

# SOUHRNNÁ VÝZKUMNÁ ZPRÁVA

## *Možnosti optimálního nastavení daně z nemovitých věcí z pohledu obce*

Gabriela Kukalová, Lukáš Moravec a kol.



**Provozně ekonomická  
fakulta**

Centrum daňových studií při Katedře obchodu a financí

Provozně ekonomická fakulta

Česká zemědělská univerzita v Praze

2021

## **Autoři zprávy a podkladových materiálů**

**Ing. Gabriela Kukulová, Ph.D., MBA, Česká zemědělská univerzita v Praze**

**Ing. Lukáš Moravec, Ph.D., Česká zemědělská univerzita v Praze**

**Ing. Kamil Weber, Česká zemědělská univerzita v Praze**

**Ing. Daniela Pfeiferová, Ph.D., Česká zemědělská univerzita v Praze**

**Ing. Saida Askarbayeva, Česká zemědělská univerzita v Praze**

**Ing. Helena Kozlová, Česká zemědělská univerzita v Praze**

# Souhrnná výzkumná zpráva

## Možnosti optimálního nastavení daně z nemovitých věcí z pohledu obce

### Anotace

Tato zpráva definuje relativní význam daně z nemovitých věcí v daňovém mixu České republiky ve srovnání s jinými státy a identifikuje potenciál výnosu daně z nemovitých věcí v ČR, který mohou obce ovlivnit v rámci aktuálního právního rámce.

Studie hodnotí frekvenci využívání koeficientů u daně z nemovitých věcí v ČR a představuje možné varianty, jak mohou obce s těmito nástroji efektivně pracovat v rámci pravidel platných pro rok 2022, a to s ohledem na individuální podmínky obce.

V rámci studie jsou na modelových případech demonstrovány možné úpravy koeficientů daně z nemovitých věcí a zhodnoceny jejich dopady.

### Klíčová slova

daň z nemovitých věcí; obec; místní koeficient; koeficient dle počtu obyvatel; daňový výnos; rozpočet obce

## Research study

### The real estate tax optimal settings possibilities from the perspective of the municipality

#### Summary

This report defines the relative importance of real estate tax in the tax mix of the Czech Republic in comparison with other countries and identifies the potential of real estate tax revenue in the Czech Republic, which municipalities may influence within the current legal framework.

The study evaluates the frequency of use of coefficients for real estate tax in the Czech Republic and presents possible variants of how municipalities can work effectively with these tools within the rules valid for 2022, regarding the individual conditions of the municipality.

Within the study, possible adjustments of real estate tax coefficients are demonstrated on model cases and their impacts are evaluated.

#### Key words

real estate tax; municipality; local coefficient; coefficient according to the number of inhabitants; tax revenue; municipality budget

## Obsah

1	Úvod .....	11
2	Teoretická východiska .....	12
2.1	Daň z nemovitých věcí v systému daní v České republice .....	12
2.2	Členění daní z hlediska příjmů rozpočtů obcí .....	14
2.3	Právní úprava daně z nemovitých věcí .....	15
2.3.1	Daň z pozemků .....	16
2.3.2	Daň ze staveb a jednotek .....	18
2.3.3	Koeficienty daně z nemovitých věcí .....	19
2.3.4	Zdaňovací období, daňové přiznání a splatnost daně .....	22
2.3.5	Oznamovací povinnost obce .....	23
3	Daň z nemovitých věcí v kontextu rozpočtu obcí .....	24
3.1	Rozpočty obcí v České republice .....	24
3.2	Příjmy municipálních rozpočtů .....	26
3.2.1	Druhy příjmů obcí .....	26
3.2.2	Rozpočtové určení daní z hlediska municipálních rozpočtů .....	27
3.3	Daňové příjmy obcí .....	28
3.4	Částečná daňová pravomoc obcí v rámci daně z nemovitých věcí .....	29
3.5	Využívání koeficientů DNV obcemi v České republice .....	32
3.5.1	Využívání změny koeficientů podle počtu obyvatel .....	34
3.5.2	Využívání možnosti stanovit koeficient 1,5 .....	35
3.5.3	Využívání možnosti stanovit místní koeficienty .....	37
3.5.4	Vývoj využívání koeficientů daně z nemovitých věcí .....	38
3.6	Využití koeficientů daně z nemovitých věcí ve vybraných obcích České republiky .....	39
3.6.1	Analýza využívání koeficientů DNV v krajských městech .....	39
3.6.2	Komparace výnosů daně z nemovitých věcí ve vybraných obcích s rozšířenou působností .....	44
3.6.3	Case study – Kralupy nad Vltavou .....	50
4	Potenciál výnosů z daně z nemovitých věcí .....	62
4.1	Výnosy daně z nemovitých věcí v České republice .....	62
4.1.1	Komparace výnosů daně z nemovitých věcí .....	65
4.2	Stanovení potenciálu výnosu daně z nemovitých věcí v České republice .....	67
4.2.1	Výchozí situace v r. 2019 .....	68
4.2.2	Potenciál koeficientu podle počtu obyvatel .....	69
4.2.3	Potenciál koeficientu 1,5 .....	69
4.2.4	Potenciál místního koeficientu .....	71
4.2.5	Celkový potenciál při využití všech koeficientů .....	72
4.2.6	Porovnání výnosu daně z nemovitých věcí v případě maximalizace koeficientů .....	74
5	Modelové varianty využití potenciálu koeficientů DNV v rámci průmyslových zón .....	76

5.1	Potenciál výnosů DNV v případě stanovení koeficientů pro průmyslové zóny .....	76
5.2	Modelové varianty průmyslových zón a výnosy DNV .....	77
5.3	Dopady na rozpočty modelových obcí .....	83
5.3.1	Modelová varianta obce – O1 .....	84
5.3.2	Modelová varianta obce – O2 .....	85
5.3.3	Modelová varianta obce – O3 .....	85
5.3.4	Porovnání modelových variant .....	86
5.4	Zjištění a doporučení .....	88
5.4.1	Limity nastavení koeficientů DNV z hlediska obcí .....	88
5.4.2	Předmět daně z pozemků v průmyslových zónách .....	90
6	Změny a doporučení u koeficientů u daně z nemovitých věcí .....	92
6.1	Změny v možnostech stanovení místního koeficientu a jeho potenciál .....	92
6.2	Doporučení Finanční správy ČR pro obce při vydávání obecně závazné vyhlášky .....	93
6.3	Stanovení koeficientů daně z nemovitých věcí obecně závaznou vyhláškou .....	97
6.3.1	Možný vzor OZV .....	97
6.3.2	Návrh na usnesení (schválení OZV) - možný vzor .....	97
7	Závěr .....	101
8	Seznam zdrojů .....	104

## Seznam tabulek

Tabulka 1 - Kódy pro označení jednotlivých předmětů daně kódem podle celostátních číselníků DNV .....	15
Tabulka 2 - Sazby daně u jednotlivých typů pozemků .....	17
Tabulka 3 - Sazby daně u jednotlivých typů staveb a jednotek .....	19
Tabulka 4 - Koeficienty přiřazené k jednotlivým obcím podle počtu obyvatel .....	20
Tabulka 5 - Rozpočtové určení daní .....	27
Tabulka 6 - Koeficienty DNV u pozemků .....	30
Tabulka 7 - Koeficienty DNV u zdanitelných staveb .....	31
Tabulka 8 - Koeficienty DNV u zdanitelných jednotek .....	32
Tabulka 9 - Kategorie obcí podle počtu obyvatel v ČR k 1. 1. 2019 .....	33
Tabulka 10 - Počet obcí se změněným koeficientem podle počtu obyvatel v obci v roce 2019 .....	34
Tabulka 11 - Počet obcí se stanoveným koeficientem 1,5 v roce 2019 .....	35
Tabulka 12 - Počet stanovených koeficientů 1,5 za jednotlivé velikostní kategorie obcí v r. 2019 .....	36
Tabulka 13 - Počet obcí se stanoveným místním koeficientem v r. 2019 .....	37
Tabulka 14 - Výše místních koeficientů v jednotlivých kategoriích obcí v r. 2019 .....	38
Tabulka 15 - Podíly obcí se stanovenými koeficienty na celkovém počtu obcí v ČR – vývoj v r. 2010, 2014 a 2019 .....	39
Tabulka 16 - Koeficienty daně z nemovitých věcí stanovené v krajských městech ČR .....	40
Tabulka 17 - Příjmy z daně z nemovitých věcí v krajských městech ČR (tis. Kč) .....	41
Tabulka 18 - Příjmy z daně z nemovitých věcí v přepočtu na jednoho obyvatele ve vybraných obcích (Kč) .....	42
Tabulka 19 - Podíl příjmů z daně z nemovitých věcí na daňových příjmech vybraných obcí .....	43
Tabulka 20 - Podíl příjmů z daně z nemovitých věcí na celkových příjmech vybraných obcí .....	43
Tabulka 21 - Mělník – příjmy z daně z nemovitých věcí v období 2015–2019 .....	45
Tabulka 22 - Beroun – příjmy z daně z nemovitých věcí v období 2015–2019 .....	46
Tabulka 23 - Nymburk – příjmy z daně z nemovitých věcí v období 2015–2019 .....	47
Tabulka 24 - Struktura pohledávky na poplatek za komunální odpad k 31. 12. 2013 .....	55
Tabulka 25 - Predikce zvýšení příjmů z daně z nemovitých věcí pro rok 2014 .....	58
Tabulka 26 - Struktura pohledávky na poplatek za komunální odpad k 31. 12. 2014 .....	60
Tabulka 27 - Výnos daně z nemovitých věcí v ČR v r. 2019 za jednotlivé předměty daně z pozemků .....	64
Tabulka 28 - Výnos daně z nemovitých věcí v ČR v r. 2019 za jednotlivé předměty daně ze staveb a jednotek ..	64
Tabulka 29 - Změna celostátního výnosu DNV v ČR v r. 2019 za předpokladu úpravy koeficientu podle počtu obyvatel u všech obcí na maximální hodnotu .....	69
Tabulka 30 - Redukce koeficientu 1,5 u staveb a jednotek, které byly tímto koeficientem v r. 2019 zatíženy ....	70
Tabulka 31 - Celostátní výnos DNV v ČR v r. 2019 pro vybrané předměty daně .....	70
Tabulka 32 - Vliv koeficientu 1,5 na výnos DNV v ČR v r. 2019 a jeho potenciál (v tis. Kč) .....	71
Tabulka 33 - Redukce místních koeficientů a jejich vliv na výnos DNV v ČR v r. 2019 (v tis. Kč) .....	71
Tabulka 34 - Potenciál místního koeficientu v České republice v r. 2019 (v tis. Kč) .....	72

Tabulka 35 - Vlivy koeficientů na celkový výnos DNV v ČR v r. 2019 .....	73
Tabulka 36 - Celkový potenciál koeficientů daně z nemovitých věcí v ČR v r. 2019 (v tis. Kč) .....	73
Tabulka 37 - Modelové varianty průmyslových zón .....	77
Tabulka 38 - Modelové výnosy DNV z průmyslové zóny (V-MZ, V-VZ) v porovnání s původními výnosy DNV z orné půdy .....	83
Tabulka 39 - Modelové příjmy rozpočtu obce O1 .....	84
Tabulka 40 - Modelové příjmy rozpočtu obce O1 v případě změny využití pozemků a stanovení max. koeficientů .....	84
Tabulka 41 - Modelové příjmy rozpočtu obce O2 .....	85
Tabulka 42 - Modelové příjmy rozpočtu obce O2 v případě změny využití pozemků a stanovení max. koeficientů .....	85
Tabulka 43 - Modelové příjmy rozpočtu obce O3 .....	86
Tabulka 44 - Modelové příjmy rozpočtu obce O3 v případě změny využití pozemků a stanovení max. koeficientů .....	86
Tabulka 45 - Možnosti korekce koeficientů podle počtu obyvatel .....	89



## Seznam grafů

Graf 1 - Počet obcí zatěžujících příslušný předmět daně koeficientem 1,5 v roce 2019.....	36
Graf 2 - Příjmy z DNV na jednoho obyvatele v analyzovaných obcích v období 2015–2019 .....	48
Graf 3 - Podíl příjmů z DNV na celkových příjmech v analyzovaných obcích v období 2015–2019 .....	49
Graf 4 - Podíl příjmů z DNV na daňových příjmech v analyzovaných obcích v období 2015–2019 .....	49
Graf 5 - Struktura daňových příjmů města Kralupy nad Vltavou – r. 2014 .....	51
Graf 6 Příjmy města Kralupy nad Vltavou z daně z nemovitých věcí (Kč) .....	52
Graf 7 - Příjmy města Kralupy nad Vltavou z poplatku za provoz systému shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů (Kč).....	52
Graf 8 - Výdaje města na nakládání s odpady v období 2010–2014 .....	53
Graf 9 - Vývoj výše pohledávky na poplatku za komunální odpad v období od 31. 12. 2011 do 31. 12. 2013 .....	54
Graf 10 - Zvýšení příjmů z daně z nemovitých věcí v roce 2014 .....	61
Graf 11 - Inkaso daně z nemovitých věcí v období 2006–2019 (v mil. Kč) .....	62
Graf 12 - Podíl výnosu DNV na celkovém výnosu v daní v ČR za období 2006–2019.....	63
Graf 13 - Podíl inkasa jednotlivých daní a odvodů na celkovém daňovém inkasu (v %) v roce 2019 .....	65
Graf 14 - Podíl výnosu majetkových daní na celkovém HDP ve vybraných zemích v roce 2018 (v %) .....	66
Graf 15 - Podíly obcí se stanoveným koeficientem na celkovém počtu obcí v ČR v r. 2019 .....	68
Graf 16 - Podíl inkasa jednotlivých daní a odvodů na celkovém daňovém inkasu (v %) v roce 2019 v případě maximalizace výnosu DNV .....	74
Graf 17 - Podíl výnosu majetkových daní na celkovém HDP jednotlivých zemí v r. 2018 za předpokladu maximalizace výnosu daně z nemovitých věcí v ČR .....	75
Graf 18 - Podíl příjmů z DNV na celkových příjmech rozpočtu v případě stanovení koeficientu 1,5 a MK 5 pro průmyslovou zónu.....	87
Graf 19 - Podíl příjmů z DNV na daňových příjmech rozpočtu v případě stanovení koeficientu 1,5 a MK 5 pro průmyslovou zónu.....	87
Graf 20 - Příjem z DNV v přepočtu na jednoho obyvatele obce v případě stanovení koeficientu 1,5 a MK 5 pro průmyslovou zónu.....	88

## Seznam obrázků

Obrázek 1 - Daňová soustava ČR.....	13
Obrázek 2 - Podíl jednotlivých druhů příjmů na celkových příjmech obcí v ČR za rok 2019.....	28
Obrázek 3 - Počet obcí, které uplatňovaly jednotlivé koeficienty v r. 2019.....	33

## Seznam zkratek

ČR	Česká republika
ČSÚ	Český statistický úřad
DNV	daň z nemovitých věcí
DPH	daň z přidané hodnoty
DPFO	daň z příjmů fyzických osob
DPPO	daň z příjmů právnických osob
DŘ	daňový řád
HDP	hrubý domácí produkt
OZV	obecně závazná vyhláška
RUD	rozpočtové určení daní
ZDNV	zákon o dani z nemovitých věcí

# 1 Úvod

Důležitou součástí finančního systému územní samosprávy v České republice jsou rozpočty obcí, které slouží také jako nástroj pro zajištění jejich potřeb. Z pohledu financování výdajové strany municipálních rozpočtů hrají daňové příjmy klíčovou roli. Celkový pokles ekonomiky a další negativní dopady související s pandemií COVID 19 ovlivní výši těchto příjmů, proto bude pro obce důležité jejich konkrétní složení. Daň z nemovitých věcí patří mezi daňové příjmy obcí a ovlivňuje jejich výši stejně jako výši celkových příjmů rozpočtu obce. Tato daň je také nedílnou součástí systému daní v České republice, jejím účelem je zdanění vlastnictví nemovitých věcí a řadí se tak mezi přímé majetkové daně. Jedná se o tzv. výlučnou daň, jejíž výnos plyne do rozpočtů obcí. Tato část příjmů má v delším časovém horizontu stabilní výnos a není přímo závislá na ekonomickém cyklu.

Výši celkového výnosu daně z nemovitých obcí mohou obce upravovat v rámci platné právní normy, a tím zvyšovat své daňové příjmy. Obce mají v rámci své částečné daňové pravomoci možnost stanovit nebo korigovat výši koeficientů daně z nemovitých věcí, kterými se násobí sazba daně nebo výsledná daň, a tím ovlivnit výnos daně a příjem do rozpočtu dané obce. Obce v České republice ovšem tuto možnost dosud využívaly jen ve velmi omezené míře. Častým důvodem nevyužívání těchto koeficientů je skutečnost, že obce nechtějí zvyšovat zatížení daní z nemovitých věcí pro své obyvatele. Současná právní úprava daně z nemovitých věcí rozšiřuje pravomoc obce při stanovení místního koeficientu a dává obcím možnost využít jeho potenciál odlišně v jednotlivých částech obce.

Tato studie detailně popisuje jednotlivé zákonné varianty zvyšování výnosů daně z nemovitých věcí a jejich dopad do obecních rozpočtů. Studie vychází ze zpracovaných analýz, které se zabývaly potenciálem výnosů daně z nemovitých věcí. Potenciál vyšších výnosů daně z nemovitých věcí je implementován v podobě koeficientů, které může obec korigovat nebo stanovit obecně závaznou vyhláškou. Dále jsou zde stanoveny a analyzovány modelové situace, kde zvýšení koeficientů pro jednotlivé části obce přinese příjem do obecního rozpočtu. S ohledem na skutečnost, že v následujících letech se tlak na nárůst příjmové strany veřejných rozpočtů bude zvyšovat, přináší studie a její závěry praktickou využitelnost.

## 2 Teoretická východiska

Daně jsou společně s pojistným na sociální zabezpečení nejvýznamnějším prostředkem získávání příjmů do veřejných rozpočtů a mimorozpočtových fondů<sup>1</sup>. Jedná se o daňové příjmy, jejichž výnosy plynou do příslušných rozpočtů (např. státní rozpočet, rozpočty krajů, rozpočty obcí). K systematickému využívání majetkových daní dochází od počátku 19. století a lze je zařadit mezi nejstarší formu daňových příjmů pro veřejné rozpočty.<sup>2,3</sup> Podle teorie fiskálního federalismu je daň z nemovitých věcí považována za jeden ze stabilních příjmů municipálního rozpočtu. Daňové příjmy včetně dotačních programů sehrávají rozhodující úlohu na příjmové straně obecních rozpočtů a mají značný vliv na jejich finanční stabilitu a autonomii.<sup>4</sup> Mezi daňové příjmy na municipální úrovni se dále řadí místní poplatky, správní poplatky a poplatky ekologické povahy.

### 2.1 Daň z nemovitých věcí v systému daní v České republice

Systém daní v České republice zahrnuje široké spektrum jednotlivých daní. Jako základní členění daní v rámci daňové soustavy ČR se obvykle uvádí dělení daní na přímé a nepřímé daně.

Přímé daně zatěžují poplatníka dle jeho majetkové a důchodové situace. Mezi přímé daně se obecně řadí daně důchodové a majetkové. Týkají se konkrétní fyzické nebo právnické osoby, jsou proto adresné a není možné je převést na jiný subjekt. U přímých daní tak neexistuje možnost přesunu daňového břemene z poplatníka na jiný subjekt.

Nepřímé daně se platí v rámci cen zboží a služeb, které jsou o sazbu daně navýšeny. Jedná se o neadresné daně. Subjekt, který daň vypočte a odvede, ji následně neplatí ze svého příjmu (důchodu). Nepřímé daně se dále člení na daně všeobecné a výběrové. Všeobecné daně jsou uvaleny na veškeré zboží a služby. Výběrové (selektivní) daně zatěžují pouze vybrané zboží či služby<sup>5</sup>.

Jiným možným kritériem třídění daní je vztah k platebním schopnostem poplatníka. Z tohoto pohledu se daně rozdělují na osobní a in rem (latinsky „na věc“). Sazby daně osobní ve vztahu k daňovému subjektu zohledňují jeho platební schopnost. Sazby daní jsou stanoveny různě dle úhrnné výše důchodu poplatníka a přihlížejí rovněž k sociálním aspektům, jako je např. počet dětí. Sazba daní

---

<sup>1</sup> Kukulová, G., Moravec, L., Šulcová-Seidlová, M. 2020. *Systém a správa daní v ČR*.

<sup>2</sup> Kubátová, K. 2015. *Daňová teorie a politika*.

<sup>3</sup> Provozničková, R. 2015. *Financování měst, obcí a regionů – teorie a praxe*.

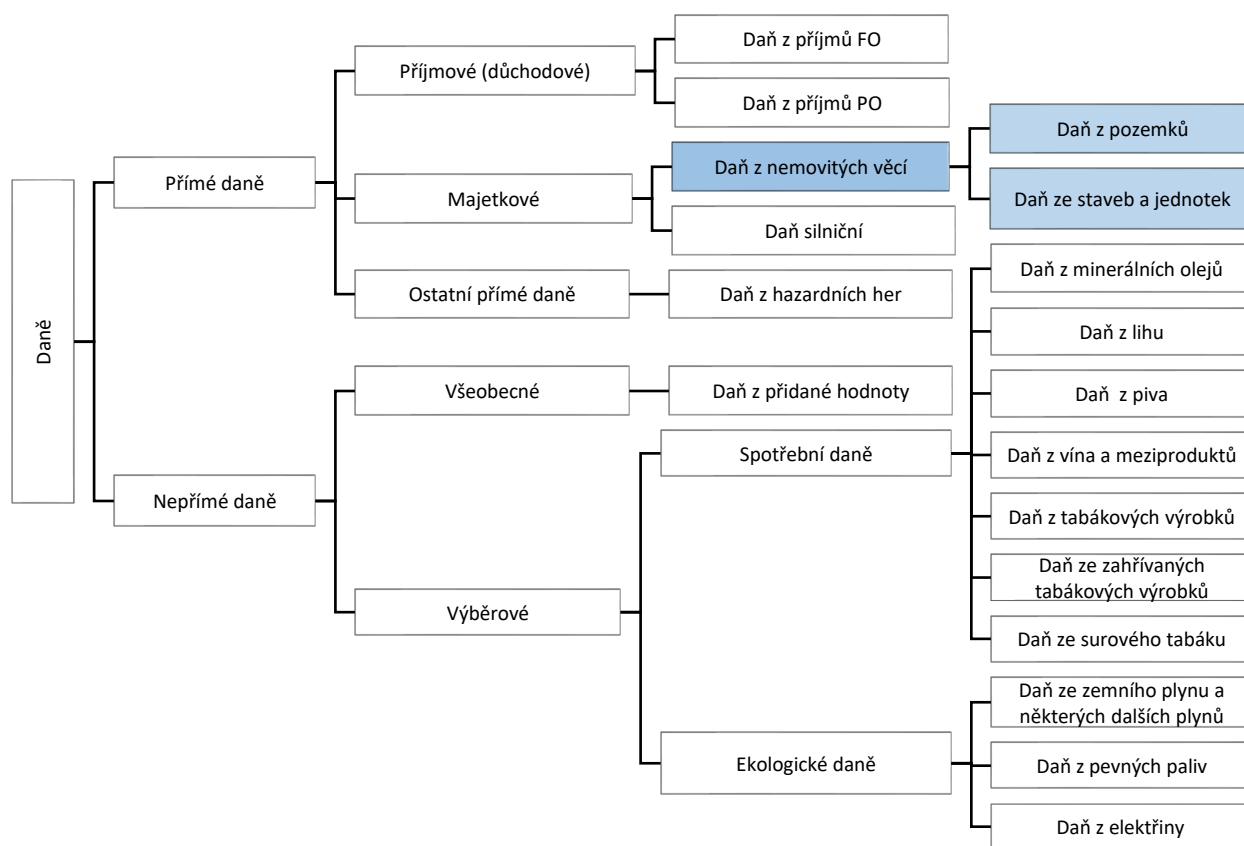
<sup>4</sup> Janoušková, J., Sobotovičová, Š. 2016. Immovable property tax in the Czech Republic as an instrument of fiscal decentralization. *Technological and Economic Development of Economy*.

<sup>5</sup> Radvan, M. 2015. *Daně a správa daní*.

in rem platební schopnost poplatníka nezohledňuje. Do této kategorie náleží většina daní, např. daně spotřební, z přidané hodnoty, ale také majetkové. Termín in rem vychází z předmětu daně, tedy z toho, co je zdaňováno.

Daně lze rozčlenit i podle daňového určení, tj. podle toho, kam směřuje jejich výnos. Na základě daně charakteristiky se rozlišují daně státní, svěřené a místní. Státní daně plynou do státního rozpočtu a na centrální úrovni se také rozhoduje o jejich ukládání i výši. Svěřené daně plynou do místních rozpočtů, ale rozhoduje se o nich rovněž na centrální úrovni. Místní daně tvoří příjem místních rozpočtů a rozhodují o nich plně místní a regionální orgány; podle této charakteristiky ovšem v České republice klasické místní daně neexistují.

**Obrázek 1 - Daňová soustava ČR**



Zdroj: Kukulová, G., Pfeiferová D. 2020. *Místní finance v ČR*

Daň z nemovitých věcí patří mezi majetkové daně, které se řadí mezi jedny z nejstarších daní. V současném daňovém systému České republiky zastupuje důležité místo, její význam je však stále omezený. Výhodou této daně je pravidelný a poměrně stabilní výnos z důvodu malé závislosti

na konjunkturálním vývoji ekonomiky<sup>6</sup>. Mezi další výhody této daně patří jednoduchý výběr a snadná identifikace majetku a poplatníka daně. Snadná identifikace majetku a poplatníka daně vychází ze skutečnosti, že poplatníkem daně z nemovitých věcí v České republice je ve většině případů vlastník. Nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí je obtížné skrýt a pokusit se tak zdanění vyhnout<sup>7</sup>. Výhodou daně z nemovitých věcí v České republice je též i skutečnost, že celý její výnos plyne do místních rozpočtů. Zákon o rozpočtovém určení daní<sup>8</sup> uvádí, že příjemcem výnosu daně z nemovitých věcí je ta obec, na jejímž území se nemovitá věc nachází.

## 2.2 Členění daní z hlediska příjmů rozpočtů obcí

Výnosy z některých daní jsou buď zcela, nebo částečně příjmem obcí. Daně z hlediska příjmů obcí lze rozčlenit na:

- **svěřené (výlučné) daně,**
  - daň z nemovitých věcí,
  - daň z příjmů PO, kde je poplatníkem obec,
  
- **sdílené daně,**
  - daň z přidané hodnoty,
  - daň z příjmů fyzických osob,
    - vybíraná srážkou,
    - ze závislé činnosti,
    - ze samostatné činnosti,
  - daň z příjmů právnických osob (bez daně placené obcemi a kraji),
  - daň z hazardních her.

Svěřené (výlučné) daně jsou stanoveny jednotným způsobem na celostátní úrovni. Správu a výběr má v kompetenci Finanční správa České republiky. Výnos z těchto daní však plyne celý do rozpočtu obce.

---

<sup>6</sup> Vančurová, A., Láchová, L. 2018. *Daňový systém ČR 2018*.

<sup>7</sup> Radvan, M. 2019. *Major Problematic Issues in the Property Taxation in the Czech Republic. Analyses and Studies of CASP*.

<sup>8</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

## 2.3 Právní úprava daně z nemovitých věcí

Daň z nemovitých věcí (dále také DNV) je upravena zákonem č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů (dále také ZDNV). Účelem DNV je zdanění pozemků, staveb a bytů (jednotek) nacházejících se na území České republiky.

**Tabulka 1 - Kódy pro označení jednotlivých předmětů daně kódem podle celostátních číselníků DNV**

Kód	Typ pozemku, stavby nebo jednotky
<b>Zemědělské a nezemědělské pozemky</b>	
A	orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad
B	trvalý travní porost
C	hospodářský les
D	rybník s intenzivním a průmyslovým chovem ryb
E	zastavěná plocha a nádvoří
F	stavební pozemek
G	ostatní plocha
<b>Zpevněné plochy pozemků užívané k podnikání</b>	
X	v zemědělské prvovýrobě, lesním a vodním hospodářství
Y	v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice nebo ostatní zemědělské výrobě a ostatní druhy podnikání
<b>Zdanitelné stavby</b>	
H	budova obytného domu
I	ostatní budova tvořící příslušenství k budově obytného domu
J	budova pro rodinnou rekreaci včetně budov rodinných domů využívaných pro rodinnou rekreaci (chata)
K	budova plnící doplňkovou funkci k budově pro rodinnou rekreaci nebo k budově rodinného domu využívaného pro rodinnou rekreaci
L	garáž vystavěná odděleně od budovy obytného domu
p	ostatní zdanitelná stavba
<b>Zdanitelné stavby užívané pro podnikání</b>	
M	podnikání v zemědělské prvovýrobě, lesním a vodním hospodářství
N	podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice nebo ostatní zemědělské výrobě
O	ostatní druhy podnikání
<b>Zdanitelné jednotky</b>	
R	pro bydlení (byt)
S	pro podnikání v zemědělské prvovýrobě, lesním a vodním hospodářství
T	pro podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice nebo ostatní zemědělské výrobě
U	pro ostatní druhy podnikání
V	jednotka využívaná jako garáž
Z	ostatní zdanitelná jednotka

Zdroj: Weber, K. 2021. *Zhodnocení využívání koeficientů u daně z nemovitých věcí v České republice a jejich vliv na příjmy obcí; vlastní zpracování*



Jednotlivé předměty daně z nemovitých věcí jsou rozděleny podle způsobu využití; k tomu jsou přiřazené kódy pro označení jednotlivých předmětů daně kódem podle celostátních číselníků DNV (tabulka 1). Tyto kódy se např. vyplňují v přiznání k dani z nemovitých věcí.

### 2.3.1 Daň z pozemků

Předmětem daně z pozemků jsou pozemky na území České republiky, které jsou evidované v katastru nemovitostí<sup>9</sup>. Předmětem daně nejsou především pozemky zastavěné zdanitelnými stavbami v rozsahu zastavěné plochy těchto staveb (plocha pozemku, na které stojí zdanitelná stavba), lesní pozemky, na nichž se nacházejí lesy ochranné a lesy zvláštního určení, vodní plochy s výjimkou rybníků sloužících k intenzivnímu a průmyslovému chovu ryb, pozemky určené na obranu České republiky (vojenské újezdy apod.) a další dle ZDNU<sup>10</sup>.

Subjektem daně z pozemků je poplatník. Poplatníkem může být fyzická nebo právnická osoba, zejména vlastník pozemku nebo stavby či jednotky, příp. nájemce, uživatel apod.<sup>11</sup> Taxativní výčet poplatníků je stanoven v ZDNU<sup>12</sup>. Z uvedené definice vyplývá, že poplatníkem daně jsou i obce.<sup>13</sup> ZDNU však obsahuje rozsáhlá osvobození od daně; z hlediska obcí jsou od daně z pozemků osvobozeny pozemky ve vlastnictví obce, na jejímž katastrálním území se nacházejí. Další osvobození se týkají např. pozemků ve vlastnictví České republiky, pozemků v územích zvláště chráněných podle předpisů o ochraně přírody a krajiny, veřejně přístupných parků, sportovišť, rekultivovaných zemědělských pozemků, pozemků určených k veřejné dopravě a některých dalších pozemků.

Pozemky se pro účely stanovení základu daně člení do tří skupin:

- 1) orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty
- 2) hospodářské lesy a rybníky s intenzivním a průmyslovým chovem ryb
- 3) ostatní pozemky

ad 1) Základem daně je skutečná výměra pozemku v m<sup>2</sup> násobená průměrnou základní cenou pozemku na 1 m<sup>2</sup> přiřazenou k jednotlivým katastrálním územím odvozením z bonitovaných půdně ekologických jednotek k 1. 1. zdaňovacího období. Průměrné základní ceny zemědělských pozemků podle

---

<sup>9</sup> Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)

<sup>10</sup> § 2 odst. 2 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí

<sup>11</sup> Kukulová, G., Pfeiferová, D. 2020. *Místní finance v ČR*.

<sup>12</sup> § 3 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů

<sup>13</sup> Kukulová, G., Pfeiferová, D. 2020. *Místní finance v ČR*.

katastrálního území určuje vyhláška Ministerstva zemědělství ČR o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků<sup>14</sup>.

ad 2) Základem daně u pozemků hospodářských lesů a rybníků s intenzivním a průmyslovým chovem ryb je cena pozemku zjištěná podle platných cenových předpisů<sup>15</sup> k 1. lednu zdaňovacího období nebo součin skutečné výměry pozemku v m<sup>2</sup> a částky 3,80 Kč.

ad 3) Základem je skutečná výměra pozemků v m<sup>2</sup>.

Základ daně z pozemků orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad, ovocných sadů a trvalých travních porostů a základ daně z pozemků hospodářských lesů a rybníků s intenzivním a průmyslovým chovem ryb se zaokrouhuje na celé Kč nahoru. Základ daně z pozemků u ostatních pozemků se zaokrouhuje na celé m<sup>2</sup> nahoru.<sup>16</sup>

Sazby daně jsou diferencovány podle typu pozemku. U pozemků, kde je základem daně cena pozemku, jsou stanoveny relativní sazby daně (určeny příslušným procentem). U pozemků, kde je základ daně stanoven v m<sup>2</sup>, se jedná o pevnou sazbu daně v Kč na m<sup>2</sup> (tabulka 2).

**Tabulka 2 - Sazby daně u jednotlivých typů pozemků**

Předmět daně	Sazba
u orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad, ovocných sadů (§ 6 odst. 1 písm. a)	0,75 %
u trvalých travních porostů, hospodářských lesů a rybníků s intenzivním a průmyslovým chovem ryb (§ 6 odst. 1 písm. b)	0,25 %
u zpevněných ploch užívaných k podnikání nebo v souvislosti s ním sloužících pro zemědělskou prvovýrobu, lesní a vodní hospodářství (m <sup>2</sup> ), (§ 6 odst. 2 písm. a)	1,00 Kč/m <sup>2</sup>
u zpevněných ploch užívaných k podnikání nebo v souvislosti s ním sloužících pro průmysl, stavebnictví, dopravu, energetiku, ostatní zemědělskou výrobu a ostatní podnikatelskou činnost (m <sup>2</sup> ) (§ 6 odst. 2 písm. a)	5,00 Kč/m <sup>2</sup>
u stavebních pozemků (m <sup>2</sup> ), (§ 6 odst. 2 písm. b)	2,00 Kč/m <sup>2</sup>
u ostatních ploch, pokud jsou předmětem daně (m <sup>2</sup> ), (§ 6 odst. 2 písm. c)	0,20 Kč/m <sup>2</sup>
u zastavěných ploch a nádvoří (m <sup>2</sup> ), (§ 6 odst. 2 písm. d)	0,20 Kč/m <sup>2</sup>

*Zdroj: Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí; vlastní zpracování*

<sup>14</sup> Vyhláška č. 298/2014 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků, znění pozdějších předpisů;

<sup>15</sup> Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů

<sup>16</sup> § 12a odst. 1 a 2 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů

### 2.3.2 Daň ze staveb a jednotek

Předmětem daně ze staveb a jednotek jsou podle ZDNL zdanitelné stavby a zdanitelné jednotky, které se nacházejí na území České republiky.<sup>17</sup> Zdanitelnou stavbou se rozumí dokončená nebo užívaná budova nebo inženýrská stavba uvedená v příloze ZDNL. Zdanitelnou jednotkou se rozumí dokončená nebo užívaná jednotka. ZDNL dále stanoví, že předmětem daně nejsou stavby, v nichž jsou zdanitelné jednotky<sup>18</sup>.

Subjektem daně ze staveb a jednotek je poplatník. Poplatníkem může být fyzická nebo právnická osoba, zejména vlastník zdanitelné stavby nebo zdanitelné jednotky. příp. nájemce nebo pachtýř apod.<sup>19</sup> Taxativní výčet poplatníků je stanoven v ZDNL<sup>20</sup>.

ZDNL rovněž obsahuje rozsáhlá osvobození od daně. Z hlediska obce, která je vlastníkem nemovitých věcí, a tedy i poplatníkem daně z nemovitých věcí, jsou důležitá zejména ustanovení zákona, v nichž se uvádí, že osvobozeny od daně jsou zdanitelné stavby nebo zdanitelné jednotky ve vlastnictví té obce, na jejímž katastrálním území se nacházejí. Další osvobození se týkají zdanitelných staveb a jednotek ve vlastnictví ČR, a také staveb, které slouží vybraným účelům. Podrobný výčet všech osvobození od daně ze staveb a jednotek uvádí ZDNL<sup>21</sup>.

Základem daně ze staveb je výměra zastavěné plochy v m<sup>2</sup> zjištěná podle stavu k 1. lednu zdaňovacího období. Zastavěnou plochou se pro účely daně z nemovitých věcí rozumí zastavěná plocha stavby podle stavebního zákona odpovídající nadzemní části zdanitelné stavby.<sup>22</sup> Základem daně u jednotek je upravená podlahová plocha jednotky, která je součinem výměry podlahové plochy jednotky v m<sup>2</sup>, zjištěné k 1. lednu zdaňovacího období a koeficientu 1,22 nebo 1,20. Koeficient 1,22 se použije v případě, že tato zdanitelná jednotka je v budově bytového domu a její součástí je podíl na pozemku nebo je-li její vlastník spoluvlastníkem jiného pozemku ve spoluvlastnictví vlastníků takových zdanitelných jednotek užívaného společně s těmito jednotkami.<sup>23</sup> V ostatních případech se použije koeficient 1,20.<sup>24</sup> Základ daně ze staveb a jednotek se zaokrouhluje na celé m<sup>2</sup> nahoru.<sup>25</sup>

<sup>17</sup> § 7 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů

<sup>18</sup> § 7 odst. 2 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů

<sup>19</sup> § 8 odst. 2 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů

<sup>20</sup> § 8 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů

<sup>21</sup> § 9 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů

<sup>22</sup> § 10 odst. 1 a 2 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů

<sup>23</sup> § 10 odst. 3 písm. a) zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů

<sup>24</sup> § 10 odst. 3 písm. b) zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů

<sup>25</sup> § 12a odst. 3 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů

Sazby daně ze staveb a jednotek (tabulka 3) jsou v České republice vyjádřeny pevnou částkou v peněžních jednotkách podle účelu využití stavby nebo jednotky<sup>26</sup>.

