



# MASARYKOVA UNIVERZITA PRÁVNICKÁ FAKULTA

Michal Radvan

Majetkové daně

Daň z nemovitých věcí





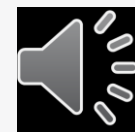
# Definice majetkových daní

- 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, poplatek ze psů, koncesionářské poplatky)
  - Majetek nemovitý (DZNV, DNNV)
- Majetkovým daním podléhá...
  - Držba majetku (DZNV, DSil, poplatek ze psů, koncesionářské poplatky)
  - Nabytí majetku (DNNV)

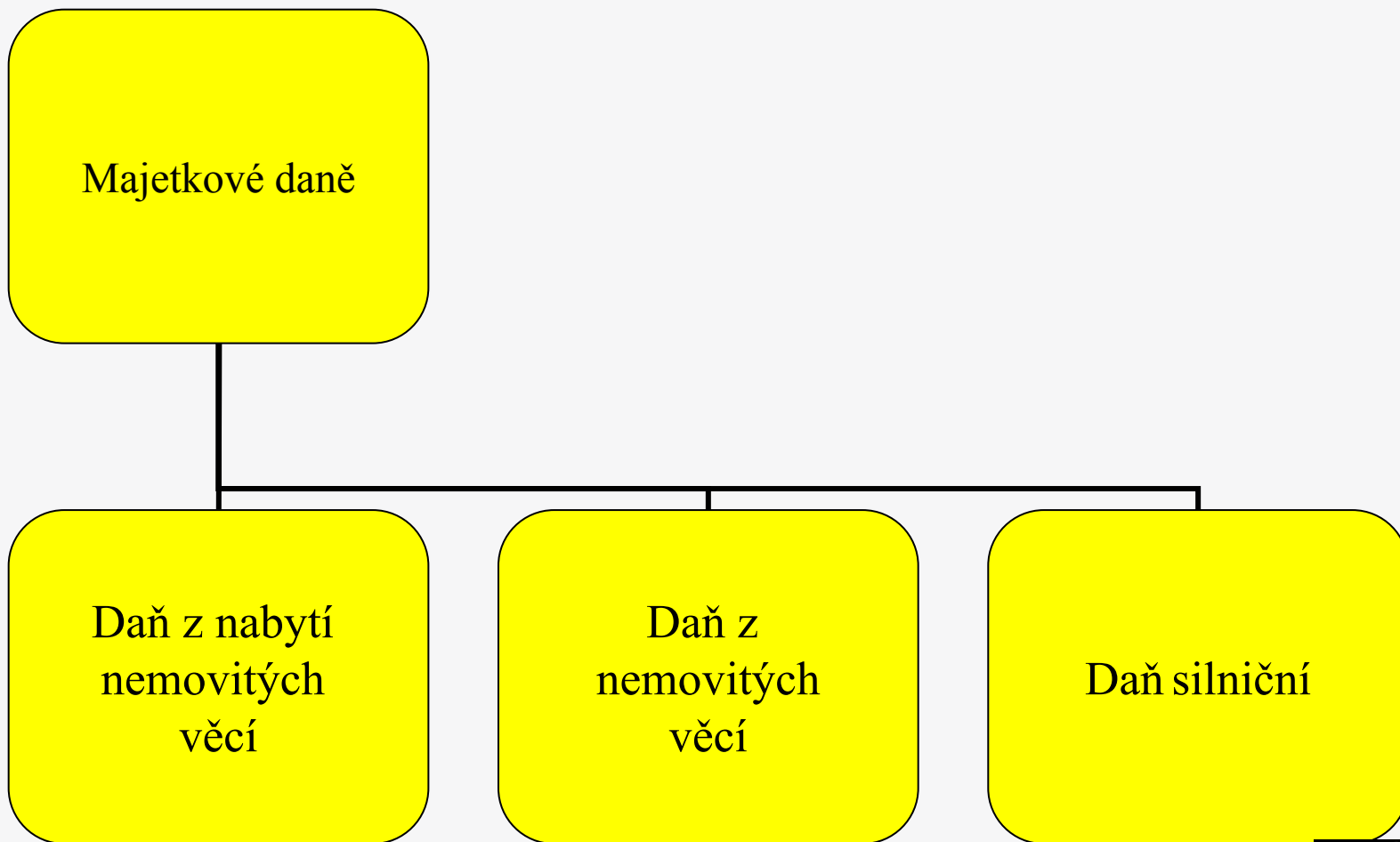


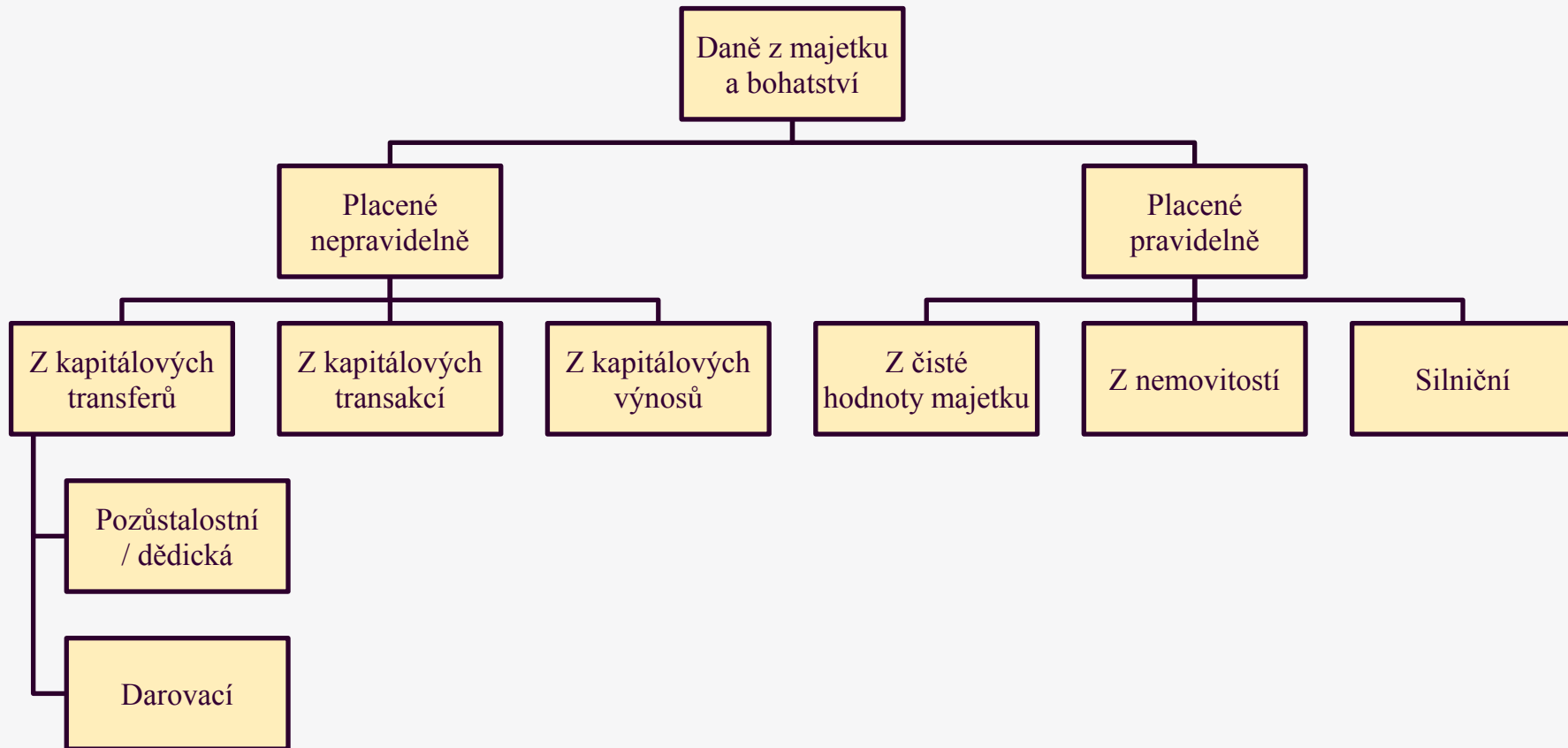


# Daně z čistého bohatství

- 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 nabytí nemovitých věcí
- Daň z nemovitých věcí





# Daň z nemovitostí / z nemovitých věcí

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



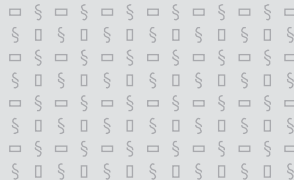




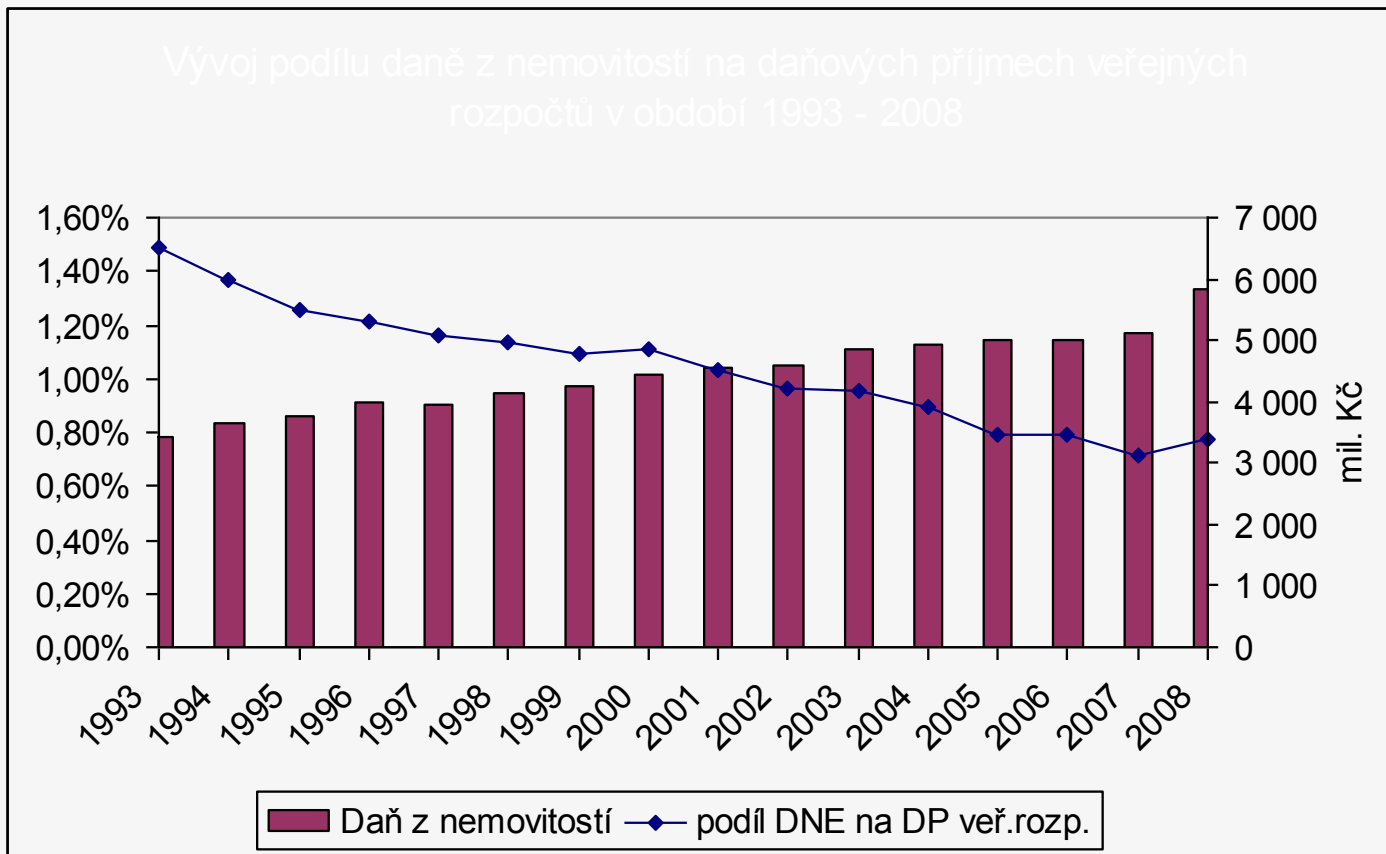
## Hlavní problémy regulace DzNV de lege lata

