

UNIVERZITA KARLOVA V PRAZE
PRÁVNICKÁ FAKULTA

RIGORÓZNÍ PRÁCE

Právní úprava daňových a poplatkových povinností spojených s vlastnictvím
nemovitostí s důrazem na vlastnictví bytů

The Legal Regulations of Tax and Payment Duties Related to Real Estate Ownership
with Emphasis on The Flat ownership

Konzultant: doc. JUDr. Hana Marková, CSc.

Zpracovatel: Mgr. Jana Hanzlová

Prosinec 2009

Prohlášení

„Prohlašuji, že jsem předkládanou rigorózní práci vypracovala samostatně za použití zdrojů a literatury v ní uvedených.“

Jana Hanzlová

V Praze dne 14. prosince 2009

OBSAH

1. Úvod	6
2. Vlastnické právo a jeho nabytí, výkon a zánik	8
2.1 Základní prvky vlastnického práva	8
2.2 Nabytí a zánik vlastnického práva	9
2.3 Výkon vlastnického práva	10
2.4 Vlastnictví bytu	11
2.4.1 Nabytí vlastnictví k bytu	13
2.4.2 Zánik vlastnictví bytu	15
2.5 Ochrana vlastnického práva	15
3. Daň z nemovitostí	18
3.1 Shrnutí vývoje daňových a poplatkových povinností spojených s nemovitostmi	18
3.2 Daň z nemovitostí v daňové soustavě České republiky	22
3.3 Daň z pozemků	26
3.4 Daň ze staveb	34
4. Vlastnictví bytu a daňové povinnosti tím spojené	44
4.1 Daňoví poplatníci	45
4.2 Osvobození od daně	46
4.3 Výpočet daně	49
4.4 Daňové přiznání k dani z nemovitostí	52
4.4.1 Způsob podání daňového přiznání	57
4.4.2 Forma úhrady daně	57
4.4.3 Daňové složenky pro platby daně z nemovitosti zasílané finančními úřady	59
5. Pro a proti dani z nemovitostí	62
6. Vývoj trhu s nemovitostmi	67
7. Poplatková povinnost	72
7.1 Místní poplatky	73
7.2 Poplatník poplatku	74
7.3 Osvobození od poplatku	75

7.4 Vyměření výše poplatku a forma jeho úhrady	76
7.5 Poplatek za povolení k vjezdu s motorovým vozidlem	79
7.6 Poplatek spojený s odstraňováním komunálního odpadu.....	80
7.6.1. Poplatek za provoz systému shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů	81
7.6.2. Platby spojené s komunálním odpadem dle zákona o odpadech.....	85
7.7 Poplatek za zhodnocení stavebního pozemku možností jeho připojení na stavbu vodovodu nebo kanalizace.....	89
7.8 Náklady vlastníka spojené s provozem nemovitosti.....	92
8. Daň z nemovitostí ve vybraných státech Evropské unie	94
8.1 Úprava daně z nemovitostí a poplatku spojeného s komunálním odpadem ve Slovenské republice ...	96
8.1.1 Daň z pozemků	96
8.1.2 Daň ze staveb	99
8.1.3 Daň z bytu.....	100
8.1.3.1 Sazba daně	101
8.1.4 Osvobození od daně.....	102
8.1.5 Vznik a trvání daňové povinnosti	105
8.1.6 Daňové příznání k dani z nemovitostí.....	105
8.1.7 Poplatek spojený s odstraňováním komunálního odpadu	106
8.1.8 Porovnání daně z nemovitostí na území Slovenské republiky před a po přijetí eura	109
8.2 Úprava daně z nemovitostí ve Spolkové republice Německo	111
8.2.1 Vyměřovací základ a sazba daně	111
8.2.2 Prominutí a osvobození od daně	114
8.2.3 Splatnost daně	115
9. Závěr	117
10. Summary.....	121
11. Klíčová slova.....	123
12. Seznam použité literatury a pramenů.....	124
13. Seznam tabulek	131
14. Seznam příloh.....	132

Použité zkratky

GrStG	Grundsteuergesetz, zákon o dani z nemovitosti platný ve Spolkové republice Německo
LZPS	usnesení předsednictva ČNR o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky, uveřejněné pod č. 2/1993
MF	Ministerstvo financí České republiky
OZ	zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
ZDN	zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů
ZMP	zákon č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů
ZMDP	zákon č. 582/2004 Z. z., o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady
ZoOdp.	zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech a změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů
ZPHN	zákon č. 111/2006 Sb., o pomoci v hmotné nouzi, ve znění pozdějších předpisů
ZSpDP	zákon č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků, ve znění pozdějších předpisů
ZVB	zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů

1. Úvod

Jak je z názvu této práce zřejmé, cílem je poskytnout čtenáři ucelenou právní úpravu týkající se daně z nemovitostí a vybraných poplatků z pohledu vlastníka nemovitosti. Práce je zaměřena zejména na daňovou povinnost spojenou s vlastnictvím nemovitosti a není zde podrobněji rozvedena právní úprava v případě, že nemovitost nebo její část slouží k podnikatelské či jiné výdělečné činnosti.

Právní úprava daně z nemovitostí je rozdělena do tří částí a to na daň z pozemků, daň ze staveb a daňovou povinnost spojenou s byty a nebytovými prostory. V této práci jsem se zaměřila převážně na daňové a poplatkové povinnosti spojené s vlastnictvím bytu, neboť se domnívám, že i přes skutečnost, že Českou republiku lze označit za ráj chalupářů tedy osob, které dávají přednost alespoň po určitou část roku bydlení v domě se zahradou, velké množství občanů spíše než do trvalého bydlení v domě investuje své prostředky do koupě bytu. Investice do bydlení je také důležitou otázkou pro mladé rodiny, pro které je pořízení si vlastního bytu mnohdy při porovnání tržního nájemného a možnosti koupě vlastního bytu výhodnějším řešením.

Daň z nemovitostí je odbornou i laickou veřejností stále diskutovanou daní. Podléhá novelizacím, bývá předmětem volebních kampaní, a úvahy o jejím zachování příp. stanovení nového způsobu jejího výpočtu jsou tématy odborných článků a diskusí.

S vlastnictvím nemovitostí se téměř vždy pojí i jiná úhrada, mezi které vedle plateb za služby spojené s provozem nemovitostí (platba za vodné a stočné, platba za elektřinu, plyn, poplatek za televizní vysílání aj.) řadíme také poplatek spojený s produkcí komunálního odpadu, poplatek za zhodnocení stavebního pozemku ale také na příklad poplatek za vjezd motorového vozidla do vybraných částí obcí, proto jsou i tyto platby v textu podrobněji uvedeny.

Cílem této práce není jenom představení samotné daně a příslušných poplatků. Jsou zde rozebrány úvahy o možné jiné konstrukci daně, jejím vlivu na rozpočty obcí, ve kterých se zdaňovaná nemovitost nachází, a úprava této daně ve vybraných státech Evropské unie, již je Česká republika od 1. května 2004 členem. Zdanění nemovitostí je oblastí, která není Evropskou unií harmonizována a každý člen je oprávněn si zvolit vlastní

přístup k dani, její konstrukci, výši a způsob jakým jsou takto vybrané prostředky dále využity, proto jsem považovala za vhodné v práci uvést zahraniční úpravy pro jejich možné porovnání s českou právní úpravou.

Rigorózní práce vychází z právního stavu platného ke dni 30. října 2009.

V úvodu své práce bych také poděkovala doc. JUDr. Haně Markové CSc. za metodické vedení a podněty, které mi při psaní práce poskytla.

2. Vlastnické právo a jeho nabytí, výkon a zánik

2.1 Základní prvky vlastnického práva

Nejdůležitějším a základním věcným právem je právo vlastnické. Toto právo je realizací jednoho ze základních lidských práv zabezpečených a chráněných Listinou základních práv a svobod (dále jen „LZPS“), která v čl. 11 odst. 1 prohlašuje, že každý má právo vlastnit majetek. Tento článek LZPS neprohlašuje za základní lidské právo vlastnictví samo, ale právo být vlastníkem, tj. právo nabývat vlastnictví. Čl. 11 dále stanoví, že vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu.

Stejně tak ustanovení § 124 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, (dále jen „OZ“) upravuje, že všichni vlastníci mají stejná práva a povinnosti a poskytuje se jim stejná právní ochrana. Tato rovnost vlastníků, která je v současném politickém a právním systému samozřejmá a vyplývá z rovnosti občanské, byla LZPS i zásadní novelou OZ z roku 1991 výslovně vyhlášena jako odezva na právní stav před rokem 1990, který striktně rozeznával různé druhy a formy vlastnictví. Tyto druhy a formy vlastnictví byly ve vzájemném hierarchickém vztahu, na jehož vrcholu bylo kolektivistické státní socialistické vlastnictví, jemuž právo poskytovalo nejsilnější ochranu. Naproti tomu současná právní úprava zdůrazňuje, že všichni mají stejnou možnost nabývat vlastnictví a je jim poskytována ochrana stejnou měrou.

Vlastnické právo je právem absolutní povahy, které působí proti všem subjektům a odpovídá mu povinnost těchto subjektů nerušit osobu, které vlastnické právo přísluší, ve výkonu jeho práva. Předmětem vlastnického práva může být jakákoliv věc a jeho zákonný obsah je vždy stejný.

Vlastnické právo lze dělit na:

- a) vlastnické právo objektivní a
- b) vlastnické právo subjektivní.

Ad a) Objektivní vlastnické právo je souhrnem právních norem.

Ad b) Subjektivní vlastnické právo jsou oprávnění vlastníka (§ 123 OZ) věc držet (ius possidendi), užívat (ius utendi), požívat, tj. brát z ní plody a jiné užitky

(ius fruendi), a nakládat s ní ku svému prospěchu a užitku v rozsahu určeném platným právním řádem.

– Oprávnění věc držet

Právo držby dává vlastníkovu právo mít věc ve své faktické moci a je předpokladem práva věc užívat a s věcí disponovat. Vlastník a držitel věci bývá zpravidla jedna osoba.

– Oprávnění věc užívat

Vlastník věci sám věc užívá a realizuje tak své zájmy a potřeby. Ve sféře dispozice s věcí je na rozhodnutí vlastníka, zda přenechá užívání své věci jiné fyzické nebo právnické osobě a to úplatně či bezúplatně a na dobu určitou či neurčitou.

– Oprávnění věc požívat

Oprávnění vlastníka věc požívat lze uplatnit jen v případě plodonosných věcí, kdy je vlastník oprávněn brát z věci plody a jiné užitky.

– Oprávnění s věcí nakládat

Oprávnění disponovat s věcí umožňuje především realizaci směnné hodnoty věci, mimo to obsahuje i spotřebování či zničení věci.

Uvedený výčet vlastnických práv není výčtem úplným a jak bylo výše zmíněno, vlastník věci je oprávněn převést výkon vlastnického práva na jiný subjekt. V takovém případě se vlastník věci stává osobou odlišnou od osoby, která práva k věci vykonává. Vlastnické právo na osobu odlišnou od vlastníka může přejít také ze zákona.

2.2 Nabývání a zánik vlastnického práva

Vlastnictví se nabývá buď originárně (původně) nebo derivativně (odvozeně). Při originárním nabytí se nabývá věc do vlastnictví bez ohledu na případné vlastnické právo předchůdce, např. vyvlastnění, vydržení, zhotovení věci nové aj. Při odvozeném nabytí vlastnictví se vlastník stává vlastníkem, jen pokud jím byl jeho předchůdce, např. smlouva, dědění aj. Platí zde zásada, že nikdo nemůže převést na jiného více práv, než měl sám.

Pro případ změny v osobě vlastníka se rozlišuje přechod a převod vlastnického práva, které připadají v úvahu jen tam, kde věc již byla v něčem vlastnictví. Převod předpokládá shodnou vůli stran převést vlastnictví z dosavadního vlastníka na nabyvatele, zatímco o přechodu se změna vlastnictví opírá o jinou právní skutečnost.

Vlastnictví lze nabýt kupní, darovací smlouvou nebo na základě jiné dohody smluvních stran, děděním, rozhodnutím státního orgánu nebo na základě skutečností stanovených zákonem, kam patří zejména vydržení a vytvoření nové věci.

K nabytí vlastnictví k nemovitosti dochází vkladem do katastru nemovitostí, resp. nabytím právní moci rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu ke dni, kdy návrh na vklad vlastnického práva byl doručen katastrálnímu úřadu.¹

Vlastnické právo zaniká buď absolutně v důsledku zániku věci, nebo jen relativně tak, že věc přejde do vlastnictví jiné osoby.

2.3 Výkon vlastnického práva

Výkon vlastnického práva spočívá v realizaci jednotlivých vlastnických oprávnění konáním či nekonáním a vlastník není oprávněn své právo vykonávat zcela neomezeně. Článek 11 odst. 1 LZPS stanoví, že vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu a čl. 3, že *Vlastnictví zavazuje. Nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem.* Vlastnické právo je omezeno především právy ostatních vlastníků a jeho výkon nesmí bez právního důvodu zasahovat do jejich výkonu práv a ostatních osob vůbec. Zákonné omezení vlastnického práva je dále rozšířeno ustanovením § 128 OZ, které stanoví *Vlastník je povinen strpět, aby ve stavu nouze nebo v naléhavém veřejném zájmu byla na nezbytnou dobu v nezbytné míře a za náhradu použita jeho věc, nelze-li dosáhnout účelu jinak. Ve veřejném zájmu lze věc vyvlastnit nebo vlastnické právo omezit, nelze - li*

¹ Rozhodnutí Nejvyššího soudu 22 Cdo 404/2001

*účelu dosáhnout jinak a to jen na základě zákona, jen pro konkrétní účel a za náhradu.*²
Mimo zákonem daná omezení, lze vlastnické právo omezit se souhlasem vlastníka.

Specifičností vlastnického práva je jeho elasticita. Elasticitou se rozumí, že pomine-li právní důvod omezení, které může být trvalé, např. § 127 OZ – sousedské právo či dočasné, obnoví se bez dalšího vlastníkovra oprávnění v původním rozsahu.

Vlastnické právo opravňuje vlastníka domáhat se na všech osobách, aby se zdržely užívání věci proti jeho vůli, aby se zdržely veškerého chování, které ruší vlastníka v jeho držbě, užívání a dispozicí s věcí. Vlastníkovra práva k věci jsou tedy chráněna, ale i vlastník je z vlastnictví povinen. Zásada „vlastnictví zavazuje“ upravena v článku 11 odst. 3 LZPS říká, že vlastnictví jako právní institut nespočívá jen v právu jednoho a v povinnosti ostatních ho v jeho právu nerušit, nýbrž že i vlastník sám má z důvodu svého vlastnictví určité povinnosti vznikající mu přímo ze zákona.³ Vlastnictví nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem.

2.4 Vlastnictví bytu

Dle ustanovení § 118 OZ předmětem občanskoprávních vztahů jsou věci, a pokud to jejich povaha připouští, práva nebo jiné majetkové hodnoty. Předmětem občanskoprávních vztahů mohou být též byty a nebytové prostory. Byt je tedy ve smyslu OZ zvláštním předmětem občanskoprávních vztahů a OZ jej nepovažuje za věc v právním slova smyslu.⁴

Bytem je soubor místností a prostorů pod společným uzavřením, který svým stavebně technickým a funkčním uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení. Vymezení pojmu byt je upraveno ustanovením § 2 písm. b) zákona č.72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické

²Ústavní listina Československé republiky z roku 1920 v ustanovení § 109 naopak stanovila, že soukromé vlastnictví lze omezit jen zákonem a umožňovala vyvlastnění i bez náhrady, pokud tak zákon stanovil. Nedotknutelnost vlastnictví tak nebyla zajištěna.

³KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J. a kol. Občanské právo hmotné I. 3. vyd. Praha: ASPI, 2002, s. 269 - 270

⁴SELUCKÁ, M., PETROVÁ, R. Vlastnictví bytu. 1. vyd. Brno: Computer Press, a.s., 2006, s. 4

vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (dále jen „ZVB“), které říká, že bytem je místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení. Pro existenci bytu je tedy rozhodující kolaudační souhlas⁵ vydaný stavebním úřadem, který je dokladem o povoleném účelu užívání stavby, tj. který definuje místnost či soubor místností jako prostory určené k bydlení.

V připravovaném novém znění občanského zákoníku se předpokládá rozšíření pojetí věci v právním smyslu a to tak, že předmětem vlastnického práva mají být věci hmotné i nehmotné. Ustanovení § 449 odst. 2 připravovaného občanského zákoníku výslovně stanoví, že věc v právním smyslu je vše, co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí. Navrhovaná širší koncepce pojetí věci má sjednotit stávající úpravu, která dělí předměty občanskoprávních vztahů na věci, práva a jiné majetkové hodnoty a dále zvlášť vyčleněnou úpravu bytů a nebytových prostorů. Dále oproti stávajícímu občanskému zákoníku je v navrhovaném znění nově zařazena také definice bytu a nebytového prostoru, a to v ustanovení § 457 odst. 2, které stanoví, je-li byt podle jiného právního předpisu vymezen jako část domu a nabude-li k bytu vlastnické právo první vlastník, hledí se na byt jako na nemovitou věc. Totéž platí za stejných podmínek o prostoru, který slouží k jinému účelu než k bydlení, nebytový prostor. Byt bude považován za samostatný předmět vlastnictví a tedy věc v právním smyslu.

Vlastnit byt jako věc v právním smyslu lze výlučně na základě ZVB.⁶ Zákon upravuje spoluvlastnictví budovy, kde je spoluvlastník budovy vlastníkem bytu nebo nebytového prostoru jako prostorově vymezené části budovy a zároveň podílovým spoluvlastníkem společných částí budovy. Platná právní úprava je založena na spoluvlastnické koncepci, kde hlavním předmětem je budova a vedlejším byt nebo nebytový prostor, které jsou reálně oddělitelnými částmi budovy. Jedná se o tzv. dualistickou koncepci, ke spoluvlastnictví budovy přistupuje vlastnictví bytu či nebytového prostoru.

⁵ Vydaný v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

⁶ Ustanovení § 3 odst. 2 ZVB Právní vztahy k jednotkám se řídí, pokud tento zákon nestanoví jinak, ustanoveními občanského zákoníku a dalších právních předpisů, které se týkají nemovitostí.

2.4.1 Nabytí vlastnictví k bytu

Vlastnictví k věci lze nabýt kupní, darovací smlouvou nebo na základě jiné dohody, rozhodnutím státního orgánu nebo na základě jiných skutečností upravených v bytovém zákoně, který je *lex specialis* k OZ. Pokud bude na základě uvedených právních aktů převedeno právo k nemovitosti na více subjektů, vznikne jejich podílové spoluvlastnictví, kdy podíl vyjadřuje míru, jakou se spoluvlastníci podílejí na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví ke společné věci. Výše podílů závisí na dohodě spoluvlastníků, pokud taková dohoda není, jsou podíly stejné.

Vlastnický titul můžeme rozdělit na:

- a) vlastnictví fyzické osoby, kdy vlastník užívá byt pro svou vlastní potřebu a potřebu své rodiny, resp. byt je užíván vlastníkem – podnikatelem, který jej má celý nebo část zahrnut v obchodním majetku,
- b) vlastnictví právnické osoby, vlastníkem může být stát, obec, obchodní společnost, družstvo (zejména bytové), sdružení nebo obecně prospěšná společnost, a
- c) společenství vlastníků jednotek.

Dle ustanovení § 5 ZVB vzniká vlastnictví jednotky spojené se spoluvlastnickým podílem na společných částech domu, tj. bytové vlastnictví,

- a) vkladem prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí,
- b) výstavbou jednotky na základě smlouvy o výstavbě,
- c) na základě vypořádání spoluvlastnictví.

Ad a)

Prohlášení je jednostranným právním úkonem vlastníka budovy, které je adresováno místně příslušnému katastrálnímu úřadu. Úkon prohlášení spočívá v tom, že se budova rozděluje na jednotlivé byty a nebytové prostory. Do této doby je předmětem vlastnického práva celá budova. Obsahové náležitosti prohlášení vyplývají jednak z obecných požadavků (přesné označení prohlášovatele, vlastníka budovy), jednak jsou jimi speciální požadavky uvedené v ustanovení § 4 odst. 2 ZVB:

- označení budovy údaji podle katastru nemovitostí (číslo popisné budovy; parcelní číslo pozemku, na kterém je budova postavena; označení katastrálního

území, ve kterém se budova nachází) a číslo jednotky včetně jejího pojmenování a označení v budově;

- popis jednotek, jejich příslušenství, podlahové plochy a jejich vybavení;
- určení společných částí budovy, které budou společné vlastníkům všech jednotek a společných částí budovy, které budou společné vlastníkům jen některých jednotek;
- stanovení spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech budovy (procentem nebo zlomkem);
- označení pozemku, který je předmětem převodu vlastnictví uvedením jeho parcelního čísla, výměry a názvu katastrálního území, v němž se nachází,
- práva a závazky týkající se budovy, jejích společných částí a práva k pozemku, která přejdou z vlastníka budovy na vlastníky jednotek (existující věcná břemena),
- pravidla pro přispívání spoluvlastníků budovy na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí, popřípadě budovy jako celku,
- pravidla pro správu společných částí, včetně označení osoby pověřené správou budovy.

K nabytí vlastnického práva k bytu dochází až povolením vkladu práva do katastru nemovitostí.

Ad b)

Výstavbou domu vzniká nová věc, která je předmětem vlastnického práva. Vlastnické právo ke stavbě vzniká postupně, jak se nová věc vytváří. Stavba jako samostatný předmět právních vztahů vzniká v okamžiku, v němž je vybudována minimálně do stadia, od něhož počínaje všechny další stavební práce směřují k dokončení této druhově a individuálně určené věci. K tomu u nadzemních staveb dochází vytvořením stavu, kdy je již jednoznačně a nezaměnitelným způsobem patrné alespoň dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží.⁷ Je nerozhodné, že ještě nebyl vydán kolaudační souhlas, neboť vznik stavby není totožný s její stavební dokončeností. Do té doby je stavba jen součástí pozemku a nemůže být např. samostatně převáděna. Vlastnictví k nově zhotovené stavbě nabývá ten, kdo stavbu uskutečnil s projeveným úmyslem mít

⁷ Rozhodnutí Nejvyššího soudu 22 Cdo 2534/2000 ze dne 5. února 2002

ji pro sebe (stavebník, objednatel stavby) a bez ohledu na to, zda stavěl z vlastního nebo cizího materiálu.⁸ Pokud stavbu provádí více osob, které o vlastnictví k nové stavbě neuzavřely žádnou dohodu, přičemž z okolností není zřejmé, že mělo jít o stavbu ve vlastnictví jen některých osob, stavebníky jsou všechny tyto osoby, které se stávají podílovými spoluvlastníky stavby. Při zhotovení stavby na zakázku je objednatel stavby jejím vlastníkem od počátku výstavby. Objedná-li si zhotovení stavby na zakázku více osob, stávají se všechny spoluvlastníky stavby, nebylo-li ujednáno něco jiného.⁹

Ad c)

V rámci vypořádání podílového spoluvlastnictví může dojít k dohodě o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, jejíž nutnou součástí je ustanovení týkající se zrušení dosavadního podílového spoluvlastnictví, prohlášení o vymezení jednotek a určení výše podílů na budově, které budou odpovídat budoucím podílům na společných částech. Pokud bude taková dohoda uzavřena, vznikne bytové vlastnictví k jednotce povolením vkladu do katastru nemovitostí. Pokud o zrušení spoluvlastnictví rozhoduje soud, vznikne bytové vlastnictví právní mocí rozsudku a následný záznam do katastru nemovitostí bude mít jen deklaratorní účinky.¹⁰

2.4.2 Zánik vlastnictví bytu

Zánik vlastnického práva k bytu může být absolutní, kdy byt fakticky nebo právně zanikne (jeho zničení, přeměna bytu na nebytový prostor) nebo relativní, kdy vlastnictví přechází na jiný subjekt. Dále pak může vlastnické právo k bytu zaniknout na základě vůle (uzavřením smluvního vztahu), opuštěním věci, zrušením prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek, nebo nezávisle na vůli smrtí vlastníka, vydržením či rozhodnutím státního orgánu.

2.5 Ochrana vlastnického práva

Vlastnickému právu je poskytována ochrana celým právním řádem České republiky. Ústava České republiky i LZPS jako součást ústavního pořádku zabezpečují

⁸ Rozhodnutí nejvyššího soudu 22 Cdo 761/2001 ze dne 5. listopadu 2002

⁹ Rozhodnutí Nejvyššího soudu 22 Cdo 349/2004 ze dne 21. října 2004, 22 Cdo 1174/2001 ze dne 5. listopadu 2002

¹⁰ V podrobnostech FIALA, J., KORECKÁ, V., KURKA, V. Vlastnictví a nájem bytů. 2 vyd. Praha: Linde Praha a.s., 2002

vlastnickému právu ústavněprávní ochranu bez ohledu na to, kdo je jeho subjektem, ať fyzická či právnická osoba. Článek 11 odst. 1 LZPS výslovně stanoví, že každý má právo vlastnit majetek. Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu, tedy že každý může být vlastníkem a nikdo ve svém vlastnictví nesmí být diskriminován ve vztahu k jiným vlastníkům.

Dále je článkem 36 LZPS zakotvena možnost každého domáhat se stanoveným postupem svého práva, tedy i práva vlastnického, u nezávislého a nestranného soudu a ve stanovených případech u jiného orgánu.

V systému právní ochrany poskytované vlastnickému právu platným právním řádem jako celkem zaujímá zvlášť významné místo ochrana poskytovaná občanskoprávními předpisy, které přispívají k zabezpečování nedotknutelnosti nabytého vlastnictví a tím k právní jistotě vlastníků (§ 1 odst. 1 OZ upravuje princip nedotknutelnosti vlastnictví, § 124 OZ stanoví, že všem vlastníkům je poskytována stejná ochrana).

K ochraně vlastnického práva lze vztáhnout obecné prostředky právní ochrany, tj. takové, které právní řád poskytuje k ochraně všech subjektivních práv

- svépomoc § 6 OZ, jejíž využití je vázáno na splnění zákonných předpokladů,
- ochrana poskytovaná orgánem státní správy § 5 OZ, která má ve vztahu k ochraně poskytované soudem charakter pouze ochrany předběžné,

a jednak takové, které jsou určeny výlučně pro ochranu vlastnického práva, tzv. vlastnické žaloby¹¹ podle §126 OZ - žaloba na vydání věci (actio reivindicatio)¹² a žalobou zápůrčí (actio negatoria).¹³ Obě vlastnické žaloby směřují proti tomu, kdo vlastníkovu neoprávněně zasahuje do jeho vlastnického práva. Protože jde

¹¹ Pokud do absolutního vlastnického práva někdo neoprávněně zasáhne, vznikne mezi vlastníkem a narušitelem relativní k hmotněprávní vztah, jehož obsahem je zejména povinnost narušitele věc vydat nebo upustit od dalších neoprávněných zásahů, případně odstranit jejich následky. Pro tento vztah se podle římské tradice vžilo pojmenování „vlastnická žaloba“. Římská jurisprudencí totiž nedospěla k pojmu „subjektivní právo“ a z formálního hlediska se jí objektivní právo jevílo jako systém žalob. V souladu s touto tradicí se namísto o právu vlastníka na ochranu dodnes mnohdy uvažuje o vlastnických žalobách. V podrobnostech ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. a kol. Občanský zákoník I komentář. 1. vyd. Praha: C.H.Beck, 2008

¹² Žalobcem je vlastník věci, může to však být i oprávněný držitel, a žalobní petit v případě ochrany vlastnického práva nemovitosti bude znít nejčastěji na její vyklizení. Nemovitost musí být v žalobě identifikována způsobem, který platné právo vyžaduje pro právní úkony týkající se takových nemovitostí. V případě spornosti vlastnictví žalobce k nemovitosti, lze tuto žalobu spojit s žalobou na určení vlastnictví, která mimo jiné je také prostředkem k odstranění duplicitních zápisů v katastru nemovitostí.

¹³ Negatorní žalobou se vlastník domáhá ochrany proti zásahům do jeho práva, které spočívají v jiném rušení než v neoprávněném zadržování jeho věci. Neoprávněný zásah, proti kterému žaloba směřuje, musí být v žalobě konkretizován a vlastník se jí domáhá, aby se žalovaný zdržel přesně vymezeného rušení.

o prostředky ochrany vlastnického práva, které nepodléhá promlčení, nepřichází v úvahu u žádné z těchto žalob úspěšné uplatnění námitky promlčení.

Vlastnickými žalobami nelze řešit vztah mezi spoluvlastníky.

Ústavněprávní ochrana a ochrana poskytovaná občanskoprávními předpisy je doplněna v trestněprávních předpisech o stíhání trestných činů proti majetku upravených v hlavě deváté zákona č. 140/1961 Sb., trestní zákon, např. § 249a trestný čin neoprávněného zásahu do práva k domu, bytu nebo nebytového prostoru.

3. Daň z nemovitostí

3.1 Shrnutí vývoje daňových a poplatkových povinností spojených s nemovitostmi

O vzniku daní v nejširším slova smyslu lze hovořit v souvislosti se vznikem prvních státních útvarů, tj. zaměříme-li se na území současné Evropy období 4. - 3. tisíciletí př. n. l. Zpravidla měly charakter naturálních později peněžních plateb vybíraných jako zdroj krytí válečných výdajů a základem pro zdanění bylo vlastnictví anebo držba majetku, především půdy. V průběhu staletí se však postupně měnily ve zdroj krytí potřeb a nároků státního aparátu. Daňové zatížení bylo většinou rozděleno nerovnoměrně, což souviselo s postojem společnosti k zařazení poplatníka do příslušné třídy obyvatelstva a z toho vyplývající práva a povinnosti. Již na konci 1. století př. n. l. byla v římském státě upravena pozemková daň. Její vyměření nebylo v rámci celého státu jednotné a v některých provinciích byla vyměřována celková suma, která se následně rozdělila mezi poplatníky. V jiných provinciích byla daň zpravidla placena jako 1/10 ročního výnosu vypěstovaných plodin.

Vznik a vývoj daňové soustavy v českém státě se vyvíjely obdobně jako v řadě okolních států. První ucelená daňová soustava vznikla ještě před nastoupením Habsburků na český trůn, tj. před rokem 1526, přičemž samotné majetkové daně, tj. daň z obdělávaných pozemků a daň z městských domů, se v Českém království objevily již ve 12. století. Berním předpisem z roku 1517 byla zavedena všeobecná daň z majetku, které podléhal obecní majetek královských, panských a rytířských měst, klášterů a duchovenstva a základ daně se lišil dle postavení vlastníka (vrchnost/poddaný). U svobodného obyvatelstva podléhaly zdanění jen nemovitosti a peněžní a naturální dávky vyplácené poddaným, kterým byl naopak daněn veškerý jejich movitý i nemovitý majetek. Daňové přiznání bylo podáváno ve formě přiznacího listu a za jeho správnost byla odpovědná vrchnost, která jej vyplňovala i za své poddané a jejich majetek. Základem přiznání bylo poplatníkově prohlášení „pod pečeti a na svědomí“ o kupní nebo prodejní hodnotě majetku.

Mezi nejstarší součásti finanční soustavy patří pozemková daň. Východisko právní úpravy pozemkové daně na počátku 19. století na území českých zemí představoval

Josefínský berní patent z 19. září 1789, který sepisoval poddanskou a panskou půdu a rovnoměrněji rozděloval daňové břemeno mezi poddané a vrchnost. Celkem kolem roku 1860 činila sazba pozemkové daně 26,66 %. Předmětem daně byly veškeré zemědělsky upotřebitelné pozemky a lesy. Existovalo daňové osvobození, kdy trvale osvobozeny byly např. bažiny, jezera veřejné cesty a hřbitovy a dočasné osvobození se vztahovalo například na pozemky dotčené živelní pohromou na dobu jednoho roku. Poplatníkem pozemkové daně byl faktický držitel pozemku, tj. nejenom vlastník ale i nájemce. Domovní daň, jejímž předmětem byly budovy určené k bydlení, byla až do roku 1820 spojena s pozemkovou daní a od toho roku existovala jako daň samostatná. V závislosti na místě, kde se domy nacházely, povaze budov a způsobu jejich užívání existovaly dva druhy daně domovní. Činžovní daň, která se týkala všech budov v Praze, Brně, Olomouci, Opavě, lázeňských městech a dále ve městech, ve kterých alespoň polovina budov byla určena k bydlení a polovina z bytů byla pronajímána. V ostatních obcích se vybírala tam, kde se v domě vyskytovala alespoň jedna polovina nájemních bytů, anebo u pronajatých domů s alespoň třemi obytnými místnostmi. Sazba daně činžovní ve výši 16 % později 26,5 % se vybírala ze skutečného nebo odhadnutého nájmu (činže) po odečtení úhrnného procenta (15 %) na opravy a udržování budov. Třídní daň nastupovala v případě obytných budov, z nichž se neplatila daň činžovní, a její výše byla stanovena dle počtu obytných místností a pater.

V druhé polovině 19. století se na území českých zemí vytvořila relativně jednotná, moderní soustava daní a poplatků. Existovaly tzv. daně výnosové, kam lze zařadit daň pozemkovou a domovní (daň činžovní a daň třídní), všeobecnou daň výdělkovou, daň veřejně účtující podniků a daň z kapitálových úroků a rent. Druhým typem daní byly daně osobní příjmové neboli daně důchodového typu, jimiž byly daň z příjmu a daň z vyššího služného.¹⁴

Po vzniku samostatného Československa v roce 1918 bylo třeba sjednotit daňový systém pro Čechy, Moravu, Slovensko a Podkarpatskou Rus. Záměrem připravované reformy byla nejenom unifikace, kodifikace a modernizace daňové soustavy, ale také napravení rozporů v dosavadní daňové soustavě s hospodářskými zájmy státu

¹⁴ ŠOUŠA, J. Daně a poplatky v 19. století a za Československé republiky v letech 1918 – 1938, KINDL, V. Berně a poplatky v českých zemích za absolutismu, In: STARÝ, M. a kol. Dějiny daní a poplatků. 1. vyd. Praha: Havlíček Brain Team, 2009, s. 73 - 135

a usnadnění podnikatelských aktivit státu. Daňová reforma byla založena zákonem č. 76/1927 Sb. z. a n., o přímých daních, a zákony upravujícími pozemkový katastr, úpravu finančního hospodaření územní samosprávy aj. Reforma navázala na předchozí úpravu a zachovala rozlišení daní na daně výnosové a důchodové. Zásady, na nichž byla založena pozemková daň, se příliš nezměnily. Dani byly i nadále podrobeny všechny hospodářsky obdělávatelné pozemky a poplatníkem byl vlastník všech jeho pozemků zapsaných v pozemkovém katastru. Došlo k rozšíření osvobození od daně např. o zastavěné plochy. Základem daně byl výnos z pozemků (u lesů dvacetinásobek, u ostatní půdy sedmnáctinásobek čistého katastrálního výtěžku), který byl podle druhu pozemku v pozemkovém katastru zapsán. Sazba daně byla 2% a v některých případech se vybíral ještě zvláštní poplatek ve výši 1,5% ze základu pro vyměření pozemkové daně.¹⁵

Domovní daň si podržela svou duální podobu činžovní a třídní daně. Vztahovala se na všechny budovy zřízené k trvalým účelům a pevně spojené se zemí i zastavěnou plochou, v nichž byly obytné místnosti. Tzn. celá budova nemusela být určena k bydlení. Činžovní daň se platila v Praze, Brně a Bratislavě a ve městech, kde byla pronajata alespoň třetina ze všech budov. Třídní daň se vztahovala na všechny nepronajaté budovy obsahující obytné místnosti v místech nepodrobených dani činžovní. U obou daní byl poplatníkem vlastník nebo trvalý uživatel a základem daně byl výnos z budovy podle výše nájemného (daň činžovní) nebo základ stanovený podle počtu obytných místností (daň třídní). Sazba daně činžovní se pohybovala ve výši 8 – 12 %, výše daně třídní byla tarifně odstupňována podle počtu obytných místností (Deset tříd se sazbou 5 až 170 Kč, nad 16 místností 20 Kč za každou místnost.). Daně se nepřekrývaly, budova mohla být podrobena pouze jedné z nich. Spolu s daněmi se dále vybíraly přírážky územních celků, tedy obdoba současných daňových obecních koeficientů uvedených dále v textu.

Daň domovní zůstala po 2. světové válce s drobnými obměnami zachována. Jejím úkolem bylo nejen vybrat prostředky na budování a údržbu komunikací, kanalizací a sítí vůbec, ale také odčerpat příjmy majitelů činžovních domů. S platností od 1. ledna 1962 nabyla účinnosti nová právní úprava domovní daně, která platila

¹⁵ V podrobnostech: VÍTEK, L. Daňová politika České republiky – Historický vývoj, současnost a perspektivy zdanění na území ČR s ohledem na integraci českého hospodářství do světového ekonomického společenství. 1 vydání. Praha: Studie Národohospodářského ústavu Josefa Hlávky, 2001, s. 9 an.

s určitými úpravami až do roku 1992. Základ daně byl rozdělen dle druhu vlastnictví. U budov v osobním vlastnictví byla základem daně zastavěná plocha, u budov v soukromém vlastnictví pak výše nájemného a cena užívání. Např. rodinné domy, chaty a nepronajímané garáže byly zdaňovány na základě zastavěné plochy a sazba daně byla rozlišena podle velikosti obce. Nejvyšší sazba byla stanovena v Praze, Brně a Bratislavě v rozmezí od 5 do 7,50 Kčs za m² s možností národního výboru daň ještě zvýšit. Jinak v obcích do 1 000 obyvatel 0,80 až 1,20 Kčs, do 6 000 obyvatel 1,20 až 1,80 Kčs, do 25 000 obyvatel 2 až 3 Kčs a v obcích nad 25 000 obyvatel 2,60 až 3,90 Kčs. Daň se počítávala podle dolní hranice sazby, vyšší sazbu až do horní hranice mohl národní výbor použít, jestliže se jednalo o patrovou budovu, zvláště dobře vybavenou nebo pronajímanou cizím osobám. Stanovení daně podle nájemného a ceny užívání se uplatnilo pro nájemní domy a soukromé obytné a provozní budovy a řadily se sem také rodinné domy, které byly zcela ponechány k užívání cizím osobám, chaty sloužící k jiným než rekreačním účelům a samostatné pronajaté garáže. U těchto budov se daň vyměřovala z úhrnu nájemného a ceny užívání za předcházející kalendářní rok po odečtení odčitatelných položek v tomto roce prokazatelně zaplacených. Za nájemné se považovala veškerá peněžítá i nepeněžítá plnění, která vlastník budovy v souvislosti s přenecháním jejího užívání obdržel. Cena užívání budovy se stanovila jako nájemné, kterého by se dosáhlo pronájmem budovy. Sazba daně byla ve výši 45%, pokud základ daně nepřesahoval 6.000 Kčs. Při vyšším základu daně se sazba zvyšovala na 50%. Zdanění podle nájemného a ceny užívání bylo tedy mnohonásobně vyšší než zdanění podle zastavěné plochy.^{15, 16}

Vedle výše uvedené daně byl vybírán místní poplatek z bytů. Byl zaveden v roce 1957 zákonem č. 67/1956 Sb. a vybíral se jednak z bytů s větší obytnou plochou, než byla osvobozená výměra, a jednak z bytů, které byly užívány k jiným účelům než k bydlení. Jeho cílem bylo přimět uživatele nadměrných bytů, aby je směnili za menší, přiměřené počtu příslušníků jejich domácnosti. V roce 1964 došlo v konstrukci místního poplatku z bytu k dílčím změnám. Předmětem poplatku se staly byty vlastníků obytných domů v soukromém vlastnictví a byty přenechané do užívání v rodinných domech v osobním vlastnictví, pokud připadalo na jednoho uživatele bytu a každého dalšího příslušníka jeho domácnosti více než 12 m². Sazby poplatku byly odstupňovány podle vybavení

¹⁶ KARFÍKOVÁ, M. Daně a poplatky v Československu v letech 1945 – 1992. In: STARÝ, M. a kol. Dějiny daní a poplatků. 1. vyd. Praha: Havlíček Brain Team, 2009, s. 161 - 207

II. Nepřímé daně

- Daň z přidané hodnoty
- Spotřební daně
 - Daň z minerálních olejů
 - Daň z lihu
 - Daň z piva
 - Daň z vína a meziproductů
 - Daň z tabákových výrobků
- Ekologické daně
 - Daň ze zemního plynu a některých dalších plynů
 - Daň z pevných paliv
 - Daň z elektřiny

Majetkové daně jsou vedle daní důchodových klasickými přímými daněmi. Jsou vyměřovány poplatníkovi na základě majetku, jsou adresné a poplatník zpravidla nemá možnost vyhnout se jejich placení. Na rozdíl od daní nepřímých (daň z přidané hodnoty, daně spotřební, ekologické daně) však dopředu přesně zná jejich hodnotu a sám je odvádí. Majetkové daně se mohou vztahovat na majetek movitý (daň silniční, daň dědická, daň darovací), tak na majetek nemovitý (daň z nemovitostí; daň dědická, daň darovací a daň z převodu nemovitostí – tzv. trojdaň).

