

Vliv změn sazeb daně z nemovitostí a koeficientů na rozpočet obce

Jana Chlupová

Bakalářská práce
2013



Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky
Ústav financí a účetnictví
akademický rok: 2012/2013

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Jana CHLUPOVÁ**
Osobní číslo: **M09163**
Studijní program: **B6202 Hospodářská politika a správa**
Studijní obor: **Účetnictví a daně**
Forma studia: **prezenční**

Téma práce: **Vliv změn sazeb daně z nemovitostí a koeficientů na rozpočet obce**

Zásady pro vypracování:

Úvod

I. Teoretická část

- Zpracujte teoretické a metodické poznatky týkající se daně z nemovitostí, koeficientů a rozpočtu obce.

II. Praktická část

- Analyzujte rozpočty vybraných obcí a míry využití koeficientů pro stanovení výše sazeb daně z nemovitostí.
- Na základě analýzy vyhodnoťte dopad změn sazeb daně z nemovitosti na rozpočty vybraných obcí.

Závěr

Rozsah bakalářské práce: **cca 40 stran**
Rozsah příloh:
Forma zpracování bakalářské práce: **tištěná/elektronická**

Seznam odborné literatury:

OTRUSINOVÁ, Milana a Dana KUBÍČKOVÁ. Finanční hospodaření municipálních účetních jednotek: po novele zákona o účetnictví. Vyd. 1. Praha: C.H. Beck, 2011, 178 s. ISBN 978-80-7400-342-4.

PEKOVÁ, Jitka. Finance územní samosprávy: teorie a praxe v ČR. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2011, 587 s. ISBN 978-80-7357-614-1.

PROVAZNÍKOVÁ, Romana. Financování měst, obcí a regionů: teorie a praxe. 2., aktual. a rozš. vyd. Praha: Grada, 2009, 304 s. ISBN 978-80-247-2789-9.

VYBÍHAL, Václav. Zdanění majetku: Daň z nemovitostí. Daň silniční. Daň dědická. Daň darovací. Daň z převodu nemovitostí. Zdanění výnosů z majetku. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, 1997. 429 s. ISBN 80-7169-371-5.

VANČUROVÁ, Alena, Lenka LÁCHOVÁ a Jana VÍTKOVÁ. Daňový systém ČR 2010. 10. aktualiz. vyd. Praha: 1. VOX, 2010, 356 s. Ekonomie. ISBN 978-80-86324-86-9.

Vedoucí bakalářské práce: **Ing. Bohumila Svitáková, Ph.D.**
Ústav financí a účetnictví
Datum zadání bakalářské práce: **21. června 2013**
Termín odevzdání bakalářské práce: **12. srpna 2013**

Ve Zlíně dne 21. června 2013

prof. Dr. Ing. Drahomíra Pavelková
děkanka



Ing. Eliška Pastuszková, Ph.D.
ředitel ústavu

PROHLÁŠENÍ AUTORA

BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Beru na vědomí, že:

- odevzdáním bakalářské práce souhlasím se zveřejněním své práce podle zákona č. 111/1998 Sb. o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších právních předpisů, bez ohledu na výsledek obhajoby¹;
- bakalářská práce bude uložena v elektronické podobě v univerzitním informačním systému,
- na mou bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, zejm. § 35 odst. 3²;
- podle § 60³ odst. 1 autorského zákona má UTB ve Zlíně právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;

¹ zákon č. 111/1998 Sb. o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších právních předpisů, § 47b Zveřejňování závěrečných prací:

- (1) Vysoká škola nevdělečně zveřejňuje disertační, diplomové, bakalářské a rigorózní práce, u kterých proběhla obhajoba, včetně posudků oponentů a výsledku obhajoby prostřednictvím databáze kvalifikačních prací, kterou spravuje. Způsob zveřejnění stanoví vnitřní předpis vysoké školy.
- (2) Disertační, diplomové, bakalářské a rigorózní práce odevzdané uchazečem k obhajobě musí být též nejméně pět pracovních dnů před konáním obhajoby zveřejněny k nahlížení veřejnosti v místě určeném vnitřním předpisem vysoké školy nebo není-li tak určeno, v místě pracoviště vysoké školy, kde se má konat obhajoba práce. Každý si může ze zveřejněné práce pořizovat na své náklady výpisy, opisy nebo rozmnoženiny.
- (3) Platí, že odevzdáním práce autor souhlasí se zveřejněním své práce podle tohoto zákona, bez ohledu na výsledek obhajoby.

² zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, § 35 odst. 3:

- (3) Do práva autorského také nezasahuje škola nebo školské či vzdělávací zařízení, užije-li nikoli za účelem přímého nebo nepřímého hospodářského nebo obchodního prospěchu k výuce nebo k vlastní potřebě dílo vytvořené žákem nebo studentem ke splnění školních nebo studijních povinností vyplývajících z jeho právního vztahu ke škole nebo školskému či vzdělávacímu zařízení (školní dílo).

³ zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, § 60 Školní dílo:

- (1) Škola nebo školské či vzdělávací zařízení mají za obvyklých podmínek právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla (§ 35 odst. 3). Odpírá-li autor takového díla udělit svolení bez vážného důvodu, mohou se tyto osoby domáhat nahrazení chybějícího projevu jeho vůle u soudu. Ustanovení § 35 odst. 3 zůstává nedotčeno.

- podle § 60⁴ odst. 2 a 3 mohou užít své dílo – bakalářskou práci - nebo poskytnout licenci k jejímu využití jen s předchozím písemným souhlasem Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše);
- pokud bylo k vypracování bakalářské práce využito softwaru poskytnutého Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně nebo jinými subjekty pouze ke studijním a výzkumným účelům (tj. k nekomerčnímu využití), nelze výsledky bakalářské/diplomové práce využít ke komerčním účelům.

Prohlašuji, že:

- jsem bakalářskou práci zpracovala samostatně a použité informační zdroje jsem citovala;
- odevzdaná verze bakalářské práce a verze elektronická nahraná do IS/STAG jsou totožné.

Ve Zlíně 10.8.2013



⁴ zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, § 60 Školní dílo:

- (2) Není-li sjednáno jinak, může autor školního díla své dílo užít či poskytnout jinému licenci, není-li to v rozporu s oprávněnými zájmy školy nebo školského či vzdělávacího zařízení.
- (3) Škola nebo školské či vzdělávací zařízení jsou oprávněny požadovat, aby jim autor školního díla z výdělku jím dosaženého v souvislosti s užitím díla či poskytnutím licence podle odstavce 2 přiměřeně přispěl na úhradu nákladů, které na vytvoření díla vynaložily, a to podle okolností až do jejich skutečné výše; přitom se přihlédne k výši výdělku dosaženého školou nebo školským či vzdělávacím zařízením z užití školního díla podle odstavce 1.

ABSTRAKT

Bakalářská práce je zaměřena na vliv změny koeficientů daně z nemovitosti na rozpočet obce. V teoretické části jsou zpracovány teoretické poznatky o rozpočtu obce, daňových příjmech obce a struktuře daně z nemovitostí. V praktické části jsou popsány změny v zákoně o dani z nemovitostí. Dále je na modelových příkladech ukázán vliv změn koeficientů daně z nemovitosti na vybrané obce.

Klíčová slova: daň z nemovitostí, rozpočet obce, místní koeficient, polohová renta

ABSTRACT

Bachelor thesis is focused on the impact of changes in the coefficients of property taxes to the municipal budget. In the theoretical part presents theoretical knowledge of the municipal budget, tax revenues of the village and structure of property taxes. The practical part describes the changes in the law the Real Property Tax. Furthermore, on model examples shows the influence of changes in the coefficients of property taxes on selected municipalities.

Keywords: real property tax , municipal budget, local coefficient, location rent

Děkuji Ing. Bohumile Svitákové, Ph.D. za odborné vedení mé bakalářské práce, za její rady a připomínky.

Prohlašuji, že odevzdaná verze bakalářské práce a verze elektronická nahraná do IS/STAG jsou totožné.

OBSAH

| | |
|--|-----------|
| ÚVOD | 10 |
| I TEORETICKÁ ČÁST | 11 |
| 1 ROZPOČET OBCE | 12 |
| 1.1 ZDROJE FINANCOVÁNÍ OBCÍ | 15 |
| 1.1.1 Daňové příjmy..... | 15 |
| 1.1.2 Nedaňové příjmy | 16 |
| 1.1.3 Kapitálové příjmy..... | 16 |
| 1.1.4 Dotace | 16 |
| 1.1.5 Další zdroje příjmů..... | 16 |
| 1.2 VÝDAJOVÁ ČÁST ROZPOČTU OBCÍ | 17 |
| 1.2.1 Běžné výdaje | 18 |
| 1.2.2 Kapitálové výdaje..... | 18 |
| 2 DAŇOVÉ PŘÍJMY | 19 |
| 2.1 FUNKCE DANÍ | 19 |
| 2.2 ZÁKLAD DANĚ | 20 |
| 2.3 SAZBA DANĚ | 21 |
| 3 DAŇ Z NEMOVITOSTI | 24 |
| 3.1 SUBJEKT DANĚ | 25 |
| 3.2 PŘEDMĚT DANĚ | 26 |
| 3.2.1 Daň ze staveb | 26 |
| 3.2.2 Daň z pozemků..... | 29 |
| 3.3 ZÁKLAD DANĚ | 30 |
| 3.4 SAZBA DANĚ | 30 |
| 3.5 OSVOBOZENÍ OD DANĚ | 32 |
| 3.5.1 Stavby osvobozené od daně | 32 |
| 3.5.2 Pozemky osvobozené od daně | 33 |
| II PRAKTICKÁ ČÁST | 34 |
| 4 ZMĚNY V ZÁKONĚ O DANI Z NEMOVITOSTI | 35 |
| 4.1 POLOHOVÁ RENTA..... | 35 |
| 4.2 MÍSTNÍ KOEFICIENT | 36 |
| 4.3 SAZBY DANĚ | 38 |
| 4.4 OSVOBOZENÍ OD DANĚ Z NEMOVITOSTÍ | 40 |
| 4.4.1 Zrušení osvobození u některých staveb | 40 |
| 4.4.2 Osvobození od daně u zemědělské půdy | 40 |
| 4.5 MOŽNOSTI OBCE OVLIVNIT VÝŠI PŘÍJMU DANĚ Z NEMOVITOSTÍ | 40 |
| 5 ZMĚNY PŘÍJMŮ DANĚ Z NEMOVITOSTI | 41 |
| 5.1 METODIKA VÝPOČTŮ..... | 41 |
| 5.2 MODELOVÝ PŘÍKLAD ZMĚNY VÝNOSU DANĚ Z NEMOVITOSTI 2011 - 2012..... | 42 |
| 5.3 MODELOVÉ PŘÍKLADY ZMĚN VÝNOSU DANĚ Z NEMOVITOSTÍ U VYBRANÝCH OBCÍ | 44 |
| 5.3.1 Obec A | 45 |

| | | |
|----------|---------------------------------------|-----------|
| 5.3.2 | Obec B..... | 49 |
| 6 | CELKOVÉ ZHODNOCENÍ | 53 |
| | ZÁVĚR | 54 |
| | SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY..... | 55 |
| | SEZNAM OBRÁZKŮ | 58 |
| | SEZNAM TABULEK..... | 59 |
| | SEZNAM PŘÍLOH..... | 60 |

ÚVOD

Obce jsou základními jednotkami České republiky, které vykonávají státní správu a mají povinnost pečovat o svůj majetek. Pro jejich hospodaření je důležitá velikost jejich příjmů. Největší část příjmů obce tvoří daňové příjmy. Většinu z nich však obec nemůže ovlivnit, ale je zde daň z nemovitostí, kterou do velké míry sama ovlivnit může.

Celkový výnos daně z nemovitostí náleží do rozpočtu obce. Při zvolení vhodné výše koeficientů může obec svůj výnos daně z nemovitostí až několikanásobně zvýšit. Obec navíc může ovlivnit výnos daně v různých částech svého území například tím, že pomocí koeficientů zvýší daň v lukrativnějších částech obce. Tento zvýšený příjem pak obec může využít na investice do svého rozvoje.

V posledních pěti letech došlo k velkému množství změn v zákoně o dani z nemovitostí, které významně zasáhly do výnosů této daně. V tomto období došlo ke zrušení základních sazeb 0,3 a 0,6 a zavedení místního koeficientu. Dále byly zvýšeny sazby daně u staveb a některých pozemků na dvojnásobek a bylo zrušeno osvobození od daně u novostaveb.

V teoretické části jsem se zabývala rozpočtem obce, který je rozdělen na příjmovou a výdajovou část. V další kapitole jsem se věnovala obecné charakteristice daňovým příjmům a v poslední kapitole teoretické části jsem se věnovala konkrétně dani z nemovitostí a její struktuře.

Praktická část je rozdělena na dvě části. V první kapitole jsem analyzovala změny v zákoně o dani z nemovitostí, které byly pro obec významné. Ve druhé kapitole jsem pak počítala modelové příklady vlivu změn koeficientů na výnos daně z nemovitostí a na celkové daňové příjmy obce. Na závěr jsem posoudila dosažené výsledky a vyvodila jsem závěry, které z nich plynuly.

I. TEORETICKÁ ČÁST

1 ROZPOČET OBCE

Právní úpravu postavení obcí představuje zákon č. 128/2000 Sb., o obcích. Podle tohoto zákona je obec základním územně samosprávným celkem, který je vymezen hranicemi obce a tvoří územní celek. Také je to veřejnoprávní korporace, která disponuje vlastním majetkem a vystupuje v právních vztazích svým jménem a nese z těchto vztahů vyplývající odpovědnost. Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území, o potřeby svých občanů a při plnění svých úkolů chrání veřejný zájem. Hospodářskou podstatou samosprávy obcí je právo mít majetek a hospodařit s ním a právo získávat vlastní finanční prostředky a hospodařit s nimi podle rozpočtu. (Řízení obcí I., 2008, s. 123)

Obec je v souladu se zákonem č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů povinna sestavit rozpočet na nadcházející rok, který vychází z rozpočtového výhledu. Po uzavření roku je obec povinna sestavit Závěrečnou zprávu o hospodaření obce a požádat o její přezkoumání buď odpovídající kraj, nebo zadat tuto úlohu auditorovi. Náklady na audit by měl být součástí rozpočtu. Tento zákon dále upravuje tvorbu, postavení, obsah a funkce rozpočtů obcí a navazuje na Velká rozpočtová pravidla, která jsou základní právní normou, která upravuje vztahy uvnitř rozpočtového soustavy. (Řízení obcí I., 2008, s. 123)

Rozpočtový výhled pomáhá obci plánovat rozvoj jeho hospodářství v horizontu 2 až 5 let. Obsahuje souhrnné údaje o příjmech a výdajích, zejména o dlouhodobých závazcích a pohledávkách, o finančních zdrojích a potřebách dlouhodobě realizovaných záměrů. (Otrusinová, Kubičková, 2011, s. 13)

Podle Provaníkové (2009, s. 57) je rozpočet obce decentralizovaným peněžním fondem, ve kterém se soustřeďují jak příjmy z přerozdělení státního rozpočtu, tak příjmy získané vlastní činností obce. Tyto příjmy jsou pak rozděleny a použity na financování veřejných a různorodých statků prostřednictvím veřejného sektoru územní samosprávy, nebo prostřednictvím soukromého sektoru.

