

# MOŽNOSTI OBCÍ OVLIVNIT DAŇ Z NEMOVITOSTÍ

MICHAL RADVAN

Právnická fakulta, Masarykova universita

## Abstrakt

Cílem tohoto článku je ukázat a popsat možnosti obcí v České republice ovlivnit daň z nemovitostí placenou vlastníky nemovitostí a dalšími poplatníky. Budou zmíněny dvě možnosti osvobození – osvobození nemovitostí dotčených přírodní pohromou a osvobození zemědělských pozemků – a tři koeficienty – polohová renta, obecní koeficient a místní koeficient.

## Klíčová slova

daň z nemovitostí, osvobození, polohová renta, obecní koeficient, místní koeficient

## Abstract

### Possibilities of Municipalities to Influence Real Estate Tax

The aim of this article to show and describe possibilities of municipalities in the Czech Republic to influence real estate tax paid by the owners and other taxpayers. There will be mentioned two possibilities of exemptions – exemption of real estate touched by natural disaster and exemption of agricultural lands – and three coefficients – location rent, municipal coefficient and local coefficient.

## Key words

real estate tax, exemption, location rent, municipal coefficient, local coefficient

Mnozí právní a daňoví teoretikové by jistě souhlasili s tvrzením, že výnos z místních daní plyne do obecních rozpočtů, respektive do rozpočtů dalších územních samosprávných celků. Na druhé straně další teoretikové poukazují na skutečnost, že rozpočtové určení není jediným kritériem pro definici místních daní, a dodávají, že právě obce a další územní samosprávné celky by měly mít možnost ovlivnit výši místních daní například stanovením daňové sazby či rovnou daňového základu. Z tohoto pohledu je daň z nemovitostí místní daní pouze částečně,

neboť možnosti obcí jakožto beneficiářů daně jsou jen omezené. A po pravdě řečeno, obce nevykonávají ani správu této daně; tímto úkolem jsou pověřeny územní finanční orgány.

Jaké jsou tedy možnosti obcí v České republice ovlivnit právní úpravu daně z nemovitostí? Nabízejí se všeho všudy dvě možnosti osvobození – osvobození nemovitostí dotčených přírodní (živelní) pohromou a osvobození zemědělských pozemků, a dále možnosti zavést či změnit koeficienty ovlivňující daňovou sazbu – polohová renta, obecní koeficient a místní koeficient.

### **Osvobození nemovitostí dotčených přírodní (živelní) pohromou**

Obce mohou při řešení důsledků živelních pohrom zcela nebo částečně (procentem) osvobodit od daně z nemovitostí na svém území obecně závaznou vyhláškou nemovitosti dotčené živelní pohromou, a to nejdéle na dobu pěti let. Předmětná obecně závazná vyhláška musí být vydána tak, aby nabyla účinnosti do 31. března roku následujícího po zdaňovacím období, v němž k živelní pohromě došlo. S ohledem na skutečnost, že správu daně vykonávají finanční úřady, platí pro obce povinnost zaslat vyhlášku v jednom vyhotovení tomuto správci daně, a to do pěti kalendářních dnů ode dne nabytí její účinnosti.

Toto osvobození se přitom nemusí vztahovat pouze na rok, kdy k živelní pohromě došlo, a na roky následující, ale může být též retroaktivní, tj. účinné i na předchozí, již uplynulé zdaňovací období lze též stanovit za již uplynulé zdaňovací období. Takové řešení však způsobuje praktické problémy, neboť obecná lhůta pro podávání daňových přiznání k dani z nemovitostí je 31. leden zdaňovacího období. Proto musí podávat poplatník, který chce osvobození využít, dodatečné daňové přiznání.

Ve skutečnosti není tento způsob osvobození v praxi příliš využíván. V případě živelní pohromy si obce nemohou dovolit přijít o výnos daně z nemovitostí, neboť právě v této době potřebují peníze na odstranění škod vzniklých na obecním majetku, na infrastruktuře apod. Je navíc relativně obtížné stanovit, které nemovitosti byly živelní pohromou skutečně zasaženy (např. byt v prvním patře byl vytopen povodní, kdežto byt ve čtvrtém patře zůstal bez následků).

## **Osvobození zemědělských pozemků**

Pozemky orné půdy, chmelnic, vinic, ovocných sadů a trvalých travních porostů mohou být od daně z nemovitostí osvobozeny obecně závaznou vyhláškou. Toto osvobození se nevztahuje na pozemky v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše obce, jestliže tak obec stanoví obecně závaznou vyhláškou, ve které současně vymezí tyto pozemky jejich parcelním číslem s uvedením názvu katastrálního území, ve kterém leží. Předmětnou obecně závaznou vyhlášku musí obec zaslat v jednom vyhotovení příslušnému správci daně (finančnímu úřadu) do pěti kalendářních dnů ode dne nabytí její platnosti, přičemž obecně závazná vyhláška musí nabýt platnosti nejpozději do 1. srpna předchozího zdaňovacího období a účinnosti nejpozději do 1. ledna následujícího zdaňovacího období. Samozřejmě pokud má vyhláška zpětnou účinnost, je neplatná.