V minulosti byly majetkové daně často rozhodujícím daňovým příjmem, nicméně od počátku 20. století jejich význam z hlediska rozpočtových příjmů klesá na úkor daní důchodových a daně z přidané hodnoty. Následující přehled ukazuje, že v roce 2000 byl v České republice podíl majetkových daní na HDP jeden z nejnižších ze všech zemí OECD¹⁸ a ekonomické přehledy OECD doporučují České republice zvýšení majetkových daní jako vhodný zdroj příjmů (viz. tabulka č. 1). Pro zvýšení daně z nemovitostí se rozhodla současná vláda v čele s premiérem Ing. Janem Fischerem, CSc. a v průběhu září 2009 schválila novelu ZDN č. 362/2009 Sb., kterou dochází s účinností od 1. ledna 2010 ke zdvojnásobení daně z nemovitostí. K tomuto kroku vláda přistoupila v rámci tzv. balíčku úsporných opatření, který má přispět ke snížení

¹⁸ Organizace pro hospodářskou spolupráci a rozvoj (Organisation for Economic Co-operation and Development, OECD) založená v roce 1961 je mezivládní organizací 30 ekonomicky nejrozvinutějších států na světě, které přijaly principy demokracie a tržní ekonomiky. Členskými státy jsou: Austrálie, Belgie, Česká republika, Dánsko, Finsko, Francie, Kanada, Island, Irsko, Itálie, Japonsko, Jižní Korea, Lucembursko, Maďarsko, Mexiko, Německo, Nizozemsko, Nový Zéland, Norsko, Polsko, Portugalsko, Rakousko, Řecko, Slovenská republika, Spojené království, Španělsko, Švédsko, Švýcarsko, Turecko a Spojené státy americké.

schodku státního rozpočtu na rok 2010. Tímto krokem dojde k navýšení příjmu obecních rozpočtů z daně z nemovitostí.¹⁹

Všechny majetkové daně jsou tzv. daněmi *in rem*, tzn. jsou odváděny na základě vlastnictví, resp. nabytí majetku a nejsou jakkoli závislé na příjmu poplatníka.

Daňové povinnosti lze rozdělit do dvou skupin:²⁰

1. Daňové povinnosti nepeněžité povahy. Patří k nim například povinnost podávat v zákonných termínech daňová přiznání a hlášení, registrační povinnost a povinnost oznamovat změny údajů z registrační povinnosti apod. Vedle povinností vyplývajících přímo z platných předpisů může jít také o povinnosti uložené individuálně správcem daně, na základě zákonného zmocnění.²¹
2. Daňové povinnosti peněžité povahy. Patří k nim povinnost platit daň a případné příslušenství daně (penále, zvýšení daně, úroky apod.).

Daňové povinnosti spojené s vlastnictvím bytu vymezuje daňová soustava České republiky, která se stavem vlastnictví pojí daň z nemovitosti. Jde o univerzální majetkovou daň zavedenou od roku 1993, která se váže k vlastnictví nemovitého majetku. Jsou jí zdaňovány pozemky a stavby, byty a nebytové prostory, které se nacházejí na území České republiky. Daň z nemovitostí se skládá z daně z pozemků a daně ze staveb a je upravena zákonem č. 338/1991 Sb., o dani z nemovitostí (dále jen „ZDN“).

¹⁹ Novela zákonů související se státním rozpočtem České republiky na rok 2010 byla předložena pod č. sněmovního tisku 917. Dne 25. září 2009 byl návrh zákona schválen Poslaneckou sněmovnou Parlamentu ČR, dne 5. října 2009 Senátem Parlamentu ČR, dne 9. října 2009 podepsán prezidentem ČR a dne 20. října 2009 vyhlášen ve sbírce zákonů v částce 115 pod číslem 362/2009 Sb.

²⁰ SKÁLA, M. Daňové povinnosti vlastníků nemovitostí. 1. vyd. Ostrava: Sagit, 1999, s. 15 - 16

²¹ Za nesplnění této povinnosti nepeněžité povahy může správce daně uložit pokutu do celkové výše až 2 000 000 korun (§ 37 zákona č. 338/1992 Sb., o správě daní a poplatků, ve znění pozdějších předpisů). Nesplnění některých povinností nepeněžité povahy může být od 1.1.1998 trestným činem s odnětím svobody na dobu šesti měsíců až tří let (§ 147 a § 148b zákona č.140/1961 Sb., trestní zákon, ve znění pozdějších předpisů).

Tabulka č. 1: Podíl majetkových daní na HDP zemí OECD²²

Země	Podíl majetkových daní na HDP	Podíl majetkových daní na celkových daňových výnosech
Mexiko	0,3	1,4
Česká republika	0,6	1,3
Rakousko	0,6	1,3
Slovensko	0,6	1,6
Maďarsko	0,7	1,7
Německo	0,9	2,3
Norsko	0,9	2,4
Turecko	1,0	3,1
Polsko	1,1	3,3
Portugalsko	1,1	3,2
Finsko	1,2	2,5
Belgie	1,5	3,3
Dánsko	1,6	3,3
Irsko	1,8	5,6
Itálie	1,8	4,3
Nový Zéland	1,9	5,4
Řecko	1,9	5,1
Švédsko	1,9	3,4
Nizozemsko	2,2	5,4
Španělsko	2,3	6,4
Island	2,6	7,1
Austrálie	2,8	8,9
Japonsko	2,8	10,3
Švýcarsko	2,9	8,1
USA	3,0	10,1
Francie	3,1	6,8
Korea	3,2	12,4
Kanada	3,5	9,7
Lucembursko	4,4	10,6
Velká Británie	4,4	11,9
Průměr OECD	1,9	5,4

²² Radvan, M. Zdanění majetku v Evropě. 1. vyd. Praha: C.H.Beck, 2007, s. 3; OECD Revenue Statistic 2002. In: Kubátová, K. Daňová teorie a politika. 3. vyd. Praha: ASPI Publishing, 2003, s. 238 - 239

Pro daň z nemovitostí není rozhodující, zda má poplatník z nemovitosti nějaký výnos. Pokud mu ze stavby nebo z pozemků plyne příjem (např. pronájem), podléhá tento příjem samostatně dani z příjmu, u níž však zaplacená daň z nemovitostí je výdajem snižujícím daňový základ.

Této dani nepodléhají všechny pozemky či stavby, neboť zákon vylučuje z předmětu zdanění nemovitosti, které nejsou předmětem daně z nemovitostí, které jsou osvobozeny od daně.

Předmětem daně z nemovitostí jsou

- pozemky na území České republiky vedené v katastru nemovitostí,
- nemovité stavby, tj. stavby spojené se zemí pevným základem, nacházející se na území České republiky, pro které byl vydán kolaudační souhlas nebo stavby užívané před vydáním kolaudačního souhlasu,
- stavby způsobilé k užívání na základě oznámení stavebnímu úřadu nebo stavby podléhající oznámení stavebnímu úřadu a užívané,
- stavby, pro které bylo vydáno kolaudační rozhodnutí nebo kolaudačnímu rozhodnutí podléhající a užívané anebo podle dříve vydaných obecně závazných právních předpisů dokončené,
- byty včetně podílu na společných částech stavby, které jsou samostatně evidovány v katastru nemovitostí (dále jen „byty“) a
- nebytové prostory včetně podílu na společných částech stavby, které jsou samostatně evidovány v katastru nemovitostí (dále jen „nebytové prostory“).

3.3 Daň z pozemků

Předmětem daně z pozemků jsou pozemky²³ na území České republiky evidované v katastru nemovitostí. Naproti tomu předmětem této daně nejsou pozemky zastavěné stavbami v rozsahu jejich půdorysu, a to ani v případě, že stavby nejsou předmětem daně ze staveb podle § 7 odst. 2 ZDN, dále lesní pozemky s výjimkou hospodářských

²³ Dle ustanovení § 27 písm. a) zákona č. 344/1992 Sb., zákona o katastru nemovitostí, se pozemkem rozumí část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků

lesů, vodní plochy s výjimkou rybníků určených pro chov ryb (viz. níže) a pozemky určené pro obranu státu.

Př. Budova, ve které se nacházejí bytové jednotky, a jejíž společné části spravuje společenství vlastníků jednotek, stojí na pozemku o výměře 1.850 m². Půdorys budovy činí 890 m². Předmětem daně z pozemků je pouze část pozemku o výměře 960 m², tj. $1.850 - 890 = 960$. Část pozemku, která se nachází pod budovou, je ze zdanění zákonem osvobozena. Poplatníkem daně bude vlastník pozemku, tzn. že poplatníky budou jednotliví vlastníci bytových jednotek nikoli společenství vlastníků.

Poplatníkem daně z pozemků je v podstatě vlastník pozemku, tj. osoba zapsaná jako vlastník v katastru nemovitostí k 1. lednu příslušného zdaňovacího období, a to bez ohledu na jeho bydliště nebo sídlo.²⁴ V případě pozemků, které jsou ve vlastnictví České republiky, vystupuje jako poplatník organizační složka státu nebo státní organizace oprávněné s majetkem státu hospodařit, anebo právnická osoba, která má k pozemkům ve vlastnictví státu právo trvalého užívání. Pokud je pozemek pronajímán a jde – li zároveň o pozemek evidovaný v katastru nemovitostí zjednodušeným způsobem nebo spravovaný Pozemkovým fondem České republiky či Správou státních hmotných rezerv nebo se zároveň jedná o pozemek převedený na základě rozhodnutí o privatizaci na Ministerstvo financí, je poplatníkem daně nájemce takového pozemku.

Poplatníkem daně může být určen také uživatel zdaňovaného pozemku a to pouze tehdy, pokud vlastník pozemku není znám, nebo se jedná o pozemek, jehož hranice v terénu reálně vznikla po předání pozemku jako pozemku náhradního za pozemky sloučené.

Pokud je daněný pozemek ve spoluvlastnictví více poplatníků, nebo více poplatníkům přísluší hospodaření s majetkem státu, jsou nositeli práva trvalého užívání nebo mají k majetku státu výpůjčku, jsou všichni povinni platit daň společně a nerozdílně ve výši svých podílů a podávají jedno společné daňové přiznání. V případě, že daňové přiznání

²⁴ Poplatníkem daně z pozemků v případě pronajatých pozemků může být ale také jejich nájemce a to pouze za předpokladu, že se jedná o pozemky evidované v katastru nemovitostí zjednodušeným způsobem nebo o pozemky spravované Pozemkovým fondem České republiky příp. Správou státních hmotných rezerv anebo v případě, že se jedná o pozemky převedené na základě rozhodnutí o privatizaci na Ministerstvo financí České republiky.

podá a daň zaplatí jeden z poplatníků, daňová povinnost ostatních je tímto splněna. V opačném případě, je finanční úřad oprávněn vyzvat k podání daňového přiznání a požadovat zaplacení daně od kteréhokoli z příslušných poplatníků.

V případě spoluvlastnictví k pozemku odvozeného od vlastnictví bytu, který je evidován v katastru nemovitostí, je poplatníkem daně z nemovitosti každý ze spoluvlastníků tohoto pozemku, tzn. že každý majitel bytu je poplatníkem daně z pozemků, a to ve výši svého podílu na celkové dani z pozemků odpovídající jeho spoluvlastnickému podílu na pozemku evidovaném v katastru nemovitostí. V tomto případě není ustanoven společný zástupce, ale každý platí daň samostatně.

Př.: S bytovou jednotkou je spojeno vlastnické právo k pozemku, který má celkovou výměru 2.655 m^2 a v katastru nemovitostí je zapsán jako zastavěná plocha a nádvoří. Na pozemku je bytový dům, jehož půdorys činí 984 m^2 . Odpovídající spoluvlastnický podíl vlastníka bytu na společných částech domu činí $754/24585$ a tento poměr je uveden na příslušném listu vlastnictví v katastru nemovitostí. Předmětem daně je pozemek o výměře 1.671 m^2 , tj. $2.655 - 984 = 1.671$, resp. základem daně z pozemku. Sazba daně v tomto případě činí $0,10 \text{ Kč/m}^2$ a daň za celý pozemek je $167,10 \text{ Kč}$. V uvedeném případě se vlastník bytové jednotky podílí ve výši svého spoluvlastnického podílu na pozemku, tj. $754/24585$. Připadá na něj tedy podíl na celkové dani ve výši 6 Kč po zaokrouhlení. V praxi se postupuje způsobem, že se zjistí daň za celý pozemek a ta se následně upraví podle velikosti jednotlivých podílů.

Každý pozemek je označen podle svého druhu a na jeho základě se odvíjí i různá sazba daně. Je proto důležité stanovit, co je základem daně z pozemků.

Základem daně je nezastavěná plocha podle stavu k 1. lednu daného kalendářního roku a stanoví se buď

- a) jako cena půdy zjištěná vynásobením skutečné výměry pozemku v m^2 průměrnou cenou půdy za 1 m^2 stanovenou vyhláškou Ministerstva zemědělství č. 613/1992 Sb., kterou se stanoví seznam katastrálních území s přiřazenými průměrnými cenami pozemků orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad, ovocných sadů, luk a pastvin odvozenými z bonitovaných půdně ekologických jednotek, nebo

- b) jako cena pozemku zjištěná podle platných cenových předpisů k 1. lednu zdaňovacího období nebo jako součin skutečné výměry pozemku v m² a částky 3,80 Kč za 1 m², anebo
- c) je základem daně skutečná výměra pozemku v m² k 1. lednu zdaňovacího období.

Uvedený třetí způsob se použije u těch pozemků, které nejsou zařazeny do prvních dvou skupin. Rozdělení pozemků do uvedených skupin, je upraveno níže v tabulce č. 2.

Tabulka č. 2: Základ a sazba daně u daně z pozemků²⁵

Druh pozemku	Základ daně	Sazba daně
Chmelnice, vinice, zahrady, orná půda, ovocné sady	Cena půdy zjištěná násobením skutečné výměry pozemku v metrech čtverečních průměrnou cenou půdy stanovenou na 1 m ² ve vyhlášce Ministerstva zemědělství České republiky č. 613/1992 Sb.	0,75 Kč
Travnaté porosty	Cena půdy zjištěná násobením skutečné výměry pozemku v metrech čtverečních průměrnou cenou půdy stanovenou na 1 m ² ve vyhlášce Ministerstva zemědělství České republiky č. 613/1992 Sb.	0,25 Kč
Hospodářské lesy, rybníky s intenzivním a průmyslovým chovem ryb	Cena pozemku zjištěná podle platných cenových předpisů k 1. lednu zdaňovacího období nebo součin skutečné výměry pozemku v metrech čtverečních a částky 3,80 Kč	0,25 Kč
Stavební pozemky ²⁶	Skutečná výměra pozemku v m ² zjištěná k 1. lednu zdaňovacího období	1,00 Kč
Zastavěné plochy a nádvoří	Skutečná výměra pozemku v m ² zjištěná k 1. lednu zdaňovacího období	0,10 Kč
Ostatní plochy, ²⁷ pokud jsou předmětem daně	Skutečná výměra pozemku v m ² zjištěná k 1. lednu zdaňovacího období	0,10 Kč

Základní sazba daně u stavebních pozemků je dále násobena tzv. obecním koeficientem, pro jehož výši je rozhodný počet obyvatel obce podle posledního sčítání lidu (§ 6 odst. 4 písm. a) a b) ZDN). Novelou zákona došlo oproti úpravě platné do konce roku 2008 ke změně výše koeficientů a dva nejnižší koeficienty o hodnotě 0,3 stanovený pro obce

²⁵ Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, § 6

²⁶ Stavebním pozemkem se pro účely tohoto zákona rozumí nezastavěný pozemek určený k zastavění stavbou, která byla ohlášena nebo na kterou bylo vydáno stavební povolení nebo bude prováděna na základě certifikátu autorizovaného inspektora anebo na základě veřejnoprávní smlouvy, a která se po dokončení stane předmětem daně ze staveb; rozhodná je výměra pozemku v m² odpovídající půdorysu nadzemní části stavby. Pozemek přestane být stavebním pozemkem, pokud se stavba, která byla ohlášena nebo na kterou bylo vydáno stavební povolení nebo která se provádí na základě certifikátu autorizovaného inspektora anebo na základě veřejnoprávní smlouvy, stane předmětem daně ze staveb nebo pokud ohlášení nebo stavební povolení pozbude platnosti.

²⁷ Ostatní plochy tvoří např. plochy autokempů, koupališť, manipulační a skladovací plochy.

do 300 obyvatel a 0,6 pro obce nad 300 obyvatel do 600 obyvatel byly nahrazeny koeficientem ve výši 1. Dle platné úpravy se hodnoty koeficientu pohybují v rozmezí od 1,00 do 4,5 a to koeficient 1,0 v obcích do 1 000 obyvatel, koeficient 1,4 v obcích nad 1 000 obyvatel do 6 000 obyvatel, koeficient 1,6 v obcích nad 6 000 obyvatel do 10 000 obyvatel, koeficient 2,0 v obcích nad 10 000 obyvatel do 25 000 obyvatel, koeficient 2,5 v obcích nad 25 000 obyvatel do 50 000 obyvatel, koeficient 3,5 v obcích nad 50 000 obyvatel a ve Františkových Lázních, Luhačovicích, Mariánských Lázních a Poděbradech a koeficient 4,5 v Praze. Přičemž obec je dle ustanovení § 6 odst. 4 písm. b) ZDN oprávněna pro jednotlivé části obce prostřednictvím obecně závazné vyhlášky stanovený koeficient zvýšit o jednu kategorii nebo snížit o jednu až tři kategorie. Koeficient 4,5 lze maximálně zvýšit na koeficient 5,0.

Nově ZDN umožňuje obcím na svém území stanovit obecně závaznou vyhláškou další tzv. místní koeficient ve výši 2, 3, 4 nebo 5. Tímto koeficientem se násobí daňová povinnost poplatníka za jednotlivé druhy nemovitostí, čímž obec může ovlivňovat konečnou výši daňového přiznání.

Místní koeficient nelze stanovit v případě pozemků uvedených v ustanovení § 5 odst. 1 ZDN tj. orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady a trvalé travní porosty. Tyto pozemky ale budou zdaňovány sazbou daně podle ZDN i nadále. Pokud obec stanovila pro všechny nemovitosti na území obce místní koeficient podle ustanovení § 12 ZDN obecně závaznou vyhláškou, není třeba ji měnit, neboť uvedené pozemky jsou z této daňové povinnosti vyňaty přímo zákonem.

I přes skutečnost, že v letošním roce byly obce oprávněny vydat výše uvedenou obecně závaznou vyhlášku stanovující příslušný místní koeficient do konce července 2009, v souvislosti se schválením dvojnásobné výše daně z nemovitostí s platností od roku 2010, byla obcím udělena výjimka, na jejímž základě byly oprávněny do 30. listopadu 2009 upravit výši stanoveného místního koeficientu. K výjimce se přistoupilo v souvislosti se schválením tzv. balíčku úsporných opatření ministra financí Ing. Eduarda Janoty, kterým došlo mimo jiné ke zvýšení daně a následně ke zjištění, že v některých obcích, kterými byl stanoven místní koeficient, by pro rok 2010 vzrostla daň až desetinásobně. Zmírnění tvrdosti úpravy bylo přenecháno na zvážení obcí právě prostřednictvím úpravy koeficientu do konce listopadu 2009.

Pro výpočet daně platí následující vzorec:

Daň z pozemků = základ daně * sazba daně * obecní koeficient (* místní koeficient)

Některým pozemkům je ZDN přiznáno osvobození od daně a to buď přímo ze zákona bez toho aniž by poplatník osvobození uplatnil v daňovém přiznání nebo na základě uplatnění osvobození v daňovém přiznání a splnění zákonných podmínek.

Vyjma pozemků ve vlastnictví státu (§ 4 odst. 1 písm. a) ZDN); ve vlastnictví obce a kraje, na jejichž katastrálním území se nacházejí (§ 4 odst. 1 písm. b) a t) ZDN); pozemků užívaných diplomatickými zástupci pověřenými v České republice, konzuly z povolání a jinými osobami, které podle mezinárodního práva požívají diplomatických a konzulárních výsad a imunity, a to za předpokladu, že nejsou občany České republiky, a že je zaručena vzájemnost (§ 4 odst. 1 písm. c) ZDN); pozemků spravovaných Pozemkovým fondem České republiky (§ 4 odst. 1 písm. d) ZDN); pozemků, na nichž jsou zřízeny hřbitovy, veřejně přístupné parky, prostory a sportoviště (§ 4 odst. 1 písm. i) a l) ZDN); a pozemky určené pro veřejnou dopravu²⁸ (§ 4 odst. 1 písm. o) ZDN), je poplatník daně oprávněn v daňovém přiznání uplatit nárok na osvobození od daně z pozemků a to jak z celého pozemku, tak z jeho části. Zbylé uvedené pozemky jsou od daně osvobozeny, aniž by byl v daňovém přiznání nárok uplatněn.

Od daně z pozemků jsou tedy dále osvobozeny pozemky

- tvořící jeden funkční celek se stavbou²⁹ nebo její částí sloužící k vykonávání náboženských obřadů církví a náboženských společností státem uznaných, dále se stavbou nebo její částí sloužící k výkonu duchovní správy těchto církví a náboženských společností (§ 4 odst. 1 písm. e) ZDN),
- tvořící jeden funkční celek se stavbou ve vlastnictví sdružení občanů a obecně prospěšných společností (§ 4 odst. 1 písm. f) ZDN),
- tvořící jeden funkční celek se stavbou sloužící školám a školským zařízením, muzeím a galeriím, budou-li tato muzea a galerie vymezeny zvláštním předpisem, knihovnám, státním archivům, zdravotnickým zařízením, zařízením sociální péče, nadacím a se stavbou památkových objektů stanovených

²⁸ Pozemkem určeným pro veřejnou dopravu se rozumí pozemek, zastavěný stavbou sloužící k zajišťování hromadné osobní přepravy a nezastavěný pozemek, který svojí funkcí zajišťuje dopravní cesty a plynulý provoz na nich. Např. zastávky, pozemky veřejných letišť, dopravní cesty určené k užití motorovými vozidly, aj.

²⁹ Pozemkem tvořícím jeden funkční celek se stavbou se rozumí část pozemku nezbytně nutná k provozu a plnění funkce stavby.

- vyhláškou Ministerstva financí České republiky v dohodě s Ministerstvem kultury České republiky (§ 4 odst. 1 písm. g) ZDN),
- tvořící jeden funkční celek se stavbami sloužícími výlučně k účelu zlepšení stavu životního prostředí, stanovené vyhláškou Ministerstva financí České republiky v dohodě s Ministerstvem životního prostředí České republiky (§ 4 odst. 1 písm. g) ZDN),
 - území zvláště chráněných podle předpisů o ochraně přírody a krajiny s výjimkou národních parků a chráněných krajinných oblastí; v národních parcích a chráněných krajinných oblastech pozemky zařazené do jejich I. zóny (§ 4 odst. 1 písm. j) ZDN),
 - remízků, hájů a větrolamů a mezí na orné půdě, trvalých travních porostech, pozemky pásma hygienické ochrany vod I. stupně a pozemky ostatních ploch, které nelze žádným způsobem využívat (§ 4 odst. 1 písm. k) ZDN),
 - zemědělské pozemky na dobu pěti let a lesní pozemky na dobu 25 let, počínaje rokem následujícím po roce, kdy byly po rekultivaci technickým opatřením nebo biologickým zúrodnováním vráceny zemědělské nebo lesní výrobě (§ 4 odst. 1 písm. m) ZDN),
 - na dobu pěti let od nabytí účinnosti tohoto zákona zemědělské pozemky a do výměry 10 ha pozemky hospodářských lesů vydané vlastníkům na základě zvláštního předpisu, a to i v případech, kdy za tyto pozemky byly přiděleny pozemky náhradní, pokud na nich vlastníci nebo osoby blízké sami hospodaří a nedošlo k převodu nebo přechodu vlastnického práva na jiné osoby než osoby blízké (§ 4 odst. 1 písm. n) ZDN),
 - části pozemků, na kterých jsou zřízeny měřické značky, signály a jiná zařízení geodetických bodů, a pásy pozemků v lesích, vyčleněné pro rozvody elektrické energie a topných plynů (§ 4 odst. 1 písm. p) ZDN),
 - ve vlastnictví veřejných vysokých škol, které slouží k uskutečňování akreditovaných studijních programů (§ 4 odst. 1 písm. r) ZDN),
 - ve vlastnictví veřejných výzkumných institucí (§ 4 odst. 1 písm. u) ZDN).

Od daně z pozemků jsou dále osvobozeny pozemky orné půdy, chmelnic, vinic, ovocných sadů a trvalých travních porostů za podmínky, že o jejich osvobození rozhodne obec prostřednictvím obecně závazné vyhlášky. Pokud obec uvedené

pozemky takto osvobodí, 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.

V případě osvobození pozemků od daně je v ZDN upraven konečný výčet, kdy pozemky nepodléhají osvobození z důvodu jejich využívání k podnikatelské činnosti nebo jejich pronájmu a to následovně:

- pozemky uvedené v ustanovení ZDN § 4 odst. 1 písm. a) a d) jsou osvobozeny od daně z pozemků, nejsou-li využívány k podnikatelské činnosti nebo pronajímány; jsou-li tyto pozemky pronajaty obci, kraji nebo organizační složce státu anebo příspěvkové organizaci, jsou osvobozeny za předpokladu, že nejsou využívány k podnikatelské činnosti,
- pozemky uvedené v ustanovení ZDN § 4 odst. 1 písm. e) až g), l), r), t) a u) jsou osvobozeny od daně z pozemků, nejsou-li využívány k podnikatelské činnosti nebo pronajímány.

Daň z pozemků, resp. daň z nemovitostí, se vyměřuje na zdaňovací období kalendářního roku podle stavu k 1. lednu roku, na který je daň vyměřována, a poplatník je povinen podat daňové přiznání ve lhůtě do 31. ledna zdaňovacího období. Ke změnám skutečností rozhodných pro daň, které nastanou v průběhu zdaňovacího období, se nepřihlíží.

Úprava daňového přiznání a splatnost daně uvedené dále v textu se použijí přiměřeně i na daň z pozemků i ze staveb.

3.4 Daň ze staveb

V České republice je stanovena jediná daň z pozemků, ale i jediná daň ze staveb, která zahrnuje jak stavby určené k bydlení, tak stavby sloužící k podnikatelským účelům.

V některých evropských zemích se vydali jiným směrem a připravili několik různých daní v závislosti na způsobu využití zdaňovaných staveb. Například Dánsko má tři různé daně ze staveb: finanční odvod za komerční prostory v domech (daekningsaftgift at forretningsejendomme), daň z hodnoty majetku (lov om en kommunal og amtskommunal ejendomsvaerdiskat – v podstatě daň z obytných domů) a finanční odvod z veřejného majetku. Výtěžek daně této daně oproti České republice nenáleží celý obci, ale finanční odvod za komerční prostory v domech je příjmem pouze obce, kde se daná nemovitost nachází, ale daň z hodnoty majetku se dělí mezi obec (dvě třetiny) a kraj (jedna třetina), kde vlastník žije.³⁰

Předmětem daně ze staveb k 1. lednu 2009 jsou na území České republiky stavby spojené se zemí pevným základem, které jsou nemovitostmi podle občanského zákoníku,³¹ tj.

- stavby, pro které byl vydán kolaudační souhlas, nebo stavby užívané před vydáním kolaudačního souhlasu,³²
- stavby způsobilé k užívání na základě oznámení stavebnímu úřadu nebo stavby podléhající oznámení stavebnímu úřadu a užívané,
- stavby, pro které bylo vydáno kolaudační rozhodnutí, nebo kolaudačnímu rozhodnutí podléhající a užívané anebo podle dříve vydaných právních předpisů dokončené,
- byty včetně podílu na společných částech stavby (střecha, vchody, chodby, schodiště, sušárny, kočárkárny, prádelny, kotelny, balkony, terasy rozvody

³⁰ RADVAN, M. Zdanění nemovitostí v Evropě. 1. vyd. Praha: LexisNexis CZ s.r.o., 2005 (Inventory of taxes. 1st ed. Luxembourg: Office for Official Publications of the European Communities, 2000. s. 94-96)

³¹ Nález II. ÚS 529/05, I. ÚS 531/05: Pojem stavba ve smyslu ustanovení § 7 odst. 1 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, se rozumí stavba jako nemovitá věc ve smyslu občanského zákoníku.

³² Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu 2 AfS 125/2005-40 ze dne 1. března 2007: O stavbu podléhající dani z nemovitostí podle ustanovení § 7 zákona č. 338/1992 Sb. O dani z nemovitostí, se jedná tehdy, pokud jsou současně splněny dvě podmínky: jedná se o stavbu ve smyslu občanského práva a bylo na ni vydáno kolaudační rozhodnutí.

teplé a studené vody, kanalizace, elektřiny, hromosvody, společné antény apod.), které jsou evidovány v katastru nemovitostí,³³

- nebytové prostory včetně podílu na společných částech stavby, které jsou evidovány v katastru nemovitostí.

Stavby, které nesplňují tyto podmínky, nejsou pro účely daně z nemovitostí stavbami.³⁴ Předmětem daně nejsou stavby, v nichž jsou byty nebo samostatné nebytové prostory, které samy jsou předmětem daně podle § 7 ZDN, stavby sloužící veřejně prospěšným účelům, jako například přehrady, stavby vodovodního řádu, kanalizací, čistíren odpadních vod, rozvodů energií, stavby sloužící k veřejné dopravě (dálnice, stavby drah aj.).

Mnohé stavby naopak zdanění nepodléhají. Takové stavby jsou od daně zcela nebo částečně osvobozeny pokud splňují zákonem stanovené podmínky. Zpravidla nesmí osvobozené stavby sloužit k podnikatelským účelům.

Často se stává, že osvobození od daně ze staveb podléhá pouze část stavby, např. polovina rodinného domu je určena k bydlení a druhá k provozování podnikatelské činnosti. V takovém případě se zjistí nárok na osvobození v poměru, v jakém je podlahová plocha nadzemní části stavby podléhající osvobození k celkové podlahové ploše nadzemních částí stavby.

Poměrně široké je osvobození od daně ze staveb, které se týká staveb ve vlastnictví státu, obcí, krajů, sdružení občanů, obecně prospěšných společností, církví a náboženských společností, veřejných výzkumných institucí, staveb spravovaných Pozemkovým fondem České republiky, škol a školských zařízení, muzeí a galerií, státních archivů, knihoven, zdravotnických zařízení, zařízeních sociální péče, nadací a občanských sdružení zdravotně postižených občanů. Dále jsou osvobozeny stavby sloužící veřejně prospěšným zařízením, k zajištění hromadné osobní dopravy a ke zlepšení stavu životního prostředí. Ze sociálních důvodů je přiznáno osvobození

³³ V některých zemích, např. na Slovensku, je daň z bytů upravena jako daň samostatná.

³⁴ Rozhodnutí Krajského soudu v Plzni 58 Ca 26/2003: Vzhledem k tomu, že zákon nestanoví, že pro účely podřazení stavby zákona o dani z nemovitostí je potřebné obytný dům užívat, je nutné při posuzování stavby vycházet z jejího funkčního určení, tzn. je-li například stavba zkolaudována jako obytný dům, tudíž jako stavba, jejíž hlavní funkcí je uspokojování potřeby bydlení, nemůže na jejím funkčním určení nic změnit její faktické neužívání či zanedbanost.

obytným domům ve vlastnictví občanů, kteří pobírají příspěvek na živobytí a jsou držiteli průkazů ZTP nebo ZTP/P, a to v rozsahu, v jakém slouží jejich trvalému bydlení, dále též stavbám pro individuální rekreaci ve vlastnictví těchto osob.

Kromě trvalých osvobození uvedených výše jsou u daně ze staveb uplatňována osvobození dočasná. Jsou jimi:

- do zdaňovacího období roku 2007 (včetně), obytné domy ve vlastnictví fyzických osob, pokud byly postaveny do roku 1948 a je v nich buď nadpoloviční většina nájemních bytů, nebo byty a nebytové prostory v nich byly obsazeny nejméně 15 let jinými uživateli než vlastníkem a osobami mu blízkými podle dřívějších zákonů o hospodaření s byty a s příkázaným nájemným, pokud nedošlo od roku 1948 k převodu nebo přechodu vlastnického práva na jiné osoby než osoby blízké,
- do zdaňovacího období roku 2007 (včetně), obytné domy vrácené do vlastnictví fyzickým osobám z titulu restituce, pokud nedošlo k převodu nebo k přechodu vlastnického práva na osoby jiné než blízké,
- na dobu maximálně pěti let stavby zasažené živelní pohromou,
- na dobu osmi let stavby kulturních památek, na nichž jsou vlastníkem prováděny stavební úpravy,
- na dobu pěti let stavby, v nichž byl změněn systém vytápění přechodem z pevných paliv na systém využívající obnovitelné energie solární, větrné, geotermální, biomasy.

Počínaje rokem 2009 přestalo platit osvobození nových staveb domů ve vlastnictví fyzických osob a bytů ve vlastnictví fyzických osob v těchto nových stavbách, pokud slouží k trvalému bydlení vlastníků nebo osob blízkých. Tyto „daňové prázdniny“ začínaly rokem následujícím po roce, v němž nemovitost začala být způsobilá k užívání na základě oznámení stavebnímu úřadu, pro nové stavby byl vydán kolaudační souhlas nebo kolaudační rozhodnutí, a trvaly po dobu 15 let. Uvedená daňová úleva byla počínaje 1. lednem 2009 zrušena, nicméně zůstalo zachováno přechodné období, kdy majitelé staveb, na které se osvobození vztahovalo v roce 2008, jsou v roce 2009 ještě od daně osvobozeni.

Např. Majiteli stavby nebo bytu, které byly dokončeny v průběhu roku 2007, vznikl nárok na osvobození dnem 1. ledna 2008 a byl jím uplatněn v daňovém přiznání pro rok 2008. V roce 2009 bude majitel od daně naposledy osvobozen, v roce 2010 již toto osvobození nebude poskytováno. Pokud ale stavba nebo byt byly dokončeny v průběhu roku 2008 nebo později, daňové osvobození jim již v roce 2009 přiznáno nebude.

Dále došlo ke zrušení pětiletého osvobození od daně u staveb, kde došlo ke snížení tepelné náročnosti stavby stavebními úpravami, na které bylo vydáno stavební povolení. Zrušení osvobození se netýká staveb, u kterých již majitelé nárok na osvobození uplatnili v předchozích zdaňovacích obdobích. Majitelé takových, pokud jim ještě neuplynula pětiletá lhůta, mohou využívat osvobození i nadále. Posledním rokem, kdy bude možné tuto úlevu uplatnit je rok 2012.

Např. Stavba byla zateplena v průběhu roku 2007, nárok na osvobození vznikl 1. ledna 2008 a byl uplatněn v daňovém přiznání na rok 2008. Majitelé nemovitosti mají v takovém případě nárok na daňovou úlevu až do roku 2012.

Osvobození týkající se změny vytápění přechodem z pevných paliv na obnovitelnou energii solární, větrnou, geotermální a biomasy zůstalo zachováno. Jde o ekologické vytápění šetrné k životnímu prostředí, jehož zavedení je finančně nákladné a jeho rozvoj je i nadále státem podporován.

Stejně jako u daně z pozemku i v případě daně ze staveb je na území České republiky poplatníkem vlastník stavby. Je-li vlastníkem stavby stát, je poplatníkem daně organizační složka státu nebo státní organizace, popřípadě právnická osoba, které se právo trvalého užívání změnilo na výpůjčku. U staveb spravovaných Pozemkovým fondem ČR, Správou státních hmotných rezerv nebo převedených na Fond národního majetku jsou poplatníkem obecně tyto subjekty. Pokud se stavby pronajímají, je poplatníkem daně nájemce. Výjimku tvoří stavby obytných domů ve vlastnictví těchto subjektů. V tomto případě mají povinnost k dani výlučně tyto instituce.

Je-li k jedné stavbě více poplatníků (stavba je předmětem spoluvlastnictví), platí tzv. solidární povinnost, která stanovuje poplatníkům zaplatit daň společně a nerozdílně.

Pro výpočet daně ze staveb platí vzorec:

$$\text{Daň ze staveb} = \text{základ daně} * \text{sazba daně}$$

Základ daně ze staveb se zaokrouhluje na celé m² nahoru a daň ze staveb za jednotlivé stavby nebo souhrn staveb musí být zaokrouhlena na celé koruny nahoru.

Základem daně ze staveb je výměra půdorysu nadzemní části stavby v m², tedy zastavěná plocha, podle stavu k 1. lednu příslušného zdaňovacího období. Půdorys se určí jinak pro stavby bez svislé nosné konstrukce a pro stavby se svislou nosnou konstrukcí:

- u staveb bez svislé nosné konstrukce se půdorysem rozumí plocha ohraničená průmětem obvodu stavby dotýkající se povrchu přilehlého pozemku ve vodorovné rovině,
- u staveb se svislou nosnou konstrukcí se půdorysem rozumí průmět obvodového pláště na pozemek. Katastr nemovitostí pod druhem pozemku „zastavěná plocha a nádvoří“ eviduje nejen plochu skutečně zastavěnou stavbou, ale i okolí stavby, které již netvoří půdorys stavby. Pro účely stanovení základu daně z nemovitostí je nutné přesně vymezit skutečný průmět obvodového pláště nadzemních částí stavby na pozemek.

Sazba daně se liší podle účelu využití stavby, který se dělí na

- a) obytné domy,
- b) stavby tvořící příslušenství k obytným domům,
- c) stavby a rodinné domy pro individuální rekreaci,
- d) garáže,
- e) stavby pro podnikatelskou činnost, kde dochází k rozlišení podle druhu podnikání a ostatní stavby.

Za každé další nadzemní podlaží se základní sazba daně za 1 m² zastavěné plochy zvyšuje o 0,75 Kč, a to v případě, že podlaží má půdorys minimálně 2/3 zastavěné plochy. U staveb pro podnikatelskou činnost se sazba zvyšuje o 0,75 Kč za každé další nadzemní podlaží bez ohledu na velikost.

U staveb sloužících individuální rekreaci, což jsou chaty a chalupy, které se nacházejí v národních parcích a v zónách I. chráněných krajinných oblastí, se sazba daně násobí koeficientem 2,0. Pro větší přehlednost jsou údaje uvedené níže v tabulce č. 4.

Tabulka č. 4: Sazba daně pro výpočet daně ze staveb³⁵

Stavba	Sazba za 1m ²
Obytné domy	1 Kč
- ostatní stavby tvořící příslušenství k obytným domům z výměry přesahující 16 m ² zastavěné plochy	1 Kč
Stavby pro individuální rekreaci a rodinné domy využívané pro individuální rekreaci ³⁶	3 Kč
- u staveb, které plní doplňkovou funkci k těmto stavbám	1 Kč
Garáže oddělené od obytných domů a samostatné nebytové prostory užívané jako garáže	4 Kč
Stavby pro podnikatelskou činnost	
- sloužící pro zemědělskou prvovýrobu, pro lesní a vodní hospodářství	1 Kč
- sloužící pro průmysl, stavebnictví, dopravu, energetiku a ostatní zemědělskou výrobu	5 Kč
- sloužící pro ostatní podnikatelskou činnost	10 Kč
Ostatní stavby	3 Kč
Byty a ostatní samostatné nebytové prostory	1 Kč

Daň ze staveb je navyšována koeficientem přiřazeným k jednotlivým obcím. Hodnota koeficientu se pohybuje v rozmezí 1 až 4,5, přičemž obec je oprávněna obecně závaznou vyhláškou přiřazený koeficient o jednu hodnotu zvýšit nebo o jednu až tři hodnoty snížit. K uvedenému navýšení sazby daně dochází pouze u obytných domů, ostatních staveb tvořících příslušenství k obytným domům dle ustanovení

³⁵ Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, §11

³⁶ Rozhodnutí Krajského soudu v Hradci Králové 30 Ca 237/96-11 ze dne 31. října 1996: Nelze přisvědčit tomu, že domem k individuální rekreaci, tak jak to má na mysli ustanovení § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, je dům, který neslouží k trvalému bydlení. Z logiky tohoto ustanovení vyplývá, že vyšší sazbou daně lze zatížit pouze ty rodinné domy, které mají stejné využití jako stavby pro individuální rekreaci. Proto byl v ustanovení § 11 odst. 1 písm. b) zákona o dani z nemovitostí použit termín „sloužící k rekreaci“, nikoliv „nesloužící k trvalému bydlení“. Je tedy pochybením správního orgánu, pokud mezi tyto dva pojmy dá rovnítko.

§ 11 odst. 1 písm. a) ZDN, u bytů a u ostatních samostatných nebytových prostorů. Vzorová obecně závazná vyhláška hlavního města Prahy je uvedena v příloze č. 1.