Rozpočet je sestavován na dobu jednoho roku, který je shodný s kalendářním rokem. Sestavuje se zpravidla jako vyrovnaný, ale může být schválen jako přebytkový, jestliže některé příjmy daného roku jsou určeny k využití až v následujících letech nebo jsou-li určeny ke splácení jistiny úvěrů z předchozích let. (Otrusinová, Kubičková, 2011, s. 13)

Provazníková (2009, s. 57) hospodaření obce pak vyjadřuje vztahem:

$$F_1 + P - V = F_2 \quad (1)$$

kde:

F_1 – stav peněžních prostředků v rozpočtu na počátku rozpočtového období

P – příjmy

V – výdaje

F_2 – stav peněžních prostředků v rozpočtu na konci rozpočtového období

Rezerva pro hospodaření v následujícím roce je vytvářena, pokud $F_2 > F_1$. Pokud ale $F_1 > F_2$, je nutné pro vyrovnaný rozpočet použít rezervy z minulých období nebo získat finance z jiných zdrojů.

Rozpočet obce je tedy finančním plánem, kterým by měla být zajištěna solventnost obce tak, že počítá jen s výdaji obce, které jsou kryty jen reálně očekávanými příjmy, dosavadními rezervami, případně dostupnými půjčkami, které je obec schopna splatit.

Rozpočet je sestavován jako běžný a kapitálový. Oddělení těchto dvou forem hospodaření umožňuje přehledně analyzovat, na co jsou vydávány daňové i nedaňové příjmy, použití příjmů na financování investic a přiměřenost zadlužení obce.

Běžný rozpočet

Běžný rozpočet je přehledem běžných příjmů a výdajů vztahujících se k danému rozpočtovému období, které se každoročně opakují. Běžnými příjmy jsou financovány neinvestiční požadavky pomocí běžných výdajů. (Provazníková, 2009, s. 67)

Tab. 1: Schéma běžného rozpočtu (Provazníková, 2009, s. 67)

| Příjmy | Výdaje |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Daňové <ul style="list-style-type: none"> - Svěřené daně - Sdílené daně - Místní daně - Správní poplatky | <ul style="list-style-type: none"> - Všeobecné veřejné služby - Veřejný pořádek - Vzdělání - Péče o zdraví - Bydlení - Komunální služby - Na podnikání - Ostatní běžné výdaje (nahodilé, placené pokuty,...) - Placené úroky - Běžné dotace jiným rozpočtům |
| <ul style="list-style-type: none"> • Nedaňové <ul style="list-style-type: none"> - Uživatelské poplatky za služby - Příjmy z pronájmu majetku - Příjmy od vlastních neziskových organizací - Zisk z podnikání - ostatní | |
| <ul style="list-style-type: none"> • přijaté transfery <ul style="list-style-type: none"> - běžné dotace ze státního rozpočtu - běžné dotace ze státních fondů - od územních rozpočtů - ostatní běžné příjmy (nahodilé, přijaté dary, sankce,...) | |
| (Saldo – přebytek) | (Saldo – schodek) |

Kapitálový rozpočet

Kapitálový rozpočet je tvořen příjmy a výdaji, které překračují jedno rozpočtové období.

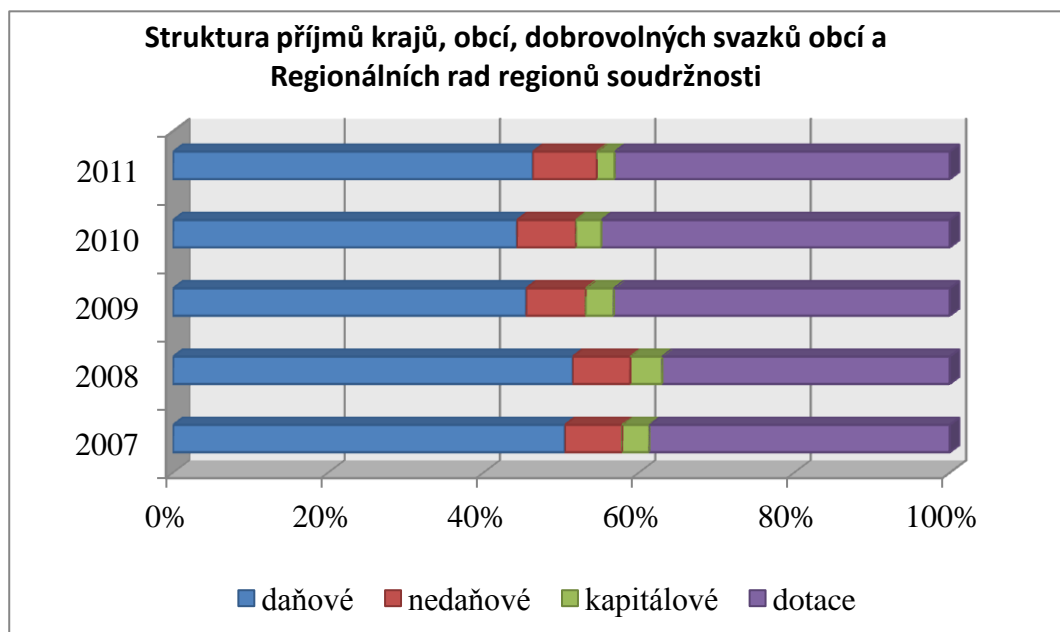
Tyto příjmy a výdaje jsou obvykle jednorázové a neopakovatelné. (Špundová, 2008, s. 12)

Tab. 2: Schéma kapitálového rozpočtu (Provazníková, 2009, s. 68)

| Příjmy | Výdaje |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - Z prodeje majetku - Kapitálové přijaté dotace z rozpočtové soustavy - Příjmy z půjček apod. - Příjmy z emise vlastních obligací - Přebytek běžného rozpočtu - Dary na investice apod. | <ul style="list-style-type: none"> - Na investice - Kapitálové dotace jiným rozpočtům - Na nákup obligací, akcií - Poskytované střednědobé a dlouhodobé půjčky - Splátky dříve přijatých půjček - Krytí deficitu běžného rozpočtu |

1.1 Zdroje financování obcí

Při sestavování rozpočtu obec omezují hlavně její příjmy. Jejich výše a způsob rozdělení je většinou dán zákonem. Obecně lze vymezit čtyři skupiny příjmů obecních rozpočtů: daňové, nedaňové, kapitálové, dotace a další zdroje příjmů. (Řízení obcí I., 2008, s. 125)



Obr. 1: Struktura příjmů krajů, obcí, dobrovolných svazků obcí a Regionálních rad regionů soudržnosti (Český statistický úřad, 2013, online)

1.1.1 Daňové příjmy

Daňové příjmy jsou jedním z nejvýznamnějších zdrojů příjmů obcí v ČR a značně tak ovlivňují jejich finanční rovnováhu. Tyto příjmy jsou z větší části tvořeny sdílenými daněmi a dále pak daněmi svěřenými a správními poplatky.

Velikost přidělu z výnosu **sdílených daní**, který se stane příjmem obce je dán koeficientem, který vychází z počtu obyvatel trvale žijících v obci. Schéma rozdělení daní je uvedeno v Příloze P1.

Výnos ze **svěřených daní** přísluší v plné výši do rozpočtu obce. V současné době se jedná o daň z nemovitosti a daň z příjmů právnických osob, které mají na území obce trvalé bydliště a daň z příjmů právnických osob v případě, že poplatníkem obec.

Správní poplatky jsou upraveny zákonem č. 634/2004 Sb., o správních a slouží k pokrytí nákladů spojených se správními úkony, které jsou zajišťovány obcí v rámci tzv. přenesené působnosti. (Řízení obcí I., 2008, s. 125 – 127)

1.1.2 Nedaňové příjmy

„Druhým zdrojem obcí jsou nedaňové příjmy, mezi které zejména patří:

Příjmy z vlastního podnikání, kde tyto příjmy umožňují snáze vyrovnávat hospodaření obce. Jejich získání je v pravomoci obecních orgánů.

Uživatelské poplatky, které jsou vybírány na území obce v souvislosti s příslušným zákonem a o jejímž zavedení rozhoduje obec sama. Poplatky, které jsou pro obce taxativními příjmy, slouží k produkci veřejných, resp. smíšených veřejných statků.

Příjmy za pokuty a penále, kde tyto příjmy jsou obtížně předvídatelné a mají zpravidla doplnkový charakter.

Ostatní nedaňové příjmy, které mohou mít formu příjmů plánovaných a příjmů neplánovaných.“ (Řízení obcí I., 2008, s. 127)

1.1.3 Kapitálové příjmy

Kapitálové příjmy jsou zpravidla nahodilým a jednorázovým příjmem do rozpočtu obce. Jsou to především příjmy z prodeje majetku obce, které by měly být využity k financování investic nezbytných ve veřejném sektoru. (Řízení obcí I., 2008, s. 127)

1.1.4 Dotace

„Obce jsou příjemci celé řady účelových dotací. Jedná se o běžné dotace, které slouží na pokrytí běžných výdajů a kapitálové dotace, které udávají přehled o realizovaných investičních projektech v dané obci.“ (Řízení obcí I., 2008, s. 128)

1.1.5 Další zdroje příjmů

Kromě výše uvedených příjmů obec využívá i jiné zdroje k získání potřebných financí pro svou činnost.

Příjmy z prodeje majetku

Tímto způsobem obec získá do svého rozpočtu jednorázový příjem, který by měl být využit na financování investic potřebných ve veřejném sektoru. (Peková, 2011, s. 474)

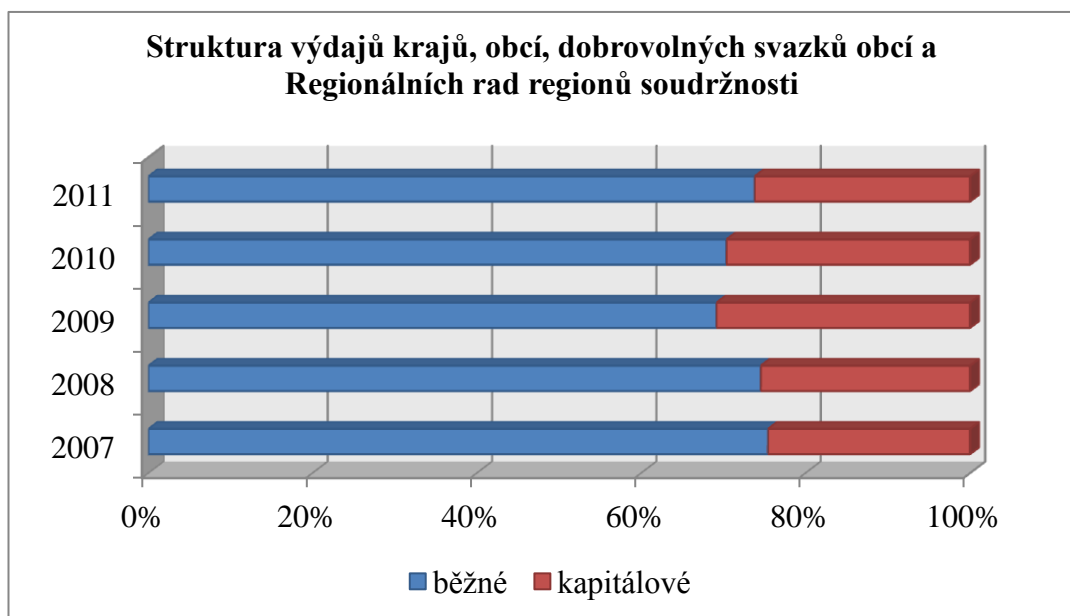
Úvěry

Další zdroj financování. Krátkodobé úvěry jsou využívány k překonání krátkodobého nedostatku peněz na účtu obce. Dlouhodobé úvěry pak slouží k financování rozsáhlejších investic a jejich splácení bude trvat i několik let. (Řízení obcí I., 2008, s. 135 – 136)

1.2 Výdajová část rozpočtu obcí

„Výdaje jsou nenávratné platby a poskytované návratné půjčky za účelem realizace rozpočtové politiky.“ (Řízení obcí I., 2008, s. 137)

Výdaje v rozpočtu obce jsou rozděleny na běžné a kapitálové. Z níže uvedeného grafu je patrné, že ve struktuře výdajů převažují výdaje běžné.



Obr. 2: Struktura výdajů krajů, obcí, dobrovolných svazků obcí a Regionálních rad regionů soudržnosti (Český statistický úřad, 2013, online)

1.2.1 Běžné výdaje

Běžnými výdaji jsou pravidelně se opakující výdaje, jako jsou například úroky z bankovních úvěrů, výdaje na mzdy a platy nebo neinvestiční transfery neziskovým organizacím. Tyto výdaje jsou kryty daňovými příjmy, příjmy z poplatků, případně dotacemi z jednotlivých rozpočtových kapitol. (Řízení obcí I., 2008, s. 137)

1.2.2 Kapitálové výdaje

Kapitálové výdaje slouží k financování investic přesahující dobu trvání jednoho rozpočtového období. Měly by být vynakládány s ohledem na dlouhodobé plány obce, nejen na pořízení nového majetku, ale také na jeho údržbu, popřípadě na jeho obnovu.

2 DAŇOVÉ PŘÍJMY

Kubátová (2010, s. 15) uvádí definici daně jako povinnou, nenávratnou, zákonem určenou platbu do veřejného rozpočtu. Jedná se o platbu neúčelovou a neekvivalentní, která se pravidelně opakuje nebo je nepravidelná a platí se jen za určitých okolností.

2.1 Funkce daní

Fiskální funkce je nejdůležitější a také nejstarší funkce, která představuje schopnost získávat finanční prostředky do veřejných rozpočtů, k financování veřejných statků a potřeb. Daně jsou rozhodujícími příjmy veřejných rozpočtů a v ČR jejich podíl na příjmech státu trvale překračuje 90 %.

Alokační funkce je uplatňována, když tržní mechanismy neefektivně přerozdělují zdroje. Daně pak mohou tento nedostatek upravit a umístit prostředky tam, kde se jich při tržní alokaci nedostává.

Redistribuční funkce vychází z toho, že veřejnost není spokojena s rozdělováním důchodů a bohatství, které vznikly fungováním trhu. Daně proto mají za úkol zmírnit rozdíly v důchodech tím, že je jejich část přesunuta od bohatších k chudším a tím tedy zajišťuje solidaritnost občanů daného státu.