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





# Podíl DzNem na daňových příjmech

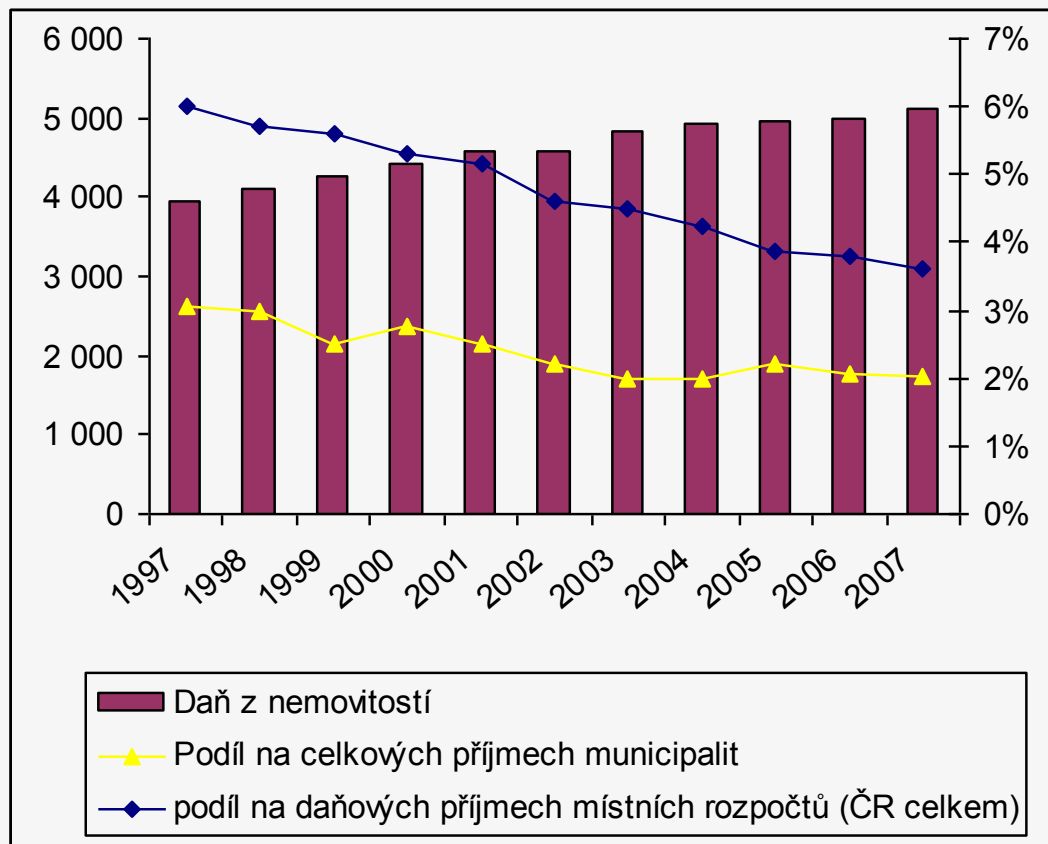


Zdroj: Peter Chrenko: Fiskální význam daně z nemovitostí (Seminář „Budoucnost daně z nemovitostí: zvýšit nebo zrušit?“, CEVRO, 18.2.2010)





