

**Právnická fakulta Masarykovy univerzity  
obor Veřejná správa  
Katedra finančního práva a národního hospodářství**

---



# **Možné změny daně z nemovitých věcí z pohledu obce**

**Bakalářská práce**

**Markéta Ambrožová**

**Brno 2019**



### **Čestné prohlášení**

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci na téma Možné změny daně z nemovitých věcí z pohledu obce zpracovala sama. Veškeré prameny a zdroje informací, které jsem použila k sepsání této práce, byly citovány v poznámkách pod čarou a jsou uvedeny v seznamu použitých pramenů a literatury.

V Brně 9. dubna 2019

.....

Markéta Ambrožová



## **Poděkování**

Děkuji vedoucí mé bakalářské práce JUDr. Daně Šramkové, Ph.D., MBA za přínosné rady, připomínky a pomoc při vedení bakalářské práce a všem, kteří mě podporovali po celou dobu studia.



### **Abstrakt**

Bakalářská práce se zabývá daní z nemovitých věcí zejména z pohledu obcí a jejich rozpočtů. Popisuje místo daně z nemovitých věcí v daňové soustavě České republiky a její zařazení mezi místní daně. Analyzuje současnou právní úpravu z hlediska jednotlivých konstrukčních prvků daně a vyhodnocuje její pozitivní a negativní stránky. Následně analyzuje možné změny v právní úpravě daně z nemovitých věcí, které bývají diskutovány, porovnává jejich výhody a nevýhody s úpravou de lege lata a snaží se zhodnotit prospěšnost navrhovaných změn pro obce.

### **Klíčová slova**

daň, nemovitě věci, obec, rozpočet, příjmy, výnos

### **Abstract**

The bachelor's thesis deals with the immovable property tax especially from the municipalities' budgets point of view. It describes position of the immovable property tax in tax system of the Czech republic and its classification in local taxes. It analyses current legislation in terms of particular structural tax elements and evaluates its positive and negative aspects. Afterwards it analyses possible changes in the immovable property tax legislation, that are often discussed, compares their advantages and disadvantages with legislation de lege lata and makes effort to evaluate beneficial effect of the proposed changes for the municipalities.

### **Key words**

tax, immovable property, municipality, budget, income, revenue

## Obsah

Seznam tabulek .....	9
Úvod.....	10
1. Daň z nemovitých věcí v kontextu daňové teorie .....	12
1.1. Vymezení základních pojmů.....	12
1.2 Ústavní zakotvení daní.....	13
1.3 Finanční autonomie obcí .....	14
2. Charakteristika daně z nemovitých věcí v ČR.....	16
2.1. Zařazení daně z nemovitých věcí v daňovém systému ČR.....	16
2.2. Konstrukční prvky daně z nemovitých věcí.....	17
2.2.1. Předmět, subjekt, základ a sazba daně .....	17
2.2.2. Korekční prvky.....	23
2.2.3. Další konstrukční prvky .....	28
2.3. Stručný historický vývoj daně z nemovitých věcí od roku 1993 .....	29
2.4. Zhodnocení současné právní úpravy .....	33
3. Analýza a zhodnocení navrhovaných změn daně z nemovitých věcí .....	35
3.1. Přechod na hodnotový základ daně z nemovitých věcí .....	35
3.2. Možnosti lepšího využití stávající právní úpravy .....	38
3.3 Stanovení sazeb daně z nemovitých věcí obcemi .....	39
3.4. Obce správci daně z nemovitých věcí.....	41
3.5. Shrnutí k navrhovaným změnám .....	42
Závěr .....	44
Literatura a další použité zdroje.....	46



## Seznam tabulek

Tab. č. 1: Podíl daně z nemovitých věcí (DNV) na celkových a daňových příjmech obce Vídeň a města Nového Města na Moravě dle schváleného rozpočtu na rok 2019.....28

Tab. č. 2: Vývoj průměrných cen zemědělských pozemků přiřazených katastrálním územím obce Vídeň a města Nového Města na Moravě vyhláškou MZe.....32

Tab. č. 3: Možnosti zvýšení výnosu daně z nemovitých věcí při zavedení místního koeficientu pro obec Vídeň a město Nové Město na Moravě.....39

## Úvod

Daň z nemovitých věcí jako součást širšího okruhu místních daní by měla sloužit k podpoře finanční autonomie obecních samospráv. Její nízký výnos je však důvodem, proč mezi příjmy místních rozpočtů hraje pouze vedlejší roli, a je rovněž argumentem často zpochybňujícím její vlastní existenci v českém daňovém systému. Tyto liberální ideje jistě podporuje i současný stav národního hospodářství, které se nachází ve vrcholových fázích ekonomického cyklu, což se promítá i do příjmů obcí ze sdílených daní. Domnívám se však, že by bylo vhodné se zamyslet nad situací budoucí, kdy zpomalení či úplné zastavení růstu ekonomiky ovlivní i daňové příjmy obcí. Práce tedy bude vycházet z předpokladu, že obecní samosprávy mají zájem na zvýšení výnosu daně z nemovitých věcí a vidí v něm příležitost, jak mohou své příjmy samy aktivně ovlivnit.

Cílem práce je zhodnotit možné změny v právní úpravě, které bývají v souvislosti s daní z nemovitých věcí nejčastěji diskutovány. Patří k nim zejména doporučený přechod na zdanění nemovitých věcí ad valorem či předání pravomoci ke stanovení sazeb daně do rukou obcí. Bude nastíněna i možnost přechodu správy daně z finančních úřadů na úřady obecní.

V první části práce budou analyzovány konstrukční prvky daně z nemovitých věcí podle úpravy de lege lata s důrazem na ty prvky, které mají největší vliv na výši výnosu daně. Výhody a nevýhody navrhovaných změn pak budou zhodnoceny v porovnání se současnou právní úpravou a možnostmi jejího využití, přičemž vedle právního a ekonomického pohledu budu brát zřetel i na administrativní náročnost navrhovaných změn a jejich sociální a politické aspekty.

Při zpracování tématu budu vycházet kromě nezbytné práce s právními normami zejména z odborné literatury. Problematice daňového práva se věnuje velké množství publikací, zúžením zájmu na daň z nemovitých věcí však dochází, i vzhledem k jejímu okrajovému postavení v soustavě daní, k omezení škály dostupných pramenů. Mezi autory odborných publikací je nutno zmínit alespoň doc. JUDr. Ing. Michala Radvana, Ph.D., který se dané problematice dlouhodobě intenzivně věnuje. Pro větší názornost budou některé instituty předvedeny na případech dvou obcí Kraje Vysočina, konkrétně obce Vídeň a města Nového Města na Moravě. Mám rovněž možnost čerpat z poznatků, které mi přináší praxe správce

daně z nemovitých věcí na žďárském územním pracovišti Finančního úřadu pro Kraj Vysočina, a z minulého působení v zastupitelstvu obce.

## 1. Daň z nemovitých věcí v kontextu daňové teorie

Kapitola uvádí do daňové teorie, vymezuje základní pojmy, které budou používány v dalším průběhu práce, a pojednává rovněž o základním ústavněprávním zakotvení zavádění a výběru daní. Zmíněn je i ústavní rámec finančního základu územně samosprávných celků.

### 1.1. Vymezení základních pojmů

Odpověď na základní a na první pohled jednoduchou otázku „Co je to *daň*?“ není jednoznačná. Protože daně jsou pojmem multioborovým, odpoví na ni jinak právník, jinak ekonom, politik. Je zapotřebí zdůraznit, že český právní řád nezná legální definici pojmu daň. Zákon č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „daňový řád“) obsahuje v § 2 pouze taxativní výčet plnění, která jsou za daň považována. Daní se podle něj rozumí:

- a) peněžité plnění, které zákon označuje jako daň, clo nebo poplatek,
- b) peněžité plnění, pokud zákon stanoví, že se při jeho správě postupuje podle daňového řádu
- c) peněžité plnění v rámci dělené správy

Finanční teorie se však ustálila na názoru, že daní rozumíme povinnou, zákonem předem sazbou stanovenou částku, kterou se víceméně pravidelně odčerpává na nenávratném principu část nominálního důchodu ekonomického subjektu ve prospěch veřejného peněžního fondu bez poskytnutí ekvivalentního protiplnění.<sup>1</sup>

Rozdíl mezi daní a clem poměrně dostatečně vymezuje předmět, který je výběrem cla zatížen. *Clo* je totiž povinná platba sui generis vybíraná v přímé souvislosti s přechodem zboží přes státní hranici.<sup>2</sup>

Hlavní odlišnost mezi daní a poplatkem teorie vymezuje zejména faktorem ne/ekvivalentnosti. Zatímco u daní nemůže poplatník očekávat ze strany správce či příjemce daně žádnou konkrétní protihodnotu, *poplatky* by měly být inkasovány za určité protiplnění. Tím můžeme rozumět poskytnutí služby nebo zákonem

<sup>1</sup> viz např. RADVAN, Michal. *Daně a správa daní*. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2015, s. 8.

<sup>2</sup> viz např. ŠRAMKOVÁ, Dana. *Celní právo – CLO. Pojem a historie* [online]. Prezentace k přednášce předmětu BF504Zk Celní správa a nepřímé daně. Brno: Právnická fakulta Masarykovy univerzity, [cit. 20. 12. 2018] prezentace k přednášce předmětu BF504Zk Celní správa a nepřímé daně

stanovené úkony orgánů, např. vydání povolení. U daní se poplatník musí spokojit s neekvivalentním plněním z oboru veřejných statků, k jejichž zabezpečování výběr daní slouží.

Další odlišnost termínů daň a poplatků spočívá v ne/pravidelnosti placení. Většina daní je vybírána v pravidelných cyklech. To se týká i daně z nemovitých věcí. Naopak u poplatků hovoříme nejčastěji o nahodilém výběru, který souvisí s aktuálními potřebami poplatníka. Placení poplatků ad hoc je typické pro poplatky soudní a správní, u místních dochází v tomto ohledu častěji ke stírání ostré hranice mezi poplatkem a daní, neboť některé z nich jsou placeny pravidelně (např. poplatek ze psů či za provoz systému shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů).

Obdobně jako není legislativně vymezen pojem daň, neexistuje v právním řádu ani definice termínu *místní daň*. Ten může být vnímán široce či úžeji s užitím různých kritérií. U všech přístupů je kladen důraz na rozpočtové určení takové daně. Její výnos má být (výlučně) zdrojem místních rozpočtů, ať už pojatých obecně jako rozpočty územně samosprávných celků či specificky jako rozpočty obecní. V nutnosti aplikace dalších kritérií, která by místní daně měla splňovat, se již autoři rozcházejí, nicméně je často uplatňován požadavek vlivu obce na výši výnosu takové daně. Tento vliv se může projevit např. oprávněním obce rozhodovat o zavedení daně, jejím základu, sazbě, či korekčních prvcích. Podrobněji definice místních daní zpracovává Radvan.<sup>3</sup>

## 1.2 Ústavní zakotvení daní

Požadavek stanovení daně zákonem vyplývá z Listiny základních práv a svobod.<sup>4</sup> Nejvyšší právní síla tohoto předpisu jako součásti ústavního pořádku ČR zajišťuje, že ani správci daně, ať už jimi jsou např. orgány finanční správy nebo obce, ani ty orgány, kterým je výnos daně určen, nemohou samy o sobě rozhodovat o zavedení či výši daní. K tomu je vždy zapotřebí zákonného zmocnění, které poskytne mantinely pro úpravu, v případě obcí obecně závaznou vyhláškou. Ústavodárce tak zde poskytuje ochranu základnímu lidskému právu vlastnit majetek, které provazuje s povinností státních a jiných veřejnoprávních orgánů zdržet se takového

<sup>3</sup> např.: RADVAN, Michal. *Místní daně*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s., 2012, s. 15-17.