**Tabulka 3 - Sazby daně u jednotlivých typů staveb a jednotek**

Předmět daně	Sazba
u budovy obytného domu za m <sup>2</sup> zastavěné plochy (§ 11 odst. 1 písm. a)	2 Kč/m <sup>2</sup>
u ostatní budovy tvořící příslušenství k budově obytného domu z výměry přesahující 16 m <sup>2</sup> zastavěné plochy za m <sup>2</sup> zastavěné plochy (§ 11 odst. 1 písm. a)	2 Kč/m <sup>2</sup>
u budovy pro rodinnou rekreaci a budovy rodinného domu využívané pro rodinnou rekreaci za m <sup>2</sup> zastavěné plochy (§ 11 odst. 1 písm. b)	6 Kč/m <sup>2</sup>
u budovy, která plní doplňkovou funkci k těmto budovám, s výjimkou garáže, za m <sup>2</sup> zastavěné plochy (§ 11 odst. 1 písm. b)	2 Kč/m <sup>2</sup>
u garáže vystavěné odděleně od budov obytných domů a u jednotky, jejíž převážná část podlahové plochy je užívána jako garáž za m <sup>2</sup> zastavěné plochy nebo upravené podlahové plochy (11 odst. 1 písm. c)	8 Kč/m <sup>2</sup>
u zdanitelné stavby a u zdanitelné jednotky, jejichž převážující část podlahové plochy nadzemní části zdanitelné stavby nebo, nemá-li podlahovou plochu, zastavěné plochy zdanitelné stavby nebo podlahové plochy zdanitelné jednotky je užívána k podnikání v zemědělské prvovýrobě, lesním a vodním hospodářství za m <sup>2</sup> zastavěné plochy nebo upravené podlahové plochy (§ 11 odst. 1 písm. d)	2 Kč/m <sup>2</sup>
u zdanitelné stavby a u zdanitelné jednotky, jejichž převážující část podlahové plochy nadzemní části zdanitelné stavby nebo, nemá-li podlahovou plochu, zastavěné plochy zdanitelné stavby nebo podlahové plochy zdanitelné jednotky je užívána k podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice nebo ostatní zemědělské výrobě a ostatním druhům podnikání za m <sup>2</sup> zastavěné plochy nebo upravené podlahové plochy (§ 11 odst. 1 písm. d)	10 Kč/m <sup>2</sup>
u ostatní zdanitelné stavby za m <sup>2</sup> zastavěné plochy (§ 11 odst. 1 písm. e)	6 Kč/m <sup>2</sup>
u ostatní jednotky za m <sup>2</sup> upravené podlahové plochy (§ 11 odst. 1 písm. f)	2 Kč/m <sup>2</sup>

*Zdroj: Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí; vlastní zpracování*

Základní sazby daně ze staveb se zvyšují o 0,75 Kč/m<sup>2</sup> za každé další nadzemní podlaží, které přesahuje dvě třetiny zastavěné plochy. U staveb sloužících pro podnikání se sazby zvyšují o 0,75/m<sup>2</sup> Kč za každé další nadzemní podlaží, které přesahuje jednu třetinu zastavěné plochy.<sup>27</sup>

### 2.3.3 Koeficienty daně z nemovitých věcí

Sazby daně z nemovitých věcí v České republice jsou stanoveny zákonem a jejich výše je pro všechny obce stejná. Obce mohou na základě vydání obecně závazné vyhlášky ovlivnit výši daně z nemovitých věcí ve vlastním katastrálním území, a to prostřednictvím koeficientů, které navyšují sazbu daně nebo vypočtenou daň. Vzhledem ke skutečnosti, že daň z nemovitých věcí je příjmem rozpočtu obce, v jejímž katastrálním území se nemovitá věc podléhající dani nachází, mohou obce výrazně ovlivnit výši příjmů

<sup>26</sup> Weber, K. 2021. *Zhodnocení využívání koeficientů u daně z nemovitých věcí v České republice a jejich vliv na příjmy obcí.*

<sup>27</sup> Weber, K. 2021. *Zhodnocení využívání koeficientů u daně z nemovitých věcí v České republice a jejich vliv na příjmy obcí.*

obecních rozpočtů. Obce mohou korigovat nebo stanovit tři druhy koeficientů: koeficient stanovený pro jednotlivé obce podle počtu obyvatel<sup>28</sup>, koeficient 1,5<sup>29</sup> a místní koeficient<sup>30</sup>.

#### **Koeficient přiřazený k jednotlivým obcím podle počtu obyvatel**

Koeficient přiřazení k jednotlivým obcím podle počtu obyvatel (dále jen koeficient podle počtu obyvatel) je specifický koeficient, kterým se v zákonem stanovených případech násobí sazba daně (tabulka 4). Základní sazba daně u stavebních pozemků (kód F) se násobí *koeficientem* podle počtu obyvatel v obci.<sup>31</sup> Stavebními pozemky se rozumějí nezastavěné pozemky určené k zastavění zdanitelnou stavbou, která byla ohlášena nebo na kterou bylo vydáno stavební povolení. Rozhodná je výměra pozemku v m<sup>2</sup> odpovídající zastavěné ploše zdanitelné stavby. Pozemek přestane být stavebním pozemkem, pokud se zdanitelná stavba nebo jednotka stane předmětem daně ze staveb a jednotek.

Základní sazba daně (popř. zvýšená o 0,75 Kč/m<sup>2</sup> za každé další nadzemní podlaží) se u budovy obytného domu (kód H), ostatní budovy tvořící příslušenství k budově obytného domu (kód I), jednotek pro bydlení (kód R) a u ostatních jednotek (kód Z) násobí koeficientem pro obce podle počtu obyvatel<sup>32</sup>.

**Tabulka 4 - Koeficienty přiřazené k jednotlivým obcím podle počtu obyvatel**

Výše koeficientu	Stanoven v obcích (počet obyvatel podle posledního sčítání lidu):
1,0	do 1 000 obyvatel
1,4	nad 1 000 obyvatel – do 6 000 obyvatel
1,6	nad 6 000 obyvatel – do 10 000 obyvatel
2,0	nad 10 000 obyvatel – do 25 000 obyvatel
2,5	nad 25 000 obyvatel – do 50 000 obyvatel
3,5	nad 50 000 obyvatel + ve statutárních městech + ve Františkových Lázních, Luhačovicích, Poděbradech a v Mariánských Lázních
4,5	v Praze

Zdroj: Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí; vlastní zpracování

<sup>28</sup> § 6 odst. 4 písm. b) a § 11 odst. 3 písm. a) zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů

<sup>29</sup> § 11 odst. 3 písm. b) zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů

<sup>30</sup> § 12 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů

<sup>31</sup> § 6 odst. 4 písm. a) zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů

<sup>32</sup> Kukulová, G., Moravec, L., Šulcová-Seidlová, M. 2020. *Systém a správa daní v ČR.*

Pro jednotlivé části obce může obec obecně závaznou vyhláškou koeficient podle počtu obyvatel zvýšit o jednu kategorii nebo snížit o jednu až tři kategorie; koeficient 4,5 lze zvýšit na koeficient 5,0. Koeficienty lze takto zvyšovat nebo snižovat na základě vydání obecně závazné vyhlášky.

Koeficient podle počtu obyvatel bývá také nazýván „korekční koeficient“ (koriguje se jím sazba daně) nebo „polohový koeficient“ (může být stanoven v různé výši pro jednotlivé části obce – často se jeho výše odvíjí od polohy nemovité věci v dané obci).

### **Koeficient 1,5**

Obec může vydáním obecně závazné vyhlášky stanovit koeficient 1,5. Koeficientem 1,5 se násobí základní sazba daně u budov pro rodinnou rekreaci a jejich příslušenství, garáží, staveb sloužících k podnikání, jednotek využívaných jako garáž a jednotek využívaných k podnikání.<sup>33</sup> Koeficient 1,5 lze stanovit pouze pro celé území obce, ale je možné ho stanovit pouze pro vybrané typy staveb a jednotek. Výhodou využití koeficientu 1,5 je, že nezatěžuje budovy sloužící k trvalému bydlení.<sup>34</sup>

### **Koeficient 2,0 - pro budovy umístěné v národních parcích a v zónách I. chráněných krajinných oblastí**

U budovy pro rodinnou rekreaci a budovy rodinného domu užívané pro rodinnou rekreaci a u budovy, která plní doplňkovou funkci k těmto budovám, s výjimkou garáže, se základní sazba daně, příp. zvýšená o další nadzemní podlaží, pokud jsou tyto budovy umístěny v národních parcích a v zónách I. chráněných krajinných oblastí.<sup>35</sup> Tento koeficient je pevně stanoven v ZDNU a obec nemá žádnou pravomoc koeficient 2,0 korigovat.

### **Místní koeficient**

Obec může obecně závaznou vyhláškou pro všechny nemovité věci na území celé obce nebo pro všechny nemovité věci na území jednotlivé části obce stanovit jeden místní koeficient v rozmezí 1,1 až 5, přičemž koeficient musí být stanoven s přesností na jedno desetinné místo.<sup>36</sup> Tímto koeficientem se vynásobí daň poplatníka za jednotlivé druhy pozemků, zdanitelných staveb nebo zdanitelných jednotek, popřípadě jejich souhrny, s výjimkou pozemků typu orná půda, chmelnice,

---

<sup>33</sup> Weber, Kamil. 2021. *Zhodnocení využívání koeficientů u daně z nemovitých věcí v České republice a jejich vliv na příjmy obcí.*

<sup>34</sup> Janoušková, J., Sobotovičová, Š. 2016. Immovable property tax in the Czech Republic as an instrument of fiscal decentralization. *Technological and Economic Development of Economy.*

<sup>35</sup> § 11 odst. 4 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů

<sup>36</sup> §12 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů

vinice, zahrada, ovocný sad a trvalé travní porosty<sup>37</sup>. Jedná se o koeficient, s jehož pomocí se stanoví výsledná daň.

Přehled všech koeficientů a možnosti obcí uplatnit svou částečnou daňovou pravomoc ve formě změny nebo stanovení koeficientů u daně z nemovitých věcí jsou uvedeny v tabulkách 6, 7 a 8 (kapitola 3.4).

### 2.3.4 Zdaňovací období, daňové přiznání a splatnost daně

Výsledná daňová povinnost daně z nemovitých věcí je určena součtem daně z pozemků a daně ze staveb a jednotek. Daň z pozemků za jednotlivé druhy pozemků a daň ze staveb a jednotek za jednotlivé zdanitelné stavby nebo souhrn zdanitelných staveb, za jednotlivé zdanitelné jednotky nebo souhrn zdanitelných jednotek se zaokrouhuje na celé Kč nahoru. Obdobně se postupuje při zaokrouhlování daně odpovídající spoluvlastnickému podílu na pozemku, zdanitelné stavbě nebo zdanitelné jednotce.<sup>38</sup>

Zdaňovacím obdobím je kalendářní rok. Daň z nemovitých věcí se vyměřuje na zdaňovací období podle stavu k 1. lednu roku, na který je daň vyměřována. Daňové přiznání se podává do 31. 1. zdaňovacího období, pokud nebylo podáno v předchozích zdaňovacích obdobích nebo pokud od té doby došlo ke změnám rozhodných pro vyměření daně. Podrobné informace k povinnosti podat (nebo nepodat) daňové přiznání jsou uvedeny v ZD NV<sup>39</sup>.

Splatnost daně se liší podle skupin poplatníků a také podle výše částky celkové daně z nemovitých věcí. V případě, že roční daň z nemovitých věcí nepřesáhne částku 5 000 Kč, je splatná najednou, a to nejpozději do 31. května zdaňovacího období. Pokud je částka daně vyšší než 5 000 Kč je splatná ve dvou stejných splátkách, a to nejpozději do 31. května a do 30. listopadu zdaňovacího období. Poplatník může zaplatit daň z nemovitých věcí najednou i při částce vyšší než 5 000 Kč, a to nejpozději do 31. května zdaňovacího období. U poplatníků daně provozujících zemědělskou výrobu a chov ryb je daň splatná ve dvou stejných splátkách, a to nejpozději do 31. srpna a do 30. listopadu zdaňovacího období. Další ustanovení týkající se splatnosti daně jsou uvedena v ZD NV<sup>40</sup>.

---

<sup>37</sup> Jedná se o pozemky uvedené v § 5 odst. 1 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů

<sup>38</sup> § 12a odst. 4 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů

<sup>39</sup> § 13a zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů

<sup>40</sup> § 15 odst. 3, 4 a 5 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů

### 2.3.5 Oznamovací povinnost obce

Obec má v rámci daně z nemovitých věcí oznamovací povinnost vůči správci daně. V případě, že obec upraví nebo stanoví koeficienty<sup>41</sup> u daně z nemovitých věcí, je povinna zaslat správci daně obecně závaznou vyhlášku v jednom vyhotovení, a to do pěti dnů ode dne nabytí její platnosti, přičemž obecně závazná vyhláška musí nabýt platnosti nejpozději do 1. října předchozího zdaňovacího období a účinnosti nejpozději do 1. ledna následujícího zdaňovacího období. Tato skutečnost se týká možnosti úpravy koeficientů podle počtu obyvatel<sup>42</sup>, stanovení koeficientu 1,5<sup>43</sup> a stanovení místních koeficientů<sup>44</sup>.

Obec je také povinna zaslat správci daně obecně závaznou vyhlášku, která se týká zvláštních případů osvobození<sup>45</sup> od daně z nemovitých věcí, přičemž obecně závazná vyhláška musí nabýt platnosti nejpozději do 1. října předchozího zdaňovacího období a účinnosti nejpozději do 1. ledna následujícího zdaňovacího období.

Obec může při řešení důsledků mimořádné, zejména živelní události zcela nebo částečně osvobodit od daně z nemovitých věcí na svém území obecně závaznou vyhláškou nemovité věci dotčené mimořádnou událostí, a to nejdéle na dobu 5 let. Částečné osvobození se vyjádří procentem. Osvobození od daně z nemovitých věcí lze též stanovit za již uplynulé zdaňovací období. Obecně závazná vyhláška musí být vydána tak, aby nabyla účinnosti do 31. března roku následujícího po zdaňovacím období, v němž k mimořádné události došlo.<sup>46</sup> Obec je povinna zaslat takto vydanou obecně závaznou vyhlášku v jednom vyhotovení správci daně do pěti dnů ode dne nabytí její platnosti.<sup>47</sup>

---

<sup>41</sup> § 16a zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů

<sup>42</sup> § 6 odst. 4 a § 11 odst. 3 písm. a) zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů

<sup>43</sup> § 11 odst. 3 písm. b) zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů

<sup>44</sup> § 12 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů

<sup>45</sup> Týká se osvobození od daně podle § 4 odst. 1 písm. v) a x) a § 9 odst. 1 písm. w)

<sup>46</sup> § 17a zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů

<sup>47</sup> § 16a odst. 2 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů



### 3 Daň z nemovitých věcí v kontextu rozpočtu obcí

Z hlediska příjmů obce je daň z nemovitých věcí daní svěřenou (výlučnou), a to znamená, že příjemcem výnosu z daně z nemovitých věcí je vždy ta obec, na jejímž území se zdaňovaná nemovitá věc nachází. Specifikem daně z nemovitých věcí jsou koeficienty pro úpravu sazby a úpravu vypočtené daňové povinnosti, které souvisejí s částečnou daňovou pravomocí obcí.

Daň z nemovitých věcí je místní daní, protože naplňuje charakteristiky nemobilního daňového základu, dostatečné, předvídatelné i stabilní výnosy, snadná správa, spravedlnost a obtížný export daně na nerezidenty.<sup>48</sup> Podle řešených mezinárodních studií na toto téma představují daně z majetku velmi stabilní příjem do veřejných rozpočtů. Výnosy z daně z nemovitých věcí jsou celé příjmem rozpočtu municipality, v jejímž katastru se nemovitě věci nachází a zároveň představují motivační nástroj místních samospráv. Výnos z této daně je závislý mimo jiné ekonomické faktory také na správném stanovení základu této daně. Také může být efekt výběru této daně odlišně vnímán z pohledu kvalifikovaných odborníků i široké veřejnosti.<sup>49</sup> Místní daně a poplatky jsou také ve Slovenské republice vlastním daňovým příjmem obcí, který může obec uložit a stanovit jejich daňovou sazbu.<sup>50</sup>

Daň z nemovitých věcí lze rozdělit na dvě podskupiny: daň z pozemků a daň ze staveb a jednotek. Uvedené podskupiny daně z nemovitých věcí se rozlišují zejména v případě stanovení základu daně, sazby a při použití koeficientů, které mohou modifikovat základ daně, sazbu nebo vypočtenou daň.

#### 3.1 Rozpočty obcí v České republice

Rozpočty územních samosprávných celků jsou součástí veřejných rozpočtů v rámci rozpočtové soustavy České republiky. Územním rozpočtem se rozumí rozpočet územních samosprávných celků, jimiž jsou obce a kraje, rozpočet dobrovolných svazků obcí, rozpočet ve statutárních městech a v hlavním městě Praze a rovněž v jejich městských částech nebo obvodech. Pravidla týkající se územních rozpočtů určuje zákon č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů.<sup>51</sup>

Rozpočty obcí slouží jako nástroje k zabezpečení a financování místní politiky, který je založen na plánovaných příjmech a výdajích. Je vytvářen stejně jako ostatní veřejné rozpočty s využitím principu nenávratnosti, neekvivalence a nedobrovolnosti. Pravidla pro vytváření a užití obecního

<sup>48</sup> Sedmíhradská, L. 2015. *Rozpočtový proces obcí*.

<sup>49</sup> Pfeiferová, D. a kol. 2020. *Usage of Coefficients for Real Estate Tax in Regional Cities of the Czech Republic*.

<sup>50</sup> Balážová, E. a kol. 2016. *The Impact of the Fiscal Decentralization on the Tax Revenue of Real Estate Tax on the Local Self-Government of the Slovak Republic*.

<sup>51</sup> Kukulová, G., Pfeiferová, D. 2020. *Místní finance v ČR*.

rozpočtu jsou zakotvena v zákoně č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů. Obce mají povinnost sestavit a zveřejnit střednědobý výhled rozpočtu a rozpočet (návrh a následně i schválený dokument).<sup>52</sup>

Rozpočty obcí mohou být označovány jako decentralizované peněžní fondy, protože charakterizují rozpočet z pohledu vytváření, rozdělování, užití peněžních prostředků. Rozpočet obce také bilancuje příjmy a výdaje za rozpočtové období. Rozpočet by měl být sestaven jako vyrovnaný, v odůvodněných případech lze na přechodnou dobu sestavit rozpočet přebytkový nebo schodkový. Na rozpočet lze také nahlížet jako na finanční plán na dané rozpočtové období (kalendářní rok). Jedná se o strategickou záležitost, která připouští pouze výdaje, které jsou kryty příjmy (které lze reálně očekávat), existujícími rezervami, nebo návratnými příjmy. Obecní rozpočet je nástrojem k prosazování cílů municipální politiky a stanovuje priority v rámci veřejných statků, které obec poskytuje.<sup>53</sup>

Obecní rozpočet se obvykle sestavuje ve dvojím průřezu – běžný rozpočet a kapitálový rozpočet. Běžný rozpočet zahrnuje běžné (provozní) příjmy a výdaje, které se zpravidla každoročně opakují. Kapitálový rozpočet zahrnuje příjmy a výdaje, které jsou zpravidla jednorázové, neopakují se, vztahují se k investicím.

Rozpočet se obvykle sestavuje jako vyrovnaný, v tomto případě se příjmy rovnají výdajům. Pokud jsou výdaje vyšší než příjmy, jedná se o deficitní (schodkový) rozpočet. V opačném případě půjde o přebytkový rozpočet (příjmy jsou vyšší než výdaje). Pokud jsou běžné příjmy vyšší než běžné výdaje, přebytek může sloužit k úhradě dluhu nebo pokrytí investičních potřeb.<sup>54</sup> Vyrovnanost rozpočtu patří mezi nejdůležitější charakteristiku, kde se dávají do rovnováhy plánované příjmy a výdaje obce. Ministerstvo financí monitoruje hospodaření jednotlivých obcí v České republice a má právo ovlivňovat jejich zadluženost.<sup>55</sup>

Rozpočtový proces je charakterizován jako soubor činností vykonávaných v jednotlivých fázích finančního plánování a hospodaření v působnosti obce za účelem zajištění výkonu správy věcí veřejných a veřejných služeb. Důležitou součástí tohoto procesu je součástí je také sestavení (a schválení) závěrečného účtu obce a povinnost nechat přezkoumat hospodaření.

---

<sup>52</sup> Kukulová, G., Pfeiferová, D. 2020. *Místní finance v ČR*.

<sup>53</sup> Provazníková, R. 2015. *Financování měst, obcí a regionů – teorie a praxe*.

<sup>54</sup> Kukulová, G., Pfeiferová, D. 2020. *Místní finance v ČR*.

<sup>55</sup> Sedmihradská, L. 2015. *Rozpočtový proces obcí*.

## 3.2 Příjmy municipálních rozpočtů

Součástí obecních rozpočtů je řada typů příjmů, které do obce plynou v rámci přerozdělování výnosů z daní, nebo jako dotace, a dále příjmy, které obec sama produkuje vlastní činností, nebo vznikají např. jako výnosy z majetku. Tyto příjmy pak kryjí výdajovou stranu zahrnující např. výdaje na veřejnou správu (mzdy a povinné odvody, energie apod.), výdaje na zajištění veřejných statků a služeb, dotace občanům, zajištění veřejného pořádku a další.

### 3.2.1 Druhy příjmů obcí

Příjmy obecního rozpočtu lze členit podle celé řady kritérií. Podle kritéria návratnosti se tyto příjmy rozdělují na návratné a nenávratné. Nenávratné příjmy tvoří tři základní skupiny příjmů, a to daňové příjmy, nedaňové příjmy a dotace (transfery). Tyto tři kategorie příjmů jsou nejdůležitějším zdrojem financování potřeb lokálního a regionálního veřejného sektoru. V podrobnějším členění skupiny nenávratných příjmů je možné uvést rozdělení na příjmy vlastní, které obci náleží na základě platných právních předpisů nebo je obec získá vlastní činností. Dále do návratných příjmů patří dotace, které jsou poskytovány jako běžné nebo kapitálové.<sup>56</sup>

Návratné zdroje jsou tvořeny nejčastěji poskytnutými úvěry nebo z emise komunálních dluhopisů. Obec může rovněž využít tzv. návratnou finanční výpomoc ze státního rozpočtu, z rozpočtu kraje nebo z rozpočtu jiné obce, která slouží ke krytí dočasného časového nesouladu mezi čerpáním rozpočtovaných výdajů a plněním rozpočtových příjmů určených k jejich úhrad.<sup>57</sup>

Daňové příjmy jsou významnou součástí příjmů obecních rozpočtů a ovlivňují jejich finanční stabilitu a také autonomii. Patří do kategorie příjmů, které nejsou účelově vázány. Mezi daňové příjmy obcí patří: svěřené daně, sdílené daně, místní poplatky, správní poplatky a poplatky a odvody v oblasti životního prostředí.

Nedaňové příjmy z hlediska jejich objemu tvoří menší část než příjmy daňové, ale představují relativně stabilní prvek v rozpočtech obcí. Možnost jejich ovlivňování ze strany územně samosprávných celků je větší než u jiných příjmů. Mezi nejvýznamnější patří zejména příjmy z majetku, příjmy z vlastního podnikání, uživatelské poplatky za smíšené veřejné statky, sankční pokuty, příjmy z mimorozpočtových

---

<sup>56</sup> Provaníková, R. 2015. *Financování měst, obcí a regionů – teorie a praxe*.

<sup>57</sup> Kukulová, G., Pfeiferová, D. 2020. *Místní finance v ČR*.

fondů municipalit a jiné. Jejich výše se odvíjí od velikosti majetku (pronájem) a rozsahu vlastní činnosti (např. poskytování služeb nebo příjmy z prodeje zboží).<sup>58</sup>

### 3.2.2 Rozpočtové určení daní z hlediska municipálních rozpočtů

Rozpočtové určení daní stanovuje, do jakého rozpočtu příslušná daň nebo její část plyne. Je určeno především zákonem o rozpočtovém určení daní<sup>59</sup>, který upravuje rozpočtové určení daně z přidané hodnoty, daní spotřebních, daní z příjmů, daně z nemovitých věcí a daně silniční. V zákoně je uvedeno, jaká část příslušného daňového výnosu náleží do státního rozpočtu, do rozpočtů územních samosprávných celků nebo účelových fondů (tabulka 5). Rozpočtové určení výnosu daně z hazardních her je upraveno přímo v zákoně o dani z hazardních her<sup>60</sup>.

**Tabulka 5 - Rozpočtové určení daní**

Daň	Státní rozpočet	Krajské rozpočty	Obecní rozpočty	SFDI**
DNV			100 % výnosu do rozpočtu obce, v jejímž k. ú. se nemovitá věc nachází	
DPPO placená obcemi nebo kraji		100 % výnosu do rozpočtu příslušného kraje	100 % výnosu do rozpočtu příslušné obce	
DPFO vybíraná srážkou	64,38 % CHV	9,78 % CHV - stanoveným procentem	25,84 % CHV - dle metodiky	
DPFO ze závislé činnosti	62,88 % CHV	9,78 % CHV - stanoveným procentem	25,84 % CHV - dle metodiky	
			1,5 % - podle počtu zaměstnanců s místem výkonu práce v obci	
DPFO ze samostatné činnosti vč. paušální daně	64,38 % CHV	9,78 % CHV - stanoveným procentem	25,84 % CHV - dle metodiky	
DPPO, kromě DPPO placené kraji a obcemi	64,38 % CHV	9,78 % CHV - stanoveným procentem	25,84 % CHV - dle metodiky	
DPH	64,38 % CHV	9,78 % CHV - stanoveným procentem	25,84 % CHV - dle metodiky	
Daň z hazardních her – technické hry	35 % CHV		65 % výnosu - do rozpočtu příslušné obce podle počtu koncových zařízení	
Daň z hazardních her – ostatní hry	70 % CHV		30 % CHV - dle metodiky	
Spotřební daně – daň z minerálních olejů	90,9 % CHV			9,1 % CHV
Daň silniční				100 % CHV

\* CHV = celostátní hrubý výnos

Zdroj: Zákon č. 243/2000 Sb., o rozpočtovém určení daní, zákon č. 187/20216 Sb., o dani z hazardních her; vlastní zpracování

<sup>58</sup> Kukulová, G., Pfeiferová, D. 2020. *Místní finance v ČR*.

<sup>59</sup> Zákon č. 243/2000 Sb., o rozpočtovém určení výnosů některých daní územním samosprávným celkům a některým státním fondům (zákon o rozpočtovém určení daní).

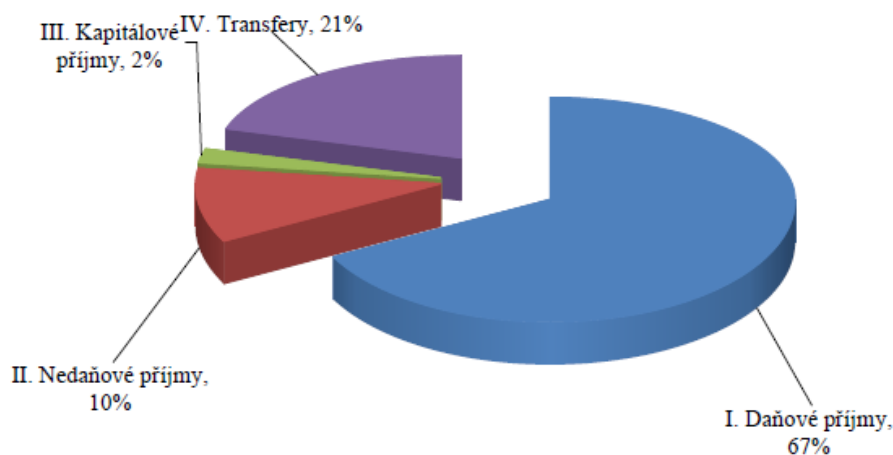
<sup>60</sup> Zákon č. 187/2016 Sb., o dani z hazardních her

Do rozpočtů obcí směřují výnosy nebo jejich část u daně z nemovitých věcí, daně z příjmů fyzických osob (DPFO), daně z příjmů právnických osob (DPPO), daně z přidané hodnoty (DPH) a dále daně z hazardních her. Výnos daně silniční je příjmem Státního fondu dopravní infrastruktury (SFDI); do tohoto fondu směřuje i část výnosu z daně z minerálních olejů, která je součástí skupiny spotřebních daní.

### 3.3 Daňové příjmy obcí

Daňové příjmy tvoří převážnou část příjmů obcí v ČR. V roce 2019 činily příjmy všech obcí v ČR (včetně dobrovolných svazků obcí) 364 589 mil. Kč<sup>61</sup>, z toho daňové příjmy byly ve výši 245 198,9 mil. Kč. Daňové příjmy tak dosahují 67 % celkových příjmů rozpočtů obcí (obrázek 2).

**Obrázek 2 - Podíl jednotlivých druhů příjmů na celkových příjmech obcí v ČR za rok 2019**



Zdroj: Ministerstvo financí ČR. 2020. *Státní závěrečný účet územních rozpočtů*.

Mezi daňové příjmy obcí patří zejména:

- svěřené daně,
- sdílené daně,
- místní poplatky,
- správní poplatky,
- poplatky a odvody v oblasti životního prostředí.

Svěřené (výlučné) daně jsou stanoveny jednotným způsobem na celostátní úrovni. Správu a výběr má v kompetenci Finanční správa České republiky. Výnos z těchto daní však plyne celý do rozpočtu obce. Mezi daně výlučně určené pro rozpočty daných obcí patří daň z příjmů právnických osob placená obcí a daň z nemovitých věcí.

<sup>61</sup> Ministerstvo financí ČR. 2020. *Státní závěrečný účet územních rozpočtů*.

Sdílené daně jsou daně sdílené mezi jednotlivými stupni veřejných rozpočtů. V daných případech se jedná o rozdělení mezi státní rozpočet, rozpočty obcí a rozpočty krajů. Patří zde: daň z přidané hodnoty, daň z příjmů fyzických osob, daň z příjmů právnických osob a daň z hazardních her.

Místní poplatky jsou zařazovány mezi místní (obecní) daně a vymezuje je zákon č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích. Vzhledem ke skutečnosti, že u některých místních poplatků nelze hovořit o bezprostředním protiplnění, které by poplatník za poplatek obdržel, je možné konstatovat, že takové místní poplatky jsou spíše daní než poplatkem. Obce podle zákona mohou vybírat místní poplatky ze psů, z pobytu, za užívání veřejného prostranství, ze vstupného, za povolení vjezdu motorovým vozidlem do vybraných míst a částí, poplatek za komunální odpad a poplatek za zhodnocení stavebního pozemku.

Správní poplatky jsou úplatou za činnost (výkon státní správy) správních úřadů, za níž platící subjekt dostává určitý individuální prospěch, výhodu, výsadu apod. jako protihodnotu. Právní úprava správních poplatků je obsažena v zákoně č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích. Předmětem poplatků je správní řízení a další činnost správního úřadu související s výkonem státní správy. Konkrétní řízení a činnosti jsou vymezeny v jednotlivých položkách sazebníku poplatků, který tvoří přílohu k zákonu o správních poplatcích.

Poplatky a odvody v oblasti životního prostředí patří mezi ostatní daňové příjmy obcí. V některých případech je obec správcem, resp. výběřčím a současně příjemcem poplatku, v některých případech má správu a výběr ve své gesci jiná instituce a obec je pouze příjemcem výnosu z poplatku.<sup>62</sup>

### 3.4 Částečná daňová pravomoc obcí v rámci daně z nemovitých věcí

Daň z nemovitých věcí je svěřenou neboli výlučnou daní z hlediska příjmů obcí. Výnos daně plyne do rozpočtu příslušné obce na jejímž katastrálním území se daná nemovitá věc nachází. Částečná daňová pravomoc obce je dána zákonnými možnostmi obce korigovat nebo stanovit vybrané koeficienty, které následně ovlivňují výši daňové povinnosti poplatníka a v důsledku toho také výnosy daně z nemovitých věcí pro danou obec. Přestože výnosy z daně z nemovitostí mají stoupající tendenci, Česká republika je stále jednou ze zemí s nejnižší daní z nemovitostí vyjádřenou jako procento z celkových příjmů z daní v rámci zemí Evropské unie. Je to dáno zejména strukturou základu daně, který není stanoven na základě hodnoty nemovitosti odrážející inflaci.<sup>63</sup>

<sup>62</sup> Kukulová, G., Pfeiferová, D. 2020. *Místní finance v ČR*.

<sup>63</sup> Janoušková, J. Sobotvicová, Š. 2021. *Approaches to Real Estate Taxation in the Czech Republic and the EU Countries*.

Podle studií zabývajících se touto problematikou může zvýšení koeficientů daně z nemovitostí sloužit jako alternativa k posílení finanční soběstačnosti obcí. Důležitým faktorem je: zda obce v České republice využívají možnost zavedení nebo úpravy koeficientů daně z nemovitých věcí a jakým způsobem se tato změna projeví na příjmové straně jejich rozpočtu. Z provedených analýz vyplývá, že obce v České republice tuto pravomoc využívají pouze částečně. Také se projevují určité odlišnosti ve využití jednotlivých koeficientů. Výnos daně z nemovitých věcí je nízký a nedosahuje možného potenciálu.<sup>64</sup>

Využití částečné daňové pravomoci v podobě stanovení nebo korekce některých koeficientů daně z nemovitých věcí se liší podle předmětu daně. Základní rozdíly ve využívání koeficientů lze pozorovat i u jednotlivých skupin předmětů daně, tj. u daně z pozemků (tabulka 6) a u daně ze staveb a jednotek – s podrobnějším rozdělením na skupinu předmětů daně ze staveb (tabulka 7) a z jednotek (tabulka 8).

U daně z pozemků je pouze u jednoho typu pozemku – stavební pozemek (F) - stanoven v ZDNOV koeficient podle počtu obyvatel. Obec může, prostřednictvím obecně závazné vyhlášky, pouze u těchto typů pozemku daný koeficient o jednu kategorii zvýšit nebo až o tři kategorie snížit.<sup>65</sup> U daně z pozemků lze dále stanovit místní koeficient s výjimkou pozemků typu A a B.

**Tabulka 6 - Koeficienty DNV u pozemků**

Kód	Druh pozemku	Sazba	Koeficient podle počtu obyvatel	Místní koeficient
A	Orná půda, chmelnice, vlnice, zahrada, ovocný sad	0,75 %	-	-
B	Trvalý travní porost	0,25 %	-	-
C	Hospodářský les	0,25 %	-	1,1 - 5
D	Rybník s intenzivním a průmyslovým chovem ryb	0,25 %	-	1,1 - 5
E	Zastavěná plocha a nádvoří	0,20 Kč/m <sup>2</sup>	-	1,1 - 5
F	Stavební pozemek	2,00 Kč/m <sup>2</sup>	1,0 - 5,0	1,1 - 5
G	Ostatní plocha	0,20 Kč/m <sup>2</sup>	-	1,1 - 5
X	Zpevněné plochy pozemků užívané pro zemědělskou prvovýrobu, lesní nebo vodní hospodářství	1,00 Kč/m <sup>2</sup>	-	1,1 - 5
Y	Zpevněné plochy pozemků užívané pro průmysl, stavebnictví, dopravu, energetiku, ostatní zemědělskou výrobu a pro ostatní druhy podnikání	5,00 Kč/m <sup>2</sup>	-	1,1 - 5

Zdroj: zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí; vlastní zpracování

<sup>64</sup> Kukulová, G. a kol. 2021. *Coefficients of Real Estate Tax: Case study of the Czech Republic.*

<sup>65</sup> § 6 odst. 4 písm. a) a b) zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů

U daně ze staveb a jednotek se spektrum koeficientů rozšiřuje o koeficient 1,5, který obec může, ale nemusí, stanovit pro vybrané druhy staveb nebo jednotek (tabulka 7 a tabulka 8) na celém území obce. Koeficient 1,5 nemůže být stanoven pro jednotlivé části obce.

Sazby daně a jednotlivé koeficienty jsou diferencovány u zdanitelných staveb podle druhu stavby, základní sazby daně a její případní zvýšení za každé nadzemní podlaží. U staveb je stanoven v ZDNU koeficient podle počtu obyvatel u předmětu daně pod kódem H a I, který může obec korigovat zvýšením o jednu kategorii nebo snížením až o tři kategorie.<sup>66</sup> Koeficient podle počtu obyvatel může být stanoven pro celé území obce, nebo pro její jednotlivé části. Koeficient 1,5<sup>67</sup> lze stanovit u těch typů staveb, na které se nevztahuje koeficient podle počtu obyvatel. Koeficient 1,5 nelze stanovit pouze pro část obce. Zákon o dani z nemovitých věcí však umožňuje, aby změna koeficientu byla provedena pouze u určitého druhu staveb. U všech typů staveb obec může stanovit místní koeficient<sup>68</sup>, který lze stanovit pro celé území nebo jednotlivé části obce.

**Tabulka 7 - Koeficienty DNV u zdanitelných staveb**

Kód	Zdanitelná stavba	Základní sazba daně	Zvýš. sazby za každé další nadzem. podlaží	Koeficient podle počtu obyvatel	Koeficient 1,5	Koeficient pro národní parky	Místní koeficient
H	Budova obytného domu	2 Kč/m <sup>2</sup>	+ 0,75 Kč/m <sup>2</sup>	1,0 - 5,0	-	-	1,1 - 5
I	Ostatní budova tvořící příslušenství k budově obytného domu	2 Kč/m <sup>2</sup>	+ 0,75 Kč/m <sup>2</sup>	1,0 - 5,0	-	-	1,1 - 5
J	Budova pro rodinnou rekreaci včetně budov rodinných domů využívaných pro rodinnou rekreaci	6 Kč/m <sup>2</sup>	+ 0,75 Kč/m <sup>2</sup>	-	1,5	2,0	1,1 - 5
K	Budova plnící doplňkovou funkci k budově pro rodinnou rekreaci nebo k budově rodinného domu využívaného pro rodinnou rekreaci	2 Kč/m <sup>2</sup>	+ 0,75 Kč/m <sup>2</sup>	-	1,5	2,0	1,1 - 5
L	Garáž vystavěná odděleně od budovy obytného domu	8 Kč/m <sup>2</sup>	+ 0,75 Kč/m <sup>2</sup>	-	1,5	-	1,1 - 5
M	Stavba využívaná v zemědělské prvovýrobě, lesním a vodním hospodářství	2 Kč/m <sup>2</sup>	+ 0,75 Kč/m <sup>2</sup>	-	1,5	-	1,1 - 5
N	Stavba využívaná v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice nebo ostatní zemědělské výrobě	10 Kč/m <sup>2</sup>	+ 0,75 Kč/m <sup>2</sup>	-	1,5	-	1,1 - 5
O	Stavba sloužící ostatním druhům podnikání	10 Kč/m <sup>2</sup>	+ 0,75 Kč/m <sup>2</sup>	-	1,5	-	1,1 - 5
P	Ostatní zdanitelná stavba	6 Kč/m <sup>2</sup>	+ 0,75 Kč/m <sup>2</sup>	-	-	-	1,1 - 5

*Zdroj: zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí; vlastní zpracování*

Zdanitelné jednotky jsou rozděleny na jednotlivé kategorie podle kódů a pro každou kategorii je stanovena základní sazba daně a možnost úpravy pomocí koeficientů (tabulka 8). U jednotek je

<sup>66</sup> § 11 odst. 3 písm. a) zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů

<sup>67</sup> § 11 odst. 3 písm. b) zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů

<sup>68</sup> § 12 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů



stanoven v ZDNV koeficient podle počtu obyvatel u předmětu daně pod kódem R a Z, který může obec korigovat zvýšením o jednu kategorii nebo snížením až o tři kategorie.<sup>69</sup> Koeficient podle počtu obyvatel může být stanoven pro celé území obce, nebo pro její jednotlivé části. Koeficient 1,5<sup>70</sup> lze stanovit u dalších typů jednotek, na které se nevztahuje koeficient podle počtu obyvatel. Koeficient 1,5 není možné podle ZDNV stanovit pouze pro část obce; může být ale stanoven pouze pro určité druhy jednotek. U všech typů jednotek obec může stanovit místní koeficient<sup>71</sup>, a to pro všechny jednotky na celém území obce nebo v jednotlivých částech obce.