# Vývoj výnosu DzNem



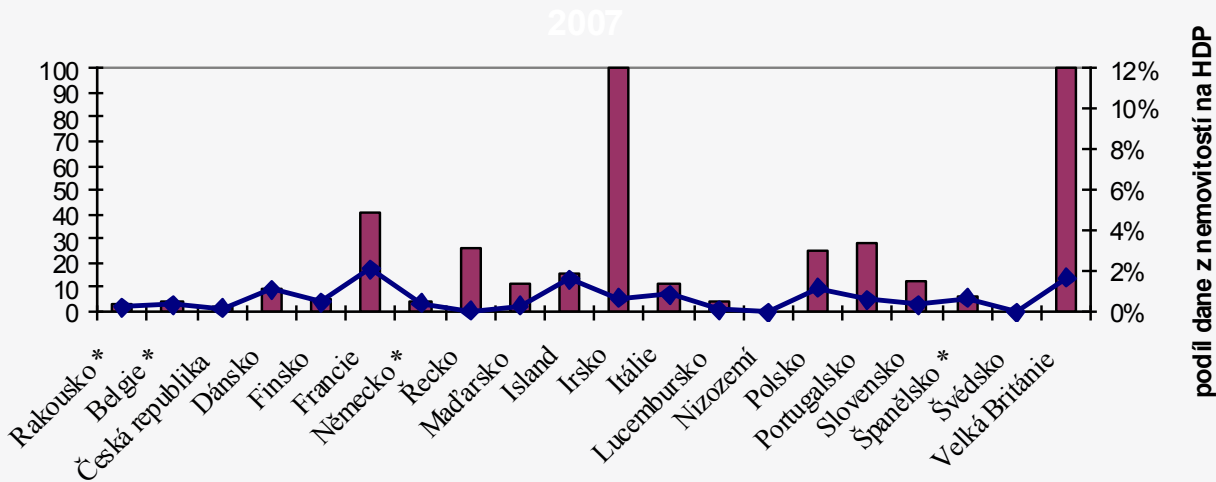
Zdroj: Peter Chrenko: Fiskální význam daně z nemovitostí (Seminář „Budoucnost daně z nemovitostí: zvýšit nebo zrušit?“, CEVRO, 18.2.2010)





# 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 %

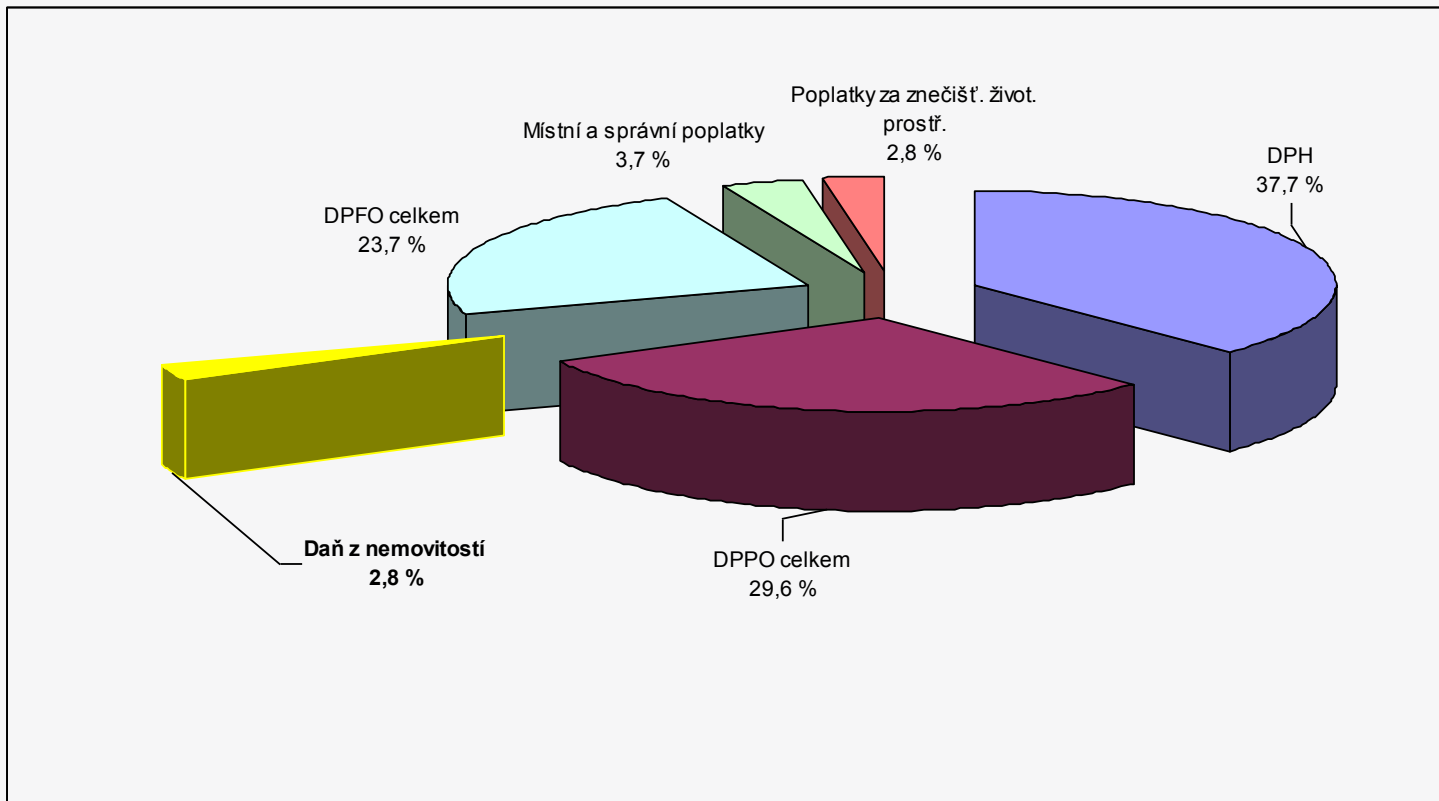


Zdroj: Peter Chrenko: Fiskální význam daně z nemovitostí (Seminar „Budoucnost daně z nemovitostí: zvýšit nebo zrušit?“, CEVRO, 18.2.2010)





