



MASARYKOVA UNIVERZITA PRÁVNICKÁ FAKULTA

Michal Radvan

Majetkové daně

Daň z nemovitostí I –
daň z pozemků



Definice majetkových daní

- Přímé daně
- Vyměřované na základě majetku (in rem)
- Adresné daně

- MAJETEK - soubor penězi ocenitelných hodnot vázaných k určitému subjektu

- **PODÍL MAJETKOVÝCH DANÍ**
 - Na HDP: 0,5 %
 - Na celkových daňových výnosech: 1,3 %

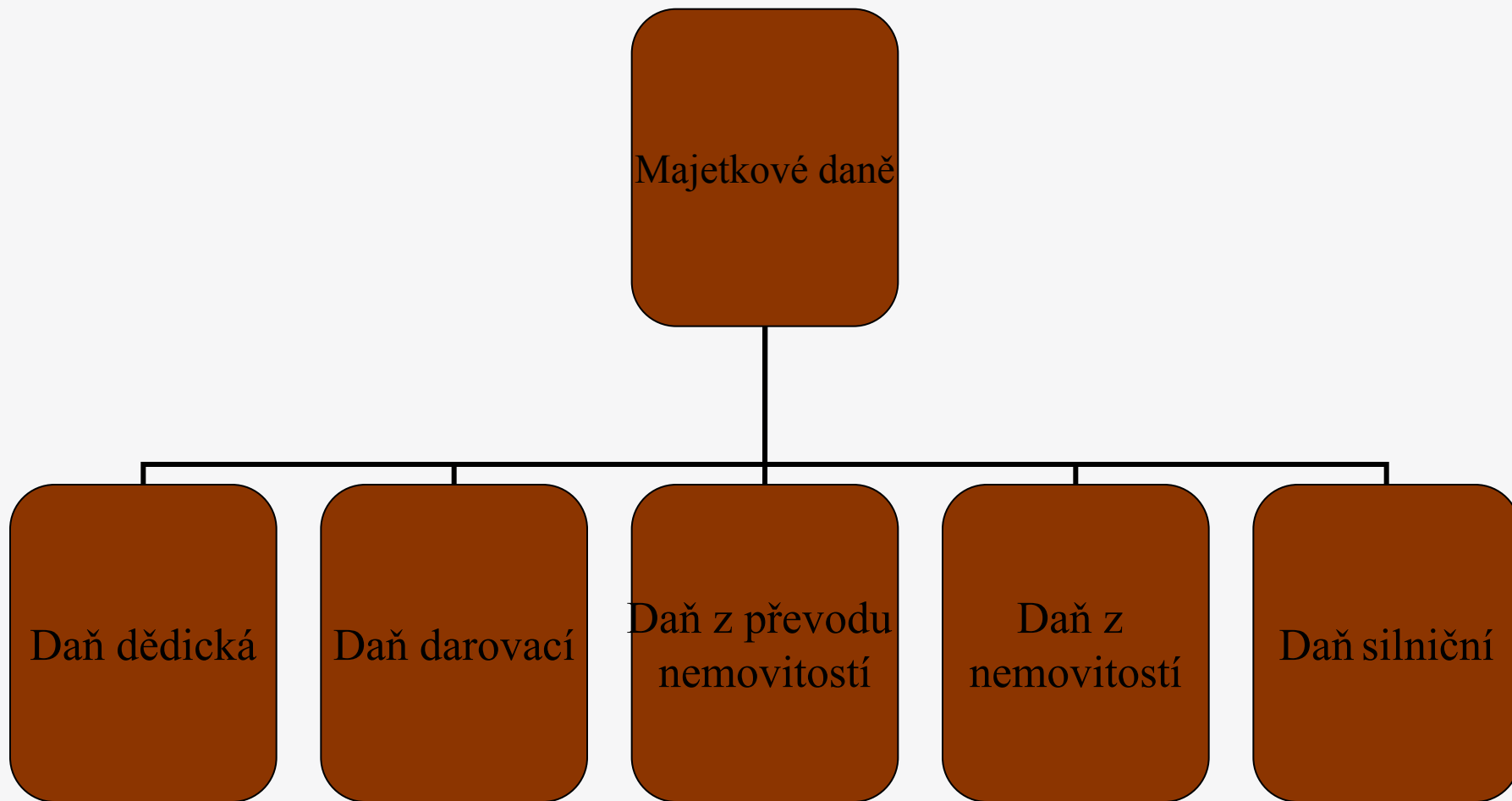


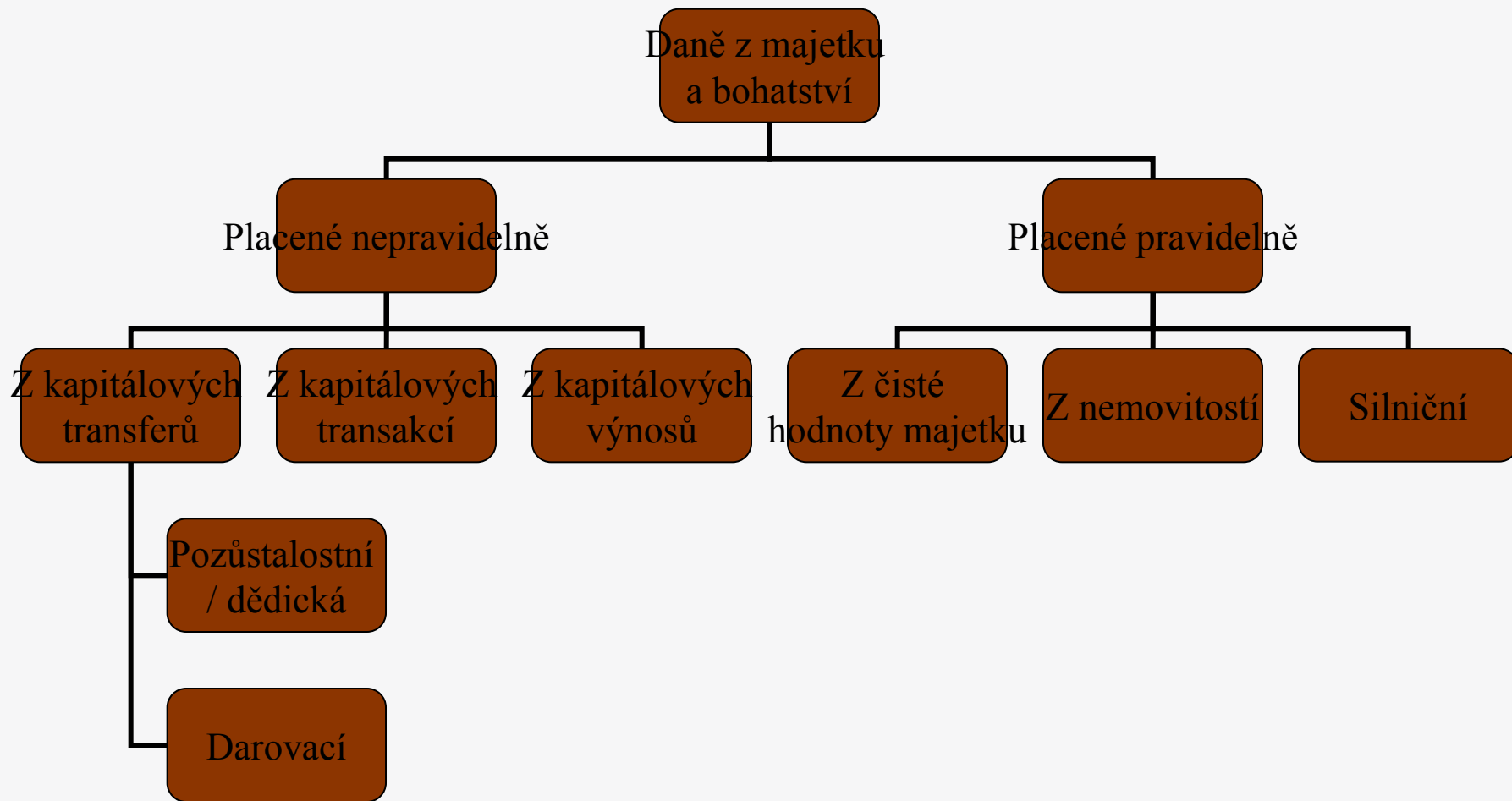
- Majetkové daně se vztahují na...
 - Majetek movitý (SilD, DDěd, DDar, poplatek ze psů, koncesionářské poplatky)
 - Majetek nemovitý (DZN, DDěd, DDar, DPN)
- Majetkovým daním podléhá...
 - Držba majetku (DZN, DSil, poplatek ze psů, koncesionářské poplatky)
 - Nabytí majetku (DDěd, DDar, DPN)



Daně z čistého bohatství

- Sbírkky, cenné papíry, životní pojistky, goodwill, autorská práva, patenty
- Problematické měření hodnoty
- Problematická kontrola







Majetkové daně jako druhé a další zdanění

- Daň důchodová
- Daň z převodu nemovitostí/dědická / darovací
- Daň z nemovitostí



Daň z nemovitostí

- Daň z pozemků
- Daň ze staveb
- Daň z bytů
- Daň ze samostatných nebytových prostorů