<sup>4</sup> článek 11 odst. 5 Listiny základních práv a svobod

jednání, které by zakládalo subjektům daňovou povinnost nepodloženou zákonem. Má jistě chránit i vlastnost daňověprávních norem spočívající v jejich předvídatelnosti pro subjekty. Podmínka ukládání daní v mezích zákona se nevztahuje pouze na daně sensu stricto (tedy těch, které zákon výslovně označuje jako „daně“), z její působnosti nelze vyjmout ani poplatky, včetně těch místních. Vedle principu „nullum tributum sine lege“ by se ukládání daní mělo řídit i dalšími zásadami, z nichž můžeme zmínit především zásadu daňové spravedlnosti v horizontální i vertikální rovině, zásadu jednoznačnosti, únosnosti či vyloučení duplicity zdanění tak, jak je popisuje např. Mrkývka<sup>5</sup> či Tomášková.<sup>6</sup>

### 1.3 Finanční autonomie obcí

Vedle základních lidských práv je ústavně zaručeno i právo na samosprávu, konkrétně územní. Článek 99 Ústavy<sup>7</sup> říká, že Česká republika se člení na obce, které jsou základními územními samosprávnými celky, a kraje, které jsou vyššími územně samosprávnými celky. Obec je vždy součástí kraje. Oběma typům je dáno článkem 100 Ústavy právo na samosprávu. Definice v tomtéž článku stanovuje, že obce a kraje jsou územními společenstvími občanů, a určuje tak dva ze tří prvků fungování územní samosprávy. Prvním je tedy osobní základ tvořený občany obce/kraje, jimž z „členství“ v těchto korporacích vyplývá mimo jiné i právo podílet se na jejich správě. Druhý prvek tvoří územní základ. Každá část území České republiky je součástí území některé obce, obec má jedno nebo více katastrálních území.<sup>8</sup> Drobná výjimka je pak dána pouze zvláštním režimem čtyř vojenských újezdů.

Třetím pilířem, bez kterého by územní samospráva nemohla fungovat, je finanční, ekonomický či majetkový základ. I ten je zaručen na ústavní úrovni, kde je článkem 101 dána obcím a krajům možnost mít vlastní majetek a hospodařit podle vlastního rozpočtu. Finanční autonomie obcí je podpořena vedle Ústavy ČR

---

<sup>5</sup> MRKÝVKA, P. Berní právo. In: MRKÝVKA, Petr a kol. *Finanční právo a finanční správa. 2. díl*. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2004, s. 24 - 25.

<sup>6</sup> TOMÁŠKOVÁ, Eva, PAŘÍZKOVÁ, Ivana. *Veřejné finance – ekonomické souvislosti*. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2015, s.67 – 68.

<sup>7</sup> Ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Ústava“)

<sup>8</sup> § 18 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů

rovněž Evropskou chartou územní samosprávy.<sup>9</sup> Ta mimo jiné dává místním společenstvím právo na přiměřené vlastní finanční zdroje, se kterými mohou volně nakládat, stanoví také, že alespoň část těchto zdrojů pochází z místních daní, jejichž sazbu mohou samosprávy v mezích zákona stanovit. Klade rovněž důraz na to, aby finanční zdroje místních společenství byly úměrné odpovědnosti jim stanovené a dostatečně různorodé a pružné tak, aby neustále odpovídaly skutečnému vývoji nákladů na plnění úkolů společenství. Vedle toho požaduje, aby přidělování přerozdělovaných zdrojů bylo s místními společenstvími vhodně konzultováno.

Ústavní rámec finanční autonomie obcí je pak dále rozpracován v předpisech nižší právní síly, zejména pak v zákoně o obcích<sup>10</sup> a zákoně o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů.<sup>11</sup>

Zaměříme-li se na rozpočty obcí, slouží k naplnění jejich příjmové stránky z převážné části příjmy daňové. V jejich složení však můžeme pozorovat značnou nerovnováhu mezi příjmy, jejichž výnos mohou obce nějakým způsobem ovlivnit, a daňovými příjmy ze sdílených daní, u kterých je podíl jednotlivých obcí na jejich výnosu dán zákonem.<sup>12</sup> V současné době tak převážnou většinu daňových příjmů tvoří podíl obcí na dani z přidané hodnoty následovaný podílem na daních z příjmů, a to v neprospěch místních daní. K těm, které může ovlivnit zastupitelstvo obce, lze nyní zařadit pouze místní poplatky a daň z nemovitých věcí. Vzhledem k nízkým výnosům těchto daní je na místě označit finanční autonomii obcí v České republice za velmi omezenou.

---

<sup>9</sup> Evropská charta územní samosprávy je mezinárodní smlouva, pro Českou republiku platná od 1. září 1999, ve Sbírce zákonů uveřejněna pod číslem 181/1999.

<sup>10</sup> zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů

<sup>11</sup> zákon č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů, ve znění pozdějších předpisů

<sup>12</sup> zákon č. 243/2000 Sb., o rozpočtovém určení výnosů některých daní územním samosprávným celkům a některým státním fondům (zákon o rozpočtovém určení daní), ve znění pozdějších předpisů

## 2. Charakteristika daně z nemovitých věcí v ČR

Následující kapitola charakterizuje daň z nemovitých věcí z hlediska jejího místa v daňovém systému České republiky, stručně pojednává o historickém vývoji a popisuje konstrukční prvky daně v platné právní úpravě. Výrazněji se zaměřuje na ty konstrukční prvky, které mají větší význam pro obce jako výlučné beneficianty daně, a následně pak shrnuje pozitivní i negativní stránky úpravy daně z nemovitých věcí de lege lata.

### 2.1. Zařazení daně z nemovitých věcí v daňovém systému ČR

*„Daňovým systémem se rozumí souhrn daní a poplatků, jakož i dalších veřejnoprávních úhrad daňového charakteru, které jsou příjmem veřejných peněžních fondů.“*<sup>13</sup> Jeho součástí jsou vedle daní sensu stricto rovněž místní, soudní, správní a některé zvláštní poplatky, cla, odvody a pojistné.

V tomto systému je každá daň charakterizována tzv. konstrukčními prvky. Za ty lze označit takové faktory, které daň specifikují, zařazují v soustavě k daním obdobným a odlišují ji od daní ostatních. Daňová teorie používá tyto konstrukční prvky:

*subjekt daně, předmět daně, základ daně, sazba daně, korekční prvky, rozpočtové určení, správce daně a podmínky placení daně.*

Ke klasifikaci daní lze použít jak některé z těchto konstrukčních prvků, tak i další různorodá kritéria. Nejčastěji uváděným a pro další postup v této práci relevantním tříděním daní je rozlišení:

- podle předmětu daně – na daně důchodové, majetkové, transferové, obrátové, spotřební atd.
- podle dopadu daně – na daně přímé a nepřímé
- podle způsobu placení daně – na daně vybírané srážkou a daně vybírané na základě příznání k dani
- podle respektování osobní situace poplatníka – na daně subjektové (in personam) a daně objektové (in rem)
- podle stanovení daně vzhledem k základu daně – na daně jednotkové a hodnotové (ad valorem)

---

<sup>13</sup> RADVAN, Michal. *Daně a správa daní*. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2015, s. 23.



Daň z nemovitých věcí lze jednoznačně zařadit mezi daně sensu stricto, což vyplývá ze zákonného označení. Stejně jednoznačné je bližší zařazení mezi daně přímé, neboť se jedná o daň adresnou, přímo vyměřenou poplatníkovi, který zná její přesnou hodnotu. Tu ostatně sám vypočítává na základě zásady autoaplikační v daňovém přiznání. Z hlediska předmětu daně jde o daň majetkovou, neboť je vázána na vlastnictví nemovitých věcí, resp. v některých případech na jejich nájem. Daň z nemovitých věcí v současné úpravě obecně nerespektuje důchodovou situaci poplatníka, a lze ji tedy označit za daň in rem, drobná specifika jsou dána pouze v rovině korekčních prvků v podobě možnosti osvobození některých subjektů. Ke stanovení daně se převážně používá jednotkového způsobu, kdy základem daně je obecně výměra pozemku či zastavěné plochy stavby, u zemědělských a lesních pozemků se však uplatňují prvky ad valorem, neboť je zde počítáno i s průměrnou cenou pozemku.

## **2.2. Konstrukční prvky daně z nemovitých věcí**

### **2.2.1. Předmět, subjekt, základ a sazba daně**

Předmětem daně obecně rozumíme ty skutečnosti, které podléhají daňové povinnosti. Nemovité věci jako *předmět daně* z nemovitých věcí jsou obecně definovány v občanském zákoníku<sup>14</sup> jako pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li zákon, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá. Rekodifikací soukromého práva došlo ke změně vnímání staveb. Ty již obecně nejsou chápány jako samostatné nemovité věci, ale jako součásti pozemku.<sup>15</sup> Důležitou podmínkou takového pojetí staveb je shoda v osobě vlastníka pozemku a stavby. V opačném případě fungují i nadále stavba a pozemek v odděleném režimu.

---

<sup>14</sup> § 498 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

<sup>15</sup> § 506 stanoví, že součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech. Není-li podzemní stavba nemovitou věcí, je součástí pozemku, i když zasahuje pod jiný pozemek.

Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „zákon o dani z nemovitých věcí“) pro účely vymezení předmětu daně tuto obecnou definici do značné míry specifikuje. Daň z nemovitých věcí je konstruována vlastně jako dvě daně v jedné – tvoří ji daň z pozemků a daň ze staveb a jednotek. Přestože soukromoprávní pojetí vnímá stavbu jako součást pozemku, pro daňové účely jsou to dva relativně oddělené předměty.

Předmětem daně z pozemků jsou tedy pozemky na území České republiky evidované v katastru nemovitostí, ovšem dále je jejich okruh zúžen negativním vymezením pozemků, které předmětem daně nejsou. Jedná se o pozemky lesní, na nichž se nacházejí lesy ochranné a lesy zvláštního určení, vodní plochy s výjimkou rybníků sloužících k intenzivnímu a průmyslovému chovu ryb a pozemky určené pro obranu České republiky. Dále jsou vyjmuty pozemky zastavěné zdanitelnými stavbami (v rozsahu zastavěné plochy těchto staveb tak nedochází ke dvojímu zdanění též části zemského povrchu) a pozemky, jež jsou součástí zdanitelných jednotek v budovách bytových domů (jejich zdanění je ošetřeno při výpočtu upravené podlahové plochy jako základu daně z jednotek, viz níže).

Oproti pozemkům je předmět daně ze staveb a jednotek vymezen pozitivně. Zdaňují se dokončené nebo užívané stavby a jednotky (nebo jejich části) nacházející se na území České republiky. Stavbou se rozumí jednak budovy podle katastrálního zákona,<sup>16</sup> jednak inženýrské stavby uvedené v příloze zákona o dani z nemovitých věcí, jakými jsou např. věže a věžové zásobníky pro hornictví, chemický a ostatní průmysl, vysoké pece, komíny pro energetiku nebo věže pro vysílání apod. Z logiky věci pak dani nepodléhají stavby, v nichž se nacházejí zdanitelné jednotky.

Daň z nemovitých věcí řadíme mezi daně přímé, *subjektem daně* je poplatník, tj. „osoba, kterou stihá povinnost podat přiznání k dani z nemovitých věcí a daň ve stanovených termínech platit.“<sup>17</sup> Poplatníkem daně z nemovitých věcí je v naprosté většině případů její vlastník. Nový občanský zákoník zavedl možnost vložit nemovité věci do fondů, v tomto případě je pak poplatníkem příslušný fond

---

<sup>16</sup> § 2 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů vymezuje budovu jako nadzemní stavbu spojenou se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.

<sup>17</sup> NOVOTNÁ, Monika a KOUBOVSKÝ, Petr. *Zákon o dani z nemovitých věcí. Komentář*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s.11.

svěřenský, podílový nebo obhospodařovaný penzijní společností. U nemovitých věcí ve vlastnictví ČR jsou poplatníkem většinou různé státní organizace příslušné hospodařit s majetkem státu. Zde je však nutno zmínit, že tyto nemovité věci jsou od daně velmi často osvobozeny bez povinnosti uplatnit osvobození v přiznání, tudíž do správy daně vůbec nevstupují. V některých případech může být poplatníkem i nájemce nebo pachtýř nemovité věci. Jedná se o situace, kdy je s nemovitou věcí příslušný hospodařit Státní pozemkový úřad nebo Správa státních hmotných rezerv nebo tyto byly převedeny na základě rozhodnutí o privatizaci na Ministerstvo financí.

Speciálně u pozemků je pak okruh možných poplatníků rozšířen ještě o stavebníka v případě pozemku zatíženého právem stavby, uživatele v případě, že vlastník pozemku není znám, a nájemce či pachtýře v případě pozemku evidovaného v katastru nemovitostí zjednodušeným způsobem. U posledních dvou případů je však nutno uvést, že četnost jejich výskytu se snižuje, a to v návaznosti na činnost katastrálních úřadů spočívající jednak v provádění digitalizace, kdy je nahrazována zjednodušená evidence, jednak v řešení situací, kdy jsou na listu vlastnictví stále zapsány například osoby, které již několik desítek let nežijí.