# 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.





# Funkce daně

- Fiskální - je převažující; jejím účelem je zajistit příjmy státu a dalších veřejnoprávních korporací (Lafferova křivka)
- Regulační - prostřednictvím daní a prostřednictvím přesouvání peněžních prostředků v odpovídajících proporcích mezi ekonomickými subjekty a veřejným fondem nastává korektura příjmů.; daň může sloužit k ovlivňování ekonomiky jako celku nebo může ovlivňovat hospodářství selektivně
- Stimulační - představuje využití daňových nástrojů s cílem ovlivnit činnost ekonomických jednotek a tempo jejich rozvoje





## Vliv NOZ

- NOZ se vrací k římskoprávním tradicím a k evropskému standardu založenému na superficiální zásadě
- Za nemovité věci považuje vedle dalších věcí především pozemky
- Stavby budou nově součástí pozemků, s výjimkou staveb dočasných
- Charakter nemovitostí si podrží pouze speciální podzemní stavby, které mají samostatné účelové určení (např. metro)







- S ohledem na historické oddělení pozemků a staveb, na často odlišné stanovení vlastníka, není možné, aby bylo uplatnění zásady superficies solo cedit absolutní a aby se všechny stavby staly okamžikem účinnosti nového občanského zákoníku automaticky součástí pozemků, na nichž stojí
- Ze zákona se stavby stanou součástí pozemků pouze za předpokladu totožného vlastníka
- V ostatních případech zůstává stavba i nadále nemovitou věcí a okamžik sloučení bude odložen až do doby, než vlastník pozemku získá vlastnické právo ke stavbě
- Vlastník pozemku, na němž je zřízena stavba, má ke stavbě předkupní právo a stejně tak má předkupní právo k pozemku i vlastník stavby





# Daň z pozemků - předmět daně

- Pozemky v ČR
- Využití katastru nemovitostí
  - Zemědělská půda
  - Hospodářské lesy
  - Rybníky
  - Zastavěné plochy a nádvoří
  - Stavební pozemky
  - Zpevněné plochy – tzv. plošné stavby: pozemek nebo jeho část v m<sup>2</sup> evidovaný v katastru nemovitostí s druhem pozemku ostatní plocha nebo zastavěná plocha a nádvoří, jehož povrch je zpevněn stavbou podle stavebního zákona bez svislé nosné konstrukce (vč. vlečky)
  - Ostatní plochy
- Katastr vs. realita - judikatura NSS





## 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, resp. pozemky, které jsou součástí jednotky, a pozemky ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v domě užívané společně s těmito jednotkami
- 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
- Společný zmocněnec / zástupce
  - spoluvlastnictví pozemku patřícího k bytu
  - možnosti platit za spoluvlastnický podíl, není možné pro pozemky evidované zjednodušeným způsobem
- Poplatník daně - osoba, jejíž příjmy, majetek nebo úkony jsou přímo podrobeny dani
- Plátce daně - osoba, která je ze zákona a pod vlastní majetkovou odpovědností povinna daň vypočítat, vybrat ji od poplatníka nebo mu ji srazit a odvést ji správci daně
- Otázka zastupování obecně





# 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 - osvobození

- nejdéle na dobu 5 let pozemky ve vládou schválené zvýhodněné průmyslové zóně podle zákona upravujícího investiční pobídky pořízené pro účely realizace investiční akce, pro kterou je vydáno rozhodnutí o příslibu investiční pobídky ve formě osvobození od daně z nemovitých věcí, jestliže obec zcela nebo částečně (procentem) osvobodí pozemky ve zvýhodněné průmyslové zóně obecně závaznou vyhláškou; uvede parcelní čísla a katastrální území





# Daň z pozemků - základ daně

- Jednotkový (negativní vymezení) - výměra pozemku v m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> a částky 3,80 Kč
  - zemědělská půda - cena půdy zjištěná násobením skutečné výměry pozemku v m<sup>2</sup> průměrnou cenou půdy stanovenou na 1 m<sup>2</sup> ve vyhlášce MZ