Obecně závaznou vyhláškou vydanou do 31. července roku předcházejícím zdaňovanému kalendářnímu roku je obec dále oprávněna stanovit tzv. místní koeficient ve výši 2, 3, 4 nebo 5, kterým se vynásobí celková daňová povinnost poplatníka. Rozhodnutí, zda koeficient bude či nebude stanoven, je na vlastním uvážení obce. Prostřednictvím místního koeficientu mohou obce získat další finanční prostředky do svého rozpočtu a zároveň kompenzovat výnosy z daně ze zemědělských pozemků, které byly od daně osvobozeny. Jak již bylo zmíněno u úpravy daně z pozemků v souvislosti se schválením dvojnásobné výše daně z nemovitostí platné od roku 2010, byla obcím udělena výjimka, na jejímž základě byly oprávněny do 30. listopadu 2009 upravit výši stanoveného místního koeficientu. Vzorová obecně závazná vyhláška města Rožnov pod Radhoštěm je uvedena v příloze č. 2.

Rozdíl mezi výše uvedenými koeficienty je následující. Základní výše obou koeficientů je stanovena zákonem a obec je oprávněna ve stanovených mezích měnit jejich konkrétní výši. Místní koeficient oproti koeficientu obecnímu má fakultativní charakter a je na uvážení obce, zda místní koeficient zavede či nikoliv a v jaké výši. Užití obecního koeficientu je stanoveno zákonem a obec nerozhoduje o jeho zavedení, má pouze možnost regulovat jeho přesnou výši.

Pro lepší představu uvádím příklad obce při zavedení místního koeficientu a jeho vliv na výnos z daně z nemovitostí. Jedná se o obec s přibližně 400 obyvateli, výnos z daně z nemovitostí se za rok 2007 činil 43.269 Kč, tj. 1,6 % daňových příjmů obce a 1,2 % celkového příjmu obce. V obci je zaveden obecní koeficient 1,5, který se uplatňuje u garáží, staveb pro podnikatelskou činnost, staveb pro individuální rekreaci a staveb plnících doplňkovou funkci k nim. V případě, že by uvedený koeficient nebyl stanoven, přišla by obec v rozpočtu o 4.533 Kč. Vzhledem k provedené novelizaci ZDN, došlo ke zvýšení obecního koeficientu pro obec z 0,6 na 1. Touto změnou vzroste výnos daně o 7.233 Kč a je dále možné koeficient o jednu třídu zvýšit na hodnotu 1,4. K navýšení příjmu obce může obec zavést místní koeficient v rozmezí 2 až 5.

V následující tabulce č. 3 uvádím výnos daně z nemovitostí při zavedení místního koeficientu v různých hodnotách.³⁷

Tabulka č. 3: Výnos daně z nemovitostí při zavedení místního koeficientu

Výnos daně z nemovitostí v roce 2007	43.269 Kč
- bez stanovení koeficientu 1,5	38.736 Kč
Možný výnos daně z nemovitostí v roce 2009	
- zvýšení obecního koeficientu na hodnotu 1,4	57.735 Kč
- osvobození zemědělské půdy	43.453 Kč
- zavedení místního koeficientu 2	91.936 Kč
- zavedení místního koeficientu 3	137.902 Kč
- zavedení místního koeficientu 4	183.868 Kč
- zavedení místního koeficientu 5	229.835 Kč

Pokud by obec zvýšila daň z nemovitosti stanovením místního koeficientu v hodnotě 5, podíl daně by se zvýšil zhruba na 6 % celkových příjmů obce. V porovnání s ostatními daňovými příjmy, které plynou do rozpočtu obce, představuje výsledná částka přibližně 230.000 Kč, tj. například téměř polovinu výnosu daně z příjmu fyzických osob ze samostatné výdělečné činnosti. I v případě zavedení nejvyššího koeficientu by výnos z daně zůstal v pořadí až pátým nejvýnosnějším daňovým příjmem. Při zavedení místního koeficientu se jeví jako nejvýše únosný koeficient v hodnotě 2.

V případě daně ze staveb je dle mého názoru zajímavé zmínit se o zdaňování garáží a to jak samostatně vystavěných tak garáží, které jsou součástí stavby v její nadzemní či podzemní části. Se stále vzrůstajícím počtem vozidel na obyvatele v České republice, roste úměrně tomu problém s parkovacími místy. Mohli bychom říci, že majitelé domů mají oproti majitelům bytů výhodu v možnosti parkování vozidel na vlastním pozemku, ale ne vždy je toto řešení reálné a i tito jsou nuceni parkovat na veřejné komunikaci. K alespoň částečnému vyřešení potíží s nalezením parkovacího místa v místě bydliště,

³⁷ Zdroj dat: Český statistický úřad (www.czso.cz), ABERLOVÁ, A. Varianty výnosu daně z nemovitostí. Obecní finance, 14. července 2007, Dostupný na: <http://www.obecnifinance.cz/clanek/varianty-vynosu-dane-z-nemovitosti/>

jsou do nově budovaných bytových komplexů začleňovány podzemní garáže, resp. podzemní prostory s vyznačenými prostory pro stání vozidel.

Garáž je daní z nemovitosti zdaňována buď jako nedílná součást stavby nebo jako samostatná stavba postavená odděleně od obytného domu. V případě garáže, která je součástí půdorysu obytného domu, tzn. že od něj není stavebně oddělena, a byla postavena současně se stavbou domu, uplatní se sazba 1 Kč za 1 m².

Garáž postavená odděleně od obytného domu, tzn. není technicky ani stavebně propojena s obytným domem, podléhá sazbě 4 Kč za 1 m². Tato základní sazba se týká garáží, které byly postaveny odděleně jak z prostorového tak časového hlediska, tzn. garáž vestavěná či přistavěná k obytnému domu několik let po jeho kolaudaci se nezdaňuje sazbou 1 Kč za 1 m² ale sazbou 4 Kč za 1 m².

V případě podzemních garáží se jedná o samostatné nebytové prostory, které jsou evidovány v katastru nemovitostí. Spolu s bytem nový vlastník zpravidla kupuje také tzv. garážové stání v podzemních garážích (podzemním nebytovém prostoru), ale uvedené stání není samostatným nebytovým prostorem, který by bylo možno zapsat do katastru nemovitostí. Jedná se pouze o optické rozdělení nebytového prostoru, který je využíván jako garáž a toto vymezení je v nebytovém prostoru zakresleno. ZDN v ustanovení § 10 odst. 2 stanoví, že základem daně ze samostatného nebytového prostoru je výměra podlahové plochy samostatného nebytového prostoru v m² podle stavu k 1. lednu zdaňovacího období, vynásobená koeficientem 1,20. Tedy oproti základu daně ze staveb není rozhodující, zda se nebytový prostor nachází v nadzemní nebo podzemní části stavby, dani z nemovitostí podléhá.

V případě vlastníka bytu, který si koupil jedno z 20 garážových stání v podzemních částech obytného domu, jeho byt je samostatně evidovaný v katastru nemovitostí a v kupní smlouvě je kromě ceny bytu i samostatně vyčíslena cena garážového stání, platí, že protože uvedené garážové stání není samostatným nebytovým prostorem, stal se vlastník spoluvlastníkem celého nebytového prostoru. Vlastníci jsou povinni k dani společně a nerozdílně a tedy jeden z vlastníků bytů, který je zároveň i spoluvlastníkem nebytového prostoru, uvede ve svém daňovém přiznání kromě svého bytu i celý

nebytový prostor³⁸, který dle ustanovení § 11 odst. 1 písm. c) ZDN jako nebytový prostor užívaný jako garáž podléhá zdanění ve výši 4 Kč za 1 m².

³⁸ TEKLÁ, A. 1000 řešení. Garážové stání, 3/2009. Český Těšín: PORADCE s.r.o., 2009, s. 20, 24

4. Vlastnictví bytu a daňové povinnosti tím spojené

Od roku 2001 na základě novely zákona o dani z nemovitostí, č. 65/2000 Sb., se staly samostatným předmětem této daně byty a nebytové prostory, které jsou zapsány v katastru nemovitostí. Daňové povinnosti se vztahují nejen k vlastnictví bytu či nebytového prostoru a dispozice s ním, ale též k právům souvisejícím s vlastnictvím či nájmem bytu a nebytového prostoru v bytovém družstvu.

Daňové povinnosti spojené s vlastnictvím bytu vymezuje daňová soustava České republiky a dotýkají se jí tyto daně: daň z přidané hodnoty, daň z příjmu fyzických osob a právnických osob, daň z nemovitostí, daň dědická, darovací a daň z převodu nemovitostí. Dále se budu zabývat daní z nemovitostí jako daní spojenou s institutem vlastnictví bytu.

Je-li někdo vlastníkem bytu, ve smyslu soukromého práva není vlastníkem nemovitosti (byt není se zemí spojen pevným základem), ale pouze bytu, k němuž patří příslušný podíl na společných prostorech, případně i pozemek pod budovou a pozemek přilehlý.³⁹ Vlastník bytu je současně podílovým spoluvlastníkem společných částí budovy. Spoluvlastnictví budovy a vlastnictví bytu nebo samostatného nebytového prostoru v ní lze nabýt pouze v budovách, které mají alespoň dva byty nebo dva samostatné nebytové prostory nebo alespoň jeden byt a jeden samostatný nebytový prostor.⁴⁰ Aby byl byt nebo nebytový prostor předmětem zdanění, musí být evidován v katastru nemovitostí. V případě, že byty a nebytové prostory splňují tuto podmínku, není samotná stavba obytného domu, v níž se tyto samostatně zdaňované byty a nebytové prostory nacházejí, předmětem daně ze staveb.

Pokud je výše uvedené spoluvlastnictví k pozemku odvozováno od vlastnictví bytu nebo nebytového prostoru, jsou poplatníci povinni platit daň společně a nerozdílně ze spoluvlastnického podílu na pozemku, který odpovídá spoluvlastnickému podílu na společných částech stavby.⁴¹

³⁹ Nález NSS ČSR č. 432 ze dne 24. 1. 1920: Bytem se rozumí každý soubor místností tvořících jeden celek, který je určen k bydlení lidí.

⁴⁰ MARKOVÁ, H. Daň z nemovitostí. Kolektiv Daňový receptář. 1. vyd. Praha: LexisNexis, 2004, s. 371

⁴¹ Ustanovení § 3 odst. 4 ZDN

Spolu s nabytím vlastnictví k bytu v domě vzniká vlastníkově již uvedený spoluvlastnický podíl (ideální, tj. bez reálného vymezení) na společných částech domu (chodba, půda, kotelna, schodiště aj.) v podílu, který odpovídá poměru podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v daném domě. Pokud vlastník bytu nabývá vlastnictví také ke sklepu nebo sklepní kóji jako tzv. samostatný nebytový prostor, který je umístěn v některém z nadzemních podlaží budovy, podléhá tento prostor samostatnému zdanění.

4.1 Daňoví poplatníci

Platí obecné pravidlo, že poplatníkem daně (§ 8 ZDN) je vlastník předmětného bytu nebo nebytového prostoru.

Jde-li o byt nebo nebytový prostor ve vlastnictví státu, je poplatníkem daně:

- organizační složka státu (např. ministerstvo, Nejvyšší kontrolní úřad, Úřad vlády České republiky aj.)⁴² nebo státní organizace zřízená podle zvláštních právních předpisů,
- právnická osoba, které se právo trvalého užívání změnilo na výpůjčku podle zvláštního právního předpisu.⁴³

U bytů a samostatných nebytových prostorů spravovaných Pozemkovým fondem ČR, Správou státních hmotných rezerv nebo převedených podle zvláštního právního předpisu na Fond národního majetku České republiky, jsou poplatníkem daně tyto instituce.

V případě, že určitý byt nebo nebytový prostor je ve spoluvlastnictví více osob, nastává solidární povinnost k zaplacení daně. Současně každý vlastník by měl ke svému bytu přiznat i podíl na nebytovém prostoru. Je-li tedy byt součástí společného jmění manželů, oba manželé jsou poplatníci daně a jsou povinni daň platit společně a nerozdílně. To znamená, že daň může zaplatit kterýkoliv z nich a správce daně nezkoumá, který z nich a jakou část daně zaplatil. V případě nezaplacení jí může vymáhat po kterémkoli z nich.

⁴² Zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů

⁴³ Zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů

4.2 Osvobození od daně

Osvobození od daně z bytů a samostatných nebytových prostorů v České republice je vystavěno na stejných principech jako osvobození od daně ze staveb. Z hlediska výjimek z osvobození má největší význam využívání bytů a nebytových prostorů k podnikatelské činnosti.

Osvobození podléhají byty uvedené v zákoně o dani z nemovitostí v ustanoveních § 9 odstavce 1, 3 a 5, a aby mohlo k osvobození dojít, musí poplatník svůj nárok na osvobození uplatnit v daňovém přiznání.

Pro lepší přehlednost můžeme formy osvobození dělit na trvalé a dočasné.

Mezi trvale osvobozené byty a nebytové prostory se řadí:

- byty a nebytové prostory ve vlastnictví státem uznaných církví a náboženských společností sloužící k vykonávání náboženských obřadů nebo k výkonu duchovní správy, pokud nejsou využívány k podnikatelské činnosti nebo pronajímány,
- byty a nebytové prostory ve vlastnictví sdružení občanů a obecně prospěšných společností, avšak opět pouze za podmínky, že nejsou využívány k podnikatelské činnosti nebo pronajímány,
- byty a nebytové prostory sloužící školám a školským zařízením,
- byty a nebytové prostory sloužící muzeím a galeriím,
- byty a nebytové prostory sloužící knihovnám a státním archivům,
- byty a nebytové prostory sloužící zdravotnickým zařízením, zařízením sociální péče, nadacím a sdružením zdravotně postižených občanů,
- byty a nebytové prostory ve vlastnictví fyzických osob, které pobírají příspěvek na živobytí nebo jsou osobou společně posuzovanou s osobou, která tento příspěvek pobírá, a jsou držiteli průkazu ZTP a ZTP/P (pouze v rozsahu, v jakém slouží k trvalému bydlení těchto osob),⁴⁴
- byty ve vlastnictví veřejných výzkumných institucí, pokud nejsou využívány pro podnikatelskou činnost nebo pronajímány a

⁴⁴ Podle ustanovení § 21 odst. 1 ZPHN „Nárok na příspěvek na živobytí má osoba v hmotné nouzi podle § 2 odst. 2 písm. a), jestliže její příjem a příjem společně posuzovaných osob (§ 9 odst. 2) nedosahuje částky živobytí posuzovaných osob.“

- byty ve vlastnictví veřejných vysokých škol.

Některé nemovitosti jsou od daně osvobozeny pouze dočasně a možnost dosáhnout osvobození je dána iniciativou každého poplatníka. Mezi tato osvobození patří:

- byty a nebytové prostory jako kulturní památky, na nichž jsou vlastníkem prováděny stavební úpravy na základě stavebního povolení na dobu osmi let. Osmiletá lhůta začíná běžet rokem následujícím po vydání stavebního povolení pro provádění stavebních úprav.,
- byty a nebytové prostory, v nichž byl změněn systém vytápění přechodem z pevných paliv na systém využívající obnovitelné energie solární, větrné, geotermální, biomasy, případně pokud byly v bytě nebo nebytové prostoře provedeny změny vedoucí ke snížení tepelné náročnosti stavebními úpravami na dobu pěti let (počítáno od roku následujícího po provedení změny). Podmínkou pro osvobození je vydání stavebního povolení k provádění těchto změn.

Např. Právnická osoba jako vlastník obytného domu provedla v roce 2007 na základě stavebního povolení jeho zateplení. V roce 2008 byl dům prohlášením vlastníka rozčleněn na byty a nebytové prostory, evidované v katastru nemovitostí, které byly v tomtéž roce prodány fyzickým osobám. V tomto případě byly u původního vlastníka splněny podmínky pro uplatnění nároku na osvobození podle ustanovení § 9 odst. 1 písm. r) ZDN. Ve smyslu ustanovení § 9 odst. 3 ZDN podléhají uvedenému osvobození i byty a nebytové prostory splňující podmínky pro osvobození. Na zdaňovací období roku 2009 proto budou vlastníci bytů a samostatných nebytových prostorů podávat daňová přiznání, v nichž mohou uplatnit nárok na uvedené osvobození.

- byty a nebytové prostory zasažené živelnou pohromou až na dobu pěti let, pokud tak rozhodla obec (§ 17a odst. 1 ZDN).

Jak již bylo zmíněno u daně ze staveb. Počínaje rokem 2009 nejsou od daně na dobu 15 let osvobozeny byty ve vlastnictví fyzických osob v nových stavbách obytných

domů, pokud tyto byty slouží k trvalému bydlení vlastníků nebo osob blízkých. Toto osvobození se vztahovalo pouze na nové stavby. Pokud tedy došlo k pouhé přestavbě bytu nebo přístavbě či nástavbě dalších bytů ke stávajícímu obytnému domu, nejedná se o novou stavbu a nárok na osvobození od daně nebylo možné uplatnit.⁴⁵

Poslední skupinou s možným osvobozením od daně z bytů a nebytových prostorů s pevně stanoveným koncem lhůt byly:

- do zdaňovacího období roku 2007 (včetně) obytné domy vrácené do vlastnictví fyzickým osobám z titulu restituce, pokud nedošlo k převodu nebo k přechodu vlastnického práva na osoby jiné než blízké, pokud je v nebytových prostorech provozována podnikatelská činnost, nárok na osvobození se na tyto nebytové prostory nevztahuje,
- do zdaňovacího období roku 2007 (včetně) obytné domy ve vlastnictví fyzických osob, pokud byly postaveny do roku 1948 a je v nich buď nadpoloviční většina nájemních bytů, nebo byty a nebytové prostory v nich byly obsazeny nejméně 15 let jinými uživateli než vlastníkem a osobami mu blízkými podle dřívějších zákonů o hospodaření s byty a s příkázaným nájemným, pokud nedošlo od roku 1948 k převodu nebo přechodu vlastnického práva na jiné osoby než osoby blízké
- do roku 2002 (včetně) i byty převedené z vlastnictví státu, obcí a družstev do vlastnictví fyzických osob podle zvláštního předpisu (zákon č. 72/1994 Sb., ZVB), pokud nedošlo k dalšímu převodu nebo přechodu vlastnického práva na jiné osoby než osoby blízké.

V ustanovení § 9 odst. 2 ZDN se dále stanoví, že od daně ze staveb lze osvobodit část stavby, bytu nebo nebytového prostoru samostatně evidovaného v katastru nemovitostí.

Osvobození od daně nezbavuje poplatníka povinnosti podat daňové přiznání a nárok na osvobození v něm uplatnit. Existují ale výjimky, kdy nemá poplatník mající nárok na osvobození od daně z bytů a nebytových prostorů povinnost předkládat daňové přiznání (§ 9 odst. 6 ZDN). Takové situace mohou nastat, jde-li o:

⁴⁵ Pokud byla v nebytových prostorech těchto domů provozována podnikatelská činnost, nárok na osvobození se na tyto prostory nevztahuje. V podrobnostech § 9 ZDN.

- byty a nebytové prostory ve vlastnictví státu (Stát by platil daň sám sobě a docházelo by tak k navyšování výdajů státního rozpočtu.),
- byty a nebytové prostory ve vlastnictví té obce, na jejímž katastrálním území se nacházejí (V opačném případě by obce platily daň samy sobě.),
- byty a nebytové prostory ve vlastnictví kraje, pokud se nacházejí v jeho územním obvodu,
- byty a nebytové prostory ve vlastnictví jiného státu, které jsou užívány diplomatickými zástupci pověřenými v České republice, konzuly a jinými osobami, které požívají diplomatických a konzulárních výsad a imunit. Platí zde podmínka, že poplatník nesmí být občanem České republiky a vzájemnost musí být zaručena.,
- byty a nebytové prostory spravované Pozemkovým fondem České republiky.

4.3 Výpočet daně

Základem daně z bytů je upravená podlahová plocha, kterou se rozumí výměra podlahové plochy bytu v metrech čtverečních podle stavu k 1. lednu příslušného zdaňovacího období vynásobená koeficientem 1,20. Přičemž podlahovou plochou je plocha, kterou má poplatník uvedenou ve smlouvě, na jejímž základě vlastnictví k bytu nabyt, a která slouží k výpočtu podílu na společných prostorech domu.

Upravená podlahová plocha v sobě zahrnuje podíl na společných částech stavby, který je odvozen od výměry bytu či nebytového prostoru. Díky koeficientu 1,20 není poplatník daně ze staveb nucen složitě vypočítávat podíl na společných částech domu. Současně nezáleží na tom, ve kterém podlaží se byt nachází, takže se počítá pouze se základní sazbou ve všech podlažích stavby.

Základ daně se zaokrouhluje na celé metry čtvereční nahoru a daň za jednotlivé byty nebo souhrn bytů a nebytové prostory nebo souhrn nebytových prostorů musí být zaokrouhlena také na celé koruny nahoru.

Jakékoli změny, které nastanou po rozhodném datu (1. leden) ovlivní až daňovou povinnost pro následující zdaňovací období.

Pro výpočet daně z bytů a nebytových prostorů platí:

$$\text{Daň} = \text{základ daně} * \text{sazba daně}$$

$$\text{Daň} = (\text{výměra podlahové plochy v m}^2 * \text{koeficient 1,2}) * \text{sazba daně 1 Kč}$$

Základní sazba daně z bytů činí 1 Kč za 1 m² upravené podlahové plochy. Tato sazba se následně násobí koeficientem v závislosti na počtu obyvatel v obci podle posledního sčítání lidu (viz. tabulka č. 5), přičemž obce mohou obecně závaznou vyhláškou koeficient o jednu kategorii zvýšit (maximum je omezeno hodnotou 5,0) nebo až o tři kategorie snížit. Tzv. obecní koeficient zohledňuje hodnotu nemovitého majetku. Důvodem pro takové odlišení je, že hodnota nemovitostí ve velkých městech je několikanásobně vyšší než hodnota nemovitostí ve vesnicích.⁴⁶

$$\text{Výsledná daň} = \text{základ daně} * \text{sazba daně} * \text{obecní koeficient}$$

Tabulka č. 5: Koeficienty pro výpočet sazby daně z bytů a samostatných nebytových prostor⁴⁷

Počet obyvatel v obci/Obec	Obecní koeficient				
	Základní	Snížený obcí			Zvýšený obcí
0 ≤ 1 000 ⁴⁸	1,0	1,0	1,0	1,0	1,4
> 1 000 ≤ 6 000	1,4	1,0	1,0	1,0	1,6
> 6 000 ≤ 10 000	1,6	1,0	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

⁴⁶ RADVAN, M. Zákon o dani z nemovitosti: komentář. 1. vyd. Praha: C.H.Beck, 2006, s. 159

⁴⁷ Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, § 11 odst. 3 písm. a) a b), RADVAN, M. Zákon o dani z nemovitosti: komentář. 1. vyd. Praha: C.H.Beck, 2006, s. 159 - 160

⁴⁸ Od počátku roku 2009 je nejnižším koeficientem 1,0. Ten nahradil koeficienty o hodnotě 0,3 v obcích do 300 obyvatel a 0,6 v obcích od 300 do 600 obyvatel.

V případě využití bytů pro podnikatelskou činnost, která je provozována na převažující části upravené podlahové plochy, je třeba užít jinou základní sazbu daně ze staveb. Užije se sazba upravená v ustanovení § 11 odst. 6 ZDN, a to s ohledem na druh podnikatelské činnosti. Výše sazeb je uvedena v následující tabulce č. 6.

Tabulka č. 6: Základní sazba pro výpočet daně ze staveb, v nichž je prováděna podnikatelská činnost⁴⁹

Druh podnikatelské činnosti	Základní sazba za 1 m ² upravené podlahové plochy
Zemědělská prvovýroba, lesní a vodní hospodářství	1 Kč
Průmysl, stavebnictví, doprava, energetika a ostatní zemědělská výroba	5 Kč
Ostatní podnikatelská činnost	10 Kč

Jak již bylo uvedeno výše, může obec obecně závaznou vyhláškou stanovit pro celé území obce tzv. místní koeficient ve výši 2, 3, 4 nebo 5 a navýšit tak daňovou povinnost poplatníka. Výsledná daň se dále vynásobí o obcí stanovený koeficient. V souvislosti s novelou ZDN bylo obcím umožněno upravit do konce listopadu 2009 vyhláškou stanovenou výši koeficientu s účinností od 1. ledna 2010.

Výsledná daň = základ daně (podlahová plocha bytu * sazba daně) * koeficient upravené podlahové plochy * obecní koeficient * místní koeficient

Příklad: Pan Josef Vomáčka vlastní v Praze byt, jehož podlahová plocha je 50 metrů čtverečních. Nemá nárok na osvobození od daně z nemovitosti. Město Praha nezavedlo místní koeficient.⁵⁰ Jaká bude výše daňové povinnosti spojená s bytem pana Vomáčky pro rok 2009? Vzorové daňové přiznání s dalším příkladem je uvedené v příloze č. 3.

⁴⁹ Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, § 11 odst. 1. písm. d)

⁵⁰ Zpráva z 23. jednání Rady hlavního města Prahy ze dne 16. června 2009: Městská rada hlavního města Prahy rozhodla, že se v Praze nebude zvyšovat daň z nemovitostí vydáním obecně závazné vyhlášky stanovující místní koeficient pro výpočet daně z nemovitosti. V připomínkovém řízení se k návrhu vyhlášky ve věci zavedení místního koeficientu vyjádřilo 53 městských částí, z nich 28 vydání vyhlášky odmítlo. (www.praha-mesto.cz)

Výsledná daň = základ daně (podlahová plocha bytu * sazba daně) * koeficient upravené podlahové plochy * obecní koeficient

Výsledná daň = 50 * 1 * 1,2 * 5 = 300 Kč

4.4 Daňové přiznání k dani z nemovitostí

Daňové přiznání k dani z nemovitostí je povinen ve smyslu ustanovení § 40 zákona č. 337/1992, Sb., o správě daní a poplatků (dále jen „ZSpDP“), podat každý, komu vzniká daňová povinnost v souladu se ZDN.

Základními povinnostmi daňového subjektu jsou povinnost tvrzení a povinnost důkazní. První povinnost splní poplatník tím, že podá řádně a včas daňové přiznání. Řádně podané daňové přiznání musí být podáno na tiskopise vydaném Ministerstvem financí ČR, ve kterém poplatník pravdivě vyplní všechny požadované údaje o zdaňované nemovitosti, uplatní případné nároky na osvobození a na základě těchto skutečností sám vypočítá daň. Za včasné podání je považováno přiznání podané do 31. ledna příslušného zdaňovacího období.

Povinnost důkazní má daňový subjekt až v případném vytykáčím řízení, tedy tehdy, pokud správce daně má pochybnosti o správnosti, pravdivosti, průkaznosti nebo úplnosti daňového přiznání. Povinnost důkazní spočívá ve vyjádření se k pochybnostem správce daně, ve vysvětlení nejasností a v prokázání pravdivosti údajů uvedených v daňovém přiznání (§ 43 zákona 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků).⁵¹

Nemovitosti jsou zdaňovány podle stavu k 1. lednu příslušného zdaňovacího období, kterým je kalendářní rok. Rozhodující je zápis v katastru nemovitostí, přičemž právní účinky vkladu vznikají na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení zpětně ke dni, kdy byl návrh na vklad doručen katastrálnímu úřadu. Samotné rozhodnutí o povolení vkladu má pouze deklaratorní účinek. Změny, které nastanou v průběhu zdaňovaného období, se projeví až v následujícím zdaňovacím období. Daňové přiznání k dani z nemovitosti se tedy podává a daň hradí vždy v roce, na který je daňová povinnost vyměřována, tedy dopředu.⁵²

⁵¹ RADVAN, M. Zdanění nemovitostí v Evropě. 1. vyd. Praha: LexisNexis CZ s.r.o., 2005

⁵² Nález ÚS I. 469/1998: Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, sice určuje povinnost nového majitele uhradit případný daňový nedoplatek předchozího vlastníka, ale tím nezabavuje správce daně

Daňové přiznání je povinna podat osoba, která je vlastníkem bytu. Přestane-li být fyzická nebo právnická osoba poplatníkem daně z nemovitostí proto, že v průběhu zdaňovacího období se změnila vlastnická práva k nemovitosti nebo tyto povinnosti zanikly, je povinen tuto skutečnost oznámit správci daně nejpozději do 31. ledna následujícího zdaňovacího období.

Dojde-li ke změně údajů uvedených v daňovém přiznání, které nejsou rozhodné pro stanovení daňové povinnosti (změna adresy, změna příjmení aj.), je poplatník povinen tyto změny oznámit správci daně do třiceti dnů ode dne, kdy nastaly.

Povinnost podat daňové přiznání, nemá poplatník daně z nemovitostí každý rok. Tato situace se vztahuje na ty případy, kdy už jsou z daňových přiznání podaných v některém z předchozích roků známy okolnosti rozhodné pro vyměření daně a k 1. lednu nedošlo k žádným změnám majícím vliv na výši daňové povinnosti. Daň se tak vyměří ve výši poslední známé daňové povinnosti a za den vyměření a současně za den doručení se považuje 31. leden zdaňovacího období. Správce daně pak obvykle zašle poplatníkovi složenku, na které uvede částku k úhradě.

Podobně se postupuje i v případech, které by mohly být pro poplatníka těžko postřehnutelné.

- Nastanou-li změny v daňové sazbě,
- dojde-li ke změně průměrné ceny půdy přiřazené k jednotlivým katastrálním územím podle vyhlášky Ministerstva zemědělství ČR,
- pokud obec zvýší nebo naopak sníží, či zavede nebo zruší některý z koeficientů používaných pro stanovení daně z nemovitostí (koeficient podle počtu obyvatel, koeficient obecní či místní),
- změní-li se v obci podle sčítání lidu počet obyvatel, což má za následek změnu koeficientu podle počtu obyvatel,
- změní-li se vymezení zóny I. chráněné krajinné oblasti,
- uplyne-li zákonem daná lhůta pro osvobození od daně, přičemž předmět daně není ani částečně od daně z nemovitostí osvobozen z jiného důvodu.

povinnosti, aby novému majiteli rozhodnutím podle § 32 zákona č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků, také mimo něj stanovil, jaké peněžité plnění se mu ukládá, zejména když z průběhu jednání a údajů finančních orgánů vyplývalo, že daňová povinnost byla vyměřena jen původnímu předchozímu poplatníkovi.

V těchto případech je povinností správce daně vyměřit daň ve výši poslední známé daňové povinnosti upravené do výše uvedené změny a poplatníkovi dát na vědomí stanovenou daň ve formě platebního výměru nebo hromadného předpisného seznamu.

Dojde-li však ve srovnání s předchozím zdaňovacím obdobím ke změně okolností rozhodných pro vyměření daně včetně změny v osobě poplatníka (tj. nový vlastník), je poplatník povinen doručit správci daně přiznání k dani do 31. ledna zdaňovacího období. V těchto případech lze daň přiznat buď podáním řádného daňového přiznání, nebo podáním dílčího daňového přiznání. V dílčím daňovém přiznání poplatník uvede jen nastalé změny a výpočet celkové daňové povinnosti se zahrnutím těchto změn.

Mezi změny mající za následek povinnost znovu podat daňové přiznání patří:

- změna předmětu daně ze staveb,
- změna obytného domu na jednotlivé byty a nebytové jednotky,
- změna užívání stavby,
- užívání nebytových prostorů v domě pro podnikání,
- vznik nároku na osvobození,
- a další změny okolností rozhodných pro vyměření daně.

Pokud osoba získala či upravila nemovitost až po 1. lednu daného roku, přiznává a platí daň až v roce následujícím.

Daňové přiznání (řádné nebo dílčí daňové přiznání, případně opravné přiznání), je podáno včas nejpozději dnem 31. ledna zdaňovacího období, s následujícími výjimkami:

- nebylo-li do 31. prosince roku, ve kterém byl podán návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí rozhodnuto o jeho povolení, je poplatník povinen za nemovitost, která byla předmětem vkladu vlastnického práva podat daňové přiznání nejpozději do konce třetího měsíce následujícího po měsíci, v němž byl zapsán vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí. Daňové přiznání podává poplatník na zdaňovací období následující po roce, v němž vznikly právní účinky vkladu. Povinnost

podat daňové přiznání nevzniká, pokud daňové přiznání za nemovitost podal současný společný zástupce (§ 13a odst. 9 ZDN),⁵³

- není-li dědické řízení do 31. prosince roku, v němž poplatník zemřel, pravomocně ukončeno, je dědic povinen za nemovitost, která byla předmětem dědického řízení, podat daňové přiznání nejpozději do konce třetího měsíce následujícího po měsíci, v němž nabylo právní moci rozhodnutí příslušného orgánu, kterým bylo skončeno dědické řízení. Daňové přiznání podává dědic za zdaňovací období následující po roce, v němž poplatník zemřel. Povinnost podat přiznání nevzniká, pokud již bylo podáno současným společným zástupcem (§ 13a odst. 10 ZDN).

Příklad: V roce 2008 bylo ukončeno dědické řízení po poplatníkovi, který zemřel v roce 2008. Do kdy musí dědic přiznat daň pokud:

1. rozhodnutí o dědictví nabylo právní moci 15. prosince 2008,
2. rozhodnutí o dědictví nabylo právní moci 15. ledna 2009.

Ad 1. Lhůta pro podání přiznání za rok 2009 je do konce ledna 2009.

Ad 2. Použije se lhůta dle § 13a odst. 10 ZDN, tj. lhůta pro přiznání daně dědicem za rok 2009 je do konce dubna 2009.

Zjistí-li poplatník chybu v již podaném daňovém nebo dílčím přiznání ještě před uplynutím lhůty pro jeho podání, může podat opravné daňové přiznání. K předchozímu přiznání se v takovém případě nepřihlíží. K opravnému přiznání použije standardní tiskopis daňového přiznání, v jehož záhlaví se v příslušné kolonce vyznačí, že se jedná o přiznání opravné.

Zjistí-li poplatník po uplynutí lhůty pro podání přiznání, že jeho daňová povinnost má být podle stavu k 1. lednu zdaňovacího období vyšší nebo nižší, než jak uvedl, nebo než

⁵³ Rozhodnutí Městského soudu v Praze 29 Ca 324/2001-28: Právní účinky vkladu práva z kupní smlouvy do katastru nemovitostí nastaly ke dni 23. prosince 1998 povolením vkladu práva rozhodnutím katastrálního úřadu Praha – město ze dne 11. února 2000. Žalobce se stal poplatníkem daně z nemovitostí za rok 1999 zpětně, a to až na základě vkladu práva provedeného katastrálním úřadem dne 11. února 2000. Stala-li se osoba poplatníkem daně z nemovitostí za rok 1999 zpětně, je povinna podat daňové přiznání a daň zaplatit až po provedení vkladu vlastnického práva. Nebyla-li osoba v průběhu roku 1999 v katastru nemovitostí zapsána jako vlastník nemovitostí, nebyla poplatníkem daně, nebyla povinna daň platit a nebyla ani v postavení daňového dlužníka. Nezaplacením daně z nemovitostí za rok 1999 ve lhůtách její splatnosti se tedy nedostala do prodlení s jejím splacením a nebyly dány ani zákonné podmínky pro předepsání penále.

je poslední známá daňová povinnost, je povinen předložit dodatečné přiznání nejpozději do konce měsíce následujícího po tomto zjištění.

Pokud poplatník přiznání k dani nepodá, správce daně jej vyzve, aby tak učinil, a stanoví mu přiměřenou lhůtu ke splnění této povinnosti. Pokud ani v této lhůtě poplatník nesplní svou povinnost, může správce daně zjistit základ daně sám a daň vyměřit podle pomůcek, které má k dispozici nebo které si sám opatří. Daňová povinnost je pak poplatníkovi sdělena daňovým výměrem.⁵⁴

Pokud má k nemovitosti vlastnické právo více subjektů, pak jsou tyto subjekty povinny platit daň společně a nerozdílně. Tedy k jednomu předmětu daně může být podáno pouze jediné daňové přiznání a platby musí být poukazovány na jediný daňový účet. Poplatník mající vlastnická práva k téže nemovitosti, který první podá daňové přiznání, je považován za společného zástupce a daňový účet je veden na jeho rodné číslo. Stanovení společného zástupce je věcí dohody, pokud si tedy sami poplatníci zvolí jinou osobu, bude považována za společného zástupce. Není-li určen žádný společný zástupce, je správce daně oprávněn vyzvat poplatníky ke zvolení takovéto osoby. Pokud tak poplatníci neučiní, zvolí ho sám správce daně a o své volbě musí poplatníky vyrozumět. Náklady, které vzniknou ustanovenému společnému zástupci, nenese správce daně.

Finanční vyrovnání mezi spoluvlastníky v souvislosti s úhradou daně a penále není předmětem daňového řízení, ale jde o občanskoprávní vztah mezi spoluvlastníky.

Výjimkou, kdy je daň přiznávána jediným spoluvlastníkem, je spoluvlastnictví pozemku odvozené od vlastnictví bytu či nebytového prostoru podle zákona o vlastnictví bytů. V tomto případě je vlastník jednotky zapsané v katastru nemovitostí automaticky spoluvlastníkem společných částí budovy a také spoluvlastníkem příslušného stavebního pozemku, pokud je vlastník budovy shodný s vlastníkem pozemku. Pro tento případ platí, že každý spoluvlastník je samostatným poplatníkem daně a každý si musí

⁵⁴ Rozsudek Městského soudu v Praze č. 28 Ca 399/97: „Jestliže nepodá daňový subjekt daňové přiznání, a to ani po výzvě správce daně, nese pak důsledky své nečinnosti. Správce daně v takovém případě zjišťuje základ daně a určí daň podle pomůcek, které má k dispozici, anebo které si obstará i bez součinnosti s daňovým subjektem.“

řešit své povinnosti k dani sám.⁵⁵ Spoluvlastníci pozemku tedy v těchto případech neplatí daň společně, ale spolu s daní ze staveb z bytu si každý vlastník zaplatí i daň z pozemků pouze za svůj odpovídající spoluvlastnický podíl.

Vzor přiznání k dani z nemovitostí je uveden v příloze č. 3.

4.4.1 Způsob podání daňového přiznání

Daňový poplatník má možnost podat přiznání v listinné formě na předepsaných tiskopisech č. MF 5450 vzor 9 vydávaných Ministerstvem financí České republiky, tak elektronickou formou prostřednictvím datové zprávy opatřené zaručeným elektronickým podpisem,⁵⁶ nebo na počítačové sestavě, tj. zkrácenou formou daňového přiznání, spolu s datovou zprávou bez zaručeného elektronického podpisu (§ 21 odst. 2 ZSpDP a zákona č. 227/2000 Sb., o elektronickém podpisu). Uvedené tiskopisy slouží pro všechny typy daňového přiznání (řádné, dílčí, dodatečné a opravné).

Přiznání k dani z nemovitostí se podává vždy místně příslušnému správci daně, jímž je ten finanční úřad, v jehož obvodu územní působnosti se předmět daně nachází. Přiznává-li se více nemovitostí v obvodech územní působnosti více finančních úřadů, podává se daňové přiznání u každého z nich samostatně.

Podání daňového přiznání nepodléhá správnímu poplatku

4.4.2 Forma úhrady daně

Lhůta pro podání daňového přiznání není shodná se lhůtou splatnosti daně. Daň je od roku 2007 splatná ve dvou stejných splátkách, a to nejpozději do 31. května a do 30. listopadu běžného zdaňovacího období.⁵⁷

Výjimkou je případ, kdy roční daň nepřesáhne částku 5.000 Kč, pak je splatná najednou, a to nejpozději do 31. května. K tomuto datu lze zaplatit najednou i daň vyšší částky a je tedy na úvaze poplatníka, jakou formu platby si zvolí.

⁵⁵ BĚHOUNEK, P. Daň z nemovitostí od roku 2007. Daň a právo v praxi, 2006, č. 9, s. 27

⁵⁶ Pokud poplatník nemá zřízen elektronický podpis, ale přesto chce podat přiznání v elektronické podobě, může přiznání společně s datovou zprávou podat na počítačové sestavě, tj. zkrácenou formou daňového přiznání. Podmínky pro podání ve věcech daňových jsou podrobně upraveny v pokynu Ministerstva financí ČR D-252 – Podmínky pro podání v daňových věcech prostřednictvím datové zprávy (podání v elektronické podobě)

⁵⁷ U poplatníků, kteří provozují zemědělskou výrobu nebo chov ryb, je splatná ve dvou stejných splátkách, nejpozději do 31. srpna a do 30. listopadu (§ 15 odst. 1 písm. a) ZDN).

Daň z nemovitostí je daní, jejíž správa je nákladnější než výnos z této daně. Proto v rámci úspory nákladů se nepředepisuje daňová povinnost nižší než 30 Kč na poplatníka z nemovitostí nacházejících se v území působnosti jednoho správce daně (§ 15 odst. 3 ZDN). Přesto je poplatník povinen daňové přiznání vyplnit a daň je mu vyměřena. Výsledek vyměření se v tomto případě nesděluje, ledaže o to poplatník požádá.

Není-li splatná částka daně uhrazena nejpozději v den její splatnosti, počítá se za každý den prodlení počínaje dnem následujícím po dni splatnosti až do dne platby včetně úrok z prodlení.