Stabilizační funkce souvisí s hospodářskou politikou státu a s cyklickými výkyvy v ekonomice. Díky této funkci dochází ke zmírňování těchto výkyvů a je využívána k zajištění zaměstnanosti a cenové stability. (Sagit.cz, 2004, online)

Stimulační funkce souvisí s negativním vztahem k placení daní, proto stát subjektům, platícím daně, poskytuje různé formy daňových úspor, ale naopak nezodpovědnost je potrestána zdaněním vyšším. (Vančurová, Láchová, Vítková, 2010, s. 12)

2.2 Základ daně

Základem daně je předmět daně vyjádřený v měrných jednotkách, který je upraven zákonem. Předměty daně můžeme rozdělit do čtyř skupin:



Obr. 3: Předmět zdanění (Vančurová, Láchová, Vítková, 2010, s. 15)

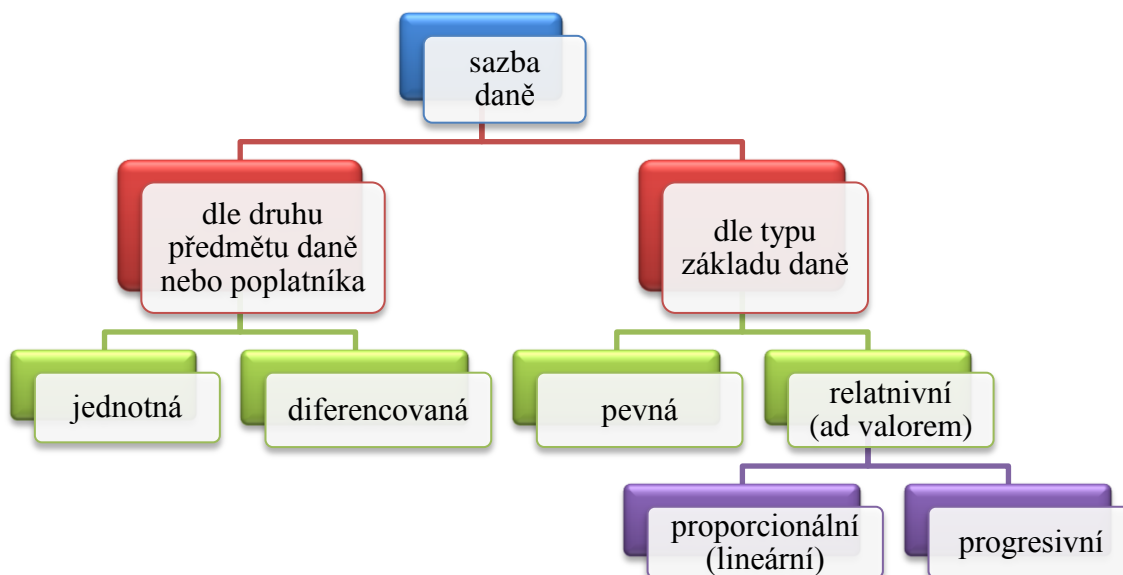
Nejstarším a v současnosti nejméně používaným typem jsou daně z hlavy, kde předmětem zdanění je osoba. Daň má hodně nevýhod a nedokáže ideálně plnit redistribuční a stabilizační funkci.

Dalším typem zdanění jsou majetkové daně. Jejich předmětem je zdanění movitých a nemovitých věcí. Protože jejich výnosy jsou nižší než u jiných daní, ale jejich příjem je stabilní, jsou považovány za doplňkové. Jejich výnos tvoří část rozpočtu obcí.

Důchodové daně jsou nejvíce využívány jako hospodářský nástroj a pojí se s nimi stimulační funkce. Za jeden z nejdůležitějších redistribučních kanálů je pak považována osobní důchodová daň – daň z příjmů fyzických osob.

Spotřební daně jsou různorodé a jejich sestavení bývá značně obtížné. Toto zdanění není tolik viditelné, protože je zahrnuto do cen zboží a služeb, proto je společností lépe snášeno. (Vančurová, Láchová, Vítková, 2010, s. 15 – 16)

2.3 Sazba daně



Obr. 4: : Druhy sazeb daně (Vančurová, Láchová, Vítková, 2010, s. 21)

„Sazba daně je algoritmus, prostřednictvím kterého se ze základu daně stanoví základní částka daně.“ (Vančurová, Láchová, Vítková, 2010, s. 21) Obvykle je používáno několik typů sazeb.

Jednotná sazba daně je stejná pro všechny typy a druhy předmětu daně. Danění touto sazbou se týká daně z převodu nemovitostí (4 %) a od roku 2008 také daně z příjmů fyzických osob (15 %) a daně z elektřiny (28,30 Kč/MWh).

Diferencovaná sazba je odlišná podle druhu předmětu daně. Do této skupiny patří například daň z přidané hodnoty, kde sazby daně jsou ve výši 15 % a 21 %.

Pevná sazba daně se vztahuje k fyzikální jednotce základu daně za předpokladu, že základ daně je takto vyjádřen. Například sazba daně na 1 m² zastavěné plochy nebo na 1 hl piva apod.

Relativní sazba se používá pro hodnotový základ daně u běžných a kapitálových daní. Může být stanovena proporcionálně nebo progresivně k základu daně.

U lineární sazby daně roste daň s růstem základu daně ve stejném poměru. Obvykle se stanovuje jako určité procento ze základu daně. Progresivní sazba daně oproti lineární roste relativně rychleji než základ daně, proto převažuje názor, že tím lépe vyhovuje požadavku na daňovou spravedlnost – bohatší jsou schopni postrádat víc než chudší. Konstrukce progresivní sazby daně má několik podob:

Stupňovitá progresse

„Algoritmus zajišťující plynulé zvyšování míry zdanění pro každý přírůstek základu daně. Základ daně je rozdělen do několika pásem podle jeho velikosti a pro každé pásmo je stanovena jiná úroveň sazby. Čím vyšší pásmo, tím vyšší sazba. Daňové pásmo je interval základu daně, ve kterém základ daně podléhá jedné úrovni progresivní sazby.“ (Vančurová, Láchová, Vítková, 2010, s. 24)

Tab. 3: Příklad stupňovité progresivní sazby daně, zdroj: vlastní

| Základ daně | Sazba daně |
|----------------------------|-------------------|
| do 15 000 Kč | 10 % |
| nad 15 000 Kč do 25 000 Kč | 15 % |
| nad 25 000 Kč | 20 % |

Klouzavá progresse

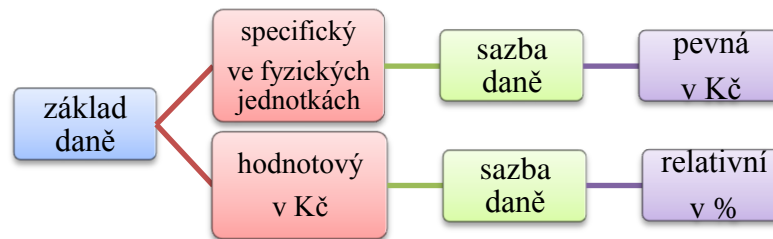
Základ daně je postupně zdaňován jednotlivými úrovněmi sazby daně, kterými základ daně prochází.

Podle daňových zákonů se druhé a každé další pásmo základu daně skládá z absolutní částky daně odpovídající velikosti daně ze základu daně, který je roven dolní hranici pásma, a ze sazby daně pro část základu daně, která přesahuje dolní hranici posledního pásma. (Vančurová, Láchová, Vítková, 2010, s. 21 – 26)

Tab. 4: Příklad klouzavé progresivní sazby daně, zdroj: vlastní

| Základ daně | Sazba daně |
|-------------------------|---|
| do 15 000 Kč | 10 % |
| nad 15 000 do 25 000 Kč | 1 500 Kč + 20 % ze základu daně přesahujícího 15 000 Kč |
| nad 25 000 Kč | 3 500 Kč + 30 % ze základu daně přesahujícího 25 000 Kč |

Daň musí být vždy stanovena v peněžních jednotkách. Při stanovení výše daně pak tedy platí jednoduché pravidlo: V peněžních jednotkách musí být vyjádřen buď základ daně, nebo její sazba.



Obr. 5: Vztah vyjádření základu a sazby daně (Vančurová, Lácho-
vá, Vítková, 2010, s. 22)

3 DAŇ Z NEMOVITOSTI

Daně z nemovitostí jsou zdaňovány pozemky a stavby. Vybraná daň z nemovitostí je v plném rozsahu příjmem obce, na jejímž území se nemovitost nachází. (Vybíhal, 1997, s. 31)

Výnosnost daně ze staveb je pro danou obec ovlivňována počtem a velikostí nemovitostí na území obce a velikostí obce, od níž se odvíjí základní sazba daně u obytných domů, u bytů a u nebytových prostor. U daně z pozemků je výnosnost daně dána výměrou pozemků na území obce a bonitou zemědělské půdy. (Řízení obcí I., 2008, s.)

Daň je stanovena zákonem, takže obce nemají právo rozhodovat, jestli daň zavedou, či nikoliv a mají tak pouze možnost rozhodnout o zavedení místního nebo obecního koeficientu, eventuálně o změně koeficientu polohové renty. Dále mohou stanovit osvobození od daně u nemovitostí postižené živelnou katastrofou nebo pro vybrané zemědělské pozemky. (Radvan, 2012, s. 144)

Polohová renta je koeficient, který lze použít jen pro stavební pozemky, obytné domy, stavby tvořící příslušenství k obytným domům, byty a samostatné nebytové prostory nesloužící k podnikání nebo nesloužící jako garáže. Základní hodnotu koeficientu stanovuje zákon a jeho velikost je odvislá od počtu obyvatel trvale žijících v obci. Obec může obecnou vyhláškou tento koeficient zvýšit o jednu kategorii nebo až o tři kategorie snížit a to i pro jednotlivé části obce. Polohovou rentou je násobena základní sazba daně. (Radvan, 2012, s. 161)

Tab. 5: Polohová renta (Radvan, 2012, s. 161)

| Počet obyvatel v obci/obec | Koeficient | | | | |
|---|------------|--------------|-----|-----|--------------|
| | základní | Snížený obcí | | | Zvýšený obcí |
| ≤ 1 000 | 1,0 | - | - | - | 1,4 |
| 1 001 - 6 000 | 1,4 | - | - | 1,0 | 1,6 |
| 6 001 - 10 000 | 1,6 | - | 1,0 | 1,4 | 2,0 |
| 10 001 - 25 000 | 2,0 | 1,0 | 1,4 | 1,6 | 2,5 |
| 25 001 - 50 000 | 2,5 | 1,4 | 1,6 | 2,0 | 3,5 |
| > 50 000 + statutární města + Františkovy Lázně, Luhačovice, Mariánské Lázně, Poděbrady | 3,5 | 1,6 | 2,0 | 2,5 | 4,5 |
| Praha | 4,5 | 2,0 | 2,5 | 3,5 | 5,0 |

Obecní koeficient lze použít u staveb pro rodinnou rekreaci a u rodinných domů využívaných pro individuální rekreaci, u staveb, které plní doplňkovou funkci ke stavbám pro rodinnou rekreaci, u garáží, u staveb užívaných pro podnikatelskou činnost a u samostatných nebytových prostor užívaných pro podnikatelskou činnost nebo jako garáž. Tento koeficient mohou obce zavést obecně závaznou vyhláškou pro některé nebo všechny tyto objekty, avšak vždy jen na celém území obce. Hodnota koeficientu je 1,5 a je s ní násobena základní sazba daně. (Radvan, 2012, s. 161 – 162)

Obec může formou obecně závazné vyhlášky pro všechny nemovitosti na území celé obce stanovit jeden **místní koeficient** ve výši 2, 3, 4 nebo 5. Tímto koeficientem je pak násobena celá daňová povinnost poplatníka za jednotlivé druhy pozemků a staveb, kromě zemědělské půdy. (Radvan, 2012, s. 162)

3.1 Subjekt daně

„Poplatníkem daně z nemovitostí je vlastník nemovitosti, bez ohledu na to, zda se jedná o pozemek, stavbu, byt či samostatný nebytový prostor. Pro určení osoby poplatníka je irrelevantní jeho trvalý pobyt či sídlo, národnost, apod.; celosvětově se uplatňuje pravidlo, podle něhož jsou nemovitosti zdaňovány v tom státě, kde se nacházejí.“ (Radvan, 2012, s. 163)

„Daň z nemovitosti je vyměřována přímo poplatníkovi na základě jeho majetku a je adresná, správce daně tedy ví, kdo mu daň uhradil, poplatník zná přesně výši daně, sám ji odvádí a obvykle je nucen si daň sám spočítat.“ (Radvan, 2012, s. 144)

V ČR je za vlastníka považována osoba zapsaná v katastru nemovitostí k 1. lednu příslušného zdaňovacího období a na určení osoby poplatníka pak už nemá vliv, že po tomto datu dojde ke změně vlastníka nemovitosti. V některých případech je za poplatníka daně z nemovitosti považován nájemce nebo uživatel pozemku. Nájemce je poplatníkem tehdy, když pronajatá nemovitost je spravována Pozemkovým fondem ČR, Správou státních hmotných rezerv nebo má pronajaté pozemky Ministerstva financí, které je získalo z rozhodnutí o privatizaci. U daně z pozemků může být poplatníkem i uživatel pozemku, ale jen pokud vlastník pozemku je neznámý. Existuje-li k jedné nemovitosti více poplatníků, mají povinnost vyměřenou daň zaplatit společně a nerozdílně pomocí zmocněnce, který podává jediné daňové přiznání. (Radvan, 2012, s. 163 – 165)

3.2 Předmět daně

Vybíhal (1997, s. 31) rozděluje pozemky a stavby na ty, které jsou předmětem daně a na ty, které předmětem daně nejsou. K vynětí z předmětu daně dochází zejména z důvodu veřejného zájmu nebo kvůli ochraně krajiny. Jestliže pozemek či stavba je předmětem daně, pak může jít o objekt buď osvobozený od daně, nebo podléhající zdanění.

Osvobození od daní z nemovitostí je často něčím podmíněno nebo je poskytováno jen některým subjektům. (Vančurová, Láchová, Vítková, 2010, s. 317)



Obr. 6: Schéma rozhodovacího stromu zdaňování nemovitosti
(Vybíhal, 1997, s. 31)

3.2.1 Daň ze staveb

Podle zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, §1, odst. 1, předmětem daně ze staveb jsou:

- stavby, pro které byl vydán kolaudační souhlas, nebo stavby užívané před vydáním kolaudačního souhlasu,
- stavby způsobilé k užívání na základě oznámení stavebnímu úřadu nebo stavby podléhající oznámení stavebnímu úřadu a užívané,
- stavby, které nevyžadují stavební povolení ani ohlášení a užívané,
- stavby, pro které bylo vydáno kolaudační rozhodnutí nebo kolaudačnímu rozhodnutí podléhající a užívané anebo podle dříve vydaných právních předpisů dokončené,

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

Z předmětu daně ze staveb jsou vyjmuty stavby, ve kterých se nacházejí byty a samostatné nebytové prostory, stavby zpevněných ploch pozemků (parkoviště, manipulační plochy) a všechny veřejně prospěšné stavby (např. přehrady, stavby na ochranu před povodněmi, kanalizační stoky, rozvody energií nebo veřejné dopravní cesty).

