

Závěr

V poslední části této práce bych se ráda věnovala určitému zamyšlení nad úpravou daně z nemovitostí a jejím dalším vývojem.

Daň z nemovitostí je již poměrně dlouhou dobu cílem diskusí o nutnosti změny její úpravy, ale dokonce i o její důležitosti, resp. o tom, zda je tato daň skutečně tak důležitá a tak přínosná, aby v našem právním řádu zůstala. Tato daň má pochopitelně své zastánce i odpůrce. Do první skupiny budou nepochybně patřit obce, neboť právě do jejich rozpočtu výnos této daně přímo plyne. Do druhé skupiny pak patří jistě především poplatníci této daně, kteří ji nejednou chápou jako nespravedlivé další zdanění již jednou zdaněného příjmu. Pokusím se tedy podívat na tuto problematiku z obou těchto pohledů.

Pravdou je, že daň z nemovitostí jako hlavní zdroj příjmů obecních rozpočtů najdeme téměř ve všech státech EU, což je patrné např. z Tabulky č. 4.1 v knize *Financování měst, obcí a regionů*¹¹¹, která obsahuje hlavní obecní a regionální daně v EU v roce 2001. Všechny majetkové daně, tedy i daň z nemovitostí, jsou již tradičně chápány jako cena za ochranu majetku. Tedy z jejich výnosů jsou hrazeny náklady na budování policejního a hasičského aparátu. Je to poměrně velmi stabilní a dobře předvídatelný zdroj příjmů obecních rozpočtů (z důvodu nepřemístitelnosti nemovitosti) s velmi malou možností daňových úniků. Navíc se dá říci, že nutí vlastníky nemovitostí k jejich efektivnímu využívání. Jedním z argumentů je i to, že výhody z vlastnictví nemovitosti lze považovat za jakýsi další příjem, který je třeba zdanit. V této souvislosti lze uvést jako příklad vlastnictví obytného domu.

Vlastník domu, ve kterém bydlí, nemusí platit žádný nájem, což je možné považovat za jeho příjem, který je pak zdaněn právě daní z nemovitostí. Dalším častým argumentem pro zdanění nemovitostí je i to, že tímto způsobem mohou být zdaněny příjmy, které se důsledkem daňových úniků zdanění vyhnuly, případně nelegální příjmy, které byly použity na koupi nemovitosti. Majetkové daně lze chápat i jako cenu za výhodnější postavení na trhu, neboť vlastník nemovitosti má např. možnost použít ji jako zástavu za úvěr apod.

Neméně významným je i argument, že daň z nemovitosti (ale i další majetkové daně) jsou vlastně poplatkem za služby v podobě poskytnutých veřejných statků, které

¹¹¹ Provazníková R. *Financování měst, obcí a regionů teorie a praxe*. GRADA Publishing, a.s., Praha 2009, s.87-88

vlastníci nemovitostí dostávají od státu, potažmo od obce. Zde se myslí např. výstavba komunikací, inženýrských sítí, veřejného osvětlení apod. Tyto služby pak umožňují pohodlněji využívat vlastní majetek a mohou způsobit i jeho zhodnocení.

Z pohledu poplatníka daně je však nejčastější argument proti této dani především ten, že ji považuje za nespravedlivou z důvodu dalšího zdanění příjmu, který již minimálně jednou zdaněn byl a to daní z příjmů, ale možné je že tento příjem byl zdaněn i některou z daní převodních a pak by se jednalo v podstatě již o třetí zdanění stejného příjmu a pravdou je, že takový stav je chápán, asi ne neprávem, jako neúměrná daňová zátěž jednoho subjektu.