**Tabulka 8 - Koeficienty DNV u zdanitelných jednotek**

Kód	Zdanitelná jednotka	Základní sazba daně	Koeficient podle počtu obyvatel	Koeficient 1,5	Místní koeficient
R	Jednotka pro bydlení (byt)	2 Kč/m <sup>2</sup>	1,0 - 5,0	-	1,1 - 5
S	Jednotka využívaná pro podnikání v zemědělské prvovýrobě, lesním a vodním hospodářství	2 Kč/m <sup>2</sup>	-	1,5	1,1 - 5
T	Jednotka využívaná pro podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice nebo ostatní zemědělské výrobě	10 Kč/m <sup>2</sup>	-	1,5	1,1 - 5
U	Jednotka pro ostatní druhy podnikání	10 Kč/m <sup>2</sup>	-	1,5	1,1 - 5
V	Jednotka využívaná jako garáž	8 Kč/m <sup>2</sup>	-	1,5	1,1 - 5
Z	Ostatní zdanitelná jednotka	2 Kč/m <sup>2</sup>	1,0 - 5,0	-	1,1 - 5

Zdroj: zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí; vlastní zpracování

### 3.5 Využívání koeficientů DNV obcemi v České republice

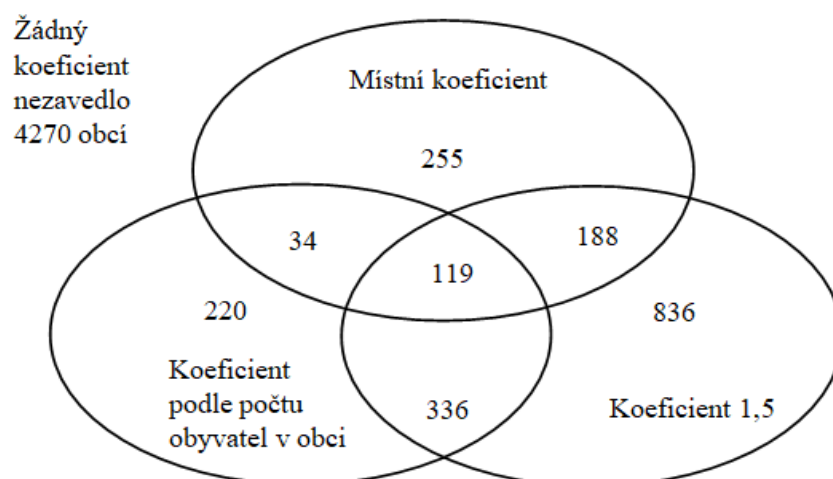
Koeficienty DNV jsou důležitým nástrojem v rámci částečné daňové pravomoci obce. Celkově v roce 2019 existovalo 1 988 obcí alespoň s jedním upraveným nebo stanoveným koeficientem, tj. 31,79 % z celkového počtu obcí v České republice. Žádný koeficient nezavedlo 4 270 obcí (obrázek 3). Právě jeden z možných koeficientů mělo v roce 2019 stanoveno nebo korigováno pouze 1 311 obcí, z toho 220 obcí mělo upravenou výši koeficientu podle počtu obyvatel v obci, 836 obcí mělo stanovený koeficient 1,5 a 255 obcí mělo stanovený místní koeficient (obrázek 3). Všechny tři koeficienty mělo v roce 2019 v platné obecně závazné vyhlášce v součtu 119 obcí tj. 1,90 % z celkového počtu obcí (obrázek 3).

<sup>69</sup> § 11 odst. 3 písm. a) zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů

<sup>70</sup> § 11 odst. 3 písm. b) zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů

<sup>71</sup> § 12 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů

**Obrázek 3 - Počet obcí, které uplatňovaly jednotlivé koeficienty v r. 2019**



Zdroj: Weber, K. 2021. *Zhodnocení využívání koeficientů u daně z nemovitých věcí v České republice a jejich vliv na příjmy obcí.*

Analýza využívání koeficientů vychází z dat poskytnutých Finanční správou České republiky (dále také FS ČR). Data byla poskytnuta na základě žádosti podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím. Údaje o koeficientech byly zkoumány s platností v roce 2019, kdy byla dostupná většina potřebných dat.

Pro účely analýz využívání koeficientů daně z nemovitých věcí obcemi v České republice byly obce kategorizovány podle počtu obyvatel do šesti velikostních kategorií stejným způsobem jako v ustanovení § 6 odst. 4 písm. a) resp. § 11 odst. 3 písm. a) zákona o dani z nemovitých věcí, které obce rozdělují pro přiřazení koeficientu podle počtu obyvatel v obci. V České republice je celkem 6 258 obcí, z toho 579 měst a 27 statutárních měst (vč. hlavního města Prahy).

**Tabulka 9 - Kategorie obcí podle počtu obyvatel v ČR k 1. 1. 2019**

Kategorie	Počet obyvatel	Počet obcí	Relativní podíl
1.	do 1 000	4 787	0,765
2.	1 001 až 6 000	1 247	0,199
3.	6 001 až 10 000	94	0,015
4.	10 001 až 25 000	89	0,014
5.	25 001 až 50 000	23	0,004
6.	nad 50 000	18	0,003
Celkem	-	6 258	1,000

Zdroj: Český statistický úřad. 2019. *Malý lexikon obcí České republiky – 2019; vlastní zpracování*

Česká republika má vysoký podíl malých obcí na celkovém počtu všech obcí. Obcí do 1 000 obyvatel bylo k 1. 1. 2019 celkem 47 87, což činí 76,5 % z celkového počtu obcí. Obcí nad 50 000 obyvatel je v České republice pouze 18, což představuje podíl 0,03 % na celkovém počtu obcí (tabulka 9).

### 3.5.1 Využívání změny koeficientů podle počtu obyvatel

Koeficient podle počtu obyvatel v obci zatěžuje předměty daně z pozemků F a předměty daně ze staveb a jednotek H, I, R a Z.<sup>72</sup> Obce mohou tento koeficient upravit zvýšením o jednu kategorii nebo snížením až o tři kategorie. Podle ZDNU je rovněž možné koeficient upravit pro celou obec nebo jen pro její část, tj. pro vybrané katastrální území, nebo pro konkrétní nemovitě věci (vymezené parcelním číslem) v obci. Zároveň lze koeficient upravit pouze pro vybrané předměty daně – stavební pozemky (F), stavby (H a I) nebo pro jednotky (R a Z). Existuje široké spektrum možných změn koeficientů a některé z nich obce využívají a kombinují. Výsledky dílčí analýzy vymezují počty a podíly obcí, které mají koeficient podle počtu obyvatel v obci jiný než uvedený v ZDNU<sup>73</sup>.

Na základě získaných dat byl každé obci přiřazen údaj o počtu obyvatel a koeficient uvedený v ustanovení § 6 odst. 4 písm. a) resp. § 11 odst. 3 písm. a) ZDNU. Předmětem zkoumání byly rozdíly mezi koeficienty stanovenými zákonem a těmi, které obec používala. Zvláštní zřetel patřil obcím, které jsou statutárními městy, dále pak lázeňským městem a také Praze. Zákon o dani z nemovitých věcí jim stanovuje koeficient podle počtu obyvatel, ale všem ve výši 3,5 s výjimkou Prahy. Praze dle zákona náleží koeficient 4,5. Výsledky analýzy (tabulka 10) zahrnují každou obec, která má jakýmkoliv způsobem koeficient upraven (zvýšen o jednu kategorii, nebo snížen až o tři kategorie).

**Tabulka 10 - Počet obcí se změněným koeficientem podle počtu obyvatel v obci v roce 2019**

Kategorie	Počet obyvatel	Počet obcí	Relativní podíl	Relativní podíl v kategorii	Relativní podíl celkem
1.	do 1000	121	0,171	0,025	0,019
2.	1001 až 6000	415	0,585	0,333	0,066
3.	6001 až 10000	63	0,089	0,670	0,010
4.	10001 až 25000	74	0,104	0,820	0,012
5.	25001 až 50000	20	0,028	0,870	0,003
6.	nad 50000	16	0,023	0,889	0,003
Celkem	-	709	1,000	-	0,113

Zdroj: Finanční správa ČR. 2020. Informace poskytnuté dle zák. č. 106/1999 Sb. (0049/2020); vlastní zpracování

<sup>72</sup> Weber, K. 2021. Zhodnocení využívání koeficientů u daně z nemovitých věcí v České republice a jejich vliv na příjmy obcí

<sup>73</sup> Koeficienty podle počtu obyvatel upravené na jinou výši, než je určeno v § 6 odst. 4 písm. a) resp. § 11 odst. 3 písm. a) zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů

### 3.5.2 Využívání možnosti stanovit koeficient 1,5

Dílčí analýza v rámci koeficientů DNV se týká využívání možnosti stanovit obecně závaznou vyhláškou koeficient 1,5. Koeficient 1,5 lze podle ZDNOV stanovit pro předměty daně ze staveb J, K, L, M, N, O a předmět daně z jednotek S, T, U a V. Obec může takto „zatížit“ až 10 vybraných předmětů daně ze staveb a jednotek. Do kompetence obce patří, zda koeficient stanoví a pro jaké druhy staveb a jednotek. Stanovený koeficient následně platí na území celé obce.

Cíl této dílčí analýzy spočíval ve zjištění počtu obcí, které mají koeficient 1,5 stanoven, jejich rozdělení do kategorií a určení počtu používaných koeficientů (tabulka 11). Nejvyšší relativní podíl obcí se stanoveným koeficientem 1,5 byl zjištěn v kategorii obcí nad 50 000 obyvatel; těch je v ČR celkem 18, z toho 16 obcí z této velikostní kategorie mělo v roce 2019 stanovený koeficient 1,5 (tabulka 11). Vyšší relativní podíl obcí se stanoveným koeficientem 1,5 v dané kategorii je také v kategorii 10 001 až 25 000 obyvatel; těchto obcí je v ČR 89, z toho 63 obcí mělo v roce 2019 stanovený koeficient 1,5 (tabulka 11).

**Tabulka 11 - Počet obcí se stanoveným koeficientem 1,5 v roce 2019**

Kategorie	Počet obyvatel	Počet obcí	Relativní podíl	Relativní podíl v kategorii	Relativní podíl celkem
1.	do 1 000	934	0,632	0,195	0,149
2.	1 001 až 6 000	399	0,270	0,320	0,064
3.	6 001 až 10 000	53	0,036	0,564	0,008
4.	10 001 až 25 000	63	0,043	0,708	0,010
5.	25 001 až 50 000	14	0,009	0,609	0,002
6.	nad 50 000	16	0,011	0,889	0,003
Celkem	-	1 479	1,000	-	0,236

*Zdroj: Finanční správa ČR. 2020. Informace poskytnuté dle zák. č. 106/1999 Sb. (0049/2020); vlastní zpracování*

Předmětem výzkumu byly rovněž počty stanovených koeficientů v jednotlivých velikostních kategoriích obcí. Z výsledků (tabulka 12) je zřejmé, že obce nejvíce zaváděly dva koeficienty 1,5. Těchto obcí bylo celkem 634, z toho 480 do 1 000 obyvatel. V případech, kdy měla obec stanoveny dva koeficienty, se v 95,9 % případů jednalo o zatížení předmětů daně J a K, tj. 608 obcí z celkových 634. Druhým nejčastějším případem bylo využití koeficientu 1,5 u všech deseti možných předmětů daně. V roce 2019 tato skutečnost nastala v 353 obcích.

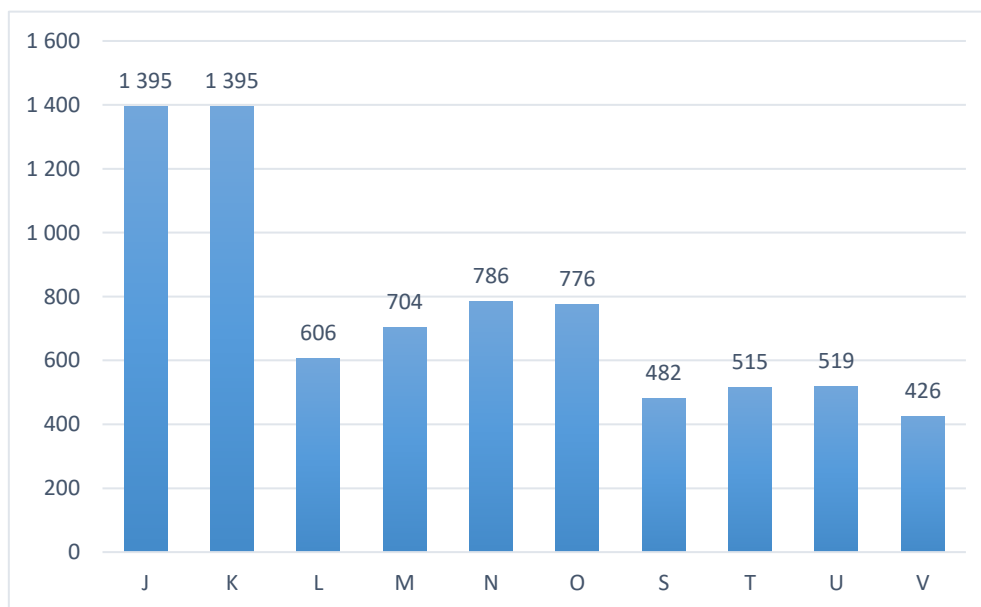
**Tabulka 12 - Počet stanovených koeficientů 1,5 za jednotlivé velikostní kategorie obcí v r. 2019**

Kategorie	Počet stanovených koeficientů 1,5										Celkem
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
1.	4	480	31	25	47	123	5	58	7	154	934
2.	4	139	22	21	10	45	4	29	1	124	399
3.	0	8	4	3	0	6	1	3	3	25	53
4.	1	4	1	4	2	11	0	7	0	33	63
5.	0	2	2	0	0	0	0	2	0	8	14
6.	0	1	0	1	1	1	0	3	0	9	16
Celkem	9	634	60	54	60	186	10	102	11	353	1 479

Zdroj: Finanční správa ČR. 2020. Informace poskytnuté dle zák. č. 106/1999 Sb. (0049/2020); vlastní zpracování

Další analýza využití koeficientu 1,5 se týkala počtu obcí, které zatěžovaly příslušný předmět daně koeficientem 1,5. Z výsledků (graf 1) je patrné, že pro předmět daně J a K používalo koeficient 1,5 shodný počet 1 395 obcí. Počet obcí, které používaly koeficient 1,5 pro stavby sloužící k podnikání (M, N a O), se nacházel v intervalu od 704 do 776. Řada obcí zavede koeficient pro celý soubor staveb k podnikání. Malé obce ve svém katastrálním území mají často minimum staveb rozdělených na jednotky. To může být důvodem k většímu počtu koeficientů u staveb (graf 1).

**Graf 1 - Počet obcí zatěžujících příslušný předmět daně koeficientem 1,5 v roce 2019**



Zdroj: Finanční správa ČR. 2020. Informace poskytnuté dle zák. č. 106/1999 Sb. (0049/2020); vlastní zpracování

### 3.5.3 Využívání možnosti stanovit místní koeficienty

Místní koeficient může obec s účinností od 1. 1. 2021 stanovit pro všechny nemovité věci na území celé obce nebo pro všechny nemovité věci na území jednotlivé části obce jeden místní koeficient v rozmezí 1,1 až 5, přičemž koeficient musí být stanoven s přesností na jedno desetinné místo.<sup>74</sup> Tato variabilita při stanovení místního koeficientu nebyla před touto účinností možná.

V roce 2019 měly obce možnost stanovit místní koeficient ve výši 2, 3, 4 nebo 5, a to na celé území obce. Analýza je zaměřena na využití místního koeficientu v roce 2019 v rámci jednotlivých kategorií obcí rozdělených podle počtu obyvatel (tabulka 13). Místní koeficient mělo v roce 2019 stanoveno celkem 596 obcí, to představovalo 9,5 % z celkového počtu 6 258 obcí v České republice. Výsledky analýz ukazují, že místní koeficient používaly především obce 1. kategorie, a to 329. Ve srovnání s celkovým počtem obcí této kategorie se však jedná o nejnižší podíl 6,9 %. S růstem počtu obyvatel v obci roste i relativní podíl obcí, které mají koeficient stanoven. K poklesu dochází až v 6. kategorii, kde mělo místní koeficient zavedeno 44,4 % obcí.

**Tabulka 13 - Počet obcí se stanoveným místním koeficientem v r. 2019**

Kategorie	Počet obyvatel	Počet obcí	Relativní podíl	Relativní podíl v kategorii	Relativní podíl celkem
1.	do 1 000	329	0,552	0,069	0,053
2.	1 001 až 6 000	194	0,326	0,156	0,031
3.	6 001 až 10 000	25	0,042	0,266	0,004
4.	10 001 až 25 000	28	0,047	0,315	0,004
5.	25 001 až 50 000	12	0,020	0,522	0,002
6.	nad 50 000	8	0,013	0,444	0,001
Celkem	-	596	1,000	-	0,095

*Zdroj: Finanční správa ČR. 2020. Informace poskytnuté dle zák. č. 106/1999 Sb. (0049/2020); vlastní zpracování*

Dále byla předmětem analýz výše jednotlivých místních koeficientů a jejich rozdělení do příslušných kategorií podle velikosti obce. Z výsledků (tabulka 14) vyplývá, že obce nejvíce využívají místní koeficient ve výši 2; tento místní koeficient stanovilo 495 obcí, což představuje 83,05 % všech místních koeficientů. Tuto výši zároveň uplatnilo dohromady 271 obcí 1. kategorie, tj. 45,47 % z celkového počtu místních koeficientů. Koeficienty ve výši 3, 4 a 5 byly využity podstatně méně. Zajímavostí může být koeficient 5, který zavedlo více obcí (17) než místní koeficient ve výši 4 (13 obcí).

<sup>74</sup> §12 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů

**Tabulka 14 - Výše místních koeficientů v jednotlivých kategoriích obcí v r. 2019**

Kategorie	Počet obyvatel	Místní koeficient				Celkem
		2	3	4	5	
1.	do 1 000	271	40	6	12	329
2.	1 001 až 6 000	157	26	7	4	194
3.	6 001 až 10 000	22	2	0	1	25
4.	10 001 až 25 000	27	1	0	0	28
5.	25 001 až 50 000	11	1	0	0	12
6.	nad 50 000	7	1	0	0	8
Celkem		495	71	13	17	596

Zdroj: Finanční správa ČR. 2020. Informace poskytnuté dle zák. č. 106/1999 Sb. (0049/2020); vlastní zpracování

Výzkum prokázal, že ke zvýšení výnosů daně prostřednictvím stanovení místních koeficientů dochází zejména v obcích, na jejichž území jsou umístěny nemovitosti určené k podnikání. Tato skutečnost je dána také tím, že u většiny obcí jsou náklady spojené s údržbou části katastrálního území, které je zastavěné nemovitostmi ve vlastnictví podnikatelských subjektů vyšší. Podnikatelské subjekty jsou prostřednictvím koeficientů motivovány k efektivnějšímu využití nemovitostí na území obce. Zároveň také zajišťují nová pracovní místa pro občany žijící v obci. Často se jedná o stavby firem, které mají svá sídla mimo území obce (zejména ve velkých městech např. Praha a Brno) a proto sdílené daně plynou do rozpočtu jiných měst.<sup>75</sup>

### 3.5.4 Vývoj využívání koeficientů daně z nemovitých věcí

V dílčích analýzách využívání koeficientů daně z nemovitých věcí v České republice v roce 2019 byly jednotlivé koeficienty zkoumány odděleně. Bylo zjištěno, že koeficient podle počtu obyvatel mělo upraveno celkem 709 obcí, koeficient 1,5 mělo stanovený 1 479 obcí a místní koeficient stanovilo 596 obcí.

Další částí výzkumu byla analýza vývoje ve využívání koeficientů daně z nemovitých věcí v České republice v letech 2010, 2014 a 2019. Výsledky uvádějí počty obcí využívajících v daném roce příslušné koeficienty (tabulka 15). Současně byly v rámci hodnocení vývoje určeny podíly obcí, které měly dané koeficienty stanoven, resp. upravené, na celkovém počtu obcí v České republice a přírůstky či úbytky v následujícím období. Z výsledků vyplývá, že ubylo obcí, které měly koeficient podle počtu obyvatel v obci jiný než uvedený v zákoně o dani z nemovitých věcí. Jejich počet byl v roce 2019 celkem 709, tj. v porovnání s rokem 2010 o 94 obcí méně. Podíl na celkovém počtu obcí se tak snížil o 1,51 %. Naopak u obcí se zavedeným koeficientem 1,5 v tomto období došlo k přírůstku. Jejich počet v roce

<sup>75</sup> Janoušková, J. Sobotovicová, Š. 2017. *Místní koeficient jako nástroj pro zvýšení výnosů daně z nemovitých věcí.*

2010 činil 1 367, do roku 2019 došlo ke zvýšení na 1 479 obcí. V poměru k celkovému počtu obcí se jednalo pouze o nárůst 1,78 %. Největší nárůst byl zaznamenán u počtu obcí se stanoveným s místním koeficientem; v roce 2010 mělo místní koeficient stanovený pouze 286 obcí, v roce 2019 byl počet těchto obcí 596, tj. růst o více než 100 %. V poměru k celkovému počtu obcí se jedná o nárůst 4,96 %.

**Tabulka 15 - Podíly obcí se stanovenými koeficienty na celkovém počtu obcí v ČR – vývoj v r. 2010, 2014 a 2019**

Rok	Obce se zavedeným koeficientem			Právě 1 koeficient			Právě 2 koeficienty			3 koef.	Alespoň 1 koef.
	KOB	K 1,5	MK	KOB	K 1,5	MK	KOB + MK	KOB + K 1,5	MK + K 1,5		
2010	803	1 367	286	326	828	107	28	388	90	61	1 828
2014	702	1 463	508	230	860	213	30	338	161	104	1 936
2019	709	1 479	596	220	836	255	34	336	188	119	1 988
Celkový podíl v r. 2010	12,85 %	21,87 %	4,58 %	5,22 %	13,25 %	1,71 %	0,45 %	6,21 %	1,44 %	0,98 %	29,24 %
Přírůstek/úbytek r. 2014	-1,62 %	1,53 %	3,55 %	-1,54 %	0,51 %	1,69 %	0,03 %	-0,80 %	1,13 %	0,69 %	1,72 %
Přírůstek/úbytek r. 2019	0,11 %	0,26 %	1,41 %	-0,16 %	-0,38 %	0,67 %	0,06 %	-0,03 %	0,43 %	0,24 %	0,83 %
Přírůstek/úbytek celkem	-1,51 %	1,78 %	4,96 %	-1,70 %	0,12 %	2,37 %	0,10 %	-0,83 %	1,57 %	0,93 %	2,55 %
Celkový podíl v r. 2019	11,34 %	23,65 %	9,53 %	3,52 %	13,37 %	4,08 %	0,54 %	5,37 %	3,01 %	1,90 %	31,79 %

Vysvětlivky: KOB – koeficient podle počtu obyvatel, K 1,5 – koeficient 1,5, MK – místní koeficient

Zdroj: Finanční správa ČR. 2020. Informace poskytnuté dle zák. č. 106/1999 Sb. (0049/2020); vlastní zpracování

### 3.6 Využití koeficientů daně z nemovitých věcí ve vybraných obcích České republiky

Konkrétní analýzy toho, jak obce využívají koeficienty daně z nemovitých věcí byly provedeny ve vybraných obcích České republiky. Širší analýza hodnotí vývoj využití koeficientů DNV v krajských městech ČR. Doplnková analýza je zaměřena na tři obce s rozšířenou působností, které se nacházejí ve Středočeském kraji.

#### 3.6.1 Analýza využívání koeficientů DNV v krajských městech

Krajské město je označení pro město, které je sídlem samosprávných krajů. Jedná se o statutární města, ve kterých sídlí rozhodující orgány kraje, krajských státních orgánů a krajských složek státních orgánů. V České republice je celkem 13 „krajských měst“; Praha je mj. také sídlem Středočeského kraje. V rámci analýzy bylo hodnoceno využívání koeficientů daně z nemovitých věcí ve 12 krajských městech České republiky: Brno (BR), České Budějovice (CB), Hradec Králové (HK), Jihlava (JI), Karlovy Vary (KV), Liberec (LI), Olomouc (OL), Ostrava (OT), Pardubice (PU), Plzeň (PL), Ústí nad Labem (UL) a Zlín (ZL). Praha, která



má specifické postavení, nebyla v hodnocení zahrnuta. Zkoumané období 2009–2018 zahrnuje také rok 2009, tj. období před změnou sazeb daně z nemovitých věcí na základě zákona č. 362/2009 Sb.<sup>76</sup>

V uvedených obcích byla provedena analýza obecně závazných vyhlášek, které se týkají úpravy nebo zavedení koeficientů u daně z nemovitých věcí v období 2009–2018. Jedná se o koeficient podle počtu obyvatel, koeficient 1,5 a místní koeficient (tabulka 16).

**Tabulka 16 - Koeficienty daně z nemovitých věcí stanovené v krajských městech ČR**

	Účinnost obecně závazné vyhlášky	Koeficient podle počtu obyvatel	Koeficient 1,5	Místní koeficient
BR	od 1.1.1997	u stavebních pozemků 3,5 pro celé území, u obytných staveb a jednotek 1,6 nebo 2,0 nebo 2,5 pro konkrétní části území	pro celé území	nebyl stanoven
CB	od 1.1.2005	2,5 nebo 3,5 pro konkrétní části území	pro celé území	nebyl stanoven
HK	1.1. – 31.12.2009	u stavebních pozemků 4,5 pro celé území, u obytných staveb a jednotek 3,5 nebo 4,5 pro konkrétní části území	pro celé území	nebyl stanoven
	od 1.1.2010	u stavebních pozemků 4,5 pro celé území, u obytných staveb a jednotek 2,0 nebo 1,6 pro konkrétní části území	pro celé území	3
JI	1.1. – 31.12.2009	u obytných staveb 4,5 nebo 2,0 pro konkrétní části území	pro celé území	2
	od 1.1.2010	u obytných staveb 4,5 nebo 2,0 pro konkrétní části území	pro celé území	nebyl stanoven
KV	3/2008, od 1.1.2009	4,5 pro celé území	pro celé území	2
LI	1.1. – 31.12.2009	1,6 nebo 2,0 nebo 2,5 nebo 3,5 pro konkrétní části území	pro celé území	2
	1.1.2010 – 31.12.2011	1,6 nebo 2,0 nebo 2,5 nebo 3,5 pro konkrétní části území	pro celé území	nebyl stanoven
	od 1. 1. 2012	2,5 nebo 3,5 pro konkrétní části území	pro celé území	2
OL	1.1.1997 – 31.12.2009	1,6 nebo 2,0 nebo 2,5 nebo 3,5 nebo 4,5 pro konkrétní části území	pro celé území	nebyl stanoven
	1.1. – 31.12.2010	3,5 pro celé území	pro celé území	2
	od 1.1.2011	3,5 pro celé území	pro celé území	nebyl stanoven
OT	od 1.1.2013	2,0 nebo 2,5 nebo 4,5 pro konkrétní části území	pro celé území	nebyl stanoven
PU	1.1.2009 – 31.12.2012	2,0 nebo 2,5 nebo 3,5 nebo 4,5 pro konkrétní části území	pro celé území	2
	od 1.1.2013	2,5 nebo 3,5 nebo 4,5 pro konkrétní části území	pro celé území	2
PL	od 1.1.2009	1,6 nebo 2,0 nebo 2,5 nebo 3,5 nebo 4,5 pro konkrétní části území	pro celé území	nebyl stanoven
UL	do 31.12.2009	4,5 pro celé území	pro celé území	3
	od 1.1.2010	3,5 pro celé území	pro celé území	2
ZL	od 1.1.2009	2,0 nebo 2,5 nebo 4,5 pro konkrétní části území	pro celé území	nebyl stanoven

*Zdroj: Obecně závazné vyhlášky uvedených obcí; vlastní zpracování*

<sup>76</sup> Zákon č. 362/2009 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s návrhem zákona o státním rozpočtu České republiky na rok 2010

Obecně závazné vyhlášky byly analyzovány zejména z pohledu časové posloupnosti, aby mohl být vytvořen přehled o tom, kdy došlo ke změnám jednotlivých koeficientů. Ve vybraných krajských městech bylo přistupováno k použití koeficientů daně z nemovitých věcí ve sledovaném období odlišným způsobem. U převládajícího počtu krajských měst došlo k úpravě koeficientů podle počtu obyvatel zpravidla od roku 2010. Koeficient 1,5 pro zdanitelné stavby využila ve sledovaném období všechna krajská města. Místní koeficienty využilo v průběhu sledovaného období celkem 7 krajských měst. Většina krajských měst použila místní koeficient v hodnotě 2, místní koeficient v hodnotě 3 byl v některých letech sledovaného období využit v Hradci Králové a v Ústí nad Labem. V posledním roce sledovaného období, tj. v roce 2018, využívalo místní koeficient pouze 5 z 12 zkoumaných krajských měst.

Data o výších příjmů z daně z nemovitých věcí v absolutním vyjádření od roku 2009 do 2018 byla čerpána ze závěrečných účtů jednotlivých krajských měst (tabulka 17). Tato data byla následně analyzována a hodnocena ve vztahu k počtu obyvatel konkrétního krajského města, k jeho daňovým příjmům a celkovým příjmům. Z analýzy výnosů vyplývá, že ve sledovaném období došlo k nárůstu příjmů daně z nemovitých věcí ve všech sledovaných krajských městech s výjimkou Jihlavy. V souvislosti se zvýšením sazeb daně od 1. 1. 2010 došlo ke zrušení nebo úpravě některých koeficientů (tabulka 16). Zrušení místního koeficientu se projevilo např. na příjmech z daně z nemovitých věcí v uváděné Jihlavě. Příjem v roce 2018 je téměř stejný jako v roce 2009 (tabulka 17).

**Tabulka 17 - Příjmy z daně z nemovitých věcí v krajských městech ČR (tis. Kč)**

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<b>BR</b>	128 879	202 860	212 266	216 237	227 460	233 623	237 110	240 148	245 105	246 125
<b>CB</b>	35 379	34 238	35 282	52 868	57 552	59 554	61 323	61 991	61 600	61 889
<b>HK</b>	132 102	162 010	160 731	169 388	168 609	173 718	171 767	171 016	177 192	178 273
<b>JI</b>	48 768	39 446	42 649	45 451	45 568	46 617	47 099	47 157	48 386	48 630
<b>KV</b>	45, 377	69 544	70 794	74 593	73 020	74 612	76 257	77 644	77 128	77 630
<b>LI</b>	71 364	53 435	55 146	125 154	127 762	125 306	132 175	131 915	134 711	136 222
<b>OL</b>	51 325	148 426	72 749	77 914	77 398	81 393	83 770	85 531	88 275	88 097
<b>OT</b>	104 417	161 886	163 455	187 034	210 730	242 452	227 618	231 400	224 970	234 198
<b>PU</b>	80 681	130 142	133 893	138 333	135 652	135 955	138 635	138 642	142 740	140 271
<b>PL</b>	78 508	129 087	130 884	134 906	133 376	134 689	137 641	140 713	140 890	143 372
<b>UL</b>	106 126	96 472	97 844	99 912	105 966	106 071	108 976	108 999	106 883	107 610
<b>ZL</b>	34 200	47 851	45 918	51 410	52 440	51 892	53 835	54 045	54 663	54 429

*Zdroj: Závěrečné účty uvedených obcí; vlastní zpracování*

Příjmy z daně z nemovitých věcí byly porovnány mezi jednotlivými krajskými městy v přepočtu na jednoho obyvatele (tabulka 18). Největší objem výnosu této daně na jednoho obyvatele měly v analyzovaném období: Hradec Králové, Karlovy Vary, Liberec, Pardubice a Ústí nad Labem. Brno patřilo z hlediska absolutní výše příjmů z daně z nemovitých věcí mezi města s nevyššími příjmy, ale v přepočtu na jednoho obyvatele patřilo naopak mezi města s nejnižšími příjmy. Tato skutečnost byla dána především tím, že v analyzovaném období nebyla využita možnost stanovit místní koeficient. Příjmy z této daně také ovlivňuje snížení koeficientu podle počtu obyvatel. V roce 2018 dosahoval výnos daně z nemovitých věcí Brna na jednoho obyvatele 647 Kč.

**Tabulka 18 - Příjmy z daně z nemovitých věcí v přepočtu na jednoho obyvatele ve vybraných obcích (Kč)**

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<b>BR</b>	338	532	558	568	597	614	623	631	644	647
<b>CB</b>	376	364	375	562	612	633	652	659	655	658
<b>HK</b>	1 424	1 747	1 733	1 826	1 818	1 873	1 852	1 844	1 910	1 922
<b>JI</b>	959	775	838	894	896	917	926	927	952	956
<b>KV</b>	935	1 434	1 460	1 538	1 506	1 538	1 572	1 601	1 284	1 601
<b>LI</b>	686	514	530	1 203	1 228	1 205	1 271	1 268	1 295	1 310
<b>OL</b>	510	1 478	724	775	770	810	833	851	878	876
<b>OT</b>	361	560	472	647	729	839	787	800	778	810
<b>PU</b>	890	1 435	1 476	1 525	1 496	1 499	1 529	1 529	1 574	1 547
<b>PL</b>	455	749	759	782	773	781	898	816	817	831
<b>UL</b>	1 142	1 038	1 053	1 075	1 140	1 141	1 172	1 173	1 150	1 158
<b>ZL</b>	456	638	612	685	699	692	718	721	729	726

*Zdroj: Závěrečné účty uvedených obcí, Český statistický úřad; vlastní zpracování*

Dílčí analýza byla zaměřena na podíl příjmů z daně z nemovitých věcí na celkových daňových příjmech daných obcí (tabulka 19). Nejvyšší podíly byly zjištěny v rozpočtech v Hradci Králové, Pardubicích a v Karlových Varech. Podíl příjmů z daně z nemovitých věcí činil ve sledovaném období přibližně 10 %. Naopak nejmenší podíl příjmů z daně z nemovitých věcí na daňových příjmech vykázaly Brno a Ostrava. Od roku 2016 došlo k poklesu podílu daně z nemovitých věcí na daňových příjmech; to je patrné zejména v roce 2018. Tento stav je způsoben zejména zvýšením příjmů obcí ze sdílených daní (část celostátních výnosů z daní z příjmů a z daně z přidané hodnoty). Tím došlo ke zvýšení podílu příjmů ze sdílených daní na celkových daňových příjmech obcí a k snížení podílu příjmů z daně z nemovitých věcí, i když nedošlo k poklesu absolutních příjmů z této daně.

**Tabulka 19 - Podíl příjmů z daně z nemovitých věcí na daňových příjmech vybraných obcí**

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
BR	1,82 %	2,71 %	2,80 %	2,77 %	2,81 %	2,84 %	2,95 %	2,77 %	2,60 %	2,38 %
CB	3,04 %	2,71 %	3,20 %	4,76 %	4,61 %	4,69 %	4,83 %	4,47 %	4,10 %	3,67 %
HK	11,18 %	13,05 %	13,07 %	12,87 %	12,12 %	12,54 %	12,00 %	11,29 %	10,89 %	9,98 %
JI	7,89 %	6,45 %	7,16 %	7,25 %	6,87 %	6,67 %	6,62 %	6,35 %	6,07 %	5,52 %
KV	7,14 %	10,80 %	10,82 %	11,07 %	9,53 %	9,98 %	10,17 %	9,67 %	8,01 %	8,47 %
LI	6,21 %	4,62 %	4,79 %	10,57 %	10,10 %	10,81 %	10,09 %	8,70 %	8,22 %	7,73 %
OL	4,32 %	11,10 %	5,54 %	5,91 %	5,59 %	5,56 %	5,69 %	5,22 %	5,04 %	4,59 %
OT	1,77 %	2,68 %	2,25 %	3,06 %	3,34 %	3,72 %	3,50 %	3,28 %	3,01 %	2,89 %
PU	7,57 %	11,09 %	11,54 %	11,87 %	10,97 %	10,71 %	10,43 %	9,66 %	9,12 %	8,26 %
PL	2,39 %	3,77 %	3,85 %	3,76 %	3,81 %	3,69 %	3,62 %	3,35 %	3,01 %	2,88 %
UL	9,90 %	8,83 %	8,82 %	8,08 %	8,96 %	8,05 %	8,65 %	8,25 %	7,23 %	6,84 %
ZL	3,36 %	5,39 %	5,14 %	5,47 %	5,28 %	5,10 %	5,15 %	4,78 %	4,53 %	4,20 %

Zdroj: Závěrečné účty uvedených obcí; vlastní zpracování

Další dílčí analýza byla zaměřena na zjištění podílů příjmů z daně z nemovitých věcí na celkových příjmech v krajských městech (tabulka 20). V období 2009 až 2011 dochází k výkyvům výnosů v tomto v relativním vyjádření; je zde patrná souvislost se změnami koeficientů stanovenými obecně závaznými vyhláškami a se zvýšením sazeb daně z nemovitých věcí od 1. 1. 2010.

**Tabulka 20 - Podíl příjmů z daně z nemovitých věcí na celkových příjmech vybraných obcí**

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
BR	1,12 %	1,59 %	1,67 %	1,78 %	2,34 %	2,38 %	2,25 %	2,07 %	2,05 %	1,85 %
CB	1,73 %	1,54 %	1,69 %	2,40 %	3,14 %	3,16 %	3,03 %	3,19 %	2,89 %	2,55 %
HK	6,44 %	7,32 %	7,01 %	8,15 %	8,94 %	8,64 %	8,67 %	8,71 %	8,52 %	7,87 %
JI	3,79 %	3,11 %	3,62 %	4,30 %	3,95 %	3,60 %	3,74 %	4,11 %	4,23 %	3,82 %
KV	3,64 %	5,42 %	6,36 %	7,30 %	5,74 %	7,07 %	6,67 %	6,20 %	6,14 %	6,46 %
LI	3,88 %	2,72 %	2,31 %	7,67 %	6,64 %	8,37 %	8,38 %	6,45 %	5,98 %	5,81 %
OL	2,53 %	6,55 %	3,31 %	3,53 %	3,57 %	3,86 %	3,73 %	4,06 %	3,76 %	3,38 %
OT	0,97 %	1,48 %	1,24 %	1,87 %	1,93 %	2,99 %	2,92 %	2,67 %	2,49 %	2,40 %
PU	1,47 %	2,50 %	2,94 %	3,36 %	3,62 %	3,21 %	2,69 %	2,67 %	2,36 %	2,34 %
PL	1,50 %	2,22 %	2,43 %	2,30 %	2,56 %	2,33 %	2,41 %	2,23 %	2,22 %	2,24 %
UL	6,20 %	4,35 %	4,95 %	6,77 %	7,08 %	6,68 %	5,01 %	5,55 %	4,92 %	4,48 %
ZL	2,12 %	2,97 %	2,92 %	3,63 %	3,77 %	3,29 %	3,61 %	3,56 %	3,42 %	3,09 %

Zdroj: Závěrečné účty uvedených obcí; vlastní zpracování

### 3.6.2 Komparace výnosů daně z nemovitých věcí ve vybraných obcích s rozšířenou působností

Krátká analýza byla vytvořena pro účely komparace výnosů daně z nemovitých věcí v období 2015–2019 ve třech vybraných obcích s rozšířenou působností, které se nacházejí ve Středočeském kraji. Středočeský kraj je největším krajem České republiky podle počtu obyvatel a územní rozlohy. Daň z nemovitých věcí v tomto kraji v roce 2019 tvořila 4,71 % ze všech daňových příjmů obcí a je nejnižší položkou daňových příjmů.

Pro analýzu byly vybrány obce Mělník, Beroun a Nymburk. Počet obyvatel ve vybraných obcích z hlediska daně z nemovitých věcí se nachází v intervalu nad 10 000 obyvatel do 25 000 obyvatel; to odpovídá kategorii obcí, kterým je dle ZDNLV přiřazen koeficient podle počtu obyvatel ve výši 2,0. Každá z těchto obcí přistupuje jiným způsobem k úpravě nebo stanovení koeficientů DNLV. Z toho vyplývají různé výše výnosů daně z nemovitých věcí. Výnos daně v absolutní výši byl vždy přepočten na jednoho obyvatele obce a následně byl určen podíl příjmů z DNLV na daňových příjmech obcí a podíl příjmů z DNLV na celkových příjmech daných obcí.

#### *Výnosy z DNLV v období 2015–2019: Mělník*

Mělník je příkladem obce, která v daném období 2015–2019 nevyužívala svou částečnou daňovou pravomoc v rámci daně z nemovitých věcí a nestanovila ani neupravila žádný z možných koeficientů DNLV. V současnosti (v r. 2021) je situace stále stejná. Mělník je obec s rozšířenou působností s výměrou katastrálního území 24,97 km<sup>2</sup>. Podle údajů ČSÚ<sup>77</sup> bylo v roce 2019 trvale k pobytu v obci Mělník přihlášeno 19 559 obyvatel.

