

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.