Je-li daňový poplatník v prodlení s placením daně, je povinen zaplatit penále⁵⁸ ve výši 0,1 % z nedoplatku daně^{59 60} a to za každý den prodlení po dobu maximálně 500 dnů prodlení. Z daně doměřené podle dodatečného daňového přiznání je penále poloviční 0,05% a naopak bylo-li zkrácení daně zjištěno správcem daně, bude penále dvojnásobné 0,2 % z nedoplatku daně za každý den prodlení. Za každý další den prodlení se uplatní penále ve výši 140% diskontní úrokové sazby České národní banky platné v první den kalendářního čtvrtletí (§ 63 ZSpDP).⁶¹

Právo vybrat a vymoci daňový nedoplatek se promlčuje po šesti letech po roce, ve kterém se stal tento nedoplatek splatným. Jakýmkoli úkonem směřujícím k vybrání nebo k zajištění nedoplatku se lhůta přerušuje a počíná běžet lhůta nová. Daňové

⁵⁸ Nález IV. ÚS 311/99 ze dne 9. ledna 2002: Pokud nebyla daňovému subjektu povinnost uhradit případný daňový nedoplatek na dani z nemovitostí založena pravomocným rozhodnutím o uložení takové povinnosti, nelze jej sankcionovat za její včasné nezaplacení.

⁵⁹ Nález IV. ÚS 291/01 ze dne 28. listopadu 2001: Daňovým nedoplatkem je nezaplacená splatná daň včetně příslušenství.

⁶⁰ Rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem 16 Ca 300/2001: V případě, že je daňovému subjektu uložena povinnost uhradit za předchozího vlastníka daň z nemovitosti včetně penále, stane se tak proto, že penále je součástí daňového nedoplatku, který na daňový subjekt jako nového vlastníka přejde.

⁶¹ Rozhodnutí Městského soudu v Praze 38 Ca 226/2002: Platební výměr na daňové penále je rozhodnutím deklaratorním, jímž správce daně pouze daňovému dlužníkovi sděluje jeho výši, rozhodnutí žádnou splatnost daňového penále stanovit nemůže, neboť ta nastává ze zákona splněním zákonem stanovených podmínek pro jeho uplatnění. Správce daně tímto sdělením, ač ve formě platebního výměru, pouze poskytne daňovému dlužníkovi náhradní lhůtu pro splnění jeho povinnosti. Pohledávka státu na penále vzniká dne následujícím po dni, kdy daň nebyla uhrazena, ač byla splatná. Výše pohledávky je závislá na splnění povinností daňového dlužníka a v průběhu času se mění.

nedoplatky lze vymáhat nejpozději do dvaceti let od konce roku, ve kterém se stal nedoplatek splatným.⁶²

Poplatník daně z nemovitostí však nemusí mít pouze nedoplatky na dani. Může mu vzniknout i přeplatek. To je částka převyšující splatnou daň včetně příslušenství daně (§ 64 odst. 1 ZSpDP). Takovýto přeplatek se použije na případné nedoplatky u jiné daně a není-li takového nedoplatku, jako záloha na dosud nesplatnou daňovou povinnost na dani, u které přeplatek vznikl. Daňový přeplatek lze použít na úhradu jiného daňového nedoplatku u jiného správce daně. Daňový poplatník může požádat o vrácení přeplatku, a to za předpokladu, že je vyšší než 50 Kč a současně že poplatník nemá nedoplatek na dani. Pokud dlužník, jehož daňová povinnost již zcela zanikla, nepožádá o vrácení přeplatku a nedojde k jeho využití na pokrytí daňového dluhu dlužníka do šesti let od konce roku, v němž se stal pravomocným poslední předpis daně, na které je přeplatek, nárok na něj zaniká (§ 64 odst. 5 ZSpDP).⁶³

4.4.3 Daňové složenky pro platby daně z nemovitosti zasílané finančními úřady

K celkovému porozumění dani z nemovitostí zařazují několik poznámek týkající se činnosti státní správy spojených s platbou daně. Od roku 2008 daňová správa využívá centrální způsob zpracování a distribuce daňových složenek. Ve většině případů jsou daňové složenky zpracovávány centrálně podle územní působnosti jednotlivých finančních ředitelství a rozesílány daňovým subjektům hromadně dodavatelskou firmou, tj. nikoliv jednotlivými subjekty.

Má-li poplatník daně z nemovitostí více nemovitostí, které se nacházejí v působnosti dvou či více finančních úřadů v rámci působnosti jednoho finančního ředitelství, jsou v zájmu urychlení distribuce do obálek vkládány společně složenky za všechny tyto finanční úřady. Jednotlivé složenky jsou opatřeny názvem a číslem účtu místně příslušného finančního úřadu (tj. toho finančního úřadu, v jehož obvodu působnosti se

⁶² Rozsudek Nejvyššího správního soudu 1 Afs 140/2004-55 ze dne 8. prosince 2005: V případě, že dojde k přechodu splatnosti nedoplatku na nového poplatníka, nedochází k této skutečnosti automaticky. Správce daně je povinen založit povinnost uhradit daňový nedoplatek předchozího vlastníka pravomocným rozhodnutím o uložení takové povinnosti.

⁶³ Rozhodnutí Krajského soudu v Ústí nad Labem č. 16 Ca 366/2000 ze dne 4. dubna 2004, které se týká okamžiku vzniku povinnosti platit penále: „Daňovému dlužníku vzniká povinnost platit penále okamžikem, kdy se ocitne v prodlení. Povinnost platit penále nezakládá správce daně vydáním platebního výměru, pouze sděluje daňovému dlužníku předpis penále.“

nemovitost nachází), kterému je příslušná platba určena. Na alonži složky jsou uvedeny informace pro poplatníka o počtu splátek a výši daňové povinnosti, případně o výši daňového nedoplatku za předchozí zdaňovací období.

Má-li poplatník daně z nemovitostí nemovitosti u více finančních úřadů v působnosti více finančních ředitelství, obdrží zpravidla obálku se složkami za každé dotčené finanční ředitelství samostatně.

Vzhledem k centrálnímu zpracování a rozesílání složek musí být údaje na složky za jednotlivé finanční úřady předány zpracovateli s takovým předstihem, aby složky mohly být poplatníkům doručeny do 15. května zdaňovacího období, neboť první termín splatnosti daně z nemovitostí je do 31. května zdaňovacího období. Je proto pravděpodobné že někteří poplatníci zaplatí v mezidobí, tj. dříve než obdrží složku. V takovém případě budou údaje a alonž složky sloužit pouze ke kontrole daňové povinnosti a k případnému doplacení rozdílu mezi vyměřenou daňovou povinností a částkou již uhrazenou.

Pro platbu daňové povinnosti u každého z dotčených finančních úřadů je poplatníkovi daně zasílána jedna složka, pokud jeho daňová povinnost u tohoto finančního úřadu činí nejvýše 5.000 Kč, nebo dvě složky, pokud je tato daňová povinnost vyšší než 5.000 Kč a daně tedy platí ve dvou splátkách. Daň vyšší než 5.000 Kč lze však zaplatit i najednou jedinou složkou, a to v termínu první splátky daně.

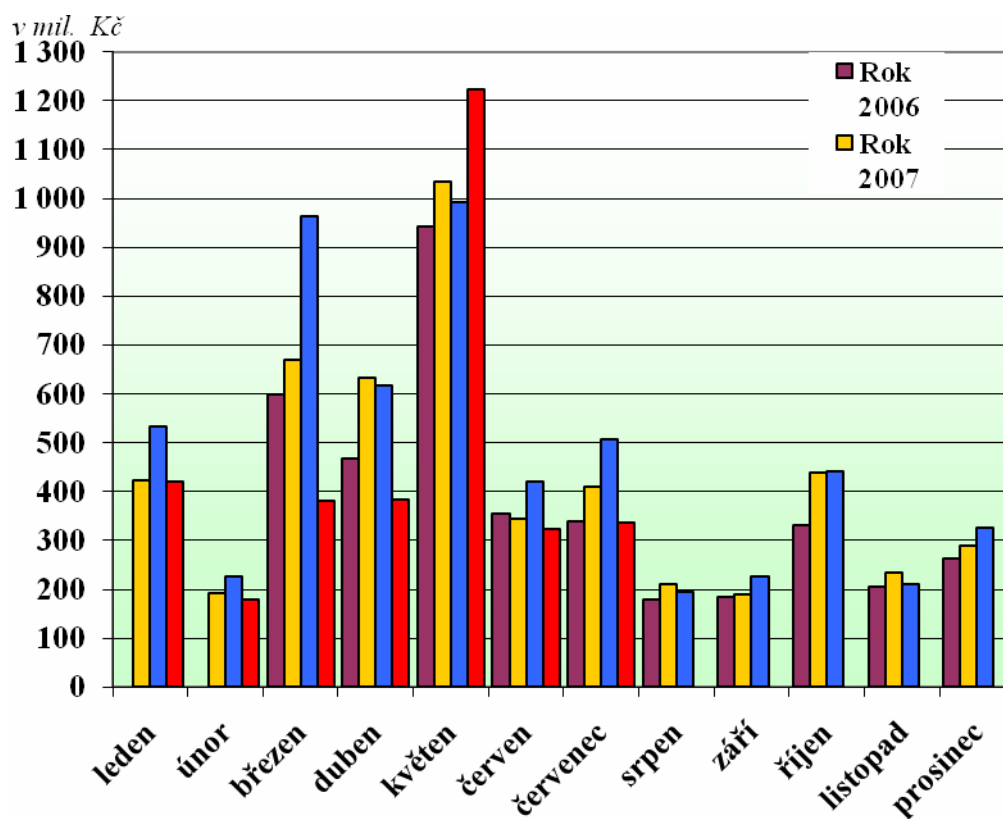
Jestliže poplatník podá daňové přiznání po 31. lednu zdaňovacího období a v něm vypočtená daň se liší od daňové povinnosti uvedené na složence, uhradí daň ve výši vypočtené v daňovém přiznání, případně ve výši, kterou mu správce sdělí platebním výměrem nebo hromadným předpisným seznamem.

Ve specifických případech, zejména tehdy, jestliže je výše daňové povinnosti poplatníkům daně sdělována platebními výměry či hromadnými podpisnými seznamy, jsou složky i nadále zasílány a distribuovány jednotlivými finančními úřady. Tuto možnost mohou jednotlivé finanční úřady zvolit podle konkrétních podmínek v daných lokalitách v zájmu včasného a efektivního doručení složek poplatníkům.⁶⁴

⁶⁴ Zdroj: internetové stránky České daňové zprávy (<http://cds.mfcr.cz/cps/rde/xchg/cds/>)

Tabulka č. 7: Přehled o objemu plateb daní prostřednictvím daňových složek v České republice v letech 2006 – 2009⁶⁵

Měsíc	Objem plateb (v Kč)/rok			
	2006	2007	2008	2009
leden	-	422.231.792	532.075.206	420.767.143
únor	-	191.227.557	226.457.955	180.175.864
březen	597.899.764	670.877.039	963.974.847	382.560.534
duben	467.872.005	632.910.203	616.51.785	384.619.443
květen	941.734.376	1.034.778.345	993.217.057	1.222.242.768
červen	353.873.256	344.934.433	419.418.231	322.479.274
červenec	340.097.315	411.241.055	507 703 302	335.549.236
srpen	178.787.239	212.140.482	194 329 966	
září	185.138.291	190.099.243	227 839 796	
říjen	331.797.371	439.844.482	442 874 886	
listopad	204.501.608	233.898.458	210 652 862	
prosinec	262.239.848	290.461.794	327 247 776	
Celkem	3.863.941.073	5.074.646.890	5 662 307 669	3.248.394.262



⁶⁵ Zdroj: Internetové stránky Ministerstva financí České republiky (www.mfcr.cz)

5. Pro a proti dani z nemovitostí

Zdanění majetku, zejména nemovitého, patřilo historicky k prvním druhům daní. V současné době v oblasti zdanění existují vedle názorů uznávajících opodstatněnost takovýchto majetkových daní i názory opačné, které tvrdí, že majetek byl pořízen ze zdaněných důchodů a dochází tedy k dalšímu zdanění původního příjmu.⁶⁶

Pro mnohé obecní rozpočty představuje daň z nemovitostí nezanedbatelný zdroj příjmů doplňující obecní rozpočet. Je to daň, kterou si obce samy mohou spravovat a s jejímž výnosem mohou hospodařit. Jedná se o prostředky bez účelového určení. V roce 2000 dosáhl celorepublikový výnos této daně 4,4 mld. Kč, což představovalo 2,7 % celkových příjmů a podíl 5,3 % na daňových příjmech obcí. V roce 2008, stejně jako v předchozích letech pokračoval růst výnosu daně a to na 5,104 mld. Kč, tj. o 81 mil. Kč více oproti roku 2007.⁶⁷ V tabulkách č. 8 a 9 uvádím přehled příjmu z daně z nemovitostí obcí Letohrad a Valašské Meziříčí za rok 2008 a předpokládaný příjem v následujících letech.

Tabulka č. 8: Porovnání příjmu z daně z nemovitostí obce Letohrad v období let 2005 - 2008 a předpokládaný příjem v letech 2009 až 2014⁶⁸

Daň z nemovitostí obce Letohrad				
Rok	2005	2006	2007	2008
Skutečný příjem (v tis. Kč)	2.367	2.472	2.146	2.200
Rok	2009	2010	2011	2012
Rozpočtový výhled (v tis. Kč)	2.222	2.244	2.267	2.289

⁶⁶ MARKOVÁ, H. Daň z nemovitostí. OBEC & finance, 2003, č. 8/5, str. 22

⁶⁷ Zdroj: Informace o činnosti daňové správy České republiky za rok 2008, Internetové stránky České daňové správy (<http://cds.mfcr.cz>)

⁶⁸ Zdroj: Rozpočtový výhled města Letohrad 2009 – 2014 (www.letohrad.eu) Město Letohrad má přibližně 6.300 obyvatel.

Tabulka č. 9: Porovnání příjmu z daně z nemovitostí obce Valašské Meziříčí v období let 2005 - 2008 a předpokládaný příjem v letech 2009 až 2014⁶⁹

Daň z nemovitostí obce Valašské Meziříčí				
Rok	2005	2006	2007	2008
Skutečný příjem (v tis. Kč)	13.098	13.130	14.006	12.200 (výhled)
Rok	2009	2010	2011	2012
Rozpočtový výhled (v tis. Kč)	12.200	12.444	12.693	12.947

Důvody vedoucí k zachování daně jsou v jejím snadném výběru, ve snadném zjištění daňového základu, v možnosti dodatečného zdanění a v téměř nemožnosti dani uniknout.⁷⁰ Lze sem zařadit také tzv. psychologický efekt, který poukazuje na fakt, že na subjekt hradící daň bude tato povinnost působit takovým způsobem, aby nenechal své zdaňované objekty chátrat, ale bude se snažit o jejich maximální využití, když je za ně povinen platit daň. Dalším pozitivem je, že výnos daně z nemovitostí je stabilní a lze tedy dopředu počítat s určitým jejím výnosem.

Na druhé straně je třeba poukázat na skutečnost, že daň z nemovitostí je úzce provázána s dalšími daněmi. Každá nemovitost byla pořízena z nějakých příjmů, a pokud tyto příjmy byly řádně zdaněny důchodovými daněmi, jedná se tak o jejich další zdanění. V některých případech nabytí nemovitosti děděním nebo darováním je povinnost platit některou z transferových daní (dědickou, darovací), či při prodeji nemovitosti pak daň z převodu nemovitosti. Dochází tedy až k trojímu zdanění téhož důchodu.⁷¹

⁶⁹ Rozpočtový výhled města Valašské Meziříčí 2009 – 2013 (www.valasskemezirici.cz) Město Valašské Meziříčí má přibližně 27.410 obyvatel.

⁷⁰ Objem daňových nedoplatků v roce 2004 ve výši 1.194 mil. Kč, v roce 2005 ve výši 1.150 mil. Kč v roce 2006 ve výši 1.103 mil. Kč, v roce 2007 byl ve výši 1.015 mil. Kč a v roce 2008 ve výši 938 mil. Kč. Je tedy zřejmé, že od roku 2004 výše daňových nedoplatků soustavně klesá. Zdroj: Informace o činnosti daňové správy České republiky za rok 2008, Internetové stránky České daňové správy (<http://cda.mfcr.cz>)

⁷¹ Např. v Belgii řeší tuto situaci integrací majetkových daní do daní důchodových (platby za nemovitý majetek jsou započítávány do daně z příjmu fyzických nebo právnických osob). V podrobnostech RADVAN, M. Perspektivy daně z nemovitostí. Daň, 2005, č. 7 – 8, s. 21

Při hledání argumentů pro opodstatnění zdanění daní z nemovitostí uvedu tři základní principy daňové spravedlnosti: princip užítku, princip schopnosti daňové úhrady a ekologický princip.⁷²

- Princip užítku – poplatník daně z nemovitostí jejím zaplacením přispívá na veřejné služby (infrastruktura, veřejné osvětlení, veřejné služby, aj), které v konečném důsledku zvyšují cenu nemovitosti na trhu. Je tedy opodstatněné, aby se podílel na těchto službách, které vedou k uspokojování jeho potřeb a zájmů. Proti tomuto principu je uplatňováno několik námitek jako např., že je třeba rozlišovat mezi skutečným a potenciálním využitím obecní infrastruktury. To, že něčí dům je větší neznamená, že více využívá veřejné infrastruktury. Ani počet osob v lokalitě nic neříká o tom, jak je místní infrastruktura využívána.
- Princip schopnosti daňové úhrady – vede k dani z čisté hodnoty majetku a hledá opodstatněnost pro zdanění majetku ve snaze o zachování společenské regulace.
- Princip ekologický – základním východiskem pro tento princip je považováno neměnné množství půdy a skutečnosti, že některé stavby nebo způsoby využití pozemků krajinu spíše znehodnocují. Ekologický princip se zaměřuje na zdanění spotřeby přírodních zdrojů jako vzácného a obtížně obnovitelného zdroje. Taková ekologická daň by vedla ke zdražení ekologicky nežádoucího užívání půdy jako přirozeného zdroje. Přijmout tento princip ekologické daně by ale znamenalo osvobození staveb od daně a zdaňování pouze pozemků.

Dalším postojem k této dani zastávaným částí odborné veřejnosti je její zrušení z důvodů neefektivnosti a funkce dalšího zdanění již zdaněných příjmů. V únoru roku 2003 byl poslanci Občanské demokratické strany předložen návrh zákona navrhuující zrušení daně z nemovitostí. V důvodové zprávě k zákonu argumentovali především nepoměrem mezi výší výběru a administrativním zatížením správce daně. Dle jejich názoru je daň z nemovitostí nemotivující, neboť jí jsou zatíženi občané, kteří svůj příjem neutratí za předměty denní spotřeby, ale investují jej do bydlení. Poukázali také

⁷² V podrobnostech MARKOVÁ, H. Daň z nemovitostí. OBEC & finance, 2003, č. 8/5, str. 22, RADVAN, M. Perspektivy daně z nemovitostí. Daň, 2005, č. 7 – 8, s. 21 - 27

na opakované zdanění těžé věci. Tento návrh nenašel v Poslanecké sněmovně Parlamentu České republiky dostatečnou oporu.⁷³

Zrušením daně z nemovitostí by tedy obec byla ochuzena o zdroj příjmů. Daň z nemovitostí je vhodným nástrojem po rozvoj území a tím i k zhodnocení nemovitostí. Vlastníkovi se vrací jím vynaložené daňové platby formou vyšší hodnoty nemovitosti.

Pro ospravedlnění daně bych se proto přikláněla k uvedenému principu užitku. Vezmeme - li osobu uvažující o koupi bytu, vedle osobních požadavků na vlastnosti bytu se bude zajímat o okolí nemovitosti, v níž se byt nachází. O infrastrukturu zabezpečující její potřeby a v neposlední řadě o stav obce a její předpokládaný rozvoj. Teprve na základě všech těchto hledisek si osoba vybere byt nejlépe vyhovující jejím požadavkům.

Pokud vlastník nemovitosti, platí odpovídající daně, bude mít, respektive má, tendenci zajímat se o využití těchto finančních prostředků, zvláště bude-li výše těchto plateb vysoká. Je proto důležité, aby vlastník nemovitosti věděl, že výnos daně z nemovitostí, kterou hradí, případně obci, na jejímž území se nemovitost nachází, a že se jedná o finanční prostředek, se kterým obec může volně nakládat a jakým způsobem tak učinila.

Dalším diskutovaným bodem této daně je stanovení jejího základu tak, aby byl zachován princip daňové spravedlnosti. V České republice se používá systém zdanění na základě velikosti nemovitosti, při kterém nedochází k zohlednění účelu, ke kterému slouží. Jednou z možností, jak jinak stanovit základ daně, by bylo stanovit jej podle hodnoty nemovitosti. Stanovit hodnotu nemovitosti z roční hodnoty nemovitosti, která představuje čistý roční výnos po odečtení nákladů na opravy a údržbu, nebo cenou odhadní. Problémem tohoto systému je však nestabilita ceny uvedené nemovitosti. Pro srovnání uvádím principy používané v některých zemích Evropské unie. Kapitálová hodnota pro ocenění majetku se používá v Dánsku nebo Velké Británii. Odvozuje se od tržních cen a její nevýhodou je nestabilita cen staveb, kde se mohou kromě vlivu trhu

⁷³ RADVAN, M. Perspektivy daně z nemovitostí. Daně, 2005, č. 7 – 8, s. 23

projevit i spekulace. A dále katastrální hodnota, jako úředně stanovená cena je používána ve Francii, Itálii, Španělsku či Lucembursku. Nevýhodou stanovení hodnoty tímto způsobem je nutnost pravidelné aktualizace dat, z nichž se hodnota vypočítává. Což je spojeno s dalšími administrativními náklady.

6. Vývoj trhu s nemovitostmi

Dobu do druhé poloviny 18. století lze označit za dobu, kdy nemovitostní trh byl trhem stabilním s vyrovnanou poptávkou i nabídkou. Teprve patent Josefa II. o zrušení nevolnictví, rozvoj průmyslu a přesun velké části obyvatelstva z venkova do měst měly za následek sociální problémy, do té doby zcela neznámé. Dne 1. listopadu 1781 byl vydán tzv. Patent o zrušení nevolnictví, jímž bylo nevolnictví nahrazeno mírnějším poddanstvím ale nadále byla zachována robota. Tato změna mj. znamenala, že poddaní nepotřebovali souhlas vrchnosti, když se chtěli odstěhovat z panství (např. do města, nebo na panství jiné vrchnosti), když chtěli uzavřít sňatek s osobou žijící mimo panství, když chtěli dát své děti vyučit řemeslu či studovat, což dřív bez souhlasu vrchnosti učinit nesměli. Nepřímým důsledkem patentu byl nárůst vzdělanosti a podnikatelské činnosti, které výrazně podpořilo průmyslovou revoluci v Čechách a možnost stěhování do měst.

Nedostatečná kapacita bytů vedla v období do 1. světové války k prvním zásahům ze strany státu do této oblasti. Zprvu se jednalo o nepřímou podporu výstavby bytů formou osvobození od daně, později stát poskytoval i úvěrovou pomoc. Po skončení 1. světové války se projevuje nouze o byty. Bytová politika státu směřuje k podpoře nové bytové výstavby, zvýšení ochrany nájemců, zavádějí se evidence bytů pro efektivnější využití a rozdělení bytů. Do 2. světové války je postupně uspokojována potřeba bydlení a pomoc státu se mění z přímé na nepřímou v podobě úlevy na daních a státní záruky na hypoteční úvěry.

Po skončení 2. světové války nastává období nedostatku v bydlení, ale na druhou stranu existuje i spousta volných bytů. Dochází proto k evidenci a následném přerozdělování bytů, po roce 1948 k násilnému uvolňování bytů po „třídních nepřátelích“, dělení velkých bytů administrativně i stavebně a přidělování nájemců národními výbory. Zároveň se rozbíhá výstavba panelových sídlišť. Stát se stává v podstatě univerzálním vlastníkem i správcem bytového fondu. V polovině šedesátých let je přijat zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům, a je zaveden institut osobního vlastnictví bytů.

V devadesátých letech dochází ke změnám ve společnosti, které se promítají i do oblasti bytů. Je rušena regulace počtu bytů ve vlastnictví, resp. v užívání. Nákladnost údržby bytového fondu vede stát k převádění bytů na obce a k následné privatizaci. Jednotlivé byty se dostávají do soukromého vlastnictví, stát již nezasahuje do vztahů v domě a do popředí se dostávají právní, ekonomické i sociální problémy spojené s vlastnictvím bytu a spoluvlastnictvím společných částí domu.

Do roku 2008 trh s byty zažíval téměř permanentní růst. V České republice, stejně tak i v ostatních zemích Evropské unie, zájem o pořízení vlastního bydlení podporovaný růstem životní úrovně obyvatel a dobrou dostupností cen rostl a s tím i ceny bytů, které ne vždy dosahovaly kvality úměrné kupní ceně. S příchodem finanční krize, která zasáhla celý svět na podzim roku 2008, došlo ke změnám, které způsobily změny i na trhu s nemovitostmi, kde ceny nemovitostí začaly klesat.

Finanční krizí byli na nemovitostním trhu nejvíce zasaženi developeři a to zejména u projektů určených k bydlení. Developeři se musejí vypořádat s obecným poklesem cen a především hůře dostupným financováním a to jak pro své projekty, tak pro své klienty, kteří žádají o hypoteční úvěry. Developerské projekty se stávají nákladnější z důvodů vyšších úrokových sazeb developerských úvěrů, které banky nyní vnímají jako rizikovější projekty, přistupují k nim s větší opatrností a dochází z jejich strany k požadavku, aby se poměr mezi vlastními zdroji a půjčenými prostředky v oblasti vlastních zdrojů zvýšil. Developeři tak budou muset buď sáhnout na své marže, nebo zvýšit prodejní cenu jednotlivých objektů. Zvyšování cen však s ohledem na vysokou nabídku nemovitostních projektů a slábnoucí poptávku po nich nebude pravděpodobně cesta, kterou se developeři vydají.

Ovlivněny krizí jsou také plánované nové projekty, s jejichž vytvořením developeři počítali v uplynulých letech. Poptávka po bytech sice stále trvá, ale zákazníci se nyní více zaměří především na kvalitu projektu, kdy hlavním kritériem výběru je dobrá dopravní dostupnost objektu v kombinaci s cenou a kvalitou stavby, následovaný okolním prostředím a občanskou vybaveností. Postupně dochází ke zvýšení rozdílu mezi cenami nemovitostí právě v závislosti na jejich kvalitě. Přibližně před dvěma lety byl na trhu s nemovitostmi přetlak poptávky nad nabídkou, většina developerských projektů se prodávala před dokončením stavby či ještě dříve před jejím započatím. Nyní

se situace změnila a nabídka je širší i v případě dokončených bytů. Klienti si mohou více vybírat mezi jednotlivými projekty, lokalitou a navíc také bonusy, které developeri nabízejí.

Lze tedy shrnout, že kvalitní nemovitosti si budou schopny udržet svoji cenu a částečně zachovat i určité tempo jejího růstu, ceny méně kvalitních nemovitostí budou klesat a mnohé projekty se z důvodu jejich neprodejnosti či nemožnosti získat financování od bank nepodaří zrealizovat.

Ačkoliv se vlivem krize vývoj trhu s byty zpomalil, poptávka po nových i starých bytech stále je a finanční prostředky, které by napomohly při koupi či rekonstrukci bytu neztratily na své atraktivnosti. Mezi tyto prostředky můžeme zařadit například hypoteční úvěr či stavební spoření.

Stavební spoření⁷⁴ v České republice vzniklo za účelem podpory řešení bytové situace občanů. Myšlenkou tohoto systému je propojení spoření a následných půjček, kde spoření občanů vytváří zdroje pro úvěry. Aby stát motivoval osoby ke spoření, nabízí jim jako bonus státní podporu, která nyní činí 15 %, maximálně 3.000 Kč. Podpora je podmíněna minimální délkou spoření 6 let. Uspořením potřebné částky získává vkladatel nárok na státní podporu, která nemusí být použita na stavební účely, nežádá-li vkladatel o následné poskytnutí úvěru.

Z pohledu občanů se jedná o velmi populární formu spoření,⁷⁵ ale na druhé straně je také tento příspěvek kritizován ze strany některých politiků a ekonomů, kteří upozorňují na skutečnost, že snížení tohoto příspěvku na 50 % by bylo dostačující podporou a ušetřené prostředky by stát mohl využít v jiných oblastech.

Za stejným účelem jako stavební spoření je peněžními ústavy poskytován hypoteční úvěr, který je možno získat ve výši do 100 % hodnoty zastavované nemovitosti s dobou splatnosti až 40 let. Státní podpora hypotečních úvěrů spočívá v možnosti snížení základu daně z příjmu fyzických osob o zaplacené úroky a v osvobození úrokových výnosů z hypotečních zástavních listů od daně z příjmu. I přes finanční krizi hypoteční

⁷⁴ Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, ve znění pozdějších předpisů

⁷⁵ Celkový počet smluv o stavebním spoření ke konci roku 2006 činil 5,3 miliónu. (http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/hs.xsl/tiskove_zpravy_30434.html)

úvěry se dále poskytují a jsou pro žadatele odstupné, ale lze předpokládat, že banky při hodnocení bonity žadatelů o hypoteční úvěr budou přísnější a stejně tak jako požadavku na kvalitu zajištění úvěru.

Další z možností, jak podpořit bytovou politiku je využití programů nabízených Státním fondem rozvoje bydlení,⁷⁶ jehož úkolem je vytvářet, rozšiřovat a shromažďovat finanční prostředky určené pro podporu investic do bydlení. Jedná se o podporu soukromé i obecní investice do výstavby bytů, oprav a modernizace bytů a výstavby technické infrastruktury. Prostředky směřují především do následujících oblastí:

- na podporu výstavby bytů, především nájemních,
- na podporu oprav bytového fondu, především se zaměřuje na domy vystavěné panelovou technologií, a
- na podporu výstavby technické infrastruktury v obcích, tedy na investice do pozemků vhodných pro budoucí výstavbu.

Podmínky pro poskytnutí podpory jsou stanoveny na základě jednotlivých nabízených programů. Program „Podpora mladých“ se zaměřuje na poskytnutí zvýhodněného nízkouročeného úvěru osobám mladším 35 let a jeho cílem je zvýšení dostupnosti nového vlastního bydlení mladým lidem. Úvěr může být poskytnut do výše 300.000 Kč, je splatný nejdéle do 20 let a úročí se dvěma procenty ročně. Program „Panel nově“ se snaží o usnadnění financování oprav a rekonstrukcí bytových domů postavených panelovou technologií, na kterých se projevují závady snižující jejich užívání.

V neposlední řadě fond poskytoval např. podporu obcím, které investovali do výstavby nájemních bytů pro příjmově slabší osoby. Příspěvky fondu byly poskytovány z fondů Evropské unie podle schválených projektů se zabezpečeným dofinancováním. V rozpočtu Státního fondu rozvoje bydlení na rok 2009 nejsou pro tuto formu podpory určeny finanční prostředky a běh programu byl proto zastaven.

Státní fond rozvoje bydlení plánuje nahrazení tohoto programu novým, který v současné době čeká na schválení. Pokud by byl program spuštěn, znamenalo by to, že by bylo

⁷⁶ Zřízený zákonem č. 211/2000 Sb., o Státním fondu rozvoje bydlení a o změně zákona č. 171/1991 Sb., o působnosti orgánů České republiky ve věcech převodů majetku státu na jiné osoby a o Fondu národního majetku České republiky

možné poskytovat podporu na výstavbu nájemních bytů. Na rozdíl od předchozího programu by program stanovil naprosto stejné podmínky pro všechny typy investorů. Je pak jedno, jestli investorem by byla obec, bytové družstvo, nezisková organizace nebo soukromá firma (př. developer). V předchozím programu, jenž probíhal podle nařízení vlády č. 146/2003 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení ke krytí části nákladů spojených s výstavbou bytů pro příjmově vymezené osoby, mohla být příjemcem podpory pouze obec. Podmínkou poskytnutí dotace dle nového programu je závazek příjemce podpory, že prostředky využije pro výstavbu nájemního bytu a smlouvami se dále zaváže, že byt bude využíván pouze k bydlení. Nesmí jej dále prodat, zatížit zástavním právem nebo změnit účel užívání, např. překlasifikovat na komerční prostory. Byt zároveň smí pronajmout pouze domácnostem, jejichž příjem nepřesahuje určitý limit, přičemž smlouva musí být sepsána na dobu určitou v délce dvou let. Po dvou letech se může pronajímatel rozhodnout, zda smlouvu prodlouží nebo ne. Přitom ale platí, že již pronajímatel nezkoumá výši příjmu konkrétní domácnosti.

Dalším úkolem Státního fondu rozvoje bydlení je analyzovat situaci bydlení a účinnost státní podpory v České republice a navrhnout Ministerstvu pro místní rozvoj opatření v oblasti bytové politiky.

7. Poplatková povinnost

Podle ustanovení čl. 11 odst. 5 LZPS lze daně a poplatky ukládat jen na základě zákona.⁷⁷ Zásada, že povinnost něco konat nebo plnit může být uložena pouze zákonem, byla obsažena již ve francouzské ústavě z roku 1791.

Poplatkem se rozumí povinná, zákonem stanovená peněžní částka, kterou fyzická nebo právnická osoba odvádí ze zákonem vymezeného předmětu poplatku do místního veřejného rozpočtu ve stanovené výši a v určených lhůtách.

Soustava poplatků není, na rozdíl od daní vymezena v jednom zákoně, který by taxativně stanovil druhy poplatků, které je možné ukládat a vybírat. Poplatkové povinnosti fyzických a právnických osob jsou obsaženy jednak v zákonech, které vymezují přímo určitý druh poplatku a jeho náležitosti (např. zákon o soudních poplatcích), jednak jsou zařazeny a vymezeny v zákonech týkajících se jiné problematiky, se kterou úzce souvisejí (např. zákon o pozemních komunikacích a v něm zakotvený poplatek za užívání dálnic a rychlostních silnic). Povinnost platit poplatky je spojena s činností orgánů správních a soudních, ale uplatňuje se i ve vztazích fyzických i právnických osob k obcím i krajům a ostatním orgánům místní samosprávy při výkonu samosprávy i státní správy těmito subjekty. U obcí se proto objevuje možnost ukládat kromě správních poplatků i poplatky místní.⁷⁸

Obecně lze poplatky dělit na poplatky:

- soudní - které mají zajistit, aby žadatelé přispěli na úhradu nezbytných výdajů soudu,⁷⁹
- správní – stejně jako soudní přispívají na činnost orgánu a jejich dalším cílem je odrazovat před zbytečnými podáními⁸⁰ a
- místní - o jejichž existenci rozhoduje obec a které jsou příjmem obce.

V souvislosti s tématem práce se budeme dále zabývat poplatky místními.

⁷⁷ Ústavní soud ČR, 19.8.2002, sp. zn. II. ÚS 526/2001: Daně a poplatky lze ukládat pouze na základě zákona; znamená to, že i způsob jejich výpočtu a vybírání upravuje zákon. Jsou-li daň a způsob jejího vyměření a vybírání stanoveny zákonem, jde o úpravu provedenou způsobem ústavním.

⁷⁸ BAKES, M. a kol. Finanční právo. 4. aktualizované vyd. Praha: C.H.Beck, 2006, s. 345

⁷⁹ Platná právní úprava soudních poplatků je v zákoně č. 549/1991 Sb., o soudních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů.

⁸⁰ Planá právní úprava je v zákoně č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů.

7.1 Místní poplatky

Platná právní úprava místních poplatků pochází z roku 1990. Zákonem upravujícím poplatky stanovené obcí je zákon č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích (dále jen „ZMP“), který ve svém ustanovení § 14 říká: *Stanovení poplatků patří do samostatné působnosti obce, která je ve svém území zavedla. Poplatky zavede obec obecně závaznou vyhláškou, ve které upraví podrobnosti jejich vybírání, zejména stanoví konkrétní sazbu poplatku, ohlašovací povinnost ke vzniku a zániku poplatkové povinnosti, splatnost, úlevy a případné osvobození od poplatků.*

Obce jsou tímto ustanovením zmocněny k tomu, aby v samostatné působnosti rozhodovaly, zda stanoví pro své území místní poplatky, a v zákonem určených limitech konkretizovaly jejich výši i podmínky vybírání či naopak osvobození od nich. Obce nemohou stanovit jiné místní poplatky mimo zákonem vymezených.⁸¹

Zatímco poplatky soudní a správní jsou jednotně stanoveny pro celou Českou republiku, účelem místních poplatků je zajištění příjmů do rozpočtu obce.

Mezi místní poplatky podle § 1 ZMP patří:

- poplatek ze psů,
- poplatek za lázeňský nebo rekreační pobyt,
- poplatek z ubytovací kapacity,
- poplatek za povolení vjezdu s motorovým vozidlem do vybraných míst a částí měst,
- poplatek za užívání veřejného prostranství,
- poplatek za provozovaný výherní hrací přístroj,
- poplatek ze vstupného,
- poplatek za provoz systému shromažďování, sběru, přeprav, třídění, využívání a odstraňování komunálního odpadu,

⁸¹ Nález Ústavního soudu Pl.ÚS 20/06 ze dne 20. března 2007: Přímou z ustanovení čl 11 odst. 5 LSPS vyplývá, že daně a poplatky lze ukládat jen na základě zákona. Obce tak mohou svými obecně závaznými vyhláškami zavést jen takové místní poplatky, jež jsou taxativně vymezeny ZMP a pouze v tom rozsahu, který tento zákon umožňuje. Takto jednoznačně vymezený rámec právní úpravy neumožňuje obcím při zavádění místních poplatků vytvářet další pravidla či ukládat jiné povinnosti jdoucí mimo hranice právní úpravy. Taktéž pozměňování pravidel zakotvených v ZMP ze strany obce není přípustné, neboť zákonná úprava má přednost před obecně závaznou vyhláškou, přijme-li zákonodárce pro danou oblast určitá pravidla, subjekt územní samosprávy nemůže tato duplicitně či v rozporu se zákony normovat.

- poplatek za zhodnocení stavebního pozemku možností jeho připojení na stavbu vodovodu nebo kanalizace.

Jak je zmíněno výše, obce zavádějí poplatky obecně závaznou vyhláškou, která je v českém právním řádu charakterizována jako „místní externí normativní správní akt“.⁸² Pravomoc vydávat obecně závaznou vyhlášku je vyhrazena dle ustanovení § 84 odst. 2 písm. i) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, zastupitelstvu obce a jejich účinnost lze vztáhnout jen na územní obvod příslušné obce.

ZMP určuje ve svém ustanovení § 14 odst. 2 minimální náplň obecně závazné vyhlášky obce. Jsou jimi: konkrétní sazba poplatku, ohlašovací povinnost poplatníků ke vzniku a zániku poplatkové povinnosti, splatnost poplatků, úlevy od poplatků popřípadě osvobození od nich. Vyhláška nemůže stanovit žádná práva a povinnosti poplatkovému subjektu nebo správci poplatku, které by překračovaly rámec ZMP a ZSpDP a nemůže ukládat ani sankce za nesplnění povinností poplatníka, které nejsou obsahem uvedených zákonů.

7.2 Poplatník poplatku

Subjektem platícím poplatek se obecně rozumí poplatník, plátce poplatku, právní nástupce fyzické či právnické osoby, která je jako poplatkový subjekt vymezena zákonem. Poplatníkem je právnická nebo fyzická osoba, jež je povinna, podle právního předpisu, poplatek zaplatit. V některých případech poplatník neodvádí poplatek přímo. Zákon může jeho výběr, správu a vypořádání uložit jiné osobě – plátcí. Plátcem se rozumí osoba, která pod vlastní majetkovou odpovědností odvádí správci daně poplatek vybraný od poplatníků. Je to subjekt, na který obec přenesla povinnost výběru, správy a vypořádání poplatku vůči místnímu rozpočtu. Takovýmto plátcem je například poskytovatel lázeňského či rekreačního pobytu, který je povinen uvedený poplatek ve stanovené výši pro obec od poplatníků vybrat. Plátce za poplatek ručí, je ze zákona ručitelem.

⁸² Obecně závazné vyhlášky jsou v českém právním řádu charakterizovány jako místní externí normativní správní akty. Obec je může vydávat výhradně pro svůj územní obvod, neboť i působnost obce jako územního samosprávného celku je ohraničena územím obce. Stanovují právně závazná pravidla chování obecné povahy a vztahující se vždy na celou skupinu případů stejného druhu a neurčitého počtu. Jsou pramenem práva vydávaným správním orgánem, který jejich prostřednictvím realizuje svou pravomoc autoritativně stanovit povinnosti a práva adresátům obecně závazných vyhlášek.