V analyzovaném období 2015–2019 činil průměrný příjem z daně z nemovitých věcí v přepočtu na jednoho obyvatele 533 Kč, jedná se o nejnižší průměrný příjem DNLV na obyvatele ze tří obcí vybraných pro modelovou komparaci. Podíl příjmů z daně z nemovitých věcí na celkových příjmech obce v roce 2019 činil 2,07 % (tabulka 21). Podíl příjmů z daně z nemovitých věcí na daňových příjmech obce činil v roce 2019 pouze 2,96 % (tabulka 21). U podílu příjmů z DNLV na daňových příjmech je patrný ve sledovaném období klesající trend. Tato skutečnost souvisí s tím, že výnos daně z nemovitých věcí byl v daném období téměř neměnný, avšak daňové příjmy výrazně rostly každým rokem. V daném období se zvyšovaly celostátní daňové výnosy, a to i u daní, na kterých se podílejí v rámci RUD rozpočty obcí.

---

<sup>77</sup> Český statistický úřad. 2019. *Malý lexikon obcí České republiky – 2019*.

**Tabulka 21 - Mělník – příjmy z daně z nemovitých věcí v období 2015–2019**

Rok	Celkové příjmy (tis. Kč)	Daňové příjmy (tis. Kč)	Příjmy DNV (tis. Kč)	Podíl DNV na celkových příjmech	Podíl DNV na daňových příjmech	Příjmy DNV v přepočtu na 1 obyvatele (Kč)
2015	427 008,34	243 640,47	9 987,88	2,34 %	4,10 %	519
2016	396 560,31	266 381,75	10 026,10	2,53 %	3,76 %	520
2017	455 068,85	298 711,11	10 429,59	2,29 %	3,49 %	539
2018	541 835,47	330 398,76	10 571,47	1,95 %	3,20 %	543
2019	515 096,33	360 694,69	10 666,51	2,07 %	2,96 %	545

Zdroj: MF ČR. 2021. Monitor: Město Mělník; ČSÚ. 2020. Příjmy územních rozpočtů 2007–2019; vlastní zpracování

#### Výnosy z DNV v období 2015–2019: Beroun

Beroun je obec s rozšířenou působností s výměrou katastrálního území 31,28 km<sup>2</sup>. Podle údajů ČSÚ<sup>78</sup> byl k 1.1.2019 počet obyvatel 15 154. Obec využila částečně svou daňovou pravomoc v rámci daně z nemovitých věcí a stanovila zvýšení koeficientu podle počtu obyvatel (ze základní výše 2,0) na 2,5. Dále byl obecně závaznou vyhláškou stanoven koeficient 1,5.

V obecně závazné vyhlášce č. 2/2011 ze dne 21. 6. 2011 (platná po celou dobu analyzovaného období) se mj. uvádí:

*„Koeficient základní sazby daně z pozemků stanovený v ustanovení § 6 odst. 4 písm. a) zákona se pro celé město Beroun zvyšuje o jednu kategorii, tj. na koeficient 2,5.*

*Koeficient základní sazby daně ze staveb stanovený v ustanovení § 11 odst. 3 písm. a) zákona se pro celé město Beroun zvyšuje o jednu kategorii, tj. na koeficient 2,5. 2) Základní sazba daně u jednotlivých druhů staveb uvedených v ustanovení § 11 odst. 1 písm. b) až d) zákona, případně zvýšená podle ustanovení § 11 odst. 2 zákona, a samostatných nebytových prostorů uvedených v ustanovení § 11 odst. 1 písm. c) a d) zákona se v celém městě Beroun násobí koeficientem 1,5.“*

Ve sledovaném období 2015–2019 činil průměrný příjem z DNV v přepočtu na 1 obyvatele 649 Kč. Jedná se o vyšší příjem v přepočtu na jednoho obyvatele než u města Mělníka; zde se projevilo zvýšení koeficientu podle počtu obyvatel na 2,5 a stanovení koeficientu 1,5 pro vybrané stavby a jednotky na celém území obce. Podíl příjmů z DNV na celkových příjmech obce v roce 2019 činil 2,10 % (tabulka 22). Podíl daně z nemovitých věcí na daňových příjmech obce v roce 2019 byl 3,42 % (tabulka 22). I zde je ovšem patrný klesající trend u podílu příjmů z DNV na daňových příjmech i na celkových příjmech v dané obci. Důvodem jsou rostoucí daňové i celkové příjmy a stagnace příjmů z daně

<sup>78</sup> Český statistický úřad. 2019. Malý lexikon obcí České republiky – 2019.

z neovitých věcí; ta je mj. způsobena tím, že obec v průběhu sledovaného období dále nijak nepracovala s koeficienty. Vzhledem k rostoucím daňovým příjmům a také celkovým příjmům rozpočtu nebylo pravděpodobně z pohledu obce nutné koeficienty měnit, nebo stanovit další a tím navyšovat příjmy rozpočtu.

**Tabulka 22 - Beroun – příjmy z daně z nemovitých věcí v období 2015–2019**

Rok	Celkové příjmy (tis. Kč)	Daňové příjmy (tis. Kč)	Příjmy DNV (tis. Kč)	Podíl DNV na celkových příjmech	Podíl DNV na daňových příjmech	Příjmy DNV v přepočtu na 1 obyvatele (Kč)
2015	430 326,13	258 559,02	12 755,88	2,96 %	4,93 %	664
2016	432 630,85	283 669,68	13 046,81	3,02 %	4,60 %	676
2017	428 231,46	307 276,56	12 265,76	2,86 %	3,99 %	631
2018	477 973,47	337 015,63	12 493,82	2,61 %	3,71 %	640
2019	593 572,96	364 551,92	12 469,46	2,10 %	3,42 %	635

Zdroj: MF ČR. 2021. Monitor: Město Beroun; ČSÚ. 2020. Příjmy územních rozpočtů 2007–2019; vlastní zpracování

#### Výnosy z DNV v období 2015–2019: Nymburk

Nymburk je obec s rozšířenou působností, která měla k 1. 1. 2019 podle ČSÚ 15 154 obyvatel. Výměra katastrálního území činí 20,54 km<sup>2</sup>. Obec Nymburk v roce 2012 využila svou částečnou daňovou pravomoc a prostřednictvím obecně závazné vyhlášky (s účinností od 1. 1. 2013) snížila pro část obce koeficient podle počtu obyvatel na 1,0. Původně byl stanoven také koeficient 1,5, toto ustanovení však bylo následně zrušeno. Na rozdíl od předchozích analyzovaných obcí (Mělník a Beroun) byl v obci Nymburk stanoven místní koeficient ve výši 2.

Obecně závazná vyhláška č. 3/2012 ze dne 21. 5. 2012 mj. uváděla (s účinností od 1. 1. 2013):

*„Základní sazba daně ze stavebních pozemků určená podle ustanovení § 6 odst. 2 písm. b) zákona se násobí*

- 1) koeficientem 2,0 platným pro katastrální území města Nymburka a katastrální území části Drahelice,*
- 2) koeficientem 1,0 platným pro část Lada (k.ú. Nymburk) a část Komárno (k.ú. Drahelice).*

*Základní sazba daně ze staveb určená podle ustanovení § 11 odst. 1 písm. a) a f) zákona o dani z nemovitostí se násobí*

- a) koeficientem 2,0 platným pro katastrální území města Nymburka a katastrální území části Drahelice,*
- b) koeficientem 1,0 platným pro část Lada (k.ú. Nymburk) a část Komárno (k.ú. Drahelice).“*

V dané vyhlášce byl také stanoven místní koeficient (také s účinností od 1. 1. 2013):

„Na celém území obce se stanoví místní koeficient ve výši 2. Tímto koeficientem se vynásobí daň poplatníka za jednotlivé druhy pozemků, staveb, samostatných nebytových prostorů a za byty, popřípadě jejich souhrny, s výjimkou pozemků uvedených v § 5 odst. 1 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů.“

Stejnou vyhláškou byl stanoven také koeficient 1,5: „Základní sazba daně u jednotlivých druhů staveb určená podle ustanovení § 11 odst. 1 písm. b) až d) zákona, případně zvýšená podle § 11 odst. 2 zákona se na celém území města Nymburka násobí koeficientem 1,5.“ Toto ustanovení bylo ale následně zrušeno obecně závaznou vyhláškou č. 5/2012 a koeficient 1,5 nebyl nakonec v obci Nymburk ve sledovaném období stanoven.

Průměrný příjem z DNV v přepočtu na jednoho obyvatele obce Nymburk činil v analyzovaném období 1 375 Kč. Podíl příjmů z DNV na celkových příjmech obce v roce 2019 činil 4,66 % (tabulka 23). Podíl příjmů z DNV na daňových příjmech obce byl ve stejném roce 6,91 % (tabulka 23). Tyto podíly na celkových a daňových příjmech jsou z analyzovaných obcí nejvyšší, stejně jako příjmy z DNV v přepočtu na jednoho obyvatele. Jednoznačně se zde projevuje vliv stanoveného místního koeficientu – podle tehdy platných ustanovení ZDNV byl stanoven pro celé území obce (pro všechny předměty daně s výjimkou těch pod označením A a B).

**Tabulka 23 - Nymburk – Příjmy z daně z nemovitých věcí v období 2015–2019**

Rok	Celkové příjmy (tis. Kč)	Daňové příjmy (tis. Kč)	Příjmy DNV (tis. Kč)	Podíl DNV na celkových příjmech	Podíl DNV na daňových příjmech	Příjmy DNV v přepočtu na 1 obyvatele (Kč)
2015	308 496,44	225 481,54	22 231,19	7,21 %	9,86 %	1 484
2016	310 222,21	238 006,21	20 172,63	6,50 %	8,48 %	1 349
2017	331 469,01	253 615,95	20 730,17	6,25 %	8,17 %	1 376
2018	388 545,94	271 907,13	19 953,05	5,14 %	7,34 %	1 325
2019	436 043,11	294 321,97	20 323,07	4,66 %	6,91 %	1 341

Zdroj: MF ČR. 2021. Monitor: Město Nymburk; ČSÚ. 2020. Příjmy územních rozpočtů 2007–2019; vlastní zpracování

Komparace příjmů z DNV v daných obcích byla provedena za rok 2019 podle přepočtených příjmů na jednoho obyvatele (graf 2), podle podílu příjmů z DNV na celkových příjmech (graf 3) a na celkových příjmech (graf 4) příslušných rozpočtů obcí. Z výsledků, které jsou zobrazeny v grafech 2, 3 a 4, je patrný rozdíl v příjmech z DNV zejména při použití místního koeficientu. Tímto koeficientem byla ve sledovaném roce násobena vypočtená daň u všech předmětů daně (s výjimkou pozemků s kódem A a B) na celém území obce. Ve sledovaném roce 2019 vykazovala nejvyšší příjmy DNV v přepočtu na jednoho obyvatele obec Nymburk, která využívá místní koeficient ve výši 2.

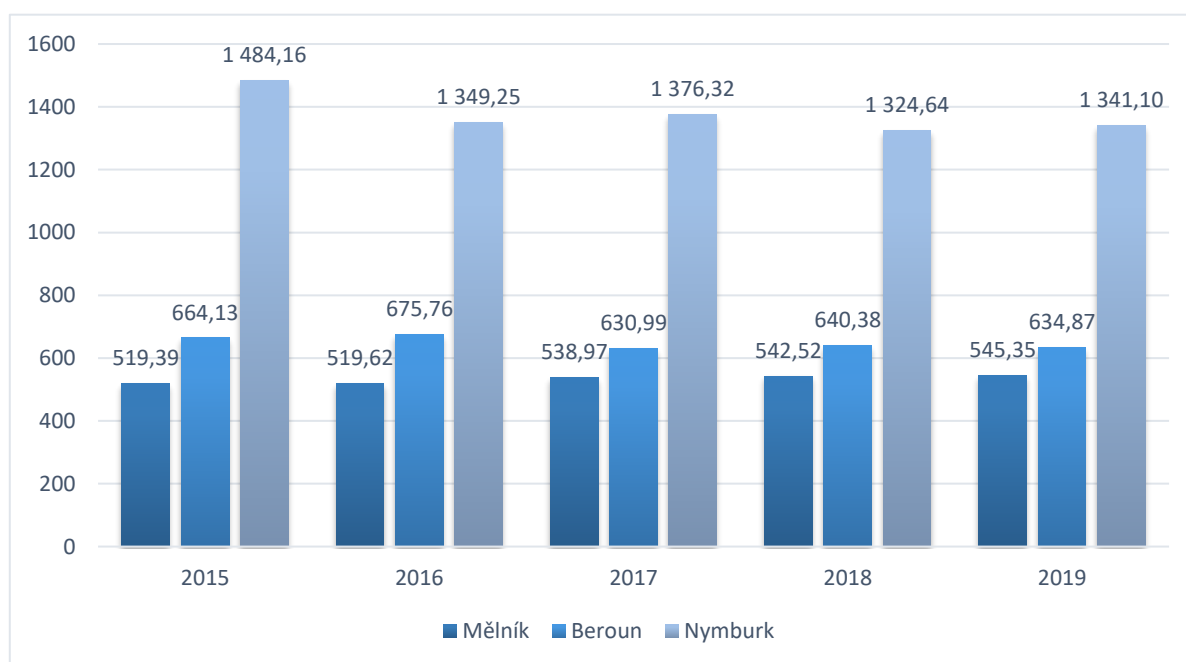


Příjmy z DNV byly při použití místního koeficientu výrazně vyšší. Proti širšímu použití místního koeficientu ovšem stála skutečnost, že bylo nutné ho stanovit pro celé území obce. To obce často odmítaly a v případě, že místní koeficient byl stanoven, byla ze strany řady obcí patrná snaha zvýšení daně z nemovitých věcí kompenzovat, např. zrušením místního poplatku za komunální odpad.

Grafy 2, 3 a 4 zobrazují porovnání příjmů z DNV ve třech analyzovaných obcích (Mělník, Beroun, Nymburk) v období 2015–2019. Komparace příjmů z DNV je provedena v přepočtu na jednoho obyvatele dané obce (graf 2), dále je porovnáván podíl příjmů z DNV v daných obcích na celkových příjmech rozpočtu (graf 3) a následně je porovnáván podíl příjmů z DNV v daných obcích na daňových příjmech rozpočtu (graf 4).

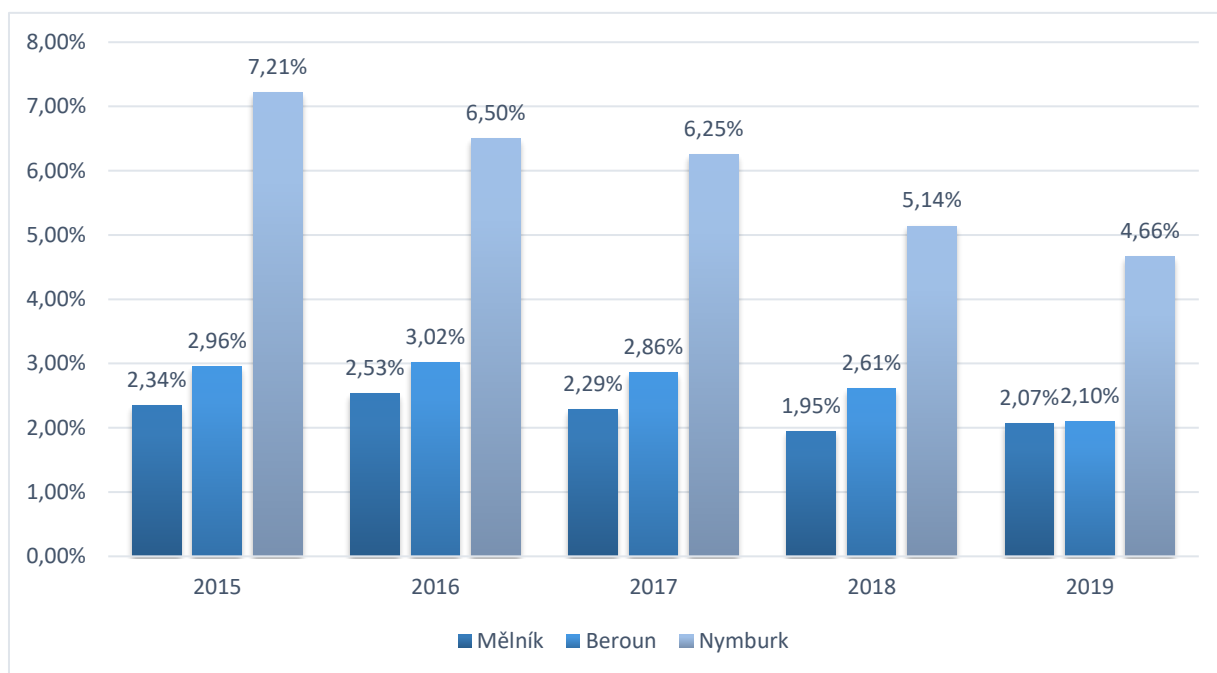
Vzájemná komparace zřetelně ukazuje vyšší příjmy v přepočtu na jednoho obyvatele a vyšší podíly příjmů z DNV na celkových nebo daňových příjmech v obcích, které stanovily alespoň některé z koeficientů daně z nemovitých věcí (graf 2).

**Graf 2 - Příjmy z DNV na jednoho obyvatele v analyzovaných obcích v období 2015–2019**



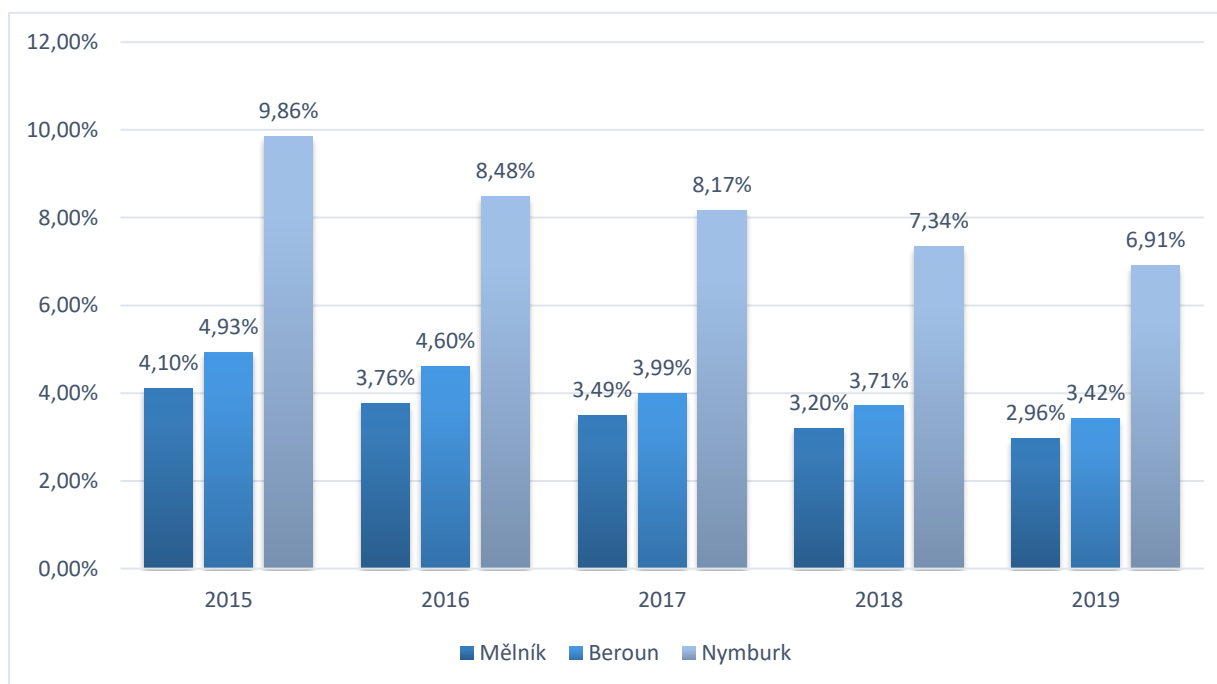
*Zdroj: vlastní zpracování*

**Graf 3 - Podíl příjmů z DNV na celkových příjmech v analyzovaných obcích v období 2015–2019**



Zdroj: vlastní zpracování

**Graf 4 - Podíl příjmů z DNV na daňových příjmech v analyzovaných obcích v období 2015–2019**



Zdroj: vlastní zpracování

### 3.6.3 Case study – Kralupy nad Vltavou

Město Kralupy nad Vltavou leží ve Středočeském kraji, v rámci dalšího správního členění náleží k okresu Mělník. Katastrální výměra obce dosahuje 2 190 ha. Kralupy nad Vltavou měly k 31. 12. 2014 celkem 17 959 obyvatel.<sup>79</sup>

Případová studie je zaměřena na analýzu a vyhodnocení dopadů souvisejících se zrušením poplatku za provoz systému shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů (dále také poplatků za komunální odpad), změnou koeficientů pro úpravu sazby daně z nemovitých věcí a stanovením koeficientů pro výpočet daně z nemovitých věcí ve městě Kralupy nad Vltavou. Stanovením koeficientů došlo k navýšení příjmů z daně z nemovitých věcí; tyto příjmy kompenzovaly výpadek příjmů z poplatku za odpad. Město Kralupy nad Vltavou se rozhodlo, že bude stanoven koeficient 1,5 a místní koeficient ve výši 2. Současně byly sníženy koeficienty podle počtu obyvatel, a to odlišně pro různé části obce.

Koeficient 1,5 byl stanoven především z důvodu toho, aby zvýšil sazbu daně u velkých zdanitelných staveb v průmyslové zóně (výrobní podniky, sklady apod.). Tyto stavby se nacházejí v katastrálním území města a s jejich provozováním je spojena vysoká dopravní zátěž, která přináší řadu negativních externalit, např. hluk, zvýšenou prašnost a s tím spojené znečištění ovzduší a také znečištění komunikací na území města. Komunikace je nutné čistit a tyto tzv. smetky ze silnic se odvázejí za poplatek na skládky odpadu. To přinášelo městu další náklady v souvislosti s nakládáním s odpady, ačkoliv tyto podniky neplatí městu žádné poplatky za odstraňování komunálního odpadu (ty se vztahují pouze na obyvatele dané obce).

Místní koeficient ve výši 2 zvýšil vypočtenou daň téměř u všech předmětů daně (s výjimkou pozemků A a B) a vztahoval se tak na všechny nemovité věci v katastrálním území města. Žádoucí bylo zvýšit daň u velkých podnikatelských provozů (jako v případě koeficientu 1,5), ovšem tento koeficient zvýšil vypočtenou daň všem obyvatelům. Toto zvýšení daně z nemovitých věcí bylo kompenzováno zrušením poplatku za odpad a také snížením koeficientu podle počtu obyvatel, který se vztahuje na obytné stavby a jednotky.

Případová studie mj. ilustruje, jak bylo v minulosti nutné vážit a případně kompenzovat stanovení místního koeficientu u daně z nemovitých věcí. Od 1. 1. 2021 je možné stanovit koeficient pouze na vybranou část území obce a zvýšit výslednou daň z nemovitých věcí právě např. subjektům, jejich

---

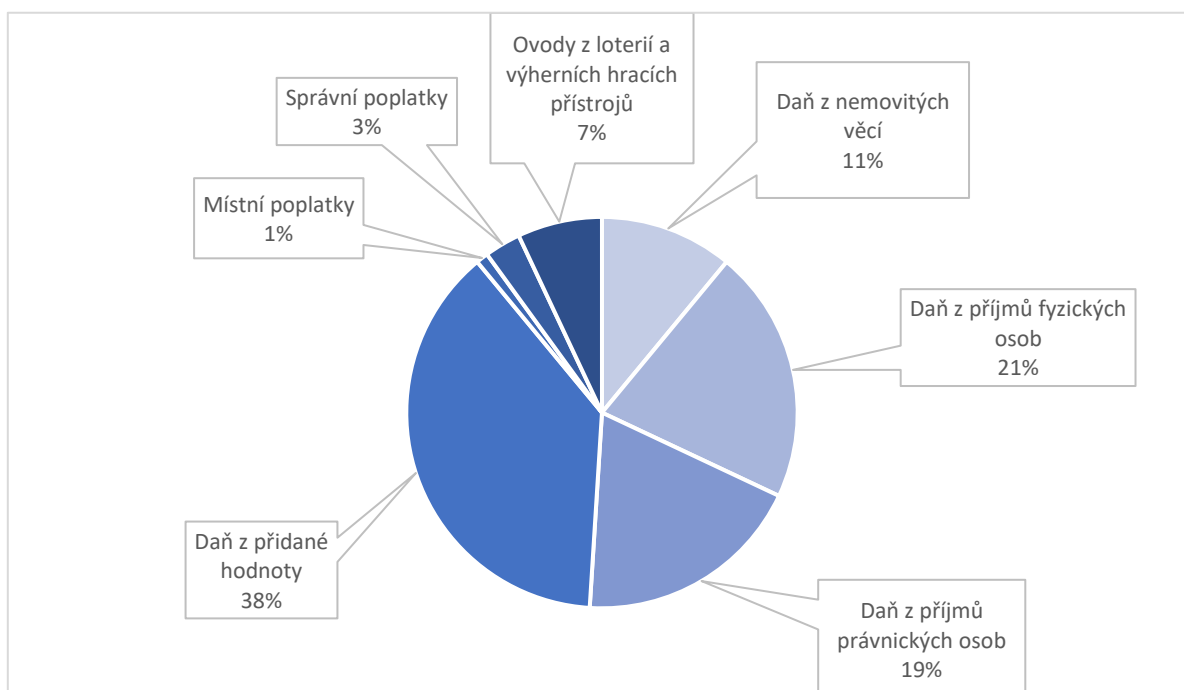
<sup>79</sup> Český statistický úřad. 2014. *Malý lexikon obcí České republiky - 2014.*

činnost s sebou nese negativní externalitu. Postup a dopady korekce a stanovení koeficientů daně z nemovitých věcí je uveden v podrobné analýze.

### 3.6.3.1 Vybrané daňové příjmy obce

Daňové příjmy tvoří více než 83 % příjmů města Kralupy nad Vltavou. V roce 2014 činily daňové příjmy celkem 242 557 tis. Kč. Nejvýznamnější součástí je příjem z celostátního výnosu daně z přidané hodnoty, který činil v roce 2014 celkem 82 497 tis. Kč. Příjmy s nejnižším podílem na celkových daňových příjmech tvoří místní a správní poplatky (graf 5). Příjmy z poplatků a odvodů v oblasti životního prostředí město nemělo.

**Graf 5 - Struktura daňových příjmů města Kralupy nad Vltavou – r. 2014**



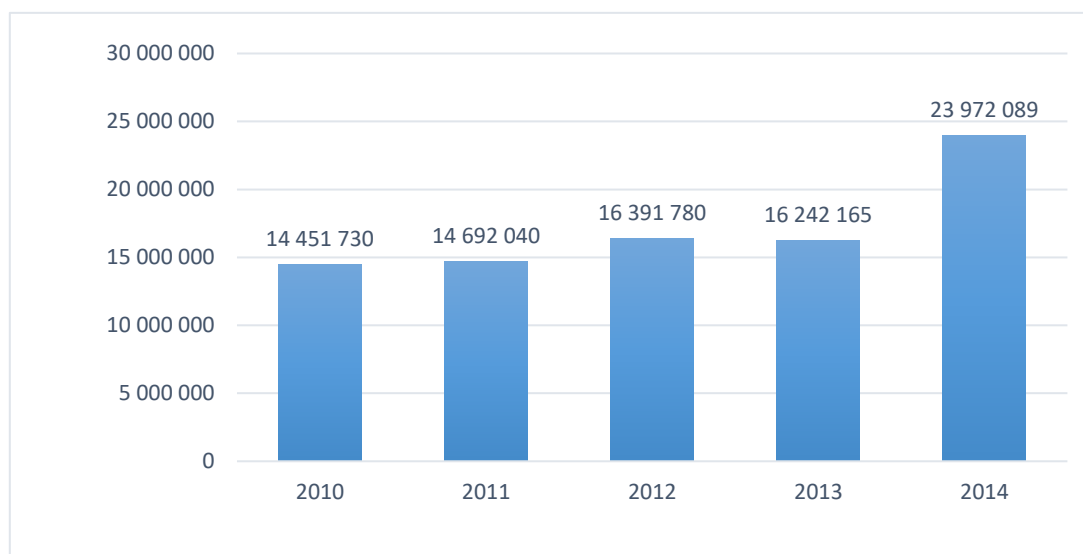
Zdroj: MF ČR. 2021. Monitor: Město Kralupy nad Vltavou; vlastní zpracování

### Výnosy z daně z nemovitých věcí

Příjem z daně z nemovitých věcí tvořily v roce 2014 přibližně 11 % celkových daňových příjmů města. V předcházejících letech činil výnos daně z nemovitých věcí přibližně 7–8 % daňových příjmů. Výrazné navýšení příjmů v roce 2014 ve srovnání s předcházejícími roky (Graf 6) je důsledkem změn výše koeficientů, které slouží k úpravě sazby daně (koeficient pro obce podle počtu obyvatel a koeficient 1,5) a stanovením koeficientu k úpravě vypočtené daně z nemovitých věcí (místní koeficient).<sup>80</sup>

<sup>80</sup> Podrobně viz kapitola 3.6 Odůvodnění záměru změn koeficientů u daně z nemovitých věcí.

**Graf 6 Příjmy města Kralupy nad Vltavou z daně z nemovitých věcí (Kč)**

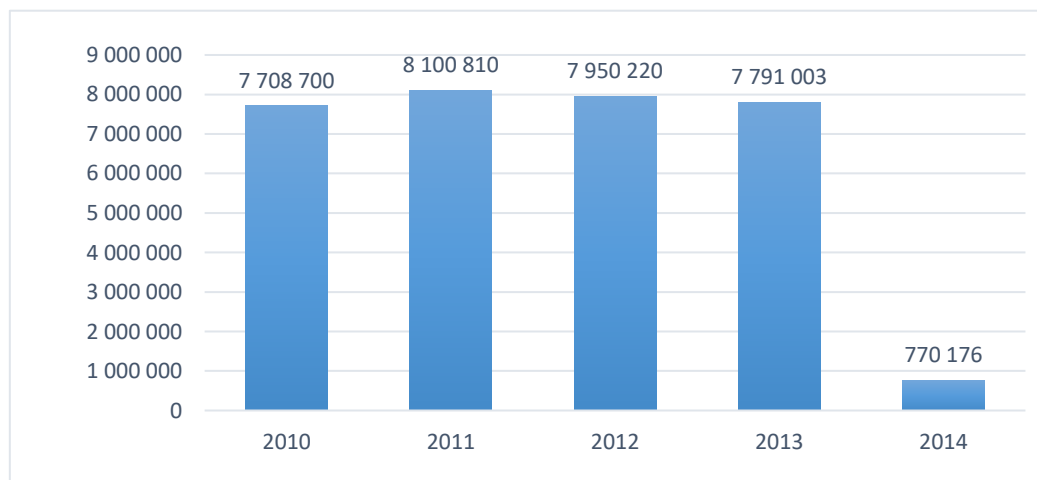


Zdroj: MF ČR. 2021. Monitor: Město Kralupy nad Vltavou; vlastní zpracování

**Výnosy z poplatku za provoz systému shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů**

Výnosy z poplatku za provoz systému shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů jsou součástí výnosů z místních poplatků, které tvoří přibližně 1 % daňových příjmů města. Nejedná se proto o významnou položku daňových příjmů ani celkových příjmů města.

**Graf 7 - Příjmy města Kralupy nad Vltavou z poplatku za provoz systému shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů (Kč)**



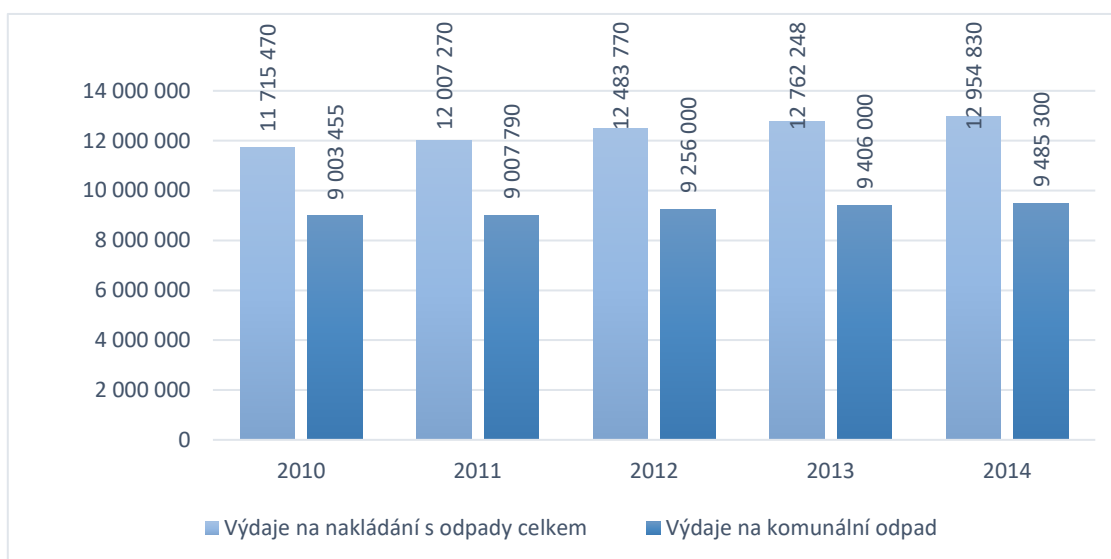
Zdroj: MF ČR. 2021. Monitor: Město Kralupy nad Vltavou; vlastní zpracování

Výrazné snížení příjmů z poplatku za provoz systému shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů v roce 2014 ve srovnání s předcházejícími lety, kdy příjmy z uvedeného poplatku vykazovaly stabilní výši, je důsledkem zrušení tohoto poplatku od 1. 1. 2014 (Graf 7). Do příjmů v roce 2014 jsou tak zařazeny pouze zaplacené pohledávky a jejich příslušenství.

### 3.6.3.2 Vybrané výdaje obce

Výdaje související s nakládáním s odpady ve městě Kralupy nad Vltavou byly analyzovány v podobě celkových nákladů na odpadové hospodářství a dále se zaměřením na výdaje za sběr a svoz komunálního odpadu. Celkové náklady na odpadové hospodářství zahrnují jednotlivé součásti jako je sběr a svoz komunálních odpadů, sběr a svoz nebezpečných odpadů, využívání a zneškodňování komunálních odpadů, prevence vzniku odpadů a ostatní nakládání s odpady.

**Graf 8 - Výdaje města na nakládání s odpady v období 2010–2014**



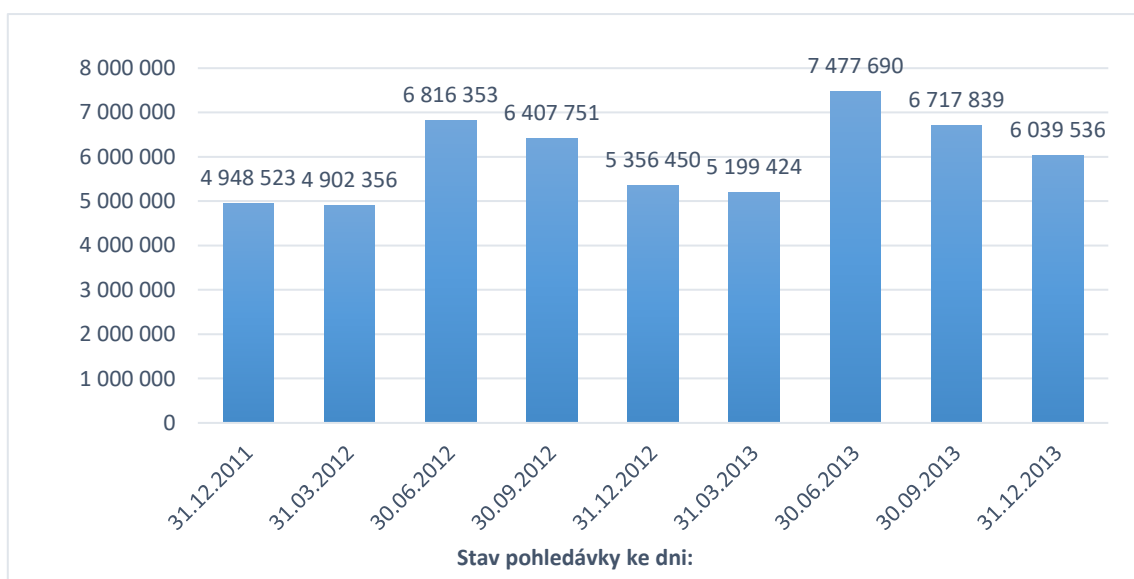
Zdroj: Město Kralupy nad Vltavou. 2015. Poplatek za komunální odpad; vlastní zpracování

Celkové výdaje na odpadové hospodářství (Graf 8) dosáhly v roce 2014 téměř 13 mil. Kč. Největší položku z celkových nákladů na odpadové hospodářství tvoří výdaje na sběr a svoz komunálních odpadů, v analyzovaném období se tyto výdaje podílely na celkových nákladech na odpadové hospodářství přibližně 73–75 %. Druhou nejvyšší položkou jsou výdaje na využívání a zneškodňování komunálních odpadů, které dosáhly v roce 2014 částky 2 461 907 Kč. V meziročním srovnání s rokem 2013, kdy tato částka činila 2 366 662 Kč, došlo k nárůstu výdajů přibližně o 95 tis. Kč. Tyto výdaje tvoří především náklady na uložení odpadů na skládku a náklady na třídění komunálního odpadu.

### 3.6.3.3 Odůvodnění záměru zrušení poplatku za provoz systému shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů

Poplatek za provoz systému shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů (dále jen „poplatek za komunální odpad“) byl v Kralupech nad Vltavou stanoven do 31. 12. 2013 ve výši 500 Kč na osobu a kalendářní rok. Poplatek byl tvořen částkou stanovenou ve smyslu ustanovení § 10b odst. 3 písm. a) zákona o místních poplatcích ve výši 250 Kč a částkou stanovenou ve smyslu ustanovení § 10b odst. 3 písm. b) zákona o místních poplatcích ve výši 250 Kč. Na základě obecně závazné vyhlášky č. 2/2013<sup>81</sup> došlo s účinností od 1. 1. 2014 ke zrušení vyhlášky<sup>82</sup> upravující poplatek za komunální odpad, a tím fakticky došlo ke zrušení uvedeného poplatku. Hlavním argumentem uvedeným v důvodové zprávě pro zrušení poplatku za komunální odpad je souvislost s opakovanou živelní pohromou, povodní v červnu roku 2013, „*kteřá významně ovlivnila rozpočtové výdaje města a výdaje občanů na opravy poničeného majetku*“.<sup>83</sup> Vedení města Kralupy nad Vltavou proto navrhlo zastupitelstvu zrušení vybírání místního poplatku za komunální odpad. Dalším z důvodů pro zrušení poplatku za komunální odpad byla celková výše dluhu občanů města na poplatek za komunální odpad a struktura výše pohledávek (Graf 9).

**Graf 9 - Vývoj výše pohledávky na poplatek za komunální odpad v období od 31. 12. 2011 do 31. 12. 2013**



Zdroj: Město Kralupy nad Vltavou. 2015. Poplatek za komunální odpad; vlastní zpracování

<sup>81</sup> Obecně závazná vyhláška města Kralupy nad Vltavou č. 2/2013, kterou se zrušuje obecně závazná vyhláška města Kralupy nad Vltavou č. 4/2012 o místním poplatku za provoz systému shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů.

<sup>82</sup> Obecně závazná vyhláška města Kralupy nad Vltavou č. 4/2012 o místním poplatku za provoz systému shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů.

<sup>83</sup> Důvodová zpráva pro jednání Rady města Kralupy nad Vltavou ve věci navýšení daně z nemovitostí (od 1. 1. 2014 daně z nemovitých věcí) ze dne 10. 9. 2013

Celková výše dluhů občanů města na poplatcích za komunální odpad se každoročně k 31. 12. příslušného kalendářního roku zvyšovala; k 31. 12. 2013 činila pohledávka města 6 039 536 Kč. V průběhu kalendářního roku se částka pohledávky měnila, výrazný nárůst její výše je patrný vždy k 30. 6. příslušného roku. Tato skutečnost je dána tím, že splatnost poplatku byla vždy do 31. 5. kalendářního roku. Do výrazného nárůstu pohledávky se tak promítly i dluhy poplatníků, kteří se s platbou pouze opozdili, ale v průběhu zbývající části kalendářního roku dlužnou částku uhradili. Stav pohledávky se postupně k 30. 9. a 31. 12. příslušného kalendářního roku vždy postupně snížil. Do snížení stavu pohledávky v průběhu kalendářního roku se rovněž promítlo případné vymožení dluhu nebo jeho části z minulých období.