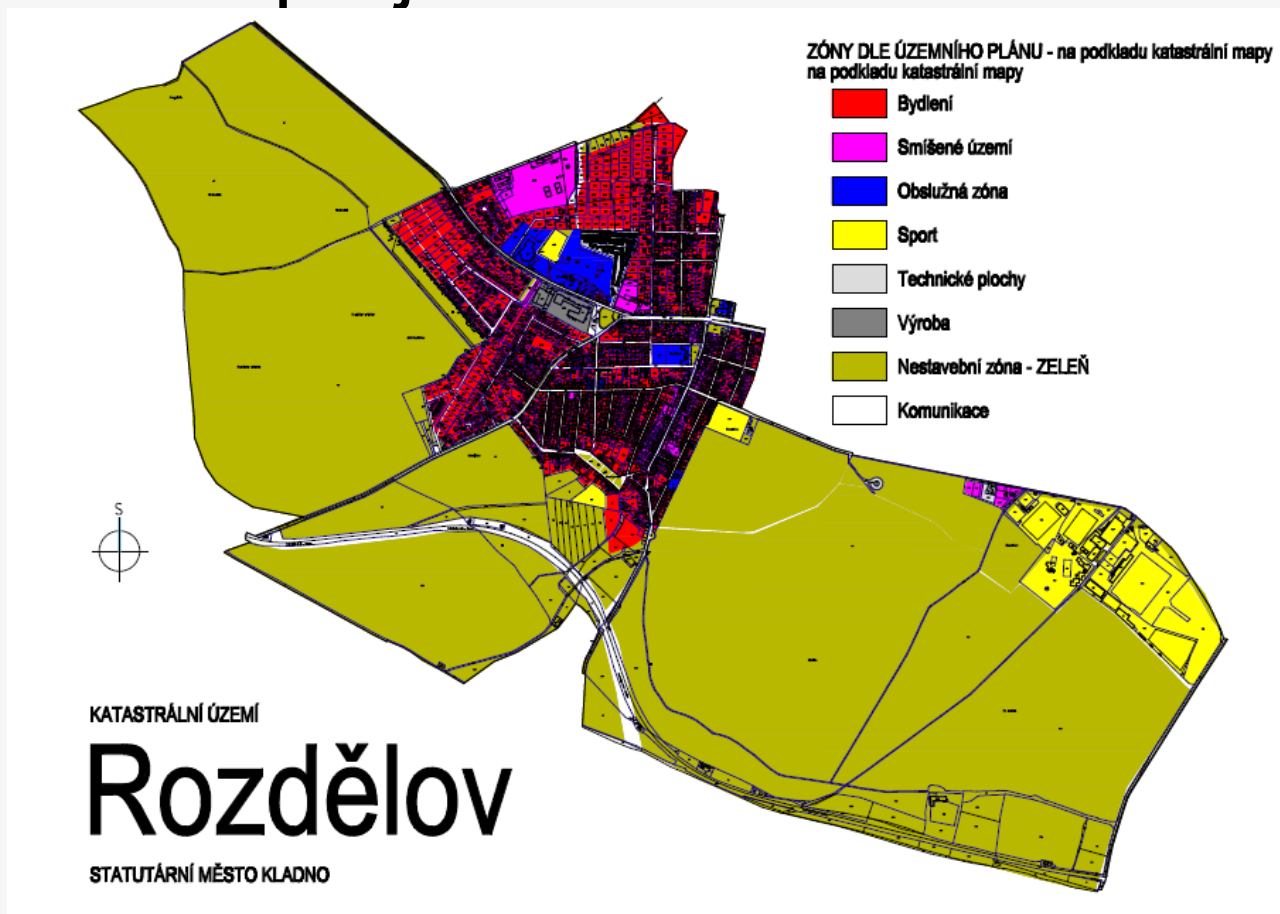
## Uvažovaná úprava základu daně z pozemků

- Jednotkový základ daně (m<sup>2</sup>) → 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