Pro účel zdanění rozlišuje zákon o dani z nemovitostí stavby podle jejich užití:

Obytnými domy jsou zejména bytové nebo rodinné domy. Pro účely zákona o dani z nemovitostí je dům považován za obytný, i když je zcela nebo zčásti neobydlený. Zejména k rodinným domům náleží další stavby, které k nim tvoří příslušenství (kůlny, bazény, sauny, apod.). Aby tyto stavby byly předmětem daně ze staveb, musí být spojeny se zemí pevným základem. (Radvan, 2012, s. 174)

Bytem je místnost nebo soubor místností určené k bydlení. Součástí zdanění jsou i podíly na společných prostorách domu (schody, chodby, sušárny, apod.). Obdobně jsou zdaňovány **samostatné nebytové prostory** včetně podílu na společných prostorech stavby. Pokud je někdo vlastníkem bytu nebo samostatného nebytového prostoru, není vlastníkem nemovitosti, ale jen bytu a příslušného podílu na společných prostorách. Byt nebo nebytový prostor je předmětem daně, pokud je evidován v katastru nemovitostí a v tomto případě pak už samotná stavba, ve které se byty či nebytové prostory nacházejí, není předmětem zdanění. (Radvan, 2012, s. 177)

Stavbami pro rodinnou rekreaci se podle Vybíhala (1997, s. 50) rozumí rekreační chaty v krajině, rekreační chaty v zastavěném území venkovského sídelního útvaru a zahrádkářské chaty. Radvan uvádí (2012, s. 174), že i u těchto staveb se mohou nacházet doplňkové stavby, podobně jako u obytných domů.

Garáže, které jsou předmětem daně, jsou stavby postavené odděleně od obytných domů a jsou užívány jako garáže. Pokud by plocha garáže byla součástí obytného domu, pak by

tato plocha byla počítána za součást stavby domu. Podzemní garáže předmětem daně nejsou vůbec, kromě jejich vjezdu. (Radvan, 2012, s. 175)

Stavba se stává **stavbou pro podnikatelskou činnost**, pokud je vlastníkem (podnikatelem) zapsána v evidenci hmotného majetku, ale zároveň i když tam zapsána není, a je pro tyto účely užívána nebo pokud vlastník stavbu k podnikání pronajímá. Výše sazby daně je odvislá od druhu podnikatelské činnosti. Je-li u staveb využívána k podnikání jen určitá část jejich plochy, je pro určení sazby daně rozhodující, jestli je tato část převažující. (Radvan, 2012, s. 175)

Ostatními stavbami jsou pak jiné výše neuvedené stavby (kůlny, chlévy, stodoly, apod.). Do této skupiny patří i některé stavby od daně osvobozené (školy, zdravotnická zařízení, kulturní památky, apod.). Dále pak sem patří stavby určené k podnikání nevedené v evidenci hmotného majetku a přechodně pro tyto účely nevyužívány nebo pronajímány. (Radvan, 2012, s. 176)

3.2.2 Daň z pozemků

Předmět daně z pozemků je ovlivněn katastrem nemovitostí, protože v zákonu o dani z nemovitostí je podobné rozdělení pozemků jako v katastru nemovitostí, ale existují zde určité rozdíly:

Tab. 6: Dělení pozemků dle zákona o dani z nemovitostí a katastrálního zákona (Radvan, 2012, s. 171)

| Dělení pozemků dle zákona o dani z nemovitostí | Dělení pozemků dle katastrálního zákona |
|--|---|
| Orná půda | Orná půda |
| Chmelnice | Chmelnice |
| Vinice | Vinice |
| Zahrady | Zahrady |
| Ovocné sady | Ovocné sady |
| Trvalé travní porosty | Trvalé travní porosty |
| Pozemky hospodářských lesů | Lesní pozemky |
| Pozemky lesů ochranných a lesů zvláštního určení | |
| Rybníky s intenzivním a průmyslovým chovem ryb | Vodní plochy |
| Ostatní vodní plochy | |
| Zastavěné plochy a nádvoří | Zastavěné plochy a nádvoří |
| Zpevněné plochy pozemků | Zastavěné plochy a nádvoří / ostatní plochy |
| Stavební pozemky | Ostatní plochy |
| Ostatní plochy | |

Stavební pozemek definuje zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitosti, §6, odst. 3 jako „nezastavěný pozemek určený k zastavění stavbou, která byla ohlášena nebo na kterou bylo vydáno stavební povolení nebo bude prováděna na základě certifikátu autorizovaného inspektora anebo na základě veřejnoprávní smlouvy, a která se po dokončení stane předmětem daně ze staveb; rozhodná je výměra pozemku v m^2 odpovídající půdorysu nadzemní části stavby“.

Zpevněné plochy pak tentýž zákon definuje jako: „pozemek nebo jeho část v m^2 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“.

3.3 Základ daně

V ČR je základu daně stanovován na základě výměry nemovitosti, tzv. jednotkový systém a také na základě jejich hodnoty (ad valorem). (Radvan, 2012, s. 177)

U pozemků hospodářských lesů a rybníků sloužících k intenzivnímu a průmyslovému chovu ryb je možné stanovit základ daně z tržní ceny pozemku, ale většina poplatníků využívá ke stanovení základu daně výměru pozemku vynásobenou částkou 3,80 Kč. U ostatních pozemků je použit jednotkový systém, který pro výpočet základu daně používá jen skutečnou výměru nemovitosti v m².

Podle zákona o dani z nemovitostí je základem daně u pozemků orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad, ovocných sadů a trvalých travních porostů cena půdy zjištěná násobením skutečné výměry pozemku v m² průměrnou cenou půdy stanovenou na 1 m² ve vyhlášce Ministerstva zemědělství.

U daně ze staveb je užíván pouze jednotkový systém, kdy základem daně je výměra půdorysu nadzemní části stavby v m², tedy zastavěná ploch, v případě bytů a samostatných nebytových prostor se jako základ daně využívá tzv. upravená podlahová plocha, to je výměra podlahové plochy bytu nebo samostatného nebytového prostoru v m² vynásobená koeficientem 1,20. (Radvan, 2012, s. 180)

3.4 Sazba daně

Podle zákona o dani z nemovitostí jsou stanoveny sazby daně z pozemků takto: sazba daně orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad a ovocných sadů je 0,75 % a u trvalých travních porostů, hospodářských lesů a rybníků s intenzivním a průmyslovým chovem ryb je 0,25 % ze základu daně.

Sazba daně u ostatních pozemků se stanovuje za každý 1 m²:

- zpevněné plochy pozemků, užívaných k podnikatelské činnosti nebo v souvislosti s ní sloužících pro:
 - zemědělskou prvovýrobu, lesní a vodní hospodářství 1,00 Kč
 - průmysl, stavebnictví, dopravu, energetiku, ostatní zemědělskou výrobu a ostatní podnikatelskou činnost 5,00 Kč
- stavební pozemky 2,00 Kč
- ostatní plochy 0,20 Kč

- zastavěné plochy a nádvoří 0,20 Kč

Základní sazba daně u stavebních pozemků pak obec může násobit obecním koeficientem 1,0 – 5,0 dle velikosti obce. Pro jednotlivé části obce pak může obec stanovit obecně závaznou vyhláškou koeficient nižší nebo vyšší o jednu až tři kategorie, koeficient 4,5 lze zvýšit jen na 5,0.

Sazby daně ze staveb je podle zákona o dani z nemovitostí stanovena za m² zastavěné plochy nebo upravené podlahové plochy:

- obytné domy 2,00 Kč
 - příslušenství k obytným domům výměrou přesahující 16 m² 1,00 Kč
- stavby a domy pro rodinnou rekreaci 6,00 Kč
 - doplňkové stavby k rekreačním stavbám, s výjimkou garáží 2,00 Kč
- garáže vystavené odděleně od obytných domů 8,00 Kč
- stavby a samostatné nebytové prostory užívané pro podnikatelskou činnost:
 - pro zemědělskou prvovýrobu, pro lesní a vodní hospodářství 2,00 Kč
 - pro průmysl, stavebnictví, dopravu, energetiku a ostatní zemědělskou výrobu a jinou podnikatelskou činnost 10,00 Kč
- ostatní stavby 6,00 Kč
- byty a ostatní samostatné nebytové prostory 2,00 Kč

Základní sazba u obytných domů, jejich příslušenství, rekreačních staveb, doplňkových staveb k těmto stavbám, garáží a ostatních staveb se zvyšuje o 0,75 Kč za každé další nadzemní podlaží, jestliže zastavěná plocha nadzemního podlaží přesahuje 2/3 zastavěné plochy.

U staveb a samostatných nebytových prostor pro podnikatelskou činnost se základní sazba daně zvyšuje o 0,75 Kč za každé další nadzemní podlaží, bez ohledu na jeho rozlohu.

Obce pak u obytných domů, příslušenství k těmto domům, bytů a ostatních samostatných nebytových prostor mohou násobit základní sazbu daně koeficientem 1,0 – 5,0 dle velikosti obce. Pro jednotlivé části obce pak může obec stanovit obecně závaznou vyhláškou koeficient nižší nebo vyšší o jednu až tři kategorie, koeficient 4,5 lze zvýšit jen na 5,0.

Pro rekreační domy a stavby, doplňkové stavby k těmto domům, garáže a objekty pro podnikatelskou činnost obec může stanovit obecně závaznou vyhláškou koeficient 1,5, kterým se násobí sazba daně a který je pak platný pro celé území dané obce.

Stavby pro rekreaci a jejich doplňkové objekty jsou dále násobeny koeficientem 2,0, pokud se tyto stavby nacházejí v národních parcích nebo v zónách I. chráněných krajinných oblastí.

Celá daňová povinnost poplatníka za jednotlivé druhy pozemků, staveb, samostatných nebytových prostorů a za byty, popřípadě jejich soubory se může násobit místním koeficientem ve výši 2, 3, 4 nebo 5. (Radvan, 2012, s. 193) Avšak tento koeficient nelze využít u zemědělské půdy.

3.5 Osvobození od daně

Osvobození nemovitosti od daně se zpravidla váže na určité podmínky:

- poplatník musí zažádat o osvobození daně a musí prokázat právní důvody pro osvobození od daně,
- a také musí toto osvobození uplatnit v přiznání k dani z nemovitostí. (měšec.cz, 2012, online)

3.5.1 Stavby osvobozené od daně

Aby mohla být stavba osvobozena do daně z nemovitostí, nesmí být používána k podnikatelské činnosti.

Podle zákona č. 338/1992 Sb. o dani z nemovitostí, §9 jsou vždy od daně ze staveb osvobozeny například stavby, které jsou:

- ve vlastnictví státu,
- ve vlastnictví obce, na jejímž katastrálním území se nacházejí,
- ve vlastnictví jiného státu užívané diplomatickými zástupci v ČR,
- ve vlastnictví státem uznaných církví určených pro náboženské obřady,
- slouží školám, muzeím, knihovnám a dalším veřejným institucím,
- ve vlastnictví veřejných výzkumných institucí,
- ve vlastnictví veřejných vysokých škol.

„Pokud osvobození podléhá jen část stavby, nárok na osvobození se zjistí z poměru, v jakém je podlahová plocha nadzemní části stavby splňující podmínky osvobození k celkové podlahové ploše nadzemní části stavby.“ (měšec.cz, 2011b, online)

3.5.2 Pozemky osvobozené od daně

„Předmětem daně nejsou pozemky zastavěné stavbami, a to v rozsahu půdorysu stavby. Toto vynětí se uplatní i v situaci, kdy ani stavba není předmětem daně ze staveb. Daň se rovněž neplatí z lesních pozemků, na nichž se nacházejí lesy ochranné a lesy zvláštního určení. Vodní plochy podléhají dani z pozemků jen tehdy, pokud jde o rybníky, které slouží k intenzivnímu a průmyslovému chovu ryb. Ostatní vodní plochy jsou z předmětu daně vyňaty.“ (měšec.cz, 2011a, online)

Podle zákona č. 338/1992 Sb. o dani z nemovitostí, §4 jsou od daně z pozemků vždy osvobozeny například pozemky, které jsou:

- ve vlastnictví státu,
- ve vlastnictví obce, na jejímž katastrálním území se nacházejí,
- zvláště chráněným územím podle předpisů o ochraně přírody a krajiny,
- v pásmu hygienické ochrany I. stupně,
- veřejně přístupnými parky, prostory a sportovišti,
- pásy pozemků v lesích, vyčleněných pro rozvody elektrické energie a topných plynů,
- pozemky orné půdy, chmelnic, vinic, ovocných sadů a trvalých travních porostů, pokud tak obec stanoví obecně závaznou vyhláškou.

II. PRAKTICKÁ ČÁST

4 ZMĚNY V ZÁKONĚ O DANI Z NEMOVITOSTI

Do roku 2007 zákon o dani z nemovitostí zůstával v téměř stejné podobě, jako když nabyl účinnosti v roce 1993. Za posledních pět let však proběhlo mnoho, pro obce významných, změn v tomto zákoně.

4.1 Polohová renta

Tento koeficient je obsažen v zákoně již od jeho prvního vydání v roce 1993. Od roku 2008 byly koeficienty 0,3 a 0,6 pro ty nejmenší obce zrušeny a byly nahrazeny koeficientem 1,0. Touto změnou se tedy u dotčených obcí zvýšily sazby daně u obytných domů a ostatních staveb tvořících příslušenství k obytným domům z výměry přesahující 16 m² zastavěné plochy, bytů a ostatních samostatných nebytových prostor a sazby daně u stavebních pozemků. Takto upravený koeficient pak mohly obce využít od roku 2009.

Tab. 7: Koeficienty polohové renty a jejich úpravy, vlastní vypracování, zdroj: (kurzy.cz, 2013, online), vlastní

| Počet obyvatel v obci/obec | do roku 2007 | | od roku 2008 | |
|----------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| | Základní koeficient | Rozmezí koeficientu | Základní koeficient | Rozmezí koeficientu |
| ≤ 300 | 0,3 | 0,3 - 0,6 | 1,0 | 1,0 – 1,4 |
| 301 - 600 | 0,6 | 0,3 - 1,0 | | |
| 601 - 1 000 | 1,0 | 0,3 - 1,4 | | |
| 1 001 - 6 000 | 1,4 | 0,3 - 1,6 | 1,4 | 1,0 – 1,6 |
| 6 001 - 10 000 | 1,6 | 0,6 - 2,0 | 1,6 | 1,0 – 2,0 |
| 10 001 - 25 000 | 2,0 | 1,0 - 2,5 | 2,0 | 1,0 – 2,5 |
| 25 001 - 50 000 | 2,5 | 1,4 - 3,5 | 2,5 | 1,4 – 3,5 |
| > 50 000 | 3,5 | 1,6 - 4,5 | 3,5 | 1,6 – 4,5 |
| Praha | 4,5 | 2,0 - 5,0 | 4,5 | 2,0 – 5,0 |

Od roku 2012 jsou do koeficientu 3,5 zařazena všechna statutární města, kterých je v ČR celkem 25 a Mladé Boleslavi, Chomutovu, Přerovu, Jablonci nad Nisou a Prostějovu se tímto krokem jejich koeficient zvýšil. Tento koeficient dále využívají lázeňská města Františkovy Lázně, Luhačovice, Mariánské Lázně a Poděbrady, která se oproti původnímu zařazení posunula až o čtyři kategorie.