Celková pohledávka města byla ekonomickým odborem městského úřadu strukturována do tří intervalů podle výše jednotlivých pohledávek. V tabulce (Tabulka 24) je uvedena struktura pohledávek ke dni 31. 12. 2013; od 1. 1. 2014 nabyla účinnosti vyhláška, kterou bylo zrušeno vybírání poplatku za komunální odpad.

**Tabulka 24 - Struktura pohledávky na poplatek za komunální odpad k 31. 12. 2013**

Výše jednotlivých pohledávek	Počet dlužníků	Celková pohledávka
do 500 Kč	1 872	906 866 Kč
od 500 Kč do 2 000 Kč	747	975 973 Kč
od 2 000 Kč do 6 025 Kč	939	4 156 697 Kč
celkem	3 558	6 039 536 Kč

*Zdroj: Město Kralupy nad Vltavou. 2015. Poplatek za komunální odpad; vlastní zpracování*

Důvodem pro zrušení poplatku za komunální odpad byly rovněž náklady spojené s jeho evidencí, vybíráním a případným vymáháním dlužných částek. Evidenci, vybírání poplatku za komunální odpad prováděli dva zaměstnanci města Kralupy nad Vltavou. V jejich kompetenci bylo rovněž vymáhání dlužných částek, zejména formou zasílání upomínek.

Náklady na vybírání poplatku za komunální odpad byly tvořeny zejména mzdovými a odvodovými náklady na zaměstnance a dále náklady na tisk a rozesílání složenek poplatníkům a na zasílání upomínek a platebních výměrů dlužníkům. Mzdové náklady na zaměstnance v roce 2012 činily 729 270 Kč, v roce 2013 činily 803 836 Kč. Náklady na vybírání poplatku (včetně zasílání upomínek) byly určeny na základě kvalifikovaného odhadu na 80 000 až 100 000 Kč za kalendářní rok (2012, 2013).



Na základě provedené analýzy byl proveden souhrn důvodů pro zrušení poplatku za komunální odpad:

1. živelní pohroma (povodeň) v červnu roku 2013, která kladla zvýšené nároky na výdaje obyvatel na opravu poničeného majetku,
2. výše dluhu občanů města na poplatku za komunální odpad,
3. problematiku vymáhání jednotlivých dlužných částek,
4. úspora mzdových prostředků na zaměstnance, kteří měli evidenci a výběr poplatku v kompetenci,
5. úspora dalších nákladů spojených s vybíráním a případným vymáháním jednotlivých pohledávek týkajících se poplatku za komunální odpad.

#### 3.6.3.4 *Odůvodnění záměru změn koeficientů u daně z nemovitých věcí*

Koeficienty pro výpočet daně z nemovitosti<sup>84</sup> byly v Kralupech nad Vltavou stanoveny do 31. 12. 2013 obecně závaznou vyhláškou č. 10/1994.<sup>85</sup> Pro úpravu sazby daně u obytných domů byl snížen koeficient pro obce podle počtu obyvatel z 2,0 na 1,6 pro části města Minice a Zeměchy. Pro ostatní stavby na celém katastrálním území města byl stanoven koeficient, kterým se násobí sazba daně, ve výši 1,5. Místní koeficient nebyl stanoven.

Nařízením města Kralupy nad Vltavou č. 2/2013<sup>86</sup> došlo s účinností od 1. 1. 2014 ke zrušení vyhlášky č. 10/94. Následně byla vydána obecně závazná vyhláška č. 1/2013<sup>87</sup>, která nabyla účinnosti dne 1. 1. 2014. Tato obecně závazná vyhláška u staveb a bytů uvedených v § 11 odst. 1 písm. a) a f) zákona o dani z nemovitých věcí snížila koeficient pro obce podle počtu obyvatel z 2,0 na 1,4 pro části města Minice a Zeměchy a z 2,0 na 1,6 pro části města Lobeček a Mikovice. Ve vyhlášce byl pro celé území města rovněž stanoven koeficient 1,5 u staveb uvedených v § 11 odst. 1 písm. b) a d) zákona o dani z nemovitých věcí. Pro celé území města byl stanoven místní koeficient ve výši 2.

Hlavním důvodem pro změnu koeficientů u daně z nemovitých věcí uvedeným v důvodové zprávě<sup>88</sup> byl návrh na zrušení poplatku za komunální odpad. Bylo navrženo, aby příjem, který plynul do rozpočtu města z uvedeného poplatku, byl nahrazen navýšením příjmů z daně z nemovitých věcí. Vybraná daň

---

<sup>84</sup> Název daně do 31. 12. 2013: daň z nemovitosti; od 1. 1. 2014: daň z nemovitých věcí. Pojem daň z nemovitosti je používán v odůvodněných případech, zejména při citování obecně závazných vyhlášek nebo nařízení města.

<sup>85</sup> Obecně závazná vyhláška č. 10/94 o úpravách výpočtu daně z nemovitostí.

<sup>86</sup> Nařízení města Kralupy nad Vltavou č. 2/2013, kterým se zrušuje obecně závazná vyhláška města Kralupy nad Vltavou č. 10/94 o úpravách výpočtu daně z nemovitostí.

<sup>87</sup> Obecně závazná vyhláška města Kralupy nad Vltavou č. 1/2013 o stanovení koeficientů pro výpočet daně z nemovitostí.

<sup>88</sup> Důvodová zpráva pro jednání Rady města Kralupy nad Vltavou ve věci navýšení daně z nemovitostí (od 1. 1. 2014 daň z nemovitých věcí) ze dne 10. 9. 2013

měla pokrýt náklady na provoz systému shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů včetně vybírání poplatků s tím spojených.<sup>89</sup>

Na základě provedené analýzy byl proveden souhrn důvodů pro změnu koeficientů DNV:

1. kompenzace (částečná) výpadku příjmů rozpočtu města z poplatku za komunální odpad,
2. výběr daně z nemovitých věcí je v kompetenci Finanční správy České republiky, která má rozsáhlejší možnosti vymáhání pohledávek,
3. navýšení daně z nemovitých věcí zejména pro větší podnikatelské subjekty na území města, které přinášejí negativní externality – zejména zvýšenou dopravní zátěž, se kterou souvisí znečištění ovzduší a zvýšená prašnost, znečištění místních komunikací a s tím související náklady na čištění a ukládání smetků ze silnic na skládku.

### 3.6.3.5 Predikce zvýšení příjmů

V souvislosti se zrušením poplatku za komunální odpad a se změnou koeficientů u daně z nemovitých věcí byl stanoven předpoklad „*zvýšení příjmů z daně z nemovitostí v roce 2014 o 13,1 mil. Kč nebo 12,6 mil. Kč oproti roku 2013*“<sup>90</sup>. Ekonomický odbor města Kralupy nad Vltavou zpracoval dvě varianty pro navýšení příjmů z daně z nemovitých věcí:

1. varianta I – snížení koeficientu pro obce podle počtu obyvatel ze 2,0 na 1,6 pro celé katastrální území města, stanovení koeficientu 1,5 a místního koeficientu ve výši 2,
2. varianta II – snížení koeficientu pro obce podle počtu obyvatel ze 2,0 na 1,4 pro celé katastrální území města, stanovení koeficientu 1,5 a místního koeficientu ve výši 2.

Přijetí jedné z variant bylo předpokladem k pokrytí nákladů na provoz systému shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů a evidenci a vybírání poplatků s tím spojených. Pro predikci navýšení příjmů z daně z nemovitých věcí od 1. 1. 2014 byl použit jako základ výnos z této daně ve výši 15 mil. Kč (skutečný výnos z daně z nemovitostí za rok 2013 činil 16 242 165 Kč)<sup>91</sup>. Podle poměrného zastoupení jednotlivých typů nemovitých věcí v katastrálním území města byla stanoven jejich podíl na celkovém výnosu daně a jeho změny v případě využití varianty I nebo varianty II (tabulka 25).

<sup>89</sup> Důvodová zpráva pro jednání Rady města Kralupy nad Vltavou ve věci navýšení daně z nemovitostí (od 1. 1. 2014 daně z nemovitých věcí) ze dne 10. 9. 2013

<sup>90</sup> Důvodová zpráva pro jednání Rady města Kralupy nad Vltavou ve věci navýšení daně z nemovitostí (od 1. 1. 2014 daně z nemovitých věcí) ze dne 10. 9. 2013

<sup>91</sup> Skutečné příjmy města z daně z nemovitostí v předcházejících letech jsou uvedeny v grafu 8.

**Tabulka 25 - Predikce zvýšení příjmů z daně z nemovitých věcí pro rok 2014**

Kód	Druh nemovitě věci	Výnos: stanovený základ (Kč)	Predikce výnosu: varianta I (Kč)	Predikce výnosu: varianta II (Kč)
A	orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad	582 000	640 913	640 913
B	trvalý travní porost	7 500	8 259	8 259
C	hospodářský les	9 000	18 000	18 000
D	rybník s intenzivním chovem ryb	0	0	0
E	zastavěná plocha a nádvoří	109 500	219 000	219 000
F	stavební pozemek	87 000	174 000	174 000
G	ostatní plocha	283 500	567 000	567 000
H	budova obytného domu	1 243 500	1 989 600	1 740 900
I	ostatní budova – příslušenství k H	60 000	96 000	84 000
J	budova pro rodinnou rekreaci	93 000	186 000	186 000
K	budova – doplňkové funkce k J	1 500	3 000	3 000
L	garáž – odděleně od budovy obyt. domu	628 500	838 000	838 000
M	stavba pro podnikání: zeměděl. prvovýroba, ...	7 500	15 000	15 000
N	stavba pro podnikání: průmysl, stavebnictví, ...	7 009 500	14 019 000	14 019 000
O	stavba pro podnikání: ostatní podnikání	1 984 500	3 969 000	3 969 000
P	ostatní zdanitelná stavba	168 000	336 000	336 000
R	jednotka pro bydlení (byt)	1 053 000	1 684 800	1 474 200
S	jednotka pro podnikání: zeměděl. prvovýroba, ...	0	0	0
T	jednotka pro podnikání: průmysl, stavebnictví, ...	10 500	21 000	21 000
U	jednotka pro ostatní druhy podnikání	27 000	54 000	54 000
V	jednotka využívaná jako garáž	15 000	20 000	20 000
X	zpev. plocha pozemku: zeměděl. prvovýroba, ...	1 500	3 000	3 000
Y	zpev. plocha pozemku: průmysl, stavebnictví, ...	1 617 000	3 234 000	3 234 000
Z	ostatní jednotka	1 500	2 400	2 100
<b>Celkem</b>		<b>15 000 000</b>	<b>28 097 972</b>	<b>27 626 372</b>

*Zdroj: Město Kralupy nad Vltavou. 2015. Predikce zvýšení příjmů z daně z nemovitých věcí; vlastní zpracování*

Z údajů (tabulka 25) je patrný zejména vliv stanovení místního koeficientu ve výši 2, kterým se násobí vypočtená daň. Stanovením tohoto koeficientu by se podle predikce zvýšily dvojnásobně výnosy z daně z nemovitých věcí u těch druhů nemovitých věcí, u kterých se nepoužije koeficient podle počtu obyvatel případně jeho snížení. Jedná se zejména o pozemky, zdanitelné stavby a jednotky, které slouží k podnikatelské činnosti, a to v obou stanovených variantách predikce příjmů. K navýšení výnosů

by mělo podle predikce dojít rovněž např. u obytných domů a jednotek pro bydlení. U těchto nemovitých věcí ovlivní celkový výnos daně koeficient pro obce podle počtu obyvatel, který by měl být snížen z 2,0 o jednu kategorii na 1,6 (varianta I) nebo o dvě kategorie na 1,4 (varianta II).

#### *3.6.3.6 Změny koeficientů na základě predikce příjmů*

Na základě predikce vývoje příjmů u jednotlivých druhů nemovitých věcí a vývoje celkových příjmů byly stanoveny změny koeficientů od 1. 1. 2014.

Koeficient pro obce podle počtu obyvatel byl stanoven u staveb a jednotek uvedených v § 11 odst. 1 písm. a) a f) zákona o dani z nemovitých věcí (tj. u budov obytných domů a u ostatních staveb tvořících příslušenství k těmto budovám, u jednotek pro bydlení a u ostatních jednotek). Uvedený koeficient byl stanoven (snížen z 2,0) odlišně pro jednotlivé části města ve výši 1,4 pro části Minice a Zeměchy a ve výši 1,6 pro části Lobeček a Mikovice. Rozdílná výše tohoto koeficientu byla stanovena s přihlédnutím k poloze jednotlivých částí města, jejich vybavenosti a obslužnosti a s ohledem na zatížení dopravou, hlukem a s ohledem na znečištění ovzduší.

Koeficient ve výši 1,5 byl stanoven pro celé území města Kralupy nad Vltavou u staveb uvedených v § 11 odst. 1 písm. b) a d) zákona o dani z nemovitých věcí (tj. u budovy pro rodinnou rekreaci a budovy rodinného domu využívané pro rodinnou rekreaci a u budovy, která plní doplňkovou funkci k těmto budovám, s výjimkou garáže, u zdanitelné stavby a u jednotky, jejichž převažující část zastavěné plochy zdanitelné stavby nebo podlahové plochy jednotky je užívána k podnikání).

Místní koeficient ve výši 2 byl stanoven pro celé území města Kralupy nad Vltavou pro jednotlivé druhy pozemků (s výjimkou pozemků uvedených v ustanovení § 5 odst. 1 zákona o dani z nemovitých věcí, tj. s výjimkou u pozemků orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad, ovocných sadů a trvalých travních porostů), staveb a jednotek.

#### *3.6.3.7 Vyhodnocení dopadů*

Vyhodnocení dopadů zrušení poplatku za komunální odpad a změn koeficientů pro výpočet daně z nemovitých věcí od 1. 1. 2014 jsem provedla na základě analýzy ze všech relevantních hledisek, a to v oblasti příjmů a výdajů města a z hlediska dopadů na obyvatele města a na podnikatelské subjekty.

#### ***Dopady v souvislosti se zrušením poplatku za komunální odpad***

Výnosy z poplatku za komunální odpad činily do 31. 12. 2013 přibližně 8 mil. Kč ročně. Po jeho zrušení činily v roce 2014 příjmy rozpočtu z tohoto poplatku 770 176,40 Kč. Tento příjem z poplatku

za komunální odpad tvořily v roce 2014 doplatky dlužných částek na poplatku za komunální odpad, které uhradila část poplatníků – dlužníků před předáním dluhu k vymáhání (formou správního řízení nebo předáním smluvnímu exekutorovi). V průběhu roku 2014 se rovněž výrazně snížil celkový počet dlužníků poplatku za komunální odpad, a to z počtu 3 558 (ke dni 31. 12. 2013) na 2 294 (ke dni 31. 12. 2014).

**Tabulka 26 - Struktura pohledávky na poplatku za komunální odpad k 31. 12. 2014**

Výše jednotlivých pohledávek	Počet dlužníků		Celková pohledávka	
	k 31. 12. 2014	změna od 31. 12. 2013	k 31. 12. 2014	změna od 31. 12. 2013
do 500 Kč	1 082	- 790	521 502 Kč	- 385 364 Kč
nad 500 Kč do 2 000 Kč	626	- 121	828 240 Kč	- 147 733 Kč
nad 2 000 Kč do 6 025 Kč	586	- 353	2 446 864 Kč	- 1 709 833 Kč
celkem	2 294	- 1264	3 796 606 Kč	- 2 242 930 Kč

*Zdroj: Město Kralupy nad Vltavou. 2015. Poplatek za komunální odpad; vlastní zpracování*

Zrušením poplatku za komunální odpad došlo ke snížení výdajů města na mzdy zaměstnanců, v jejichž náplni práce byla evidence a vybírání poplatku a jeho případné vymáhání. Tuto činnost vykonávali do 31. 12. 2013 dva zaměstnanci, jejichž pracovní místa byla od 1. 1. 2014 zrušena. Tím došlo k úspoře přibližně 800 tis. Kč ročně na mzdách a povinných odvodech zaměstnavatele. V roce 2014 vykonával jeden zaměstnanec městského úřadu činnost související s evidencí, výběrem a vymáháním dlužných částek na poplatku za komunální odpad, zejména pohledávek nově vzniklých v roce 2013, náklady na mzdu a povinné odvody v roce 2014 činily 407 486 Kč. Od 1. 1. 2015 nebyl na tuto činnost vyčleněn žádný samostatný pracovník.

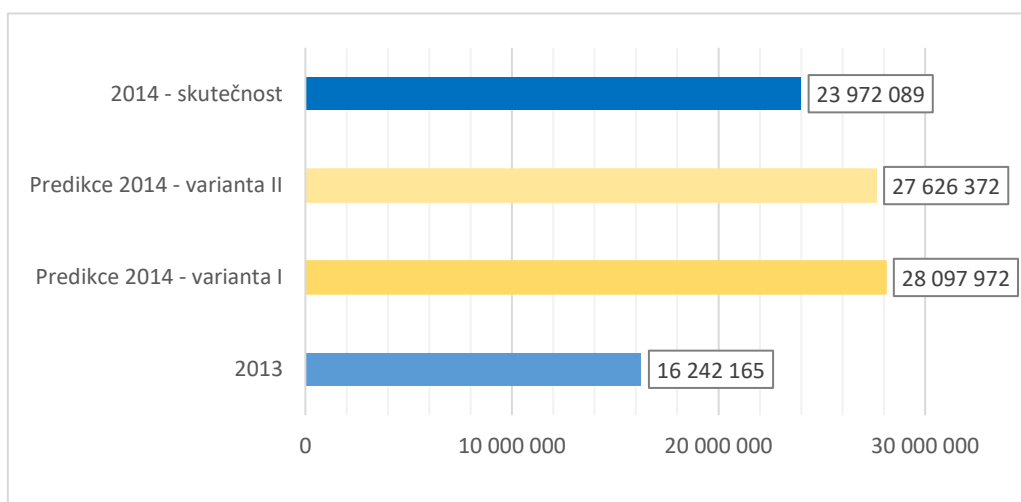
K výdajům města na evidenci, vybírání a vymáhání poplatku za komunální odpad je nutné přičíst náklady na tisk složenek a jejich rozesílání poplatníkům. Výdaje města se po zrušení poplatku za komunální odpad v této souvislosti snížily v roce 2014 přibližně o částku ve výši 80 000 Kč.

#### ***Dopady v souvislosti se změnou koeficientů u daně z nemovitých věcí***

V souvislosti se změnou koeficientů u daně z nemovitých věcí jsem hodnotila skutečnou výši příjmů z daně z nemovitých věcí v roce 2014 v porovnání s predikovanými příjmy pro rok 2014 ve dvou variantách. Navýšení příjmů z výnosů daně z nemovitých věcí v roce 2014 nedosáhlo predikované výše příjmů podle varianty I nebo varianty II. Skutečné příjmy byly nižší o 4,126 mil. Kč v porovnání s variantou I, resp. o 3,654 mil. Kč při porovnání s predikovanou variantou II (Graf 10).

V důsledku uvedeného nesouladu predikce a skutečných příjmů byly zjištěny příčiny uvedeného stavu. Hlavním důvodem se stalo chování podnikatelských subjektů podnikajících na území města, které reagovaly na oznámení záměru stanovení místního koeficientu ve výši 2. V jeho důsledku by tyto podnikatelské subjekty odvedly na dani z nemovitých věcí dvojnásobek částky z roku 2013 (a došlo by k naplnění predikce příjmů). Řada podnikatelských subjektů však změnila v průběhu roku 2013 způsob využívání zejména u pozemků sloužících k podnikání (se sazbou 5 Kč/m<sup>2</sup>) na jiný typ pozemků (zastavěné plochy a nádvoří nebo ostatní pozemky se sazbou 0,20 Kč/m<sup>2</sup>). Tím došlo k zásadnímu snížení vypočtené daně, která se následně násobí místním koeficientem 2, a v důsledku toho i k nižším výnosům z daně z nemovitých věcí pro město v roce 2014 než byly predikované.

**Graf 10 - Zvýšení příjmů z daně z nemovitých věcí v roce 2014**



*Zdroj: Město Kralupy nad Vltavou. 2015. Predikce zvýšení příjmů z daně z nemovitých věcí; vlastní zpracování*

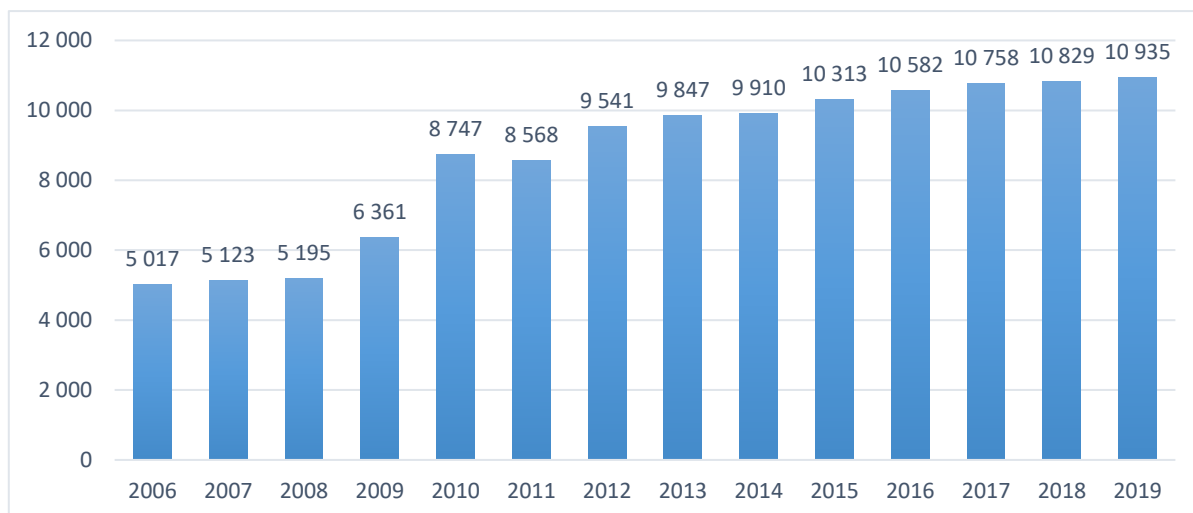
## 4 Potenciál výnosů z daně z nemovitých věcí

Výnosy daně z nemovitých věcí v České republice činí od roku 2015 každoročně více než 10 mld. Kč. V porovnání s ostatními daňovými výnosy se však jedná o relativně nízkou částku. Potenciál vyšších výnosů daně z nemovitých věcí je implementován v podobě koeficientů, které může korigovat nebo stanovit obec na základě obecně závazné vyhlášky.

### 4.1 Výnosy daně z nemovitých věcí v České republice

Absolutní hodnota inkasa daně z nemovitých věcí vykazuje rostoucí trend. Výnos DNV v roce 2020 činil 11,58 mld. Kč; meziročně se inkaso mírně zvýšilo o cca 0,7 mld. Kč<sup>92</sup>. V roce 2019 činilo daňové inkaso daně z nemovitých věcí 10,935 mld. Kč, což představovalo nárůst o 106 mil. Kč v porovnání s rokem 2018. K nárůstu inkasa přispěla kontrolní a vyhledávací činnost orgánů Finanční správy České republiky s využitím kontrolních funkcí informačního systému ADIS a dále též růstu počtu nemovitostí. Pozitivní vliv na inkaso daně z nemovitých věcí má přitom rovněž dlouhodobý přírůstek nových zdanitelných staveb a zdanitelných jednotek<sup>93</sup>. Změna v absolutních výnosech DNV nastala od roku 2009, kdy byly zavedeny koeficienty DNV a zejména od roku 2010, kdy se zvýšily sazby daně; tyto sazby jsou platné i v současnosti.

**Graf 11 - Inkaso daně z nemovitých věcí v období 2006–2019 (v mil. Kč)**



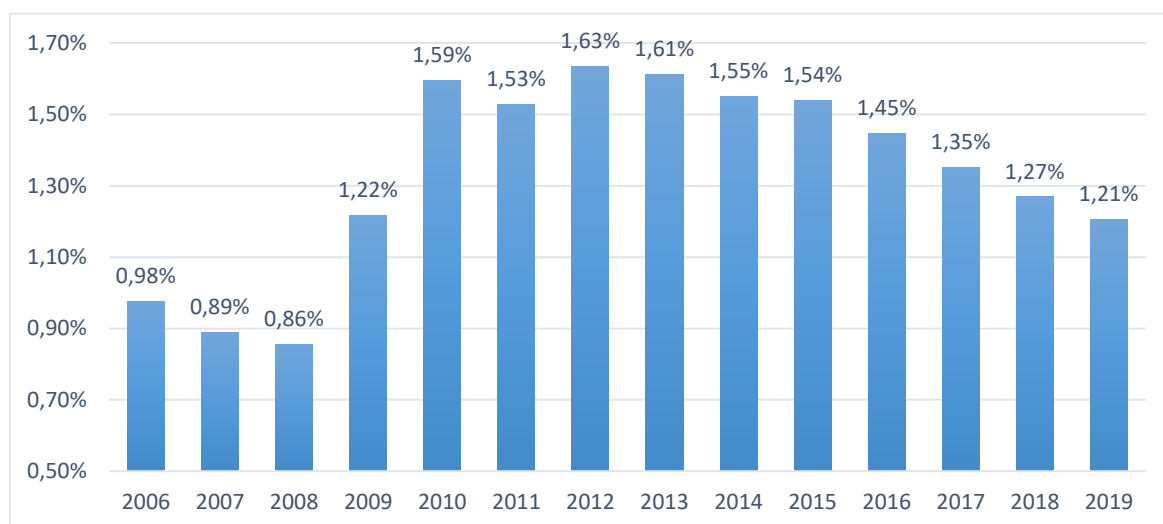
Zdroj: Finanční správa ČR. 2021. Údaje z výběru daní; vlastní zpracování

<sup>92</sup> Ministerstvo financí ČR. 2021. Zpráva o činnosti Finanční správy České republiky a Celní správa České republiky za rok 2020.

<sup>93</sup> Ministerstvo financí ČR. 2020. Zpráva o činnosti Finanční správy České republiky za rok 2019.

Výnos daně z nemovitých věcí v České republice v roce 2019 byl 10,9 mld. Kč. Tento výnos představuje zhruba podíl 1,2 % na celkovém inkasu vybraných daní. Před zavedením možnosti stanovit koeficienty u daně z nemovitostí (před 1. 1. 2009) nedosahoval podíl výnosů z DNV na celkovém daňovém výnosu ani 1 %. Od 1. 1. 2010 byly u daně z nemovitých věcí zvýšeny sazby (u většiny předmětů daně na dvojnásobek původních sazeb); tato skutečnost se projevila na dalším zvýšení absolutního výnosu z DNV a zvýšil se i podíl na celkovém výnosu daní. V důsledku zvýšení sazeb daně od 1. 1. 2010 některé obce zrušily místní koeficienty již v roce 2010, některé další potom v roce 2011. V letech 2010 a 2011 jsou proto patrné výkyvy ve výnosech (graf 2) i v podílech na výnosu daní v České republice (graf 3). Od roku 2012 je patrný absolutní růst výnosů z DNV, a současně pokles podílu výnosu DNV na celkovém výnosu daní. Růst absolutních výnosů souvisí především s růstem počtu staveb a jednotek a velmi omezeně i se zavedením nebo korekcí koeficientů daně z nemovitých věcí. Pokles podílu na celkovém výnosu daní souvisí především s růstem výnosů z ostatních daní.

**Graf 12 - Podíl výnosu DNV na celkovém výnosu v daní v ČR za období 2006–2019**



*Zdroj: Finanční správa ČR. 2020. Informace poskytnuté dle zák. č. 106/1999 Sb. (0049/2020); vlastní zpracování*

Podrobnější analýza výnosu daně z nemovitých věcí byla zaměřena na jednotlivé předměty daně v roce 2019. Celkový výnos daně z pozemků za všechny předměty daně činil v daném roce 3,8 mld. Kč (tabulka 27). Nejvyšší výnos u daně z pozemků byl zjištěn u pozemků typu A (orná půda, chmelnice, vinice, zahrady a ovocné sady), a to přesto, že daňové zatížení daní z nemovitých věcí u těchto typů pozemků je velmi nízké a nelze u nich ani využít místní koeficient. Výše výnosu souvisí s velkou výměrou těchto typů pozemků v České republice. Druhý nejvyšší výnos přinášejí pozemky typu Y (využívané k podnikání); výše výnosu zde koresponduje se sazbou, která je u tohoto typu pozemků nejvyšší ze všech druhů předmětů daně (tabulka 27).



**Tabulka 27 - Výnos daně z nemovitých věcí v ČR v r. 2019 za jednotlivé předměty daně z pozemků**

Pozemek	Daň		Osvobození		Výnos
	výměra (tis. m <sup>2</sup> )	tis. Kč	výměra (tis. m <sup>2</sup> )	tis. Kč	tis. Kč
A	30 550 912	1 827 847	141 932	8 132	1 819 745
B	9 327 063	103 063	139 913	1 601	101 464
C	15 580 909	174 704	861 215	8 917	165 789
D	157 897	1 781	45 092	521	1 261
E	497 621	118 081	16 800	4 013	114 126
F	15 326	71 546	131	586	70 964
G	3 009 726	750 619	688 390	147 142	603 796
X	36 096	40 849	625	762	40 087
Y	148 382	1 011 735	17 972	120 576	891 196
Celkem ČR	59 323 932	4 100 225	1 912 070	292 250	3 808 428

Zdroj: Finanční správa ČR. 2020. Informace poskytnuté dle zák. č. 106/1999 Sb. (0049/2020); vlastní zpracování

Celkový výnos daně ze staveb a jednotek za všechny předměty daně činil v České republice v daném roce téměř 7 mld. Kč (tabulka 28). Nejvyšší výnosy z daných předmětů staveb se týkají staveb k podnikání (kód N a O), budov obytného domu (H) a jednotek pro bydlení (R).

**Tabulka 28 - Výnos daně z nemovitých věcí v ČR v r. 2019 za jednotlivé předměty daně ze staveb a jednotek**

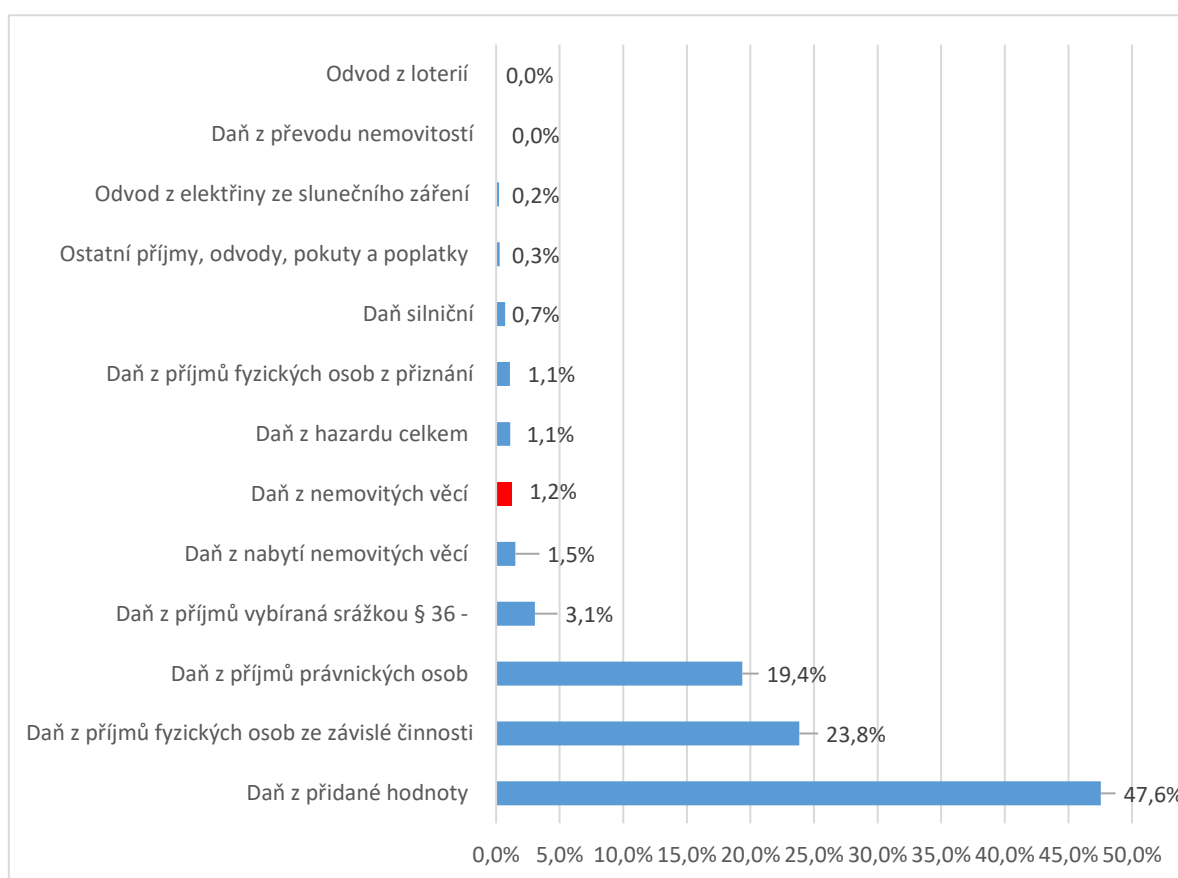
Stavby/jednotky	Daň		Osvobození	Výnos
	výměra (tis. m <sup>2</sup> )	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč
H	267 294 583	1 463 852	10 000	1 468 483
I	73 666 484	207 656	389	207 267
J	23 552 643	244 060	1 399	242 661
K	6 286 021	17 429	39	17 391
L	19 783 787	249 844	2 455	247 389
M	71 528 822	179 760	11 689	168 071
N	107 878 927	1 854 259	104 930	1 749 329
O	88 562 856	1 587 381	83 614	1 503 768
P	27 215 081	215 912	109 579	106 348
R	144 560 554	1 120 709	1 114	1 119 628
S	27 324	73	0	73
T	278 716	4 475	75	4 400
U	5 292 267	93 103	3 851	89 418
V	4 540 188	59 294	208	59 087
Z	1 615 183	13 552	738	12 866
Celkem ČR	842 083 436	7 311 359	330 080	6 996 179

Zdroj: Finanční správa ČR. 2020. Informace poskytnuté dle zák. č. 106/1999 Sb. (0049/2020); vlastní zpracování

#### 4.1.1 Komparace výnosů daně z nemovitých věcí

Z hlediska výše celkového daňového výnosu v České republice představují nevyšší objem daňových příjmů sdílené daně. V roce 2019 činil výnos se sdílených daní na celkovém daňovém inkasu 95 %. Nejvyšší objem tvoří DPH 47,6 %, DPFO celkově 28 % a DPPO 19,4 %. Daň z nemovitých věcí se podílela na celkovém inkasu pouze 1,2 % (graf 13). Jak již bylo uvedeno v předchozích studiích (kapitola 3.5) takto nízký podíl výnosu této daně je dlouhodobým trendem.

**Graf 13 - Podíl inkasa jednotlivých daní a odvodů na celkovém daňovém inkasu (v %) v roce 2019**



Zdroj: Finanční správa ČR. 2020. *Informace poskytnuté dle zák. č. 106/1999 Sb. (0049/2020); vlastní zpracování*

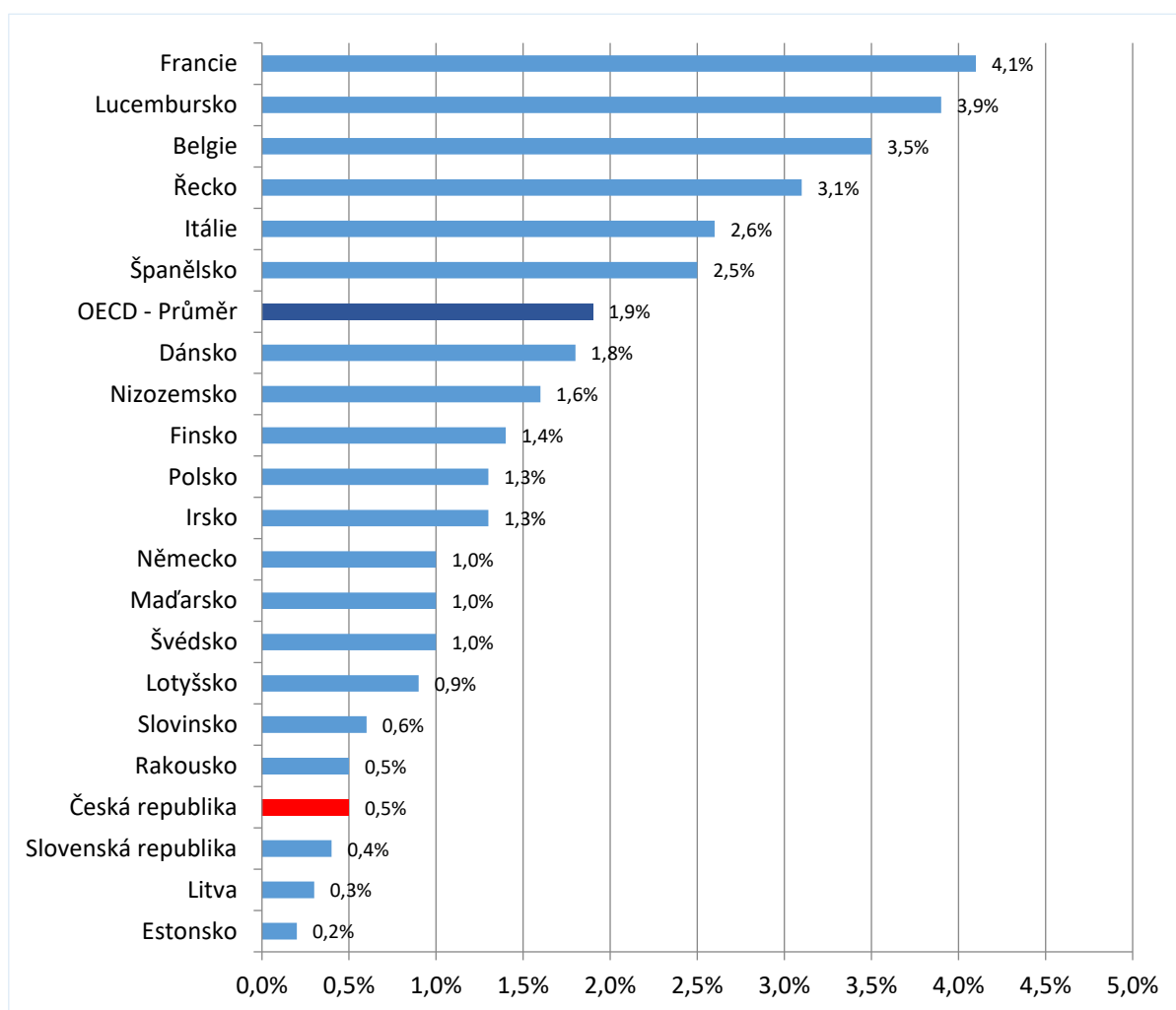
V porovnání s vybranými zeměmi Evropské unie má Česká republika jeden z nejnižších podílů celkového výnosu majetkových daní na celkových daňových příjmech a je za to kritizována OECD.<sup>94</sup> Podíl výnosu majetkových daní na celkovém HDP v České republice v roce 2018 činil pouze 0,5 % HDP.<sup>95</sup> Průměr zemí OECD tohoto ukazatele je přitom 1,9 % (graf 14). Výnosy majetkových daní v České

<sup>94</sup> Janoušková, J., Sobotovičová, Š. 2016. Immovable property tax in the Czech Republic as an instrument of fiscal decentralization. *Technological and Economic Development of Economy*.