V některých státech, např. v Belgii ¹¹² je tento problém řešen tak, že platby za nemovitý majetek jsou započítány přímo do daně z příjmů fyzických osob, či daně z příjmů právnických osob. Nemyslím si však, že toto řešení by bylo příliš vhodné vzhledem k tomu, že tyto dva druhy daní jsou v ČR příjmem státního rozpočtu a obce by tedy přišly o poměrně značnou část svých příjmů a o jakoukoli možnost je ovlivňovat vlastními předpisy, jak je tomu při stávající úpravě. Další řešení, které by jistě mnoho poplatníků uvítalo, je úplné zrušení daně z nemovitostí. Ovšem zřejmě ani toto, pro poplatníka tak lákavě znějící řešení, není úplně vhodné a to zejména z důvodu toho, že daň z nemovitostí je poměrně účelným nástrojem rozvoje území. Zároveň přispívá k rozvoji infrastruktury obce a tím nepřímo i ke zhodnocování samotných nemovitostí na území obce. Problémem bohužel je poměrně malá transparentnost využívání takto získaných prostředků. Věřím tomu, že pokud by se do budoucna tento stav změnil a poplatníci by tak věděli kam plynou prostředky z této daně, jistě by se změnil i jejich pohled na ni, neboť pak je možno chápat to tak, že vlastníkově se jím vynaložené prostředky vrací zpět, jako vyšší užitná hodnota jeho nemovitosti, tedy i vyšší kupní cena v případě jejího prodeje. Zrušení této daně by také zbavilo obce jedné z mála příležitostí, kdy mohou samostatně rozhodovat o výši daně a hospodárném využití výnosu z ní. Ze všech těchto argumentů plyne, že daň z nemovitostí je třeba v daňovém systému České republiky ponechat, ale je třeba úpravu nějakým způsobem pozměnit.

Častou změnou, o které se v této souvislosti hovoří, je odlišný způsob stanovení základu daně. Možnosti výpočtu daně existují dvě.

Jednotková daň, tedy určení podle množství jednotek daňového základu nebo daň ad

¹¹² Radvan, M. Zdanění majetku v Evropě. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2007, s. 341 a násl.

valorem,¹¹³ tedy podle ceny zdaňovaného základu, výše daně se pak určuje ze základu daně v peněžních jednotkách nejčastěji procentem. Mnoho států již přešlo na tento druhý systém výpočtu daně z nemovitostí a tuto možnost zvažuje i ČR.

V Evropě je již základ daně ad valorem zcela běžný. Zatímco v ČR je platební výměr stanoven na poplatníka, v Evropě většinou na nemovitost. Rozdíl je ovšem i v tom, že odhady nemovitostí jsou většinou zpracovávány počítačově, což znamená faktické vyloučení znalců a odhadců. Počítá se také s tím, že ohodnocení nemovitosti pro účely daně z nemovitosti se použije také u převodních daní (tedy daně dědické, darovací a z převodu nemovitostí).

Výhodou tohoto způsobu je zjednodušení pro poplatníky, kteří nemusí podávat tak složité daňové přiznání jako nyní a také výnos z daně pro veřejné (obecní) rozpočty by byl vyšší. Nepochybné však je, že změna stanovení daňového základu na základ ad valorem by znamenala také zvýšení daňové zátěže subjektů.

Jak uvádí JUDr. Michal Radvan, Ph.D. „*musela by tuto změnu provázet např. přehodnocení regulace nájemného, aby nedocházelo k nepoměru v tom, že by vlastník nemovitosti platil tržní daň, ale jeho příjem z nájemného by byl regulován, což by bylo právem považováno za nespravedlnost.*“¹¹⁴ V České republice by pravděpodobně vznikl ještě další problém a to u poplatníků daně. Vycházíme-li z toho, že v bývalém Československu si mnoho lidí vybudovalo dům svépomocí, bez většího ohledu na budoucí atraktivitu lokality. Po roce 1989 však došlo v naší zemi k výraznému vzrůstu cen nemovitostí, ovšem nikoli tak vysokému růstu důchodů. V důsledku by to tedy znamenalo, že mnoho lidí by na daň vypočítanou na základě tržní ceny nemovitosti nemělo finanční prostředky. Což je pravděpodobně jeden z nejpodstatnějších důvodů, proč ještě nedošlo k jejímu zavedení.