Z procesního hlediska je důležité uvést, kdy poplatnictví vzniká. Rozhodným pro počátek poplatnictví podle kteréhokoliv z výše uvedených titulů je stav k 1. lednu daného zdaňovacího období a nepřihlíží se ke změnám, které nastanou v jeho průběhu. Zákon pamatuje i na úpravu situací, kdy ke změně vlastnictví dojde před 1. lednem, např. je podán návrh na vklad vlastnického práva podle kupní smlouvy na katastr nemovitostí, ale ten o něm rozhodne až po 1. lednu. Poplatníkem se stává již nový vlastník, ale je mu poskytnuta prodloužená lhůta pro podání přiznání.

Prvkem, který výrazně ovlivňuje celkovou konstrukci daně i její následný výnos, je **základ daně**. Jedná se o konkretizaci předmětu daně, ze kterého je pak daň vyměřena. Stanovení základu daně probíhá u jednotlivých předmětů daně rozdílným způsobem. Obecně k němu lze použít dvou základních metod, případně jejich modifikací. První metodou je jednotkový způsob stanovení, kdy základem daně je výměra nemovité věci v m<sup>2</sup>. Druhou metodou je valorický způsob, kdy základ daně vychází z hodnoty nemovité věci. Zde pak existuje poměrně široká

škála možností, jak tuto hodnotu zjistit. Každý z těchto způsobů má svá pozitiva i negativa, o kterých bude blíže pojednáno v následujících kapitolách.

U zdanitelných staveb je základem daně výměra zastavěné plochy v m<sup>2</sup>, definované za pomoci odkazu na stavební zákon.<sup>18</sup> Jde zde tedy o stanovení základu daně jednotkovým způsobem. Podobná situace nastává též u zdanitelných jednotek, kde základem daně je tzv. upravená podlahová plocha, tedy podlahová plocha jednotky v m<sup>2</sup> vynásobená koeficientem 1,22 nebo 1,20 v závislosti na spoluvlastnictví pozemků užívaných společně s jednotkou.

Jednotkový systém stanovení základu daně je použit vedle staveb a jednotek rovněž u téměř všech předmětů daně z pozemků. Základem daně je zde skutečná výměra pozemku v m<sup>2</sup> zjištěná k 1. lednu zdaňovacího období. Na problematiku skutečnosti výměry upozorňuje např. Novotná a Koubovský. *„Pokud by např. v rámci pozemkových úprav a digitalizace katastrálních map došlo ke zjištění, že faktická výměra pozemku se liší od výměry evidované v katastru nemovitostí, je pro daň z pozemků rozhodující okamžik faktického zjištění skutečné výměry zdanitelného pozemku, nikoli až okamžik opravy v katastru nemovitostí.“*<sup>19</sup> V praxi se však takové případy vyskytují zcela ojediněle. U pozemků orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad, ovocných sadů a trvalých travních porostů (dále také jen „zemědělské pozemky“) má zákonodárce snahu použít ke stanovení základu daně systém ad valorem. Jako základ daně je u nich označena cena půdy zjištěná násobením skutečné výměry pozemku v m<sup>2</sup> průměrnou cenou půdy stanovenou na 1 m<sup>2</sup> ve vyhlášce vydané na základě zmocnění v § 17 zákona o dani z nemovitých věcí.<sup>20</sup> Do jisté míry obdobná situace nastává u pozemků hospodářských lesů a rybníků s intenzivním a průmyslovým chovem ryb (dále též jen „lesy“ a „rybníky“). Zde

---

<sup>18</sup> § 2 odst. 7 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů definuje zastavěnou plochu jako plochu ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího lince obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů polooodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími lici svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny. Pro účely zákona o dani z nemovitých věcí je ale rozhodnou pouze nadzemní část stavby.

<sup>19</sup> NOVOTNÁ, Monika a KOUBOVSKÝ, Petr. *Zákon o dani z nemovitých věcí. Komentář*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s.29.

<sup>20</sup> V současné době se jedná o vyhlášku č. 298/2014 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků, ve znění pozdějších předpisů.

má poplatník na výběr, zda jako základ daně zvolí cenu pozemku zjištěnou podle platných cenových předpisů k 1. lednu zdaňovacího období nebo součin skutečné výměry pozemku v m<sup>2</sup> a částky 3,80 Kč. Nevýhodou první varianty je větší administrativní náročnost, neboť zjištěnou cenu je zapotřebí každoročně aktualizovat v daňovém přiznání. U varianty druhé již fakticky nelze hovořit o valorickém určení základu daně, neboť takto zjištěný základ daně vůbec nereflektuje hodnotu jednotlivých pozemků, dokonce ani nerozlišuje mezi jednotlivými katastrálními územími. Přinejmenším diskutabilní je rovněž označení stanovení základu daně za valorické u pozemků zemědělských, jelikož cena pozemku takto určená také dostatečně neodráží jeho skutečnou (tržní) hodnotu. Vychází z úředně zjištěné kvality zemědělského pozemku, tzv. bonity, označené bonitovanými půdně ekologickými jednotkami (BPEJ). BPEJ vyjadřuje pětimístným číselným kódem hlavní půdní a klimatické podmínky mající vliv na produkční schopnost zemědělské půdy a její ekonomické ohodnocení.<sup>21</sup>

Podobně jako u základu daně je i stanovení *sazby daně* z nemovitých věcí kombinací dvou různých způsobů. Sazba daně může být pevná nebo poměrná (procentní). Procentní, v podmínkách ČR konkrétně procentní lineární sazba je použita u těch předmětů daně, kde základ je stanoven valoricky v peněžních jednotkách, tj. zemědělských pozemků, lesů a rybníků. Její výše se u jednotlivých druhů pozemků liší. Činí 0,75 % u pozemků orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad, ovocných sadů. V ostatních případech, tedy u pozemků trvalých travních porostů, lesů a rybníků je sazba pouze 0,25 %.

Naopak tam, kde je základ daně určen jednotkově v m<sup>2</sup>, se používá sazba daně pevná, stanovená v Kč. Děje se tak jednak u všech typů staveb a jednotek, jednak i všech zbývajících předmětů daně z pozemků. Výše sazby se však u jednotlivých druhů nemovitých věcí liší. Nejvyšší sazbou jsou zatíženy stavby a jednotky pro podnikatelskou činnost. Základní sazba u nich činí 10 Kč/m<sup>2</sup> zastavěné nebo upravené podlahové plochy, zvýhodněné jsou stavby a jednotky pro zemědělskou prvovýrobu, lesní a vodní hospodářství, které zatěžuje sazba 2 Kč/m<sup>2</sup>.

---

<sup>21</sup> § 8 odst. 4 zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů

Zpevněným plochám pozemků užívaných k podnikání nebo v souvislosti s ním<sup>22</sup> zákon přiřazuje sazbu daně v poloviční výši oproti stavbám, tedy 5, resp. 1 Kč/m<sup>2</sup>. Nejčastěji zdaňovaným druhem staveb a jednotek jsou budovy obytných domů, ostatní budovy tvořící příslušenství k budovám obytných domů a jednotky určené pro bydlení (byty), u nichž základní sazba daně činí 2 Kč/m<sup>2</sup> zastavěné či upravené podlahové plochy. U příslušenství k obytným domům se daň počítá pouze z výměry přesahující 16 m<sup>2</sup> zastavěné plochy. Pokud je však rodinný dům užíván k rekreaci nebo se jedná přímo o stavbu určenou k rekreaci, sazba se zvyšuje na 6 Kč/m<sup>2</sup>, u příslušenství zůstává nezměněna. Sazbu pro příslušenství však nelze použít pro garáže vystavěné odděleně od budov obytných domů a u zdanitelné jednotky, jejíž převažující část podlahové plochy je užívána jako garáž. Tyto nemovité věci mají určenou speciální sazbu daně ve výši 8 Kč/m<sup>2</sup> zastavěné, resp. upravené podlahové plochy. Ostatní stavby, které nelze zařadit k některé z výše uvedených kategorií jsou zdaňovány základní sazbou 6 Kč/m<sup>2</sup>, ostatní jednotky pak 2 Kč/m<sup>2</sup>. Základní sazba daně u stavebních pozemků činí 2 Kč/m<sup>2</sup>, přičemž za stavební je považován zdanitelnou stavbou nezastavěný pozemek určený k zastavění zdanitelnou stavbou, která byla ohlášena nebo na kterou bylo vydáno stavební povolení nebo společné povolení, kterým se stavba umísťuje a povoluje nebo která bude prováděna na základě certifikátu autorizovaného inspektora anebo na základě veřejnoprávní smlouvy, a to v rozsahu výměry pozemku v m<sup>2</sup> odpovídající zastavěné ploše nadzemní části zdanitelné stavby.<sup>23</sup> Nezastavěné části pozemků druhu zastavěná plocha a nádvoří a ostatní plochy pak podléhají základní sazbě 0,20 Kč/m<sup>2</sup>.

Pro přiřazení správné sazby k předmětům daně ze staveb je nutno zjistit, zda převažující část podlahové plochy nadzemní části je či není užívána k podnikání. Pokud by tomu tak bylo, musí poplatník použít sazbu pro podnikatelské stavby, i kdyby byla stavba evidována jako stavba k bydlení, rekreaci, garáž či jiná stavba. Obdobně je tomu (s výjimkami) i u staveb zařazených v obchodním majetku podnikatele bez ohledu na jejich využití.

---

<sup>22</sup> Podle § 6 odst. 5 se zpevněnou plochou pozemku rozumí pozemek nebo jeho část v m<sup>2</sup> evidovaný v katastru nemovitostí s druhem pozemku ostatní plocha nebo zastavěná plocha a nádvoří, jehož povrch je zpevněn stavbou podle stavebního zákona bez svislé nosné konstrukce, včetně plochy vlečky, bazénem nebo nádrží, pokud nejsou zdanitelnou stavbou.

<sup>23</sup> Zákonnou definici stavebního pozemku pro účely daně z nemovitých věcí dále upravuje § 6 odst. 3 zákona o dani z nemovitých věcí

Zákon rovněž zohledňuje výškové uspořádání zdanitelných staveb. Zvyšuje základní sazbu daně o 0,75 Kč za každé další nadzemní podlaží. U staveb k podnikání je zvýšení podmíněno poměrem zastavěné plochy takového podlaží k zastavěné ploše stavby ve výši alespoň 1/3, u nepodnikatelských staveb alespoň 2/3. Pro stanovení, které podlaží bude považováno za první, je rozhodující projektová dokumentace. Pokud nelze postupovat podle ní, obsahuje zákon o dani z nemovitých věcí subsidiárně použitelnou definici prvního nadzemního podlaží ve druhém odstavci § 11.<sup>24</sup> K podzemním částem staveb se při výpočtu daně vůbec nepřihlíží.

### 2.2.2. Korekční prvky

Korekčními prvky daně rozumíme takové faktory, které upravují některé z výše uvedených konstrukčních prvků, a mohou tak výrazně ovlivnit výši daně jak z pohledu daňové povinnosti jednotlivého subjektu, tak následně celkový výnos daně z pohledu obecního rozpočtu. U daně z nemovitých věcí mohou mít korekční prvky podobu:

- osvobození od daně
- zvýšení daně
- koeficientů regulovatelných obcemi
- koeficientu neregulovatelného obcemi

Zákon o dani z nemovitých věcí disponuje škálou právních důvodů zakládajících *osvobození* od daně, z nichž obec má ve svých rukou pouze možnost osvobodit zemědělské pozemky,<sup>25</sup> pozemky a stavby ve vládou schválené zvýhodněné průmyslové zóně a nemovité věci dotčené živelní pohromou. Všechny ostatní důvody jsou dány zákonem, přičemž mají zohledňovat zejména veřejný zájem, ekologické či sociální aspekty. Časté jsou případy, kdy právní nároky na osvobození pozemků korespondují s nároky na osvobození staveb, se kterými tvoří jeden funkční celek, nebo podmínka nároku na osvobození spočívající ve vyloučení

---

<sup>24</sup> Za první nadzemní podlaží se považuje každé konstrukční podlaží, které má úroveň podlahy nebo i její části do 0,80 m pod nejnižším bodem přilehlého terénu. Všechna podlaží umístěná nad tímto podlažím včetně účelově určeného podkroví se považují za další nadzemní podlaží.

<sup>25</sup> § 4 odst. 1 písm. v) zákona o dani z nemovitých věcí

pronájmu či podnikání v daných nemovitých věcech. Osvobození může být vázáno na předmět daně nebo na osobu poplatníka.