7.3 Osvobození od poplatku

ZMP umožňuje osvobodit některé osoby od poplatkové povinnosti (například osoby zdravotně postižené nepodléhají poplatku za užívání veřejného prostranství v případě vyhrazení trvalého parkovacího místa). Na osvobození má poplatník nárok, pokud splňuje předpoklady stanovené zákonem.⁸³

Mimo to může obec, která poplatek spravuje, na žádost poplatníka poplatek, jeho příslušenství nebo obojí prominout, a to z důvodů odstranění tvrdosti úpravy. V tomto případě nemá poplatník nárok na vydání kladného rozhodnutí. Z důvodů odstranění tvrdosti se k jednotlivým poplatníkům přistupuje individuálně a na základě zhodnocení situace poplatníka obec zcela nebo částečně poplatek promine. S ohledem na skutečnost, že se jedná o vlastní příjem obce, nestanovuje zákon žádný finanční limit a je tedy na úvaze obce, jak v každém případě rozhodne. ZMP plně neřeší procesní postup při řízení o snížení či prominutí poplatku, proto zde subsidiárně platí ustanovení § 55a odst. 3 a 4 ZSpDP.

Byla - li žádost o prominutí zamítnuta, lze novou podat nejdříve po šedesáti dnech ode dne doručení zamítavého rozhodnutí. V nové žádosti nemohou být uplatněny stejné důvody, které již obsahovala žádost původní. Při opakování již odmítnutých důvodů, bude nová žádost bez posouzení odložena. O odložení musí být žadatel vyrozuměn.

Rozhodnutí o prominutí poplatku nemusí obsahovat odůvodnění a opravné prostředky se proti němu nepřipouštějí. Na prominutí není právní nárok, obec vždy rozhoduje v konkrétní věci na základě vlastní úvahy. Jde o právní úpravu prostřednictvím institutu správního uvážení.⁸⁴ Jedná se tedy o úlevu fakultativní a k jejímu prominutí může dojít kdykoli.

⁸³ Ústavní soud ČR, 10.12.2002, sp. zn. Pl. ÚS 16/02: Obec je oprávněna zakotvit v obecně závazné vyhlášce osvobození či úlevu od poplatku za předpokladu, že tím nedochází k obcházení zákona a diskriminaci poplatníků.

⁸⁴ PELC, V. Místní poplatky: úplné znění zákona o místních poplatcích s vysvětlivkami. 2. aktualizované vydání. Praha: Linde Praha a.s., 2004, s. 252

7.4 Vyměření výše poplatku a forma jeho úhrady

Poplatkovým základem je určitá skutečnost, z níž se poplatek vyměřuje a vyměřuje se podle měřitelné jednotky.

Sazby místních poplatků jsou stanovené pevnou částkou. V ZMP je ale umožněna tzv. paušalizace poplatku, pod kterou se rozumí stanovení paušální částky za vymezené období (týden, měsíc, rok). Paušalizovat poplatek lze buď jednostranným stanovením paušálu obcí, například poplatek za lázeňský nebo rekreační pobyt, nebo stanovením paušálního poplatku po dohodě s poplatníkem, například poplatek za povolení ke vjezdu s motorovým vozidlem do vybraných míst a částí města.

Poplatník má obecními vyhláškami určenou oznamovací povinnost. Musí ve lhůtách, které jsou u jednotlivých poplatků stanoveny, oznámit správci poplatku potřebné skutečnosti pro správné stanovení poplatku. Pokud poplatník tuto povinnost nesplní, může správce poplatku vyměřit poplatek sám, a to do tří let od konce kalendářního roku, ve kterém poplatková povinnost vznikla.

V souladu s úpravou ZSpDP je stanovena možnost vybrat a vymoci poplatek i po uplynutí tříleté lhůty, pokud byl v této době proveden správcem poplatku úkon směřující k jeho vyměření nebo doměření. Poté běží tříletá lhůta znovu od konce roku, v němž byl poplatník nebo plátce o tomto úkonu písemně uvědomen. Vyměřit a doměřit lze poplatek nejpozději do 10 let od konce kalendářního roku, ve kterém poplatková povinnost vznikla.

Nebude-li poplatek zaplacen včas nebo ve správné výši, vyměří správce poplatek sám platebním výměrem.⁸⁵ Přičemž sankcí za pozdní úhradu je pak případné zvýšení

⁸⁵ Takovéto Rozhodnutí je pro příjemce právně účinné pouze tehdy, je-li řádným způsobem doručeno a má-li základní náležitosti vymezené zákonem o správě daní a poplatků: označení oprávněného správce daně, který rozhodnutí vydal, číslo jednací, číslo platebního výměru, datum podpisu rozhodnutí, výrok s uvedením právních předpisů, podle nichž bylo rozhodováno, a také částku a číslo účtu příslušné banky, na které má být částka zaplácena, lhůta plnění, poučení o místu, době a formě podání opravného prostředku s upozorněním na případné vyloučení odkladného účinku, vlastnoruční podpis pověřeného pracovníka správce daně s uvedením jména, příjmení a funkce, a otisk úředního razítka se státním znakem. PELC, V. Místní poplatky: úplné znění zákona o místních poplatcích s vysvětlivkami. 2. aktualizované vydání. Praha: Linde Praha a.s., 2004, s. 175 an.

poplatku, a to až na trojnásobek. Vyměřené poplatky se zaokrouhlují na celé koruny nahoru.

Pokud ZMP nestanoví jinak, vztahuje se na výkon správy těchto poplatků, kterou vykonává obecní úřad jako orgán obce v přenesené působnosti zákon č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků.⁸⁶

Řízení o místních poplatcích je tedy řízení daňové.⁸⁷ ZSpDP upravuje správu daní a poplatků, které jsou příjmem rozpočtů obcí. Jde o obecné ustanovení o působnosti zákona pro řízení ve věcech daní a poplatků (lex generalis), k němuž je ZMP v poměru speciality, jako předpis zvláštní (lex specialis) – jeho ustanovení mají proto před daňovým řádem přednost. ZSpDP a ZMP jsou ve vzájemném vztahu zákona obecného a zvláštního, tudíž ZSpDP se při řízení ve věcech poplatků použije tehdy, pokud ZMP nestanoví jinak. V následující tabulce je uveden přehled místních poplatků s uvedením jednotlivých sazeb.

Tabulka č. 10: Místní poplatky a jejich sazba stanovená ZMP

Druh poplatku	Sazba
Poplatek ze psů	až 1.500 Kč/rok za jednoho psa, u druhého a každého dalšího lze až o 50 % více
Poplatek za lázeňský nebo rekreační pobyt	až 15 Kč/ osobu/ započatý den pobytu, lze paušální platba
Poplatek za užívání veřejného prostranství	až 10 Kč / m ² / den, u prodejních, reklamních zařízení, lunaparků a jiných atrakcí až desetinásobek sazby, lze paušální platba
Poplatek ze vstupného	až 20 % z úhrnné částky vybraného vstupného, bez DPH, lze paušální platba
Poplatek z ubytovací kapacity	až 4 Kč/ využití lůžko a den, lze roční paušální platba

⁸⁶ Ústavní soud ČR, 26. 4. 1994, sp. zn. Pl. ÚS 39/93: Pokud jde o stanovení místních poplatků, jejich sazbu, režim vybírání, osvobození od nich apod., je obec povinna respektovat platné znění zákona č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích. Obce jsou tímto zákonem zmocněny k vydávání obecně závazných vyhlášek upravujících místní poplatky, avšak pouze v případech v tomto zákone taxativně vypočtených. Úprava jiných poplatků obecně závaznou vyhláškou obce je v rozporu s uvedeným zákonem. Poplatky, jež nejsou mezi poplatky jmenovanými v § 1 ZMP, které obec může upravit svou obecně závaznou vyhláškou, uložit nelze; ta část obecně závazné vyhlášky, která takový poplatek upravuje, je v rozporu se zákonem.

⁸⁷ Platná právní úprava je v zákoně č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků, ve znění pozdějších předpisů

Poplatek za povolení k vjezdu s motorovým vozidlem	až 20 Kč/ den, lze paušální platba
Poplatek za provozovaný výherní hrací přístroj	1.000 Kč – 5.000 Kč/ 3 měsíce
Poplatek za provoz systému shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů	až 250 Kč/ osoba/ rok + až 250 Kč/ osoba/ rok ze skutečných nákladů na sběr a svoz netříděného komunálního odpadu
Poplatek za zhodnocení stavebního pozemku	maximálně rozdíl ceny stavebního pozemku bez možnosti připojení na vodovod a kanalizaci a ceny pozemku s touto možností

O významu jednotlivých místních poplatků na celkový příjem obce vypovídá následující přehled příjmů obcí Jihomoravského kraje, ze kterého je zřejmé, že téměř 2/3 příjmů z místních poplatků připadá na poplatek spojený s komunálním odpadem.

Tabulka č. 11: Podíl příjmů obcí Jihomoravského kraje z jednotlivých místních poplatků na celkovém objemu příjmů z místních poplatků v letech 2001-2005⁸⁸

Typ poplatku	Struktura příjmů z místních poplatků (v %)				
	2001	2002	2003	2004	2005
Poplatek ze psů	6,9	3,1	3,2	4,0	3,8
Poplatek za lázeňský nebo rekreační pobyt	1,6	0,9	0,9	0,9	0,9
Poplatek za užívání veřejného prostranství	29,3	12,7	11,7	10,8	10,4
Poplatek ze vstupného	6,6	2,8	2,4	2,4	2,1
Poplatek z ubytovací kapacity	1,6	0,7	0,6	0,7	0,9
Poplatek za povolení k vjezdu do vybraných míst	4,3	2,6	3,1	2,0	1,1
Poplatek za provozovaný výherní hrací přístroj	30,5	14,7	14,6	14,7	15,3
Poplatek za likvidaci komunálního odpadu	19,2	62,5	63,5	64,5	65,5
Poplatek za zhodnocení stavebního pozemku	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Celkem místní poplatky	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Podíl místních poplatků na daňových příjmech	2,9	5,7	5,6	5,4	5,1

⁸⁸ BINEK, J., GAVLASOVÁ, I., KADEČKA, S. Místní poplatky – možnosti a realita. Deník veřejné správy. 26.6.2008, Dostupný na: <http://denik.obce.cz/go/clanek.asp?id=6325369&hledej=hradeck%E9m>

7.5 Poplatek za povolení k vjezdu s motorovým vozidlem

Poplatek za povolení k vjezdu s motorovým vozidlem se týká vlastníků, kteří vlastní nemovitost ve vymezené části obce a mají zájem na vjezdu motorovým vozidlem do této části. Smyslem poplatku je umožnit obci omezit pohyb motorových vozidel v určité lokalitě obce, kterou většinou bývají historické části obcí nebo zlepšit životní podmínky v určitých místech. V obecní vyhlášce tedy musí být upraveno, pro které části obce bude režim vybírání poplatku platit, pokyny k vydávání povolení k vjezdu, placení poplatku a osvobození od jeho zaplacení. Části obce podléhající poplatku musí být označeny dopravními značkami.

Při zavádění tohoto poplatku je třeba dodržovat jeho soulad se zákonem o pozemních komunikacích, aby nedošlo k omezení jednání, která tento zákon umožňuje.⁸⁹

Poplatek je vybírán od fyzických či právnických osob, kterým bylo vydáno povolení k vjezdu s motorovým vozidlem⁹⁰ do míst označených příslušnou dopravní značkou. Zaplacení poplatku, resp. udělení povolení, se prokazuje potvrzením umístěným na viditelném místě vozidla. Toto platí také pro řidiče, kteří jsou osvobozeni od zaplacení místního poplatku.

Ustanovení § 10 odst. 1 ZMP vymezuje okruh osob, které poplatek neplatí. Jsou jimi fyzické osoby, které mají v poplatkové oblasti trvalý pobyt nebo v dané oblasti vlastní nemovitost. Stejně tak poplatek nehradí osoby jim blízké,⁹¹ manželé těchto osob a jejich děti. Dalšími osobami, které jsou z poplatkové povinnosti vyňaty, jsou osoby, které ve vybraném místě užívají nemovitost ke své hospodářské činnosti (jejich zaměstnanci však poplatku podléhají) nebo které jsou držiteli průkazu ZTP a jejich průvodci.

⁸⁹ BAKEŠ, M. a kol. Finanční právo. 4. aktualizované vyd. Praha: C.H.Beck, 2006, s. 358: Nesmí dojít k omezení obecného užívání komunikace. Zákon o pozemních komunikacích umožňuje, aby místní komunikace nebo jejich úseky vymezené obecně závaznou právní normou (vyhláškou obce) bylo možné užít za cenu sjednanou v souladu s cenovými předpisy k stání silničního motorového vozidla na dobu časově omezenou, nejvýše však na dobu 24 hodin.

⁹⁰ Zákon č. 361/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů, § 2 písm. g) Motorové vozidlo je nekolejové vozidlo poháněné vlastní pohonnou jednotkou a trolejbus.

⁹¹ Ustanovení § 116 OZ: Osobou blízkou je příbuzný v řadě přímé, sourozenec a manžel; jiné osoby v poměru rodinném nebo obdobném se pokládají za osoby sobě navzájem blízké, jestliže by újmu, kterou utrpěla jedna z nich, druhá důvodně pocítovala jako újmu vlastní.

Uvedený výčet osob od poplatku osvobozených nemusí být konečný, obec může obecní vyhláškou okruh osob, od kterých se poplatek nebude vybírat, rozšířit.

Sazba poplatku je v ZMP stanovena horním limitem. Jeho maximální výše může činit 20 Kč za vozidlo za den, ale po dohodě s poplatníkem může být poplatek stanoven paušální částkou (týden, měsíc, rok).

Pokud je tedy osoba vlastníkem bytu v takové části města, která podléhá zmíněné poplatkové povinnosti, je oprávněna k osvobození od poplatku za povolení k vjezdu s motorovým vozidlem do uvedené oblasti. O osvobození bude tato osoba žádat u příslušného městského úřadu, kterému doloží své vlastnické právo k bytu (výpis z katastru nemovitostí). Jako další předloží občanský průkaz a velký technický průkaz vozidla, popř. další dokumenty vyplývající z žádosti o povolení k vjezdu v příslušné obci. Vlastník bytu je tímto osvobozením upřednostňován před ostatními osobami vjíždějícími dodané oblasti právě v důsledku institutu vlastnictví.

7.6 Poplatek spojený s odstraňováním komunálního odpadu

Dle ustanovení § 4 zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech (dále jen „ZoOdp.“) se komunálním odpadem rozumí veškerý odpad vznikající na území obce při činnosti fyzických osob, s výjimkou odpadů vznikajících u právnických a fyzických osob oprávněných k podnikání. Ze ZoOdp. pro obec vyplývají povinnosti, které má jako původce komunálních odpadů, které mají původ v činnosti fyzických osob. Obec se stává původcem komunálních odpadů v okamžiku, kdy fyzická osoba odpady odloží na místě k tomu obcí určeném. Obec se zároveň stane vlastníkem těchto odpadů.

Způsob financování hospodaření s komunálním odpadem a jeho úpravy obecně závaznou vyhláškou obce je zcela na uvážení obce.⁹² Ta má na výběr z následujících zákonných variant řešení:

⁹² Nález Ústavního soudu Pl. ÚS 7/04: Obec je odpovědná za nakládání s odpady do doby jejich využití nebo odstranění. Těto povinnosti se obec nemůže zříct tím, že uloží fyzickým osobám povinnost k uzavření smluv s oprávněnou osobou zmocněnou obcí k zajištění svozu a odstraňování odpadů na jejím území. Obec nemůže vyhláškou zavazovat fyzické osoby k uzavírání smluv o umístění sběrné nádoby na veřejném prostranství. Obec není oprávněna stanovit limity objemu komunálního odpadu připadajícího na osoby v čase.

- Místní poplatek za provoz systému shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů podle ustanovení § 1 písm. h) ZMP,
- vybírání úhrady za komunální odpad na základě smluvního systému ve smyslu ustanovení § 17 odst. 5 ZoOdp. a
- poplatek za komunální odpad dle ustanovení § 17a ZoOdp.

U první uvedené varianty je pro platbu určující existence trvalého pobytu fyzické osoby v obci, respektive vlastnictví stavby určené nebo sloužící k individuální rekreaci, ve které není k trvalému pobytu hlášena žádná osoba. Zbylé dvě varianty odvozují platbu od skutečné produkce komunálního odpadu na území obce. V těchto případech je tedy poplatníkem každá fyzická osoba, při jejíž činnosti na území obce vzniká komunální odpad.

7.6.1. Poplatek za provoz systému shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů

Místní poplatek za provoz systému shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálního odpadu byl zaveden novelou ZMP č. 185/2001 Sb. s účinností od 1. ledna 2002. Jeho účelem je především zajistit příjem do rozpočtů obcí spojený s náklady, které obcím vznikají v souvislosti s likvidací komunálního odpadu. S ohledem na konstrukci tohoto poplatku nelze jeho funkci považovat za regulační.

Předmětem poplatku je komunální odpad v podobě, v jaké ho vymezuje ustanovení § 4 písm. b) ZoOdp. (v podrobnostech výše). Jde o paušální poplatek na provoz celého systému bez zohlednění množství vyprodukovaného odpadu. Poplatník tedy platí vždy stejnou částku bez ohledu na skutečnost, zda v příslušném období vyprodukoval množství odpadu o velikosti jedné odpadové nádoby nebo dvou.

Nezbytným předpokladem zavedení poplatku za provoz systému shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů na území obce je, že obec využije svého oprávnění a stanoví obecně závaznou vyhláškou obce⁹³ systém

⁹³ Ústavní nález Pl. ÚS 27/91 ze dne 24. ledna 1995: Do samostatné působnosti obce nepochybně patří povinnost zabezpečovat čistotu a pořádek v obci, odvoz domovního odpadu, jakož i jeho nezávadná likvidace. Otázky spojené se způsobem ukládání domovního odpadu (umístění sběrných nádob, povinnost

shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů vznikajících na jejím katastrálním území.

Poplatníkem jsou následující dvě skupiny poplatníků, a to bez ohledu na množství vyprodukovaného odpadu.

První skupinu představují fyzické osoby, které mají v obci trvalý pobyt.⁹⁴ Právní úpravou je připuštěno, aby tento poplatek odváděl společný zástupce za všechny členy domácnosti,⁹⁵ stejně tak může učinit za rodinný⁹⁶ či bytový dům⁹⁷ jeho vlastník nebo správce domu. Z uvedeného vyplývá, že je na vůli poplatníka, zda bude poplatek odvádět sám či prostřednictvím jiné osoby. Obec nemůže takové plnění poplatkové povinnosti nařídit obecně závaznou vyhláškou.

Druhou skupinu představují fyzické osoby, které mají ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví stavbu určenou nebo sloužící k individuální rekreaci (např. rekreační domek, chata, zahrádkářská chata, aj.), ve které není hlášena k trvalému pobytu žádná fyzická osoba. V případě, že stavbu spoluvlastní více osob, jsou tito spoluvlastníci povinni platit poplatek společně a nerozdílně ve výši, která odpovídá poplatku za jednu fyzickou osobu. Bude-li tedy poplatek zaplacen jedním ze spoluvlastníků, bude tím splněna poplatková povinnost i všech ostatních a naopak nebude-li poplatek zaplacen, správce místního poplatku je oprávněn vymáhat jeho zaplacení na kterémkoli z nich.

ukládat odpad do těchto nádob apod.) může proto obec upravit obecně závaznou vyhláškou. Pokud však jde o stanovení místních poplatků, jejich sazbu, režim jejich vybírání, osvobození od nich apod., je obec povinna respektovat platné znění ZMP. Obce jsou sice ZMP zmocněny k vydávání obecně závazných vyhlášek upravujících místní poplatky, avšak pouze v taxativně vymezených případech.

⁹⁴ Trvalým pobytem se ve smyslu ustanovení § 10 zákona č. 133/2000 Sb., o evidenci obyvatel, rozumí adresa pobytu občana v České republice, kterou si zvolí zpravidla v místě, kde má rodinu, rodiče, byt nebo zaměstnání. Občan může mít jen jedno místo trvalého pobytu a to v objektu, který je označen číslem popisným nebo evidenčním a který je určen k bydlení, ubytování nebo individuální rekreaci.

⁹⁵ Domácností ve smyslu ustanovení § 115 OZ tvoří fyzické osoby, které spolu trvale žijí a společně uhrazují náklady na své potřeby. Není zde tedy podstatná otázka příbuznosti takových fyzických osob.

⁹⁶ Rodinným domem ve smyslu ustanovení § 3 písm. c) vyhlášky č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, rozumíme stavbu pro bydlení, která svým stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení a v níž je více než polovina podlahové plochy místností a prostor určena k bydlení. Rodinný dům může mít nanejvýš tři samostatné byty, dvě nadzemní podlaží, jedno podzemní podlaží a podkroví.

⁹⁷ Bytovým domem ve smyslu ustanovení § 3 písm. b) vyhlášky č. 137/1998 Sb. O obecných technických požadavcích na výstavbu, rozumíme stavbu pro bydlení, ve které převažuje funkce bydlení.

Povinnost platit poplatek mají také cizinci, kteří mají na území České republiky trvalý pobyt na základě povolení k pobytu podle ustanovení § 65 an. zákona č. 326/1999 Sb., o pobytu cizinců na území České republiky.

S ohledem na skutečnost, že poplatková povinnost se vztahuje na všechny uvedené poplatníky výše vymezené bez ohledu na jejich věk, měly by obce vždy zvážit stanovení rozdílné sazby poplatku pro zletilé a nezletilé poplatníky, příp. osvobození či úlevu od tohoto poplatku.⁹⁸

Pokud tedy osoba vlastní, popřípadě spoluvlastní byt, ve kterém má hlášené trvalé bydliště je povinna obci, v jejímž katastrálním území se byt nachází, platit poplatek za komunální odpad za podmínek, že je tato povinnost stanovena obecně závaznou vyhláškou obce.

Poplatek má charakter rozpočtový a je na obci, aby poplatek přizpůsobila vlastním podmínkám a potřebám.⁹⁹ Sazba poplatku je tvořena součtem dvou složek a maximálně může dosahovat 500 Kč.

- První je pevně stanovená částka za osobu s trvalým pobytem v obci a její výše je 250 Kč za osobu a kalendářní rok.
- Druhou částí poplatku je částka, vycházející ze skutečných nákladů obce za sběr a svoz netříděného odpadu v předchozím roce. Tato částka může být obcí stanovena až do výše 250 Kč za osobu uvedenou v předchozím bodě za kalendářní rok. V souvislosti s tím obec v obecně závazné vyhlášce stanoví rozúčtování nákladů na sběr a svoz netříděného komunálního odpadu na osobu.

V případě změny místa trvalého pobytu nebo změny vlastnictví stavby, která je určena nebo slouží k individuální rekreaci v průběhu kalendářního roku, se uhradí poplatek v poměrné výši, která odpovídá počtu kalendářních měsíců pobytu nebo vlastnictví

⁹⁸ Ústavní nález Pl. ÚS 16/02 ze dne 10. prosince 2002: Obec neoprávněna zakotvit v obecně závazné vyhlášce vydané na základě ustanovení § 10b ZMP osvobození či úlevu od poplatků za předpokladu, že tím nedochází k obcházení zákona diskriminací poplatníků.

⁹⁹ Přibližná kalkulace nákladů na likvidaci komunálního odpadu: Náklady na netříděný odpad činí v České republice v průměru asi 300 Kč/na osobu/na kalendářní rok. Celkové náklady spojené s likvidací veškerého komunálního odpadu, tj. včetně třídění činí v průměru asi 420 – 450 Kč/na osobu/na kalendářní rok. PELC, V. Místní poplatky: úplné znění zákona o místních poplatcích s vysvětlivkami. 2. aktualizované vydání. Praha: Linde Praha a.s., 2004, s. 147

stavby v příslušném kalendářním roce. Dojde-li ke změně v průběhu kalendářního měsíce, je pro stanovení počtu měsíců rozhodný stav na konci tohoto měsíce.

Dále uvádím přehled výnosů v roce 2006 z poplatku za provoz systému shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů v porovnání s výnosem zbylých zavedených místních poplatků. Přičemž v hlavním městě Praze není v souvislosti s komunálním odpadem uplatněn místní poplatek ale poplatek dle ustanovení § 17a ZoOdp. (v podrobnostech dále).

Tabulka č. 12: Místní poplatky a jejich výnos na jednoho obyvatele v Kč ve vybraných obcích pro rok 2006¹⁰⁰

Obec	Počet obyvatel	Komunální odpad (výnos v Kč na jednoho obyvatele)	Ostatní místní poplatky	Počet zavedených místních poplatků
Líšnice	407	997	48	6
Skorkov	423	672	1237	5
Dobšice	2.421	374	42	5
Karolinka	2.833	403	253	7
Ratíškovice	3.991	345	71	5
Pacov	5.058	446	218	4
Týnec nad Sázavou	5.354	499	123	7
Nová Paka	9.252	347	228	4
Domažlice	10.840	397	601	6
Zábřeh	14.252	474	128	4
Kroměříž	29.038	469	188	7
Trutnov	31.109	391	201	7
Znojmo	34.902	438	348	7
Praha	1.188.126	552	560	6

¹⁰⁰ SEDMIHRADSKÁ, L. Místní poplatky ve vybraných obcích. Obecní finance [online], 31. 3. 2008, Dostupný na: <http://www.obecnifinance.cz/clanek/mistni-poplatky-ve-vybranych-obcich/>

7.6.2. Platby spojené s komunálním odpadem dle zákona o odpadech

Vedle místního poplatku upraveného v ZMP, ZoOdp. upravuje další dvě možnosti úhrady nákladů obce za nakládání s komunálním odpadem. Jsou jimi poplatek za komunální odpad podle ustanovení § 17a ZoOdp. a smluvní úhrada podle § 17 odst. 5 ZoOdp. Obě platby mohou být obcí stanoveny pouze tehdy, pokud obec v obecně závazné vyhlášce stanovila systém shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů vznikajících na jejím území, ale vždy může být uplatněna pouze jedna z nich.

V ustanovení §17 odst. 5 ZoOdp. umožňuje obci vybírat úhradu za shromažďování, sběr, přepravu, třídění, využívání a odstraňování komunálního odpadu od fyzických osob na základě občanskoprávní smlouvy s tím, že tato smlouva musí být písemná s pevně stanovenou výší úhrady. Stejně tak osoby, které produkují odpad zařazený podle Katalogu odpadů¹⁰¹ jako odpad podobný komunálnímu z činnosti právnických osob a fyzických osob oprávněných k podnikání, mohou na základě smlouvy s obcí využít systému zavedeného obcí pro nakládání s komunálním odpadem.

Pokud obec vybírá takovouto smluvní úhradu, nemůže stanovit současně poplatek podle § 17a ZoOdp. ani poplatek za sběr odpadu podle ZMP.

Ve vloženém § 17a je uvedena další možnost financování nakládání s komunálním odpadem na území obce, je jí poplatek za komunální odpad.

Poplatníkem v tomto případě je každá fyzická osoba, při jejíž činnosti vzniká komunální odpad. Určení osoby poplatníka je tady vázáno na produkci komunálního odpadu, nikoli na trvalé bydliště či vlastnický vztah k nemovitosti, jako je tomu u místního poplatku. Plátcem poplatku je vlastník nemovitosti (fyzická či právnická osoba), kde vzniká komunální odpad. Jde-li o budovu, ve které vzniklo společenství vlastníků jednotek

¹⁰¹ Katalog odpadů vydává Ministerstvo životního prostředí prostřednictvím vyhlášky. Platnou právní úpravou je vyhláška č. 503/2004 Sb., kterou se mění vyhláška Ministerstva životního prostředí č. 381/2001 Sb., kterou se stanoví Katalog odpadů, Seznam nebezpečných odpadů a seznamy odpadů a států pro účely vývozu, dovozu a tranzitu odpadů a postup při udělování souhlasu k vývozu, dovozu a tranzitu odpadů (Katalog odpadů).

podle zvláštního zákona, je plátcem toto společenství. Plátce obcí stanovený poplatek rozúčtuje na jednotlivé poplatníky.

Maximální výše poplatku se stanoví podle předpokládaných nákladů obce vyplývajících z režimu nakládání s komunálním odpadem rozvrženým na jednotlivé poplatníky podle počtu a objemu nádob určených k odkládání odpadů připadajících na jednotlivé nemovitosti nebo podle počtu uživatelů bytů a s ohledem na úroveň třídění tohoto odpadu. V poplatku mohou být promítnuty i náklady spojené s pronájmem nádob určených k odkládání odpadu.

Správu poplatku vykonává obec, která jej ve svém územním obvodu zavedla a samotný poplatek je jejím příjmem.

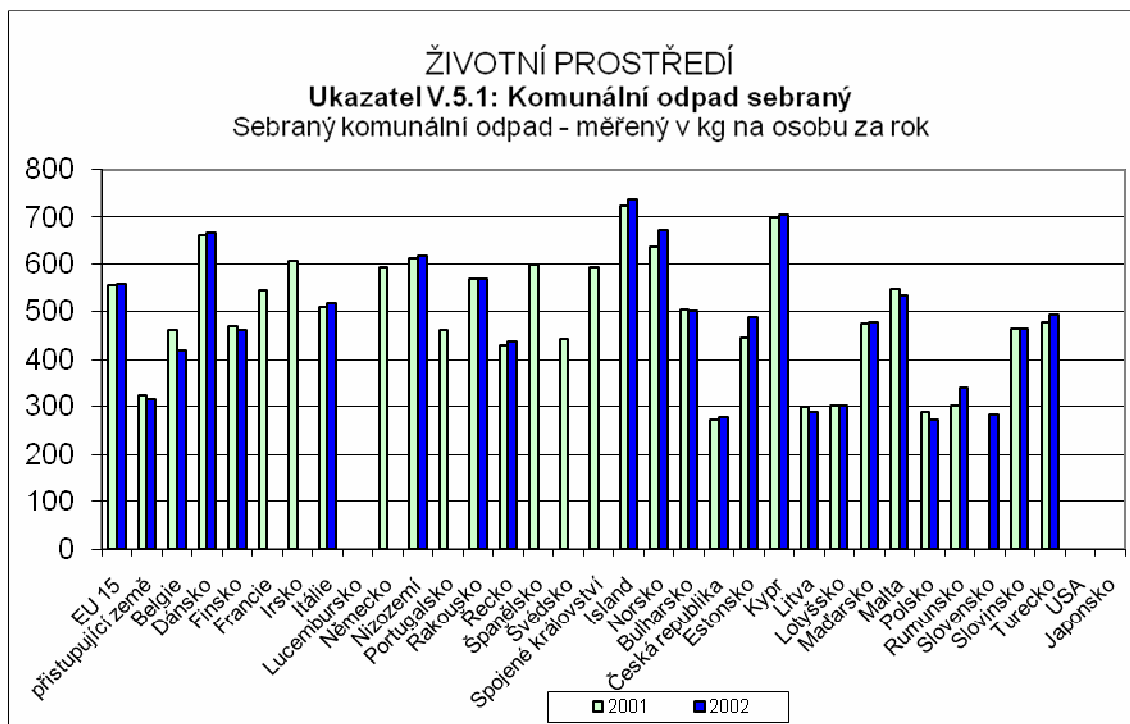
Jak z uvedeného vyplývá, možností stanovit úhradu za nakládání s komunálním odpadem je několik a je pouze na obci, jakou variantu si vybere. Současný životní styl lidí, nové technologie výroby obalů, marketingové strategie kladoucí důraz na vnější obal výrobku spojený s jeho lepší prodejností, vedou ke stále se zvětšující produkci odpadů. Na druhou stranu snaha o propagaci třídění odpadu, recyklaci a stále se zvyšující počet kontejnerů na tříděný odpad upozorňují na problém s rostoucím množstvím odpadu a potřebou jeho řešení. Cílem poplatku za komunální dopad by tedy měla být motivace občanů ke snížení produkce odpadů a odkládání komunálního odpadu s ohledem na jeho případné další zpracování.

Dle mého názoru by výše poplatku měla odrážet množství vyprodukovaného komunálního odpadu a motivovat tak ke snížení množství odpadů odkládaných na skládkách, příp. zpracovaných ve spalovnách, a klást důraz na třídění odpadů. Výše poplatku by měla být stanovena v rozsahu, který představuje kompromis mezi náklady za systém za shromažďování, sběr, přepravu, třídění, využívání a odstraňování komunálního odpadu a jednáním poplatníků, kteří by při zaplacení poplatku nebyli jeho výší odrazení od třídění odpadů. S tím dále souvisí, aby v obcích byl zaveden funkční systém umožňující třídění odpadu a opakovaná prezentace nutnosti snížení produkce odpadů.

Tabulka č. 13: Produkce komunálního odpadu zemí Evropské unie v kg na osobu včetně Islandu, Norska, Švýcarska a Turecka¹⁰²

Země	Produkce v kg/osobu/rok							
	1995	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Belgie	453	474	467	471	451	474	476	475
Bulharsko	693	516	491	500	499	471	475	446
Česká republika	302	334	273	279	280	278	289	296
Dánsko	567	665	658	665	672	696	737	737
Estonsko	368	440	372	406	418	449	436	466
Finsko	414	503	466	455	460	465	474	488
Francie	476	516	528	532	535	543	542	553
Irsko	514	603	705	698	736	745	742	804
Itálie	454	509	516	524	524	538	542	548
Kypr	600	680	703	709	724	739	739	745
Litva	424	363	377	401	383	366	376	390
Lotyšsko	263	270	302	338	298	311	310	411
Lucembursko	592	658	650	656	684	688	705	702
Maďarsko	460	445	451	457	463	454	460	468
Malta	332	535	542	541	581	642	615	652
Německo	624	643	633	640	601	587	564	566
Nizozemí	549	616	615	622	610	625	624	625
Polsko	285	316	290	275	260	256	245	259
Portugalsko	385	472	472	439	447	436	446	435
Rakousko	438	581	578	609	609	620	619	617
Rumunsko	350	363	345	383	350	345	377	385
Řecko	302	408	417	423	428	433	438	443
Slovensko	295	254	239	283	297	274	289	301
Slovinsko	596	513	479	407	418	417	423	432
Velká Británie	499	578	592	600	594	605	584	588
Španělsko	510	662	658	645	655	608	59	583
Švédsko	386	428	442	468	471	464	482	497
Ostatní země								
Island	427	466	469	478	485	506	521	534
Norsko	626	615	635	677	696	724	759	793
Švýcarsko	598	660	659	674	662	668	666	715
Turecko	445	458	457	450	445	421	438	434

¹⁰² Evropský statistický úřad. Waste generated and treated in Europe in 1995 – 2003, Dostupný na: http://epp.eurostat.ec.europa.eu/cache/ITY_OFFPUB/KS-69-05-755/EN/KS-69-05-755-EN.PDF



Jak je z uvedených přehledů zřejmé, Česká republika patří k zemím s nejnižší produkcí komunálního odpadu na osobu. Zpracováním dat se zabýval v uplynulých letech Evropský statistický úřad s cílem porovnat data o produkci komunálního odpadu na obyvatele v jednotlivých zemích Evropské unie.

Uvedené dokládají také výsledky zveřejněné Českým statistickým úřadem, které uvádějí, že obce v roce 2007 vykázaly 3,5 mil. tun odpadů, z toho produkce komunálního odpadu byla 3 mil. tun odpadů, tj. 293 kg na obyvatele. V oblasti třízeného odpadu se zvýšil podíl vytrízeného odpadu na obyvatele z 27 kg v roce 2006 na obyvatele na 37 kg v roce 2007. Dle mého názoru je skutečnost, že obyvatele České republiky produkují méně odpadů, ovlivněna jejich životním stylem a zvyklostmi, které jsou stále ovlivněny vývojem českého státu, kdy byla období, v nichž se obyvatele potýkali s nedostatkem zboží a uvážlivé nakládání se všemi produkty bylo nezbytností. Nelze se ale spoléhat pouze na dobrovolné jednání obyvatel České republiky a je třeba mít neustálý dohled nad produkcí komunálních odpadů a to např. právě prostřednictvím jeho zpoplatnění.

Vzhledem ke kritériím určujícím výši místního poplatku za provoz systému shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů, z nichž není rozhodující kapacita odpadových nádob, není dle mého názoru

tento způsob nejvhodnější. Přesto je používán většinou obcí České republiky.

Z možností, které jsou upraveny českým právním řádem, bych upřednostnila zavedení poplatku za komunální odpad dle ustanovení § 17a ZoOpd. Poplatek je provázán s množstvím produkovaného odpadu a jeho cílem je působit na poplatníky s vysokou produkcí odpadů tak, aby byli motivováni k jejímu snížení. Poplatek dle ustanovení § 17a je například stanoven v hlavním městě Praze.

Možným dalším zvýšením motivace obyvatel k nižší produkci a současně k třídění odpadů by dále mohlo být stanovení osvobození příp. úlevy od placení v případě, že by poplatník doložil, že odevzdal ve sběrně tříděného odpadu minimálně takové množství tříděného odpadu, které by bylo stanoveno obecně závazným předpisem a s nímž by byla úleva spojena.

7.7 Poplatek za zhodnocení stavebního pozemku možností jeho připojení na stavbu vodovodu nebo kanalizace

Dle ustanovení § 10c ZMP je vlastník stavebního pozemku, který byl činností obce zhodnocen možností připojení na obcí vybudovanou stavbu vodovodu nebo kanalizace, povinen zaplatit poplatek za toto zhodnocení. Jedná se o poplatek, který je spojen s investicemi do obecní infrastruktury a jeho účelem je především získání části finančních prostředků, které obec vynaložila na vybudování stavby vodovodu či kanalizace. V rámci rozvoje obce obec investuje do pozemků určených nejen pro novou výstavbu na dosud nezastavěných pozemcích ale i do částí zastavěného území obce určených k přestavbě nebo obnově existující zástavby. Touto investicí obce dochází ke zvýšení hodnoty stavebního pozemku ale také nemovitostí na nich vybudovaných a dále je pouze na vlastníku nemovitosti, zda připojení využije či nikoli.

Podmínkou pro to, aby obec mohla vybírat poplatek je, že stavbu vodovodu či kanalizace provedla obec sama, resp. jí bylo uděleno stavební povolení, a to po dni účinnosti zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích, tedy po 1. lednu 2002.

Poplatkem je zpoplatněna pouze tzv. první možnost napojení se na stavbu vodovodu a kanalizace. Jedná se tedy o poplatek jednorázový spojený s dokončením stavby nikoli o poplatek opakující se, kterým by bylo zpoplatněno užívání vybudované stavby. Pokud

obec provede opravu nebo stavby vodovodů a kanalizací vybuduje zcela nově např. z důvodů havarijního stavu, poplatek se již znovu neplatí. V případě, že ale obec vybuduje nejprve stavbu vodovodu a teprve následně stavbu kanalizace, je oprávněna k uplatnění poplatku v obou případech. Zákonem není obci uložena povinnost, provést obě stavby současně.

Poplatníkem je vlastník stavebního pozemku¹⁰³ (resp. vlastník bytu s vlastnickým podílem na pozemku), který byl zhodnocen tím, že mu byla poskytnuta možnost na připojení již obcí vybudovaných staveb vodovodu či kanalizace. Pro výklad pojmu stavební pozemek odkazuje ZMP na ustanovení § 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle kterého se stavebním pozemkem rozumí

- nezastavěné pozemky evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím určeny k zastavění. Je-li předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění.,
- pozemky evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří, v druhu pozemku ostatní plochy - staveniště nebo ostatní plochy, které jsou již zastavěny, a v druhu pozemku zahrady a ostatní plochy, které tvoří jednotný funkční celek se stavbou a pozemkem evidovaným v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří za účelem jejich společného využití a jsou ve vlastnictví stejného subjektu,
- plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí.

Má-li ke stavebnímu pozemku vlastnické právo více subjektů, jsou povinni platit poplatek společně a nerozdílně. Bude-li tedy poplatek zaplacen jedním ze spoluvlastníků, bude tím splněna poplatková povinnost i všech ostatních a naopak, nebude-li poplatek zaplacen, je obec jako správce místního poplatku oprávněna vymáhat zaplacení od kteréhokoliv ze spoluvlastníků.

Jak je již výše v textu uvedeno, vlastník bytu a pozemku vztahujícího se k budově, v níž se byt nachází, může být odlišný. V takovém případě se tento poplatek týká pouze

¹⁰³ Vlastníkem pozemku je fyzická nebo právnická osoba, která je jako vlastník zapsaná v katastru nemovitostí.

vlastníka daného pozemku. Pokud ale osoba spolu s vlastnictvím bytu a adekvátního podílu na společných prostorech nabude také podíl na pozemku, stává se poplatníkem poplatku za zhodnocení stavebního pozemku, pokud se jedná o prvního vlastníka nebo pokud byla stavba vodovodu a kanalizace vybudována obcí dodatečně.

Sazba poplatku stanoveného obcí obecně závaznou vyhláškou je omezena zákonnou horní hranicí, nesmí přesáhnout rozdíl ceny stavebního pozemku bez možností připojení na obcí vybudovanou stavbu vodovodu či kanalizace a cenou stavebního pozemku s touto možností. Přičemž cena stavebního pozemku se stanoví podle zvláštního předpisu, kterým je prováděcí vyhláška k zákonu o oceňování majetku,¹⁰⁴ a to podle roku, ve kterém nabylo právní moci kolaudační rozhodnutí pro stavbu vodovodu či kanalizace, které vybuodovala obec. S termínem tohoto rozhodnutí musí být poplatník seznámen.