<sup>95</sup> Weber, K. 2021. *Zhodnocení využívání koeficientů u daně z nemovitých věcí v České republice a jejich vliv na příjmy obcí*.

republice v roce 2018 tvořila daň z nemovitých věcí, daň z nabytí nemovitých věcí a silniční daň. Daň z nabytí nemovitých věcí byla však na základě zákona č. 386/2020 Sb., kterým se zrušuje zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů, v roce 2020 zrušena. V případě nezahrnutí výnosu daně z nabytí nemovitých věcí do celkového výnosu majetkových daní by podíl majetkových daní na celkovém HDP pro rok 2018 dosáhl úrovně 0,3 %.<sup>96</sup> Úprava koeficientů daně z nemovitých věcí je jednou z variant, jak výnos z této daně změnit.

**Graf 14 - Podíl výnosu majetkových daní na celkovém HDP ve vybraných zemích v roce 2018 (v %)**



Zdroj: OECD. 2020. Tax on property (indicator); vlastní zpracování

<sup>96</sup> Weber, K. 2021. Zhodnocení využívání koeficientů u daně z nemovitých věcí v České republice a jejich vliv na příjmy obcí.

## 4.2 Stanovení potenciálu výnosu daně z nemovitých věcí v České republice

Potenciál daně z nemovitých věcí představuje částku, kterou by bylo možné vybrat za předpokladu zvýšení všech koeficientů na maximální úroveň. Celkový potenciál lze rozdělit na dílčí části – koeficient podle počtu obyvatel, koeficient 1,5 a potenciál místního koeficientu.

Potenciál výnosů daně z nemovitých věcí byl stanoven s využitím komplexních dat poskytnutých Generálním finančním ředitelstvím České republiky za rok 2019. V roce 2020 mělo negativní vliv na inkaso daně z nemovitých věcí vydání Rozhodnutí o prominutí příslušenství daně a správního poplatku z důvodu mimořádné události č. j. MF-7108/2020/3901-2 ze dne 16. 3. 2020. Na základě tohoto rozhodnutí se daňovými subjekty, jímž byl na základě individuální žádosti podle § 259b daňového řádu (DŘ)<sup>97</sup> alespoň částečně prominut úrok z prodlení nebo podle § 156 DŘ povoleno posečkání úhrady daně nebo rozložení její úhrady na splátky z důvodu souvisejících se šířením viru SARS-CoV-2, promíjela pokuta za opožděné tvrzení daně podle § 250 DŘ, která je příslušenstvím daně.<sup>98</sup>

Pro výpočet potenciálu koeficientu podle počtu obyvatel v obci byly nejdříve vybrány obce bez změny koeficientu, byly rozděleny do skupin podle velikostních kategorií a předmětu daně. Následně byly analyzovány obce s upraveným koeficientem. Hodnoceny byly zejména způsoby úprav koeficientu, zda se jednalo o snížení či zvýšení. V případě zjištění, že byl koeficient o jednu kategorii zvýšen, nebyl dále upraven. V situaci, kdy obec neměla tento koeficient upraven, nebo byl snížen, bylo provedeno navýšení na maximální hodnotu, kterou umožňuje zákon o dani z nemovitých věcí. U každé vybrané obce, ve které bylo nutno pro další výpočty upravit koeficient, byl následně přiřazen procentní výnos po osvobození ze zvoleného předmětu daně, který je platný pro rok 2019 a celková výše splatné daně z nemovitých věcí obce v roce 2019. Součinem procentního výnosu po osvobození a celkové výše splatné daně byl zjištěn celkový výnos daně obce za konkrétní předmět daně. Tento výnos byl následně upraven o vliv vyššího koeficientu.

Pro výpočet potenciálu koeficientu 1,5 byly vybrány obce se stanoveným koeficientem 1,5. Na základě podrobných analýz bylo následně zjištěno, které z deseti možných předmětů daně má obec uvedeným koeficientem zatíženy. Ke každému předmětu daně byl přiřazen procentního výnos po osvobození v roce 2019. Součinem procentního výnosu po osvobození a celkové výše splatné daně z nemovitých věcí vybrané obce v roce 2019 byl vypočten výnos daně pro zvolený předmět daně. Tento výnos byl v dalším kroku očištěn od vlivu koeficientu 1,5 vydělením částky výnosu pro zvolený předmět daně koeficientem 1,5. Součet těchto částek byl odečten od celkové výše předepsané daně za rok 2019

<sup>97</sup> § 259b zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů

<sup>98</sup> Ministerstvo financí ČR. 2021. Informace o činnosti Finanční správy České republiky za rok 2020.

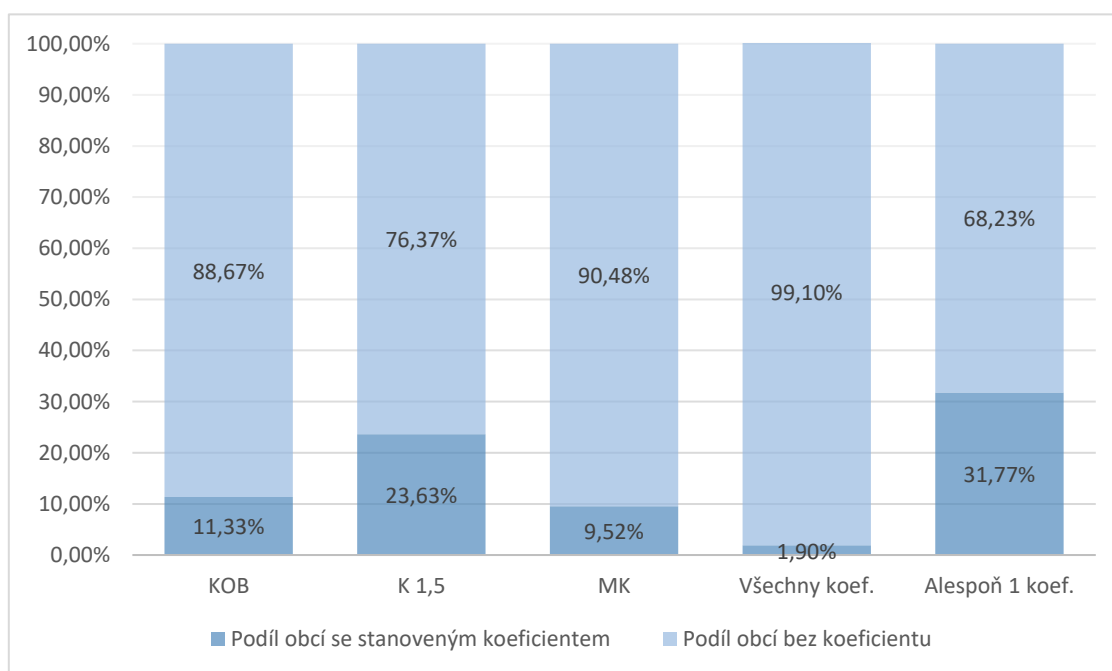
za předměty daně, které lze tímto koeficientem zatížit. Výsledkem uvedeného výpočtu se stala redukovaná částka, tj. výše daně, která by byla vyměřena v případě, že by žádná obec neměla stanoven koeficient 1,5. Potenciál koeficientu bude stanoven na základě součinu zjištěné redukované částky a koeficientu 1,5.

Pro vyčíslení potenciálu místního koeficientu byly vybrány obce, které měly v roce 2019 tento koeficient stanoven. Daným obcím byly přiřazeny jednotlivé celkové výše daně splatné za rok 2019. Následně u každé z obcí dojde k výpočtu daně za předměty daně z pozemků A a B. Místní koeficient se dle ZDNV nevztahuje na pozemky typu A a B, proto byly jejich výnosy od celkových výší daní obcí odečteny. Upravený výše daně byla vydělena příslušným místním koeficientem stanoveným vybranou obcí. Touto úpravou byla provedena redukce místních koeficientů a zjištěn celostátní výnos daně z nemovitých věcí v České republice bez vlivu místních koeficientů. Celkový (maximální) potenciál místního koeficientu byl stanoven jako součin celkové předepsané daně za rok 2019 (bez pozemků typu A a B) a koeficientu ve výši 5.

#### 4.2.1 Výchozí situace v r. 2019

Využívání koeficientů daně z nemovitých věcí není v obcích doposud příliš rozšířené (jak vyplývá z analýz uvedených v kapitole 3.5), a to přesto, že představují značný potenciál pro zvýšení příjmů rozpočtů příslušných obcí.

**Graf 15 - Podíly obcí se stanoveným koeficientem na celkovém počtu obcí v ČR v r. 2019**



Zdroj: Finanční správa ČR. 2020. Informace poskytnuté dle zák. č. 106/1999 Sb. (0049/2020); vlastní zpracování

Z celkového počtu 6 258 obcí v České republice mělo stanovený nebo upravený alespoň jeden koeficient pouze 31,77 % obcí; nejčastěji obce stanovily koeficient 1,5 (23,63 %) a nejméně obcí mělo stanovený místní koeficient – pouze 9,52 % (graf 15).

#### 4.2.2 Potenciál koeficientu podle počtu obyvatel

Vliv koeficientu podle počtu obyvatel na celkový výnos daně z nemovitých věcí v České republice v roce 2019 byl spočítán za předpokladu konstantního místního koeficientu a koeficientu 1,5. Obce v České republice mohou získat nejvíce finančních prostředků zvýšením koeficientů u obytných domů (H), a to ve výši přibližně 324,5 mil. Kč a u bytů přibližně 222,7 mil. Kč. Celkový nárůst výnosu daně z nemovitých věcí v České republice by pak mohl činit 621 mil. Kč za rok.

**Tabulka 29 - Změna celostátního výnosu DNV v ČR v r. 2019 za předpokladu úpravy koeficientu podle počtu obyvatel u všech obcí na maximální hodnotu**

Předmět daně	Celostátní výnos (tis. Kč)	Relativní podíl	Změna výnosu při zvýšení KOB o 1 kategorii (tis. Kč)
F	70 964	0,0246	14 030
H	1 468 483	0,51	324 579
I	207 267	0,072	58 166
R	1 119 628	0,3889	222 752
Z	12 866	0,0045	1 515
Celkem	2 879 208	1	621 042

*Zdroj: vlastní zpracování*

#### 4.2.3 Potenciál koeficientu 1,5

Potenciál koeficientu 1,5 byl zjišťován za předpokladu konstantního místního koeficientu i koeficientu podle počtu obyvatel. Konkrétní výše výnosů pro předměty daně J, K, L, M, N, O, V, T, U a S v jednotlivých kategoriích obcí, které mají stanoven koeficient 1,5 a jejich redukcí o tento koeficient jsou uvedeny pro jednotlivé velikostní kategorie obcí (tabulka 30). Celkový výnos daně ze staveb a jednotek zatížených v roce 2019 koeficientem 1,5 se rovnal částce kolem 2,546 mld. Kč. Dále je patrná výše výnosu po redukcí koeficientu 1,5. V případě, že by tyto zdanitelné stavby a jednotky nebyly zatíženy koeficientem 1,5, činil by výnos z daných staveb a jednotek celkem 1,697 mld. Kč (tabulka 30). Jedná se o pokles výnosu přibližně o částku 849 mil. Kč.

**Tabulka 30 - Redukce koeficientu 1,5 u staveb a jednotek, které byly tímto koeficientem v r. 2019 zatíženy**

Kategorie	Celkový výnos (tis. Kč)	Redukce koeficientu 1,5 (tis. Kč)	Rozdíl (tis. Kč)
1.	254 538	169 692	84 846
2.	444 476	296 318	148 158
3.	168 270	112 180	56 090
4.	440 893	293 928	146 965
5.	275 920	183 947	91 973
6.	962 636	641 758	320 878
Celkem	2 546 733	1 697 823	848 910

Zdroj: vlastní zpracování

Pro očištění celkového výnosu daně z nemovitých věcí o vliv koeficientu 1,5 bylo nutné odečíst částku 848,910 mil. Kč. Celostátní výnos daně z nemovitých věcí v roce 2019 pro předměty daně, které mohou být ze zákona zatíženy koeficientem 1,5, činil celkem 4,081 mld. Kč (tabulka 31). Významný podíl na tomto výnosu byl zaznamenán u staveb sloužících k podnikání (N a O), které úhrnně tvořily 79,7 % celkového výnosu.

**Tabulka 31 - Celostátní výnos DNV v ČR v r. 2019 pro vybrané předměty daně**

Předmět daně	Celostátní výnos (tis. Kč)	Relativní podíl
J	242 661	0,0595
K	17 391	0,0043
L	247 389	0,0606
M	168 071	0,0412
N	1 749 329	0,4286
O	1 503 768	0,3684
V	59 087	0,0145
T	4 400	0,0011
U	89 418	0,0219
S	73	0,00
Celkem	4 081 587	1

Zdroj: Finanční správa ČR. 2020. Informace poskytnuté dle zák. č. 106/1999 Sb. (0049/2020); vlastní zpracování

Celkový výnos 4,081 mld. Kč byl očištěn od vlivu koeficientu 1,5, tj. o 848,910 mil. Kč; výsledná částka činí 3,232 mld. Kč. Tato suma by byla výnosem u uvedených staveb a jednotek bez použití koeficientu 1,5 a to v rámci celé České republiky. Následně byl proveden součin tohoto výnosu a koeficientu 1,5. Tímto byl stanoven výnos daně v případě, že by všechny tyto stavby byly předmětným koeficientem zatíženy (tabulka 32).

Výše celkového výnosu daně z nemovitých věcí u předmětů daně, které lze ze zákona zatížit koeficientem 1,5 by za předpokladu maximálního využití tohoto koeficientu byla 4,849 mld. Kč. Celkový potenciál koeficientu 1,5 je rozdílem částky 4,849 mld. Kč a 3,232 mld. Kč, tj. sumy, při které jsou všechny vybrané stavby zatíženy uvedeným koeficientem a sumy redukované. V rámci redukované částky nejsou uvedené stavby koeficientem zatíženy. Celkem se jedná o obnos 1,616 mld. Kč. Obce v České republice tohoto potenciálu využívají z 52,52 % (tabulka 32).

**Tabulka 32 - Vliv koeficientu 1,5 na výnos DNV v ČR v r. 2019 a jeho potenciál (v tis. Kč)**

Výnos celkem	Redukce	Vliv koef. 1,5	Využitý potenciál	Nevyužitý potenciál	Celkový potenciál
4 081 587	3 232 677	4 849 016	848 910	767 429	1 616 339
-	-	-	52,52 %	47,48 %	100,00 %

*Zdroj: vlastní zpracování*

#### 4.2.4 Potenciál místního koeficientu

Kalkulace vlivu místních koeficientů byla provedena za předpokladu konstantního koeficientu podle počtu obyvatel v obci a koeficientu 1,5. Za předpokladu redukce vlivu (zrušení) všech místních koeficientů v obcích v České republice by došlo k poklesu celkového výnosu daně z nemovitých věcí o 1,928 mld. Kč, tj. snížení celkového výnosu daně z 8,883 mld. Kč na 6,954 mld. Kč (výsledek je stanoven bez pozemků typu A a B). Následně byl stanoven vliv výše místního koeficientu na celkový výnos daně z nemovitých věcí, za předpokladu zavedení jednotné výše místního koeficientu ve všech obcích. Je zřejmé, že s rostoucím místním koeficientem dochází k lineárnímu nárůstu celkového výnosu o 6,954 mld. Kč (tabulka 33).

**Tabulka 33 - Redukce místních koeficientů a jejich vliv na výnos DNV v ČR v r. 2019 (v tis. Kč)**

Výnos daně v ČR v r. 2019 (kromě pozemků A, B)	Redukce MK	Výnos bez vlivu MK	Vliv MK ve výši 2	Vliv MK ve výši 3	Vliv MK ve výši 4	Vliv MK ve výši 5
8 883 396	1 928 977	6 954 419	13 908 838	20 863 257	27 817 676	34 772 095

*Zdroj: vlastní zpracování*



Celkový potenciál místního koeficientu je rozdílem mezi celkovým výnosem daně z nemovitých věcí v České republice při vlivu místního koeficientu ve výši 5 a celkového výnosu bez vlivu místního koeficientu, tj. částek 34,772 mld. Kč a 6,954 mld. Kč. Výsledný potenciál se rovná částce 27,817 mld. Kč (tabulka 34).

Vyčíslen byl také využitý a nevyužitý potenciál místního koeficientu v roce 2019. Obce v České republice využívají tohoto potenciálu z 6,93 %, naopak 93,07 % zůstává nevyužito (tabulka 34).

**Tabulka 34 - Potenciál místního koeficientu v České republice v r. 2019 (v tis. Kč)**

Využitý potenciál	Nevyužitý potenciál	Potenciál celkem
1 928 977	25 888 699	27 817 676
6,93 %	93,07 %	100,00 %

*Zdroj: vlastní zpracování*

#### 4.2.5 Celkový potenciál při využití všech koeficientů

Celkový potenciál byl vypočten na základě potenciálů jednotlivých koeficientů. Nejprve byl spojen vliv koeficientu podle počtu obyvatel a koeficientu 1,5. Uvedené koeficienty jsou na sobě nezávislé, tj. každý z nich zatěžuje rozdílné předměty daně z nemovitých věcí. Naopak stanovení koeficientu podle počtu obyvatel v obci nebo koeficientu 1,5 při současném zavedení místního koeficientu vede ke znásobení vlivu těchto dvou koeficientů na celkovou výši daně. Na vybraný předmět daně působí dva koeficienty najednou. Místní koeficient znásobí vliv koeficientu podle počtu obyvatel v obci i koeficientu 1,5.

Následně byl stanoven potenciální výnos daně z nemovitých věcí v České republice v roce 2019 za každý koeficient samostatně<sup>99</sup>, a také při současném vlivu všech tří koeficientů. Při maximalizaci všech tří koeficientů by výnos daně z nemovitých věcí v České republice v roce 2019 představoval částku 43,635 mld. Kč (tabulka 35). V této situaci by se jednalo o více než 300% nárůst v porovnání se skutečným výnosem v roce 2019. Částka 32,831 mld. Kč představuje nevyužitý potenciál koeficientů daně z nemovitých věcí v České republice.

<sup>99</sup> Při ostatních koeficientech konstantních.

**Tabulka 35 - Vliv koeficientů na celkový výnos DNV v ČR v r. 2019**

Vliv koeficientů	Potenciální výnos (tis. Kč)	Rozdíl (tis. Kč)	Poměr
Celkový výnos v r. 2019	10 804 605	0	-
Koeficient podle počtu obyvatel	11 425 647	621 042	0,057
Koeficient 1,5	11 572 034	767 429	0,071
Místní koeficient ve výši 2	15 830 047	5 025 442	0,465
Místní koeficient ve výši 3	22 784 466	11 979 861	1,109
Místní koeficient ve výši 4	29 738 885	18 934 280	1,752
Místní koeficient ve výši 5	36 693 304	25 888 699	2,396
Koeficient podle počtu obyvatel + koeficient 1,5	12 193 076	1 388 471	0,129
Vliv všech 3 koeficientů (místní koeficient ve výši 2)	18 606 989	7 802 384	0,722
Vliv všech 3 koeficientů (místní koeficient ve výši 3)	26 949 879	16 145 274	1,494
Vliv všech 3 koeficientů (místní koeficient ve výši 4)	35 292 769	24 488 164	2,266
Vliv všech 3 koeficientů (místní koeficient ve výši 5)	43 635 659	32 831 054	3,039

Zdroj: vlastní zpracování

Celkový potenciál je pak součtem využitého potenciálu všech tří koeficientů a nevyužitého potenciálu a blíží se částce 36 mld. Kč.<sup>100</sup> Nevyužitý potenciál všech uvedených koeficientů daně z nemovitých věcí v roce 2019 činil 92,2 % a naopak využitý potenciál pouze 7,8 % (tabulka 36).

**Tabulka 36 - Celkový potenciál koeficientů daně z nemovitých věcí v ČR v r. 2019 (v tis. Kč)**

Využitý potenciál	Nevyužitý potenciál	Celkový potenciál
2 777 887	32 831 054	35 608 941
7,80 %	92,20 %	100,00 %

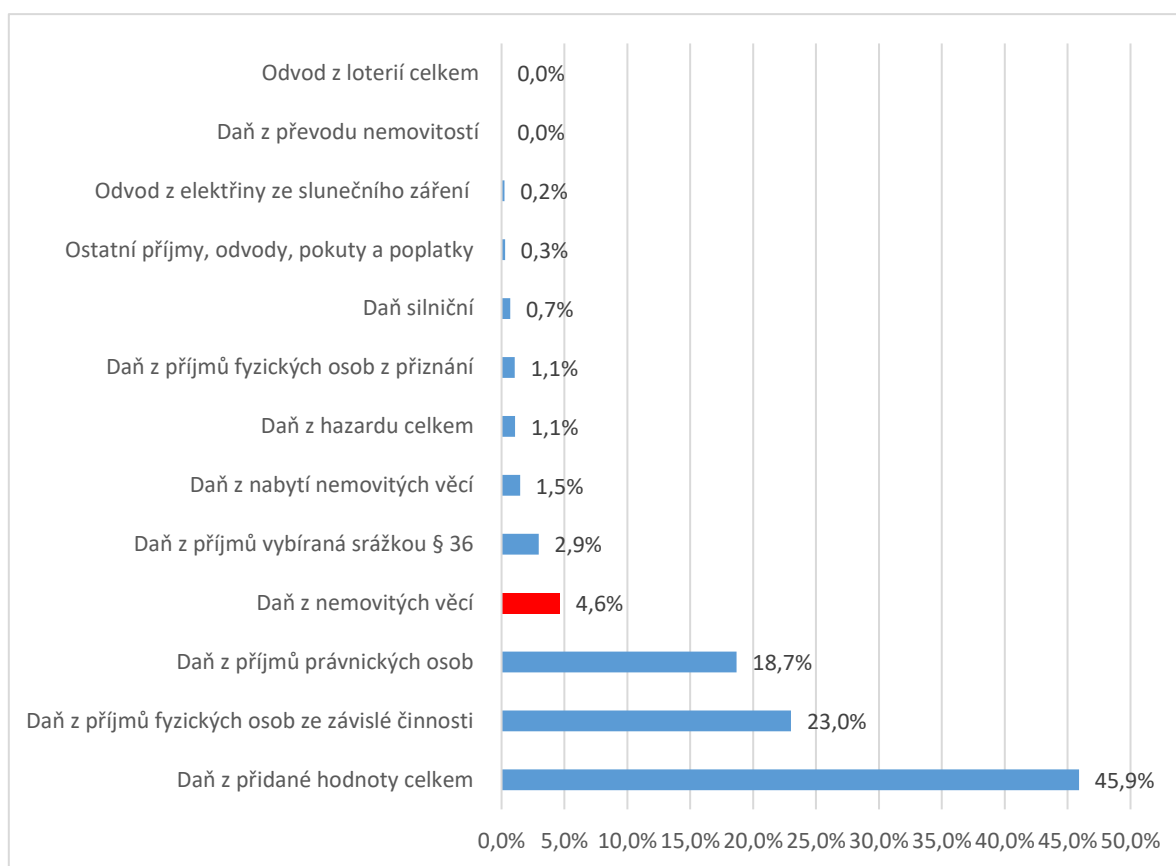
Zdroj: vlastní zpracování

<sup>100</sup> Zde však není zahrnut vliv využitého potenciálu koeficientu podle počtu obyvatel v obci, který není znám.

#### 4.2.6 Porovnání výnosu daně z nemovitých věcí v případě maximalizace koeficientů

Pokud by došlo k využití potenciálu všech koeficientů, změní se podíl výnosu daně z nemovitých věcí na celkovém daňovém inkasu (graf 13). Při maximálním výnosu daně z nemovitých věcí ve výši 43,635 mld. Kč (tabulka 35) by vzrostl podíl na celkovém inkasu vybraných daní v rámci České republiky. Za předpokladu zachování konstantní výše inkasa ostatních daní platných v roce 2019 by tento podíl narostl z původních 1,2 % (graf 16) na 4,6 %.

**Graf 16 - Podíl inkasa jednotlivých daní a odvodů na celkovém daňovém inkasu (v %) v roce 2019 v případě maximalizace výnosu DNV**

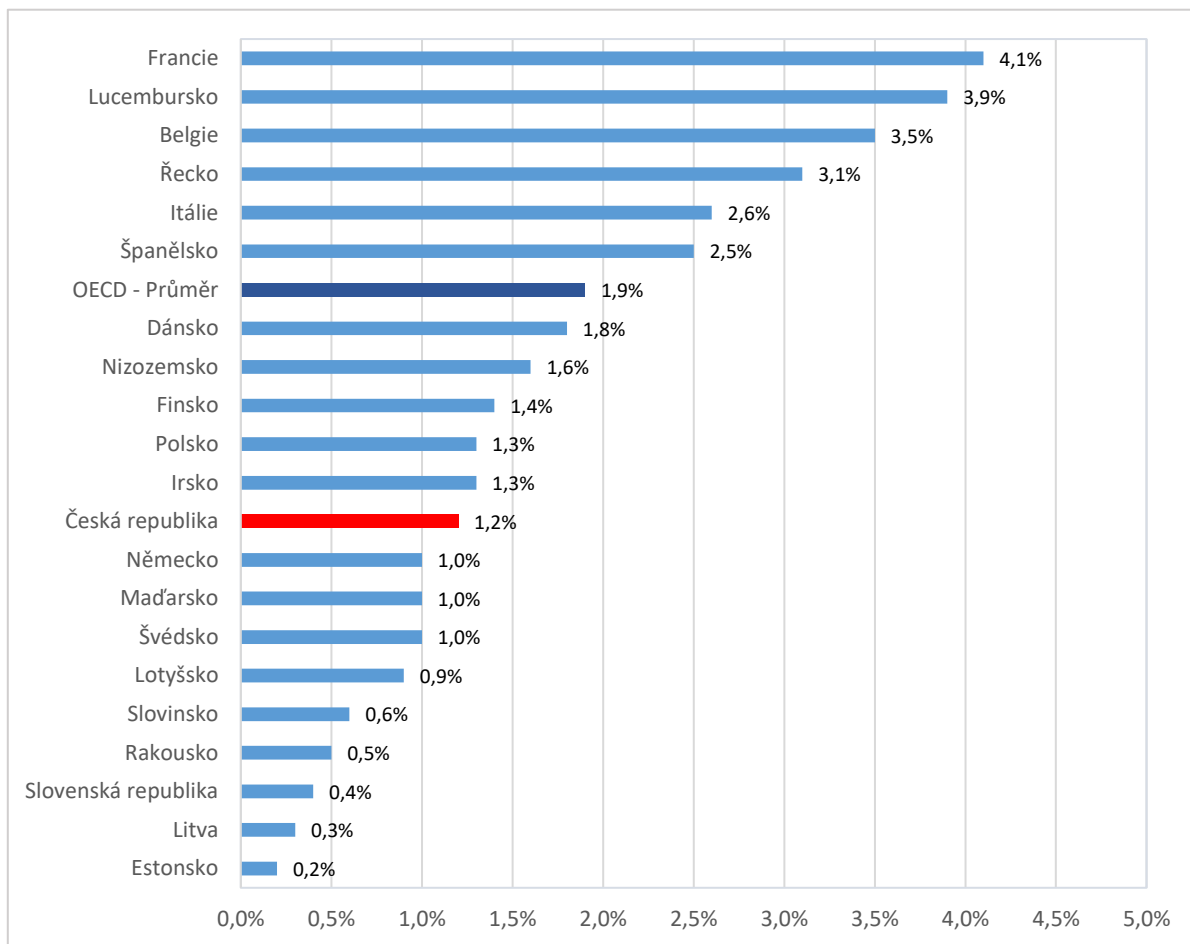


Zdroj: Finanční správa ČR. 2020. Informace poskytnuté dle zák. č. 106/1999 Sb. (0049/2020); vlastní zpracování

Při modelaci maximalizace výnosů daně z nemovitých věcí v roce 2018 vychází i vyšší podíl celkového výnosu majetkových daní na celkovém HDP ve vybraných zemích EU (Graf 17). Uvedený graf zobrazuje poměr výnosu majetkových daní v České republice v roce 2018 na celkovém HDP při maximalizaci výnosu daně z nemovitých věcí. Oproti původnímu 0,5 % HDP (Graf 14) by došlo k nárůstu poměru na 1,2 % HDP<sup>101</sup>. Ostatní faktory jsou uvažovány jako konstantní.

<sup>101</sup> Bez zahrnutí výnosu daně z nabytí nemovitých věcí by se jednalo o nárůst z 0,3 % na 0,9 %.

**Graf 17 - Podíl výnosu majetkových daní na celkovém HDP jednotlivých zemí v r. 2018 za předpokladu maximalizace výnosu daně z nemovitých věcí v ČR**



Zdroj: OECD. 2020. Tax on property (indicator); vlastní zpracování

## 5 Modelové varianty využití potenciálu koeficientů DNV v rámci průmyslových zón

Potenciál stanovení a korekce koeficientů u daně z nemovitých věcí nebyl dosud v České republice dostatečně využíván. Možnost stanovit místní koeficient přinášela velký potenciál pro zvýšení příjmů obce, ale problém byl v jeho univerzální platnosti pro celé území obce. Stanovení místního koeficientu v podobě zvýšení daně z nemovitých věcí by tak dopadlo na všechny obyvatele obce.

Tento koeficient nebylo možné stanovit jen pro část obce, např. jen v místech průmyslových zón, které často přináší kromě možnosti zaměstnání pro občany obce, také negativní externality (zvýšení zátěže dopravou, hlukem, prašností apod.). Ministryně financí Alena Schillerová k tomuto uvedla, že místní koeficient: „doposud zavedla ani ne desetina obcí. V některých z nich se přitom nacházejí továrny nebo jiné průmyslové objekty, které vedle pracovních míst mohou přinášet obci i negativní dopady na životní prostředí. Pokud by tyto dopady chtěla obec kompenzovat vyššími příjmy do své pokladny, dotklo by se to i běžných obyvatel. Proto vycházíme vstříc požadavkům starostů a umožňujeme jim, aby se zvýšení místního koeficientu mohlo omezovat jen právě na tyto lokality.“<sup>102</sup>

### 5.1 Potenciál výnosů DNV v případě stanovení koeficientů pro průmyslové zóny

S účinností od 1. 1. 2021 je možné stanovit místní koeficient buď pro celé území obce, nebo pro jednotlivé části obce, vždy však pro všechny nemovité věci, které jsou předmětem daně a nacházejí se na daném území. K vymezení jednotlivé části obce nebo jednotlivých částí obce by měla obec přistupovat odpovědně a zvážit všechny podmínky v dané části, zejména specifika jednotlivých částí.<sup>103</sup> Je nezbytné respektovat, že místní koeficient nemůže být stanoven diskriminačním způsobem.

Místní koeficient společně s koeficientem 1,5 přináší obcím potenciál pro zvýšení daně z nemovitých věcí pro průmyslové zóny. Na základě zmocnění v ZDNV<sup>104</sup> může obec obecně závaznou vyhláškou stanovit, že základní sazba daně u jednotlivých druhů zdanitelných staveb podle odstavce 1 písm. b) až d), případně zvýšená podle odstavce 2, a zdanitelných jednotek podle odstavce 1 písm. c) a d), se v celé obci násobí koeficientem 1,5. Obce mají možnost stanovit koeficient 1,5 pouze na vybrané předměty daně na celém území obce. Obec tak nemá možnost stanovit tento koeficient pouze pro část obce. Stanovení koeficientu 1,5 však může být provedeno pouze u určitého druhu staveb v členění

<sup>102</sup> Ministerstvo financí ČR. 2020. *Peníze místo stravenek a vyšší příjmy obcím. Vláda schválila daňový balíček.*

<sup>103</sup> Ministerstvo vnitra ČR. 2021. *Metodické materiály k OZV. Metodický materiál č. 22.*

<sup>104</sup> § 11 odst. 3 písm. b) zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů

§ 11 odst. 1 podle jednotlivých písmen, tj. např. v § 11 odst. 1 pouze pro písmeno d) ZDNLV. Dále v rámci tohoto písmena d) je možné provést ještě členění podle jednotlivých bodů, tj. např. podle § 11 odst. 1 písm. d), bod 3 (nebo bod 1 či 2), další členění jednotlivých bodů však již není možné.<sup>105</sup>

## 5.2 Modelové varianty průmyslových zón a výnosy DNLV

Pro účely zjištění dopadů v rámci výnosů z DNLV na rozpočty modelových obcí byly stanoveny dvě modelové varianty průmyslových zón, které jsou využívány ke skladování, výrobní činnosti, a také jako související kancelářské prostory (dále také jen „průmyslová zóna“).

Modelová varianta malé průmyslové zóny (V-MZ) je stanovena jako o areál o výměře 45 000 m<sup>2</sup> a modelová varianta velkého průmyslové zóny (V-VZ) je stanovena jako areál o výměře 450 000 m<sup>2</sup>. Původní využití pozemků bylo modelově stanoveno jako orná půda. Zdanitelné pozemky po změně na průmyslovou zónu jsou rozděleny na předmět daně G, popř. E (ostatní plocha, popř. zastavěná plocha a nádvoří) a předmět daně Y (zpevněná plocha pozemku určená k podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice, ostatní zemědělské výrobě a pro ostatní druhy podnikání). Zdanitelné stavby jsou určeny jako předmět daně N, popř. O (zdanitelná stavby určené k podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice, ostatní zemědělské výrobě, popř. pro ostatní druhy podnikání). Výměry zdanitelných pozemků a zastavěné plochy zdanitelnými stavbami podle jednotlivých předmětů daně v rámci V-MZ a V-VZ jsou uvedeny v tabulce 37. Uvedená modelová nastavení a výměry plochy obou variant průmyslových zón vycházejí z reálných variant průmyslových zón.

**Tabulka 37 - Modelové varianty průmyslových zón**

Zdanitelný pozemek / zdanitelná stavba	V-MZ	V-VZ
Orná půda (původní předmět daně, A)	45 000 m <sup>2</sup>	450 000 m <sup>2</sup>
Průmyslová zóna (nový způsob využití) - z toho:	45 000 m <sup>2</sup>	450 000 m <sup>2</sup>
• zdanitelné stavby (N, O)	15 000 m <sup>2</sup>	170 000 m <sup>2</sup>
• zdanitelné pozemky (G, popř. E)	15 000 m <sup>2</sup>	140 000 m <sup>2</sup>
• zdanitelné pozemky (Y)	15 000 m <sup>2</sup>	140 000 m <sup>2</sup>

*Zdroj: vlastní zpracování*

Celková původní výměra orné půdy, která byla v souladu s územním plánem obce změněna na využití pro vznik průmyslové zóny, je dle V-MZ 45 000 m<sup>2</sup> a dle V-VZ 450 000 m<sup>2</sup>. Průměrná základní cena

<sup>105</sup> Ministerstvo vnitra ČR. 2021. Metodické materiály k OZV.

zemědělské půdy vychází z obvyklých cen, které jsou stanoveny vyhláškou<sup>106</sup> Ministerstva zemědělství České republiky, a pro účely výpočtů původního výnosu z předmětu daně orná půda (A) je stanovena cena v modelové výši 6,50 Kč/m<sup>2</sup>.

Všechny zdanitelné stavby v rámci modelových variant jsou určeny jako předmět daně: stavba využívaná pro podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice nebo ostatní zemědělské výrobě (N), popř. jako stavba sloužící ostatním druhům podnikání (O). Modelové nastavení předmětu daně vychází z reálných způsobů využití (a zápisu v katastru nemovitostí) budov, které jsou v rámci těchto průmyslových zón využívány obvykle ke skladování nebo výrobní činnosti a také jako kancelářské prostory, které souvisí s logistikou nebo výrobní činností. Sazba daně u těchto zdanitelných staveb je určena ZDNOV<sup>107</sup> ve výši 10 Kč/m<sup>2</sup>. Sazba daně se násobí koeficientem 1,5<sup>108</sup> v případě, že ho obec stanoví obecně závaznou vyhláškou. Pokud obec stanoví obecně závaznou vyhláškou místní koeficient<sup>109</sup>, násobí se jím vypočtená daň.

Všechny zdanitelné pozemky jsou v rámci modelových variant určeny jako předmět daně ostatní plocha, popř. zastavěná plocha a dále jako plocha určená k podnikání. Rozdělení na jednotlivé předměty daně bylo stanoveno na základě kvalifikovaného odhadu, který vychází z praxe o reálném způsobu využití a metodik pro výpočet daně z nemovitých věcí. V obou modelových variantách (V-MZ a V-VZ) bylo 50 % zdanitelných pozemků určeno jako ostatní plocha (G), popř. zastavěná plocha a nádvoří (E) a 50 % zdanitelných pozemků jako plocha určená k podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice nebo ostatní zemědělské výrobě, nebo pro ostatní druhy podnikání (Y). Pro účely výpočtů jsou předměty daně G a E vzájemně zaměnitelné, na oba druhy předmětu daně se vztahuje sazba 0,20 Kč/m<sup>2</sup>. Předměty daně Y má stanovenu sazbu daně ve výši 5 Kč/m<sup>2</sup>. Pokud obec stanoví obecně závaznou vyhláškou místní koeficient<sup>110</sup>, násobí se jím vypočtená daň u všech těchto předmětů daně (G, E, Y).

Výpočty výnosů DNV u původního způsobu využití vycházejí z výměry pozemků, průměrné základní ceny zemědělské půdy (modelově stanovené pro tyto výpočty) a sazby daně u předmětu daně A. Pokud by obec stanovila místní koeficient, pro tento druh pozemku (A) se nepoužije, koeficient 1,5 je možné stanovit pouze u staveb a jednotek. Proto by byl výnos z pozemku typu orná půda vždy stejný i v případě stanovení koeficientů a je určen ve stejné výši ve všech modelových situacích (tabulka 38).

---

<sup>106</sup> Vyhláška č. 298/2014 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků

<sup>107</sup> § 11 odst. 1 písm. d) zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů

<sup>108</sup> § 11 odst. 3 písm. b) zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů

<sup>109</sup> § 12 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů

<sup>110</sup> § 12 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů

#### V-MZ (45 000 m<sup>2</sup>)

- *sazba: 0,75 %*
- *průměrná základní cena zemědělské půdy: 6,50 Kč/m<sup>2</sup>*
- *základ daně: 45 000 m<sup>2</sup> x 6,50 Kč/m<sup>2</sup> = 292 500 Kč*
- *vypočtená daň: 292 500 Kč x 0,75 % = 2 193,75 = 2 194 Kč*
- *výsledná daň: 2 194 Kč*

#### V-VZ (450 000 m<sup>2</sup>)

- *sazba: 0,75 %*
- *průměrná základní cena zemědělské půdy: 6,50 Kč/m<sup>2</sup>*
- *základ daně: 450 000 m<sup>2</sup> x 6,50 Kč/m<sup>2</sup> = 2 925 000 Kč*
- *vypočtená daň: 2 925 000 Kč x 0,75 % = 2 1937,50 = 21 938 Kč*
- *výsledná daň: 21 938 Kč*

Výpočty výnosů DNV v případě změny využití na průmyslovou zónu se dělí na výnosy daně z pozemků a výnosy daně ze staveb a jednotek. Plochy zastavěné zdanitelnými stavbami a výměry zdanitelných pozemků jsou uvedeny v tabulce 37. Výpočet výnosů pro variantu malé i velké průmyslové zóny dále vychází ze sazeb daně a stanovených koeficientů. Výnos je určen pro jednotlivé předměty daně ve čtyřech modelových situacích (tabulka 38):

- 1) výnos daně v případě, že obec nestanoví koeficient 1,5 ani místní koeficient,
- 2) výnos daně v případě, že obec stanoví pouze koeficient 1,5,
- 3) výnos daně v případě, že obec stanoví pouze místní koeficient, a to v maximální výši 5,
- 4) výnos daně v případě, že obec stanoví oba koeficienty současně, přičemž místní koeficient je stanoven v maximální výši 5.