Jako příklad osvobození ve veřejném zájmu můžeme uvést osvobození staveb a souvisejících pozemků ve vlastnictví spolků, odborových organizací, registrovaných církví a náboženských společností sloužících k vykonávání náboženských obřadů a duchovní správy, či ve vlastnictví jiného státu užívané diplomatickými zástupci za podmínky reciprocit, podobně jako stavby a pozemky sloužící školám, knihovnám, veřejným archivům či registrovaným zdravotnickým zařízením. Sociálně motivované nároky na osvobození lze uplatnit za splnění dalších podmínek v případě staveb obytných domů, jednotek nebo rekreačních staveb ve vlastnictví zvláště těžce postižených osob. Rovněž velký prostor je dán osvobození z ekologických důvodů, jakým může být například osvobození staveb a pozemků sloužících k úpravě odpadů pro jejich další využití, pro třídění, sběr a tepelné, biologické, chemické či fyzikální zneškodňování odpadů, výrobu elektřiny z obnovitelných zdrojů. Aspektem ochrany životního prostředí je ovlivněno i osvobození pozemků v I. zónách národních parků a chráněných krajinných oblastí a ve všech maloplošných chráněných územích<sup>26</sup>, které má zohlednit značně omezenou možnost vlastníků disponovat s těmito pozemky.

Zhodnocení vhodnosti jednotlivých právních důvodů nároku na osvobození bude vždy do značné míry subjektivní. Nalezneme důvody zcela logické a opodstatněné (nemovité věci ve vlastnictví příslušné obce či sloužící školám, knihovnám apod.), stejně jako důvody diskutabilní co do jejich vlastní existence (nemovité věci ve vlastnictví státu, vodárenské objekty, stavby přenosové energetické soustavy) či co do problematiky aplikace. Zde zmíním problematický důvod právního nároku na osvobození ostatních ploch, které nelze žádným způsobem využívat.<sup>27</sup> V praxi (Finančního úřadu pro Kraj Vysočina) se jedná o nejčastěji uplatňované osvobození. Časté a mnohdy historicky dané jsou případy, kdy poplatník uplatňuje toto osvobození u pozemků ostatních ploch, u nichž je v katastru nemovitostí evidován způsob využití neplodná půda automaticky bez ohledu na skutečný stav, reálnou využitelnost pozemku. Tyto případy jsou

---

<sup>26</sup> Klasifikaci chráněných území stanovuje část třetí zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>27</sup> § 4 odst. 1 písm. k) zákona o dani z nemovitých věcí



v posledních letech cílem plošných kontrol správců daně. Je nesporné, že takto paušálně osvobozovat pozemky z tohoto titulu nelze, nicméně kontrolami vyvstávají následné potíže s posuzováním oprávněnosti osvobození. Primárně jsou zapříčiněny vágní a rozporuplnou dikcí § 4 odst. 1 písm. k), sekundárně pak velice komplikovaným prokazováním, čímž si již vysloužily i mediální pozornost.<sup>28</sup> Rozporuplnost spatřuji především ve skutečnosti, že nárok na osvobození mají pozemky remízků, hájů a větrolamů a mezí na orné půdě a trvalých travních porostech, zatímco stejné krajinnotvorné prvky na ostatních plochách dle stanoviska Finanční správy nikoliv,<sup>29</sup> což vede k nerovnému postavení daňových subjektů. Každá mez či háj je totiž minimálně využitelná pro honitbu,<sup>30</sup> popř. chov hospodářských zvířat. Situace je v praxi komplikována navíc i nastavením sazeb daně z pozemků. Zatímco totiž např. 1000 m<sup>2</sup> meze na trvalém travním porostu znamená ve specifických fyzickogeografických podmínkách Vysočiny částku kolem 10 Kč, kvůli kterým subjekt ani nezačne uvažovat o možnosti osvobození, stejná mez na ostatní ploše představuje již částku 200 Kč, která je nezřídka vyšší než daň ze všech ostatních pozemků poplatníka. Aplikační problémy v oblasti osvobození krajinnotvorných prvků si již uvědomila i Finanční správa. Proběhlo jednání mezi Generálním finančním ředitelstvím a Ministerstvy financí,

---

<sup>28</sup> Viz např.: LAUDIN, Radek. *Dokažte, že remízek je remízek, tlačí finanční úřady na vlastníky půdy*. Idnes.cz [online]. Mafra, a. s., © 1999–2019, publikováno 11. 2. 2019 [cit. 9. 3. 2019]. nebo obdobně: SURMANOVÁ, Kateřina. *Past na farmáře s mokřady. Stát dává na jejich vznik dotace, zároveň ale vyměřuje tvrdou daň*. Lidovky.cz [online]. Mafra, a. s., © 2019, publikováno 21. 3. 2019 [cit. 23. 3. 2019]

<sup>29</sup> „Aby mohl být pozemek podle citovaného ustanovení osvobozen, musí být evidovaný v katastru nemovitostí ve druhu pozemku ostatní plocha a zároveň musí být vyloučena nejen možnost jeho zemědělského či jiného ekonomického využití, ale i možnost jakéhokoliv jiného využití. Při posuzování důvodů pro uplatnění osvobození je nutno vycházet z objektivních důvodů nemožnosti využívání pozemku, nelze zohlednit čistě subjektivní důvod poplatníka, např., že v danou chvíli pozemek nepřináší žádný užitek nebo že pozemek nelze využít pro poplatníkem zamýšlené účely. Objektivní nevyužitelnost pozemku žádným způsobem je nutno dovodit ze samotné kvality, resp. nekvality pozemku, která zcela znemožňuje využití pozemku jakýmkoliv způsobem, např. když se na pozemku nachází skála, strž, močál apod.

Naproti tomu za možné způsoby využití pozemku ostatní plochy lze považovat i možné budoucí využití pozemku po úpravě jeho povrchu, odstranění náletových dřevin, zastavění pozemku budovou, vybudování komunikace, rekreační či sportovní využití pozemku, využití pozemku pro honitbu, pro chov hospodářských zvířat apod. Pouhá skutečnost, že není umožněno hospodářské využití pozemku, nenaplnuje podmínky pro jeho osvobození.“ (viz: *Osvobození od daně z pozemků u pozemků, které nelze žádným způsobem využívat*. Finanční správa [online]. Finanční správa, © 2013-2018 [cit. 9. 3. 2019].

<sup>30</sup> Viz zejména odst. 2 písm. e) a f) zákona č. 449/2001 Sb., o myslivosti, ve znění pozdějších předpisů.

zemědělství a životního prostředí. Výsledkem by měla být příprava novelizace tohoto problematického ustanovení s předpokládanou účinností od 1. 1. 2020.

Struktura osvobození v konstrukci daně z nemovitých věcí je však mnohem obsáhlejší a složitější než výše nastíněné příklady a její rozbor výrazně přesahuje obsah této práce.

**Zvýšení daně** přichází v úvahu pouze u daně ze staveb. Vedle zvýšení základní sazby za další nadzemní podlaží, o kterém bylo pojednáno v předcházející kapitole, operuje zákon o dani z nemovitých věcí s prvkem vlastního zvýšení daně jako výsledku součinu základu a sazby u staveb a jednotek, jejichž část (ne však převažující) je využívána k podnikatelské činnosti. U budov obytných domů je zvýšení daně určeno jako součin výměry podlahové plochy nebytového prostoru užívaného k podnikání v m<sup>2</sup> a částky 2 Kč. U zdanitelných jednotek se pak jedná o součin upravené podlahové plochy takového prostoru a kladného rozdílu mezi sazbou daně příslušnou pro jednotku k podnikání a sazbou příslušnou pro tuto jednotku. Poněkud nelogicky je z tohoto zvýšení u jednotek vyloučeno podnikání v zemědělské prvovýrobě, lesním a vodním hospodářství, zatímco u obytných domů pouze zemědělská prvovýroba.

Daňovou povinnost subjektů i výnos daně z nemovitých věcí ve svém rozpočtu mohou **obce regulovat** několika **koeficienty**. Základním z nich je tzv. polohová renta, tedy koeficient, kterým se násobí základní sazba daně u stavebních pozemků, jednotek nesloužících jako garáže nebo k podnikání a obytných domů a příslušenství k nim. Polohová renta je snahou o zohlednění hodnoty těchto nemovitých věcí na základě počtu obyvatel v obci.<sup>31</sup> Pro účely daně jsou výše uvedené nemovité věci rozděleny do sedmi velikostních kategorií. Výše koeficientu se pohybuje od 1,0 pro obce do 1000 obyvatel do 4,5 pro Prahu.<sup>32</sup> Obec má však možnost se zákonem danou základní hodnotou polohové renty manipulovat, a to tak, že může obecně závaznou vyhláškou koeficient o jednu kategorii zvýšit nebo o jednu až tři kategorie snížit. Praha využívá možnosti zvýšení na 5,0. U zbývajících staveb a jednotek, kde daň nemůže být regulována polohovou rentou, je obcím dána možnost zavést koeficient 1,5. Jeho výše je neměnná. Koeficient 1,5 může obec

---

<sup>31</sup> Vychází z údajů z posledního sčítání lidu, domů a bytů.

<sup>32</sup> Viz § 11 odst. 3 zákona o dani z nemovitých věcí

stanovit pro všechny druhy staveb a jednotek, kde je možný, nebo pouze pro vybrané druhy, což je v praxi preferovaný model. Některé obce tak zvyšují svůj příjem z daně z podnikatelských staveb, jiné ze staveb rekreačních či garáží.<sup>33</sup> Posledním nástrojem obcí k regulaci výnosu daně z nemovitých věcí je místní koeficient ve výši 2, 3, 4 nebo 5. Při jeho aplikaci dochází k násobení daně za všechny druhy pozemků, staveb a jednotek s výjimkou zemědělských pozemků. Ačkoli je tento nástroj silný, je využíván velmi omezeně, například ze 704 obcí Kraje Vysočina k jeho zavedení přistoupilo pouze 21,<sup>34</sup> v celorepublikovém měřítku je situace obdobná.<sup>35</sup>

Zákon o dani z nemovitých věcí zná vedle výše zmíněných i jeden **koeficient**, který **obce regulovat nemohou**. Jedná se o koeficient ve výši 2,0 zatěžující stavby k rekreaci a příslušenství k nim, jež se nacházejí v národních parcích a I. zónách chráněných krajinných oblastí. Ve výsledku může dojít k tomu, že je daň u jedné stavby korigována až třemi koeficienty zároveň (místní, 1,5 a 2,0). U přízemní rekreační stavby tak základní sazba (6 Kč/m<sup>2</sup> zastavěné plochy) může vzrůst až na 90 Kč/m<sup>2</sup> (pokud je stanoven místní koeficient v maximální výši 5, násobíme základní sazbu 6 x koef. 1,5 x koef. 2,0 x místní koeficient 5).

---

<sup>33</sup> Podle přehledu koeficientů podle § 11 odst. 3 písm. b) zákona o dani z nemovitých věcí k 1. 1. 2013 stanovilo koeficient 1,5 pro některý druh stavby či jednotky celkem 1510 obcí. Nejčastěji se jednalo o stavby k rekreaci a příslušenství k nim (obojí v 1476 případech). Jednotlivé druhy podnikatelských staveb zatížilo tímto koeficientem 801, resp. 875 a 869 obcí. Stavby garáží měly stanoven koeficient 1,5 v 701 případě, u jednotek garáží to bylo 503. U jednotek sloužících k podnikání se pak jednalo o 550, resp. 576 a 583 případů zavedení koeficientu 1,5 podle § 11 odst. 3 písm. b) zákona o dani z nemovitých věcí. Novější souhrnný přehled není k dispozici. Zdroj: *Přehled koeficientů k dani z nemovitostí platných k 1. 1. 2013*. Finanční správa [online]. Finanční správa, © 2013-2018 [cit. 9. 3. 2019]. 1

<sup>34</sup> Údaj platný k 1. 1. 2019, zdroj: ADIS - daňový systém ČR [online]. Generální finanční ředitelství. Verze 40.18.3, datum zpracování 11. 3. 2019.

<sup>35</sup> Podle přehledu koeficientů podle § 12 zákona o dani z nemovitých věcí k 1. 1. 2013 mělo stanoveno místní koeficient 508 obcí z tehdejšího celkového počtu 6253, z toho ve většině případů se jednalo o místní koeficient ve výši 2 (431 obcí), ostatní byly zastoupeny méně (3 - 53 obcí, 4 - 7 obcí, 5 - 17 obcí), novější souhrnný přehled není k dispozici. Zdroj: *Přehled koeficientů k dani z nemovitostí platných k 1. 1. 2013*. Finanční správa [online]. Finanční správa, © 2013-2018 [cit. 9. 3. 2019]. a *Vývoj počtu obcí v České republice podle krajů (stav k 1.1.)*. Český statistický úřad [online]. Český statistický úřad [cit. 9. 3. 2019].