Oproti ostatním místním poplatkům určeným v ZMP není v případě tohoto poplatku stanovena přesná výše poplatku nebo alespoň vyčíslen její rozsah. Zákonem je stanoven pouze způsob výpočtu, jehož konečná výše se může rok od roku měnit. Dle zákona o oceňování majetku se stavební pozemek oceňuje násobkem výměry pozemku a ceny za m² uvedené v cenové mapě, kterou vydala obec. Pokud nelze pozemek ocenit tímto způsobem, ocení se násobkem výměry pozemku a základní ceny za m² upravené o vliv polohy a další vlivy působící zejména na využitelnost pozemků pro stavby, popřípadě ceny zjištěné jiným způsobem oceňování v zákoně stanoveném. Určením své výše se tak poplatek poněkud vymyká zbylým místním poplatkům. Konkrétní výše sazby je stanovena teprve obecně závaznou vyhláškou, a to na 1 m² zhodnoceného stavebního pozemku.

¹⁰⁴ Vyhláška č. 279/1997 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů. Vyhláška stanoví ceny, koeficienty, přírážky a srážky k těmto cenám a postupy při uplatnění způsobů oceňování věcí, práv, jiných majetkových hodnot a služeb a pro konkrétní pozemky.

7.8 Náklady vlastníka spojené s provozem nemovitosti

Vedle daní a poplatků můžeme s vlastnictvím spojit také platby soukromoprávního charakteru, jejichž cílem je přispět na správu nemovitosti. Záleží na vlastních nemovitostech, zda a v jaké výši budou stanoveny. Na rozdíl od daní a poplatků není tedy zákonem stanovena jejich výše a není třeba k jejich existenci obecní vyhlášky, postačí domluva vlastníků nemovitostí, resp. bytových jednotek.

Vlastník bytové jednotky má právo podílet se na správě domu v rozsahu odpovídajícím jeho spoluvlastnickému podílu na společných částech domu (jedná se o ustanovení dispozitivní povahy, z čehož vyplývá, že vlastníci jednotek se mohou dohodnout i jinak). Větší byty zpravidla tedy platí více, menší méně.

Pod pojem správa domu spadá nejen správa společných částí domu, ale i zajišťování jejich provozu a oprav. Například: zajištění provozu a oprav kotelny, prádelny, zabezpečení funkčnosti společných rozvodů elektrické energie, plynu, kanalizace, vody, revize příslušných zařízení v domě (komíny, výtahy). Dále také deratizace, desinfekce společných prostor, opravy střechy, fasády, okapů, schodů, zábradlí aj. Pokud je vlastník domu také spoluvlastníkem pozemku, podílí se obdobným způsobem na jeho údržbě.

Do dubna 2009 se vlastník bytu podílel také na zajištění čistoty a úklidu chodníků, které přiléhaly k budově, v níž je umístěný vlastníkův byt. Novelou č. 97/2009 Sb., která s účinností od 16. dubna 2009 změnila zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, byla odpovědnost za škody, jejichž příčinou byla závada ve schůdnosti chodníku přenesena na vlastníka chodníku tedy obec. Vlastník nemovitosti tak již nemusí zabezpečovat schůdnost chodníku, ale její zajištění je nyní v zájmu obce.

V souvislosti se zavedením obecního a místního koeficientu navyšujících výši daně z nemovitostí se lze setkat s odůvodněním obcí, že na základě přenesení odpovědnosti za zajištění schůdnosti chodníků jim vzrůstají náklady a je tedy nezbytné zvýšit daňové zatížení majitelů domů, bytů a dalších nemovitostí.

Dle mého názoru se ne vždy jedná o oprávněnou argumentaci, neboť řada obcí chodníky nemá. S přenesením odpovědnosti za škody, jejichž příčinou je nezajištění schůdnosti chodníku, na vlastníka chodníku souhlasím. Čistota, včetně udržování schůdnosti obecních chodníků je v zájmu všech, především v zájmu občanů příslušné obce, a nelze ukládat jinému soukromému subjektu, v tomto případě majiteli přilehlé nemovitosti, aby na své náklady zajišťoval schůdnost a čistotu chodníku a byl odpovědný za případné škody vzniklé nedodržením této povinnosti.

8. Daň z nemovitostí ve vybraných státech Evropské unie

Jak bylo výše v textu zmíněno, Evropská unie neukládá svým členským státům harmonizaci ve zdanění nemovitostí. Do této doby nebyla schválena a ani není připravována směrnice, která by se vztahovala na úpravu daně z nemovitostí na její konstrukci, výši a možná osvobození od jejího placení. Hlavním důvodem, proč k takové úpravě dosud nebylo třeba přistoupit, je nemobilnost předmětu daně z nemovitostí a z toho plynoucí malá daňová konkurence.

Úprava daně z nemovitostí je zcela ponechána na rozhodnutí každého státu, který je oprávněn přizpůsobit její konstrukci svým potřebám.

Jednotlivé úpravy států Evropské unie se od sebe zpravidla odlišují způsobem stanovení základu pro výpočet daně (systém ad valorem nebo jednotkový systém), pravomocemi ovlivnit výši daně jednotlivými územními celky, ale téměř ve všech úpravách je výnos daně příjmem obce, ve které se nemovitost nachází a dochází tak k podpoření soběstačnosti obcí. Princip užitku, kterým poplatník přispívá na veřejné služby a ovlivňuje tím nepřímo hodnotu nemovitosti, je tak uplatňován ve všech evropských státech.

Nejvíce užívaným způsobem stanovení základu daně je podle hodnoty nemovitosti (ad valorem), kdy se pro ohodnocení nemovitostí použije buď tržní hodnota nemovitosti nebo stanovení tzv. katastrální hodnoty nemovitostí. Oba tyto systémy s sebou nesou prvky, díky kterým jsou označovány za nevýhodné, ale oproti české úpravě daně se jedná o způsoby, které by měly zohlednit opotřebení nemovitosti a chování nemovitostního trhu.

Za nevýhodu stanovení tržní ceny nemovitosti je označována nestabilita cen nemovitostí, které jsou ovlivňovány náladou trhu ale také spekulacemi, které mohou být úmyslně uměle vyvolány. Oproti tomu by se stanovení katastrální hodnoty mohlo jevit jako výhodnější řešení, ale i zde bylo praxí prověřeno, že k aktualizaci údajů, na základě kterých dochází k ocenění, neprobíhá s takovou pravidelností, která by zaručovala, aby se takto stanovená cena alespoň přibližovala skutečné. Argumentem, proč nejsou údaje

pravidelně zpracovány, je nákladnost administrativy s tím spojená, která je neúměrná daňovému příjmu.¹⁰⁵

Z tabulky níže uvádějící přehled podílu daně z nemovitostí na celkových příjmech místních rozpočtů je zřejmé, že výnos daně pro obce některých států Evropské unie v porovnání s obcemi např. v Nizozemí je poměrně nízký, otázkou zůstává, jaký nový způsob konstrukce daně by byl pro tyto země optimální tak, aby se předešlo nedostatkům zjištěným v úpravách jiných evropských zemí a zároveň, aby se jednalo o vyvážený způsob stanovení daně jak z pohledu poplatníků, tak z pohledů obcí, jejichž příjmem by daňový výnos měl být.

Tabulka č. 14: Podíl daně z nemovitostí na celkových příjmech místních rozpočtů¹⁰⁶

Země	Podíl daně na celkových příjmech místních rozpočtů	Stanovení základu daně
Velká Británie	99,13 %	ad valorem
Nizozemí	62,21 %	ad valorem
Portugalsko	18,69 %	ad valorem
Španělsko	12,43 %	ad valorem
Itálie	32,58 %	ad valorem
Německo	15,46 %	ad valorem
Francie	23,76 %	kombinovaný (ad valorem, jednotkový systém)
Rakousko	4,97 %	ad valorem
Dánsko	6,53 %	ad valorem
Lucembursko	4,77 %	ad valorem
Česká republika	5,18 %	jednotkový systém
Finsko	3,97 %	ad valorem

¹⁰⁵ V podrobnostech: ŠIROKÝ, J. Daně v Evropské unii. 3. vyd. Praha: Linde Praha, akciová společnost, 2009 s. 177 – 316; Mezinárodní komparace zdanění nemovitostí. Deník veřejné zprávy, 5. května 2009, <http://denik.obce.cz/go/clanek.asp?id=6372724>; RADVAN, M. Zdanění majetku v Evropě. 1. vyd. Praha: C.H.Beck, 2007, s. 3; KUBÁTOVÁ, K. Daňová teorie a politika. 3. vyd. Praha: ASPI Publishing, 2003

¹⁰⁶ RADVAN, M. Zdanění majetku v Evropě. 1. vyd. Praha: C.H.Beck, 2007, s. 35, 53

Pro vytvoření si přehledu o dani z nemovitostí považuji za vhodné zařadit do této práce také údaje, jakým způsobem je upravena v některých státech Evropské unie.

Podrobněji se zabývám úpravou daně z nemovitostí ve Slovenské republice, která je doplněna o povinnost hradit poplatek za komunální odpad, a dále úpravou daně z nemovitostí ve Spolkové republice Německo.

8.1 Úprava daně z nemovitostí a poplatku spojeného s komunálním odpadem ve Slovenské republice

Daň z nemovitostí je ve Slovenské republice místní daní ve smyslu čl. 59 Ústavy Slovenské republiky a je upravena zákonem č. 582/2004 Z. z., o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady (dále jen „ZMDP“). Jedná se o jednu z místních daní, k jejímuž uložení je oprávněna obec a zahrnuje stejně jako v České republice daň z pozemků, daň ze staveb a daň z bytů a nebytových prostorů v bytovém domě, ze společných částí bytového domu a společných částí zařízení bytového domu a jeho částí (dále jen „daň z bytu“).¹⁰⁷

Další daně, které jsou tímto zákonem upraveny, jsou

- a) daň za psa,
- b) za užívání veřejného prostranství,
- c) za ubytování,
- d) za prodejní automaty,
- e) za výherní hrací stroje,
- f) za vjezd a setrvání motorových vozidel v historické části města a
- g) za jaderné zařízení¹⁰⁸.

8.1.1 Daň z pozemků

Předmětem daně z pozemků jsou pozemky na území Slovenské republiky vedené v katastru nemovitostí a pro účely daně z nemovitostí rozdělené do následujících kategorií

- orná půda, chmelnice, vinice, ovocné sady,

¹⁰⁷ PAULIČKOVÁ, A., BAKEŠ, M. a kol. Finančné právo na Slovensku v Čechách.1. vyd. Eurounion, spol. s r. o. , 2007

¹⁰⁸ Předmětem této daně je jaderné zařízení, ve kterém probíhají štěpící reakce a vyrábí se elektrická energie. Základem daně je výměra katastrálního území obce v m², které se nachází v oblasti ohrožení jaderným zařízením.

- trvalé travnaté porosty,
- zahrady,
- lesní pozemky, na kterých jsou hospodářské lesy,
- rybníky pro chov ryb a jiné hospodářsky využívané vodní plochy¹⁰⁹,
- zastavené plochy a nádvoří,
- stavební pozemky,¹¹⁰
- ostatní plochy s výjimkou stavebních pozemků.

Pokud bychom definovali předmět daně skrze negativní výčet, dani z pozemků by nepodléhaly:

- části zastavěných ploch, které jsou zastavěné stavbami, jež jsou předmětem daně ze staveb nebo daně z bytů,
- pozemky nebo jejich části, na kterých jsou postavené pozemní komunikace s výjimkou veřejných účelových komunikací, a celostátní a regionální železniční dráhy, a dále
- pozemky nebo jejich části zastavěné stavbami, které nejsou předmětem daně ze staveb (tj. stavby s byty nebo nebytovými prostory, které jsou předmětem daně z bytů, stavby přehrad, vodovodů, kanalizací, zařízení na ochranu před povodněmi a rozvodů tepelné energie).

Obecně je poplatníkem daně vlastník pozemku, který je evidovaný v katastru nemovitostí, a správce pozemku ve vlastnictví státu, obce nebo vyššího územního celku zapsaného v katastru nemovitostí. Dále jsou zákonem jako poplatníci daně uvedeny fyzické a právnické osoby, kterým byly přiděleny k obhospodařování náhradní pozemky vyčleněné z půdního fondu užívaného právnickou osobou až do provedení pozemkových úprav, a nájemce, pokud mu vlastník pozemku přenechal pozemky v nájmu na více než 5 let, je evidovaný v katastru nemovitostí jako nájemce daného pozemku a má v nájmu pozemky spravované Slovenským národním fondem. V případě, že nelze učít poplatníka daně, je jím osoba, která pozemek skutečně užívá. V praxi to

¹⁰⁹ Jiné hospodářsky využívané vodní plochy jsou takové vodní plochy, které jsou využívány zejména k chovu vodních živočichů, ryb a rostlinných či jiných produktů.

¹¹⁰ Za stavební pozemek se považuje pozemek uvedený v platném stavebním povolení až do právní moci kolaudačního rozhodnutí na stavbu, která je předmětem daně ze staveb, nebo stavbu s byty nebo nebytovými prostory, které jsou předmětem daně z bytu. Celkovou výměru stavebního pozemku tvoří parcely, jejichž parcelní čísla jsou uvedena v platném stavebním povolení na změnu stavby.

znamená, že neexistuje pozemek, za který by se nevybírala daň, ač je stanovena. Pokud je pozemek ve spoluvlastnictví více osob, poplatníkem daně je každá osoba a to v rozsahu svého spoluvlastnického podílu. Zákonem není vyloučena dohoda spoluvlastníků, na jejímž základě bude poplatníkem daně pouze jeden ze spoluvlastníků a ostatní budou za splacení daně ručit do výše svého spoluvlastnického podílu.

Pro určení druhu pozemku, jeho výměry a ceny je rozhodující stav k 1. lednu zdaňovaného období. Ke změnám v průběhu roku se nepřihlíží s výjimkou případů, kdy dojde ke změně využívání pozemku k podnikatelské či jiné činnosti nebo k jeho pronájmu.

Ustanovením § 8 ZMDP je stanovena roční sazba daně, resp. procentní koeficient, ve výši 0,25 % . Přičemž správce daně je oprávněn prostřednictvím všeobecně závazného nařízení pro celé území obce pro určitý druh pozemku sazbu zvýšit nebo snížit a to s účinností od 1. ledna příslušného zdaňovacího období. Nařízením je správce daně oprávněn upravit sazbu daně v odlišné výši pro jednotlivé druhy pozemků a jednotlivá katastrální území. Vzor všeobecně závazného nařízení obce je uveden v příloze č. 4.

Daň z pozemků se vypočítá jako součin základu daně a roční sazby daně z pozemků, kdy základem daně je buď

- a) hodnota pozemku vynásobená výměrou pozemku v m^2 a hodnoty půdy za 1 m^2 uvedené v příloze č. 1 ZMDP (trvalé travnaté porosty, orná půda, chmelnice, vinice, ovocné sady), nebo
- b) hodnota pozemku bez porostů určená vynásobením výměry pozemku v m^2 a hodnoty pozemku zjištěné na 1 m^2 podle platných právních předpisů o stanovení všeobecné hodnoty majetku (lesní pozemky, na kterých jsou hospodářské lesy, rybníky s chovem ryb, ostatní hospodářsky využívané vodní plochy), nebo
- c) hodnota pozemku určená vynásobením výměry pozemku v m^2 a hodnoty pozemku za 1 m^2 uvedené v příloze č. 2 ZMDP (zastavěné plochy a nádvoří, stavební pozemky, ostatní plochy, zahrady).

8.1.2 Daň ze staveb

Předmětem daně ze staveb jsou stavby na území Slovenské republiky spojené se zemí pevným základem, které mají vnitřní prostor vymezený podlahou, stropem anebo stropní konstrukcí a na které bylo vydané kolaudační rozhodnutí. Předmětem daně jsou i takové stavby nebo jejich části, kde nebylo vydané kolaudační rozhodnutí, ale stavba se skutečně užívá.¹¹¹

Za stavbu se považují stavby, které mají jedno anebo více nadzemních anebo podzemních podlaží a jedná se o

- stavby určené k bydlení¹¹² (rodinné domy, zemědělské usedlosti aj.) a další stavby tvořící příslušenství hlavní stavby,
- stavby určené k půdo-hospodářské produkci, skleníky, stavby užívané na skladování vlastní hospodářské produkce a staveb na administrativu,
- stavby rekreačních a zahrádkářských chat a domy pro individuální rekreaci,
- samostatně stojící garáže a samostatné stavby hromadných garáží a stavby určené anebo užívané pro tyto účely, postavené mimo bytové domy,
- stavby sloužící energetice a průmyslové stavby sloužící k podnikatelské a jiné výdělečné činnosti, skladování a administrativě, a
- ostatní stavby.

Poplatníkem daně je zpravidla vlastník stavby, ale může jím být také správce stavby ve vlastnictví státu, obce či vyššího územního celku, a nájemce staveb ve vlastnictví Slovenského pozemkového fondu. Stejně jako v případě daně z pozemků i tady je poplatníkem daně fyzická nebo právnická osoba, která stavbu skutečně užívá, pokud nelze poplatníka určit dle výše uvedeného pravidla a při spoluvlastnictví stavby více osobami, poplatníkem je každá tato osoba a to v rozsahu svého spoluvlastnického podílu.

Základem daně ze staveb je celková výměra zastavěné plochy v m² a to podle stavu k 1. lednu zdaňovacího období.¹¹³

¹¹¹ Na daňovou povinnost nemá vliv, že se stavba přestala užívat.

¹¹² Předmětem této daně nejsou stavby s byty, neboť ty jsou zákonem upraveny zvlášť a jsou předmětem daně z bytů. A dále stavby přehrad, vodovodů, kanalizace, zařízení na ochranu před povodněmi a rozvody tepelné energie.

¹¹³ Zastavěnou plochou se rozumí půdorys stavby na úrovni nejrozsáhlejší nadzemní části stavby, přičemž se do zastavěné plochy nezapočítává přečnívající část střešní konstrukce stavby.

Roční sazba stanovená ZMDP ve výši 0,033 € (tj. 0,90 Kč při kurzu 27 Kč/ €) za každý m² zastavené plochy, přičemž do zastavené plochy se započítává každý započatý m². Výši daně ovlivňuje obec všeobecně závazným nařízením s účinností od 1. ledna příslušného zdaňovacího období.

V případě, že všeobecně závazným nařízením není určena jiná sazba (správce je oprávněn sazbu snížit i zvýšit a stanovit odlišnou výši daně podle druhu stavby i pro různá katastrální území), vychází se ze zákonem stanovené sazby daně ze staveb pro všechny druhy staveb na celém území obce. Pokud by správce daně stanovil sazbu vlastní, musí dodržet podmínku, že jím stanovená výše daně pro stavby určené k bydlení a další stavby tvořící příslušenství hlavní stavby nesmí překročit 40 - ti násobek jím určené nejnižší sazby pro jiný druh staveb.

Pokud stavba slouží k více účelům, na které jsou stanoveny odlišné sazby daně, základ daně se přepočítává podle poměru podlahové plochy využívané k jednotlivým účelům k celkové podlahové ploše stavby.

Správce daně je oprávněn navýšit daň v případě, že stavba má více podlaží, a to do maximální zákonem stanovené výšky 0,33 € (tj. 8,90 Kč při kurzu 27 Kč/€) za každé další nadzemní podlaží vyjma prvního nadzemního podlaží. Přičemž nadzemním podlažím se rozumí každé podlaží, jehož podlaha nebo její část není níže než 0,80 m pod nejnižším bodem přilehlého terénu v pásmu širokém 5m po obvodu stavby.

Daň ze staveb se vypočítá jako součin základu daně roční sazby daně stanovené buď zákonem, nebo závazným nařízením.

8.1.3 Daň z bytu

Oproti české právní úpravě, je ZMDP zvlášť upraveno zdaňování bytů. Předmětem daně z bytů je byt a nebytový prostor nacházející se v bytovém domě, ve kterém alespoň jeden byt nebo nebytový prostor nabyla do vlastnictví fyzická či právnická osoba. Dani dále podléhají i společné části anebo zařízení bytového domu, pokud nejsou využívány k podnikatelské či jiné výtěžné činnosti anebo k pronájmu.

Poplatníkem daně z bytu je zpravidla vlastník bytu či nebytového prostoru v bytovém domě anebo dále správce bytu či nebytového prostoru ve vlastnictví státu, obce nebo vyššího územního celku.

Základem daně je celková výměra podlahové plochy v m² podléhající dani.

8.1.3.1 Sazba daně

ZMDP je stanovena základní roční sazba daně za každý i započatý m² podlahové plochy bytu a nebytového prostoru ve výši 0,033 €. Roční sazbu daně může správce daně všeobecně závazným nařízením v závislosti na místních podmínkách v obci, jejích jednotlivých částech anebo jednotlivých katastrálních území snížit nebo zvýšit s účinností od 1. ledna příslušného zdaňovacího období. Takto stanovená sazba daně nesmí přesáhnout 40 – ti násobek nejnižší roční sazby daně z bytů za byt a 10 – ti násobek nejnižší roční sazby daně z bytů za nebytový prostor stanovené ve všeobecném nařízení.

Př. Správce daně určil pro jednotlivá katastrální území různou výši daně z bytu.

Katastrální území obce	k. ú. Stred	k. ú. Lunik	k. ú. Staré mesto
Roční sazba daně za byt stanovená správcem daně	0,33 €/m ²	10 €/m ²	4 €/m ²

V případě takto stanovené sazby daně z bytu za byt je nejvýše stanovenou sazbou sazba 10 €/m², sazba daně za byt tak nepřesáhla 40 - ti násobek nejnižší roční sazby daně (0,33 €*40=13,2 €).

Př. Správce daně určil různou výši daně z nebytových prostorů v bytovém domě určených pro různé účely následovně:

Nebytový prostor určený pro garážování motorových vozidel	0,25 €/m ²
Nebytový prostor určený k podnikání	3 €/m ²
Nebytový prostor určený pro sociální služby	0,20 €/m ²

Při takto stanovené sazbě daně byl překročený 10-ti násobek nejnižší sazby daně z bytu za nebytový prostor. Zákonné ustanovení, kterým se určuje maximální výška sazby

daně ($0,20 \text{ €/m}^2 * 10 = 2 \text{ €}$), by bylo dodržené, pokud by správce stanovil sazbu daně pro nebytový prostor určený pro podnikání ve výši 2 €/m^2 .

8.1.4 Osvobození od daně

Zákonem je dále upraveno osvobození nemovitostí od jednotlivých daní. Oproti české úpravě, kde je osvobození upraveno vždy u příslušné daně, v ZMDP jsou obecné podmínky osvobození upraveny jednotně v § 17. Od daně jsou osvobozeny

- pozemky, stavby, byty a nebytové prostory ve vlastnictví obce, která je správcem daně, a pozemky a stavby, byty a nebytové prostory ve vlastnictví nebo ve správě městských částí v Bratislavě a Košicích,
- pozemky a stavby ve vlastnictví jiného státu užívané fyzickými osobami, které požívají výsady a imunity podle mezinárodního práva a nejsou státními občany Slovenské republiky, za dodržení podmínky, že je zaručena vzájemnost,
- pozemky a stavby, anebo jejich části sloužící ke vzdělání, pro vědeckovýzkumné účely, vykonávání náboženských obřadů, ve vlastnictví veřejných vysokých škol anebo ve vlastnictví státu, v užívání státních vysokých škol, ve vlastnictví státu ve správě Slovenské akademie věd, ve vlastnictví církví a náboženských společností registrovaných státem, stejně jako pozemky a stavby nebo jejich části sloužící středním školám, učilištím a školským zařízením zřízenými kraji, a
- pozemky, stavby a nebytové prostory ve vlastnictví Slovenského Červeného kříže.

Dani ze staveb nepodléhají ani stavby sloužící k zabezpečení obrany státu, které jsou spravovány či pronajímány rozpočtovou anebo příspěvkovou organizací v působnosti resortu Ministerstva obrany, vnitra, dopravy a Správy státních hmotných rezerv Slovenské republiky. Z uvedeného jsou ale vyloučeny ty stavby nebo jejich části, ve kterých je vykonávána podnikatelská nebo jiná výdělečná činnost, anebo které jsou pronajímány.

Správce daně je dále oprávněn všeobecně závazným nařízením daně snížit anebo zcela osvobodit.

V případě pozemků se oprávnění obce týká:

- pozemků ve vlastnictví právnických osob, které nejsou založeny nebo zřízeny k podnikání,
- pozemků, na kterých jsou hřbitovy, kolumbária, urnové háje a rozptylové louky,
- ploch slatin a slanců, rašelinišť, remízků, hájů, větrolamů a pásem hygienické ochrany vodních zdrojů I. a II. stupně, pásem ochrany přírodních léčivých zdrojů I. a II. stupně a zdrojů přírodních minerálních stolních vod I. a II. stupně,
- části pozemků, na kterých jsou zřízeny zeměměřičské značky, signály a jiná zařízení bodů, geodetické základy, stožáry rozvodu elektrické energie, sloupy telekomunikačního vedení, televizní převaděče, nadzemní části zařízení na rozvod vytápěcích plynů a pásy pozemků v lesích vyčleněné na rozvod elektrické energie a vytápěcích plynů,
- pozemků veřejně přístupných parků, prostor a sportovišť,
- pozemků národních parků, chráněných oblastí, přírodních rezervací, přírodních památek a ve vyhlášených ochranných pásmech s III. a IV. stupněm ochrany,
- pozemků funkčně spojených se stavbami sloužícími veřejné dopravě,
- pozemků užívaných školami a školskými zařízeními,
- lesních pozemků od následujícího roku po vzniku holiny do roku plánovaného započetí výchovné těžby,
- pozemků, na kterých je hospodářské využívání omezeno vzhledem na podkopání, jejich umístění v oblasti dobývacích prostorů anebo pásem hygienické ochrany vody II. a III. stupně, ochranu a tvorbu životního prostředí, jejich postižení ekologickými katastrofami, nadměrným imisním zatížením, na pozemky rekultivované investičním zúrodňováním kromě rekultivací plně financovaných ze státního rozpočtu, na rokliny, výmoly, vysoké meze s křovisky anebo kamením, pásma ochrany přírodních léčivých zdrojů II. a III. stupně a zdrojů přírodních minerálních stolních vod II. a III. stupně, na genofondové plochy, břehové porosty a jiné plochy stromové a křovinaté vegetace na nelesních pozemcích a půdo-ochrannou, ekologickou nebo krajinnotvornou funkcí,
- pozemků, jejichž vlastníci jsou občané v hmotné nouzi nebo občané starší 62¹¹⁴ let, jestliže tyto pozemky slouží výhradně k jejich osobní potřebě,

¹¹⁴ Věková hranice může být správcem daně zvýšena.

- pozemků, kromě pozemků v zastavěné části obce, na kterých vykonávají samostatně hospodařící rolníci polnohospodářskou výrobu jako svou hlavní činnost.

V případě osvobození ze staveb a bytů se oprávnění obce vztahuje na

- stavby anebo byty ve vlastnictví právnických osob, které nejsou založeny nebo zřízeny k podnikání,
- stavby anebo byty sloužící školám, školským a zdravotnickým zařízením, zařízením na pracovní rehabilitaci a rekvalifikaci občanů se změněnou pracovní neschopností, stavby užívané pro účely sociální pomoci a muzea, galerie, knihovny, divadla, kina, amfiteátry, výstavní síně, osvětové zařízení,
- stavby anebo byty, jejichž využití je omezené z důvodu rozsáhlé rekonstrukce, stavební uzávěry anebo umístění na podkopaném pozemku,
- stavby určené k bydlení a byty ve vlastnictví občanů v hmotné nouzi, občanů starších 62 let anebo občanů s těžkým zdravotním postižením anebo držitelů průkazu občana s těžkým zdravotním postižením, převážně nebo úplně bezvládných občanů, které slouží k jejich trvalému bydlení, přičemž u všech těchto vyjmenovaných osob se dané pravidlo vztahuje i na garáže a nebytové prostory v bytových domech sloužících jako garáž pro motorová vozila užívaná k jejich dopravě,
- stavby sloužící k půdo-hospodářské produkci, skleníky, stavby užívané na skladování vlastní půdo-hospodářské produkce, stavby pro vodní hospodářství kromě staveb na skladování jiné než vlastní půdo-hospodářské produkce a staveb pro administrativu.

V případě že dojde k souběhu snížení příp. osvobození od daně, uplatní se snížení výhodnější pro poplatníka.

Nárok na osvobození je nutno uplatnit daňovým přiznáním a další podmínkou pro přiznání snížení daně a osvobození je, že se na vymezených pozemcích a stavbách neuskutečňuje podnikatelská činnost, jiná výdělečná činnost¹¹⁵ anebo se nevyužívají na

¹¹⁵ Za výdělečnou činnost se nepovažuje vybírání vstupného v národních parcích, vybírání poplatků a úhrad za užívání dálnic, cest a komunikací.

pronájem. V případě, že se podmínky pronájmu vztahují pouze na část stavby, je od daně osvobozena jen tato část.

8.1.5 Vznik a trvání daňové povinnosti

Daňová povinnost poplatníkovi vzniká 1. ledna zdaňovacího období následujícího po zdaňovacím období, ve kterém se poplatník stal vlastníkem, správcem, nájemcem nebo uživatelem nemovitosti, která je předmětem daně, a zaniká 31. prosince zdaňovacího období, ve kterém poplatníkovi zanikne vlastnictví, správa, nájem anebo užívání nemovitosti. Pokud se poplatník stane vlastníkem, správcem nájemcem nebo uživatelem nemovitosti 1. ledna běžného zdaňovacího období, vzniká daňová povinnost tímto dnem.

Fyzická/právní osoba je povinna v průběhu příslušného zdaňovacího období oznámit správci daně skutečnosti rozhodující pro vznik nebo zánik daňové povinnosti a každou změnu těchto skutečností do 30 dní ode dne následujícího po dni, kdy ke změnám došlo. Neoznámení změny může být ze strany správce daně sankcionováno.

8.1.6 Daňové přiznání k dani z nemovitostí

Daňové přiznání k dani z nemovitostí je poplatník povinen podat k příslušnému správci daně do 31. ledna toho zdaňovacího období, ve kterém mu vznikla daňová povinnost, a to podle stavu k 1. lednu zdaňovacího období. V dalších zdaňovacích obdobích do tohoto termínu jen pokud nastaly změny skutečností rozhodných na výši a výběr daně.

V případě, že náklady na výběr daně jsou nižší, příp. se rovnají 3 €, může správce daně všeobecně závazným nařízením rozhodnout, že daň nebude vybírat.

Zákonem ponecháno je na správci daně, zda si upraví její způsob placení. Správce daně je např. oprávněn stanovit, že se daň hradí ve dvou splátkách nebo že u osob do výše 20 € je daň splatná najednou. Pokud žádné takové rozhodnutí neučiní, platí, že daň je splatná do 15 dnů ode dne nabytí právní moci platebního výměru.

Př. Výběr daně v obci Nová Baňa (Slovenská republika)

Správce daně vypočte daň platebním výměrem nejpozději do 15. května 2009. Platební výměry budou poplatníkům doručovány v průběhu měsíců dubna a května. Daň z nemovitostí je splatná podle rozpisu uvedeném v platebním výměru:

- daň do 34 € je splatná najednou v termínu do 31. května 2009,
- daň ve výši nad 34 € je splatná ve dvou splátkách o stejné výši v termínu do 31. května 2009 a do 30. září 2009.¹¹⁶

8.1.7 Poplatek spojený s odstraňováním komunálního odpadu

ZMDP upravuje mimo výše uvedené daně také poplatek za komunální odpad, kterým je zpoplatněn veškerý komunální odpad vyjma elektroodpadu.

Osobou povinnou k uhrazení poplatku je:

- každá fyzická osoba, která má v obci trvalý nebo přechodný pobyt anebo která je na území obce oprávněna užívat nebo užívá byt, nebytový prostor, stavbu anebo její část, zahradu, vinici, ovocný sad, trvalý travnatý porost k jinému účelu než podnikání, pozemek v zastavěném území obce vyjma lesního pozemku a pozemku, který je evidovaný v katastru nemovitostí jako vodní plocha,
- právnická osoba, která je oprávněna užívat anebo užívá nemovitost nacházející se na území obce, k jinému účelu než podnikání,
- podnikatel, který je oprávněn užívat anebo užívá nemovitost nacházející se na území obce za účelem podnikání.

Pokud má osoba v obci současně trvalý i přechodný pobyt, poplatek platí pouze z titulu trvalého pobytu. Pokud má osoba v obci trvalý i přechodný pobyt a současně je oprávněna užívat anebo užívá nemovitost k jinému účelu než podnikání, poplatek platí jen z titulu trvalého pobytu.

Zákonem je dále uvedena výjimka z povinnosti hradit poplatek, která od poplatku osvobozuje osoby, jejichž oprávnění užívat nemovitost vyplývá z povahy právního vztahu s poplatníkem poplatku, pokud na jeho základě

¹¹⁶ Zdroj: internetové stránky města Nová Baňa (www.novabana.sk)

- užívá prostory nemovitosti výhradně k přechodnému ubytování v zařízení k tomu určeným,
- je hospitalizována v zařízení poskytujícím služby zdravotní péče,
- užívá nemovitost na základě plnění povinností vyplývajících z pracovněprávního vztahu anebo jiného obdobného vztahu s poplatníkem poplatku,
- v nemovitosti, kterou má poplatník právo užívat anebo ji užívá, vykonává pro poplatníka práce nebo mu poskytuje služby v rámci výkonu své činnosti a při této činnosti produkuje jen komunální odpad.

Obec může všeobecně závazným nařízením stanovit, že poplatek od poplatníka ve stanovené výšce bude vybírat a za uhrazení poplatku ručí ručitel, kterým je

- vlastník nemovitosti,
- správce nemovitosti pokud je vlastníkem stát, obec anebo vyšší územní celek.

Sazba poplatku je rozlišena dle toho, zda je v obci zaveden hromadný sběr komunálního odpadu. V případě, že je v obci zaveden hromadný sběr komunálního odpadu, pohybuje se sazba v rozmezí od 0,0033 € (tj. 0,10 Kč při kurzu 27 Kč/ €) do 0,0531 € (tj. 1,40 Kč při kurzu 27 Kč/ €) za jeden litr nebo dm³ komunálního odpadu anebo od 0,0066 € do 0,1659 € za jeden kilogram komunálního odpadu. V případě, že v obci sběr komunálního odpadu zaveden není, je sazba v rozmezí od 0,0066 € do 0,1095 € za osobu, za každý kalendářní den.

Pokud obec obecně závazným nařízením výši poplatku neurčí, platí se poplatek v nejnižší zákonem stanovené sazbě.

Poplatek určuje obec jako součin frekvence odvozů, sazby poplatku a objemu sběrné nádoby, kterou poplatník užívá. Tento způsob výpočtu se užívá v případě zavedeného hromadného sběru komunálního odpadu.

Pokud hromadný sběr komunálního odpadu v obci zaveden není, určí obec poplatek pro určité období, kterým je zpravidla jeden kalendářní rok. Obec stanoví poplatek následovně:

- jako součin sazby poplatku a počtu kalendářních dní v určeném období, ve kterém má anebo bude mít poplatník v obci trvalý nebo přechodný pobyt anebo ve kterém bude nebo je oprávněn nemovitost užívat, nebo
- jako součin sazby poplatku, počtu kalendářních dní v určeném období a ukazatele denní produkce komunálního odpadu. Tento způsob výpočtu se uplatní u poplatníka, kterým je právnická osoba nebo podnikatel, kteří jsou oprávněni nemovitost užívat.

Ukazatelem produkce komunálního odpadu je součet:

1. průměrného počtu osob připadajících na určité období, které jsou v rozhodujícím období s poplatníkem právnickou osobou nebo podnikatelem v pracovněprávním vztahu, jiném obdobném vztahu anebo které jsou u poplatníka (státní správa) v zaměstnaneckém poměru, které tvoří statutární orgán, přičemž tyto osoby vykonávají svou činnost v nemovitosti, kterou poplatník užívá v dané obci. Pokud je poplatníkem fyzická osoba, která je podnikatelem, do počtu osob se započítává i tato osoba.¹¹⁷a
2. průměrného počtu
 - a) hospitalizovaných nebo ubytovaných osob připadajících na určené období, pokud jde o poplatníka, který v užívané nemovitosti v příslušné obci poskytuje zdravotnické nebo ubytovací služby. Do tohoto počtu se nezapočítávají osoby, které mají v obci trvalý či přechodný pobyt.,
 - b) míst určených k poskytování služeb, pokud jde o poplatníka, který v užívané nemovitosti poskytuje restaurační, kavárenské nebo jiné pohostinské služby a pokud se u tohoto poplatníka nezapočítává do produkce komunálního odpadu průměrný počet podle předchozího bodu.

Pokud se ukazatel produkce komunálního odpadu v určeném období nepočítá dle výše uvedeného, je ukazatelem produkce součet

¹¹⁷ Do počtu se nezapočítávají osoby, které mají v obci trvalý nebo přechodný pobyt.

- průměrného počtu zaměstnanců připadajících na určené období nesnížený o počet osob, které mají v obci trvalý či přechodný pobyt, vynásobený koeficientem stanoveným obcí, jehož výše nesmí mít vyšší hodnotu než 1, a
- průměrného počtu osob nebo míst uvedených v předcházejícím bodě 2. písm. a) a b).

Poplatník je povinný do jednoho měsíce ode dne vzniku povinnosti platit poplatek za komunální odpad ohlásit obci své identifikační údaje, identifikační údaje jiných osob, pokud za ně plní povinnost poplatníka a údaje rozhodující pro určení výše poplatku.

Obec je oprávněna všeobecně závazným nařízením zmírnit sazbu stanovenou zákonem a to i pod nejnižší zákonnou sazbu nebo od placení poplatku osoby osvobodit.

8.1.8 Porovnání daně z nemovitostí na území Slovenské republiky před a po přijetí eura

Pro doplnění přehledu daně z nemovitostí na území Slovenské republiky, připojuji shrnutí změn daně oproti roku 2008.

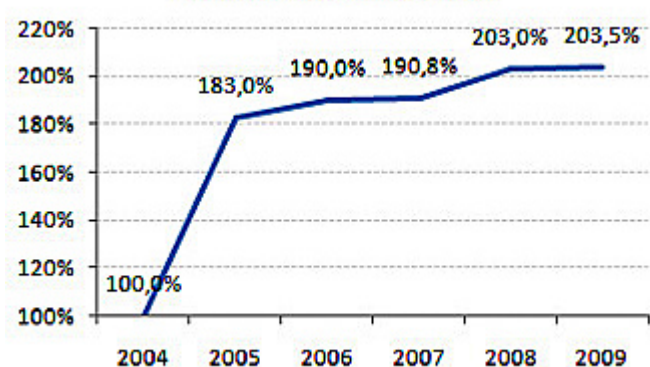
V roce 2009 se sazby daně z nemovitostí v 84 okresních městech a městských částech města Bratislava oproti roku 2008 zvýšily v průměru o 0,47 %. Osm měst nezměnilo sazby vůbec a v dalších padesáti městech se sazby daně změnily o méně než o 1 % v porovnání s rokem 2008. K uvedeným ne příliš výrazným změnám sazeb došlo pravděpodobně v souvislosti s přechodem slovenské ekonomiky na novou měnu euro (€) a následným zaokrouhlením jednotlivých výší sazeb.

Dvanáct měst sazby daní snížilo, přičemž k nejvýraznějšímu snížení sazby došlo v Trenčíně o -11 % a Bardejově o -9,2 %. Ve čtrnácti městech došlo ke zvýšení daně. Nejvýše vzrostla sazba daně v Považskej Bystrici o +20,8 % a Lučenci o +13,5 %.

Průměrné sazby daně z nemovitosti jsou v porovnání s rokem 2004, kdy byla přesná výška sazeb určena zákonem, přibližně ve dvojnásobné výši. Přičemž k nejvyššímu nárůstu došlo v roce 2005, kdy obce mohly poprvé zasáhnout a stanovit výšku sazby daně (viz. graf níže).