Obec může prostřednictvím obecně závazné vyhlášky pro jednotlivé části obce určit koeficient o jednu kategorii vyšší nebo nižší o jednu až tři kategorie, koeficient 4,5 lze zvýšit na

koeficient 5,0. Takto upravit koeficient může obec na celém svém území nebo v každé své části zvlášť.

Tab. 8: Rozdělení základního koeficientu dle velikosti obce,
zdroj: (Ministerstvo vnitra, 2013, online), vlastní

| Kraj | Základní koeficient | | | | | | |
|-----------------|---------------------|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|
| | 1,0 | 1,4 | 1,6 | 2,0 | 2,5 | 3,5 | 4,5 |
| Hl. město Praha | | | | | | | 1 |
| Středočeský | 903 | 209 | 13 | 15 | 2 | 3 | |
| Jihočeský | 521 | 84 | 11 | 4 | 2 | 1 | |
| Plzeňský | 411 | 80 | 4 | 5 | 0 | 1 | |
| Karlovarský | 90 | 32 | 2 | 4 | 1 | 3 | |
| Ústecký | 263 | 69 | 5 | 11 | 1 | 5 | |
| Liberecký | 156 | 47 | 7 | 2 | 1 | 2 | |
| Královéhradecký | 370 | 60 | 10 | 6 | 1 | 1 | |
| Pardubický | 371 | 64 | 7 | 8 | 0 | 1 | |
| Vysočina | 637 | 55 | 4 | 6 | 1 | 1 | |
| Jihomoravský | 486 | 169 | 8 | 7 | 2 | 1 | |
| Olomoucký | 277 | 109 | 4 | 5 | 1 | 3 | |
| Moravskoslezský | 148 | 125 | 11 | 7 | 3 | 6 | |
| Zlínský | 200 | 93 | 5 | 5 | 3 | 1 | |
| Celkem | 4833 | 1196 | 91 | 85 | 18 | 29 | 1 |

Ve výše uvedené tabulce je provedeno rozdělení obcí dle krajů a jejich základního koeficientu daného zákonem. Lázeňská a statutární města jsou započítána do kategorie stanovené jim zákonem. Největší zastoupení v tomto rozdělení má koeficient 1,0 náležící obcím do 1000 obyvatel. Tyto malé obce mohou pomocí vyhlášky koeficient pouze zvýšit, protože povolená úprava koeficientu je v rozmezí 1,0 – 5,0. Na druhém konci tabulky pak stojí hlavní město Praha, které jako jediné má zákonem určený koeficient 4,5, který může na rozdíl od menších město zvýšit jen o jednu kategorii na hodnotu 5,0.

4.2 Místní koeficient

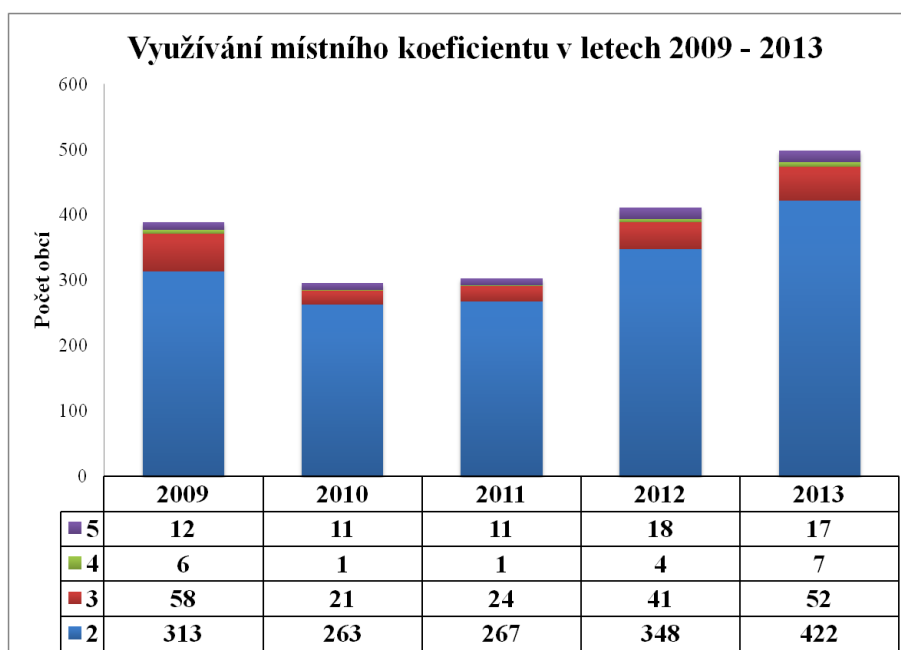
Od roku 2009 mohou obce využít místní koeficient, kterým se násobí celá daňová povinnost a tuto možnost využilo 389 obcí. Touto úpravou pak výsledná daň u jednotlivých nemovitostí může být dvakrát, třikrát, čtyřikrát nebo pětkrát vyšší a je stanoven pro celou obec.

Výjimku tvoří však orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady a trvalé travní porosty, které jsou od tohoto koeficientu osvobozeny, a vztahuje se na ně pouze základní sazba daně.

Využívání místního koeficientu může být také důležitým politickým nástrojem, protože jeho uplatnění může mít dopad na znovuzvolení dosavadního zastupitelstva obce. Toto se projevilo v roce 2010, kdy velká část obcí tento koeficient buď snížila, nebo úplně zrušila. Jak je z následujícího grafu vidět, tak v povolebních letech pak už opět zavádění tohoto koeficientu opět stoupá. V roce 2013 tento koeficient zavedlo již téměř 500 obcí.

Na zavedení tohoto koeficientu však měl také vliv zvýšení základní sazeb daně, která se ve většině případů zvýšila na dvojnásobek.

Při zavádění místního koeficientu musí obec vyřešit dilema, zda výrazně zvýšit příjmy obce nebo mít spokojené obyvatele. Tento problém se týká hlavně těsně sousedících obcí, proto tyto obce mezi sebou soutěží a „snaží se neodradit příliš vysokou sazbou daně daňové poplatníky“. (Sedmhradská, 2011, online)



Obr. 7: Využívání místního koeficientu v letech 2009 – 2013 (Finanční správa, 2013a, online), (Sedmhradská, 2011, online)

4.3 Sazby daně

V rámci finanční reformy byly v roce 2009 zvýšeny sazby u většiny pozemků a staveb o 100 %. Již touto úpravou se výnosy daně z nemovitosti u většiny nemovitostí zdvojnásobily a využitím vhodných kombinací dostupných koeficientů lze tento výnos dále navýšit. Podle těchto nových sazeb se pak daň začala počítat v roce 2010.

Tato změna se nedotýká těchto pozemků a staveb:

- A – orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad
- B – trvalý travní porost
- C – hospodářský les
- D – rybník s intenzivním a průmyslovým chovem ryb
- O – stavby pro ostatní podnikatelskou činnost
- U – samostatné nebytové prostory užívané pro ostatní podnikatelskou činnost

V roce 2011 byl předmět daně z pozemků rozšířen o pojem zpevněné plochy a byly zavedeny nové sazby daně. Tímto krokem se sjednotil postup ve výpočtu daně z tohoto typu nemovitosti. Do této doby někteří poplatníci danili tyto nemovitosti jako stavbu, jiní pak jako pozemek.

Poplatník, který vlastní tento typ pozemku, musel za zdaňovací období 2012 podat daňové přiznání nebo dílčí daňové přiznání, v němž tuto novou skutečnost zohlednil. (BusinessInfo.cz, 2011, online)

Pokud jsou zpevněné plochy využívány k podnikatelským účelům, došlo touto změnou ke snížení daňového zatížení, protože oproti sazbám daně ze staveb jsou sazby poloviční. Jelikož zpevněné plochy nejsou předmětem daně ze staveb, tak na ně ani není možné aplikovat obecní koeficient 1,5, který obec může stanovit jen pro stavby. (Hanková, 2011, online)

V následující tabulce, která uvádí stejné členění nemovitostí jako je v pokynech pro vyplňování tiskopisů daňového přiznání k dani z nemovitostí, jsou uvedeny změny sazeb daně z nemovitostí. V tabulce jsou uvedeny změny z roku 2009, tak i z roku 2012.

Tab. 9: Změny sazeb daně z nemovitosti, zdroj: (Finanční správa, 2013b, online), vlastní

| Typ nemovitosti | Sazba daně do 2009 | Sazba daně od 2010 (2012) |
|---|--------------------|---------------------------|
| <i>Sazby daně z pozemků podle § 6 odst. 1 (v %)</i> | | |
| A – orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad | 0,75 | 0,75 |
| B – trvalý travní porost | 0,25 | 0,25 |
| C – hospodářský les | 0,25 | 0,25 |
| D – rybník s intenzivním a průmyslovým chovem ryb | 0,25 | 0,25 |
| <i>Sazby daně z pozemků podle § 6 odst. 2 (v Kč/m²)</i> | | |
| E – zastavěná plocha a nádvoří | 0,10 | 0,20 |
| F – stavební pozemek | 1,00 | 2,00 |
| G – ostatní plocha | 0,10 | 0,20 |
| <i>Sazby daně ze staveb podle § 11 odst. 1 (v Kč/m²)</i> | | |
| H – obytný dům | 1,00 | 2,00 |
| I – ostatní stavba tvořící příslušenství k obytným do- | 1,00 | 2,00 |
| J – stavba pro rodinnou rekreaci, rodinný dům využíva- | 3,00 | 6,00 |
| ný pro rodinnou rekreaci | | |
| K – stavba plnicí doplňkovou funkci ke stavbě pro ro- | 1,00 | 2,00 |
| dinnou rekreaci | | |
| L – garáž vystavěný odděleně od obytného domu | 4,00 | 8,00 |
| M – stavby pro zemědělskou prvovýrobu, lesní a vodní | 1,00 | 2,00 |
| hospodářství | | |
| N – stavby pro průmysl, stavebnictví, doprava, energie- | 5,00 | 10,00 |
| tiku, ostatní zemědělskou prvovýrobu | | |
| O – stavby pro ostatní podnikatelskou činnost | 10,00 | 10,00 |
| P – ostatní stavby | 3,00 | 6,00 |
| R – byt | 1,00 | 2,00 |
| <i>Samostatný nebytový prostor užívaný</i> | | |
| S – pro zemědělskou prvovýrobu, lesní a vodní hospo- | 1,00 | 2,00 |
| T – pro průmysl, stavebnictví, dopravu, energetiku, | 5,00 | 10,00 |
| ostatní zemědělskou výrobu | | |
| U – pro ostatní podnikatelskou činnost | 10,00 | 10,00 |
| V – jako garáž | 4,00 | 8,00 |
| Z – ostatní samostatný nebytový prostor | 1,00 | 2,00 |
| <i>Zpevněné plochy pozemků užívané pro (v Kč/m²)</i> | | |
| X – zemědělskou prvovýrobu, lesní a vodní hospodář- | - | 1,00 |
| Z – průmysl, stavebnictví, dopravu, energetiku, ostatní | - | 5,00 |
| zemědělskou výrobu a ostatní podnikatelskou činnost | | |

4.4 Osvobození od daně z nemovitostí

4.4.1 Zrušení osvobození u některých staveb

V roce 2009 bylo zrušeno osvobození od daně ze staveb pro novostavby domů a bytů ve vlastnictví fyzických osob na dobu 15 let. Toto zvýhodnění novostaveb bylo pro obce ekonomicky neúnosné, protože způsobovalo daňovou nerovnost mezi majiteli starých a nových domů a bytů. Tento rozdíl se pak dále prohloubil možností zavedení místního koeficientu, který tak více zatížil právě majitele starších domů, avšak novostaveb se tato změna nedotkla vůbec.

V tomto roce bylo dále zrušeno osvobození od daně z nemovitostí u staveb, u kterých byly provedeny stavební úpravy za účelem snížení tepelné náročnosti, protože smyslem zateplení není úspora na dani, ale úspora energie na vytápění. Toto daňové zvýhodnění pak bylo možné naposledy uplatnit v roce 2012. Stavby, které však změnilo vytápění z pevných paliv na obnovitelné energie nebo vytápění biomasou, zůstaly daňově zvýhodněny, protože jsou to druhy ekologického vytápění šetrného k životnímu prostředí a navíc jsou také investičně náročné. (Breň, 2009, online)

4.4.2 Osvobození od daně u zemědělské půdy

Od roku 2009 mohou obce pomocí obecně závazné vyhlášky osvobodit od daně pozemky orné půdy, chmelnic, vinic, ovocných sadů a trvalých travních porostů. Tato úprava daně tak měla ulevit daňovému zatížení podnikatelů v zemědělství. Toto osvobození od daně však není příliš využívané, protože malé obce, které mají na svém území velké množství zemědělské půdy, si nemohou dovolit ztratit tuto část příjmů svých rozpočtů. (law.muni.cz, 2011)

4.5 Možnosti obce ovlivnit výši příjmu daně z nemovitostí

Obce mohou ovlivnit své daňové příjmy zavedením nebo úpravou dostupných koeficientů:

- koeficient polohové renty,
- místní koeficient,
- obecní koeficient 1,5.

Vzhledem k tomu, že sazby daně jsou stanoveny zákonem, tak jen vhodnou kombinací těchto koeficientů pak obec může svůj příjem daně z nemovitostí i několikanásobně zvýšit.

5 ZMĚNY PŘÍJMŮ DANĚ Z NEMOVITOSTI

Obce mají možnost ovlivnit výši výnosu daně z nemovitosti stanovením různou kombinací dostupných koeficientů.

Tato kapitola je rozdělena na tři základní části. V první části se budu zabývat metodikou výpočtů, které budou v následujících částech kapitoly využity. Ve druhé části bude provedeno modelové srovnání vybraných měst a jejich meziročních změn ve výnosech daně z nemovitosti na základě modelového výpočtu daňové povinnosti jednoho obyvatele dané obce. Ve třetí části pak bude provedena podrobnější analýza vlivu změn koeficientů na vybrané obce.