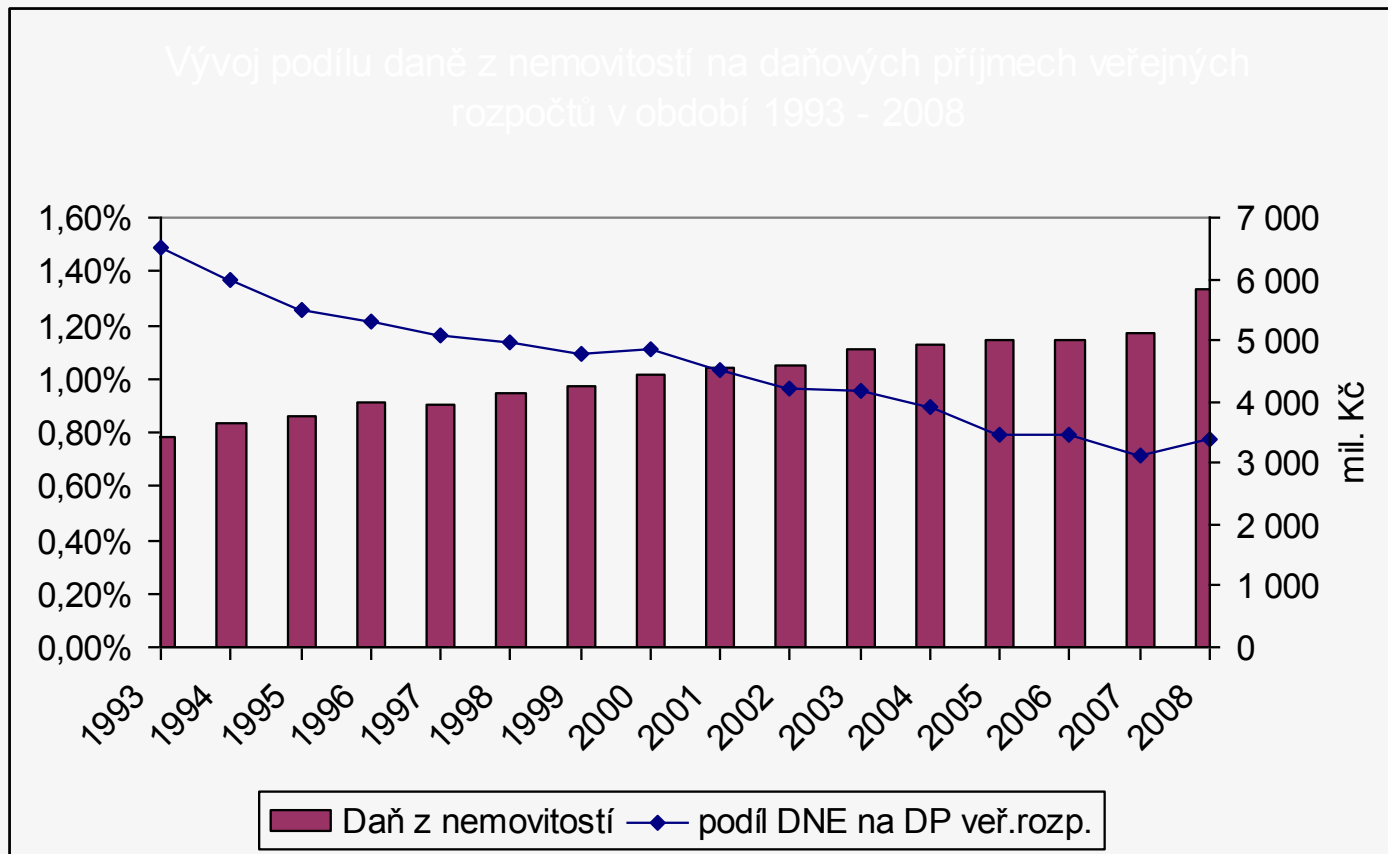


Hlavní problémy regulace DzNem de lage lata

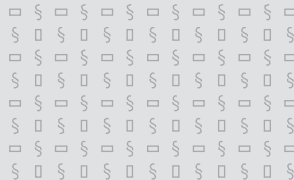
- Nízký výnos DzNem
- Základ DzNem
- Správce DzNem
- Informovanost obcí o daňových dlužnících