Z jednotlivých sazeb daní z nemovitosti zaznamenala nejvýraznější meziroční pokles, v průměru o necelých sedm procent daň ze stavebních pozemků. Její průměrná výška v roce 2009 je 0,301 €/ m². Přibližně o půl procenta poklesla daň z bytů, která dosáhla průměrné výšky 0,194 €/ m². Daň ze staveb určených k bydlení naopak přibližně o půl procenta vzrostla a je na úrovni 0,197 €/ m².¹¹⁸

Graf: Vývoj průměrných sazeb daně z nemovitostí po roce 2004¹⁰²



Uvedením slovenské úpravy daně z nemovitostí jsem zároveň chtěla poukázat na rozdíly, které se vytvořily mezi úpravami po roce 1993, od kdy se Česká a Slovenská republika vyvíjely samostatně. Přijetím nového zákona ZMDP na Slovensku došlo k nové právní úpravě, která byla do této doby téměř totožná. K výraznější změně došlo v případě vymezení předmětu daně z nemovitostí, kdy slovenská úprava vyčlenila zdanění bytů do samostatné části zákona a k přechodu na hodnotový princip daně v případě daně z pozemků. V České republice je základ daně z pozemku odvozen od ceny předmětného pozemku, zatímco na Slovensku od jeho skutečné hodnoty. Sazbu daně slovenská úprava stanovila jednotně pro všechny druhy pozemků ve výši 0,25 % ze základu daně, oproti tomu v České republice zůstává zachováno stanovení sazeb pro jednotlivé pozemky. V případě daně ze staveb zůstává shodné vymezení základu daně a i v tomto případě slovenská úprava stanovila jednotnou sazbu pro všechny druhy staveb. Výrazným odlišením od české úpravy je vyčlenění samostatné úpravy pro zdaňování bytů, v České republice zůstává zdanění bytů podřazeno pod daň ze staveb. Stanovení základu i způsob výpočtu daně zůstává až na jednotlivé výše daně shodný.

¹¹⁸ Statistika o pohybu sazby daní z nemovitostí na území Slovenské republiky čerpána z projektů zpracovaných Podnikatelskou alianci Slovenska (www.alianciapas.sk)

Jak je z uvedeného shrnutí zřejmé, i přes novou slovenskou právní úpravu, lze v obou úpravách nalézt mnoho shodných prvků. Ani jeden stát nevykročil směrem, který by zdanění nemovitostí upravit progresivněji a přešel na zcela jiný způsob stanovení daně.

8.2 Úprava daně z nemovitostí ve Spolkové republice Německo

V rámci německé právní úpravy je povinnost vlastníka nemovitosti platit daň spojenou s jejím vlastnictvím upravena zákonem Grundsteuergesetz z roku 1973 (dále jen „GrStG“) s účinností od 1. ledna 1974. Stejně jako v České i Slovenské republice se jedná o daň zdaňující jak vlastnictví pozemkové, tak vlastnictví k budově, konečná výše daně záleží na rozhodnutí jednotlivých obcí a její výnos je příjmem obecního rozpočtu. Daň z nemovitostí se řadí mezi tzv. Realsteuer.

Dle GrStG se daň z nemovitostí rozlišuje na tzv.

- Grundsteuer A (daň z nemovitostí A) a
- Grundsteuer B (daň z nemovitostí B).

Grundsteuer A neboli tzv. „agrarisch“ podléhají zemědělské pozemky, orná půda a pozemky spojené s lesním hospodářstvím. Grundsteuer B neboli „baulich“ se vztahuje na zastavěné nebo zastavitelné pozemky a budovy a byty.

Poplatníkem daně je vlastník nemovitosti a v případě pronájmu také může nájemce příslušné nemovitosti. Má-li povinnost platit daň více poplatníků, platí povinnost platit daň společně a nerozdílně.

8.2.1 Vyměřovací základ a sazba daně

Vyměřovacím základem daně z nemovitosti je na rozdíl od České republiky tzv. jednotná hodnota nemovitosti určená příslušným finančním úřadem (der Einheitswert), přičemž při jeho stanovení se dále rozlišuje mezi tím, zda se nemovitost nachází v tzv. nové¹¹⁹ nebo staré¹²⁰ spolkové zemi. V nových spolkových zemích je pro zemědělské a lesní pozemky stanoven jiný základ daně a to tzv. náhradní hodnota pozemku, stejně

¹¹⁹ Země bývalé Německé demokratické republiky.

¹²⁰ Země bývalé Německé spolkové republiky.

tak tomu je u jednorodinných domů (die Einfamilienhäuser), kde si samy obce mohou ve vymezených případech stanovit náhradní vyměřovací základ.

Stejně jako se v některých případech liší vyměřovací základ, je také sazba daně rozlišná, a to jednak dle polohy nemovitosti a jednak dle druhu zdaňované nemovitosti. Zákonem jsou upraveny následující daňové sazby pro zdanění

- a) zemědělských a lesních pozemků sazba ve výši 0,6 %,
- b) rodinných domů (die Einfamilienhäuser),¹²¹ s jednou bytovou jednotkou, a bytových jednotek včetně zastavěného pozemku sazba ve výši 0,26 % z prvních 38.346,89 € hodnoty nemovitosti a dále ve výši 0,35 % pro zbývající část hodnoty nemovitosti,
- c) rodinných domů (die Zweifamilienhäuser),¹²² tj. domy v nichž jsou obsaženy dvě bytové jednotky, sazba ve výši 0,31 % a
- d) pro ostatní nemovitosti sazba ve výši 0,35 %.

V nových spolkových zemích vyjma zdanění zemědělských a lesních pozemků se sazba daně pohybuje ve výši od 0,5 % do 10 % s ohledem na aktuálnost vyměřovacího základu.

Zákonem je dále umožněno, aby obce svým rozhodnutím zvýšily daňovou povinnost a to stanovením tzv. obecního koeficientu (der Hebesatz) a ovlivnily tím daňový příjem svého rozpočtu. Daňový koeficient může být obcí stanoven každý rok vždy na následující daňové období nebo pro několik let dopředu. Rozhodnutí obce o výši daňového koeficientu musí být učiněno do 30. července roku, který předchází kalendářnímu roku, v němž má obecní koeficient nabýt účinnosti.

V tabulce č. 15 je uveden přehled obecních koeficientů stanovených vybranými německými obcemi s počtem obyvatel nad 50.000.

¹²¹ Ustanovení § 75 odst. 5 Bewertungsgesetz definuje Einfamilienhaus následovně: Einfamilienhäuser sind Wohngrundstücke, die nur eine Wohnung enthalten. Wohnungen des Hauspersonals (Pfortner, Heizer, Gärtner, Kraftwagenführer, Wächter usw.) sind nicht mitzurechnen.

¹²² Ustanovení § 75 odst. 6 Bewertungsgesetz definuje Zweifamilienhaus následovně: Zweifamilienhäuser sind Wohngrundstücke, die nur zwei Wohnungen enthalten. Wohnungen des Hauspersonals (Pfortner, Heizer, Gärtner, Kraftwagenführer, Wächter usw.) sind nicht mitzurechnen.

Tabulka č. 15: Výše obecních koeficientů ve vybraných německých obcích s počtem obyvatel nad 50.000¹²³

Jméno obce	Počet obyvatel k 31. 12. 2007	Obecní koeficient pro rok 2008		Obecní koeficient pro rok 2009	
		GrStB	GrStA	GrStB	GrStA
Braunschweig	245 810	450	320	450	320
Celle	70 930	410	270	410	270
Cuxhaven	51 587	420	320	420	320
Delmenhorst	75 135	400	380	400	350
Emden	51 714	440	320	440	320
Garbsen	62 554	398	398	398	398
Göttingen	121 513	530	530	530	530
Hameln	58 563	420	340	420	340
Hannover	518 069	530	530	530	530
Hildesheim	103 593	450	350	450	350
Langenhagen	51 672	385	385	385	385
Lingen (Ems)	51 554	295	290	295	290
Lüneburg	72 299	390	280	390	280
Nordhorn	53 259	348	270	348	270
Oldenburg	159 563	410	340	410	340
Osnabrück	162 870	430	280	430	280
Salzgitter	105 320	430	350	430	350
Wilhelmshaven	82 192	410	410	410	410
Wolfenbüttel	53 954	380	300	380	300
Wolfsburg	120 009	420	270	420	270

Obecní koeficient musí být stanoven ve stejné výši pro

- zemědělské a lesní pozemky ležící v příslušné obci a
- stejný koeficient pro zbylé zdaňované nemovitosti v příslušné obci.

Není možné, aby například pro lesní pozemky byly stanoveny dva obecní koeficienty v závislosti na tom, v jaké části obce se lesní pozemek nachází.

¹²³Zdroj: Deutscher Industrie- und Handelskammertag, údaje platné pro rok 2009 (Dostupné na: <http://www.dihk.de/index.html?inhalt/themen/rechtundfairplay/steuerrecht/gewerbesteuer/index.html>)

Výpočet daně z nemovitostí je dán jako součin hodnoty nemovitosti a daňového koeficientu stanoveného zákonem. Výsledná suma je dále násobena příslušným obecním koeficientem.

Daň z nemovitostí = hodnota nemovitosti * daňový koeficient * obecní koeficient

Př. Jak vysokou daň z nemovitosti zaplatí vlastník bytu v německé obci Zweibrücken za podmínek, že hodnota bytu byla stanovena ve výši 10.000 € a obecní koeficient ve výši 370 %.

$[0,26 \% \text{ z } 10.000 \text{ € (hodnota nemovitosti je pod hranicí } 38.346,89 \text{ €)}] * 3,70 = 96,2 \text{ €}$
(t.j. 2.597,40 Kč při kurzu 27 Kč/€)

V případě, že nebude stanoveno jiné pravidlo pro splatnost daně, bude daň hrazena ve čtyřech splátkách ve výši á 24,05 € (splatnost daně viz. níže).

8.2.2 Prominutí a osvobození od daně

Ustanovení § 3, 4, 5 a 6 GrStG upravují osvobození od povinnosti vlastníka nemovitostí platit daň. Shodně se slovenskou úpravou je osvobození od daně upraveno jednotně na počátku právní úpravy a to tak, že od daně jsou osvobozeny např. stavby ve vlastnictví církví, náboženských společností, církevních řádů sloužící k náboženské výuce, vědecké činnosti nebo k vykonávání náboženských obřadů; stavby sloužící školám, školským a výchovným zařízením stejně tak jako církevním seminářům, v souvislosti výchovou a vzděláváním; stavby, kterými je zajišťováno ubytování pro německou armádu, zahraniční ozbrojené síly, mezinárodní vojenské velitelství, spolkovou policii a další ochranné složky Německé republiky; pozemky, na nichž jsou zřízeny hřbitovy; veřejné dopravě sloužící silnice, cesty, náměstí, vodní cesty, přístavy a železnice, stejně tak jako stavby a zařízení, která jsou s veřejnou dopravou bezprostředně spojená (např. mosty, plavební kanály, signalizační stanice, ovládací zařízení); plochy sloužící k zajištění plynulého provozu letecké dopravy stejně tak jako stavby a zařízení s tím přímo spojené; aj.

V případě, že osvobození podléhá pouze část zdaněvané nemovitosti, je od daně osvobozena pouze tato část. Zbylá část zdanění podléhá.

Německá právní úprava dále umožňuje v zákonem výslovně uvedených případech daň z nemovitostí prominout. O prominutí daně musí poplatník správce daně výslovně požádat a to nejpozději do 31. března následujícího kalendářního roku. O prominutí daně z nemovitosti lze požádat za splnění následujících podmínek. Jedná se o památkově chráněnou nemovitost a roční náklady na její údržbu překračují výnosy z této nemovitosti a současně se jedná o nemovitosti nebo jejich části, jejichž zachování je z hlediska kulturního, historického, vědeckého nebo přírodního ve veřejném zájmu.

O prominutí daně lze žádat také v případě zemědělských a lesních pozemků, a to z důvodu výrazného poklesu výnosu, tj. pokud za běžných podmínek a nikoli vinou poplatníka došlo ke snížení hrubého zisku o více než 50 %, resp. 100 %, lze daň z nemovitostí ve výši 25 %, resp. 50 %, prominout.

Stejně jako v české právní úpravě platí povinnost poplatníka nahlásit jakoukoli změnu v užívání nebo ve vlastnických vztazích, která má vliv na stanovení výše příp. na osvobození od daně z nemovitostí. Změna musí být oznámena příslušnému finančnímu úřadu do tří měsíců od data, kdy změna nastala.

8.2.3 Splatnost daně

Daň z nemovitostí je splatná ve čtyřech splátkách a to k 15. únoru, 15. květnu, 15. srpnu a 15. listopadu příslušného kalendářního roku, v němž má být daň plněna. A rozhodným stavem pro určení její výše je počátek kalendářního roku, k němuž je daň vyměřována. Obce ale mohou svým rozhodnutím splatnost změnit a to následujícím způsobem

- splatnost daně k 15. srpnu, pokud nepřevyšuje 15 € nebo
- splatnost k 15. únoru a 15. srpnu pokud nepřesahuje 30 €.

Další možností splatnosti daně je na žádost dlužníka. Pokud dlužník podá nejpozději k 30. září roku, který předchází kalendářnímu roku, k němuž se daňová povinnost vztahuje, žádost, může mu být obcí splatnost daně povolena k 1. červenci pod podmínkou splatnosti daně v celé její výši.

Dle ustanovení § 29 GrStG v případě, že není poplatníkovi do doby splatnosti první splátky daně doručen nový daňový výměr, je poplatník povinen uhradit daň z nemovitostí v její poslední známé výši.

Přičemž dále platí, že pokud po obdržení nového daňového výměru vyjde najevo, že součet uhrazených plateb je nižší než finančním úřadem vyměřená daň, je poplatník povinen do jednoho měsíce od obdržení výměru rozdíl uhradit. Uvedené platí i tehdy, pokud dlužník neuhradil žádnou zálohu. Je-li ale součet všech uhrazených částek vyšší než částka nově stanovená daňovým výměrem, je rozdíl započten na další daňovou splátku nebo vrácen poplatníkovi zpět.

Jak je již uvedeno výše, je daň z nemovitostí příjmem obce, na jejímž území se nemovitost nachází, a jejímž principem je příspěvek vlastníka na zajištění obecní infrastruktury. V roce 2006 byl v Německu příjem z daně ve výši 10.398 mil. €, v roce 2007 ve výši 10.713 mil. € a v roce 2008 ve výši 10.870 mil. €. ¹²⁴ Jak je z uvedeného zřejmé stejně jako v České republice a Slovenské republice jedná se i v Německé republice o stabilní příjem, s jehož přibližnou výší může obec dopředu počítat.

Úpravu daně z nemovitostí v Německu jsem zařadila z důvodu stanovení daňového základu dle hodnoty nemovitostí. Tomuto systému daně je v Německu vytýkáno, že nedochází k pravidelnému stanovení nové hodnoty nemovitosti. Tzn. že skutečná hodnota nemovitosti se neodráží v daňové povinnosti poplatníků a zvyšující se náklady na zajištění obecní infrastruktury, může obec kompenzovat pouze zvýšením obecního koeficientu. Neustálé zvyšování obecního koeficientu ale není řešením, proto i v Německu dochází k diskusím ohledně nové daňové struktury. Jednou z takových je např. forma daně z nemovitostí založená na tzv. ekologickém principu, který by se vztahoval výlučně k pozemkům a zdanění spotřeby přírodních zdrojů. Přičemž ekologický princip vychází z teze, že množství půdy je neměnné a že některé stavby a způsoby využití pozemků spíše krajinu znehodnocují. Budovy by byly od daně osvobozeny. ¹²⁵

¹²⁴ Ministerstvo financí Spolkové republiky Německo (Dostupné na: http://www.bundesfinanzministerium.de/nn_54338/DE/BMF_Startseite/Service/Downloads/Abt_I/0602221a6009_Steuerarten_2006_E2_80_932008,templateId=raw,property=publicationFile.pdf)

¹²⁵ Srovnání daně v České republice a Německu, Oto Olson, 25. září 2008 (<http://financnimanagement.ihned.cz/c1-28102670-srovnani-dane-z-nemovitosti-v-ceske-republice-a-v-nemecku>); MINUTH, K., USINGER, W. Immobilien, Recht und Steuern. 3. vyd. Köln: IMMOBILIEN INFORMATIONSVERLAG RUDOLF MÜLLER GmbH & Co. KG, 2004; SCHULTE, K.

9. Závěr

Cílem této práce bylo poskytnout čtenáři přehled o daňové a poplatkové povinnosti spojené s vlastnictvím nemovitosti, s úvahami o její možné nové úpravě a také možnost srovnání české právní úpravy s úpravou dvou sousedících států Evropské unie.

Pohledy na zachování daňové povinnosti spojené s vlastnictvím nemovitostí se liší a to jak mezi odborníky, tak mezi laickou veřejností, a v době, kdy dani podléhají nejen příjmy, ale také spotřeba a majetek pořízený z uspořené příjmů, je pochopitelné, že odpůrci daně z nemovitostí zejména ze strany poplatníků budou převažovat nad jejími zastánci.

Stojí proti sobě dva tábory. Na jedné straně je zájem na zachování této daně z důvodu podpoření rozpočtů obcí, které své prostředky investují do zlepšení obecní infrastruktury a tím ovlivňují hodnotu samotných nemovitostí. Povinnost platit daň má samozřejmě vliv také na samotné poplatníky, kteří investují prostředky do nemovitostí, a jistě není v jejich zájmu platit daň za nemovitost, kterou nijak nevyužívají a jejíž technický stav se permanentně zhoršuje. Na straně druhé je mnohými daň z nemovitostí chápána jako další zdanění důchodů, kterým jsou sankcionováni vlastníci nemovitostí za to, že oproti jiným své prostředky investovali do bydlení mnohdy za podmínky několikaletého úvěrového splácení. Je také poukazováno na nízkou výnosnost daně, která je neúměrná administrativě spojené s jejím výběrem. Argumentem pro zrušení daně z nemovitostí by tedy mohlo být tvrzení, že zrušením daně by se sice snížila daňová výnosnost, ale současně by odpadly administrativní náklady spojené s výběrem daně a skutečnost, že stát zdaňuje to, co podporuje ze státního rozpočtu, např. hypotéky, příspěvky stavebního spoření, a otázkou je tedy efektivita samotné daně.

Argumenty obou stran jsou logické a lze s nimi souhlasit, přesto se přikláním k zachování této daně s podmínkou, že vybrané prostředky budou zpětně investovány do infrastruktury a celkového rozvoje obce. Pokud jsou obcí získané prostředky využívány jiným způsobem, podotýkám, že daň z nemovitostí je prostředkem bez účelového určení a obec není povinna investovat tyto prostředky do svého rozvoje,

mohou vlastníci nemovitostí oprávněně posuzovat tuto platbu za jakousi formu sankce za to, že vlastní.

S ohledem na poslední vývoj tzv. balíčku úsporných opatření ministra financí Ing. Eduarda Janoty, který byl září 2009 jednomyslně schválen vládou, následně v pozměněném znění Poslaneckou sněmovnou i Senátem Parlamentu České republiky a dne 9. října 2009 podepsán prezidentem republiky, a v jehož rámci bylo mimo jiné schváleno zvýšení základních sazeb daně z nemovitostí na dvojnásobek od ledna 2010, je zřejmé že v dohledné době ke zrušení této daně nedojde, spíše naopak. Daň z nemovitostí se dostává do popředí jako možný zdroj jistého příjmu do obecních rozpočtů.

I přes skutečnost, že v rámci balíčku bylo schváleno zdvojnásobení sazeb daně z nemovitostí, ve skutečnosti by daň mohla vzrůst v některých obcích mnohonásobně více. Důvodem je, že řada obcí využila zákonné možnosti zvýšit daň z nemovitostí pomocí tzv. místního koeficientu dvakrát až pětkrát a může tedy dojít ke zvýšení daně až desetinásobně oproti současnému stavu. V příslušných obcích tedy dojde k několikanásobnému zvýšení daně a dle platné právní úpravy obec nemůže na opakované zvýšení daně reagovat například tím, že zruší nebo sníží místní koeficient, neboť to totiž na rok 2010 bylo možné učinit rozhodnutím obce jen do konce července 2009. Uvedené si vědomili i sami politici včetně ministra a ze schváleného znění balíčku úsporných opatření je zřejmé, že došlo ke změkčení navrhované úpravy a to způsobem, že obce jsou oprávněny obecně závaznou vyhláškou upravit výši místního koeficientu pro rok 2010. Vyhlášku lze vydat do 30. listopadu 2009 s účinností od 1. ledna 2010.

Je tedy zřejmé, že cestou zrušení daně z nemovitosti se Česká republika v následujícím roce ubírat nebude spíše naopak.

Daň z nemovitostí je daní pravidelnou, jejíž výnos je možný předpokládat, je stabilní a lze zabránit daňovým únikům. Jedná se o příjem obcí, který podporuje jejich rozpočtovou soběstačnost a posiluje jejich nezávislost. Při úvahách o konstrukci této daně by tedy měl být zohledněn zájem obcí na možnosti usměrňovat výši daně v závislosti na konkrétních podmínkách a záměrech obce ale také k daňové

spravedlnosti vůči samotným vlastníkům nemovitostí zejména s ohledem na namítané několikeré zdanění důchodu.

V textu bylo zmíněno několik možných daňových konstrukcí, které lze rozdělit do dvou skupin. Na možnost stanovení základu daně dle předem stanovených jednotek např. dle rozlohy nemovitostí v m², který je používán v České republice a který je oproti ostatním systémům poměrně administrativně jednoduchý, nebo stanovením hodnoty zdaňované nemovitosti, který je většinou variantou stanovení daňového základu v okolních zemích Evropské unie. Při stanovení základu daně podle hodnoty nemovitosti lze buď vycházet z roční hodnoty nemovitosti s odečtením nákladů na opravy a údržbu nebo odvozením daňového základu z tržní hodnoty nemovitosti či použití tzv. katastrální hodnoty, kdy se k ocenění nemovitostí použijí cenové mapy. Zároveň bylo poukázáno na úskalí jednotlivých řešení (vliv trhu a spekulací na tržní cenu nemovitostí či pravidelnost aktualizace cenových map při stanovení katastrální hodnoty nemovitostí).

Je zřejmé, že se česká úprava daně od evropské liší. Zavedení daně, jejíž základ by byl stanoven hodnotovým systémem, by nepochybně vedlo k vyšším příjmům do obecních rozpočtů, vycházíme-li z předpokladu, že by výnos daně zůstal zachován obcím, ale zároveň by došlo k vyššímu daňovému zatížení vlastníků nemovitostí. Pokud by se k takovému řešení přistoupilo, je nezbytné uvažovat o přehodnocení regulace nájemného, kdy by z pohledu vlastníků nemovitostí bylo velmi nespravedlivé platit daň vycházející z hodnoty nemovitosti, ale příjem z nemovitosti by byl příjmem regulovaným, který by nebyl ze strany vlastníka ovlivnitelný. S tím také souvisí nepřipravenost mnohých poplatníků daně, kteří při investici do nemovitostí vycházeli z určitých ekonomických předpokladů, do nichž byla daň z nemovitostí zahrnuta a to ve výši zohledňující právní úpravu v době, kdy byla investice realizována.

Změna konstrukce daně, která by mnohonásobně zvýšila daňové zatížení vlastníků nemovitostí, by jistě měla vliv také na rozhodnutí, zda si nemovitost ponechat či nikoli. Zvýšení daně z nemovitostí by s sebou přinášelo i riziko, že vlastníci, jimž by několika násobně vzrostla daňová platba, by přestali investovat do nemovitostí a rostl by počet budov, bytů, nebytových prostorů ve stále se zhoršujícím technickém stavu.

Pokud bych se přiklonila k úvaze, že novou konstrukcí daně by v České republice byla daň z nemovitosti, jejíž základ by vycházel z hodnoty nemovitosti, je dle mého názoru vhodné zvolit systém katastrální hodnoty, kdy příslušnou cenovou mapu pro dané území by zpracovala obec, která je příjemcem daňového výnosu a je tak nejlépe seznámena s hodnotou a stavem nemovitostí na svém území. Způsob stanovení hodnoty nemovitostí by bylo zároveň možné využít i například při daních transferových. V současné době v České republice je oceňování nemovitostí prováděno na základě zákona č. 151/1997 Sb., oceňování majetku, prostřednictvím znaleckého posudku. Pokud by zůstalo zachováno stávající oceňování nemovitostí, stanovení daňového základu by bylo procesem administrativně náročným ale i poměrně nákladným. V případě hodnotového systému stanovení daňového základu je nutné také poznamenat, že státy Evropské unie, které zavedly tento systém, se potýkají s problémem, jak stanovit cenu nemovitosti pro účely daně, aby byla aktuální a její stanovení nebylo provázeno zvýšenými administrativními náklady.

Jak je v textu dále také uvedeno je nezbytné při stanovení výše daně zohlednit sociální strukturu vlastníků nemovitostí, formu získání finančních prostředků na pořízení nemovitostí a skutečnost, že mnozí vlastníci by na uhrazení daně neměli finanční prostředky, zejména starší osoby. Daň z nemovitostí by bylo proto možné dále uzнат jako náklad pro daň z příjmů fyzických osob nebo umožnit obcím, aby dle svého uvážení ve stanovených případech od výběru daně nemovitostí zcela upustila.

Možností výběru nové konstrukce daně je několik, není ale úkolem snadným vytvořit takovou právní úpravu, která by byla přehledná bez nutnosti časté novelizace a která by propojila zájem státu na podpoře bydlení, zájem obce na zvýšení její rozpočtové samostatnosti a neodrazovala by potencionální vlastníky nemovitostí od investice do vlastního bydlení a stávající vlastníky by nezatížila způsobem, který by ohrožoval jejich sociální postavení.

10. Summary

The aim of this thesis is to offer to the reader a coherent explanation of the real estate tax as it pertains to the real estate owners.

The real estate tax is divided into three parts: the tax on the building, the tax on land and the tax on flats, which is the focus of this thesis. Each of the three parts contains information about when to pay the real estate tax, who is the tax payer, the tax calculation, cases of tax immunity and a duty to fill in a declaration of taxes and its format.

The real estate tax belongs to the property taxes and its profit goes to the municipal budgets. The municipality is allowed to decide how to invest acquired money in its infrastructure and can issue a local law and change the amount of the tax; setting a different municipal coefficient from the act. Next, it can set a new territorial coefficient of 2, 3, 4 or 5, which raises the final tax. It is completely on the decision of each municipality, if the profit from the real estate tax as outlined in the act is sufficient or if the municipality chooses to use the opportunity to make the tax higher and get more money into the budget.

The main point of tax calculation is to find a tax base, which is possible to set in several forms. The most common ways to calculate the tax base is according to square meters or the value of the real estate, so-called "ad valorem". In the Czech Republic the tax base is dependent on square meters. It is a less commonly used system, where the value of the real estate is not important, but there is still a big advantage, this method not required a lot of administrative actions.

In comparison with the ad valorem system the tax base reflects the value of the real estate and is set from market value or cadastral value with usage of the municipal price maps. This is one of a small disadvantage of this method. The municipal price maps are not mandatorily updated in fixed terms and therefore the real estate value does not always correspond to a market price. This system is used principally by the members of The European Union and results in higher profit.

In the past few years two differing schools of thought have emerged. One group favours the ad valorem system and the other suggests a tax cancellation. The tax opponents argue with a low profit and believe that this tax is in fact the next taxation of incomes. The last amendment of the act sets the new territorial coefficient. The cases of tax immunity were narrowed but still it has not been any proposal by any political party to change the tax construction.

Contained within its thesis are two comparisons of legal regulations between the Czech Republic and two of the EU states, the Slovak Republic and the Federal Republic of Germany.

With the exception of the duties related to real estate ownership, this thesis contains some specifics related to other costs e. g. charge related to trash, charge related to driving in specified parts of the city and the other costs related to the real estate utilities.

11. Klíčová slova

1. Daň z nemovitostí - The Real Estate Tax
2. Místní poplatek - Community Charges
3. Vlastnické právo - The ownership

12. Seznam použité literatury a pramenů

Literatura:

- BAKEŠ, M. a kol. Finanční právo. 5. aktualizované vyd. Praha: C.H.Beck, 2009
- BRADÁČ, A., FIALA, J., HLAVINKOVÁ, V. Nemovitosti: oceňování a právní vztahy. 4.vyd. Praha: Linde Praha a.s., 2007
- BUČKOVÁ, A.; OEHM, P. Nemovitosti, byty a nebytové prostory. 1.vyd. Praha: C.H.Beck, 2002
- BUBENÍKOVÁ, I. Zdaňovanie bytov a stavieb na bývanie daňou z nehnuteľností, Ing. Miroslav Mračko – EPOS, 2001
- BUBENÍKOVÁ, I. Zdaňovanie nehnuteľností v praxi, Ing. Miroslav Mračko – EPOS, 2001
- ČÁSLAVSKÝ, M. a kol. Daňové judikáty. 2. díl. Praha: Linde Praha a.s., 2002
- ELIÁŠ, K., ZUKLÍNOVÁ, M. Principy a východiska nového kodexu soukromého práva. 1.vyd. Praha: Linde Praha a.s., 2001
- FIALA, J., NOVOTNÝ, M., OEHM, J. Komentář k zákonu o vlastnictví bytů. 2. vyd. Praha: C.H.Beck, 2002
- FIALA, J., KORECKÁ, V., KURKA, V. Vlastnictví a nájem bytů. 2. vyd. Praha: Linde Praha a.s., 2002
- GRŮŇ, L. Finanční právo a jeho instituty. 2.vyd. Praha: Linde Praha a.s., 2004
- HAAR, H., KOLLAK, Y., SIEVERT, G. Grundstücke vererben und verschenken: Steuer – und Bewertungsrecht. 1. vyd. Wiebaden: Betriebswirtschaftlicher Verlag Dr. Th.Gabler, 2007
- JANOK, M. Ekonomické nástroje Dane – Clá – Ceny. 1. vyd. Bratislava: MIKA-Conzult, 1996
- JIRÁSKOVÁ, I., SOBOTKA, M. Zákon o odpadech s vysvětlivkami a prováděcí předpisy. 2. vyd. Praha: Linde Praha a.s., 2005
- JIRÁSKOVÁ, Z., ŠNEBERKOVÁ, A. Místní poplatky v praxi. 3. doplněné a aktualizované vydání. Praha: Bova Polygon 2004
- KADEČKA, S. Zákon o místních poplatcích a předpisy související. Komentář. 1. vyd. C.H.Beck, 2005
- KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J. a kol. Občanské právo hmotné I. 3. vyd. Praha: ASPI, 2002

- KUBÁTOVÁ, K., VYBÍHAL, V. a kol. Optimalizace daňového systému České republiky v kontextu Evropského regionu a měnícího se ekonomického, sociálního a právního prostředí. 1. vyd. Praha: EUROLEX BOHEMIA s.r.o., 2004
- KUBÁTOVÁ, K. Daňová teorie a politika. 4. vydání. Praha: ASPI a.s., 2006
- KUBÁTOVÁ, K. Daňová teorie a politika. Úvod do problematiky. 2. vydání. Praha: ASPI a.s., 2009
- MARKOVÁ, H. Finance obcí, měst a krajů. 1. vyd. ORAC, s.r.o., 2000
- MINUTH, K., USINGER, W. Immobilien, Recht und Steuern. 3. vyd. Köln: IMMOBILIEN INFORMATIONSVERLAG RUDOLF MÜLLER GmbH & Co. KG, 2004
- PAULIČKOVÁ, A., BAKEŠ, M. a kol. Finančné právo na Slovensku v Čechách. 1. vyd. Eurounion, spol. s r. o. , 2007
- PAVLÍČEK, V., HŘEBEJK, J. Ústava a ústavní řád České republiky: komentář 1. díl. Ústavní systém. 2. doplněné a podstatně rozšířené vydání. Praha: Linde Praha a.s., 1998
- PELC, V. Místní poplatky: úplné znění zákona o místních poplatcích s vysvětlivkami. 2.aktualizované vydání. Praha: Linde Praha a.s., 2004
- PEKOVÁ, J. Majetkové daně v daňové soustavě České republiky. 1.vyd. Praha: Codex Bohemia, 1997
- POCTA STANISLAVU PLÍVOVI K 75. NAROZENINÁM. Praha: ASPI, Wolters Kluwer, 2008
- RADVAN, M. Zdanění nemovitostí v Evropě. 1. vyd. Praha: LexisNexis CZ s.r.o., 2005
- RADVAN, M. Zákon o dani z nemovitosti: komentář. 1. vyd. Praha: C.H.Beck, 2006
- RADVAN, M. Zdanění majetku v Evropě. 1. vyd. Praha: C.H.Beck, 2007
- ROHLÍČKOVÁ, A. Zákon o dani z nemovitostí: komentář. 1.vyd. Praha: C.H.Beck, 1994
- ROSSLENBROICH, A. Die Besteuerung privater und direkter Immobilieninvestitionen in Deutschland und Großbritannien : ein Steuersystemvergleich. 1. vyd. Münster, 2007
- ŘÍMANOVÁ, D. Zákon o odpadech včetně prováděcích předpisů s výkladem. 4. vyd. Praha, Bova Polygon, 2005
- SELUCKÁ, M., PETROVÁ, R. Vlastnictví bytu. 1. vyd. Brno: Computer Press, a.s., 2006
- SCHULTE, K. Immobilienökonomie 2. Rechtliche Grundlagen, 2. vyd. München: Oldenbourg Wissenschaftsverlag, 2006
- SKÁLA, M. Daňové povinnosti vlastníků nemovitostí. 1. vyd. Ostrava: Sagit, 1999

STARÝ, M. a kol. Dějiny daní a poplatků. 1. vyd. Praha: Havlíček Brain Team, 2009

ŠIROKÝ, J. Daně v Evropské unii. 3. vyd. Praha: Linde Praha, akciová společnost, 2009

ŠIROKÝ, J. Daňové teorie s praktickou aplikací. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2008

ŠVESTKA, J. SPÁČIL, J. ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. a kol. Občanský zákoník I., § 1-459. Komentář. 1.vydání. Praha:C.H.Beck, 2008

VANČUROVÁ, A., VÁCHOVÁ, Z., VÍTEK, L. Daňový systém ČR 2000 aneb učebnice daňového práva. 1.vyd. Praha: VOX 2000

VÍTEK, L. Daňová politika České republiky – Historický vývoj, současnost a perspektivy zdanění na území ČR s ohledem na integraci českého hospodářství do světového ekonomického společenství. 1 vydání. Praha: Studie Národohospodářského ústavu Josefa Hlávky, 2001

Odborné články:

ANDRLÍK, B. Daň z nemovitostí v kostce. Osobní finance, 2009, č. 1, s. 54

ABERLOVÁ, A. Varianty výnosu daně z nemovitostí. Obecní finance, 14. července 2007, Dostupný na: <http://www.obecnifinance.cz/clanek/varianty-vynosu-dane-z-nemovitosti/>

BĚHOUNEK, P. Daň z nemovitostí od roku 2007. Daně a právo v praxi, 2006, č. 9, s. 27 – 29

BABČÁK, V. Miestne dane a jako na ne [online]. Dostupný na: <http://www2.upjs.sk/files/f5271c7146b87e24aa1a38e7d4ac0b86.ppt>

BĚHOUNEK, P. Daňová reforma od 1. 1. 2008. Daně a právo v praxi, 2007, č. 6, s. 3 - 10

BINEK,J., GAVLASOVÁ,I., KADEČKA,S. Místní poplatky – možnosti a realita. Deník veřejné správy. 26. 6. 2008, Dostupný na: <http://denik.obce.cz/go/clanek.asp?id=6325369&hledej=hradeck%E9m>

BOHÁČ, R. Daňové aspekty organizačních složek státu. Daně, 2005, č. 12

BROŽ, P. daň z nemovitostí v rozpočtech obcí [online]. Deník veřejné správy. č. 4/2002, Dostupný na <http://denik.obce.cz/go/clanek.asp?id=5236682>

ČESKÁ DAŇOVÁ SPRÁVA. Daň z nemovitostí u bytů v osobním vlastnictví, ASPI, 2004, interní číslo 24457, str. 1

ČESKÁ DAŇOVÁ SPRÁVA. Informace o činnosti daňové správy České republiky za rok 2008, Dokument je dostupný na internetových stránkách české daňové správy <http://cds.mfcr.cz>

DLABALOVÁ, E. Daňové povinnosti vlastníků bytů a samostatných nebytových prostor. Daně, 2000, č. 11

EDER, J. Steuervergleich Deutschland – Österreich. Austrian Business Agency, Oktober 2005, Dostupný na: <http://aba.gv.at>

EUROPEAN COMMISSION. Tax policy in the European Union, 2000, Dostupný na: <http://europa.eu>

FRIKOVÁ, O. Slovenská samospráva zvládá místní výběr daně bez větších chyb a omylů. Moderní obec, 2006, č. 9

JIRÁSKOVÁ, Z. Místní poplatek za provoz systému shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů, ASPI, 2001, interní číslo 19357

KADEČKA, S. Devátá novela zákona o místních poplatcích [online]. Právní zpravodaj, 1/2004, Dostupný na <http://www.ipravnik.cz/ipravnik/ipravnik.nsf/0/CE01E2C8D376DA22C1256F62004F525F>

KANCELÁŘ VEŘEJNÉHO OCHRÁNCE PRÁV. Veřejný ochránce práv a postup obcí při zpoplatňování komunálního odpadu [online]. Brno, 10/2005, Dostupný na <http://www.ochrance.cz/dokumenty/dokument.php?back=/pomoc/poradna.php&doc=265>

KLESTIL, J. Daň z nemovitostí v roce 2007. Daně a finance, 2007, č. 6/2007

LÁCHOVÁ, L. Daň z nemovitostí u nás a v Evropě [online]. Deník veřejné správy, č. 3/1999, Dostupný na: <http://denik.obce.cz/go/clanek.asp?id=9712>

LÁCHOVÁ, L. Úloha daní z nemovitostí v EU a v ČR v procesu integrace [online]. Zborník z konferencie organizovanej XXXXX Slovenským združením pre politické vedy v spolupráci s Katedrou politológie Filozofickej fakulty UK v Bratislave. 2004. s. 98 – 103, Dostupný na http://www.fes.sk/arch_sk/2004_zbornik%20z%20konferencie.doc

MARKOVÁ, H. Daň z nemovitostí. OBEC & finance, 2003, č. 8/5, s. 22

MARKOVÁ, H. Daň z nemovitostí [online]. Deník veřejné správy, č. 5/2003, Dostupný na <http://denik.obce.cz/go/clanek.asp?id=5745480>

MARKOVÁ, H. Případné zavedení místních daní rozpoutá u nás diskuzi. Moderní obec. 2003, č. 12

PAŠEK, J., ŠÍVROVÁ, E. Daň z nemovitostí po vstupu ČR do EU. Daňová a hospodářská kartotéka. 2005, roč. 13, č. 3, s. 24 – 26

PELIKÁN, T. Bydlení ve vlastním bytě [online]. Sdružení obrany spotřebitelů, 31.12.2005, Dostupný na <http://www.spotrebitele.info/kartoteka/index.php?page=714>

RADVAN, M. Perspektivy daně z nemovitostí. Daně, 2005, č. 7 – 8, s. 21 – 27

SEDMIHRADSKÁ, L. Místní poplatky ve vybraných obcích. Obecní finance [online], 31. 3. 2008, Dostupný na: <http://www.obecnifinance.cz/clanek/mistni-poplatky-ve-vybranych-obcich/>

STAHL, M. Vývoj právní úpravy daně z nemovitostí [online]. Konkursní noviny, č. 7/2001, Dostupný na <http://www.konkursni-noviny.cz/clanek.html?ida=39>

TEKLÁ, A. Daň z nemovitostí v roce 2007. Praktický poradce v daňových otázkách, 2007, č. 1 - 2, rubrika 13 s. 1 – 23

TEKLÁ, A. Nový předmět daně z nemovitosti (byt a nebytový prostor), ASPI, 2001, interní číslo 19263, s. 1 – 5

TEKLÁ, A. Poplatník daně z nemovitostí, Daně a právo v praxi, 2005, č. 5/2002

VÁŇA, L. Daň z nemovitostí (Výnos daně by měl zvýšit příjmy obcí) [online]. Deník veřejné správy, č. 4/2003, Dostupný na <http://denik.obce.cz/go/clanek.asp?id=5626175.30.5.2003>

VEČEŘE, J., HOJDAR, J. Stanovisko Rady NEMFORA k návrhu zákona o dani z nemovitostí [online], 22. 2. 2001. Dostupný na <http://zememeric.cz>

Právní předpisy:

Ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky

Usnesení předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů)

Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí

Zákon č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků

Zákon č. 111/2006 Sb., o pomoci v hmotné nouzi

Zákon č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích

Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

Zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů

Zákon č. 582/2004 Z.z., o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady

GrStG z roku 1973, Grundsteuergesetz, zákon o dani z nemovitosti platný ve Spolkové republice Německo

Pokyn Ministerstva financí České republiky č. D – 252 – Podmínky pro podání v daňových věcech prostřednictvím datové zprávy (podání v elektronické podobě).