5.1 Metodika výpočtů

Výpočet základního výnosu daně

Základní výnos daně je vypočítán jako součin sazby daně a rozlohy nemovitosti. Tento základní výnos pak může být upravován pomocí koeficientů, které základní výnos mohou i několikanásobně zvýšit.

$$\text{rozloha nemovitosti} \times \text{sazba daně} = \text{základní výnos daně} \quad (2)$$

Základní výnos daně u pozemků v kategorii A – D je vypočítán jako určité procento z tržní ceny pozemku, která je pak součinem rozlohy pozemku a průměrné základní ceny pro dané katastrální území, kterou vyhlašuje ministerstvo financí.

$$\text{tržní cena pozemku } A, B, C, D \times \text{sazba daně}(\%) = \text{základní výnos daně} \quad (3)$$

Koeficient polohové renty (k_p)

Koeficient polohové renty je závislý na počtu obyvatel dané obce a využívá se ke zvýšení výnosu daně u staveb v kategorii H, I, R, Z a u pozemků v kategorii F. Přesto, že obec může tento koeficient stanovit pro jednotlivé části obce odlišné, budu ve výpočtech vycházet z předpokladu, že obec stanovila stejnou výši koeficientu na celém svém území.

$$\text{výnos daně}(F, H, I, R, Z) \times k_p = \text{zvýšený výnos daně} \quad (4)$$

Obecní koeficient 1,5 ($k_{1,5}$)

Tento koeficient obec může využít ke zvýšení výnosu daně u nemovitostí z kategorií J, K, L, M, N, O, S, T, U, V.

$$\text{výnos daně}(J, K, L, M, N, O, S, T, U, V) \times k_{1,5} = \text{zvýšený výnos daně} \quad (5)$$

Místní koeficient (k_M)

Tento koeficient se využívá ke zvýšení celkového výnosu daně z nemovitostí výběrem jednoho ze čtyř dostupných hodnot. Z vlivu tohoto koeficientu jsou vyjmuty nemovitosti v kategorii A a B.

$$(\text{celkový výnos daně} - \text{výnos z A, B}) \times k_M = \text{zvýšení celkového výnosu daně} \quad (6)$$

5.2 Modelový příklad změny výnosu daně z nemovitosti 2011 - 2012

V následující tabulce jsou uvedeny obce, které využívají různé kombinace koeficientů, kterými si chtějí zajistit jak optimální výnos daně, tak i únosné daňové zatížení svých obyvatel. Vybrány jsou takové obce, které provedly změny ve výši koeficientů mezi lety 2011 a 2012. Tyto obce jsou dále rozděleny do skupin, podle toho jaké změny ve výši a složení koeficientů v těchto letech provedly.

Pro snadnější porovnání daňového zatížení v jednotlivých obcích je zvolen modelový příklad výpočtu daňové povinnosti se stejným složením předmětu daně.

Tab. 10: Data pro výpočet celkové daňové povinnosti, zdroj: autorka

| Nemovitost | Rozloha (m ²) | Sazba |
|------------------|---------------------------|-------|
| obytný dům | 100 | 2 Kč |
| garáž | 25 | 8 Kč |
| stavební pozemek | 120 | 2 Kč |

Vzorový výpočet daňové povinnosti – obec Plískov

$$\text{Rok 2011:} \quad (100 \times 2 \times 1,0) + (25 \times 8) + (120 \times 2 \times 1,0) = 640 \quad (7)$$

$$\text{Rok 2012:} \quad (100 \times 2 \times 1,4) + (25 \times 8 \times 1,5) + (120 \times 2 \times 1,4) \quad (8)$$

$$\text{Meziroční srovnání:} \quad \frac{1832}{640} - 1 = 186 \% \quad (9)$$

Tab. 11: Kombinace koeficientů a jejich vliv na výnos daně z nemovitostí,
zdroj: autorka

| Město | Základní koeficient polohové renty (k_P) | | Místní koeficient (k_M) | | Obecní koeficient 1,5 ($k_{1,5}$) | | Daňová povinnost | | Relativní změna výnosu daně |
|------------------------|--|------|-----------------------------|------|-------------------------------------|-------|------------------|------|-----------------------------|
| | 2011 | 2012 | 2011 | 2012 | 2011 | 2012 | 2011 | 2012 | |
| Hory Sváté Kateřiny | 1,0 | 1,4 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 640 | 816 | 28% |
| Mikolajice | 1,0 | 1,4 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | garáž | 640 | 916 | 43% |
| Hostivice | 1,4 | 1,6 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 816 | 904 | 11% |
| Blovice | 1,4 | 1,6 | 0,0 | 0,0 | garáž | garáž | 916 | 1004 | 10% |
| Beroun | 2,0 | 2,5 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | garáž | 1080 | 1400 | 30% |
| Nedakonice | 1,0 | 1,6 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | garáž | 640 | 1004 | 57% |
| Leskovec | 1,0 | 2,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 640 | 1080 | 69% |
| Čakov | 1,0 | 1,0 | 2,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 1280 | 640 | -50% |
| Mukařov (Říčany) | 1,4 | 1,4 | 0,0 | 2,0 | 0,0 | 0,0 | 816 | 1632 | 100% |
| Věž | 1,4 | 1,0 | 0,0 | 2,0 | 0,0 | 0,0 | 816 | 1280 | 57% |
| Louny | 2,0 | 1,4 | 0,0 | 2,0 | 0,0 | 0,0 | 1080 | 1632 | 51% |
| Litovel | 2,5 | 2,0 | 0,0 | 2,0 | garáž | garáž | 1400 | 2360 | 69% |
| Žatec | 2,5 | 2,0 | 0,0 | 2,0 | 0,0 | 0,0 | 1300 | 2160 | 66% |
| Plískov | 1,0 | 1,4 | 0,0 | 2,0 | 0,0 | garáž | 640 | 1832 | 186% |
| Vratimov | 1,4 | 1,6 | 0,0 | 2,0 | 0,0 | garáž | 816 | 2008 | 146% |
| Jesenice (Praha západ) | 1,4 | 1,6 | 0,0 | 3,0 | 0,0 | garáž | 816 | 3012 | 269% |
| Chabařovice | 1,4 | 1,6 | 0,0 | 2,0 | 0,0 | garáž | 816 | 2008 | 146% |
| Uherské Hradiště | 2,5 | 3,5 | 0,0 | 2,0 | 0,0 | 0,0 | 1300 | 3480 | 168% |
| Valtice | 1,4 | 1,4 | 0,0 | 3,0 | 0,0 | 0,0 | 816 | 2448 | 200% |
| Žabeň | 1,0 | 1,0 | 3,0 | 5,0 | 0,0 | 0,0 | 1920 | 3200 | 67% |
| Boží Dar | 1,0 | 1,4 | 2,0 | 5,0 | garáž | garáž | 1480 | 4580 | 209% |

U většiny zkoumaných obcí bylo zjištěno navýšení daňového zatížení v rozmezí 10 – 269 %. Pouze jedna obec se v tomto období rozhodla zrušit místní koeficient a nenahradila ho jinou úpravou koeficientu, proto se její výnos snížil o 50 %.

Nejmenší dopad změn byl pozorován u obcí Blovice a Hostivice, které zvýšily pouze koeficient polohové renty, a dále nevyužily možnosti zavést místní koeficient.

Obec Mukařov v roce 2012 zachovala stejnou výši koeficientu polohové renty a zavedla místní koeficient 2,0 a tím zvýšila svůj výnos daně o 100 %. Obec Valtice zavedla místní koeficient 3,0 a tím zvýšila svůj výnos o 200 %.

Největší rozdíl výnosů ve srovnávaném období však zaznamenaly obce Plískov, Vratimov, Jesenice, Chabařovice, Uherské Hradiště a Boží Dar. Tyto obce využily možnosti zvýšit koeficient polohové renty, zavést nebo i zvýšit místní koeficient a možnosti zavést obecní koeficient. Těmito změnami se obci Jesenice podařilo zvýšit svůj výnos daně o 269 %.

5.3 Modelové příklady změn výnosu daně z nemovitostí u vybraných obcí

V této části se budu zabývat podrobnější analýzou vybraných obcí a budu na nich zkoumat vlivy změn koeficientů na celkový výnos daně z nemovitosti. Protože některé uvedené údaje nejsou veřejně dostupné, použila jsem pro obce označení A, B.

Vybrané obce používají základní koeficient polohové renty dle jejich velikosti a žádná z vybraných obcí nevyužívá koeficient místní. U vybraných obcí budu zkoumat vliv zavedení zvýšeného koeficientu polohové renty, který obce nevyužívají, pak také vliv zavedení obecního a místního koeficientu.

Podíl výnosu daně z nemovitostí pro jednotlivé nemovitosti je vypočítán z celkového příjmu daně z nemovitosti a relativního podílu nemovitostí na výnosu daně. Jednotlivé výnosy jsou rozděleny podle sazebníku daní z nemovitostí, který vydává generální finanční ředitelství. Položky daně z nemovitostí jsou v tomto sazebníku označeny písmeny. Toto rozdělení je pro výpočty podle jednotlivých koeficientů, protože tyto koeficienty se vztahují na odlišné položky daně z nemovitostí a tedy i k odlišným abecedním označením v sazebníku.

5.3.1 Obec A

Tab. 12: Základní údaje obce A, zdroj: autorka

| | |
|---|--------------------------|
| Počet obyvatel | 18 326 |
| Celkové příjmy daně z nemovitostí | 20 393 000 Kč |
| Celkové daňové příjmy | 211 690 000 Kč |
| Základní koeficient polohové renty | 2,0 |
| Obecní koeficient 1,5 | J, K, L, M, N, O,T, U, V |

Tab. 13: Přehled výnosů obce A, zdroj: autorka

| Kategorie nemovitosti | Podíl na výnosu daně v Kč |
|--|----------------------------------|
| A - orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocný sad | 1 260 287 |
| B - trvalý travní porost | 36 707 |
| C - hospodářský les | 104 004 |
| D - rybník s intenzivním a průmyslovým chovem ryb | 2 039 |
| E - zastavěná plocha a nádvoří | 116 240 |
| F - stavební pozemek | 136 633 |
| G - ostatní plocha | 346 681 |
| H - obytný dům | 3 409 710 |
| I - ostatní stavba tvořící příslušenství k obytným domům | 275 306 |
| J - stavba k rodinné rekreaci včetně rodinných domů | 297 738 |
| K - stavba plnící doplňkovou funkci ke stavbě pro rodinnou rekreaci | 8 157 |
| L - garáž vystavěná odděleně od obytného domu | 1 013 532 |
| M - stavba pro zemědělskou prvovýrobu, lesní a vodní hospodářství | 116 240 |
| N - stavba pro průmysl, stavebnictví, dopravu, energetiku, ostatní zemědělskou | 5 104 368 |
| O - stavba pro ostatní podnikatelskou činnost | 4 200 958 |
| P - ostatní stavby | 193 734 |
| R - byt | 3 505 557 |
| T - samostatný nebytový prostor - průmysl, stavebnictví, dopravu, energetiku, ostatní zemědělskou výrobu | 18 354 |
| U - samostatný nebytový prostor - ostatní podnikání | 122 358 |
| V - samostatný nebytový prostor - garáž | 112 162 |
| Z - ostatní nebytové prostory | 12 236 |

Koeficient polohové renty

Podle počtu obyvatel se na obec vztahuje koeficient 2,0, který také využívá. Úpravou koeficientu na hodnotu 2,5 může zvýšit své výnosy daně z nemovitostí u staveb H, I, R, Z a pozemků F. Pokud by se obec rozhodla zvýšit tento koeficient, její výnos daně z nemovitostí by se zvýšil o 1 834 861 Kč.

*Tabulka 14: Výnos daně z nemovitostí s koeficientem 2,0 a 2,5,
zdroj: autorka*

| Kategorie nemovitosti | Koeficient polohové renty | | |
|-----------------------|---------------------------|--------------------|--------------------------------------|
| | 2,0 | 2,5 | |
| F | 136 633 Kč | 170 791 Kč | |
| H | 3 409 710 Kč | 4 262 138 Kč | |
| I | 275 306 Kč | 344 133 Kč | |
| R | 3 505 557 Kč | 4 381 946 Kč | |
| Z | 12 236 Kč | 15 295 Kč | |
| Celkový výnos | 7 339 442 Kč | 9 174 303 Kč | Relativní zvýšení výnosu daně |
| Přírůstek | | 1 834 861Kč | 8,99 % |

Obecní koeficient 1,5

Koeficient 1,5 obec v roce 2012 využila u všech nemovitostí, tj. u J, K, L, M, N, O, T, U, V. Zvýšení příjmu je tedy již zahrnuto do celkového výnosu daně z nemovitostí.

Místní koeficient

Ve sledovaném roce obec A nevyužila možnosti stanovit místní koeficient. V následující tabulce jsou uvedeny celkové výnosy a přírůstky, pokud by se obec rozhodla použít hodnotu koeficientu 2, 3, 4 nebo 5. Zvýšení výnosu daně se nevztahuje na pozemky A a B, protože jsou od vlivu tohoto koeficientu osvobozeny.

V tabulce je vidět, že pokud by obec zavedla místní koeficient, mohl by se jí zvýšit výnos daně z nemovitosti až o 374,56 %.

Tab. 15: Změny výnosu daně při využití místního koeficientu 2, 3, 4, 5, zdroj: autorka

| Výnos nemovitosti (Kč) | | Místní koeficient | | | |
|----------------------------|------------|-------------------|------------|------------|------------|
| | | 2 | 3 | 4 | 5 |
| A | 1 260 287 | 1 260 287 | 1 260 287 | 1 260 287 | 1 260 287 |
| B | 36 707 | 36 707 | 36 707 | 36 707 | 36 707 |
| C | 104 004 | 208 008 | 312 012 | 416 016 | 520 020 |
| D | 2 039 | 4 078 | 6 117 | 8 156 | 10 195 |
| E | 116 240 | 232 480 | 348 720 | 464 960 | 581 200 |
| F | 136 633 | 273 266 | 409 899 | 546 532 | 683 165 |
| G | 346 681 | 693 362 | 1 040 043 | 1 386 724 | 1 733 405 |
| H | 3 409 710 | 6 819 420 | 10 229 130 | 13 638 840 | 17 048 550 |
| I | 275 306 | 550 612 | 825 918 | 1 101 224 | 1 376 530 |
| J | 297 738 | 595 476 | 893 214 | 1 190 952 | 1 488 690 |
| K | 8 157 | 16 314 | 24 471 | 32 628 | 40 785 |
| L | 1 013 532 | 2 027 064 | 3 040 596 | 4 054 128 | 5 067 660 |
| M | 116 240 | 232 480 | 348 720 | 464 960 | 581 200 |
| N | 5 104 368 | 10 208 736 | 15 313 104 | 20 417 472 | 25 521 840 |
| O | 4 200 958 | 8 401 916 | 12 602 874 | 16 803 832 | 21 004 790 |
| P | 193 734 | 387 468 | 581 202 | 774 936 | 968 670 |
| R | 3 505 557 | 7 011 114 | 10 516 671 | 14 022 228 | 17 527 785 |
| T | 18 354 | 36 708 | 55 062 | 73 416 | 91 770 |
| U | 122 358 | 244 716 | 367 074 | 489 432 | 611 790 |
| V | 112 162 | 224 324 | 336 486 | 448 648 | 560 810 |
| Z | 12 236 | 24 472 | 36 708 | 48 944 | 61 180 |
| Celkový příjem | 20 393 000 | 39 489 008 | 58 585 015 | 77 681 022 | 96 777 029 |
| Přírůstek (v Kč) | | 19 096 007 | 38 192 014 | 57 288 021 | 76 384 028 |
| Relativní přírůstek | | 93,64% | 187,28% | 280,92% | 374,56% |

Vliv změny koeficientů na výnos daně z nemovitosti

Následující tabulka nabízí rekapitulaci vlivu možných změn koeficientů na celkový výnos daně z nemovitostí.