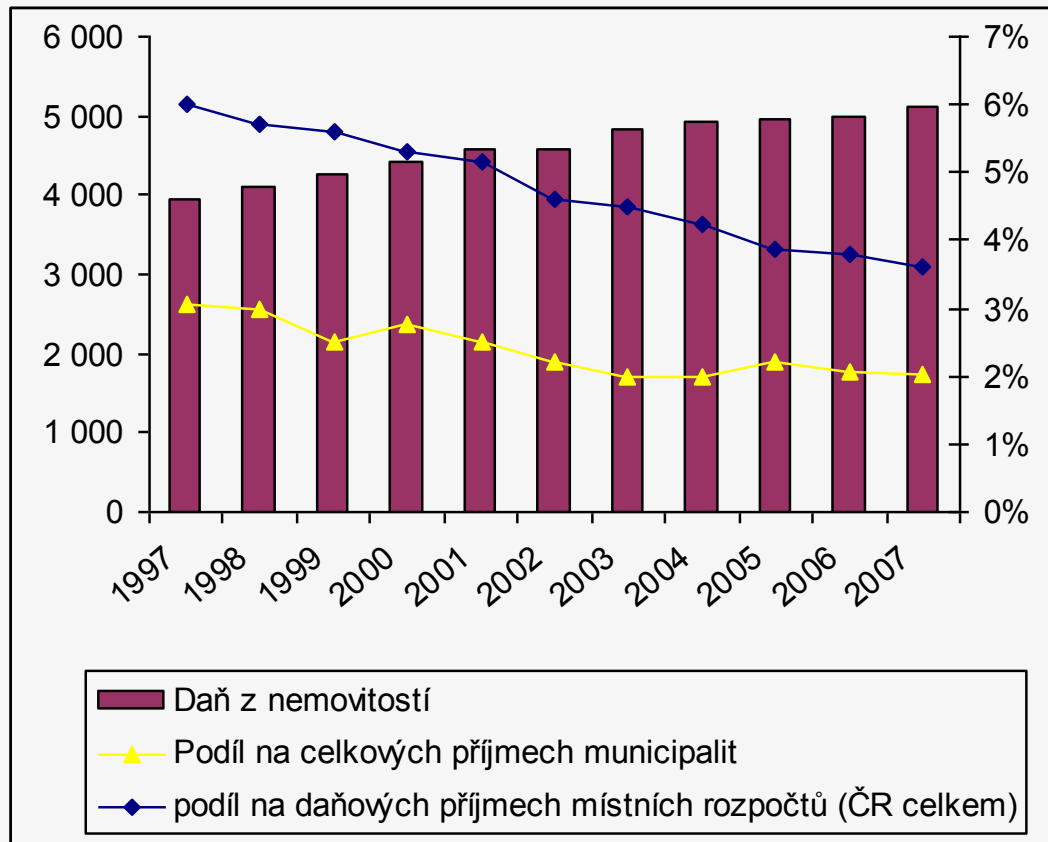
Podíl DzNem na daňových příjmech



Zdroj: Peter Chrenko: Fiskální význam daně z nemovitostí (Seminář „Budoucnost daně z nemovitostí: zvýšit nebo zrušit?“, CEVRO, 18.2.2010)



Vývoj výnosu DzNem

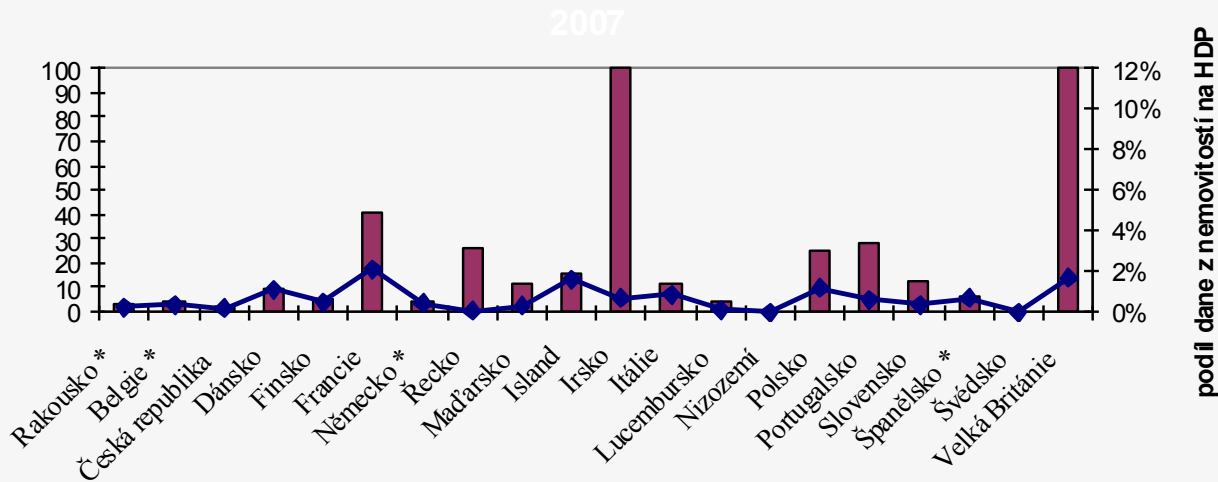


Zdroj: Peter Chrenko: Fiskální význam daně z nemovitostí (Seminář „Budoucnost daně z nemovitostí: zvýšit nebo zrušit?“, CEVRO, 18.2.2010)



Podíl DzNem na celkových příjmech místních rozpočtů a HDP (2007)

