ad valorem.

**Klíčová slova: daň z nemovitých věcí, nemovitá věc, místní koeficient**

## **Real estate taxation**

### **Abstract**

The aim of the diploma thesis is to introduce in detail Act No. 338/1992 Coll., On Real Estate Tax, as amended. The structure of the chapters is usually divided as well as the real estate tax itself on land tax and building and unit tax. A detailed analysis of individual tax elements and an examination of possible *de lege ferenda* proposals for potential changes that could be made in the Czech real property tax law are provided. The thesis consists of 8 chapters.

In the introductory chapters, the thesis deals with the general characteristics of taxes, the various constructional elements of the tax and the changes made by the recodification of private law, which influenced more than just the title of the real estate tax.

The main content of the thesis is in Chapter 3, which gives insight into the theme by giving a detailed introduction of the various elements of the tax. The object of the tax, subject of the tax, tax basis and tax rate are presented.

Chapters 4 to 7 deal in detail with tax exemption, tax rate issues, tax administration, and the comparison of the revenue from real estate tax and the revenue from the real estate acquisition tax. Both of these taxes relate to real estates and belong to the category of property taxes.

The thesis also deals with a description of the remit that municipalities have in relation to real estate taxes. This issue can not be missed out, as the proceeds from real estate tax flow exclusively into municipal budgets. The tax thus promotes the fiscal autonomy of municipalities. For these reasons, the thesis analyses the local coefficient and provides *de lege ferenda* with a proposal for a possible change to its legislation.

The conclusion of the thesis is to investigate the legal regulation of real estate tax in foreign countries, which could inspire Czech legislation. As a result of the low tax revenue, the author deals with the most discussed option of how the proceeds can be increased by transition to the *ad valorem* real estate tax system.

**Key words: real estate tax, real estate, local coefficient**