Finanční zpravodaj. č. 3 – 4/2003, s. 136 – 137

Důvodová zpráva k zákonu o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady [online]. Dostupná na:

[http://www.rokovania.sk/appl/material.nsf/0/2D0EAD91FD79CB39C12572E60028B275/\\$FILE/Zdroj.html](http://www.rokovania.sk/appl/material.nsf/0/2D0EAD91FD79CB39C12572E60028B275/$FILE/Zdroj.html)

Judikatura:

Nález II. ÚS 529/05 ze dne 19. června 2007

Nález I. ÚS 531/05 ze dne 6. února 2007

Nález NSS ČSR č. 432 ze dne 24. 1. 1920

Nález ÚS I. 469/1998 ze dne 8. července 1999

Nález IV. ÚS 311/99 ze dne 9. ledna 2002

Nález IV. ÚS 291/01 ze dne 28. listopadu 2001

Nález II. ÚS 526/2001 ze dne 19. srpna 2002

Nález Pl. ÚS 20/06 ze dne 20. března 2007

Nález Pl. ÚS 16/02 ze dne 10. prosince 2002

Nález Pl. ÚS 39/93 ze dne 26. dubna 1994

Nález Pl. ÚS 7/04 ze dne 4. října 2005

Nález Pl. ÚS 27/91 ze dne 24. ledna 1995

Rozsudek Nejvyššího správního soudu 1 Afs 140/2004-55 ze dne 8. prosince 2005

Rozhodnutí Nejvyššího soudu 22 Cdo 2534/2000 ze dne 5. února 2002

Rozhodnutí Nejvyššího soudu 22 Cdo 761/2001 ze dne 5. listopadu 2002

Rozhodnutí Nejvyššího soudu 22 Cdo 349/2004 ze dne 21. října 2004

Rozhodnutí Nejvyššího soudu 22 Cdo 1174/2001 ze dne 5. listopadu 2002

Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu 2 Afs 125/2005-40 ze dne 1. března 2007

Rozhodnutí Krajského soudu v Plzni 58 Ca 26/2003 ze dne 26. března 2004

Rozhodnutí Krajského soudu v Hradci Králové 30 Ca 237/96-11 ze dne 31. října 1996

Rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem 16 Ca 300/2001 ze dne 13. února 2002

Rozhodnutí Krajského soudu v Ústí nad Labem č. 16 Ca 366/2000 ze dne 4. dubna 2004

Rozhodnutí Městského soudu v Praze 29 Ca 324/2001-28 ze dne 3. října 2003

Rozhodnutí Městského soudu v Praze 28 Ca 399/97 ze dne 9. září 1998

Rozhodnutí Městského soudu v Praze 38 Ca 226/2002 ze dne 26. ledna 2005

Internetové stránky:

- <http://cds.mfcr.cz> Česká daňová zpráva
- <http://www.czso.cz/> Český statistický úřad
- www.cuzk.cz Český úřad zeměměřičský a katastrální
- www.dihk.de Deutscher Industrie – und Handelskammertag
- <http://epp.eurostat.ec.europa.eu> Evropský statistický úřad
- www.letohrad.eu Internetový portál města Letohrad
- www.novabana.sk Internetový portál města Nová Baňa
- www.valasskemezirici.cz Internetový portál města Valašské Meziříčí
- www.stavebni-forum.cz Internetový portál Stavební fórum
- <http://www.mfcr.cz> Ministerstvo financí České republiky
- www.finance.gov.sk Ministerstvo financí Slovenské republiky
- www.bundesfinanzministerium.de Ministerstvo financí Spolkové republiky Německo
- www.mmr.cz Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky
- www.alianciapas.sk Podnikateľská aliancia Slovenska
- <http://europa.eu> Portál Evropské unie
- www.sfrb.cz Státní fond rozvoje bydlení
- <http://portal.gov.sk> Ústřední portál veřejné správy Slovenskej republiky

13. Seznam tabulek

1. Podíl majetkových daní na HDP zemí OECD
2. Základ a sazba daně u daně z pozemků
3. Výnos daně z nemovitostí při zavedení místního koeficientu
4. Sazba daně pro výpočet daně ze staveb
5. Koeficienty pro výpočet sazby daně z bytů a samostatných nebytových prostor
6. Základní sazba pro výpočet daně ze staveb, v nichž je prováděna podnikatelská činnost
7. Přehled o objemu plateb daní prostřednictvím daňových složenek v České republice v letech 2006 – 2009
8. Porovnání příjmu z daně z nemovitostí obce Letohrad v období let 2005 - 2008 a předpokládaný příjem v letech 2009 až 2014
9. Porovnání příjmu z daně z nemovitostí obce Valašské Meziříčí v období let 2005 - 2008 a předpokládaný příjem v letech 2009 až 2014
10. Místní poplatky a jejich sazba stanovená ZMP
11. Podíl příjmů obcí Jihomoravského kraje z jednotlivých místních poplatků na celkovém objemu příjmů z místních poplatků v letech 2001-2005
12. Místní poplatky a jejich výnos na jednoho obyvatele v Kč ve vybraných obcích pro rok 2006
13. Produkce komunálního odpadu zemí Evropské unie v kg na osobu včetně Islandu, Norska, Švýcarska a Turecka
14. Podíl daně z nemovitostí na celkových příjmech místních rozpočtů
15. Výše obecních koeficientů ve vybraných německých obcích s počtem obyvatel nad 50.000

14. Seznam příloh

1. Obecně závazná vyhláška hlavního města Prahy o výši koeficientu pro výpočet sazby daně z nemovitostí č. 16/2001
2. Obecně závazná vyhláška města Rožnov pod Radhoštěm č. 1/2000, o stanovení místního koeficientu pro výpočet daně z nemovitosti
3. Přiznání k dani z nemovitostí za zdaňovací období roku 2009 (Česká republika)
4. Všeobecne záväzné nariadenie obce o miestnych daniach č. 1/2008, o podmíenkách určovania a vyberania miestnych daní na území obci Horné Semerovce na rok 2009

Právní předpis hl. m. Prahy č.16/2001

Obecně závazná vyhláška hlavního města Prahy o výši koeficientu pro výpočet sazby daně z nemovitostí

Zastupitelstvo hlavního města Prahy se usneslo dne 28. 6. 2001 vydat podle § 44 odst. 3 písm. d) zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze a § 6 odst. 4 písm. b) a § 11 odst. 3 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění zákona č. 315/1993 Sb. a zákona č. 65/2000 Sb., tuto obecně závaznou vyhlášku:

§ 1

U stavebních pozemků se koeficient pro výpočet sazby daně z pozemků pro celé území hlavního města Prahy zvyšuje na 5,0.

§ 2

U obytných domů, u ostatních staveb tvořících příslušenství k obytným domům, u bytů a u ostatních samostatných nebytových prostorů se koeficient pro výpočet sazby daně ze staveb pro celé území hlavního města Prahy zvyšuje na 5,0.

§ 3

U staveb pro individuální rekreaci a rodinných domů využívaných pro individuální rekreaci, u staveb, které plní doplňkovou funkci k těmto stavbám, u garáží vystavěných odděleně od obytných domů, u samostatných nebytových prostorů užívaných na základě rozhodnutí příslušného stavebního úřadu jako garáže, u staveb pro podnikatelskou činnost a u samostatných nebytových prostorů užívaných na základě rozhodnutí příslušného stavebního úřadu pro podnikatelskou činnost se stanoví pro celé území hlavního města Prahy koeficient pro výpočet sazby daně ze staveb 1,5.

§ 4

Zrušuje se vyhláška č. 10/1997 Sb. hl. m. Prahy o výši koeficientů pro výpočet sazby daně z nemovitostí.

§ 5

Tato vyhláška nabývá účinnosti dnem 1. ledna 2002.

ing. arch. Jan Kasl, v. r.

primátor hlavního města Prahy

ing. Petr Švec, v. r.

náměstek primátora hlavního města Prahy

Město Rožnov pod Radhoštěm

Obecně závazná vyhláška č. 1/2009

o stanovení místního koeficientu pro výpočet daně z nemovitostí

Zastupitelstvo města Rožnova pod Radhoštěm se na svém zasedání dne 16.6.2009 usnesením číslo XVII./6. usneslo vydat na základě ustanovení § 12 zákona číslo 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů a § 10 písm. d), § 84 odst. 2 písm. h) zákona číslo 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, tuto obecně závaznou vyhlášku:

Článek I.

Úvodní ustanovení

Touto obecně závaznou vyhláškou se podle zákona číslo 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“) stanovuje místní koeficient pro výpočet daně z nemovitostí na území města Rožnova pod Radhoštěm.

s ustanovením § 12 zákona stanovuje místní koeficient ve výši 2,0. Tímto koeficientem se násobí daňová povinnost poplatníka za jednotlivé druhy pozemků, staveb, samostatných nebytových prostorů a za byty, popřípadě jejich soubory, s výjimkou pozemků uvedených v § 5 odst.1 zákona.

Článek II.

Místní koeficient

Na celém území města Rožnova pod Radhoštěm se v souladu

Článek III.

Účinnost

Tato obecně závazná vyhláška nabývá účinnosti dnem 1.1.2010



JUDr. Jaroslav Kubín
starosta města



Alois Vychodil
místostarosta města



Příloha č. 3

Paní Helena Veselá, bytem Praha 1, Karmelitská 2/33, PSČ 118 00, má v osobním vlastnictví byt o velikosti 84 m² a dále spoluvlastnický podíl na pozemku, na němž se nachází předmětná budova.

Celková výměra pozemku je 600 m² z toho 150 m² je výměra zastavěná budovou.

Výše koeficientu dle ustanovení § 11 odst. 3 ZDN je v hlavním městě Praze 5.

Než začnete vyplňovat tiskopis, přečtěte si, prosím, pokyny.

Finančnímu úřadu v, ve, pro

Praha 1

101 Daňové identifikační číslo

C Z

102 Fyzická osoba¹⁾

X

Rodné číslo

1 2 3 4 5 6 / 7 8 9 0

103 Právnícká osoba¹⁾

Identifikační číslo

104 Poplatník provozuje zemědělskou výrobu a chov ryb¹⁾

105 Daňové přiznání

řádné¹⁾

X

dílčí¹⁾

opravné¹⁾

dodatečné¹⁾

otisk podacího razítka finančního úřadu

Počet listů k dani z pozemků:

1

Počet listů k dani ze staveb:

1

Počet příloh k listům:

Počet příloh ostatních:

106 Důvody pro podání dodatečného daňového přiznání a datum jejich zjištění

den měsíc rok

PŘIZNÁNÍ

k dani z nemovitostí na zdaňovací období roku 2 0 0 9

podle zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“)

I. ODDÍL

Údaje o poplatníkovi daně

107 Příjmení

Veselá

108 Rodné příjmení

109 Jméno

Helena

110 Tituly

111 Název právnické osoby / obchodní jméno a dodatek obchodního jména

112 Adresa bydliště (místa trvalého pobytu) fyzické osoby / sídla právnické osoby

a) obec

Praha

b) PSČ

118 00

c) stát

Česká republika

d) část obce / ulice

Praha 1 / Karmelitská

e) číslo popisné / orientační

2 / 3 3

113 Adresa pro doručování písemností (vyplňte, pokud se liší od adresy bydliště / sídla)

a) obec

b) PSČ

c) stát

d) část obce / ulice

e) číslo popisné / orientační

/

114 Kontaktní údaje:

a) telefon

1 2 3 4 5 6 7 8 9

b) mobilní telefon

9 8 7 6 5 4 3 2 1

c) e-mail

115 Číslo účtu u bank, spořitelních a úvěrních družstev:

Je možno uvést číslo účtu paní Veselé, ze kterého bude prováděna platba finančnímu úřadu.

¹⁾ označte křížkem odpovídající variantu

II: ODDÍL

Údaje k dani z pozemků

List číslo:

201 Druh pozemku

Počet příloh k listu:

- A - orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad
 B - trvalý travní porost (dříve louka, pastvina)
 C - hospodářský les
 Kód souboru lesních typů
 - pouze u druhu pozemku C
 D - rybník s intenzivním a průmyslovým chovem ryb
 E - zastavěná plocha a nádvoří
 F - stavební pozemek
 G - ostatní plocha

202 Datum zápisu vkladu vlastnického práva, datum nabytí právní moci rozhodnutí (vyplňte jen pokud na tomto listu přiznáváte pozemky v pozdějším termínu podle §13a odst. 9, případně odst. 10 zákona)
 den
 měsíc
 rok

203 Právní vztah k pozemku vznikl v souvislosti s převodem jednotky (označte křížkem)

204 Název obce

205 Název katastrálního území

206 Kód katastrálního území

207 Parcely - v případě nedostatečného počtu následujících položek použijte přílohu k listu - tiskopis Mfin 5534

a) parcelní číslo	b) výměra parcely v m ²	c) právní vztah	d) výměra zastavěná nemovitými stavbami v m ²	e) nárok na osvobození ve výměře v m ²	f) právní důvody nároku na osvobození	g) poslední rok osvobození
<input type="text" value="2"/> <input type="text" value="5"/> <input type="text" value="1"/> / <input type="text" value="2"/>	<input type="text" value="600"/>	<input type="text" value="SV"/>	<input type="text" value="150"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

208 Výměra v m² celkem, a to i z příloh k tomuto listu: a) výměra celkem

b) zastavěno nemovitými stavbami c) nárok na osvobození

209 Popis změn, důvody k uplatnění nároku na osvobození

Č. ř.	Daň z pozemků - výpočet daňové povinnosti	Poplatník	Měrná jedn.	Finanční úřad
210	Celková výměra druhu pozemku snížená o výměru zastavěnou nemovitými stavbami	450	m ²	
211	Cena pozemku za 1 m ² podle § 5 odst. 1 a 2 zákona - vyplňte pouze u druhů pozemku A až D		Kč	
212	Základ daně podle § 5 odst. 1 a 2 zákona (zaokrouhlí se na celé Kč nahoru) - vyplňte pouze u druhů pozemku A až D	0	Kč	
213	Sazba daně podle § 6 odst. 1 zákona - vyplňte pouze u druhů pozemku A až D	0,00%	%	
214	Základ daně podle § 5 odst. 3 zákona - vyplňte pouze u druhů pozemku E až G	450	m ²	
215	Sazba daně podle § 6 odst. 2 zákona - vyplňte pouze u druhů pozemku E až G	0,10	Kč/m ²	
216	Koeficient podle § 6 odst. 4 zákona - vyplňte pouze u druhu pozemku F			
217	Daň z pozemků (zaokrouhlí se na celé Kč nahoru)	45	Kč	
218	Nárok na osvobození ve výměře		m ²	
219	Výše nároku na osvobození podle § 4 zákona (uvedte na 2 desetinná místa)		Kč	
220	Daň z pozemků po uplatnění nároku na osvobození (zaokrouhlí se na celé Kč nahoru)	45	Kč	
221	Spoluvlastnický podíl na pozemku - uveďte pouze pokud přiznáváte daň za spoluvlastnický podíl na pozemku a) čísel b) jmenovatel	42 1 000		
222	Daňová povinnost (v případě přiznání podílu na dani z pozemku se zaokrouhlí na celé Kč nahoru)	2	Kč	
223	Místní koeficient podle § 12 zákona			
224	Výsledná daňová povinnost po úpravě místním koeficientem podle § 12 zákona		Kč	

III: ODDÍL

Údaje k dani ze staveb

List číslo:

Počet příloh k listu:

301 Předmět daně ze staveb

302 Datum zápisu vkladu vlastnického práva, datum nabytí právní moc rozhodnutí (vyplňte jen pokud na tomto listu přiznáváte předmět daně v pozdějším termínu podle §13a odst. 9 nebo odst. 10 zákona
den měsíc rok

Stavby:

- H - obytný dům
 - I - ostatní stavba tvořící příslušenství k obytnému domu
 - J - stavba pro individuální rekreaci včetně rodinných domů využívaných pro individuální rekreaci
 - K - stavba plnící doplňkovou funkci ke stavbě pro individuální rekreaci
 - L - garáž vystavěná odděleně od obytného domu
- Stavba užívaná pro podnikatelskou činnost
- M - zemědělská prvovýroba, lesní a vodní hospodářství
 - N - průmysl, stavebnictví, doprava, energetika, ostatní zemědělská výroba
 - O - ostatní podnikatelská činnost
 - P - ostatní stavba

Jednotky:

- R - byt
- Samostatný nebytový prostor užívaný pro podnikatelskou činnost
- S - zemědělská prvovýroba, lesní a vodní hospodářství
- T - průmysl, stavebnictví, doprava, energetika, ostatní zemědělská výroba
- U - ostatní podnikatelská činnost
- V - samostatný nebytový prostor užívaný jako garáž
- Z - ostatní samostatný nebytový prostor

303 Název obce

304 Název katastrálního území

305 Kód katastrálního území

306 Stavby nebo jednotky - v případě nedostatečného počtu následujících položek použijte přílohu k listu - tiskopis MFin 5535

a) číslo popisné nebo evidenční	b) číslo jednotky	c) stavba na parcele číslo	d) rok dokončení stavby	e) právní vztah	f) výměra zastavěné plochy stavby nebo podlahové plochy jednotky v m ²	g) právní důvody nároku na osvobození	h) poslední rok osvobození
<input type="text" value="2"/>	<input type="text" value="3"/>	<input type="text" value="251 / 2"/>	<input type="text" value="1942"/>	<input type="text" value="V"/>	<input type="text" value="84"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value="/"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value="/"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value="/"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

307 Zastavěná plocha staveb nebo podlahová plocha jednotek celkem v m² - uveďte součet výměr, a to i z příloh k tomuto listu

308 Účel užití stavby nebo jednotky či souhrnu staveb nebo jednotek, popis změn, důvody k uplatnění nároku na osvobození

Č. ř.	Daň ze staveb - výpočet daňové povinnosti	Poplatník	Měrná jedn.	Finanční úřad
309	Výměra podlahové plochy jednotky - vyplňte pouze u jednotek R až Z	84	m ²	
310	Koeficient 1,20 podle § 10 odst. 2 zákona - vyplňte pouze u jednotek R až Z	1,20		
311	Základ daně ze staveb - výměra zastavěné plochy stavby H až P nebo upravená podlahová plocha jednotky R až Z (zaokrouhlí se na celé m ² nahoru)	101	m ²	
312	Základní sazba daně podle § 11 odst. 1 zákona	1,00	Kč/m ²	
313	Počet nadzemních podlaží dalších - vyplňte pouze u staveb H až P			
314	Zvýšení základní sazby za další nadzemní podlaží podle § 11 odst. 2 zákona - vyplňte pouze u staveb H až P	0	Kč	
315	Koeficient podle § 11 odst. 3 a 4 zákona - vyplňte pouze u staveb H až O a jednotek R až Z	1,0		
316	Výsledná sazba daně (zaokrouhlí se na 2 desetinná místa)	5,00	Kč/m ²	
317	Daň ze staveb (zaokrouhlí se na celé Kč nahoru)	505,00	Kč	
318	Výměra podlahové plochy nebytového prostoru sloužícího v obytném domě k podnikání - vyplňte pouze u staveb H		m ²	
319	Zvýšení daně podle § 11 odst. 5 zákona (zaokrouhlí se na celé Kč nahoru) - vyplňte pouze u staveb H		Kč	
320	Poměr výměry podlahových ploch podle § 9 odst. 2 zákona (zaokrouhlí se na 2 desetinná místa) - vyplňte pouze u staveb H až P			
321	Výše nároku na osvobození podle § 9 zákona (zaokrouhlí se na 2 desetinná místa)		Kč	
322	Daňová povinnost (zaokrouhlí se na celé Kč nahoru)	505,00	Kč	
323	Místní koeficient podle § 12 zákona			
324	Výsledná daňová povinnost po úpravě místním koeficientem podle § 12 zákona		Kč	

Údaje k dani z nemovitostí

Vyčíslení změn vykázaných v dílčím nebo dodatečném daňovém přiznání

Č. ř.	Vyplňte pouze u dílčího nebo dodatečného daňového přiznání	Poplatník		Finanční úřad	
			Kč		Kč
401	Daň z pozemků z listů dílčího nebo dodatečného daňového přiznání součet údajů z řádků č. 222 nebo, při úpravě místním koeficientem, z řádků č. 224				
402	Daň z pozemků z listů dílčího nebo dodatečného daňového přiznání součet údajů z řádků č. 222 nebo, při úpravě místním koeficientem, z řádků č. 224				
403	Daňová povinnost z listů dílčího nebo dodatečného daňového přiznání součet řádků č. 401 a 402				

Celková daňová povinnost: řádné daňové přiznání, dílčí nebo dodatečné daňové přiznání po zohlednění vykázaných změn

Č. ř.	Výpočet celkové daňové povinnosti	Poplatník		Finanční úřad	
			Kč		Kč
404	Daň z pozemku celkem	2,00			
405	Daň ze staveb celkem	505,00			
406	Daň z nemovitosti celkem - součet řádků č. 404 a 405	507,00			

407 Zástupce poplatníka daně: zmocněný¹⁾ zákonný¹⁾ ustanovený¹⁾

408 Údaje o zástupci

a) příjmení

b) jméno

c) tituly

d) telefon

e) mobilní telefon

f) e-mail

409 Adresa pro doručování zástupci:

a) obec

b) PSČ

c) stát

d) část obce / ulice

e) číslo popisné / orientační

410 Za právnickou osobu je pověřen jednat:

a) příjmení

b) jméno

c) tituly

d) telefon

e) mobilní telefon

f) e-mail

PROHLAŠUJI, ŽE VŠECHNY MNOU UVEDENÉ ÚDAJE V TOMTO PŘIZNÁNÍ JSOU PRAVDIVÉ A ÚPLNÉ.

Otisk razítka právnické osoby

Podpis poplatníka daně / zástupce

Datum

den měsíc rok

411 Za právnickou osobu daňové přiznání podepsal: příjmení, jméno, tituly, funkce

Záznamy finančního úřadu o stanovení daně z nemovitostí

Rok	Daň z nemovitosti v Kč	Za finanční úřad vyměřil / dodatečně vyměřil			rozhodnutím*)
		dne	ke dni	podpis	

*) Rozumí se způsob vyměření daně, tj. dle § 46 odst. 5 zákona České národní rady č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků, ve znění pozdějších předpisů, § 13a zákona České národní rady č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, vyměření platebním výměrem nebo dodatečným platebním výměrem, hromadným předpisným seznamem anebo rozhodnutím o řádném nebo mimořádném opravném prostředku.

Obec Horné Semerovce v súlade s ustanovením § 6 odseku 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a ustanoveniami § 7 ods.4, 5 a 6, § 8 ods.2, § 12 ods.2 a 3, § 16 ods.2 a 3, § 17 ods.2,3,4 a 7, § 20 ods. 4, § 21 ods.2 a § 103 zákona č. 582/2004 Z.z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov

v y d á v a

VŠEOBECNE ZÁVAZNÉ NARIADENIE OBCE

O MIESTNYCH DANIACH

číslo : 1/2008

**o podmienkach určovania a vyberania miestnych daní na území obci
Horné Semerovce na rok 2009**

Č A S Ť I

Ú V O D N É U S T A N O V E N I E

§ 1

(1) Obecné zastupiteľstvo v Horných Semerovciach podľa §11 ods. 4 písm. d) zákona č.369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov r o z h o d l o, že v nadväznosti na § 98 zákona číslo 582/2004 Z.z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady z a v á d z a s účinnosťou od 1. januára 2009 :

daň z nehnuteľností

daň za psa

daň za užívanie verejného priestranstva

daň za nevýherné hracie prístroje

na kalendárny rok 2009, ktorý je zdaňovacím obdobím.

(2) Základné ustanovenia o zdaňovaní pozemkov, stavieb a bytov sú uvedené v druhej časti zákona č. 582/2004 Z.z. – o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady, ktoré upravujú daňovníka dane z nehnuteľností, predmet dane z nehnuteľností, základ dane z nehnuteľností, základné ročné sadzby dane z nehnuteľností ktoré môže obec týmto všeobecne záväzným nariadením zvýšiť alebo znížiť, oslobodenie vybraných druhov pozemkov a zníženie dane správcom dane, vznik a zánik daňovej povinnosti, povinnosť predkladania daňového priznania, vyrubenie dane a platenie dane.

(3) Základné ustanovenie o zdaňovaní psa,osobitného užívania verejného priestranstva, nevyherných hracích prístrojov sú uvedené v tretej a štvrtej časti zákona č. 582/2004 Z.z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady,ktoré upravujú daňovníka,predmet dane,základ dane,ročné sadzby dane,ktoré môže určiť obec týmto všeobecne záväzným nariadením určiť,oslobodenie a zníženie dane správcom dane,vznik a zánik daňovej povinnosti,povinnosť predkladania daňového priznania,vyberanie dane a platenie dane.

Č A S Ť II

DA Ň N E H N U T E Ľ N O S T Í

Č L Á N O K . I

DA Ň Z P O Z E M K O V

§ 2

Základ dane

(1) Základom dane pozemkov pre pozemky druhu orná pôda, chmelnice, vinice, ovocné sady a trvalé trávnaté porasty je hodnota pozemku bez porastov určená vynásobením výmery pozemkov v m² a hodnoty pôdy za 1 m² uvedenej v prílohe zákona č.582/2004 Z.z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady.

(2) Základom dane z pozemkov pre lesné pozemky, na ktorých sú hospodárske lesy, rybníky s chovom rýb a za ostatné hospodársky využívané vodné plochy je hodnota pozemku určená vynásobením výmery pozemkov v m² a hodnoty pozemku zistenej na 1 m² podľa zákona č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov a vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

(3) Základom dane z pozemkov pre pozemky druhu záhrada, zastavané plochy a nádvoria, stavebné pozemky a ostatné plochy je hodnota pozemku určená vynásobením výmery pozemkov v m² a hodnoty pozemkov za 1 m² uvedený v prílohe č.2 zákona 582/2004 o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady.

(4) Správca dane ustanovuje ,že hodnota pozemkov, ktorou sa násobí výmera pozemkov v m² pre pozemky uvedené v § 2 ods.1 tohto všeobecne záväzného nariadenia je na rok 2009 (§ 7 ods.4 zákona 582/2004 Z.z.)

	OP	TTP
KÚ Horné Semerovce	0,4530 eura / m²	0,0650 eura /m²

(5) Správca dane ustanovuje, že hodnota pozemkov, ktorou sa násobí výmera pozemkov v m² pre pozemky uvedené v § 2 ods. 3 tohto všeobecne záväzného nariadenia je na rok 2009 (§7 ods.4 zákona 582/2004 Z.z.)

KÚ Horné Semerovce	Zast.plochy,nádvoria záhrady,ost.plocha 1,3277 eura /m2	Stavebný pozemok 13,2775 eura /m2
--------------------	--	--

§ 3 Sadzba dane

(1) Ročná sadzba dane z pozemkov je pre všetky druhy pozemkov 0,25% zo základu dane.

(2) Ročná sadzba dane z pozemkov uvedená v § 3 ods. 1 tohto všeobecne záväzného nariadenia sa **v celej obci zvyšuje** (§ 8 ods. 2 zákona č.582/2004 Z.z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady) takto:

- za ornú pôdu ,chmeľnice,vinice,ovocné sady na **0,35% zo základu dane,**
- trvalé trávnaté pozemky na **0,35 % zo základu dane**
- lesné pozemky, na ktorých sú hospodárske lesy na **0,35% zo základu dane**

(3) Ročná sadzba dane z pozemkov uvedená v § 3 ods.1 tohto všeobecne záväzného nariadenia sa **v celej obci zvyšuje** podľa katastrálneho územia (§8 ods.2 zákona č.582/2004 Z.z.)takto:

	zastavané plochy a nádvoria ostatné plochy,záhrada	stavebný pozemok
V katastri Horné Semerovce	0, 45 %	0, 45 %

Č L Á N O K I I .

D A Ň Z O S T A V I E B

§ 4

(1) Ročná sadzba dane zo stavieb je 0,033 € za každý ajzačatý m2 zastavanej plochy.

(2) Ročná sadzba dane zo stavieb uvedená v § 4 ods. 1 tohto všeobecne záväzného nariadenia sa **v celej obci** (§ 12 ods.2 zákona č. 582/2004 Z.z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady) takto:

- a) **na 0,049 eura /m²** za stavby na bývanie a ostatné stavby tvoriace príslušenstvo hlavnej stavby
- b) **na 0,054 eura /m²** za stavby poľnohospodárske prvovýroby
- c) **na 0,199 eura/m²** za stavby rekreačných a záhradkárskych chát a domčekov na individuálnu rekreáciu.
- d) **na 0,232 eura / m²** za samostatne stojace garáže
- e) **na 0,331 eura/m²** za priemyselné stavby
- f) **na 0,547 eura/m²** za stavby na ostatnú podnikateľskú a zárobkovú činnosť,skladovanie a administratívu.
- g) **na 0,0165 eura/ m²** za ostatné stavby

(3) Ročná upravená sadzba dane uvedená v § 4 ods. 2 a 3 tohto všeobecne záväzného nariadenia **sa zvyšuje** pri viacpodlažných stavbách **o 0,033 €** za každý aj začatý m2 zastavanej plochy za každé ďalšie nadzemné podlažie okrem prvého nadzemného podlažia (§ 12 ods. 3 zákona 582/2004 Z.z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady).

Č L Á N O K III

DA Ň Z B Y T O V

§ 5

Sadzba dane

(1) Ročná sadzba dane z bytov je **0,033 €** za každý začatý m2 podlahovej plochy bytu a nebytového priestoru.

(2) Ročná sadzba dane z bytov uvedená v § 5 ods.1 tohto všeobecne záväzného nariadenia sa v **celej obci zvyšuje** (§ 16 ods. 2 zákona č.582/2004 Z.z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady) takto:

0,066 € za byt

0,099 € za nebytové priestory

Č L Á N O K IV

§ 6

Oslobodenie od dane a zníženie dane

(1) Správca dane ustanovuje,že poskytuje oslobodenie od dane **z pozemkov** (§ 17 ods. 2 zákona 582/2004 Z.z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné, stavebné odpady) na :

- pozemky užívané a slúžiace verejnej doprave

(2) Správca dane ustanovuje,že poskytuje oslobodenie od dane **zo stavieb** a oslobodenie od dane z bytov (§17 ods.3 zákona č.582/2004 Z.z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady) na:

- stavby alebo byty,ktorých využitie je obmedzené z dôvodu rozsiahlej rekonštrukcie, stavebnej uzávery alebo umiestnenia na podkopanom pozemku

(3) Správca dane ustanovuje,že poskytuje **zníženie dane z pozemkov** (§ 17 ods. 3 zákona č.582/2004 Z.z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady) ak tieto pozemky slúžia výhradne na ich osobnú potrebu takto:

a) 50 % z daňovej povinnosti na pozemky vo vlastníctve občanov

starším ako 70 rokov , ak tieto pozemky slúžia výhradne na ich osobnú potrebu

b) 50 % z daňovej povinnosti na pozemky vo vlastníctve občanov držiteľom ZŤP preukazov

(4) Správca dane ustanovuje ,že poskytuje **zniženie dane zo stavieb a bytov** (§17 ods. 3 zákona č.582/2004 Z.z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady) ak tieto slúžia výhradne na ich osobnú potrebu takto:

- a) 50 % z daňovej povinnosti na stavby vo vlastníctve občanov starším ako 70 rokov , ak tieto slúžia výhradne na ich vlastnú potrebu
- b) 50 % z daňovej povinnosti na stavby vo vlastníctve občanov držiteľom ZŤP preukazov

Č L Á N O K V

§7

Vyrubovanie dane

Správca dane ustanovuje,že daň nižšiu ako **3 eurá** nebude vyrubovať ani vyberať (§ 20 ods. 3 zákona č.582/2004 Z.z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady.)

Č L Á N O K. VI

§8

Platenie dane

(1) Vyrubená daň z nehnuteľností je splatná do 31.mája zdaňovacieho obdobia.

(2) Správca dane určuje platenie vyrubenej dane :
v štyroch rovnakých splátkach pričom

prvá splátka dane je splatná do 31.mája
druhá splátka je splatná do 31.júla
tretia splátka je splatná do 30. septembra
štvrtá splátka je splatná do 30. novembra

s možnosťou zaplatenia jednorázovo do 31.mája bežného roka, na ktorý sa daň vyrubuje.

Č A S Ť III

daň za psa

daň za užívanie verejného priestranstva

daň za nevýherné hracie prístroje

Článok VII

DAŇ ZA PSA

§ 10
Základ dane

(1) Počet psov starších ako 6 mesiacov vo vlastníctve alebo držaný fyzickou alebo právnickou osobou

§ 11
Oznamovacia povinnosť

Daňovník je povinný na finančné oddelenie mestského úradu:

- a) podať priznanie k dani za psa do 30 dní po dosiahnutí veku 6 mesiacov.
- b) uhynutie psa resp. jeho predaj je daňovník povinný nahlásiť mestskému úradu do 30 dní písomne odo dňa kedy táto skutočnosť nastala.

§ 12
Registračný štítok

(1) Registračný štítok slúži na evidenciu psa

(2) Daňovník po nahlásení psa obdrží registračný štítok, ktorým je povinný označiť svojho psa.

§ 13
Sadzba dane

- (1) Sadzba sa stanovuje na 1 kalendárny rok.
- (2) Sadzba dane za psa sa stanovuje vo výške **2 eura**
- (3) V prípade nadobudnutia psa v priebehu kalendárneho roka daňovníkovi sa vyrúbi alikvotná časť dane.

§ 14
Splatnosť dane

Daňovník je povinný v roku, v ktorom mu prvýkrát vznikla daňová povinnosť uhradiť daň do 30 dní odo dňa doručenia platobného výmeru. V nasledujúcich rokoch je daň splatná do 31. januára tohto zdaňovacieho obdobia **bez vyrubenia**. (§27 ods. 2 zákona č.582/2004 o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady)

Článok VIII.
DAŇ ZA OSOBITNÉ UŽÍVANIE VEREJNÉHO PRIESTRANSTVA

§ 16

Pojmy

(1) Daň za osobitné užívanie verejného priestranstva sa platí za umiestnenie zariadenia slúžiaceho na poskytovanie služieb, umiestnenia stavebného materiálu, predajného zariadenia, zariadenia cirkusu, lunaparku a iných atrakcií, umiestnenie skládky.

(2) Verejným priestranstvom pre účely tohto nariadenia sú najmä cesty, mosty, miestne komunikácie, chodníky, nezastavané plochy, trhovisko, parky, verejná zeleň, neplatené parkoviská, nezastavané stavebné pozemky vo vlastníctve obce a ostatné plochy, ktoré sú vo vlastníctve obce, okrem tých, ktoré sú vo vlastníctve fyzických a právnických osôb, alebo ku ktorým majú tieto osoby právo hospodárenia.

§ 17 Daňovník

Daňovníkom je právnická alebo fyzická osoba, ktorá užíva verejné priestranstvo na účely uvedené v §16 tohto nariadenia.

§ 18 Predmet dane

- (1) Predmetom dane je osobitné užívanie verejného priestranstva, ktorým sa rozumie:
- a) umiestnenie predajného zariadenia a zariadenia slúžiaceho na poskytovanie služieb.
 - b) umiestnenie zariadenia cirkusu, lunaparku a iných atrakcií.
 - c) zabratie verejného priestranstva pre účely príležitostného ambulatného predaja.
 - d) umiestnenie skládky stavebného materiálu a tuhého paliva.
 - e) umiestnenie veľkoobjemového kontajnera.
 - f) použitie verejného priestranstva pre stavebné účely/napr. postavenie lešenia a zariadenie staveniska/
 - g) umiestnenie prenosnej garáže.
 - h) krátkodobé využitie verejného priestranstva /napr. jarmoky, trhy a pod./.
 - i) umiestnenie skládky odpadu.

§ 19 Oslobodenie od dane

(1) Správca dane ustanovuje, že poskytuje oslobodenie od dane za osobitné užívanie verejného priestranstva (§39 zákona 582/2004 Z.z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady) takto:

a) za kultúrnu a športovú akciu usporiadanú na verejnom priestranstve bez vstupného, alebo akciu ktorej celý výťažok je určený na charitatívne a verejnoprospešné účely. V tomto prípade je usporiadateľ povinný tieto skutočnosti uviesť v žiadosti o povolenie akcie do troch dní a po ukončení akcie preukázať odvod výťažku na účet charitatívnej spoločnosti, resp. preukázať ako bolo s týmito prostriedkami naložené.

b) za predajné zariadenia a zariadenia určené na poskytovanie služieb, ak sa na ich umiestnenie na verejnom priestranstve vydalo stavebné povolenie, alebo kolaudačné rozhodnutie

c) za užívanie verejného priestranstva v súvislosti s realizáciou stavby v súlade s právoplatným stavebným povolením na základe povolenia Spoločného obecného úradu v Šahách a to maximálne na dobu 6 mesiacov odo dňa vydania povolenia na užívanie verejného priestranstva

d) za užívanie verejného priestranstva pri odstraňovaní porúch a havárií na technických zariadeniach inžinierskych sietí

e) ak právnická alebo fyzická osoba odstráni skládku do 48 hodín od jej založenia a verejné priestranstvo uvedie do pôvodného stavu.

§20 *Sadzby dane*

a) za umiestnenie zariadení(stôl, plachta, vozidlo)	0,85 eura /deň
b) za provizórne a prenosné garáže	19,90 eura / ročne
c) lunaparky, kolotoče, videoherne, strelnice, cirkusy	8,30 eura / denne
d) za ambulatný predaj	1,65 eura / deň

§ 21 **Splatnosť dane**

(1) Ak ide o užívanie verejného priestranstva na dobu neurčitú, daň na celý kalendárny rok je splatná v dvoch rovnomerných polročných splátkach a to do 31.3. a 30.9. príslušného roku.

(2) V prípade, že užívanie verejného priestranstva začne až v priebehu kalendárneho roka, zaplatí daňovník pomernú časť polročnej splátky do 15-ich dní od doručenia platobného výmeru.

(3) Ak ide o užívanie verejného priestranstva na dobu určitú dane za povolenú dobu užívania sú splatné ku dňu vzniku oprávnenia užívať verejné priestranstvo. Lehota splatnosti dane dodatočne vyrúbenej pri prekročení povolenej doby užívania verejného priestranstva je 5 dní odo dňa doručenia platobného výmeru.

§ 22 **Ohlasovacia a daňová povinnosť**

(1) Daňovník je povinný vopred nahlásiť Obci Horné Semerovce začatie užívania verejného priestranstva a požiadať o súhlas k tomuto užívaniu.

(2) Daňovník je oprávnený užívať verejné priestranstvo dňom uvedeným v povolení

obce o osobitnom užívaní verejného priestranstva. Týmto dňom daňovníkovi vzniká daňová povinnosť.

(3) Daňovník je povinný oznámiť obci, že užívanie verejného priestranstva bolo ukončené, zariadenie bolo odstránené a verejné priestranstvo bolo uvedené do pôvodného stavu. Dňom splnenia týchto povinností daňovníkovi zaniká daňová povinnosť.

Článok IX.

DAŇ ZA NEVÝHERNÉ HRACIE PRÍSTROJE

§ 35 /23

Daňová povinnosť

(1) Daň sa platí za umiestnenie elektronických prístrojov na počítačové hry, mechanické a elektronické prístroje ,automaty a iné zariadenia na zábavné hry, ktoré sa spúšťajú alebo prevádzkujú za odplatu, pričom tieto prístroje nevydávajú peňažnú výhru a sú prevádzkované v priestoroch verejnosti.

§ 36

Daňovník

Daňovníkom je fyzická alebo právnická osoba ktorá nevýherné hracie prístroje prevádzkuje.

§ 37

Sadzba dane

Sadzba dane je ročná vo výške **100 eura** za jeden nevýherný hrací prístroj.

§ 38

Oznamovacia povinnosť

(1) Daňovník je povinný písomne oznámiť správcovi do 30 dní vznik a zánik daňovej povinnosti. Daňová povinnosť vznikne umiestnením nevýherného hracieho prístroja v priestoroch prístupných pre verejnosť.

(2) Ak vznikne daňová povinnosť v priebehu roka, platí sa splatná časť ročnej dane od prvého dňa v mesiaci nasledujúcom po dni, keď vznikla daňová povinnosť. Za jednotlivé mesiace do konca kalendárneho roka sa platí 1/2 sadzby.

(3) Po písomnom oznámení o zániku správca dane vráti porernú časť zaplatenej dane.

§ 39

Spôsob identifikácie

Prevádzkovateľ je povinný označiť každý nevýherný hrací prístroj štítkom s uvedením týchto údajov:

- a/ názov firmy resp. meno prevádzkovateľa
- b/ adresa prevádzkovateľa
- c/ dátum umiestnenia a začatia prevádzkovania.

§ 40 Platenie dane

(1) V ďalších zdaňovacích obdobiach je daň za zdaňovacie obdobie splatná naraz **bez vyrubenia do 31.januára** tohto zdaňovacieho obdobia.

(2) Ak daňová povinnosť vznikne alebo zanikne v priebehu zdaňovacieho obdobia daňovník a správca postupuje podľa §30 ods. 2 a 3 tohto všeobecne záväzného nariadenia.

Č A S Ť I V .

Článok I. Záverečné ustanovenia

(1) Obecné zastupiteľstvo obce Horné Semerovce na tomto všeobecne záväznom nariadení o dani z nehnuteľností o dani za psa, o dani za osobitné užívanie verejného priestranstva a o dani za nevýherné hracie prístroje na rok 2009 uznesie dňa 10.12.2008.

(2) Všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť dňom 1.1.2009.

(3) Zrušuje sa VzN č. 1/2007 – o dani z nehnuteľností.

V Horných Semerovciach dňa 24.11.2008

Vyvesené dňa 24.11.2008.

Zoltán Komjáthy
starosta obce Horné Semerovce