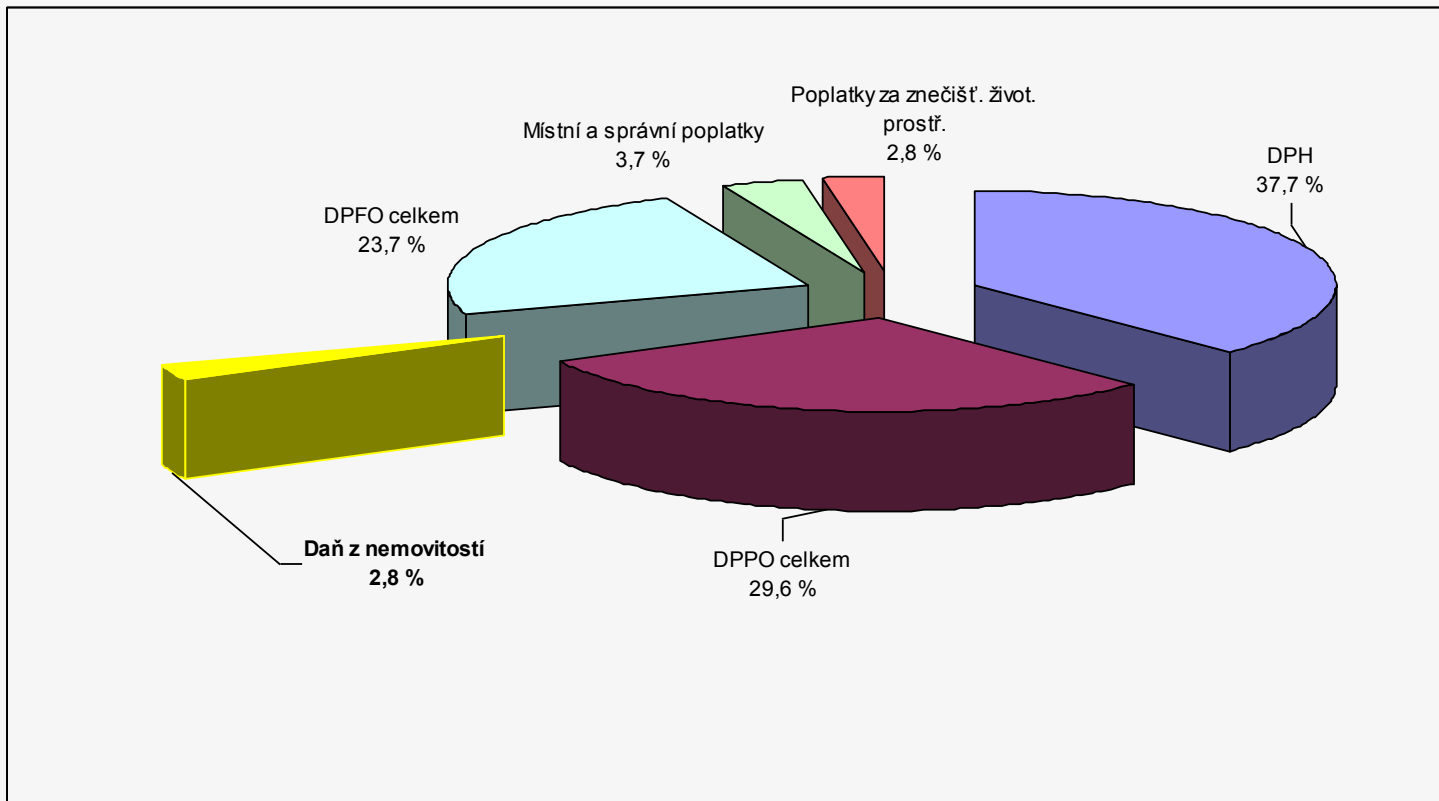
Podíl pravidelné daně z nemovitostí (4 100) na celkových příjmech místních rozpočtů a HDP v zemích EU a v ČR v %



Zdroj: Peter Chrenko: Fiskální význam daně z nemovitostí (Seminář „Budoucnost daně z nemovitostí: zvýšit nebo zrušit?“, CEVRO, 18.2.2010)



Daňové příjmy obcí v ČR (2008)



Zdroj: Peter Chrenko: Fiskální význam daně z nemovitostí (Seminář „Budoucnost daně z nemovitostí: zvýšit nebo zrušit?“, CEVRO, 18.2.2010)



Zvýšení daně je nepopulární, ale ...

- ... je třeba jej vysvětlit:
 - Z výnosu je hrazen úklid chodníků a komunikace
 - Z výnosu jsou hrazeny náklady na veřejné osvětlení
 - Obec vybuodovala kanalizaci a vodovod
 - Obec uhradila náklady spojené s plynofikací
 - Obec zajišťuje ochranu majetku (městská policie)
 - Z výnosu je dotována školka
 - Z výnosu je dotována hromadná doprava
 - Atd.