Tato varianta osvobození je zcela nová a poprvé může být využita ve zdaňovacím období 2009. To znamená, že obce ji musí připravit tak, aby byla platná nejpozději 1. srpna 2008. Podle mnoha starostů a dalších představitelů obcí však nebude tato možnost osvobození příliš hojně využívána: malé obce, které mají na svém katastrálním území velké množství pozemků tohoto druhu, si nemohou dovolit ztratit jeden z relativně významných příjmů svých rozpočtů a ve velkých městech zase nenajdeme příliš zemědělských pozemků.

## **Polohová renta**

Koeficient nazývaný polohová renta respektuje počet obyvatel v obci a je využíván pouze pro některé druhy nemovitostí: stavební pozemky, obytné domy, stavby tvořících příslušenství k obytným domům, byty a samostatné nebytové prostory nesloužící k podnikání nebo jako garáže.

Polohovou rentou se násobí základní sazby daně. Základní hodnota koeficientu je stanovena přímo zákonem, avšak obce mohou s tímto koeficientem disponovat: mohou jej pro jednotlivé části obce obecně závaznou vyhláškou zvýšit o jednu kategorii nebo snížit o jednu až tři kategorie v členění koeficientů (koeficient 4,5 lze zvýšit maximálně na koeficient 5,0):

Počet obyvatel / Obec	Polohová renta				
	Základní	Snížená			Zvýšená
≤ 1 000	1,0	–	–	–	1,4
> 1 000 ≤ 6 000	1,4	–	–	1,0	1,6
> 6 000 ≤ 10 000	1,6	–	1,0	1,4	2,0
> 10 000 ≤ 25 000	2,0	1,0	1,4	1,6	2,5
> 25 000 ≤ 50 000	2,5	1,4	1,6	2,0	3,5
> 50 000 + Františkovy Lázně, Luhačovice, Mariánské Lázně, Poděbrady	3,5	1,6	2,0	2,5	4,5
Praha	4,5	2,0	2,5	3,5	5,0

**Tabulka 1:** Polohová renta

Předmětnou obecně závaznou vyhlášku musí obce zaslat v jednom vyhotovení příslušnému správci daně (finančnímu úřadu) do pěti kalendářních dnů ode dne nabytí její platnosti, přičemž obecně závazná vyhláška musí nabýt platnosti nejpozději do 1. srpna předchozího zdaňovacího období a účinnosti nejpozději do 1. ledna následujícího zdaňovacího období. Opět platí, že pokud má vyhláška zpětnou účinnost, je neplatná. Koeficient polohové renty má v České republice již dlouhou tradici a je často využíván, zejména s ohledem na svoji fiskální funkci, v případě stavebních pozemků pak rovněž s ohledem na funkci regulační.

### **Obecní koeficient**

Obecní koeficient může být použit pro některé budovy, pro které není možné využít koeficientu polohové renty, tzn. pro stavby pro individuální rekreaci a pro rodinné domy využívané pro individuální rekreaci, pro stavby, které plní doplňkovou funkci ke stavbám pro individuální rekreaci a k rodinným domům využívaným pro individuální rekreaci, pro garáže, pro stavby užívané pro podnikatelskou činnost a pro samostatné nebytové prostory užívané pro podnikatelskou činnost nebo jako garáže. Obce mají možnost zavést tento koeficient formou obecně závazné vyhlášky pro některé či pro všechny tyto objekty. Hodnota koeficientu je 1,5 a násobí se jím základní sazba daně.

Pro vydání obecně závazné vyhlášky platí stejná pravidla jako pro obecně závazné vyhlášky upravující polohovou rentu, tj. vyhlášku musí obce zaslat v jednom vyhotovení příslušnému správci daně do pěti kalendářních dnů ode dne nabytí její platnosti, přičemž obecně závazná vyhláška musí nabýt platnosti nejpozději do 1. srpna předchozího zdaňovacího období a účinnosti nejpozději do 1. ledna následujícího zdaňovacího období. I zde platí, že pokud má vyhláška zpětnou účinnost, je neplatná. Není výjimkou, že oba koeficienty jsou upraveny

v rámci jedné vyhlášky. I obecní koeficient má v daňovém právu relativně dlouhou tradici, zejména díky svým funkcím fiskální a regulační.

### **Místní koeficient**

Od počátku roku 2008 je obcím dána nová možnost zvýšit vybíranou daň z nemovitostí, a to díky zavedení nového – místního koeficientu. Pokud obec obecně závaznou vyhláškou místní koeficient zavede, budou majitelé nemovitostí a další poplatníci daně platit vyšší daň poprvé ve zdaňovacím období 2009. Obec takto může pro všechny nemovitosti na území celé obce stanovit jeden místní koeficient ve výši 2, 3, 4 nebo 5, kterým se vynásobí daňová povinnost poplatníka za jednotlivé druhy pozemků, staveb, samostatných nebytových prostorů a za byty, popřípadě jejich soubory.