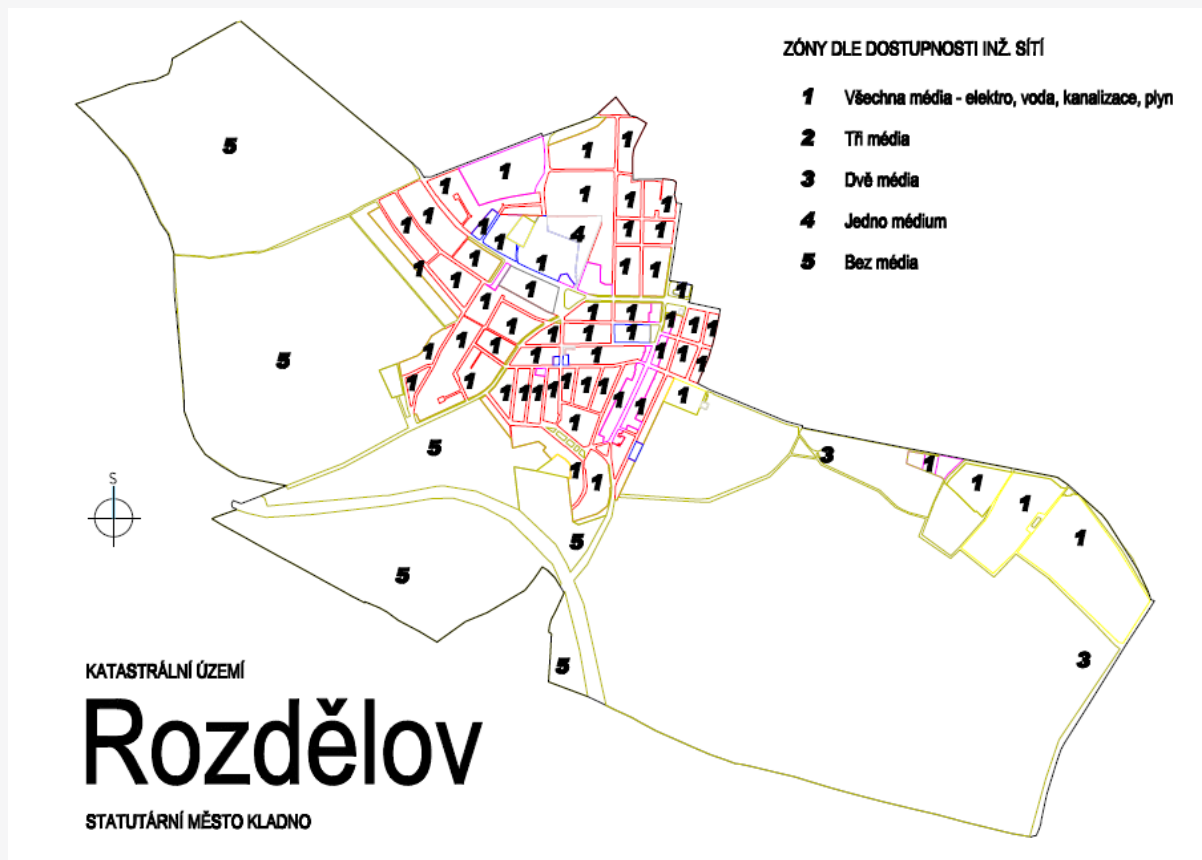


Zdroj: Alena Holmes: Daň z nemovitostí – Hledáme přijatelná řešení (Seminář „Budoucnost daně z nemovitostí: zvýšit nebo zrušit?“, CEVRO, 18.2.2010)





# 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:  
 $m^2 \times 0,20 \text{ Kč} \times \text{MK}$





# Sazba daně – plošné stavby

- zpevněné plochy pozemků užívané k podnikatelské činnosti nebo v souvislosti s ní sloužících pro
  - zemědělskou prvovýrobu, lesní a vodní hospodářství  
1,00 Kč
  - průmysl, stavebnictví, dopravu, energetiku, ostatní zemědělskou výrobu a ostatní podnikatelskou činnost  
5,00 Kč





# 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







# Daň ze staveb - předmět daně

- budova tak, jak je vymezena v katastrálním zákoně, tedy nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěná a navenek převážně uzavřená obvodovými stěnami a střešní konstrukcí; není přitom rozhodující, zda taková budova je nebo není evidována v katastru nemovitostí
- tzv. inženýrské stavby uvedené v příloze zákona (věže pro vysílání a retranslační věže, věže a věžové zásobníky pro hornictví a těžbu surovin, chladicí věže pro energetiku, komíny pro energetiku, věže a věžové zásobníky chemických podniků, průmyslové komíny chemických podniků, vysoké pece, věže a věžové zásobníky pro ostatní průmysl a průmyslové komíny pro ostatní průmysl)





- stavby, které nejsou nemovitou věcí podle nového občanského zákoníku, ale jsou součástí pozemku nebo práva stavby; zákonná fikce, že na takové zdanitelné stavby se hledí jako na nemovité věci
- jednotky tak, jak jsou vymezeny jednak novým občanským zákoníkem, jednak zákonem o vlastnictví bytů
- Katastr vs. realita - judikatura NSS





# Negativní vymezení

- stavby, v nichž jsou byty nebo samostatné nebytové prostory, které jsou předmětem daně
- stavby přehrad, stavby, jimiž se upravuje vodní tok, stavby vodovodních řadů a vodárenských objektů včetně úpraven vody, kanalizačních stok a kanalizačních objektů včetně čistíren odpadních vod, jakož i stavby určené k předchozímu čištění vod před jejich vypouštěním do kanalizací, stavby na ochranu před povodněmi, stavby k zavlažování a odvodňování pozemků,
- stavby rozvodů energií
- stavby sloužící veřejné dopravě - dálnice, silnice, místní komunikace, veřejné účelové komunikace, letecké stavby, stavby drah a na dráze, stavby vodních cest a přístavů
- plošné stavby





# Daň ze staveb - poplatníci daně

- vlastník
- organizační složka státu nebo státní organizace nebo právnická osoba, které se právo trvalého užívání změnilo na výpůjčku – stavby ve vlastnictví státu
- PFČR, SSHR – stavby spravované těmito subjekty
- nájemce – pronajaté stavby s výjimkou obytného domu spravované PFČR, SSHR nebo převedené na MF na základě rozhodnutí o privatizaci
- společný zmocněnec / zástupce – od 1.1.2011
- stavebník s právem stavby





# Daň ze staveb - osvobození

- vlastnictví státu a ÚSC,
- diplomatické důvody
- obecně prospěšné účely - církve, o.p.s, školy, muzea, galerie, nadace apod., veřejná doprava
- obytné domy a jednotky ve vlastnictví fyzických osob, které pobírají příspěvek na živobytí a stavby pro individuální rekreaci ve vlastnictví sociálně potřebných osob,
- stavby kulturních památek na dobu osmi let po provedení stavebních úprav
  
