

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

Tato diplomová práce se zaměřuje především na právní úpravu daně z nemovitostí platnou a aplikovanou v České republice. Nicméně velká pozornost bude věnována i mezinárodnímu srovnání legislativy týkající se daně z nemovitostí, zejména srovnání české právní úpravy s vybranými státy Evropské unie. Pro zajímavost bude stručně pojednáno i o Spojených státech amerických.

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

Téma zdaňování nemovitostí, především v České republice, se v posledním období skutečně stává stále více diskutovanou oblastí, a to jak ve státní sféře, tak i v médiích. Tento zájem z velké části vyvolala i předvolební kampaň roku 2006, kde se daňová problematika stala jedním z hlavních bodů většiny volebních programů. I daň z nemovitostí byla často diskutována a občané se tak mohli seznámit se značně protichůdnými názory jednotlivých stran - od požadavků na zachování této daně, přes její modifikaci až k návrhům na její úplné zrušení. Rovněž výstupní materiál expertní skupiny Ministerstva financí České republiky „Zdanění příjmů a majetku v České republice“ z července 2006 se zabývá přímo i otázkou daní z nemovitostí. Výše uvedené důvody, zajímavost a aktuálnost dané problematiky byly jedním z hlavních motivů pro výběr celospolečensky významného tématu „Zdaňování nemovitostí“ pro tuto diplomovou práci.

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

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

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

Z hlediska obsahu diplomová práce vychází ze struktury definované výše uvedeným cílem. První kapitola se zabývá základními pojmy, funkcemi daní a jejich členěním. Dále předkládá srovnání těchto definic podle současné odborné literatury. Následující kapitoly zahrnují celkem čtyři hlavní okruhy. Druhá kapitola diplomové práce se zabývá historií zdaňování nemovitostí a popisuje vývoj daní a jejich význam jako příjmové strany pro státní rozpočet. Kapitoly třetí a čtvrtá analyzují současné postavení daně z nemovitostí v České republice, a to nejprve obecně - ve vztahu k celé daňové soustavě České republiky. Následně je podroben rozboru přímo dotčený právní předpis, zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů. Důležitou oblastí, již je v diplomové práci v rámci samostatné páté kapitoly věnován značný prostor, je již zmíněné mezinárodní srovnání. Poslední, šestá kapitola identifikuje některé možné varianty budoucího vývoje. Závěr je věnován především vlastním názorům a doporučením i celkovému shrnutí dané problematiky.