### 2.2.3. Další konstrukční prvky

**Rozpočtové určení** daně z nemovitých věcí ji zařazuje, jak již bylo zmíněno, mezi tzv. místní daně. Je dáno zákonem o rozpočtovém určení daní<sup>36</sup> a znamená, že celý výnos daně z nemovitých věcí je příjmem té obce, na jejímž území se nemovitá věc nachází. Nedělený výnos řadí daň z nemovitých věcí rovněž k daním svěřeným.<sup>37</sup> Následující tabulka ukazuje na příkladech obce Vídeň s přibližně 450 obyvateli a města Nového Města na Moravě (počet obyvatel je celkem přibližně 10060), jak velkou část příjmů obecních rozpočtů tvoří daň z nemovitých věcí.

	Příjmy celkové (Kč)	Příjmy daňové (Kč)	Daň z nemovitých věcí (Kč)	Podíl DNV na celkových příjmech	Podíl DNV na daňových příjmech
Vídeň	7 350 524	6 720 400	430 000	5,85 %	6,40 %
Nové Město na Moravě	274 005 900	157 550 500	5 000 000	1,82 %	3,17 %

Tab. č. 1: Podíl daně z nemovitých věcí (DNV) na celkových a daňových příjmech obce Vídeň a města Nového Města na Moravě dle schváleného rozpočtu na rok 2019. Zdroj: vlastní zpracování na základě: *Rozpočet obce Vídeň*. Obec Vídeň [online]. Obec Vídeň [cit. 12. 3. 2019] a *Rozpočet města Nového Města na Moravě*. Město Nové Město na Moravě [online]. Město Nové Město na Moravě [cit. 12. 3. 2019]. Datum zpracování 12. 3. 2019.

**Placení daně** z nemovitých věcí se oproti obecné úpravě v daňovém řádu vyznačuje jistými odlišnostmi danými speciální úpravou v zákoně o dani z nemovitých věcí. Termín splatnosti daně není shodný s termínem pro podání přiznání. Daň je splatná do 31. května zdaňovacího období. Pokud však daňová povinnost přesáhne částku 5000 Kč dostává poplatník možnost uhradit ji ve dvou stejných splátkách, do 31. května a 30. listopadu. Poplatníci provozující zemědělskou výrobu a chov ryb mají první splátku posunutou na 31. srpna. Obecně se nepředepisuje daň z nemovitých věcí nižší než 30 Kč. Pokud však poplatník

<sup>36</sup> Zákon č. 243/2000 Sb., o rozpočtovém určení výnosů některých daní územním samosprávným celkům a některým státním fondům (zákon o rozpočtovém určení daní), ve znění pozdějších předpisů

<sup>37</sup> Viz např. RADVAN, Michal, MRKÝVKA, Petr, PAŘÍZKOVÁ, Ivana a ŠRAMKOVÁ, Dana. *Finanční právo a finanční správa. Berní právo*. 1. vyd. Brno: Doplněk a Masarykova univerzita, 2008, s. 211.

zdaňuje spoluvlastnický podíl na nemovitých věcech, užije se minimální výše daně 50 Kč, i když vypočtená daň činí méně.

*Správu daně* z nemovitých věcí vykonávají finanční úřady místně příslušné podle polohy zdaňované nemovité věci, tedy orgány odlišné od příjemců výnosu daně. Územní obvody správce daně korespondují s územími krajů, pro které jsou zřízeny. V rámci jednoho správce daně je stanoveno několik územních pracovišť,<sup>38</sup> místní příslušnost poplatníka daně z nemovitých věcí k územnímu pracovišti je primárně dána místem jeho trvalého pobytu bez ohledu na množství a lokaci jeho nemovitých věcí na území kraje. Pokud má pobyt mimo území kraje, řídí se určení příslušného územního pracoviště polohou nemovité věci. Pro určení příslušného územního pracoviště v případě, kdy poplatník s bydlištěm/sídlem mimo území kraje vlastní na území kraje více nemovitých věcí v obvodech různých územních pracovišť byl při reformě finanční správy účinné od 1. 1. 2013 zpracován podrobnější algoritmus.<sup>39</sup>

### **2.3. Stručný historický vývoj daně z nemovitých věcí od roku 1993**

Daň z nemovitých věcí je v České republice primárně upravena zákonem č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí. Ten byl přijat, tehdy ještě jako zákon o dani z nemovitostí, Českou národní radou 4. května 1992 v důsledku celospolečenských změn po listopadu 1989. Účinnosti nabyl 1. ledna 1993 a nahradil do té doby platný zákon o domovní dani, který byl tímto zrušen. Za tuto dobu prošel 26 novelizacemi. Řada z nich měla na vývoj daně nepodstatný vliv a víceméně jen formálně reagovala na změny v ostatních oblastech. Zde zmíním pouze ty zásadnější, jež se dotkly přímo daně z nemovitých věcí, resp. nemovitostí jako takové s přihlédnutím k dopadům na obecní rozpočty.

Významných změn se zákon dočkal hned po prvním roce své účinnosti. Obce dostaly možnost zvýšit koeficient podle § 6 odst. 4, kterým se násobí sazba daně u staveb, o jednu kategorii, zatímco v prvním roce účinnosti mohly tento pouze snížit o jednu až tři kategorie. Rovněž od 1. ledna 1994 smí obce zavádět

---

<sup>38</sup> Vyhláška Ministerstva financí č. 48/2012 Sb., o územních pracovištích finančních úřadů, která se nenachází v jejich sídlech vydaná na základě zmocnění v zákoně č. 456/2011 Sb., o Finanční správě České republiky, ve znění pozdějších předpisů

<sup>39</sup> *Organizace správy daně z nemovitostí od 1. ledna 2013*. Informační leták pro poplatníky daně z nemovitostí. *Finanční správa* [online]. Finanční správa, © 2013-2018 [cit. 11. 3. 2019].

koeficient 1,5 pro stavby (a později i jednotky) určené k podnikání, k rekreaci a garáže. Byla zkonkretizována forma, kterou smí obce koeficienty upravovat, a to tak, že se to má dít obecně závaznou vyhláškou s požadovanými parametry. V procesní části zákona, dosud jen obecně odkazující na zákon o správě daní a poplatků,<sup>40</sup> přibylo ustanovení o podávání daňového přiznání do 31. března zdaňovacího období podle stavu k 1. ledna s tím, že ke změnám v průběhu zdaňovacího období se nepřihlíží. V oblasti placení daně byla splatnost první nebo jediné splátky posunuta z 31. března na 31. května.

S účinností od 1. ledna 1995 došlo kromě jiných také ke změně způsobu výpočtu základu daně u hospodářských lesů a rybníků. Vedle dosavadní ceny pozemku zjištěné podle platných cenových předpisů jím může být i součin výměry pozemku v m<sup>2</sup> a částky 3,80 Kč. Termín pro podání přiznání se posunul na 31. ledna a bylo upraveno konkludentní vyměření podle poslední známé daňové povinnosti v případech, kdy poplatník nemá povinnost podat přiznání.

O šest let později se předmětem daně ze staveb nově stávají byty a samostatné nebytové prostory. Základ daně je u nich definován tzv. upravenou podlahovou plochou, tedy výměrou podlahové plochy vynásobenou koeficientem 1,20.

S účinností od 1. ledna 2003 dostávají obce možnost osvobodit zcela nebo částečně obecně závaznou vyhláškou nemovitosti při řešení důsledků živelních pohrom. Využití této možnosti je však minimální.

Od roku 2007 bylo upraveno splátkování daně z nemovitostí, když byl počet splátek zredukován ze 4 na 2, květnovou a listopadovou, a rovněž byla zvýšena minimální částka, od které je placení ve splátkách přípustné, a to z 1000 Kč na 5000 Kč. Došlo také ke zohlednění vlastnických práv poplatníků k jejich nemovitostem, když byla zavedena možnost uplatnit zdanění spoluvlastnického podílu na pozemcích. Ačkoliv pro správce daně patří zpracování evidence spoluvlastnických podílů k technicky náročnějším činnostem, pro poplatníky představuje možnost flexibilnějšího plnění povinností spjatých s vlastnickým právem. Zdanění spoluvlastnických podílů na stavbách pak následovalo až od roku 2011.

---

<sup>40</sup> Zákon ČNR č. 337/1991 Sb., o správě daní a poplatků, ve znění pozdějších předpisů

Jisté posílení rozpočtu menších obcí přinesla novelizace zákona s účinností od 1. ledna 2008. Tou došlo po 15 letech k první změně zákonných koeficientů podle počtu obyvatel od původního znění zákona. Dva nejnižší koeficienty 0,3 a 0,6 byly nahrazeny jednotným koeficientem 1,0 pro obce do 1000 obyvatel. Obce rovněž dostaly do rukou nástroj v podobě místního koeficientu ve výši 2, 3, 4 nebo 5, kterým mohou násobit svůj příjem z daně ze všech nemovitostí na svém území s výjimkou zemědělských pozemků. Místní koeficient se poprvé mohl použít pro zdaňovací období roku 2009. Na druhou stranu obce dostaly možnost osvobodit obecně závaznou vyhláškou od daně zemědělské pozemky, tj. pozemky orné půdy, chmelnic, vinic, ovocných sadů a trvalých travních porostů mimo zastavěné a zastavitelné území.

Od zdaňovacího období roku 2009 došlo ke zrušení osvobození novostaveb obytných domů od daně ze staveb a o rok později následovalo plošné zdvojnásobení sazeb u všech pozemků s výjimkou zemědělských, lesních a rybníků a u všech staveb. Zde byla výjimkou pouze základní sazba daně u staveb pro ostatní podnikatelskou činnost, která zůstala na 10 Kč/m<sup>2</sup>, a došlo tak ke sjednocení sazby u všech staveb k podnikání kromě zemědělské prvovýroby, lesního a vodního hospodářství.

S účinností od zdaňovacího období roku 2012 byly z předmětu daně z pozemků vyčleněny speciální kategorie, a to zpevněné plochy pozemků užívané k podnikání nebo v souvislosti s ním. Stalo se tak v reakci na nejednotný výklad a nejednoznačné zařazování takových ploch mezi stavby/pozemky.<sup>41</sup>

V souvislosti s rekodifikací soukromého práva došlo od roku 2014 ke změně názvu zákona na zákon o dani z nemovitých věcí a navazujícím úpravám terminologie související s novým občanským zákoníkem.<sup>42</sup> Nově se tak objevují pojmy jako pacht, svěrenský fond či institut práva stavby. Předmětem daně ze staveb se stávají inženýrské stavby podle nově zavedené přílohy zákona.

Při výpočtu daně z nemovitých věcí se vedle zákona o dani z nemovitých věcí používá rovněž vyhláška, která přiřazuje jednotlivým katastrálním územím

---

<sup>41</sup> Na problematiku zpevněných ploch upozornil již dříve Radvan in: RADVAN, Michal. *Vlastní daňové příjmy obcí*. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2011, s. 40.

<sup>42</sup> zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

průměrnou cenu zemědělských pozemků.<sup>43</sup> Vydává ji Ministerstvo zemědělství po dohodě s Ministerstvem financí na základě zmocňovacího ustanovení v § 17 zákona o dani z nemovitých věcí.

Následující tabulka ilustruje vývoj změn průměrných cen zemědělských pozemků přiřazených vybraným katastrálním územím. Pro zpracování jsem jako příklady vybrala obec Vídeň (samostatná obec s jedním stejnojmenným katastrálním územím) a město Nové Město na Moravě (území města je tvořeno 9 katastrálními územími, z čehož k. ú. Nové Město na Moravě má převážně městský charakter, zbývající k. ú. korespondují s původně samostatnými vesnicemi, přiřazenými k městu v průběhu historického vývoje). V celorepublikovém měřítku se tyto ceny pohybují v rozmezí 1,15 – 19,08 Kč/m<sup>2</sup>.<sup>44</sup>

	1993	1996	2003	2009	2015
Vídeň	4,53	4,54	4,00	4,81	5,52
Nové Město na Moravě	2,33	2,24	1,85	2,32	2,65
Hlinné	2,92	2,93	2,14	2,66	3,05
Jiříkovice u NMNM	2,27	1,50		1,92	2,20
Maršovice u NMNM	2,37	1,55	1,61	2,04	2,34
Olešná na Moravě	2,58	2,47	1,95	2,44	2,80
Pohledec	2,31	1,67	1,60	2,04	2,34
Rokytno na Moravě	2,46	1,34	1,53	1,97	2,26
Slavkovice	2,88	2,67	2,11	2,63	3,02
Studnice u Rokytna	2,40	1,37	1,51	1,98	2,27

Tab. č. 2: Vývoj průměrných cen zemědělských pozemků přiřazených katastrálním územím obce Vídeň a města Nového Města na Moravě vyhláškou MZe v Kč/m<sup>2</sup>. Od zdaňovacího období roku 2015 se cena pozemků ve vybraných k. ú. nezměnila. Zdroj: vlastní zpracování na základě údajů z ADIS - daňový systém ČR [online]. Generální finanční ředitelství. Verze 40.18.3, datum zpracování 11. 3. 2019.