Další námitku proti zavedení způsobu výpočtu základu z tržní ceny nemovitosti uvádí ve svém článku „Daň z nemovitosti v rozpočtech obcí“ Mgr. Petr Brož.¹¹⁵ Upozorňuje na negativní vliv, který by tato změna přinesla v oblasti příjmů malých obcí, vzhledem k nižší tržní ceně nemovitostí v těchto obcích ve srovnání s nemovitostmi ve velkých městech. V současném systému zdanění je právě výnos daně z nemovitostí pro tyto obce velmi podstatný a zmírňuje důsledky nižší výtěžnosti ostatních daní.

¹¹³ Radvan, M., Zdanění nemovitostí v Evropě. 1. vydání. Praha : LexisNexis CZ s. r. o., 2005, s. 96, 97

¹¹⁴ Radvan, M. Zdanění majetku v Evropě. 1. vydání. Praha : C.H.Beck, 2007, s. 344

¹¹⁵ publikován na stránce <http://denik.obce.cz/go/clanek.asp?id=5236682> z 21.11.2002

Osobně si myslím, že i toto hledisko je třeba brát v potaz při úvahách o změně stávající úpravy. Lze tady říci, že určitá změna úpravy je nepochybně potřebná. Fakt, že již od roku 1999 Ministerstvo financí ČR připravuje novelizace stávajícího zákona či zcela nové znění ukazuje, že stále není jednotný názor na to, jaké změny provést.

Můj názor je, že je třeba tuto daň nadále v naší daňové soustavě zachovat. Zároveň si myslím, že by změna systému stanovení základu přinesla kromě pozitiv také jistá negativa. Je třeba se skutečně zamyslet nad jeho vlivem na hospodaření malých obcí, kterých by se tato změna významně dotkla, jak bylo již popsáno výše. Na druhou stranu je také pravdou, že zjednodušení výpočtu daně pro poplatníka by bylo jistě velkým přínosem.

Jako další možnou, bych navrhovala změnu v oblasti osvobození od daně z nemovitostí. Domnívám se, že by mělo být pečlivěji zkoumáno, které nemovitosti ve vlastnictví státu skutečně slouží pro veřejné účely a je tedy osvobození u nich odůvodněno, a které ne, kde pak osvobození není třeba. Dále si myslím, že by obcím měla být dána možnost určit, které kategorie nemovitostí a za jakých podmínek od daně osvobodí. Mám za to, že by to mohl být poměrně účinný nástroj ovlivňování obecní politiky v oblasti bydlení a rozvoje obce v potřebných odvětvích např. v zemědělství a podobně. Navíc se domnívám, že je to právě obecní zastupitelstvo a starosta obce, kdo by měl nejlépe znát situaci v obci a její potřeby, a proto na ně může reagovat lépe konkrétní úpravou osvobození, která bude vždy přesnější, než úprava obecná, jak je to nyní. Těmito úpravami daně z nemovitostí by mohla být posílena daňová autonomie obcí ve smyslu, jak se uvádí L. Láchová v knize Optimalizace daňového systému ČR ¹¹⁶ tedy, že by daň měla být konstruována tak, aby obce mohly usměrňovat výši daně a její výnos podle konkrétních podmínek a záměrů obce.

Pozitivní změnou, dle mého názoru, bylo nedávné zrušení osvobození od daně z nemovitostí pro novostavby, které byly dříve osvobozeny na dobu 15-ti let. Toto osvobození bylo považováno za neodůvodněné z důvodu toho, že i vlastníci takových nemovitostí taktéž využívají veřejné služby (např. je třeba vystavět mnohdy nové komunikace, aby byl zabezpečen přístup k novostavbám apod.). Proto považuji toto zrušení za správné, neboť osvobození v tomto případě nebylo spravedlivé ani odůvodnitelné.

¹¹⁶ Kubátová, K., Vybíhal, V. a kol. Optimalizace daňového systému ČR. 1. vydání. Praha : EUROLEX BOHEMIA s. r. o., 2004, s.146