Tab. 16: Vliv změny koeficientů na výnos daně z nemovitostí pro obec A,

zdroj: autorka

| Skutečný výnos daně | Zvolený koeficient | Celkové zvýšení výnosu daně | Relativní zvýšení výnosu daně |
|---------------------|--------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| 20 393 000 Kč | 2,5 | 22 227 861 Kč | 8,99 % |
| | 2 | 39 489 007 Kč | 93,64 % |
| | 3 | 58 585 014 Kč | 187,28 % |
| | 4 | 77 681 021 Kč | 280,92 % |
| | 5 | 96 777 028 Kč | 374,56 % |

Vliv současného zvýšení koeficientu polohové renty a zavedení místního koeficientu 2,0 na příjmy obce

$$\text{přírůstek } k_{M2} + \text{přírůstek } k_{P2,5} \times 2 = \text{celkový přírůstek} \quad (10)$$

$$19096007 + 1834861 \times 2 = 22765729 \quad (11)$$

Pokud by obec zvýšila koeficient polohové renty a zároveň zavedla místní koeficient 2, zvýšil by se její příjem daně z nemovitostí o 22 765 729 Kč. Toto nastavení koeficientů zajistí zvýšení celkových příjmů daně z nemovitostí o 111,64 % a tím i zvýšení celkových daňových příjmů o 10,75 %.

Tab. 17: Vliv přírůstků na daň z nemovitostí a celkové daňové příjmy, zdroj: autorka

| | Skutečný příjem | Výnos daně při využití koeficientu | Relativní zvýšení příjmů |
|-------------------------------------|-----------------|------------------------------------|--------------------------|
| Přírůstek daně z nemovitostí | - | 22 765 729 Kč | - |
| Výnos daně z nemovitostí | 20 393 000 Kč | 43 158 729 Kč | 111,64 % |
| Celkové daňové příjmy | 211 690 000 Kč | 234 455 729 Kč | 10,75 % |

5.3.2 Obec B

Tab. 18: Základní údaje obce B, zdroj: autorka

| | |
|---|--------------|
| Počet obyvatel | 295 |
| Celkové příjmy daně z nemovitostí | 267 000 Kč |
| Celkové daňové příjmy | 2 931 000 Kč |
| Základní koeficient polohové renty | 1,0 |

Tab. 19: Přehled výnosů obce B, zdroj: autorka

| Kategorie nemovitosti | Podíl na výnosu daně v Kč |
|---|----------------------------------|
| A - orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocný sad | 139 302 |
| B - trvalý travní porost | 4 278 |
| C - hospodářský les | 15 798 |
| D - rybník s intenzivním a průmyslovým chovem ryb | 148 |
| E - zastavěná plocha a nádvoří | 5 802 |
| F - stavební pozemek | 296 |
| G - ostatní plocha | 868 |
| H - obytný dům | 16 730 |
| I - ostatní stavba tvořící příslušenství k obytným domům | 15 057 |
| J - stavba k rodinné rekreaci včetně rodinných domů | 508 |
| K - stavba plnící doplňkovou funkci ke stavbě pro rodinnou rekreaci | 233 |
| L - garáž vystavěná odděleně od obytného domu | 233 |
| M - stavba pro zemědělskou prvovýrobu, lesní a vodní hospodářství | 8 746 |
| O - stavba pro ostatní podnikatelskou činnost | 2 838 |
| P - ostatní stavby | 932 |
| R - byt | 148 |

Koeficient polohové renty

Podle počtu obyvatel se na obec vztahuje koeficient 1,0. Úpravou koeficientu na hodnotu 1,4 může zvýšit své výnosy daně z nemovitostí u staveb H, I, R a pozemků F. Další nemovitosti, u kterých lze tento koeficient využít, nejsou v přehledu výnosů uvedeny. Pokud by se obec rozhodla zvýšit tento koeficient, její výnos daně z nemovitostí by se zvýšil o 12 892,40 Kč.

Tab. 20: Výnos daně z nemovitostí s koeficienty 1,0 a 1,4, zdroj: autorka

| Kategorie nemovitosti | Koeficient polohové renty | | |
|-----------------------|---------------------------|---------------------|--------------------------------------|
| | 1,0 | 1,4 | |
| F | 296 Kč | 414,40 Kč | |
| H | 16 730 Kč | 23 422 Kč | |
| I | 15 057 Kč | 21 079,80 Kč | |
| R | 148 Kč | 207,20 Kč | |
| Celkový výnos | 32 231 Kč | 45 123,40 Kč | Relativní zvýšení výnosu daně |
| Přírůstek | | 12 892,40 Kč | 6,08 % |

Obecní koeficient 1,5

Koeficient 1,5 může obec zavést u jednotlivých nemovitostí J, K, L, M, O nebo společně u všech nemovitostí. Výhodou tohoto koeficientu je možnost různých kombinací pro zajištění optimálního výnosu daně. Pokud by se obec rozhodla zavést tento koeficient u všech těchto nemovitostí, její výnos daně z nemovitostí by se zvýšil o 6 279 Kč.

Tabulka 21: Výnos daně při využití koeficientu 1,5, zdroj: autorka

| Kategorie nemovitosti | Skutečný výnos | Obecní koeficient 1,5 | |
|-----------------------|----------------|-----------------------|--------------------------------------|
| J | 508 Kč | 762 Kč | |
| K | 233 Kč | 349,50 Kč | |
| L | 233 Kč | 349,50 Kč | |
| M | 8 746 Kč | 13 119 Kč | |
| O | 2 838 Kč | 4 257 Kč | |
| Celkový výnos | 12 558 Kč | 18 837 Kč | Relativní zvýšení výnosu daně |
| Přírůstek | | 6 279 Kč | 2,96 % |

Místní koeficient

Pomocí tohoto koeficientu lze zvýšit celkový výnos daně z nemovitosti až pětkrát. V současné době obec tento koeficient nevyužívá, ale pokud by se rozhodla ho zavést, mohla by zvýšit svůj výnos až o 128,9 %.

Tab. 22: Změny výnosu daně při využití místního koeficientu 2, 3, 4, 5, zdroj: autorka

| Výnos nemovitosti (Kč) | | Místní koeficient | | | |
|----------------------------|---------|-------------------|---------|---------|---------|
| | | 2 | 3 | 4 | 5 |
| A | 139 302 | 139 302 | 139 302 | 139 302 | 139 302 |
| B | 4 278 | 4 278 | 4 278 | 4 278 | 4 278 |
| C | 15 798 | 31 596 | 47 394 | 63 192 | 78 990 |
| D | 148 | 296 | 444 | 592 | 740 |
| E | 5 802 | 11 604 | 17 406 | 23 208 | 29 010 |
| F | 296 | 592 | 888 | 1 184 | 1 480 |
| G | 868 | 1 736 | 2 604 | 3 472 | 4 340 |
| H | 16 730 | 33 460 | 50 190 | 66 920 | 83 650 |
| I | 15 057 | 30 114 | 45 171 | 60 228 | 75 285 |
| J | 508 | 1 016 | 1 524 | 2 032 | 2 540 |
| K | 233 | 466 | 699 | 932 | 1 165 |
| L | 233 | 466 | 699 | 932 | 1 165 |
| M | 8 746 | 17 492 | 26 238 | 34 984 | 43 730 |
| N | 2 838 | 5 676 | 8 514 | 11 352 | 14 190 |
| O | 932 | 1 864 | 2 796 | 3 728 | 4 660 |
| P | 148 | 296 | 444 | 592 | 740 |
| R | 139 302 | 139 302 | 139 302 | 139 302 | 139 302 |
| Celkový příjem | 211 917 | 280 254 | 348 591 | 416 928 | 485 265 |
| Přírůstek (v Kč) | | 68 337 | 136 674 | 205 011 | 273 348 |
| Relativní přírůstek | | 32,25% | 64,49% | 96,74% | 128,99% |

Vliv změny koeficientů na výnos daně z nemovitosti

Následující tabulka nabízí rekapitulaci vlivu možných změn koeficientů na celkový výnos daně v této obci.

Tab. 23: Vliv změn koeficientů na příjem obce B, zdroj: autorka

| Skutečný výnos daně | Zvolený koeficient | Celkové zvýšení výnosu daně | Relativní zvýšení výnosu daně |
|---------------------|--------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| 211 917 Kč | 1,4 | 12 892,40 Kč | 6,08 % |
| | 1,5 | 6 279 Kč | 2,96 % |
| | 2 | 280 254 Kč | 32,25% |
| | 3 | 348 591 Kč | 64,49% |
| | 4 | 416 928 Kč | 96,74% |
| | 5 | 485 265 Kč | 128,99% |

Vliv současného zvýšení koeficientu polohové renty a zavedení místního koeficientu 2,0 na příjmy obce

$$\text{přírůstek } k_{M2} + \text{přírůstek } k_{P1,4} \times 2 = \text{celkový přírůstek} \quad (12)$$

$$280\,254 + 12892,40 \times 2 = 306\,038,80 \text{ Kč} \quad (13)$$

Pokud by obec zvýšila koeficient polohové renty a zároveň zavedla místní koeficient 2,0, zvýšil by se její příjem daně z nemovitostí o 306 038,80 Kč. Při zvýšení koeficientu polohové renty na 1,4 a zavedení místního koeficientu 2 se výnos daně z nemovitosti zvýší o 114,62 % a celkové daňové příjmy obce o 10,44 %.

Tab. 24: Vliv přírůstků na daň z nemovitostí a celkové daňové příjmy, zdroj: autorka

| | Skutečný příjem | Výnos daně při využití koeficientů | Relativní zvýšení příjmů |
|-------------------------------------|-----------------|------------------------------------|--------------------------|
| Přírůstek daně z nemovitostí | - | 306 038,80 Kč | - |
| Výnos daně z nemovitostí | 267 000 Kč | 573 038,80 Kč | 114,62 % |
| Celkové daňové příjmy | 2 931 000 Kč | 3 237 038,80 Kč | 10,44 % |

6 CELKOVÉ ZHODNOCENÍ

Obec může zkoumat vliv přírůstků výnosů daně z nemovitostí na rozpočet obce ze dvou hledisek a to vzhledem k celkovým příjmům obce nebo vzhledem celkovým daňovým příjmům. Pokud by obec výnosy daně z nemovitosti hodnotila z pohledu celkových příjmů obce, může být výsledek skreslený z důvodu nestálosti a nejistoty výše dalších položek příjmů obce – nedaňové příjmy, kapitálové příjmy a přijaté dotace. Přesnější výsledky obec dostane při porovnání vlivu změn výnosů daně z nemovitostí s celkovými daňovými příjmy, protože i když v sobě zahrnují další položky – sdílené daně a místní poplatky, jejich příjem je stálý.

Z výsledků modelových příkladů je patrné, že při vhodném nastavení koeficientů, může obec až několikanásobně zvýšit příjem daně z nemovitostí. Obzvláště u menších obcí se toto navýšení může stát významným zdrojem příjmů. Tyto nově získané prostředky tak obec může použít na investice do svého dalšího rozvoje.

V současné době existují různé obce, které s odlišnou intenzitou využívají dostupné koeficienty. Poprvé za pět let od uzákonění místního koeficientu se ho v roce 2013 rozhodlo zavést nejvíce obcí. V naprosté většině obcí se tak příjem daně z nemovitosti zvýšil na dvojnásobek.

Zejména obec B by měla prozkoumat možnosti dalšího rozvoje a případně zavést nové koeficienty, prostřednictvím kterých se obci zvýší výnosy daně z nemovitostí a tento dodatečný příjem pak může alespoň částečně zajistit finanční prostředky na financování investic do svého dalšího růstu.

Avšak je nutné, aby obec dobře zvážila, jakou výši koeficientů zvolí, protože pokud je nastaví až příliš přísně, může toto jednání mít i negativní důsledky.

V současné době v České republice panuje trend bydlení na venkově v malých obcích v blízkosti velkých měst, kvůli dojíždění do zaměstnání. Pokud by se však takováto obec rozhodla nastavit vysoké koeficienty, mohla by tímto krokem odradit velké množství lidí od rozhodnutí přestěhovat se právě do této obce.

Některé obce ve snaze přilákat nové obyvatele investují do přeměny zemědělské půdy na stavební pozemky a radikálním zvýšením koeficientů pak riskují, že o tyto pozemky nebude zájem a vynaložené finanční prostředky se do rozpočtu obce nevrátí.

ZÁVĚR

Daň z nemovitostí patří do skupiny přímých daní a je upraven zákonem č. 338/1992 Sb. V současnosti se jedná o nejméně výnosnou daň, ale obce mají k dispozici možnosti jak tento výnos podstatně zvýšit.

Pro navýšení výnosů daně z nemovitostí má obec možnost zavedení místního koeficientu, kterým může svůj daňový příjem zvýšit až pětkrát. Dále pak ke zvýšení příjmů daně z nemovitostí může obec základní koeficient polohové renty zvýšit o jednu kategorii a také může využít obecní koeficient 1,5.

Významným krokem ke zvýšení výnosů daně z nemovitosti bylo zrušení osvobození novostaveb od daně z nemovitostí. Od roku 2010 tak přibyly stovky tisíc nových poplatníků daně.

Cílem práce bylo popsat významné změny v zákoně o dani z nemovitostí a jejich vliv na rozpočet a hospodaření obcí. Především jsem se zaměřila na změny a intenzitu využívání koeficientů, kterými obce do značné míry mohou ovlivnit výnos daně z nemovitostí, který celý náleží do rozpočtu obce.

V teoretické části práce jsem se zabývala rozpočtem obce, jejími daňovými příjmy a také jsem se věnovala konkrétně struktuře dani z nemovitostí.

V praktické části jsem se pak věnovala koeficientům daně z nemovitosti. V první kapitole této části jsem se zabývala koeficienty daně z nemovitostí a jejich změna. Druhá kapitola byla rozdělena na dvě části. V první části této kapitoly jsem se u vybraných obcí pokusila vypočítat a analyzovat rozdíl ve výši výnosu daně z nemovitosti mezi dvěma lety v závislosti na různé intenzitě využití dostupných koeficientů.

V druhé části jsem na vybraných obcích provedla výpočty a analýzu vlivu zavedení různých koeficientů s cílem zjistit, jaký vliv budou mít na celkové daňové příjmy a tím i na rozpočet obce.

Daň z nemovitostí je sice malým, ale stále významným a stabilním příjmem obce, který v plné výši náleží do rozpočtu obce a slouží k dalšímu rozvoji obce. Obec by se měla touto daní zabývat, aby si zajistila dostatečný výnos daně z nemovitostí. Obec by však měla brát ohled i na další daňové zatížení poplatníků a měla by tedy stanovit takovou úpravu koeficientů, které zajistí dostatečný výnos daně z nemovitostí, ale zároveň nebude představovat pro poplatníky nepřiměřenou daňovou zátěž.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

Knižní zdroje

KUBÁTOVÁ, Květa, 2010. *Daňová teorie a politika*. 5., aktualiz. vyd. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 275 s. ISBN 978-80-7357-574-8.