Daň z pozemků - předmět daně

- Pozemky v ČR
- Využití katastru nemovitostí
 - Zemědělská půda
 - Hospodářské lesy
 - Rybníky
 - Zastavěné plochy a nádvoří
 - Stavební pozemky
 - Ostatní plochy



Daň z pozemků - negativní vymezení předmětu daně

- pozemky zastavěné stavbami v rozsahu půdorysu stavby, a to i v případě, že stavby nejsou předmětem daně ze staveb,
- lesní pozemky, na nichž se nacházejí lesy ochranné a lesy zvláštního určení,
- lesní pozemky, na nichž se nacházejí lesy zasažené vlivem imisí (viz lesní zákon),
- vodní plochy s výjimkou rybníků sloužících k intenzivnímu a průmyslovému chovu ryb,
- pozemky určené pro obranu státu



Daň z pozemků - poplatníci daně

- Vlastník
 - otázka způsobilosti jednat před správcem daně
- Stát - organizační složka státu, státní organizace
- Nájemce
 - pozemky evidované v katastru nemovitostí zjednodušeným způsobem,
 - pozemky spravované Pozemkovým fondem ČR nebo Správou státních hmotných rezerv,
 - pozemky převedené na základě rozhodnutí o privatizaci na Ministerstvo financí
- Uživatel
 - pokud vlastník pozemku není znám,
 - u pozemků, jejichž hranice v terénu reálně vznikly po předání pozemků jako náhradních za původní pozemky sloučené
- Společný zmocněnec / zástupce
 - spoluvlastnictví pozemku patřícího k bytu
 - možnosti platit za spoluvlastnický podíl, není možné pro pozemky evidované zjednodušeným způsobem



Daň z pozemků - osvobození

- vlastníctví státu a ÚSC,
- diplomatické důvody
- obecně prospěšné účely - církve, o.p.s, školy, muzea, galerie, nadace apod., veřejná doprava
- životní prostředí, např. remízky, meze, pozemky po rekultivaci (5, resp. 25 let)
- hřbitovy

- častá podmínka nevyužívání pozemků k podnikatelské činnosti a pronájmu

- v některých případech je třeba uplatnit nárok na osvobození v daňovém přiznání



Daň z pozemků - osvobození

- **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 nemovitosti dotčené živelní pohromou, a to nejdéle na dobu pěti let
 - V případě živelní pohromy si obce nemohou dovolit přijít o výnos daně z nemovitostí
 - Je 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 některých zemědělských pozemků**
 - Pozemky orné půdy, chmelnic, vinic, ovocných sadů a trvalých travních porostů
 - Poprvé ve zdaňovacím období 2009
 - 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 nenajdeme příliš zemědělských pozemků



Daň z pozemků - základ daně

- Jednotkový (negativní vymezení) - výměra pozemku v m² zjištěná k 1. lednu zdaňovacího období
- Ad valorem
 - rybníky a lesy - cena pozemku zjištěná podle platných cenových předpisů k 1. lednu zdaňovacího období nebo součin skutečné výměry pozemku v m² a částky 3,80 Kč
 - zemědělská půda - cena půdy zjištěná násobením skutečné výměry pozemku v m² průměrnou cenou půdy stanovenou na 1 m² ve vyhlášce MZ