<sup>43</sup> V současné době se jedná o vyhlášku č. 298/2014 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>44</sup> Vyhláška č. 298/2014 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků, ve znění pozdějších předpisů.



Jak je z tabulky patrné, ohodnocení zemědělských pozemků pro účely daně z nemovitých věcí se za více než čtvrtstoletí příliš nezměnilo. Osciluje stále kolem přibližně stejných hodnot, v některých případech jeho hodnota v čase dokonce klesá. Výrazně tedy zaostává za obecným ekonomickým vývojem.

Stejně tak vlastní zákon o dani z nemovitých věcí, ač prošel tolika novelizacemi, nezaznamenal co do výsledku v podobě výnosu daně zásadnějších změn. Vzhledem ke skutečnosti, že většina předmětů daně je zdaňována sazbou z neměnného jednotkového základu, která se za celé období zvyšovala pouze jednou, a u ostatních předmětů daně (zemědělských pozemků) nedochází k přiměřené valorizaci, ztrácí daň z nemovitých věcí v očích odborné daňové i široké veřejnosti na významu.

#### **2.4. Zhodnocení současné právní úpravy**

Daň z nemovitých věcí je v současné době významným příjmem obcí z okruhu místních daní, u menších obcí dokonce nejvýznamnějším. Vyznačuje se stabilitou výnosu, který je mimo jiné dán i minimální možností daňového úniku. Finanční úřady jako správci daně provádí kontroly zdanění, jejichž přesnost a efektivita se neustále zvyšují. K tomu napomáhá ve vysoké míře provázanost informačních systémů správce daně s kvalitními daty katastru nemovitostí,<sup>45</sup> jež jsou základním předpokladem pro správné vyměření daně, ale rovněž dostupnost dalších informačních a mapových systémů. Pro obce znamená správa daně z nemovitých věcí minimální až nulovou administrativní zátěž, která je jinak spojena nejen s procesem vlastního stanovení daně, ale také s následnou kontrolou či vymáháním daňových nedoplatků.

Mezi negativními důsledky úpravy daně z nemovitých věcí *de lege lata* dominuje především nízký výnos daně, kvůli němuž je často kritizována i její samotná existence v české daňové soustavě. Stejně tak jí bývá vytýkáno, že dostatečně nereflektuje hodnotu zdaňovaných nemovitých věcí. Osobně spatřuji problematiku místo úpravy v příliš složitém systému korekčních prvků, zejména koeficientů a právních důvodů nároku na osvobození. Omezené možnosti obcí ovlivnit výši daně z nemovitých věcí ji vzdalují od plnohodnotného naplnění

---

<sup>45</sup> Například aktuálně plošně probíhající revize údajů katastru podle § 35 zákona č. 256/2013 Sb., katastrální zákon, ve znění pozdějších předpisů.

charakteristiky místní daně. Na druhou stranu je však potřeba poznamenat, že obce příliš nevyžívají ani těch možností, které jim současná právní úprava nabízí.

### **3. Analýza a zhodnocení navrhovaných změn daně z nemovitých věcí**

Mezi odbornou i laickou veřejností či v politických debatách bývají občas diskutovány návrhy na změny v konstrukci daně z nemovitých věcí. Jak bylo naznačeno v pojednání o vývoji daně od roku 1993, zřídka se tyto návrhy dočkají realizace v podobě novelizace zákonné úpravy. V následující kapitole budou některé z těchto navrhovaných změn analyzovány a zhodnoceny v porovnání s výchozím stavem daným současnou právní úpravou popsanou v kapitole předcházející.

#### **3.1. Přejít na hodnotový základ daně z nemovitých věcí**

Zdanění nemovitých věcí, či majetku obecně, ad valorem znamená stanovení základu daně v závislosti na hodnotě zdaňovaného majetku. Zastánci tohoto způsobu zdanění nejčastěji argumentují nutností dodržení principu daňové spravedlnosti, kdy poplatník vlastní majetek s vyšší hodnotou by měl odvádět vyšší daň. Konkrétně České republice je pak předkládáno, že moderním hodnotovým způsobem zdanění se řídí úpravy majetkových daní ve většině evropských a dalších vyspělých zemích.<sup>46</sup> Nezbytným předpokladem pro zdanění ad valorem je ohodnocení nemovitého majetku. Toho lze dosáhnout různými více či méně náročnými způsoby, eventuálně jejich kombinacemi. Prvním základním způsobem je využití tržních cen, případně upravených inflačním koeficientem. Jeho nevýhodou je vliv nestability cen na základ daně a otázka oceňování nemovitých věcí, které často nemění majitele. Druhým způsobem může být stanovení základu daně v závislosti na roční rentě, která představuje čistý roční výnos po odečtení nákladů na opravy a údržbu. Tento způsob může narážet na skutečnost, že mnoho nemovitých věcí není pronajato nebo je ani nelze pronajmout. Pak je možné uvažovat o třetím způsobu stanovení základu daně, a to za použití cenových map<sup>47</sup>. Zde hovoříme o tzv. katastrální či úřední hodnotě nemovité věci. V návrzích Ministerstva financí se objevuje idea, že takové cenové mapy by v ČR mohly

---

<sup>46</sup> Zdanění majetku v Evropě se podrobně věnuje Radvan, např. in: RADVAN, Michal. *Zdanění majetku v Evropě*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2007.

<sup>47</sup> O cenových mapách se zmiňuje již Peková in: PEKOVÁ, Jitka. *Majetkové daně v daňové soustavě České republiky*. 1. vyd. Praha: Codex Bohemia, 1997, s.154.

sestavovat samy obce, které mají mít nejlepší znalosti a vědomosti o cenách nemovitých věcí na svém území.<sup>48</sup>

Při úvahách o hodnotovém stanovení základu daně vyvstávají mnohé otázky. Který z možných způsobů pro ocenění vybrat? Mají se oceňovat jenom stavby? Jak pak určit základ daně u pozemků? Nebo oceňovat jenom pozemky a hodnotu stavby zahrnout do jejich ceny? Při hledání odpovědí na tyto otázky se lze inspirovat v právních úpravách ostatních států, je však nutné před případným převzetím legislativních idejí posoudit (i negativní) zkušenosti s jejich zavedením a průběžnou aplikací.

Předností stanovení základu daně ad valorem je kromě již zmíněného naplnění principu daňové spravedlnosti bezesporu zvýšení výnosu daně a tím rovněž zlepšení finanční autonomie obcí.

Negativní stránkou při stanovení základu daně na základě tržní ceny může být vliv inflace. Tržní cena nemusí nutně odrážet cenu reálnou, což jsme mohli pozorovat například v nedávné době u cen nemovitých věcí ve velkých městech, převážně pak v Praze, kdy tržní ceny bytů rostou vysoko nad jejich skutečnou hodnotu i finanční možnosti potenciálních zájemců o koupi. Dalším problémem u případného využití tržní ceny nastává u nemovitých věcí, které dostatečně často nemění majitele. Tato situace je v českých podmínkách velice frekventovaná. Při zavedení hodnotového způsobu zdanění by k jejich ocenění muselo dojít jiným způsobem, pravděpodobně na základě znaleckého posudku, což by bylo při množství případů administrativně i finančně nákladné, nebo na základě cenové mapy. V průběhu dalších zdaňovacích období by pak musel být vyřešen problém s aktualizací tržní ceny.

Při stanovení základu daně v závislosti na roční rentě narážíme na podobná úskalí, neboť zdaleka ne všechny nemovité věci jsou nebo mohou být pronajímány. Individuální ocenění takových staveb a pozemků tak není možno použít a muselo by být přistoupeno k hromadnému ocenění či klasifikaci nemovitých věcí na základě cenových map. V takovém případě již základ daně nebude zcela přesně

---

<sup>48</sup> Viz např. RADVAN, Michal, MRKÝVKA, Petr, PAŘÍZKOVÁ, Ivana a ŠRAMKOVÁ, Dana. *Finanční právo a finanční správa. Berní právo*. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2008, s. 291 – 292 nebo PEKOVÁ, Jitka. *Hospodaření a finance územní samosprávy*. 1. vyd. Praha: Management Press, 2004, s. 259.

reflektovat hodnotu zdaňovaného majetku, protože dojde k rozdělení nemovitých věcí do zón, v jejichž rámci se hodnota může lišit.

Společným jmenovatelem všech způsobů ocenění je problém s nutnou aktualizací. Na jedné straně se jedná o nákladné fyzické přeceňování v případě individuálně stanovených tržních cen, na straně druhé pak o administrativní zátěž spojenou s pravidelnou aktualizací cenových map. Ta se dá sice eliminovat plošně zavedeným koeficientem, kterým by se násobila sazba daně, nicméně jde o krok vzdalující právní úpravu daně od žádoucího zjednodušení. Další problém vyvstává u samotného vytváření cenových map obcemi. Nedostatek kompetentnosti osob, které by mapy měly vytvářet, zmiňuje např. Radvan.<sup>49</sup> Je z velké části způsoben rozložením sídel v ČR. K 1. lednu 2018 měla Česká republika 6258 obcí, z toho 5558 obcí (to je 89 %) mělo méně než 2000 obyvatel, 1432 obcí (23 %) mělo dokonce méně než 200 obyvatel.<sup>50</sup> Vysoký podíl malých obcí řadí Českou republiku na první místo v EU. „Často jsme srovnáváni s Francií, která je v tomto směru druhá v pořadí. Francie má 36 681 obcí a z toho 31 566 obcí, tedy 86 %, s méně než 2000 obyvateli. (...) S Francií máme v této oblasti skutečně mnoho společného. Například to, že místní samosprávy nemají zájem o slučování, a to zejména z obavy o ztrátu své samostatnosti. A podobně jako v ČR i ve Francii má velký počet malých obcí svou historickou tradici a není účelné tento stav násilně direktivně měnit.“<sup>51</sup> V těchto malých obcích, jejichž vedení je zatíženo již tak vysokou administrativní zátěží, by bylo obtížné nalézt osobu, které by měla dostatečnou kapacitu (ať již časovou či odbornou), aby se vytváření cenové mapy mohla řádně věnovat. Právě sídelní strukturu tak lze v ČR považovat za jednu z hlavních příčin nevhodnosti zavádění cenových map pro účely daně z nemovitých věcí.

V porovnání se stávající úpravou se tedy navrhaná změna stanovení základu daně ad valorem jeví jako méně vhodná. Pozitiva v podobě spravedlivějšího zdanění a většího vlivu obcí (v případě sestavování cenových map) jsou převážena nevýhodami ve formě administrativních a personálních nároků na

<sup>49</sup> RADVAN, Michal. *Místní daně*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2012, s. 184.

<sup>50</sup> Viz *Velikostní skupiny obcí - územní srovnání*. Český statistický úřad [online]. Český statistický úřad, [cit. 15. 3. 2019].

<sup>51</sup> SKÁLA, Vít. *Strategické plánování regionálního rozvoje a velký počet malých obcí v ČR*. Deník veřejné správy [online]. Triada, spol. s r. o., publikováno 1. 9. 2016 [cit. 15. 3. 2019].

tvorbu cenových map či nutnosti nalézt kvalitní řešení pro pravidelnou aktualizaci cen. Zavedení takto relativně radikální změny ve zdaňování majetku by zajisté naráželo na politickou neprůchodnost, což potvrzuje i zkušenost Ministerstva financí z roku 2012, kdy se marně snažilo prosadit hodnotový způsob zdanění na základě cenových map. Historicky daná je v České republice rovněž velká skupina majetkově bohatých, ale příjmově chudých subjektů, jejichž daňová povinnost by se touto změnou značně zvýšila a dostala se do konfliktu s jejich neschopností daň řádně platit. Volba sazeb by tak musela být provedena i s ohledem na tyto sociální aspekty.