Výnos daně z pozemků – G, popř. E – bez koeficientů; pokud by obec stanovila koeficient 1,5, na pozemky se nevztahuje, výše výnosu bude stejná:

#### V-MZ (45 000 m<sup>2</sup>) - zdanitelné pozemky 15 000 m<sup>2</sup>

- *sazba: 0,20 Kč/m<sup>2</sup>*
- *základ daně: 15 000 m<sup>2</sup>*
- *vypočtená daň: 15 000 m<sup>2</sup> x 0,20 Kč/m<sup>2</sup> = 3 000 Kč*
- *výsledná daň: 3 000 Kč*

#### V-VZ (450 000 m<sup>2</sup>) - zdanitelné pozemky 140 000 m<sup>2</sup>

- *sazba: 0,20 Kč/m<sup>2</sup>*
- *základ daně: 140 000 m<sup>2</sup>*
- *vypočtená daň: 140 000 m<sup>2</sup> x 0,20 Kč/m<sup>2</sup> = 28 000 Kč*
- *výsledná daň: 28 000 Kč*



Výnos daně z pozemků – G, popř. E – stanoven pouze místní koeficient; pokud by obec současně stanovila koeficient 1,5, na pozemky se nevztahuje, výše výnosu bude stejná:

V-MZ (45 000 m<sup>2</sup>) - zdanitelné pozemky 15 000 m<sup>2</sup>

- sazba: 0,20 Kč/m<sup>2</sup>
- základ daně: 15 000 m<sup>2</sup>
- vypočtená daň: 15 000 m<sup>2</sup> x 0,20 Kč/m<sup>2</sup> = 3 000 Kč
- výsledná daň: 3 000 Kč x MK 5 = 15 000 Kč

V-VZ (450 000 m<sup>2</sup>) - zdanitelné pozemky 140 000 m<sup>2</sup>

- sazba: 0,20 Kč/m<sup>2</sup>
- základ daně: 140 000 m<sup>2</sup>
- vypočtená daň: 140 000 m<sup>2</sup> x 0,20 Kč/m<sup>2</sup> = 28 000 Kč
- výsledná daň: 28 000 Kč x MK 5 = 140 000 Kč

Výnos daně z pozemků – Y – bez koeficientů; pokud by obec stanovila koeficient 1,5, na pozemky se nevztahuje, výše výnosu bude stejná:

V-MZ (45 000 m<sup>2</sup>) - zdanitelné pozemky 15 000 m<sup>2</sup>

- sazba: 5 Kč/m<sup>2</sup>
- základ daně: 15 000 m<sup>2</sup>
- vypočtená daň: 15 000 m<sup>2</sup> x 5 Kč/m<sup>2</sup> = 75 000 Kč
- výsledná daň: 75 000 Kč

V-VZ (450 000 m<sup>2</sup>) - zdanitelné pozemky 140 000 m<sup>2</sup>

- sazba: 5 Kč/m<sup>2</sup>
- základ daně: 140 000 m<sup>2</sup>
- vypočtená daň: 140 000 m<sup>2</sup> x 5 Kč/m<sup>2</sup> = 700 000 Kč
- výsledná daň: 700 000 Kč

Výnos daně z pozemků – Y – stanoven pouze místní koeficient; pokud by obec současně stanovila koeficient 1,5, na pozemky se nevztahuje, výše výnosu bude stejná:

V-MZ (45 000 m<sup>2</sup>) - zdanitelné pozemky 15 000 m<sup>2</sup>

- sazba: 5 Kč/m<sup>2</sup>
- základ daně: 15 000 m<sup>2</sup>
- vypočtená daň: 15 000 m<sup>2</sup> x 5 Kč/m<sup>2</sup> = 75 000 Kč
- výsledná daň: 75 000 Kč x MK 5 = 375 000 Kč

V-VZ (450 000 m<sup>2</sup>) - zdanitelné pozemky 140 000 m<sup>2</sup>

- *sazba: 5 Kč/m<sup>2</sup>*
- *základ daně: 140 000 m<sup>2</sup>*
- *vypočtená daň: 140 000 m<sup>2</sup> x 5 Kč/m<sup>2</sup> = 700 000 Kč*
- *výsledná daň: 700 000 Kč x MK 5 = 3 500 000 Kč*

Výnos daně ze staveb a jednotek – N, O – bez koeficientů:

V-MZ (45 000 m<sup>2</sup>) - zdanitelné stavby 15 000 m<sup>2</sup>

- *sazba: 10 Kč/m<sup>2</sup>*
- *základ daně: 15 000 m<sup>2</sup>*
- *vypočtená daň: 15 000 m<sup>2</sup> x 10 Kč/m<sup>2</sup> = 150 000 Kč*
- *výsledná daň: 150 000 Kč*

V-VZ (450 000 m<sup>2</sup>) - zdanitelné stavby 170 000 m<sup>2</sup>

- *sazba: 10 Kč/m<sup>2</sup>*
- *základ daně: 170 000 m<sup>2</sup>*
- *vypočtená daň: 170 000 m<sup>2</sup> x 10 Kč/m<sup>2</sup> = 1 700 000 Kč*
- *výsledná daň: 1 700 000 Kč*

Výnos daně ze staveb a jednotek – N, O – pokud obec stanoví pouze koeficient 1,5:

V-MZ (45 000 m<sup>2</sup>) - zdanitelné stavby 15 000 m<sup>2</sup>

- *sazba: 10 Kč/m<sup>2</sup>*
- *úprava sazby: 10 Kč/m<sup>2</sup> x 1,5 = 15 Kč/m<sup>2</sup>*
- *základ daně: 15 000 m<sup>2</sup>*
- *vypočtená daň: 15 000 m<sup>2</sup> x 15 Kč/m<sup>2</sup> = 225 000 Kč*
- *výsledná daň: 225 000 Kč*

V-VZ (450 000 m<sup>2</sup>) - zdanitelné stavby 170 000 m<sup>2</sup>

- *sazba: 10 Kč/m<sup>2</sup>*
- *úprava sazby: 10 Kč/m<sup>2</sup> x 1,5 = 15 Kč/m<sup>2</sup>*
- *základ daně: 170 000 m<sup>2</sup>*
- *vypočtená daň: 170 000 m<sup>2</sup> x 15 Kč/m<sup>2</sup> = 2 550 000 Kč*
- *výsledná daň: 2 550 000 Kč*

Výnos daně ze staveb a jednotek – N, O – pokud obec stanoví pouze místní koeficient, a to v maximální výši 5:

V-MZ (45 000 m<sup>2</sup>) - zdanitelné stavby 15 000 m<sup>2</sup>

- sazba: 10 Kč/m<sup>2</sup>
- základ daně: 15 000 m<sup>2</sup>
- vypočtená daň: 15 000 m<sup>2</sup> x 10 Kč/m<sup>2</sup> = 150 000 Kč
- výsledná daň: 150 000 Kč x MK 5 = 750 000 Kč

V-VZ (450 000 m<sup>2</sup>) - zdanitelné stavby 170 000 m<sup>2</sup>

- sazba: 10 Kč/m<sup>2</sup>
- základ daně: 170 000 m<sup>2</sup>
- vypočtená daň: 170 000 m<sup>2</sup> x 10 Kč/m<sup>2</sup> = 1 700 000 Kč
- výsledná daň: 1 700 000 Kč x MK 5 = 8 500 000 Kč

Výnos daně ze staveb a jednotek – N, O – pokud obec stanoví koeficient 1,5 a současně místní koeficient v maximální výši 5:

V-MZ (45 000 m<sup>2</sup>) - zdanitelné stavby 15 000 m<sup>2</sup>

- sazba: 10 Kč/m<sup>2</sup>
- úprava sazby: 10 Kč/m<sup>2</sup> x 1,5 = 15 Kč/m<sup>2</sup>
- základ daně: 15 000 m<sup>2</sup>
- vypočtená daň: 15 000 m<sup>2</sup> x 15 Kč/m<sup>2</sup> = 225 000 Kč
- výsledná daň: 225 000 Kč x MK 5 = 1 125 000 Kč

V-VZ (450 000 m<sup>2</sup>) - zdanitelné stavby 170 000 m<sup>2</sup>

- sazba: 10 Kč/m<sup>2</sup>
- úprava sazby: 10 Kč/m<sup>2</sup> x 1,5 = 15 Kč/m<sup>2</sup>
- základ daně: 170 000 m<sup>2</sup>
- vypočtená daň: 170 000 m<sup>2</sup> x 15 Kč/m<sup>2</sup> = 2 550 000 Kč
- výsledná daň: 2 550 000 Kč x MK 5 = 12 750 000 Kč

Přehled výsledků modelových výnosů DNV u jednotlivých kategorií zdanitelných staveb a pozemků je uveden v tabulce 38. Pro porovnání byly zvoleny dvě modelové výměry průmyslových zón. Vzhledem k tomu, že u orné půdy nelze využít koeficienty, jsou tomto případě výnosy DNV pro jednotlivé varianty změn koeficientů konstantní; výnos ve variantě V-MZ (45 000 m<sup>2</sup>) činí 2 194 Kč a ve variantě V-VZ (450 000 m<sup>2</sup>) je 21 938 Kč (tabulka 38). Pokud by byly využity oba koeficienty současně, činil by výnos v případě změny využití u V-MZ 1 515 000 Kč, což představuje zvýšení příjmů do obecního rozpočtu o 1 512 806 Kč v porovnání s původním předmětem daně (orná půda). Ve variantě velké průmyslové

zóny (V-VZ) činí výnos DNV v případě maximálního využití obou koeficientů současně 16 390 000 Kč, jednalo by se o zvýšení výnosu DNV o 16 368 062 Kč (tabulka 38).

**Tabulka 38 - Modelové výnosy DNV z průmyslové zóny (V-MZ, V-VZ) v porovnání s původními výnosy DNV z orné půdy**

Předmět daně	Výnos bez stanovených koeficientů DNV	Výnos – stanoven pouze koeficient 1,5	Výnos – stanoven pouze místní koeficient v max. výši 5	Výnos – stanoveny oba koeficienty současně
<b>V-MZ (45 000 m<sup>2</sup>)</b>				
<b>Orná půda (původní předmět daně, A)</b>	<b>2 194 Kč</b>	<b>2 194 Kč</b>	<b>2 194 Kč</b>	<b>2 194 Kč</b>
Zdanitelné stavby prům. zóny – N, O	150 000 Kč	225 000 Kč	750 000 Kč	1 125 000 Kč
Zdanitelné pozemky prům. zóny – G, popř. E	3 000 Kč	3 000 Kč	15 000 Kč	15 000 Kč
Zdanitelné pozemky prům. zóny – Y	75 000 Kč	75 000 Kč	375 000 Kč	375 000 Kč
<b>Celkem zdanitelné stavby a pozemky prům. zóny – N, O, G, E, Y</b>	<b>228 000 Kč</b>	<b>303 000 Kč</b>	<b>1 140 000 Kč</b>	<b>1 515 000 Kč</b>
<b>V-VZ (450 000 m<sup>2</sup>)</b>				
<b>Orná půda (původní předmět daně, A)</b>	<b>21 938 Kč</b>	<b>21 938 Kč</b>	<b>21 938 Kč</b>	<b>21 938 Kč</b>
Zdanitelné stavby prům. zóny – N, O	1 700 000 Kč	2 550 000 Kč	8 500 000 Kč	12 750 000 Kč
Zdanitelné pozemky prům. zóny – G, popř. E	28 000 Kč	28 000 Kč	140 000 Kč	140 000 Kč
Zdanitelné pozemky prům. zóny – Y	700 000 Kč	700 000 Kč	3 500 000 Kč	3 500 000 Kč
<b>Celkem zdanitelné stavby a pozemky prům. zóny – N, O, G, E, Y</b>	<b>2 428 000 Kč</b>	<b>3 278 000 Kč</b>	<b>12 140 000 Kč</b>	<b>16 390 000 Kč</b>

*Zdroj: vlastní zpracování*

### 5.3 Dopady na rozpočty modelových obcí

Dopady zvýšení příjmů z daně z nemovitých věcí na rozpočty obcí jsou stanoveny pro tři modelové obce. Hodnocení bylo provedeno pro obce tří velikostních kategorií, které odpovídají členění podle počtu obyvatel pro stanovení koeficientu podle počtu obyvatel dle ZDNV: 1. kategorie (do 1 000 obyvatel), 3. kategorie (6 001 až 10 000 obyvatel) a 5. kategorie (25 001 až 50 000 obyvatel). Modelové varianty obcí vycházejí z reálných příkladů obcí, na jejichž katastrálním území se nacházejí obdobné průmyslové zóny, které byly stanoveny jako varianty V-MZ a V-VZ. Výše příjmů obcí ve formě celkových příjmů, daňových příjmů a příjmů z daně z nemovitých věcí vycházejí rovněž z reálných příjmů (tabulka 39, 41 a 43).

Modelové výpočty zvýšení příjmů z DNV, daňových i celkových příjmů rozpočtu, dále podíly příjmů z DNV na daňových a celkových příjmech rozpočtu a přepočet příjmů z DNV na jednoho obyvatele dané obce jsou uvedeny v případě využití koeficientu 1,5 a současně místního koeficientu v maximální výši 5 (tabulka 40, 42 a 44).

### 5.3.1 Modelová varianta obce – O1

První modelová varianta obce (O1) je určena jako obec, která má 32 100 obyvatel, výměra katastrálního území obce činí 96,36 km<sup>2</sup>. Celkové příjmy, daňové příjmy a příjmy z daně z nemovitých věcí zahrnují výnosy DNV z původního využití vybraných pozemků v dané obci (tabulka 39).

**Tabulka 39 - Modelové příjmy rozpočtu obce O1**

Celkové příjmy	Daňové příjmy	Příjmy z DNV	Podíl DNV na celkových příjmech	Podíl DNV na daňových příjmech	Příjmy z DNV v přepočtu na 1 obyvatele
897 292 000 Kč	560 966 000 Kč	20 893 000 Kč	2,33 %	3,72 %	651 Kč

*Zdroj: vlastní zpracování*

V případě změny využití dané výměry orné půdy na průmyslovou zónu by došlo k navýšení příjmů z DNV, a tím i daňových příjmů a celkových příjmů rozpočtu obce. Podíl příjmů z DNV na daňových příjmech by se zvýšil ve variantě O1-MZ (obec O1, varianta průmyslové zóny V-MZ) na 3,99 % u varianty O1-VZ (obec O1, varianta průmyslové zóny V-VZ) na 6,45 %. Obdobně lze pozorovat i zvýšení podílu příjmů z DNV na celkových příjmech rozpočtu obce O1 (tabulka 40). Příjmy z DNV v přepočtu na jednoho obyvatele by se zvýšily ve variantě O1-MZ přibližně o 7 %, ve variantě O1-VZ o 78 %.

**Tabulka 40 - Modelové příjmy rozpočtu obce O1 v případě změny využití pozemků a stanovení max. koeficientů**

Celkové příjmy	Daňové příjmy	Příjmy z DNV	Podíl DNV na celkových příjmech	Podíl DNV na daňových příjmech	Příjmy z DNV v přepočtu na 1 obyvatele
O1, původní předmět daně – orná půda					
897 292 000 Kč	560 966 000 Kč	20 893 000 Kč	2,33 %	3,72 %	651 Kč
O1-MZ					
898 804 806 Kč	562 478 806 Kč	22 405 806 Kč	2,49 %	3,99 %	698 Kč
O1-VZ					
913 660 062 Kč	577 334 062 Kč	37 261 062 Kč	4,08 %	6,45 %	1 161 Kč

*Zdroj: vlastní zpracování*

### 5.3.2 Modelová varianta obce – O2

Druhá modelová varianta obce (O2) je určena jako obec, která má 6 515 obyvatel, výměra katastrálního území obce činí 35,41 km<sup>2</sup>. Celkové příjmy, daňové příjmy a příjmy z daně z nemovitých věcí zahrnují výnosy DNV z původního využití vybraných pozemků v dané obci (tabulka 41).

**Tabulka 41 - Modelové příjmy rozpočtu obce O2**

Celkové příjmy	Daňové příjmy	Příjmy z DNV	Podíl DNV na celkových příjmech	Podíl DNV na daňových příjmech	Příjmy z DNV v přepočtu na 1 obyvatele
241 580 000 Kč	127 033 000 Kč	4 556 000 Kč	1,89 %	3,59 %	699 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Pokud by byla provedena změna využití dané výměry orné půdy na průmyslovou zónu, došlo by k navýšení příjmů z DNV, a tím i daňových příjmů a celkových příjmů rozpočtu obce. Podíl příjmů z DNV na daňových příjmech by se zvýšil ve variantě O2-MZ (obec O2, varianta průmyslové zóny V-MZ) na 4,72 % u varianty O2-VZ (obec O2, varianta průmyslové zóny V-VZ) na 14,59 %. Obdobně by se zvýšily také podíly příjmů z DNV na celkových příjmech rozpočtu obce O2 (tabulka 42). Příjmy z DNV v přepočtu na jednoho obyvatele by se zvýšily ve variantě O2-MZ přibližně o 33 %, ve variantě O2-VZ by se původní příjem v přepočtu na obyvatele zvýšil přibližně 4,5krát.

**Tabulka 42 - Modelové příjmy rozpočtu obce O2 v případě změny využití pozemků a stanovení max. koeficientů**

Celkové příjmy	Daňové příjmy	Příjmy z DNV	Podíl DNV na celkových příjmech	Podíl DNV na daňových příjmech	Příjmy z DNV v přepočtu na 1 obyvatele
O2, původní předmět daně – orná půda					
241 580 000 Kč	127 033 000 Kč	4 556 000 Kč	1,89 %	3,59 %	699 Kč
O2-MZ					
243 092 806 Kč	128 545 806 Kč	6 068 806 Kč	2,50 %	4,72 %	932 Kč
O2-VZ					
257 948 062 Kč	143 401 062 Kč	20 924 062 Kč	8,11 %	14,59 %	3 212 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

### 5.3.3 Modelová varianta obce – O3

Třetí modelová varianta obce (O3) je určena jako obec, která má 962 obyvatel, výměra katastrálního území obce činí 23,88 km<sup>2</sup>. Celkové příjmy, daňové příjmy a příjmy z daně z nemovitých věcí zahrnují výnosy DNV z původního využití vybraných pozemků v dané obci (tabulka 43).

**Tabulka 43 - Modelové příjmy rozpočtu obce O3**

Celkové příjmy	Daňové příjmy	Příjmy z DNV	Podíl DNV na celkových příjmech	Podíl DNV na daňových příjmech	Příjmy z DNV v přepočtu na 1 obyvatele
27 121 000 Kč	16 205 000 Kč	1 612 000 Kč	5,94 %	9,95 %	1 676 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

V případě změny využití dané výměry orné půdy na průmyslovou zónu by došlo k navýšení příjmů z DNV, a tím i daňových příjmů a celkových příjmů rozpočtu obce. Podíl příjmů z DNV na daňových příjmech by se zvýšil ve variantě O3-MZ (obec O3, varianta průmyslové zóny V-MZ) na 17,64 % u varianty O3-VZ (obec O3, varianta průmyslové zóny V-VZ) na 55,20 %. Obdobně lze pozorovat i zvýšení podílu příjmů z DNV na celkových příjmech rozpočtu obce O3 (tabulka 44). Příjmy z DNV v přepočtu na jednoho obyvatele by se zvýšily ve variantě O3-MZ téměř na dvojnásobek, ve variantě O3-VZ by se zvýšily více než jedenáctkrát.

**Tabulka 44 - Modelové příjmy rozpočtu obce O3 v případě změny využití pozemků a stanovení max. koeficientů**

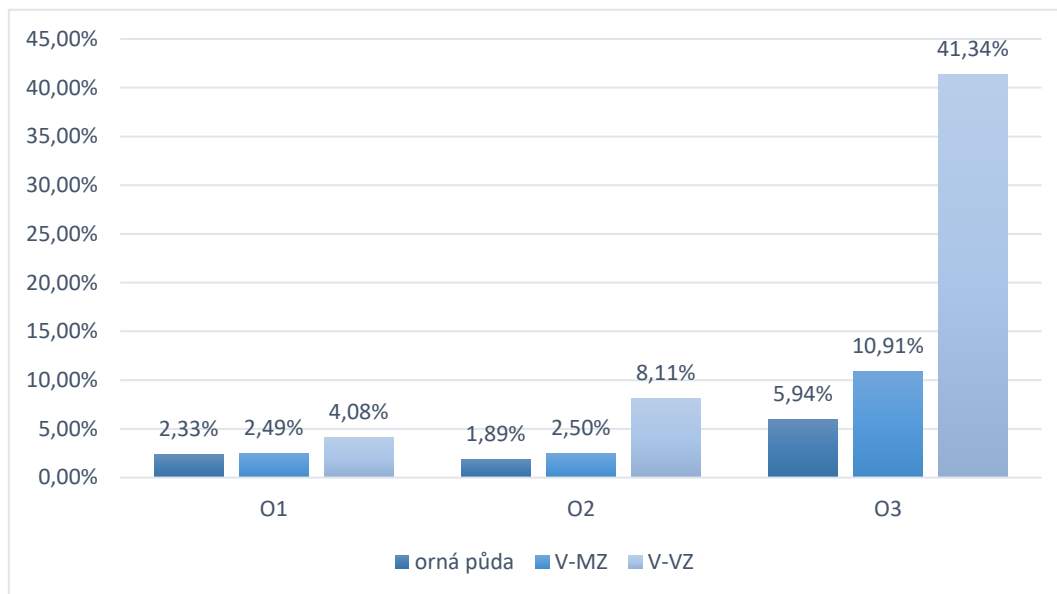
Celkové příjmy	Daňové příjmy	Příjmy z DNV	Podíl DNV na celkových příjmech	Podíl DNV na daňových příjmech	Příjmy z DNV v přepočtu na 1 obyvatele
O3, původní předmět daně – orná půda					
27 121 000 Kč	16 205 000 Kč	1 612 000 Kč	5,94 %	9,95 %	1 676 Kč
O3-MZ					
28 633 806 Kč	17 717 806 Kč	3 124 806 Kč	10,91 %	17,64 %	3 248 Kč
O3-VZ					
43 489 062 Kč	32 573 062 Kč	17 980 062 Kč	41,34 %	55,20 %	18 690 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

#### 5.3.4 Porovnání modelových variant

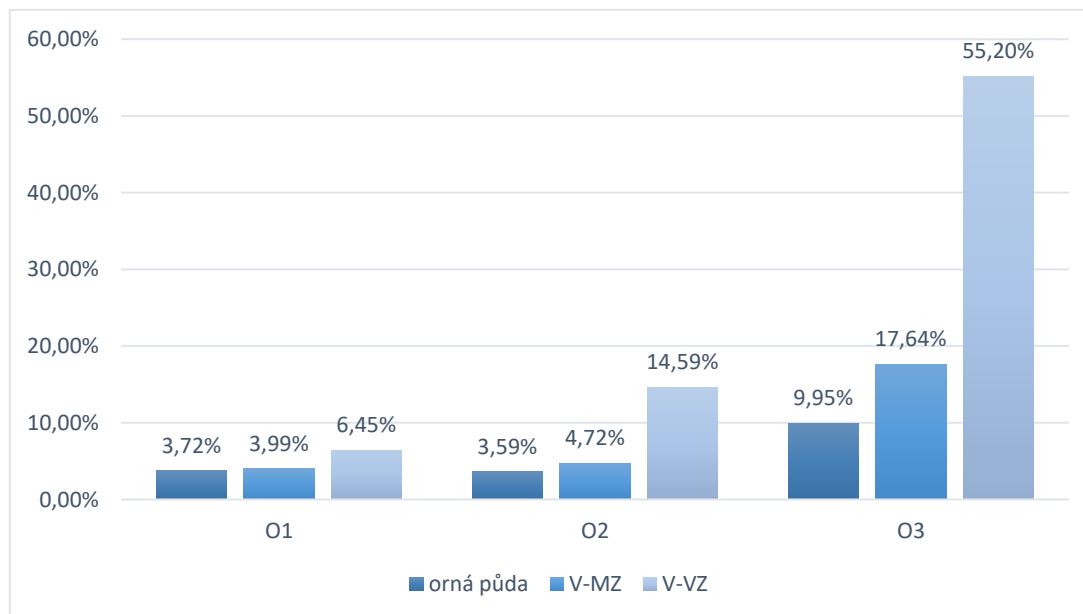
Přehled výsledných příjmů z DNV pro modelové varianty obcí je proveden také v grafické podobě (graf 18, 19 a 20). Jedná se o přehledné komparace původního podílu příjmů z DNV na celkových příjmech (graf 18) a na daňových příjmech (graf 19) s podíly v případě změny využití části pozemků na malou (V-MZ) nebo velkou průmyslovou zónu (V-VZ) a komparaci původního příjmů z DNV v přepočtu na jednoho obyvatele s příjmy z DNV (graf 20) v případě změny využití části pozemků na malou (V-MZ) nebo velkou průmyslovou zónu (V-VZ), vše za předpokladu maximálního využití koeficientů DNV (koeficient 1,5 a místní koeficient v maximální výši 5).

**Graf 18 - Podíl příjmů z DNV na celkových příjmech rozpočtu v případě stanovení koeficientu 1,5 a MK 5 pro průmyslovou zónu**



Zdroj: vlastní zpracování

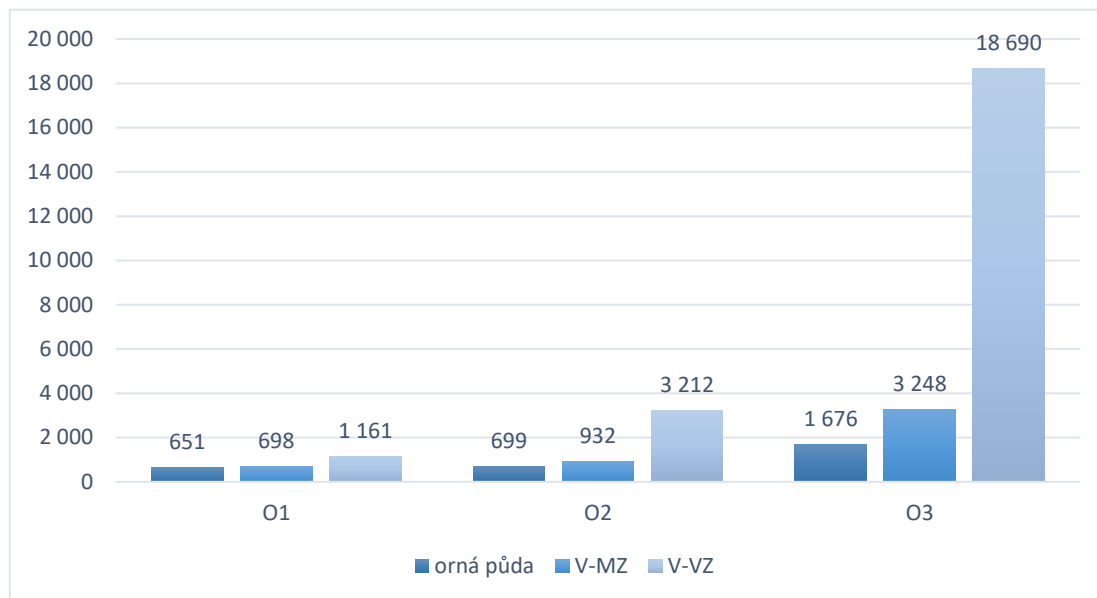
**Graf 19 - Podíl příjmů z DNV na daňových příjmech rozpočtu v případě stanovení koeficientu 1,5 a MK 5 pro průmyslovou zónu**



Zdroj: vlastní zpracování



**Graf 20 - Příjem z DNV v přepočtu na jednoho obyvatele obce v případě stanovení koeficientu 1,5 a MK 5 pro průmyslovou zónu**



Zdroj: vlastní zpracování

## 5.4 Zjištění a doporučení

V rámci některých novelizací zákona o dani z nemovitých věcí z roku 1992 byla v průběhu let postupně posilována částečná daňová pravomoc obcí ve formě možné úpravy nebo stanovení koeficientů. Velkou změnou z pohledu pravomoci obcí od roku 2009 byla možnost stanovit místní koeficient ve výši 2 nebo 3 nebo 4 nebo 5 pro celé území obce. Obce tuto možnost začaly využívat, ale od 1. 1. 2010 došlo ke zvýšení sazeb daně z nemovitých věcí, a proto část obcí místní koeficient opět zrušila.

### 5.4.1 Limity nastavení koeficientů DNV z hlediska obcí

Současná právní úprava DNV reálně umožňuje obcím snížit u určitých předmětů daně (stavební pozemky – F, budovy obytného domu – H, ostatní budova tvořící příslušenství k obytnému domu – I, zdanitelné jednotky určené pro bydlení (byt) – R a ostatní zdanitelné jednotky – Z) daňové zatížení obyvatelům obce (vlastníkům daných nemovitých věcí) tím, že sníží koeficient podle počtu obyvatel o jednu až tři kategorie. Tím se sníží i upravená sazba daně (tj. zákonná sazba vynásobená příslušným koeficientem podle počtu obyvatel) a v důsledku toho i vypočtená daň za tyto předměty daně. Koeficient podle počtu obyvatel je možné u stejných předmětů daně zvýšit, ale pouze o jednu kategorii. Koeficient podle počtu obyvatel může být v rámci obce upraven pro jednotlivé části obce v odlišně – jako základní koeficient (výše uvedená v ZDNV) nebo jako snížený či zvýšený. Jednotlivé části obce musí být jednoznačně vymezeny (kapitola 6.2)

V rámci koeficientu podle počtu obyvatel má tedy obec pravomoc korigovat výši koeficientů, a to vždy v intervalu, který je dán zákonem<sup>111</sup>. Obec nemá možnost tento koeficient nestanovit, pouze v obcích do 25 000 obyvatel lze tento koeficient snížit na 1,0; v daném případě se sazba daně nezvýší (tabulka 45). Jako limitující lze také označit možnost zvýšit koeficient podle počtu obyvatel pouze o jednu kategorii – v porovnání s možností snížení až o tři kategorie.

**Tabulka 45 - Možnosti korekce koeficientů podle počtu obyvatel**

Počet obyvatel (podle posledního sčítání lidu)	Koeficient podle počtu obyvatel				
	základní	snížený			zvýšený
do 1 000 obyvatel	1,0	-	-	-	1,4
nad 1 000 obyvatel – do 6 000 obyvatel	1,4	-	-	1,0	1,6
nad 6 000 obyvatel – do 10 000 obyvatel	1,6	-	1,0	1,4	2,0
nad 10 000 obyvatel – do 25 000 obyvatel	2,0	1,0	1,4	1,6	2,5
nad 25 000 obyvatel – do 50 000 obyvatel	2,5	1,4	1,6	2,0	3,5
nad 50 000 obyvatel + ve statutárních městech + ve Františkových Lázních, Luhačovicích, Poděbradech a v Mariánských Lázních	3,5	1,6	2,0	2,5	4,5
v Praze	4,5	2,0	2,5	3,5	5,0

*Zdroj: Radvan, M. 2019. Problematic Issues in the Property Taxation in the Czech Republic; vlastní zpracování*

Koeficient 1,5 může obec stanovit u jednotlivých předmětů daně ze staveb (J, K, L, M, N, O) a jednotek (S, T, U, V). Obec nemá možnost stanovit tento koeficient pouze pro jednotlivé části obce. Ustanovení ZDVN však umožňují, aby byl koeficient stanoven pouze u určitého druhu staveb v členění § 11 odst. 1 podle jednotlivých písmen, např. v § 11 odst. 1 pouze pro písmeno d) ZDNV (zdanitelné stavby a jednotky používané k podnikání). Dále v rámci tohoto písmena d) je možné provést ještě členění podle jednotlivých bodů, např. podle § 11 odst. 1 písmeno d), bod 2 (zdanitelné stavby a jednotky používané k podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice nebo ostatní zemědělské výrobě) nebo bod 1 či 3, další členění jednotlivých bodů však již není možné. Možnost stanovit koeficient 1,5 pro konkrétní předmět daně ze staveb a jednotek může být z hlediska obce výhodou, současně se ale může jevit jako limitující skutečnost, že koeficient musí být stanoven pro dané předměty daně na celém území obce. Pravomoc obce je v tomto případě vymezena odlišným způsobem než u koeficientu podle počtu obyvatel a místního koeficientu.

<sup>111</sup> § 5 odst. 4 a § 11 odst. 3 písm. a) zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů

Změna v ZDNL týkající se místního koeficientu<sup>112</sup> přináší obcím možnosti nastavit optimálně i tento koeficient. Místní koeficient se liší od koeficientu podle počtu obyvatel a koeficientu 1,5 především tím, že se jím násobí vypočtená daň, nikoliv sazba daně. Dále se vztahuje kromě všech staveb a jednotek také na pozemky (s výjimkou pozemků A a B). Na rozdíl od koeficientu podle počtu obyvatel není v žádné základní výši stanoven ZDNL, pravomoc stanovit ho nebo nestanovit má obec. Zde je možné spatřit podobnost s koeficientem 1,5. Naopak podobnost s koeficientem podle počtu obyvatel lze spatřovat ve skutečnosti, že místní koeficient lze stanovit pro celé území nebo pro jednotlivé části obce.

Stanovení místního koeficientu pro jednotlivé části obce umožní zvýšit daň z nemovitých věcí pouze v částech obce, kde se nacházejí stavby a jednotky, které mohou mít na život v obci mj. negativní dopady. Jedná se především o diskutované průmyslové zóny, které zahrnují multifunkční výrobní a logistické parky. Pozitivní je, že obce mohou stanovit místní koeficient právě jen na část obce, kde se nacházejí průmyslové zóny; obci budou do rozpočtu plynout zvýšené výnosy DNL z těchto zón. I v tomto případě platí, že místní koeficient nesmí být stanoven diskriminačně a případné jednotlivé části obce musí být jednoznačně vymezeny (kapitola 6.5).

Souhrnně lze konstatovat, že současné nastavení koeficientů v ZDNL je složité, každý z uvedených koeficientů je stanoven odlišným způsobem, působí jen na určité předměty daně, nebo na část území obce ale na všechny zákonem dané předměty daně, dva z koeficientů násobí sazbu daně (popř. již jinak upravenou sazbu), místní koeficient násobí vypočtenou daň (s výjimkami). To vše zvyšuje nepřehlednost daně z nemovitých věcí a v důsledku také malé využívání koeficientů obcemi. Nelze předpokládat, že každé zastupitelstvo obce je odborníkem na daň z nemovitých věcí a umí pracovat s koeficienty tak, aby výnosy daně z nemovitých věcí přinášely obci optimální příjmy a současně nedošlo k neúměrnému zatížení obyvatel obce i ostatních subjektů.

#### 5.4.2 Předmět daně z pozemků v průmyslových zónách

V případě určení předmětu daně u pozemků v rámci průmyslových zón bylo zjištěno, že obvyklý zápis zdanitelného pozemku v katastru nemovitostí je: ostatní plocha. Pro stanovení předmětu daně, tj. pro účely daně z nemovitých věcí a podání přiznání k dani z nemovitých věcí, je rozhodující způsob využití dané plochy pozemku, a v případě zpevnění plochy pozemku je rozhodující, zda je možné zpevnění odstranit, či rozebrat bez použití speciálních technologií (např. zatravňovací panely, zámková dlažba). O zpevněnou plochu se rovněž nejedná v případě zpevnění rozprostřením materiálu (např. šterk) na povrchu pozemku. Pak se jedná o předmět daně ostatní plocha (G), popř. zastavěná

---

<sup>112</sup> § 12 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů

plocha a nádvoří (E). Sazba je u těchto typů pozemků určena ve výši 0,20 Kč/m<sup>2</sup>. Zpevněnou plochou pozemku se podle ustanovení § 6 odst. 5 ZDNO 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>113</sup> V případě, že je zpevněná plocha užívána k podnikání nebo v souvislosti s podnikáním v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice, ostatní zemědělské výrobě, a dále pro ostatní druhy podnikání, je pozemek přiznáván jako předmět daně Y. U tohoto předmětu daně je sazba stanovena ve výši 5 Kč/m<sup>2</sup>, tzn., že je výrazně vyšší než u předmětů daně E a G. Při stanovení místního koeficientu ve výši 5 činí výnos daně z nemovitých věcí z 1 m<sup>2</sup> o 24 Kč více u předmětu daně Y než u předmětů daně E a G. Podrobně vypadá modelový postup výpočtu daně z 1 m<sup>2</sup> následovně<sup>114</sup>:

- u předmětů daně E a G
  - *sazba: 0,20 Kč/m<sup>2</sup>*
  - *základ daně: 1 m<sup>2</sup>*
  - *vypočtená daň: 1 m<sup>2</sup> x 0,20 Kč/m<sup>2</sup> = 0,20 Kč*
  - *výsledná daň: 0,20 Kč x MK 5 = 1 Kč*
  
- u předmětu daně Y
  - *sazba: 5 Kč/m<sup>2</sup>*
  - *základ daně: 1 m<sup>2</sup>*
  - *vypočtená daň: 1 m<sup>2</sup> x 5 Kč/m<sup>2</sup> = 5 Kč*
  - *výsledná daň: 5 Kč x MK 5 = 25 Kč*

U zpevněných ploch pozemků tedy rozhoduje o předmětu daně, a tím i o sazbě daně, reálné využití a také o jaké „zpevnění“ plochy pozemku se jedná. V rámci průmyslových zón jsou jako předmět daně G, popř. E určeny zejména travnaté plochy, zatravnovací panely apod. Naopak např. asfaltové komunikace nebo betonové plochy jsou určeny jako předmět daně Y. Ze způsobu využití vychází sazba daně a s ní souvisí i výnos daně z nemovitých věcí za danou průmyslovou zónu, který je příjmem rozpočtu příslušné obce.

---

<sup>113</sup> Stavba zpevňující povrch pozemku je v uvedeném ustanovení zákona o dani z nemovitých věcí chápána jako stavba definovaná v ustanovení § 2 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

<sup>114</sup> Pokud by byl stanoven také koeficient 1,5, tak nebude použit ve výpočtu, nevztahuje se na pozemky.

## 6 Změny a doporučení u koeficientů u daně z nemovitých věcí

Změna v oblasti stanovení místního koeficientu u daně z nemovitých věcí přináší další možnosti využití jeho potenciálu.

### 6.1 Změny v možnostech stanovení místního koeficientu a jeho potenciál

Možnost stanovit místní koeficient podle ustanovení ZDNOV, které bylo platné do 31. 12. 2020, využívalo necelých 10 % obcí, v roce 2019 činil podíl těchto obcí pouze 9, 52 % z celkového počtu obcí v ČR. Pokud byl v dané obci místní koeficient stanoven, jednalo se nejčastěji o místní koeficient ve výši 2. Konkrétně v roce 2019 stanovilo místní koeficient ve výši 2 celkem 495 obcí, tj. 83 % z celkového počtu obcí, které místní koeficient stanovily. Důvodem velmi omezeného využívání místního koeficientu byla skutečnost, že obce mohly stanovit tento koeficient ve výši 2 nebo 3 nebo 4 nebo 5, a to vždy na všechny nemovité věci na celém území obce. Obecně lze konstatovat, že potenciál koeficientů daně z nemovitých věcí byl v roce 2019 využíván pouze z 8 % a jen necelá 2 % obcí měla stanoveny, resp. upraveny, všechny tři koeficienty (podle počtu obyvatel, koef. 1,5 a místní koef.). Nejedná se o nijak neznámou nebo novou situaci. V roce 2010 mělo stanovený, popř. upravený alespoň jeden typ koeficientu 1 828 obcí, v roce 2014 to bylo 1 936 a v roce 2019 byl počet těchto obcí 1 988. Změna počtu obcí se zavedeným místním koeficientem byla v porovnání s rokem 2010 výraznější. V roce 2010 mělo stanovený místní koeficient (ať už samostatně nebo v kombinaci s dalšími koeficienty) 286 obcí, v roce 2014 to bylo 508 obcí a v roce 2019 mělo stanovený tento koeficient 586 obcí.