OTRUSINOVÁ, Milana a Dana KUBÍČKOVÁ, 2011. *Finanční hospodaření municipálních účetních jednotek: po novele zákona o účetnictví*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, xiv, 178 s. ISBN 978-80-7400-342-4.

PEKOVÁ, Jitka, 2011. *Finance územní samosprávy: teorie a praxe v ČR*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 587 s. ISBN 978-80-7357-614-1.

PROVAZNÍKOVÁ, Romana, 2009. *Financování měst, obcí a regionů: teorie a praxe*. 2., aktual. a rozš. vyd. Praha: Grada, 304 s. ISBN 978-80-247-2789-9.

RADVAN, Micha, 2012l. *Místní daně*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 243 s. ISBN 978-80-7357-932-6.

VANČUROVÁ, Alena, Lenka LÁCHOVÁ a Jana VÍTKOVÁ, 2010. *Daňový systém ČR 2010*. 10. aktualiz. vyd. V Praze: 1. VOX, 356 s. *Ekonomie* (1. VOX). ISBN 978-80-86324-86-9

VYBÍHAL, Václav, 1997. *Zdanění majetku: daň z nemovitostí, daň silniční, daň dědická, daň darovací, daň z převodu nemovitostí, zdanění výnosů z majetku*. Vyd. 1. Praha: Grada, 429 s. ISBN 80-716-9371-5.

Řízení obcí I., 2008. 1. vyd. Praha: Professional Publishing, 263 s. ISBN 978-808-6946-764.

Akademická díla

ŠPUNDOVÁ, Olga, 2008. *Analýza municipálního rozpočtu* [online]. Brno, [cit. 2013-05-02]. 92 s. Dostupné z: http://is.muni.cz/th/90804/esf_m/Spundova_Olga--90804--_Analyza_municipalniho_rozpocetu__DP_.pdf. Diplomová práce. Masarykova univerzita. str. 12

Elektronické zdroje

- Česká republika. Zákon o dani z nemovitostí. In: 338/1992 Sb. 1992. Dostupné z: <http://zakony.kurzy.cz/338-1992-zakon-o-dani-z-nemovitosti/>
- Česká republika. Zákon o dani z nemovitostí: změny k 1.1.2008. In: 338/1992. 1992. Dostupné z: <http://zakony.kurzy.cz/338-1992-zakon-o-dani-z-nemovitosti/zmeny-080101/>
- BŘEŇ, Jan. Daň z nemovitostí: Vyšší fiskální pravomoc obcí, 2009. *Obec a finance* [online]. č. 1 [cit. 2013-05-03]. Dostupné z: <http://www.dvs.cz/clanek.asp?id=6372411>
- HANKOVÁ, Jaroslava. Zpevněné plochy - pozemek či stavba? Od ledna 2012 již víme, jak je zdaňovat, 2011. In: *Apogeo.cz* [online]. [cit. 2013-05-17]. Dostupné z: <http://www.apogeo.cz/aktuality/zpevnene-plochy-pozemek-ci-stavba-od-ledna-2012-jiz-vime-jak-je-zdanovat-945/>
- RADVAN, Michal. Možnosti obcí ovlivnit daň z nemovitostí, 2011. *Law.muni.cz* [online]. [cit. 2013-05-17]. Dostupné z: http://www.law.muni.cz/sborniky/cofola2008/files/pdf/financ/radvan_michal.pdf
- SEDMIHRADSKÁ, Lucie. Třetí rok uplatňování místního koeficientu u daně z nemovitostí, 2011. *Obec a finance* [online]. č. 1 [cit. 2013-05-03]. Dostupné z: <http://www.dvs.cz/clanek.asp?id=6482831>
- Daň z nemovitostí v roce 2013, 2012. *Měšec.cz* [online]. [cit. 2013-05-17]. Dostupné z: <http://dane.mesec.cz/dan-z-nemovitosti/>
- Finanční správa: Daň z nemovitostí [online]. 2013a [cit. 2013-05-17]. Dostupné z: <http://cds.mfcr.cz/cps/rde/xchg/cds/xsl/303.html?year=0>
- Finanční správa: Informace k vyplňování tiskopisů daňových přiznání, 2013b. *Finanční správa* [online]. [cit. 2013-05-17]. Dostupné z: http://cds.mfcr.cz/cps/rde/xchg/cds/xsl/dane_poplatky_421.html?year=0
- Funkce daní: Daňové pojmy, 2004. *Sagit.cz* [online]. [cit. 2013-05-03]. Dostupné z: http://www.sagit.cz/pages/lexikonheslatxt.asp?cd=157&typ=r&levelid=da_158.htm
- Od 1. ledna 2012 se zpevněné plochy pozemků stávají předmětem daně z pozemků, 2011. *BusinessInfo.cz* [online]. [cit. 2013-05-17]. Dostupné z:

<http://www.businessinfo.cz/cs/clanky/cds-dan-nem-zpevnene-plochy-novela-2012-7573.html#b07>

Počet obyvatel v obcích. *Ministerstvo vnitra České republiky* [online]. 2013 [cit. 2013-05-17]. Dostupné z: <http://www.mvcr.cz/clanek/statistiky-pocty-obyvatel-v-obcich.aspx>

Pozemky osvobozené od daně z nemovitostí, 2011a. *Měšec.cz* [online]. [cit. 2013-05-17]. Dostupné z: <http://www.mesec.cz/dane/dan-z-nemovitosti/pruvodce/pozemky-nedanene-a-osvobozene/>

Stavby osvobozené od daně z nemovitostí, 2011b. *Měšec.cz* [online]. [cit. 2013-05-17]. Dostupné z: <http://www.mesec.cz/dane/dan-z-nemovitosti/pruvodce/stavby-osvobozene-a-nezdanene/>

Statistické ročenky České republiky. *Český statistický úřad* [online]. 2013 [cit. 2013-05-17]. Dostupné z: http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/statisticke_rocenky_ceske_republikypocty-obyvatel-v-obcich.aspx

Schéma rozpočtového určení daní v letech 2013 – 2015, 2013. In: *Ministerstvo financí* [online]. [cit. 2013-05-17]. Dostupné z: http://www2012.mfcr.cz/cps/rde/xbcr/mfcr/Schema_RUD_2013-2015.pdf

SEZNAM OBRÁZKŮ

| | |
|---|----|
| <i>Obr. 1: Struktura příjmů krajů, obcí, dobrovolných svazků obcí a Regionálních rad regionů soudržnosti (Český statistický úřad, 2013, online)</i> | 15 |
| <i>Obr. 2: Struktura výdajů krajů, obcí, dobrovolných svazků obcí a Regionálních rad regionů soudržnosti (Český statistický úřad, 2013, online)</i> | 17 |
| <i>Obr. 3: Předmět zdanění (Vančurová, Láchová, Vítková, 2010, s. 15)</i> | 20 |
| <i>Obr. 4: : Druhy sazeb daně (Vančurová, Láchová, Vítková, 2010, s. 21).....</i> | 21 |
| <i>Obr. 5: Vztah vyjádření základu a sazby daně (Vančurová, Láchová, Vítková, 2010, s. 22)</i> | 23 |
| <i>Obr. 6: Schéma rozhodovacího stromu zdaňování nemovitosti (Vybíhal, 1997, s. 31).....</i> | 26 |
| <i>Obr. 7: Využívání místního koeficientu v letech 2009 – 2013 (Finanční správa, 2013a, online), (Sedmíradská, 2011, online)</i> | 37 |

SEZNAM TABULEK

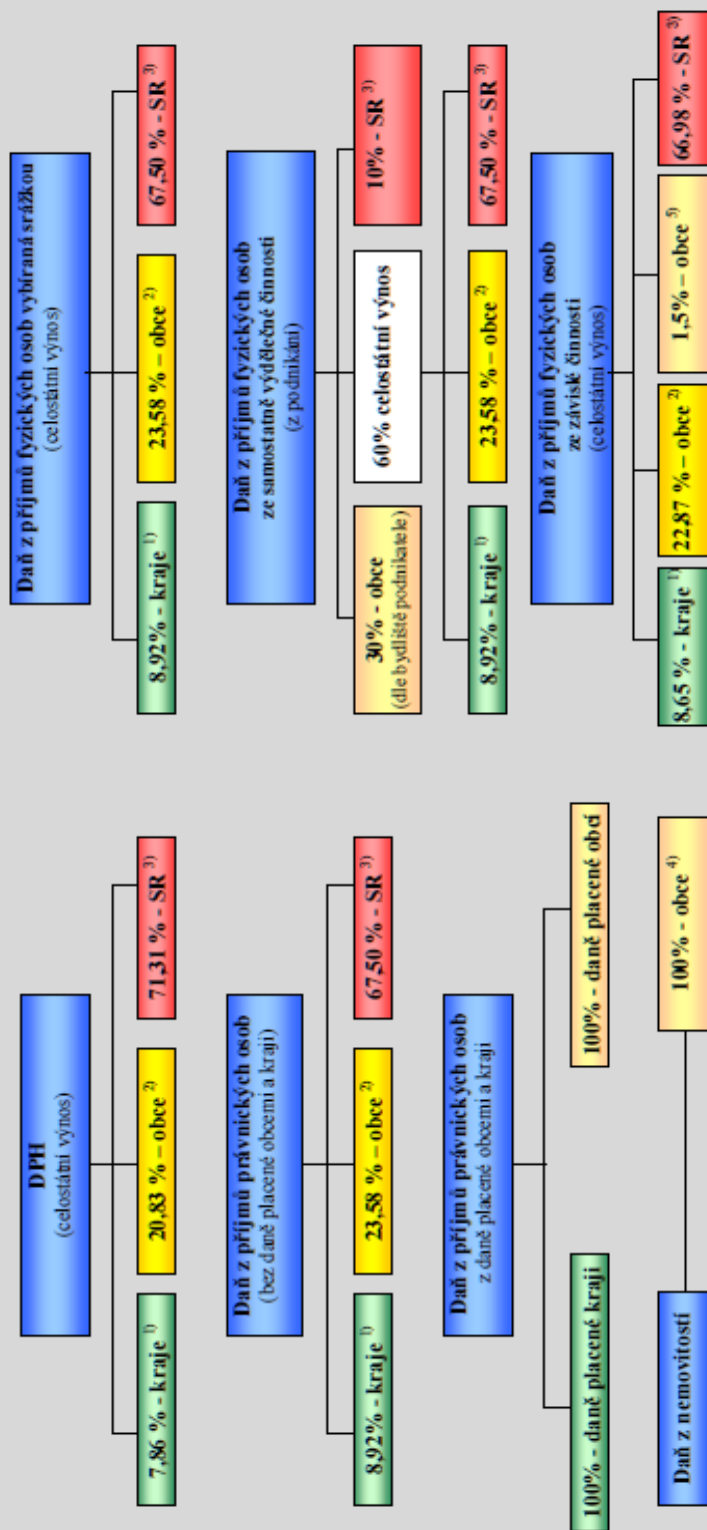
| | |
|---|----|
| <i>Tab. 1: Schéma běžného rozpočtu (Provazníková, 2009, s. 67)</i> | 14 |
| <i>Tab. 2: Schéma kapitálového rozpočtu (Provazníková, 2009, s. 68).....</i> | 14 |
| <i>Tab. 3: Příklad stupňovité progresivní sazby daně,</i> | 22 |
| <i>Tab. 4: Příklad klouzavé progresivní sazby daně, zdroj: vlastní.....</i> | 22 |
| <i>Tab. 5: Polohová renta (Radvan, 2012, s. 161).....</i> | 24 |
| <i>Tab. 6: Dělení pozemků dle zákona o dani z nemovitostí a katastrálního zákona (Radvan, 2012, s. 171).....</i> | 29 |
| <i>Tab. 7: Koeficienty polohové renty a jejich úpravy, vlastní vypracování, zdroj: (kurzy.cz, 2013, online), vlastní.....</i> | 35 |
| <i>Tab. 8: Rozdělení základního koeficientu dle velikosti obce,</i> | 36 |
| <i>Tab. 9: Změny sazeb daně z nemovitosti, zdroj: (Finanční správa,2013b, online), vlastní</i> | 39 |
| <i>Tab. 10: Data pro výpočet celkové daňové.....</i> | 42 |
| <i>Tab. 11: Kombinace koeficientů a jejich vliv na výnos daně z nemovitostí,.....</i> | 43 |
| <i>Tab. 12: Základní údaje obce A, zdroj: autorka</i> | 45 |
| <i>Tab. 13: Přehled výnosů obce A, zdroj: autorka</i> | 45 |
| <i>Tabulka 14: Výnos daně z nemovitostí s koeficientem 2,0 a 2,5,.....</i> | 46 |
| <i>Tab. 15: Změny výnosu daně při využití místního koeficientu 2, 3, 4, 5, zdroj: autorka</i> | 47 |
| <i>Tab. 16: Vliv změny koeficientů na výnos daně z nemovitostí pro obec A,</i> | 47 |
| <i>Tab. 17: Vliv přírůstků na daň z nemovitostí a celkové daňové příjmy, zdroj: autorka.....</i> | 48 |
| <i>Tab. 18: Základní údaje obce B, zdroj: autorka</i> | 49 |
| <i>Tab. 19: Přehled výnosů obce B, zdroj: autorka</i> | 49 |
| <i>Tab. 20: Výnos daně z nemovitostí s koeficienty 1,0 a 1,4, zdroj: autorka</i> | 50 |
| <i>Tabulka 21: Výnos daně při využití koeficientu 1,5, zdroj: autorka</i> | 50 |
| <i>Tab. 22: Změny výnosu daně při využití místního koeficientu 2, 3, 4, 5, zdroj: autorka</i> | 51 |
| <i>Tab. 23: Vliv změn koeficientů na příjem obce B, zdroj: autorka</i> | 51 |
| <i>Tab. 24: Vliv přírůstků na daň z nemovitostí a celkové daňové příjmy, zdroj: autorka.....</i> | 52 |

SEZNAM PŘÍLOH

PI Schéma rozdělení rozpočtového určení daní v letech 2013 – 2015 (mfcf.cz)

PŘÍLOHA P I: SCHÉMA ROZDĚLENÍ ROZPOČTOVÉHO URČENÍ DANÍ V LETECH 2013 – 2015

Schéma rozdělení rozpočtového určení daní v letech 2013 až 2015 (bez SFDI, poplatků a pokut)



Vysvětlivky:

¹⁾ Každý kraj se na procentní část celostátního hrubého výnosu daně podílí procentem stanoveným v příloze č. 1 zákona č. 243/2000 Sb., o RUD, v platném znění

²⁾ Daňové příjmy jsou rozdělovány na základě:
1. kritéria výměry katastrálních území obce (3 %)
2. prostého počtu obyvatel v obci (10 %)
3. násobků postupných přečísloů (80 %)
4. počtu dětí a žáků navštěvujících školu zřizovanou obcí (7 %)

³⁾ Příjmy státního rozpočtu

⁴⁾ Výnos daně z nemovitosti; příjemcem je ta obec, na jejímž území se nemovitost nachází.
⁵⁾ Daňové příjmy jsou rozdělovány na základě počtu zaměstnanců s místem výkonu práce v obci.