### **3.2. Možnosti lepšího využití stávající právní úpravy**

Jak již bylo zmíněno, zákon o dani z nemovitých věcí dává obcím k dispozici několik možností, jak ovlivnit výnos této daně. Otázkou je, proč obce těchto možností příliš nevyužívají. Odpovědí může být politický aspekt takového kroku, opět značně ovlivněný sídelní strukturou. Zastupitelstva malých obcí zřejmě obtížně nacházejí politickou odvalu k zavedení koeficientů a raději hledají jiné cesty ke zvýšení svých příjmů. V obcích nejmenších velikostních kategoriích, kde je samospráva nutně ovlivněna osobními vazbami a vztahy, je v jistém smyslu složitější vysvětlit subjektům zvýšení jejich daňové zátěže. Například u místních koeficientů vidíme, že obce, které nevyužily příležitosti k jejich zavedení bezprostředně po příslušné novelizaci zákona, k tomu jen stěží nacházejí odhodlání později. Aby bylo uplatnění některého z koeficientů dobře přijato daňovými subjekty, je nezbytné, aby zastupitelstvo obce věnovalo patřičnou pozornost tomu, jak tento krok odůvodní. Je zapotřebí argumentovat protiplněními, které poplatník za své odvody získává,<sup>52</sup> jako například úklid chodníků, vybavení inženýrskými sítěmi či obecním mobiliářem, ochranu majetku (obecní policie, hasiči) či zvýšení hodnoty nemovité věci budováním občanské vybavenosti, kterou financuje obec.<sup>53</sup>

Využitím stávající právní úpravy je možné rychle a jednoduše zvýšit příjmy obcí z daně z nemovitých věcí. Postačí k tomu vydání obecně závazné vyhlášky podle části páté zákona o dani z nemovitých věcí. Administrativní požadavky jsou

---

<sup>52</sup> Navzdory obecné charakteristice daně. V tomto ohledu můžeme sledovat bližší podobnost daně z nemovitých věcí s místními poplatky, viz kapitolu 1.1.

<sup>53</sup> Viz např. RADVAN, Michal. *Vlastní daňové příjmy obcí*. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2011, s. 41.

minimální, z pohledu komunální politiky je však nutné kvalitně zdůvodnit majitelům nemovitých věcí přistoupení k takovému opatření. Nevýhodou stávající úpravy je značně omezená možnost obcí regulovat výnos daně ze zemědělských pozemků, která především v malých obcích tvoří velkou část celkové daně. Následující tabulka simuluje možnosti zvýšení výnosu daně z nemovitých věcí při zavedení místního koeficientu.

	Výnos DNV současný stav	Podíl zeměděl. pozemků na výnosu	Výnos DNV po zavedení místního koef. 2	Výnos DNV po zavedení místního koef. 3	Výnos DNV po zavedení místního koef. 4	Výnos DNV po zavedení místního koef. 5
Vídeň	430 000	50 %	645 000	860 000	1 075 000	1 290 000
Nové Město na Moravě	5 000 000	12 %	9 400 000	13 800 000	18 200 000	22 600 000

Tab. č. 3: Možnosti zvýšení výnosu daně z nemovitých věcí při zavedení místního koeficientu pro obec Vídeň a město Nové Město na Moravě (výnosy v Kč). Zdroj: vlastní zpracování na základě údajů z ADIS - daňový systém ČR [online]. Generální finanční ředitelství. Verze 40.18.3, datum zpracování 15. 3. 2019.

### 3.3 Stanovení sazeb daně z nemovitých věcí obcemi

Odborná literatura<sup>54</sup> nabízí k úvaze i možnost, aby sazby daně určovaly samy obce. Lze jen souhlasit s tím, že takovou úpravou by došlo k výraznému posílení ekonomické autonomie místních samospráv. Radvan navrhuje, aby obce mohly v zákonem stanovených mantinelech samy určovat vlastní sazbu pro jednotlivé druhy pozemků a staveb, čímž by došlo k odstranění veškerých koeficientů a celkovému zjednodušení. Zajisté by bylo vhodné postavit novou právní úpravu na konstrukci soustavy předmětů daně dle úpravy současné a zachovat tak cenné propojení s katastrem nemovitostí. Ke zjednodušení by dle mého názoru mohlo přispět i odstranění prvků ad valorem při výpočtu daně ze zemědělských pozemků, lesů a rybníků. U lesů a rybníků se již nyní jedná o pouhou fikci hodnotového

<sup>54</sup> Viz např. RADVAN, Michal. Vlastní daňové příjmy obcí. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2011, s. 50

zdanění, neboť možnosti určit základ daně pomocí odhadní ceny využívá zanedbatelné procento poplatníků a u všech zbývajících se fakticky stejně jedná o pevnou sazbu - necelý 1 haléř za m<sup>2</sup> (3,80 Kč x 0,25 %). Pokud by mělo určení sazeb přejít do pravomocí obce, navrhovala bych, aby rovněž u zemědělských pozemků došlo ke zdanění jednotkovým způsobem. Z pohledu konkrétní obce se podobně jako u lesů a rybníků jedná jen o zbytečnou komplikaci ve výpočtu daně (například v k. ú. Vídeň by bylo – v současných podmínkách - přehlednější stanovit, že sazba daně z pozemků orné půdy je 0,0414 Kč/m<sup>2</sup> než ji určovat jako součin 5,52 Kč/m<sup>2</sup> x 0,75 %).

Výsledkem takové úpravy by pro každou obec byla pevně stanovená sazba pro jednotlivé předměty daně z jednotkově určeného základu v m<sup>2</sup>. Tyto sazby by obce určovaly obecně závaznou vyhláškou, která by obsahovala sazbu v Kč/m<sup>2</sup> každého z 24 možných předmětů daně. Finanční autonomie by byla výrazně posílena, obce by samy mohly flexibilně regulovat, ze kterých druhů nemovitých věcí chtějí větší příjem a kterým naopak poskytnou zvýhodnění ve formě nižší sazby. Údaje o tom, kolik jakých nemovitých věcí se na území obce nachází, jsou snadno k dohledání na stránkách Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního.<sup>55</sup> Obdobně finanční úřad poskytne obci informace o relativních výnosech jednotlivých předmětů daně, ze kterých by potom obec mohla vycházet při stanovování jednotlivých sazeb. Pokud by horní sazby daně nebyly omezeny zákonem, bylo by jistě vhodné zamyslet se i nad širšími daňovými souvislostmi a zvážit případné snížení sazeb u sdílených daní s ohledem na celkovou daňovou zátěž poplatníků. Poměr místních a sdílených daní v obecních příjmech by se změnil ve prospěch místních, čímž by byl posílen princip subsidiarity. Projednání a přijetí obecně závazné vyhlášky probíhá na veřejném zasedání zastupitelstva obce, na kterém se mohou vyjadřovat k projednávaným věcem vedle občanů i vlastníci nemovitostí na území obce.<sup>56</sup> Nabízí se tak prostor pro diskuzi a informování poplatníků analogicky s postupem zmiňovaným u navyšování koeficientů podle současné úpravy. Domnívám se, že navrhovaná úprava by

---

<sup>55</sup> Pro k. ú. Vídeň viz: k. ú: 781541 - Vídeň - podrobné informace. [online]. ČÚZK, [cit. 19. 3. 2019]. Dostupné z: [https://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?AKCE=META:SESTAVA:MDR002\\_XSLT:W EBCUZK\\_ID:781541](https://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?AKCE=META:SESTAVA:MDR002_XSLT:W EBCUZK_ID:781541)

<sup>56</sup> § 16 odst. 2 a 3 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů.



v důsledku mohla mít pozitivní vliv i na angažovanost občanů ve veřejných záležitostech v obci.

Z administrativního hlediska by došlo pro poplatníka k celkovému zpřehlednění situace a zjednodušení formuláře daňového přiznání, neboť by odpadla nutnost orientace v komplikovaném systému sazeb a koeficientů. Pro obce by se jednalo o povinnost vydat obecně závaznou vyhlášku, ve které by nastavily jednotlivé sazby, tj. 24 číselných hodnot. S dostupnými podklady (viz výše) by to dle mého názoru nemělo pro obecní samosprávy představovat výraznější administrativní zátěž.

Nevýhodou navrhovaného řešení je z logiky jednotkového zdanění nenaplnění principu daňové spravedlnosti, stejně jako u stávající úpravy.

### **3.4. Obce správci daně z nemovitých věcí**

V souvislosti s klasifikací daně z nemovitých věcí jako daně místní se objevují rovněž názory, že by bylo na místě, aby obce jako výluční beneficianti byly zároveň jejími správci. Tyto názory jsou podpořeny argumenty poukazujícími na to, že obce mají nejlepší přehled a znalosti o nemovitých věcech na svém území.<sup>57</sup> Přesunem správy daně z nemovitých věcí na obce by byl zajisté posílen princip subsidiarity. Pro většinu poplatníků by byl správce daně místně dostupnější, otázka časové dostupnosti již tak jednoznačná není.

Na straně druhé stojí negativa takové úpravy uznávaná i odborníky.<sup>58</sup> Příčinou těchto nevýhod je především opět charakteristika sídelní struktury v ČR. Z ní pak vyplývá personální, administrativní a finanční náročnost na správu daně obcemi. Naopak finanční úřady, které správu vykonávají nyní, mají k dispozici speciální daňový informační systém propojený s informačním systémem katastru nemovitostí, čímž je velmi usnadněna kontrola zdanění nemovitých věcí. Pracují rovněž s veřejným registrem půdy<sup>59</sup> či mapovými aplikacemi s panoramatickými fotografiemi obcí.<sup>60</sup> Finanční úřady rovněž mají mnohem silnější pozici v dalších

---

<sup>57</sup> Viz např.: RADVAN, Michal. *Místní daně*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2012, s. 204.

<sup>58</sup> Viz tamtéž, s. 204 či KYPETOVÁ, Jaroslava. *Správa daně z nemovitostí – alespoň nějaké informace může obec získat*. Deník veřejné správy [online]. Triada, spol. s r. o., publikováno 7. 9. 2010 [cit. 23. 3. 2019].

<sup>59</sup> Veřejný registr půdy LPIS [online]. Ministerstvo zemědělství © 2009-2019. Dostupné z: <http://eagri.cz/public/app/lpisext/lpis/verejny2/plpis/>

<sup>60</sup> Např. Mapy.cz [online]. © Seznam.cz, a. s.

fázích správy daně, zejména při vymáhání daňových nedoplatků. Z pohledu poplatníka bych pak zmínila ještě jednu výhodu současné úpravy. V případě, že vlastní nemovité věci ve více obcích (v rámci jednoho kraje), komunikuje v současné době s jedním správcem daně a daň platí v jedné částce na jeden účet. V případě přechodu správy daně na obce by musel komunikovat s několika správci a analogicky placení daně by se pro něj stalo složitějším.

Na základě výše uvedeného považuji za vhodnější ponechat správu daně z nemovitých věcí v působnosti finančních úřadů.

### **3.5. Shrnutí k navrhovaným změnám**

Zvýšením výnosu daně z nemovitých věcí lze výrazně přispět ke zlepšení finanční autonomie obcí. Použitelnost navrhovaných úprav je do značné míry limitována sídelní strukturou České republiky.

Vzhledem k velkému počtu malých obcí a charakteristice realitního trhu není vhodné zavádět hodnotový způsob zdanění. Pozitivum daňové spravedlnosti je převáženo personální a administrativní náročností oceňování nemovitých věcí, nutností pravidelné aktualizace a sociálním dopadem na nízkopříjmové skupiny obyvatel.

Nabízí se tedy lepší využití možností stávající právní úpravy. Ty mají formu různých koeficientů, jejichž zavedením nebo úpravou by obce mohly ovlivnit bez nutnosti změny zákona daňové příjmy svých rozpočtů. Tyto nástroje jsou však poměrně málo využívané (zejména místní koeficient). Příčinou je vedle nedostatku politické odvahy zastupitelů menších obcí rovněž nedostatečná flexibilita koeficientů.

Přichází tedy v úvahu možnost, aby obce mohly samy stanovit sazby pro jednotlivé předměty daně ve členění podle stávající úpravy. Dostaly by tak možnost v dostatečné míře přesně a flexibilně regulovat výnos daně z nemovitých věcí. Stejně jako v případě využití současné úpravy by bylo nutné kvalitně vysvětlit poplatníkům účel daně z nemovitých věcí. Případným zrušením hodnotového stanovení základu u daně ze zemědělských pozemků, lesů a rybníků by došlo k výraznému zpřehlednění celé konstrukce daně zejména pro poplatníky.

V otázce osoby správce daně se jeví vhodnější ponechání správy v působnosti finančních úřadů, neboť jsou pro ni lépe kapacitně a programově vybaveny.

## Závěr

Ekonomická autonomie obcí v České republice je poměrně omezená. Kromě místních poplatků mohou obce ovlivnit své daňové příjmy pouze částečnou regulací výnosu daně z nemovitých věcí. Práce proto analyzovala jednotlivé konstrukční prvky daně, definovala slabá místa v současné právní úpravě a hledala řešení, jak výnosy daně v obecních rozpočtech navýšit. Mezi možnostmi, kterými lze navýšení dosáhnout byl zkoumán přechod na zdanění nemovitých věcí ad valorem a stanovení sazeb daně obcemi. Negativa a pozitiva těchto často diskutovaných změn byla vyhodnocena v porovnání se stávající úpravou a možnostmi jejího většího využití. Analyzovány byly i výhody a nevýhody případného přechodu správy daně z finančních úřadů na obce. Případné změny nebyly hodnoceny jen z pohledu právního a ekonomického, ale pozornost byla věnována i sociálněpolitickým aspektům a administrativní náročnosti.