Je pochopitelné, že o vydání takové vyhlášky musí být spraven správce daně, a to do pěti kalendářních dnů ode dne nabytí její platnosti, přičemž obecně závazná vyhláška musí nabýt platnosti nejpozději do 1. srpna předchozího zdaňovacího období a účinnosti nejpozději do 1. ledna následujícího zdaňovacího období. Pochopitelně platí, že vyhláška se zpětnou účinností je neplatná. I z těchto důvodů je nasnadě, že mnohé obce upraví všechny tři koeficienty v rámci jediné vyhlášky.

Dle vyjádření představitelů obcí je velmi nepravděpodobné zavedení tohoto koeficientu. Podle jejich slov je daňová problematika otázkou politickou a oni by byli rádi znovu zvoleni, v případě menších obcí by i nadále „rádi chodili do místní hospůdky na jedno“. Z těchto důvodů nejsou příliš nakloněni tomu, že by se výsledná sazba zvýšila dvakrát, třikrát, čtyřikrát nebo dokonce pětkrát, byť by to nepochybně přineslo tolik potřebné příjmy do obecních rozpočtů.

### **Závěr**

Jak je patrné z výše uvedeného textu, právní regulace zdanění nemovitého majetku není perfektní. Je třeba vyřešit mnohé problémy, které se netýkají pouze možností osvobození a koeficientů ovlivňujících daňové sazby. Zcela zásadním problémem, který by měl být vyřešen jako první, je způsob stanovení základu daně. Je třeba nahradit existující jednotkový způsob (daně jsou počítány podle jednotek základu daně, např. v m<sup>2</sup>) systémem ad valorem (daně

jsou počítány na základě hodnoty majetku, obvykle v národní měně v procentech). Základ daně by měl odpovídat skutečné tržní ceně nemovitosti. Hodnota by měla být stanovována obcemi, které mají nejlepší znalosti o cenách nemovitostí na jejich území, bez účasti znalců či odhadců. Takto stanovená hodnota by pak mohla sloužit i pro účely daní dědické a darovací (pakliže nebudou zcela zrušeny) a daně z převodu nemovitostí, není vyloučeno ani užití těchto cen v soukromoprávní oblasti, například při dědickém řízení. Obce mohou vytvořit mapy hodnotových zón pro účely určení základu daně z nemovitostí. Pokud by poplatník nebyl spokojen z výše daňového základu stanoveného obcí, měl by mít možnost odvolat se například k finančnímu úřadu podobně jako v Dánsku či v Irsku.

Obce by měly mít rovněž právo stanovovat sazbu daně, nikoli však neomezeně, ale v rámci určitého intervalu (např. 0,05 – 0,5 %) stanoveného zákonem. Odlišná, zřejmě vyšší sazba, by pak byla použita pro stavební pozemky a pro nemovitosti užívané v rámci podnikatelské činnosti. Naopak nižší sazba by mohla být aplikována na rodinné domy a byty sloužící k bydlení. Je také nezbytné, aby se obce konečně staly správci daně z nemovitostí.

Takové řešení by znamenalo vytvoření moderního evropského systému zdaňování nemovitostí a snadnější orientaci poplatníků daně. Poplatník by v daňovém přiznání uvedl pouze údaje nezbytné pro správné stanovení základu daně. Správce daně by pak sám určil daňový základ, spočítal by daň a vyměřil ji. Výše zmíněný postup by znamenal naplnění jednoho ze základních principů daňového práva – principu efektivnosti: správce daně by neměl příliš zatěžovat poplatníka daně, přesto by mělo být dosaženo účelu daňového řízení, tzn. stanovit a vybrat daň tak, aby nebyly kráceny daňové příjmy. A co více, daň z nemovitostí by se tak stala skutečnou místní daní a Česká republika by respektovala ekonomickou autonomii v plném rozsahu a bez výjimek tak, jak to stanoví Evropská charta územní samosprávy.

### **Literatura:**

- [1] Láchová, L. Perspektivy majetkových daní. In: Kubátová, K., Vybíhal, V. a kol. Optimalizace daňového systému ČR. 1. vyd. Praha: Eurolex Bohemia, 2004.
- [2] Mrkývka P. a kol. Finanční právo a finanční správa. Brno: Masarykova univerzita v Brně, 2004.
- [3] Netolický, M. Rozpočty obcí v naší legislativě. Brno: Tribun EU, 2008.

[4] Pařízková, I. Finanční právo: finance územní samosprávy. Brno: Masarykova univerzita, 2005.

[5] Radvan, M. Zákon o dani z nemovitostí. Komentář. Praha: C. H. Beck, 2006.

[6] Radvan, M. Zdanění majetku v Evropě. Praha: C. H. Beck, 2007.

[7] Youngman, J. M. Tax on Land and Buildings. In: Thuronyi, V. (ed.). Tax Law Design and Drafting – volume 1. 1<sup>st</sup> ed. Washington: International Monetary Fund, 1996.

**Kontaktní údaje na autora – email:**

***micah.radvan@law.muni.cz***