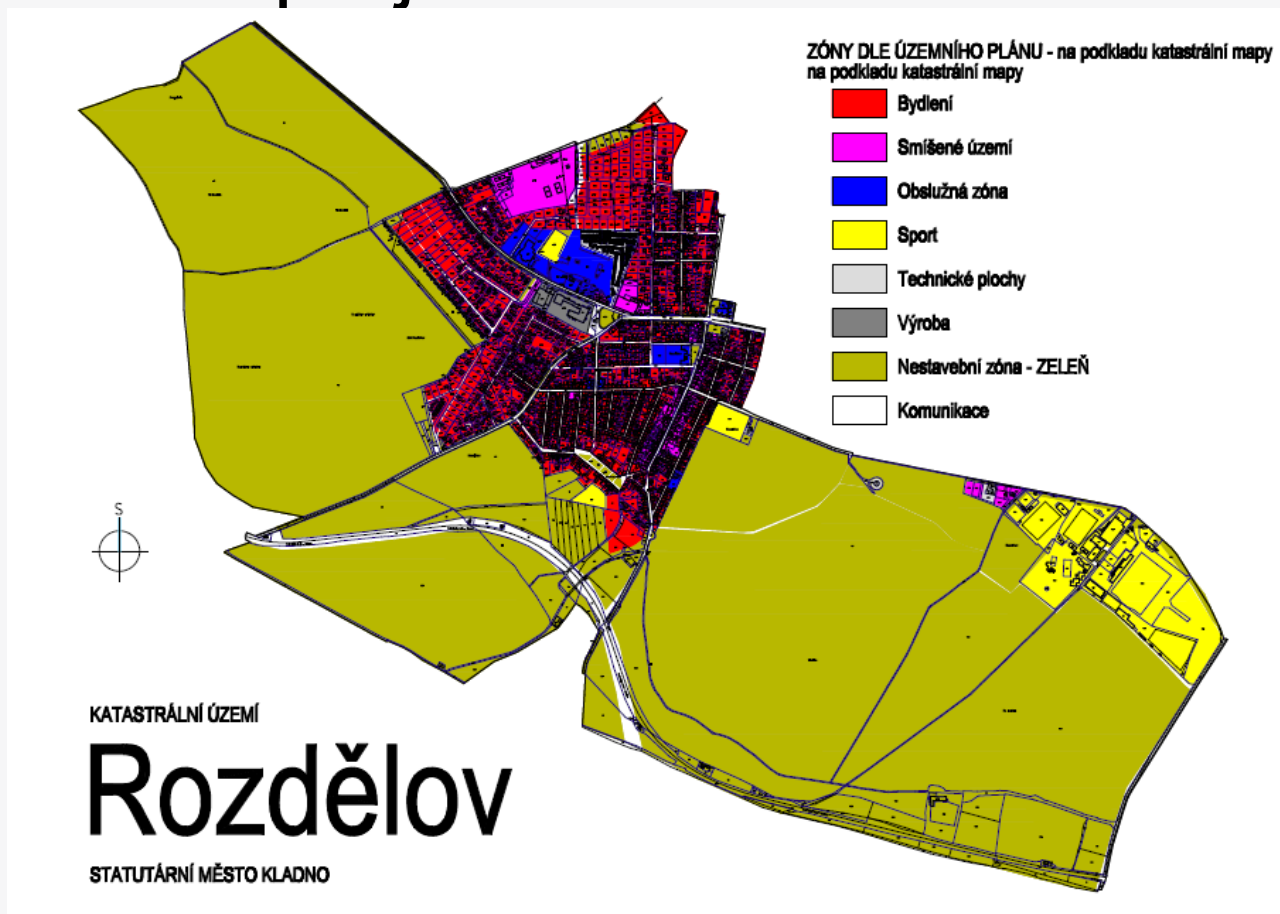


Uvažovaná úprava základu daně z pozemků

- Jednotkový základ daně (m²) → hodnotový základ daně (Kč)
- MFČR přichází s 1. krokem: zdanění pozemků ad valorem ve formě map daňových základů
- Grafická část vychází z katastrálních map; média
- Textová část doplňuje část grafickou a podává vysvětlení
- Mapy si sestavují samy obce



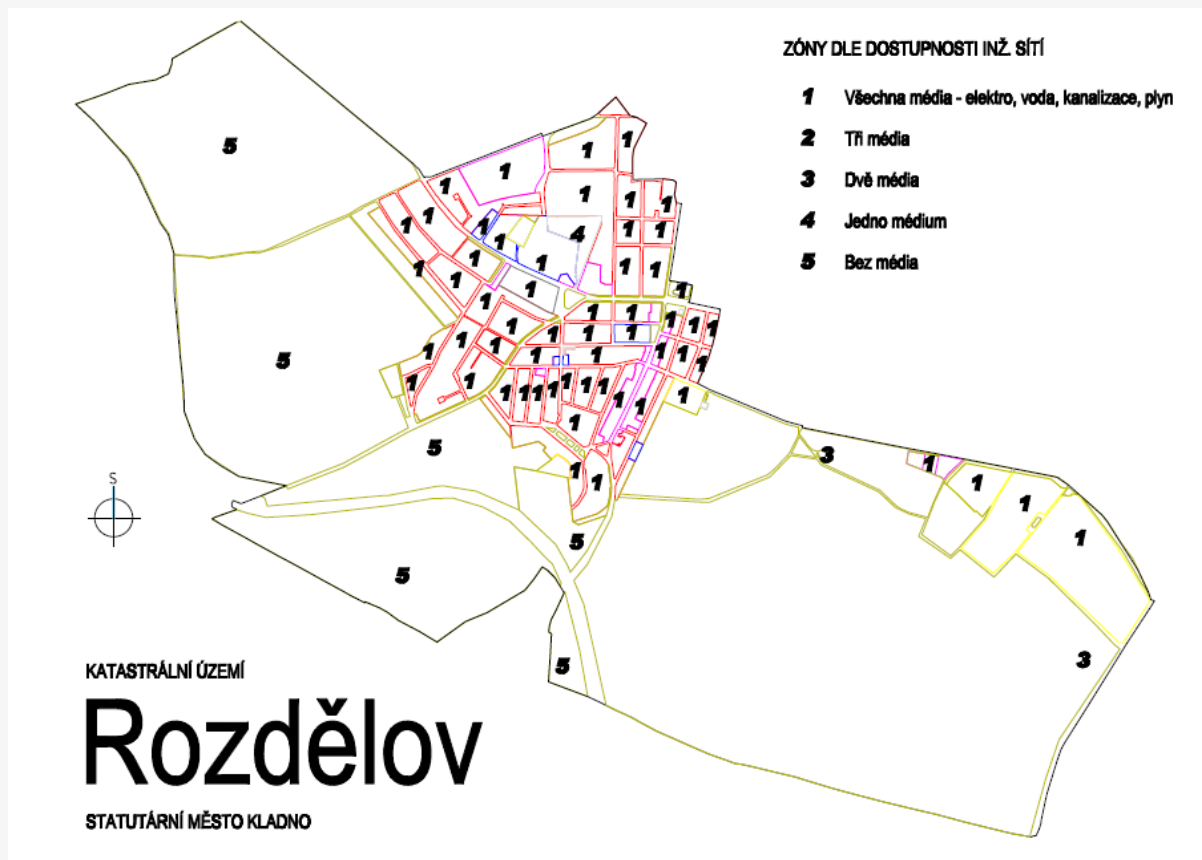
Pilotní projekt



Zdroj: Alena Holmes: Daň z nemovitostí – Hledáme přijatelná řešení (Seminář „Budoucnost daně z nemovitostí: zvýšit nebo zrušit?“, CEVRO, 18.2.2010)