Z provedené analýzy vyplynulo, že přechod na hodnotové zdanění není v podmínkách ČR vhodným řešením. Hlavní příčinou je sídelní struktura charakterizovaná velkým počtem malých obcí, pro které by vytváření a aktualizace cenových map znamenala přílišnou personální a administrativní náročnost, kterou nemůže kompenzovat ani zvýšení výnosu ani vyšší míra daňové spravedlnosti v porovnání se současnou úpravou.

Ta nabízí možnosti zavedení či korekce různých koeficientů, které však obce v praxi příliš nevyužívají a raději spoléhají na příjmy ze sdílených daní. Důvodem může být nedostatek politické odvahy u zastupitelstev menších obcí a nedostatečná schopnost vysvětlit případné zvýšení daně protiplněními, které daňové subjekty za platby získávají. Koeficienty rovněž nelze aplikovat na zemědělské pozemky, čímž mohou zejména pro malé obce pozbývat na atraktivitě.

Optimální se tak jeví řešení vycházející z úpravy de lege lata, tedy jednotkového způsobu zdanění, kdy změna by spočívala v přenechání pravomoci ke stanovení sazeb daně obcím. Výrazně by se zvýšila finanční autonomie obcí, neboť by mohly flexibilně regulovat příjmy z jednotlivých předmětů daně. Zrušením valorických prvků u zdanění zemědělských pozemků, lesů a rybníků by došlo ke zpřehlednění konstrukce daně, která je v současné době ovlivněna množstvím koeficientů i dvojitým způsobem stanovení základu. Určení sazeb na

komunální úrovni by znamenalo posílení principu subsidiarity. Rovněž politická kontrola je snáze proveditelná na úrovni místní než centrální.

V otázce osoby správce daně považuji za vhodnější, aby jím zůstaly finanční úřady, neboť jsou pro správu daně lépe personálně i technicky vybaveny a mají rovněž silnější pozici při vymáhání daňových nedoplatků.

Zhodnocení dopadů možných změn daně z nemovitých věcí, které bylo cílem této práce, přineslo poznatky aplikovatelné při úvahách de lege ferenda.

## Literatura a další použité zdroje

### Literatura

- MRKÝVKA, Petr a kol. *Finanční právo a finanční správa. 1. díl.* 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2004, 396 s., ISBN 80-210-3578-1.
- MRKÝVKA, Petr a kol. *Finanční právo a finanční správa. 2. díl.* 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2004, 381 s., ISBN 80-210-3579-X.
- NOVOTNÁ, Monika a KOUBOVSKÝ, Petr. *Zákon o dani z nemovitých věcí. Komentář.* 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2015, 131 s., ISBN 978-80-7552-002-9.
- PAŘÍZKOVÁ, Ivana. *Finance územní samosprávy.* 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2008, 238 s., ISBN 978-80-210-4511-8.
- PEKOVÁ, Jitka. *Hospodaření a finance územní samosprávy.* 1. vyd. Praha: Management Press, 2004, 375 s., ISBN 80-7261-086-4.
- PEKOVÁ, Jitka. *Majetkové daně v daňové soustavě České republiky.* 1. vyd. Praha: Codex Bohemia, 1997, 160 s., ISBN 80-85963-41-8.
- PEKOVÁ, Jitka. *Veřejné finance: teorie a praxe v ČR.* 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2011, 644 s., ISBN 978-80-7357-698-1.
- RADVAN, Michal, MRKÝVKA, Petr, PAŘÍZKOVÁ, Ivana a ŠRAMKOVÁ, Dana. *Finanční právo a finanční správa. Berní právo.* 1. vyd. Brno: Doplněk a Masarykova univerzita, 2008, 509 s. ISBN 978-80-210-4732-7.
- RADVAN, Michal. *Daně a správa daní.* 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2015, 129 s., ISBN 978-80-210-7746-1.
- RADVAN, Michal. *Místní daně.* 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s., 2012, 243 s., ISBN 978-80-7357-932-6.
- RADVAN, Michal. *Vlastní daňové příjmy obcí.* 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2011, 70 s., ISBN 978-80-210-5611-4.
- RADVAN, Michal. *Zdanění majetku v Evropě.* 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2007, 385 s., ISBN 978-80-7179-563-6.

- TOMÁŠKOVÁ, Eva, PAŘÍZKOVÁ, Ivana. *Veřejné finance – ekonomické souvislosti*. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2015, 132 s., ISBN 978-80-210-7749-2.

#### Právní předpisy

- Ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky, ve znění pozdějších předpisů. In: ASPI [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 20. 12. 2018].
- Usnesení předsednictva ČNR č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práva a svobod, ve znění pozdějších předpisů. In: ASPI [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 20. 12. 2018].
- Evropská charta územní samosprávy. In: ASPI [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 20. 12. 2018].
- Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů. In: ASPI [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 20. 12. 2018].
- Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů. In: ASPI [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 20. 12. 2018].
- Zákon č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů, ve znění pozdějších předpisů. In: ASPI [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 20. 12. 2018].
- Zákon č. 243/2000 Sb., o rozpočtovém určení výnosů některých daní územním samosprávným celkům a některým státním fondům (zákon o rozpočtovém určení daní), ve znění pozdějších předpisů. In: ASPI [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 20. 12. 2018].
- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. In: ASPI [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 28. 12. 2018].
- Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů. In: ASPI [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 28. 2. 2019].

- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. In: ASPI [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 7. 3. 2019].
- Zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů. In: ASPI [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 7. 3. 2019].
- Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. In: ASPI [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 10. 2. 2019].
- Zákon č. 449/2001 Sb., o myslivosti, ve znění pozdějších předpisů. In: ASPI [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 9. 3. 2019].
- Zákon ČNR č. 337/1991 Sb., o správě daní a poplatků, ve znění pozdějších předpisů. In: ASPI [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 12. 3. 2019].
- Zákon č. 256/2013 Sb., katastrální zákon, ve znění pozdějších předpisů. In: ASPI [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 15. 3. 2019].
- Vyhláška Ministerstva zemědělství v dohodě s Ministerstvem financí č. 298/2014 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků, ve znění pozdějších předpisů. In: ASPI [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 7. 3. 2019].
- Vyhláška Ministerstva financí č. 48/2012 Sb., o územních pracovištích finančních úřadů, která se nenacházejí v jejich sídlech vydaná na základě zmocnění v zákoně č. 456/2011 Sb., o Finanční správě České republiky, ve znění pozdějších předpisů. In: ASPI [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 14. 3. 2019].

#### Internetové zdroje

- ADIS - daňový systém ČR [online]. Generální finanční ředitelství. Verze 40.18.3



- *k. ú: 781541 - Videň - podrobné informace.* [online]. ČÚZK, [cit. 19. 3. 2019].  
Dostupné z: [https://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?AKCE=META:SESTAVA:MDR002\\_XSLT:WEBCUZK\\_ID:781541](https://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?AKCE=META:SESTAVA:MDR002_XSLT:WEBCUZK_ID:781541)
- KYPETOVÁ, Jaroslava. *Správa daně z nemovitostí – alespoň nějaké informace může obec získat.* Deník veřejné správy [online]. Triada, spol. s r. o., publikováno 7. 9. 2010 [cit. 23. 3. 2019]. ISSN 1213-6336. Dostupné z: <http://www.dvs.cz/clanek.asp?id=6445713>
- LAUDIN, Radek. *Dokažte, že remízek je remízek, tlačí finanční úřady na vlastníky půdy.* Idnes.cz [online]. Mafra, a. s., © 1999–2019, publikováno 11. 2. 2019 [cit. 9. 3. 2019]. Dostupné z: [https://www.idnes.cz/jihlava/zpravy/pozemek-puda-dane-financni-urad-vysocina-velke-mezirici-hodov-vysocina-remizek.A190209\\_456626\\_jihlava-zpravy\\_mv](https://www.idnes.cz/jihlava/zpravy/pozemek-puda-dane-financni-urad-vysocina-velke-mezirici-hodov-vysocina-remizek.A190209_456626_jihlava-zpravy_mv)
- *Organizace správy daně z nemovitostí od 1. ledna 2013.* Informační leták pro poplatníky daně z nemovitostí. Finanční správa [online]. Finanční správa, © 2013-2018 [cit. 12. 3. 2019]. Dostupné z: <https://www.financnisprava.cz/cs/dane/dane/dan-z-nemovitych-veci/informace- stanoviska-a-sdeleni/2012>
- *Osvobození od daně z pozemků u pozemků, které nelze žádným způsobem využívat.* Finanční správa [online]. Finanční správa, © 2013-2018 [cit. 9. 3. 2019]. Dostupné z: <https://www.financnisprava.cz/cs/dane/dane/dan-z-nemovitych-veci/informace- stanoviska-a-sdeleni/2016/osvobozeni-od-dane-z-pozemku-u-pozemku-k-7753>
- *Přehled koeficientů k dani z nemovitostí platných k 1. 1. 2013.* Finanční správa [online]. Finanční správa, © 2013-2018 [cit. 9. 3. 2019] Dostupné z: <https://www.financnisprava.cz/cs/dane/dane/dan-z-nemovitych-veci/informace- stanoviska-a-sdeleni/2012/prehled-koeficientu-k-dani-z-nemovitosti-3981>
- *Rozpočet města Nového Města na Moravě.* Město Nové Město na Moravě [online]. Město Nové Město na Moravě [cit. 12. 3. 2019] Dostupné z: [rozpocet.nmmn.cz/cz/rok2019/prijmy/kapitola/1/](http://rozpocet.nmmn.cz/cz/rok2019/prijmy/kapitola/1/)

- *Rozpočet obce Vídeň*. Obec Vídeň [online]. Obec Vídeň [cit. 12. 3. 2019]  
Dostupné  
z: [obecviden.cz/assets/File.ashx?id\\_org=18154&id\\_dokumenty=2264](http://obecviden.cz/assets/File.ashx?id_org=18154&id_dokumenty=2264)
- SKÁLA, Vít. *Strategické plánování regionálního rozvoje a velký počet malých obcí v ČR*. Deník veřejné správy [online]. Triada, spol. s r. o., publikováno 1. 9. 2016 [cit. 15. 3. 2019]. ISSN 1213-6336. Dostupné z: [www.dvs.cz/clanek.asp?id=6720165](http://www.dvs.cz/clanek.asp?id=6720165)
- SURMANOVÁ, Kateřina. *Past na farmáře s mokřady. Stát dává na jejich vznik dotace, zároveň ale vyměřuje tvrdou daň*. Lidovky.cz [online]. Mafra, a. s., © 2019, publikováno 21. 3. 2019 [cit. 23. 3. 2019] ISSN 1213-1385. Dostupné z: [https://www.lidovky.cz/noviny/past-na-farmare-s-mokrady-stat-dava-na-jejich-vznik-dotace-zaroven-ale-vymeruje-tvrdou-dan.A190320\\_223433\\_ln\\_noviny\\_cek](https://www.lidovky.cz/noviny/past-na-farmare-s-mokrady-stat-dava-na-jejich-vznik-dotace-zaroven-ale-vymeruje-tvrdou-dan.A190320_223433_ln_noviny_cek)
- ŠRAMKOVÁ, Dana. *Celní právo – CLO. Pojem a historie* [online]. Brno: Právnická fakulta Masarykovy univerzity, [cit. 20. 12. 2018], prezentace k přednášce předmětu BF504Zk Celní správa a nepřímé daně. Dostupné z: <https://is.muni.cz/auth/el/law/podzim2018/BF504Zk/um/65295192/>
- *Velikostní skupiny obcí - územní srovnání*. Český statistický úřad [online]. Český statistický úřad, [cit. 15. 3. 2019]. Dostupné z: [https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&z=T&f=TABULKA&katalog=30829&pvo=RSO02&str=v62&evo=v554!\\_VUZEMI97-100H\\_1&c=v61~2\\_\\_RP2017MP12DP31#w=](https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&z=T&f=TABULKA&katalog=30829&pvo=RSO02&str=v62&evo=v554!_VUZEMI97-100H_1&c=v61~2__RP2017MP12DP31#w=)
- *Vývoj počtu obcí v České republice podle krajů (stav k 1.1.)*. Český statistický úřad [online]. Český statistický úřad [cit. 9. 3. 2019]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/ceska-republika-od-roku-1989-v-cislech-2017-24bfnixod8#02>