- častá podmínka nevyužívání pozemků k podnikatelské činnosti a pronájmu
  
- v některých případech je třeba uplatnit nárok na osvobození v daňovém přiznání





# Daň ze staveb - 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)





# Daň ze staveb - osvobození

- nejdéle na dobu 5 let zdanitelné stavby ve vládou schválené zvýhodněné průmyslové zóně podle zákona upravujícího investiční pobídky pořízené nebo zřízené pro účely realizace investiční akce, pro kterou je vydáno rozhodnutí o příslibu investiční pobídky ve formě osvobození od daně z nemovitých věcí, jestliže obec zcela nebo částečně osvobodí zdanitelné stavby ve zvýhodněné průmyslové zóně obecně závaznou vyhláškou





# Osvobození od daně

- Novostavby jen do roku 2009
- Změny spočívající ve snížení tepelné náročnosti stavby stavebními úpravami, na které bylo vydáno stavební povolení, jen do roku 2012







# Daň ze staveb - základ daně

- Výměra půdorysu nadzemní části stavby v m<sup>2</sup>
- Upravená podlahová plocha - výměra podlahové plochy bytu v m<sup>2</sup> nebo výměra podlahové plochy samostatného nebytového prostoru v m<sup>2</sup> vynásobená koeficientem 1,20, resp. 1,22, pokud k bytu náleží též pozemek





# Daň ze staveb - sazba daně

- Pevná





# Daň ze staveb - výpočet daně

- Obytné domy:  
 $m^2 \times (2 \text{ Kč} + 0,75 \text{ Kč}) \times \text{polohová renta} \times \text{MK}$
- Příslušenství k obytným domům:  
 $m^2 \times (2 \text{ Kč} + 0,75 \text{ Kč}) \times \text{polohová renta} \times \text{MK}$   
(ne prvních 16 m<sup>2</sup>) - daňové minimum stricto sensu: stanovení mezní velikosti daňového základu, pod kterou se daň nevybere
- Chaty, chalupy:  
 $m^2 \times (6 \text{ Kč} + 0,75 \text{ Kč}) \times \text{obecní koeficient} (\times 2,0) \times \text{MK}$
- Příslušenství k chatám a chalupám:  
 $m^2 \times (2 \text{ Kč} + 0,75 \text{ Kč}) \times \text{obecní koeficient} (\times 2,0) \times \text{MK}$
- Garáže:  
 $m^2 \times (8 \text{ Kč} + 0,75 \text{ Kč}) \times \text{obecní koeficient} \times \text{MK}$





## Daň ze staveb - výpočet daně - pokračování

- Stavby pro podnikatelskou činnost:  
 $m^2 \times (2,10 \text{ Kč} + 0,75 \text{ Kč}) \times \text{obecní koeficient} \times \text{MK}$
- Byty:  
 $m^2 \times 1,20 \times (2 \text{ Kč}) \times \text{polohová renta} \times \text{MK}$
- Samostatné nebytové prostory - garáže:  
 $m^2 \times 1,20 \times (8 \text{ Kč}) \times \text{obecní koeficient} \times \text{MK}$
- Samostatné nebytové prostory - pro podnikatelskou činnost:  
 $m^2 \times 1,20 \times (2,10 \text{ Kč}) \times \text{obecní koeficient} \times \text{MK}$





# Koeficienty

- polohová renta - koeficient podle počtu obyvatel v hodnotě 1,0 - 4,5, který může být obecně závaznou vyhláškou snížen či zvýšen; funkce fiskální
- obecní koeficient - ve výši 1,5, může být zaveden obecně závaznou vyhláškou pro stavby, kde se neuplatňuje polohová renta; funkce fiskální a regulační
- koeficient NP - v národních parcích a v zónách I. chráněných krajinných oblastí pro stavby rekreační; funkce regulační
- místní koeficient - koeficient v hodnotě 2,3,4,5, který je zaveden obecně závaznou vyhláškou





- základní sazby daně za 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy stavby se zvyšují o 0,75 Kč za každé další nadzemní podlaží, jestliže zastavěná plocha nadzemního podlaží přesahuje dvě třetiny zastavěné plochy; u staveb pro podnikatelskou činnost se základní sazba daně za každé další nadzemní podlaží, jestliže zastavěná plocha nadzemního podlaží přesahuje jednu třetinu zastavěné plochy
- první nadzemní podlaží - každé konstrukční podlaží, které má úroveň podlahy nebo i její části do 0,80 m pod nejnižším bodem přilehlého terénu, není-li v projektové dokumentaci stanoveno jinak
- zvýšená daň o 2 Kč za každý 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy nebytového prostoru sloužícího v obytném domě k podnikatelské činnosti s výjimkou zemědělské prvovýroby





# 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 offo 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
    - Změna místní příslušnosti
- 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
- za první rok, kdy mělo být podáno
- dědictví - osoba spravující pozůstalost, lhůta pro podání daňového přiznání prodloužena o dva měsíce, stejné pravidlo pro dědice
- dražba - do konce třetího měsíce





# 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 DzNV 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





# Pokuta za opožděné tvrzení daně

- Na nižší daň, po lhůtě, bez výzvy správce daně - pokuta není





# 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)





# De lege ferenda?

- Pozemek x stavba x vše
- Jednotkový vs. ad valorem základ daně
- Pokud jednotkový, pak sazba v zákonném rozsahu podle typu nemovité věci s možnostmi pro obce stanovit OZV konkrétní sazbu + základní zákonná sazba (odpadnou koeficienty)





Děkuji za pozornost!!!