Pilotní projekt



Zdroj: Alena Holmes: Daň z nemovitostí – Hledáme přijatelná řešení (Seminář „Budoucnost daně z nemovitostí: zvýšit nebo zrušit?“, CEVRO, 18.2.2010)



Zhodnocení

- Spravedlivější systém
- Nové možnosti pro obce a jejich vlastní daňové příjmy
- Administrativní (a finanční) náročnost
- Aktualizace
- Odvolání proti stanovení základu daně
- Nízkopříjmové, ale majetkově bohaté skupiny poplatníků
- Regulace nájemného (při zdanění staveb ad valorem)



Daň z pozemků - sazba daně

- Procentní v případě základu daně stanoveného podle hodnoty
- Pevná v případě základu daně stanoveného podle výměry



Daň z pozemků - výpočet daně

- Orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, sady:
 $m^2 \times \text{cena půdy} \times 0,75 \%$
- Trvalé travní porosty:
 $m^2 \times \text{cena půdy} \times 0,25 \%$
- Lesy a rybníky:
 $m^2 \times 3,80 \text{ Kč} \times 0,25 \%$ nebo $\text{ocenění} \times 0,25 \%$ x MK
- Stavební pozemky:
 $m^2 \times 2 \text{ Kč} \times \text{polohová renta} \times \text{MK}$
- Ostatní:
 $m^2 \times 0,20 \text{ Kč} \times \text{MK}$



Koeficienty

- polohová renta - koeficient podle počtu obyvatel v hodnotě 1,0 - 4,5, který může být obecně závaznou vyhláškou snížen či zvýšen; funkce fiskální, v případě stavebních pozemků pak rovněž funkce regulační
- místní koeficient - koeficient v hodnotě 2,3,4,5, který je zaveden obecně závaznou vyhláškou



Zdaňovací období

- Kalendářní rok
- Rozhodné skutečnosti - 1. leden zdaňovacího období



Daňové přiznání

- Do 31. 1., ale ne vždy
 - poplatník podal přiznání v některém z předchozích zdaňovacích období nebo daň byla vyměřena ex offa a ve srovnání s tímto předchozím zdaňovacím obdobím nedošlo ke změně okolností rozhodných pro vyměření daně- daň se vyměří výši poslední známé daně a za den vyměření daně a současně za den doručení tohoto rozhodnutí poplatníkovi se považuje 31. leden zdaňovacího období; správce daně nemusí daňovému subjektu výsledek vyměření oznamovat platebním výměrem, platební výměr založí do spisu a nelze se proti němu odvolat,
 - změna sazeb daně a koeficientů,
 - změna průměrné ceny půdy
 - zánik osvobození
- Je přípustné též dílčí daňové přiznání
- Společný zástupce vs. každý sám
- Změny hlásit do 30 dnů



Daňové přiznání - zvláštní případy

- převod vlastnictví - do konce třetího měsíce následujícího po měsíci, v němž byl zapsán vklad práva vlastnického do katastru nemovitostí
- dědictví - do konce třetího měsíce následujícího po měsíci, v němž nabylo právní moci rozhodnutí příslušného orgánu, kterým bylo skončeno dědické řízení
- za první rok, kdy mělo být podáno



Placení daní

- Do 5,000 Kč - 31. 5.
- Nad 5,000 Kč - 31. 8. a 30. 11. - zemědělci, rybníkáři
- Nad 5,000 Kč - 31. 5. a 30. 11. - ostatní
- Do 30 Kč nic
- Min. daň 50 Kč
- Zvláštní případy: převod, dědictví - ve lhůtě pro podání daňového přiznání
 - problémy, pokud je podáváno DP za několik let zpět



Správa daně

- FÚ podle polohy nemovitosti
- Má zůstat správa DzNem dále na finančních úřadech?
- Neochota obcí stát se správci daně
- Osvobození nemovitostí ve vlastnictví státu snižuje obcím výnos - daň za správu daně z nemovitostí
- Obec neví, kdo je dlužníkem - povinnost zachovávat mlčenlivost



Informovanost obcí o daňových dlužnících

- Pakliže by byla obec správcem daně, nic se v této oblasti nezmění, neboť správa daně je vykonávána v působnosti přenesené (viz stávající situace v oblasti místních poplatků)



Děkuji za pozornost!!!