*„Proč obce využívají koeficienty daně z nemovitých věcí v tak malé míře? Jeden z důvodů může být čistě politický. Zvýšení daní není populární. Stát v podstatě přenesl tuto úlohu na obce, které ji ovšem využívají minimálně. Obce v České republice tvoří ze 76,5 % obce do 1 000 obyvatel, dalších 19,9 % představují obce do 6 000 obyvatel. Je zřejmé že v České republice tvoří výraznou většinu malé obce. Koeficienty ovšem mnohem více používají větší obce. Tato skutečnost se týká všech druhů koeficientů. Též je třeba si uvědomit, že existují rozdíly na komunální politické scéně malých a velkých obcí. V malých obcích se lidé často velmi dobře znají a zastupitelstvo může fungovat na principu určitých „rodinných“ vztahů, tj. absence vztahu koalice vs. opozice. Možná i tato skutečnost může sehrát roli v neochotě zvyšovat daně sobě i svým přátelům.“<sup>115</sup>*

---

<sup>115</sup> Weber, K. 2021. *Zhodnocení využívání koeficientů u daně z nemovitých věcí v České republice a jejich vliv na příjmy obcí.*

Do daňového balíčku na rok 2021 bylo zahrnuto i posílení rozhodovací pravomoci místních samospráv v oblasti daně z nemovitých věcí a nově jim umožňuje stanovovat místní koeficient pro jednotlivé části obce. Na základě zákona č. 609/2020 Sb.<sup>116</sup> došlo mimo jiné k novelizaci § 12 ZD NV, který upravuje místní koeficient. Změna ZD NV<sup>117</sup> přináší s účinností od 1. 1. 2021 možnost stanovit místní koeficient jiným způsobem: „*Obec může obecně závaznou vyhláškou pro všechny nemovité věci na území celé obce nebo pro všechny nemovité věci na území jednotlivé části obce stanovit jeden místní koeficient ve výši v rozmezí 1,1 až 5, přičemž koeficient musí být stanoven s přesností na jedno desetinné místo. Tímto koeficientem se vynásobí daň poplatníka za jednotlivé druhy pozemků, zdanitelných staveb nebo zdanitelných jednotek, popřípadě jejich souhrny, s výjimkou pozemků uvedených v § 5 odst. 1<sup>118</sup>.*“

Místní koeficient je tak možné stanovit v různé výši (v rozmezí 1,1 až 5, a to s přesností na jedno desetinné místo) pro jednotlivé části obce. Nejmenší jednotkou „jednotlivé části obce“ může být parcela vymezená parcelním číslem. Výhodou toho nového způsobu stanovení místních koeficientů je, že mohou být stanoveny např. pouze v určitých částech obce, kde se vyskytují provozy, které produkují negativní externality. Zvýšení daně z nemovitých věcí v důsledku stanovení místního koeficientu tak nebude dopadat na obyvatele obce, ale pouze na tyto provozy. „*K vymezení jednotlivé části obce nebo jednotlivých částí obce by měla obec přistupovat odpovědně a zvážit všechny podmínky v dané obci, zejména specifika jednotlivých částí. S ohledem na to, že místní koeficient stanovuje obecně závaznou vyhláškou, tedy právním předpisem, musí obec současně dodržet všechny požadavky vyplývající ze zákona, ústavního pořádku a evropského práva, zejména tak nemůže stanovit místní koeficient diskriminačním způsobem...*“<sup>119</sup>

## 6.2 Doporučení Finanční správy ČR pro obce při vydávání obecně závazné vyhlášky

Z důvodu zvýšení výnosu daně z nemovitých věcí mohou obce modifikovat obecně závaznou vyhláškou výši této daně. Jak již bylo uvedeno v předchozích kapitolách, mohou stanovovat nebo měnit jednotlivé koeficienty. Pro lepší srozumitelnost a transparentnost vydala Finanční správa ČR konkrétní doporučení. Obecně závaznou vyhlášku (dále také OZV) vydává obec na základě zmocnění ZD NV, a to v souladu s § 10 písm. d) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení).<sup>120</sup>

---

<sup>116</sup> zákon č. 609/2020 Sb., kterým se mění některé zákony v oblasti daní a některé další zákony

<sup>117</sup> Změna v § 12 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů

<sup>118</sup> Jedná se o pozemky označené kódem A (orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad) a B (trvalé travní porosty).

<sup>119</sup> Poslanecká sněmovna Parlamentu ČR. 2020. *Sněmovní tisk 910/0.*

<sup>120</sup> Finanční správa ČR. 2021. *Doporučení pro obce při vydávání obecně závazných vyhlášek, kterými se stanoví koeficienty pro výpočet daně z nemovitých věcí.*

Místní koeficient je nově možné stanovit pro jednotlivé části obce. „Pod pojmem "jednotlivá část obce" tak lze dle důvodové zprávy k zákonu č. 609/2020 Sb., rozumět jak katastrální území, tak jinou část obce jednoznačným a nezaměnitelným způsobem vymezenou, např. uvedením názvu části obce, názvem ulice, parcelními čísly pozemků nebo stavbami s číslem popisným či evidenčním, vždy s uvedením názvu katastrálního území, ve kterém se tyto nemovité věci nacházejí. Přesná identifikace jednotlivé části obce má nesporně svůj význam, a to jak pro poplatníka daně z nemovitých věcí, tak pro správce daně, a rovněž pro obec, neboť ve výsledku má dopad na správné stanovení daně z nemovitých věcí.“<sup>121</sup> Pro jednotlivé části obce je také možné stanovit odlišné místní koeficienty.

Obec může stanovit i další koeficienty, které se od 1. 1. 2021 neměnily. Jedná se o koeficient podle počtu obyvatel a koeficient 1,5. Z hlediska vyššího daňového zatížení průmyslových zón je pro obec důležitý i koeficient 1,5. „Obec může dále podle § 11 odst. 3 písm. b) zákona o dani z nemovitých věcí obecně závaznou vyhláškou stanovit, že se základní sazba daně ze staveb a jednotek u zdanitelných staveb a zdanitelných jednotek užívaných k podnikání násobí koeficientem 1,5.“<sup>122</sup>

Koeficient 1,5 se tedy stanovuje pro výše uvedené druhy zdanitelných staveb nebo zdanitelných jednotek ale vždy pro území celé obce, tento koeficient tak zvýší sazbu daně i pro ostatní podnikatelské subjekty na území obce. Při stanovení koeficientu 1,5 se jeví jako problematické vymezení jednotlivých zdanitelných staveb a jednotek ve formě nepřesného slovního vymezení. „Dosavadní zkušenosti Ministerstva financí České republiky, jako ústředního orgánu státní správy ve věci daní, prokázaly, že je legislativně přesnější, pokud jsou změna nebo stanovení koeficientu pro zdanitelné stavby nebo jiné zdanitelné jednotky v obecně závazné vyhlášce vymezeny pouze odkazem na jednotlivé písmeno (nebo písmena), případně bod (nebo body) v ustanovení § 11 odst. 1 zákona o dani z nemovitých věcí.“<sup>123</sup>

Pokud se zástupci obce rozhodnou koeficienty stanovit nebo měnit pro jednotlivé části obce, musí být tyto části jednoznačně vymezeny. „Nejvhodnějším řešením je vymezit část obce, kde se uplatní příslušný koeficient, dle katastrálních území.“<sup>124</sup> Výčet katastrálních území s příslušným koeficientem uvede obec do OZV. Pokud chce obec stanovit koeficienty v částech obce, které neodpovídají katastrálnímu území, je to možné, ale pak musí podle doporučené metodiky toto území jednoznačně vymezit.

---

<sup>121</sup> Finanční správa ČR. 2021. *Doporučení pro obce při vydávání obecně závazných vyhlášek, kterými se stanoví koeficienty pro výpočet daně z nemovitých věcí.*

<sup>122</sup> Finanční správa ČR. 2021. *Doporučení pro obce při vydávání obecně závazných vyhlášek, kterými se stanoví koeficienty pro výpočet daně z nemovitých věcí.*

<sup>123</sup> Ministerstvo vnitra ČR. 2021. *Metodické materiály k OZV.*

<sup>124</sup> <sup>124</sup> Finanční správa ČR. 2021. *Doporučení pro obce při vydávání obecně závazných vyhlášek, kterými se stanoví koeficienty pro výpočet daně z nemovitých věcí.*

Pro toto vymezení jsou doporučovány dvě varianty:

- výčet jednotlivých parcelních čísel, nebo
- formou zakreslení v mapě, která by měla být přílohou OZV.<sup>125</sup>

Finanční správa doporučuje z důvodu jednoznačnosti vymezení části obce vymezení části obce výčtem jednotlivých parcelních čísel. „V těchto případech by obecně závazná vyhláška měla obsahovat přílohu, ve které budou tyto jednotlivé části obce vymezeny výčtem parcelních čísel dotčených pozemků daného katastrálního území s uvedením příslušného koeficientu.“ Aby nedocházelo k nejasnostem při zpracování OZV finančními úřady doporučeno vydávat OZV včetně příloh, které specifikují části obce s jednotlivými koeficienty. Doporučeny jsou formáty .txt nebo .csv, uvedena je i doporučená struktura souboru a jeho název. Podrobnosti jsou uvedeny na webových stránkách Finanční správy ČR.<sup>126</sup>

Vymezení části obce formou zakreslení v mapě je druhým doporučeným způsobem vymezení jednotlivých částí obce. „V případě, že obci nevyhovuje vymezení části obce výčtem jednotlivých parcelních čísel formou přílohy vyhlášky, doporučujeme vymezení části obce zakreslením v mapě, které musí být přílohou obecně závazné vyhlášky.“<sup>127</sup> V tomto případě je nutné respektovat hranice parcel, aby nedošlo k situaci, že zakreslená hranice v mapě bude procházet uvnitř pozemku. Při vymezení jednotlivých částí obce zakreslením do mapy je doporučeno, aby: „obec při zasílání obecně závazné vyhlášky správci daně k této vyhlášce připojila soubor, ve kterém budou tyto jednotlivé části obce vymezeny konkrétním způsobem, ideálně výčtem všech parcelních čísel pozemků s příslušným koeficientem tak, aby mohl správce daně následně jednoznačně identifikovat nemovité věci nacházející se v jednotlivých částech obce a přiřadit k nim koeficient stanovený obecně závaznou vyhláškou“<sup>128</sup>. Doporučení dále uvádí, že výčet parcelních čísel by měl být proveden v souboru a formátu jako u vymezení části obce výčtem parcelních čísel (formát .txt, .csv, doporučená struktura a název souboru).

V obou případech vymezení jednotlivých částí obce je tedy doporučeno provedení výčtu parcel, ať už přímo do OZV, nebo jako příloha při zasílání OZV správci daně (v případě vymezení jednotlivých částí obce zakreslením do mapy, která je přílohou OZV, Finanční správa doporučuje zaslat společně s OZV výčet všech parcelních čísel s příslušným koeficientem, aby bylo možné jednoznačně identifikovat

---

<sup>125</sup> Finanční správa ČR. 2021. *Doporučení pro obce při vydávání obecně závazných vyhlášek, kterými se stanoví koeficienty pro výpočet daně z nemovitých věcí.*

<sup>126</sup> Dostupné z: <https://www.financnisprava.cz/cs/dane/dane/dan-z-nemovitych-veci/informace-stanoviska-a-sdeleni/2021/Doporučení-pro-obce-vydávání-vyhlásek-s-koeficienty-pro-vypocet-DNV-11507>

<sup>127</sup> Finanční správa ČR. 2021. *Doporučení pro obce při vydávání obecně závazných vyhlášek, kterými se stanoví koeficienty pro výpočet daně z nemovitých věcí.*

<sup>128</sup> Finanční správa ČR. 2021. *Doporučení pro obce při vydávání obecně závazných vyhlášek, kterými se stanoví koeficienty pro výpočet daně z nemovitých věcí.*



nemovitě věci, které se v dané části obce nacházejí). Finanční správa naopak nedoporučuje vymezovat části obce podle jednotlivých čísel popisných nebo ulic z důvodu vzniku možných nejasností v přiřazení koeficientů konkrétním pozemkům, stavbám a jednotkám. Např. v případě přiřazení koeficientů k jednotlivým číslům popisným mohou vznikat nejasnosti o přiřazení koeficientů pro tzv. vedlejší stavby. Dále je nutné při stanovení koeficientů věnovat zvýšenou pozornost „*v případech, kdy se stavba nachází na dvou a více parcelních číslech v dané obci, aby nedošlo ke stanovení různých koeficientů pro jednotlivé pozemky pod danou stavbou*“<sup>129</sup>.

Velmi důležité je věnovat pozornost změnám v katastru nemovitostí. Pokud obec vydá OZV, kterou stanovuje koeficienty pro části obce výčtem jednotlivých parcelních čísel, je vhodné, resp. nutné obecně závaznou vyhláškou každoročně novelizovat z důvodu změn v katastru nemovitostí. Obdobně je nutné postupovat v případě vymezení částí obce zakreslením v mapě, kdy obec zasílá správci daně soubor s výčtem parcelních čísel s přiřazenými koeficienty. Finanční správa doporučuje, aby „*i v následujících letech po dobu platnosti vyhlášky obec pravidelně zasílala optimálně do 30. 11. zdaňovacího období aktualizované soubory, ve kterých budou tyto jednotlivé části obce vymezeny výčtem všech parcelních čísel pozemků dle aktuálního stavu v katastru nemovitostí*“<sup>130</sup>.

Termíny pro zaslání OZV a ostatní s tím spojené povinnosti vůči správci daně, ukládá obcím zákon o dani z nemovitých věcí. „*Obecně závazná vyhláška vydaná obcí podle § 4 odst. 1 písm. v) a x), § 6, § 9 odst. 1 písm. w), § 11 a § 12 zákona o dani z nemovitých věcí musí nabýt platnosti nejpozději do 1. října předchozího zdaňovacího období a účinnosti nejpozději do 1. ledna následujícího zdaňovacího období; má-li vyhláška zpětnou účinnost, je neplatná. Obec je povinna zaslat obecně závaznou vyhláškou v jednom vyhotovení správci daně do pěti dnů ode dne nabytí její platnosti.*“<sup>131</sup> Nabytí platnosti OZV je upraveno zákonem o obcích.<sup>132</sup>

Přehled jednotlivých koeficientů a jejich využití pro obce je uveden v kapitolách 2.3.3. a 3.4. Pokud zástupci obce potřebují propočítat velikost daňového dopadu, v případě zavedení nebo změny koeficientů, mají možnost obrátit se na příslušné finanční úřady s požadavkem na poskytnutí podkladů pro zjištění výše daně po zavedení či změně koeficientu.

---

<sup>129</sup> Finanční správa ČR. 2021. *Doporučení pro obce při vydávání obecně závazných vyhlášek, kterými se stanoví koeficienty pro výpočet daně z nemovitých věcí.*

<sup>130</sup> Finanční správa ČR. 2021. *Doporučení pro obce při vydávání obecně závazných vyhlášek, kterými se stanoví koeficienty pro výpočet daně z nemovitých věcí.*

<sup>131</sup> Finanční správa ČR. 2021. *Doporučení pro obce při vydávání obecně závazných vyhlášek, kterými se stanoví koeficienty pro výpočet daně z nemovitých věcí.*

<sup>132</sup> Zákon č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení)

## 6.3 Stanovení koeficientů daně z nemovitých věcí obecně závaznou vyhláškou

Obecně závaznou vyhlášku týkající se stanovení koeficientů daně z nemovitých věcí vydává obec na základě zmocnění v ZDNL. V kapitole 6.3.1 je uveden možný vzor pro vytvoření OZV. Obce mohou využít také vzory obecně závazných vyhlášek, které zveřejňuje Ministerstvo vnitra České republiky<sup>133</sup>. V další části je uveden možný vzor návrhu na usnesení zastupitelstva obce – schválení OZV.

### 6.3.1 Možný vzor OZV

#### Obec/Městys/Město XY

#### Obecně závazná vyhláška č. x/20XX

#### o stanovení koeficientu/ů pro výpočet daně z nemovitých věcí

Zastupitelstvo obce/městyse/města XY se na svém zasedání ze dne DD.MM.RRRR usnesením č. xx usneslo vydat na základě § 6 odst. 4 písm. b)<sup>134</sup>, § 11 odst. 3 písm. a)<sup>135</sup> a b)<sup>136</sup> a § 12<sup>137</sup> zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o dani z nemovitých věcí“) a v souladu s ustanovením § 84 odst. 2 písm. h) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, tuto obecně závaznou vyhlášku:

#### Čl. 1

U stavebních pozemků se stanovuje koeficient, kterým se násobí základní sazba daně stanovená dle § 6 odst. 2 písm. b) zákona o dani z nemovitých věcí, ve výši XY pro celou obec X // pro části obce \*\*\*.

#### Čl. 2

U zdanitelných staveb uvedených v § 11 odst. 1 písm. a)<sup>138</sup> a ostatních zdanitelných jednotek uvedených v § 11 odst. 1 písm. f)<sup>139</sup> zákona o dani z nemovitých věcí se stanovuje koeficient, kterým se násobí základní sazba daně, případně sazba daně zvýšená podle § 11 odst. 2 zákona o dani z nemovitých věcí, ve výši XY pro celou obec X // pro části obce \*\*\*.

<sup>133</sup> Ministerstvo vnitra České republiky. 2021. Metodické materiály k OZV.

<sup>134</sup> Stanovení koeficientu podle počtu obyvatel v obci u stavebních pozemků (F)

<sup>135</sup> Stanovení koeficientu podle počtu obyvatel v obci u staveb a jednotek (H, I, R a Z)

<sup>136</sup> § 11 odst. 3 písm. b) ZDNL, stanovení koeficientu 1,5

<sup>137</sup> Stanovení místního koeficientu

<sup>138</sup> Stanovení koeficientu podle počtu obyvatel v obci u staveb (H a I)

<sup>139</sup> Stanovení koeficientu podle počtu obyvatel v obci u jednotek (R a Z)

### Čl. 3

U zdanitelných staveb a zdanitelných jednotek uvedených v § 11 odst. 1 písm. b) až d)<sup>140</sup> zákona o dani z nemovitých věcí se stanovuje koeficient, kterým se násobí základní sazba daně, případně sazba daně zvýšená podle § 11 odst. 2 zákona o dani z nemovitých věcí, ve výši 1,5.

### Čl. 4

Na území obce X // pro části obce X \*\*\* se stanovuje místní koeficient ve výši ... *(1,1 – 5, koeficient musí být vymezen s přesností na jedno desetinné místo)*, kterým se násobí daň poplatníka za jednotlivé druhy pozemků, zdanitelných staveb nebo zdanitelných jednotek, popřípadě jejich souhrny, s výjimkou pozemků uvedených v § 5 odst. 1 zákona o dani z nemovitých věcí.

### Čl. 5

Touto obecně závaznou vyhláškou se ruší (mění) Obecně závazná vyhláška obce X č. XY ze dne....

### Čl. 6

Tato obecně závazná vyhláška nabývá účinnosti dnem 01. 01. 20XX

.....  
Jméno Příjmení  
místostarosta/ka

.....  
Jméno Příjmení  
starosta/ka

Vyvěšeno na úřední desce dne:

Sejmuto z úřední desky dne:

Zasláno správci daně dne:

---

Pozn. \*\*\*taxativní vymezení katastrálních území či jiné vymezení části obce jednoznačným a nezaměnitelným způsobem (dle rozsahu vymezení lze uvést přímo v textu OZV nebo její příloze - např. taxativní vymezení parcelních čísel nebo zakreslením v mapě).

Pozn. Článek 1, 2 a 4 může mít více odstavců, ve kterých se vymezí jednotlivé části obce. Uvedeným částem bude následně přiřazen rozdílný koeficient v souladu s ust. § 6 odst. 4 písm. b), § 11 odst. 3 písm. a) a § 12 zákona o dani z nemovitých věcí.

---

<sup>140</sup> Lze také stanovit např. pouze pro b) (chaty + příslušenství) nebo vymezit § 11 odst. 1 písm. c) garáže vystavěné odděleně od budov obytných domů (tj. pouze L)

### 6.3.2 Návrh na usnesení (schválení OZV) - možný vzor

Obec/Městys/Město XY – logo apod.

---

Jednání: xx. zasedání Zastupitelstva obce/městyse/města XY, konané dne DD. MM. RRRR

Číslo materiálu: xxxxxxxxxxxx

Předkládá: XY

Zpracoval: XY, datum:

Schválil: XY, datum

#### Předmět jednání

**Obecně závazná vyhláška obce/městyse/města XY č. X/20XX o stanovení koeficientu/ů pro výpočet daně z nemovitých věcí**

#### Návrh usnesení

**Zastupitelstvo obce/městyse/města XY schvaluje Obecně závaznou vyhlášku obce/městyse/města XY č. X/20XX o stanovení koeficientu/ů pro výpočet daně z nemovitých věcí**

#### Důvodová zpráva

*Např.:*

*Dne 1. ledna 2021 nabyl účinnosti zákon č. 609/2020 Sb., kterým se mění některé zákony v oblasti daní a některé další zákony (dále jen „zákon č. 609/2020 Sb.“). Na základě zákona č. 609/2020 Sb. došlo mimo jiné k novelizaci § 12 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZDNV“), který upravuje místní koeficient. Obec je oprávněna obecně závaznou vyhláškou modifikovat výši daně z nemovitých věcí, a to stanovením či úpravou příslušných koeficientů. Obecně závaznou vyhlášku vydává obec na základě zmocnění zákona o dani z nemovitých věcí, a to v souladu s § 10 písm. d) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „obecní zřízení“).*

*Obec může nově stanovit místní koeficient podle § 12 zákona ZDNV nejen na celou obec, ale i na jednotlivé části obce. Pod pojmem "jednotlivá část obce" lze rozumět jak katastrální území, tak jinou část obce jednoznačným a nezaměnitelným způsobem vymezenou, např. uvedením názvu části obce,*

*názvem ulice, parcelními čísly pozemků nebo stavbami s číslem popisným či evidenčním, vždy s uvedením názvu katastrálního území, ve kterém se tyto nemovité věci nacházejí.*

*Na území obce/městyse/města XY // pro část obce/městyse/města XY (taxativní vymezení katastrálních území) nebo pro část obce/městyse/města XY (taxativně vymezeno parc. čísla – OZV obsahuje přílohu) se stanovuje místní koeficient ve výši (1,1 – 5), kterým se násobí daň poplatníka za jednotlivé druhy pozemků, zdanitelných staveb nebo zdanitelných jednotek, popřípadě jejich souhrny, s výjimkou pozemků uvedených v § 5 odst. 1 zákona o dani z nemovitých věcí.<sup>141</sup>*

Tato obecně závazná vyhláška nabývá účinnosti dnem 01. 01. 20XX

Tímto se ruší/mění/nahrazuje Obecně závazná vyhláška obce/města XY č. X/XXXX ze dne....

#### **Projednáno v komisi / výboru**

ano – ne

#### **Přílohy materiálu**

Obecně závazná vyhláška obce/města XY č. X/20XX o stanovení koeficientu/ů pro výpočet daně z nemovitých věcí

---

<sup>141</sup> Obdobně lze stanovit koeficient 1,5 - nebude se vztahovat na konkrétní území, ale na konkrétní předměty daně; lze specifikovat podle § 11 ZDNOV: u jednotlivých druhů zdanitelných staveb podle odstavce 1 písm. b) až d) a zdanitelných jednotek podle odstavce 1 písm. c) a d). Podobně lze také stanovit zvýšení či snížení koeficientu, který je přiřazen k jednotlivým obcím podle počtu obyvatel; tento koeficient se pak vztahuje na jednotlivé části obce.

## 7 Závěr

Daň z nemovitých věcí představuje v České republice jeden z typů příjmů obecních rozpočtů, protože její výnos plyne do rozpočtu té obce, na jejímž katastrálním území se zdanitelné pozemky, stavby a jednotky nacházejí. V rámci daně z nemovitých věcí mohou obce využívat svou částečnou daňovou pravomoc ve formě možnosti korigovat nebo stanovit koeficienty, a tím zvyšovat (popř. i snižovat) své příjmy z této daně.

Obce v České republice však dosud využívají potenciál daně z nemovitých věcí pouze omezeně. Tato zjištění vyplývají z analýzy využívání koeficientů daně z nemovitých věcí v České republice za rok 2019. Výzkum ukázal, že žádný z možných koeficientů nemělo v roce 2019 stanoveno, popř. upraveno, 4 270 obcí, tj. 68,23 % z celkového počtu obcí v České republice. Z analýzy dále vyplynulo, že koeficient podle počtu obyvatel mělo v roce 2019 upraveno celkem 709 obcí, koeficient 1,5 mělo stanovený 1 479 obcí a místní koeficient stanovilo 596 obcí. Z toho celkem 558 obcí mělo upraveno nebo stanoveno současně dva koeficienty, tj. 8,9 % z celkového počtu obcí. Všechny tři koeficienty využívalo pouze 119 obcí, tj. 1,9 % z celkového počtu obcí v České republice.

Prostřednictvím komplexní analýzy bylo provedeno hodnocení potenciálu jednotlivých koeficientů daně z nemovitých věcí. Celkový potenciál v roce 2019 dosáhl hodnoty 35,609 mld. Kč, z toho 32,831 mld. (92,2 %) tvořil nevyužitý potenciál a 2,777 mld. (7,8 %) bylo využito. Nejméně využitý potenciál byl zjištěn u místního koeficientu. Celková výše potenciálu místního koeficientu byla v roce 2019 zjištěna ve výši 27,817 mld. Kč, z toho nevyužitý potenciál činil 25,888 mld. Kč, tj. 93,07 % a využitý potenciál 1,928 mld. Kč, tj. 6,93 %. Na základě uvedených analýz byl vypočten celkový potenciál daně z nemovitých věcí v ČR, který tvoří výnos daně dosažený maximalizací všech tří uvedených koeficientů ve všech obcích v České republice. Výsledný potenciál daně z nemovitých věcí byl stanoven ve výši 43,635 mld. Kč. Celkový výnos daně z nemovitých věcí v České republice v roce 2019 činil 10,8 mld. Kč, tj. 24,75 % z celkového potenciálu této daně.

Skutečnost, že obce používají svou částečnou daňovou pravomoc ve velmi omezené míře, potvrzují i provedené analýzy a zpracované případové studie, které byly zaměřeny na využívání možnosti stanovit nebo korigovat koeficienty v konkrétních obcích. První z analýz zjišťovala využívání koeficientů daně z nemovitých věcí v období 2009–2018 ve 12 krajských městech České republiky. Většina krajských měst v daném období využila možnost korekce koeficientu podle počtu obyvatel, který byl v některých částech měst zvýšen a v jiných snížen. Ve všech krajských městech byl stanoven koeficient 1,5. Místní koeficient byl alespoň v jednom roce zkoumaného období stanoven pouze v sedmi krajských městech, z toho pouze ve dvou případech byl na určitou dobu stanoven místní koeficient

ve výši 3, v ostatních případech se vždy jednalo o místní koeficient ve výši 2. Místní koeficient byl často stanoven v kombinaci se snížením koeficientu podle počtu obyvatel alespoň v některých částech území krajských měst. Ve zkoumaném období byl nevyužitý potenciál zejména u místního koeficientu. Analýza zaměřená na tři obce s rozšířenou působností, z nichž každá přistupuje ke koeficientům jinak, názorně prezentuje rozdíly v příjmech z daně z nemovitých věcí a jejich podílech na celkových a daňových příjmech obce, rozdíl je zřejmý rovněž v přepočtu příjmu z daně z nemovitých věcí na jednoho obyvatele. Mezi hodnocené modelové obce byla zařazena tři města – obce s rozšířenou působností, z nichž v jedné není provedena žádná korekce ani stanovení koeficientů, v druhé je stanoveno zvýšení koeficientu podle počtu obyvatel a stanoven koeficient 1,5 a ve třetí obci byl stanoven místní koeficient, ale současně snížen koeficient podle počtu obyvatel pro část území. Provedené analýzy příjmů z daně z nemovitých věcí jasně prokazují vyšší příjmy z této daně v obcích, které stanovily nebo zvýšily některý z koeficientů. Nejvyšší podíly příjmů z DNV na daňových a celkových příjmech a nejvyšší příjem z DNV v přepočtu na jednoho obyvatele byl zjištěn v obci, kde byl stanoven místní koeficient. Případová studie města Kralupy nad Vltavou je zaměřena na stanovení koeficientů daně z nemovitých věcí a objasňuje situaci při stanovení místního koeficientu, která byla platná v období 2009–2020, kdy bylo možné stanovit tento koeficient pouze pro celé území obce. Jednalo se o situace, kdy obce zvažovaly stanovení koeficientů a hledaly určité kompromisy a případně „ospravedlnění“ a kompenzace za zvýšení daně z nemovitých věcí svým občanům.

V souvislosti s novou úpravou § 12 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí je možné nově stanovit místní koeficient také pro jednotlivé části obce, a tím je poskytnuta obcím možnost zatížit zvýšením daně z nemovitých věcí pouze vybrané části území obce. Jedním z důvodů této nové úpravy je také skutečnost, že místní koeficient doposud zavedlo méně než 10 % obcí. Podle ministryně financí vychází změna zákona o dani z nemovitých věcí vstříc požadavkům starostů obcí a umožňuje jim omezit zvýšení místního koeficientu pouze na lokality průmyslových zón, resp. lokality, kde se nacházejí výrobní a jiné průmyslové objekty. Na základě těchto nových skutečností byla provedena analýza možných výnosů daně z nemovitých věcí v případě využití části území obce pro průmyslovou zónu. Byly stanoveny a hodnoceny dvě modelové varianty průmyslových zón, které byly hodnoceny v rámci modelových obcí stanovených ve třech velikostních kategoriích. Výpočty výnosů daně z nemovitých věcí byly provedeny pro obě velikosti průmyslové zóny při maximálním využití možných koeficientů, tj. koeficientu 1,5 stanoveného pro zdanitelné stavby a místního koeficientu ve výši 5 stanoveného pro část území obce, kde se nachází průmyslová zóna. Výsledky výpočtů ukázaly zásadní zvýšení výnosů v porovnání s původním využitím pozemků v dané části obce zejména v případě maximálního využití obou uvedených koeficientů současně. Modelové výpočty dále demonstrovaly zvýšení příjmů z daně z nemovitých věcí v přepočtu na jednoho obyvatele obce a také zvýšení podílu příjmů z daně

z nemovitých věcí na daňových i celkových příjmech dané obce. Nejvyšší přínos z hlediska příjmů a jejich podílů je patrný v případě obce ve velikostní kategorii do 1 000 obyvatel. Zvýšení příjmů a jejich podílů na celkových a daňových příjmech lze identifikovat ve všech velikostních kategoriích obcí, maximalizace výnosů daně z nemovitých věcí pro část území, kde se nachází průmyslová zóna, je efektivní pro všechny kategorie modelových obcí.

Možnost stanovit od 1. 1. 2021 místní koeficient pro jednotlivé části území obce posiluje částečnou daňovou pravomoc obcí v rámci daně z nemovitých věcí. K podobnému posílení pravomoci došlo od roku 2009, kdy obce dostaly možnost stanovit místní koeficient, což představovalo v pravomoci obcí revoluční změnu. Potenciál výnosů daně z nemovitých věcí je tvořen především možnostmi, které poskytuje místní koeficient. Další změny v sazbách u jednotlivých předmětů daně nebo vyhláškách o cenách půdy byly prováděny na centrální úrovni. Současná úprava místního koeficientu je tak další významnou změnou v rámci pravomoci obcí a přináší obcím v České republice další možnost zvýšení příjmů rozpočtů s přihlédnutím k aktuální situaci a potřebám obce. Jeden z limitů pro výraznější využívání koeficientů daně z nemovitých věcí lze spatřovat zejména v jejich složitosti, každý z uvedených koeficientů je stanoven odlišným způsobem, působí jen na určité předměty daně, nebo na části území apod. Komplikované je i stanovení základů daně, sazeb a postupy výpočtů, které mohou být limitující pro obce v případě predikce výnosu a stanovení potenciálu daně z nemovitých věcí.

Z pohledu blízké budoucnosti se jeví jako nezbytné zaměřit se právě na eliminaci komplikovaného nastavení parametrů daně z nemovitých věcí, které je jedním z limitujících faktorů při využívání potenciálu daně z nemovitých věcí obcemi.



## 8 Seznam zdrojů

BALÁŽOVÁ, Eva, PAPCUNOVÁ, Viera, TEJ, Juraj. 2016. *The Impact of the Fiscal Decentralization of the Tax Revenue of Real Estate Tax on the Local Self-Government of the Slovak Republic*. Paper presented at the 19th International Colloquium on Regional Sciences, Čejkovice, Czech Republic, June 15-17, pp. 891-898.

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. 2014. *Malý lexikon obcí České republiky – 2014* [online]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/maly-lexikon-obci-ceske-republiky-2014-n-gdc2kaznu1>.

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. 2019. *Malý lexikon obcí České republiky – 2019* [online]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/maly-lexikon-obci-ceske-republiky-2018-42hnx5qxcd>.

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. 2020. *Příjmy územních rozpočtů 2007–2019* [online]. Dostupné z: [https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&z=T&f=TABULKA&katalog=30830&pvo=FIN02&str=v26&u=v4\\_\\_VUZEMI\\_\\_100\\_\\_3026](https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&z=T&f=TABULKA&katalog=30830&pvo=FIN02&str=v26&u=v4__VUZEMI__100__3026).

FINANČNÍ SPRÁVA ČESKÉ REPUBLIKY. 2020. *Informace poskytnuté dle zákona č. 106/1999 Sb., (0049/2020)* [online]. Dostupné z: <https://www.financnisprava.cz/cs/financni-sprava/generalni-financni-reditelstvi/uredni-deska-gfr/poskytnute-info-dle-zakona-106-1999sb/2020>.

FINANČNÍ SPRÁVA ČESKÉ REPUBLIKY. 2021. *Doporučení pro obce při vydávání obecně závazných vyhlášek, kterými se stanoví koeficienty pro výpočet daně z nemovitých věcí* [online]. Dostupné z: <https://www.financnisprava.cz/cs/dane/dane/dan-z-nemovitych-veci/informace- stanoviska-a-sdeleni/2021/Doporučení-pro-obce-vydavani-vyhlasek-s-koeficienty-pro-vypocet-DNV-11507>.

FINANČNÍ SPRÁVA ČESKÉ REPUBLIKY. 2021. *Údaje z výběru daní* [online]. Dostupné z: <https://www.financnisprava.cz/cs/dane/analyzy-a-statistiky/udaje-z-vyberu-dani>.

JANOŠKOVÁ, Jana, SOBOTOVIČOVÁ, Šárka. 2017. *Místní koeficient jako nástroj pro zvýšení výnosů daně z nemovitých věcí. XX. mezinárodní kolokvium o regionálních vědách*. 848-854. DOI: 10.5817/CZ.MUNI.P210-8587-2017-111.

JANOŠKOVÁ, Jana, SOBOTOVIČOVÁ, Šárka. 2016. *Immovable property tax in the Czech Republic as an instrument of fiscal decentralization. Technological and Economic Development of Economy*, 22(6), 767-782. DOI: 10.3846/20294913.2016.1236355.

JANOŠKOVÁ, Jana, SOBOTOVIČOVÁ, Šárka. 2021. Approaches to Real Estate Taxation in the Czech Republic and the EU Countries. *International Advances in Economic Research*. 27(1), 61-73. DOI: 10.1007/s11294-020-09813-0.

KUBÁTOVÁ, Květa. 2015. Daňová teorie a politika. Praha: 6. aktualizované vydání. Praha: Wolters Kluwer. 275 s. ISBN 978-80-7478-841-3.

KUKALOVÁ, Gabriela, MORAVEC, Lukáš, ŠULCOVÁ-SEIDLOVÁ, Marta. 2020. *Systém a správa daní v ČR*. 4. aktualizované vydání. Praha: Česká zemědělská univerzita v Praze, Provozně ekonomická fakulta. 182 s. ISBN 978-80-213-3014-6.

KUKALOVÁ, Gabriela., PFEIFEROVÁ, Daniela. 2020. Místní finance v ČR. 2. aktualizované vydání. Praha: Česká zemědělská univerzita v Praze, Provozně ekonomická fakulta. 146 s. ISBN 978-80-213-3016-0.

KUKALOVÁ, Gabriela, PFEIFEROVÁ, Daniela, KUCHAROVÁ, Ivana, REGNEROVÁ, Olga, ŠTURMOVÁ, Dana. 2021. Coefficients of Real Estate Tax: Case study of the Czech Republic. *Vol. 11(1) Proceedings of the International Scientific Conference Hradec Economic Days 2021*. pp. 484–494. DOI: 10.36689/uhk/hed/2021-01-048.

MĚSTO KRALUPY NAD VLTAVOU. 2015. Poplatek za komunální odpad [interní dokument].

MĚSTO KRALUPY NAD VLTAVOU. 2015. Predikce zvýšení příjmů z daně z nemovitých věcí [interní dokument].

MĚSTO KRALUPY NAD VLTAVOU. 2021. Nařízení města Kralupy nad Vltavou č. 2/2013, kterým se zrušuje obecně závazná vyhláška města Kralupy nad Vltavou č. 10/94 o úpravách výpočtu daně z nemovitostí [online]. Dostupné z: <http://www.mestokralupy.cz/mestsky-urad/obecne-zavazne-vyhlaskey-a-narizeni/>

MĚSTO KRALUPY NAD VLTAVOU. 2021. Obecně závazná vyhláška města Kralupy nad Vltavou č. 1/2013 o stanovení koeficientů pro výpočet daně z nemovitostí [online]. Dostupné z: <http://www.mestokralupy.cz/mestsky-urad/obecne-zavazne-vyhlaskey-a-narizeni/>

MĚSTO KRALUPY NAD VLTAVOU. 2021. Obecně závazná vyhláška města Kralupy nad Vltavou č. 10/94 o úpravách výpočtu daně z nemovitostí [online]. Dostupné z: <http://www.mestokralupy.cz/mestsky-urad/obecne-zavazne-vyhlaskey-a-narizeni/>

MINISTERSTVO FINANCÍ ČESKÉ REPUBLIKY. 2020. *Informace o činnosti Finanční správy České republiky za rok 2019* [online]. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/dane/danove-a-celni->

statistiky/zpravy-o-cinnosti-financni-a-celni-sprav/2019/zprava-o-cinnosti-financni-spravy-cr-a-c-38924.

MINISTERSTVO FINANCÍ ČESKÉ REPUBLIKY. 2020. *Peníze místo stravenek a vyšší příjmy obcím. Vláda schválila daňový balíček.* [online]. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/aktualne/tiskove-zpravy/2020/penize-misto-stravenek-a-vyssi-prijmy-ob-38768>.

MINISTERSTVO FINANCÍ ČESKÉ REPUBLIKY. 2020. Státní závěrečný účet územních rozpočtů - 2019 [online]. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/uzemni-rozpocety/statni-zaverecny-ucet-uzemnich-rozpocetu/2019/statni-zaverecny-ucet-uzemnich-rozpocetu-39594>.

MINISTERSTVO FINANCÍ ČESKÉ REPUBLIKY. 2021. *Informace o činnosti Finanční správy České republiky za rok 2020* [online]. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/dane/danove-a-celni-statistiky/zpravy-o-cinnosti-financni-a-celni-sprav/2020/zprava-o-cinnosti-financni-spravy-cr-a-c-42271>.

MINISTERSTVO FINANCÍ ČESKÉ REPUBLIKY. 2021. MONITOR: Státní pokladna. Město Beroun (Beroun) [online]. Dostupné z: <https://monitor.statnipokladna.cz/ucetni-jednotka/00233129/prehled?rad=t&obdobi=2009>.

MINISTERSTVO FINANCÍ ČESKÉ REPUBLIKY. 2021. MONITOR: Státní pokladna. Město Mělník (Mělník) [online]. Dostupné z: <https://monitor.statnipokladna.cz/ucetni-jednotka/00237051/prehled?rad=t&obdobi=2009>.

MINISTERSTVO FINANCÍ ČESKÉ REPUBLIKY. 2021. MONITOR: Státní pokladna. Město Kralupy nad Vltavou (Mělník) [online]. Dostupné <https://monitor.statnipokladna.cz/ucetni-jednotka/00236977/prehled?rad=t&obdobi=1412>.

MINISTERSTVO FINANCÍ ČESKÉ REPUBLIKY. 2021. MONITOR: Státní pokladna. Město Nymburk (Nymburk) [online]. Dostupné z: <https://monitor.statnipokladna.cz/ucetni-jednotka/00239500/prehled?rad=t&obdobi=2009>.

MINISTERSTVO FINANCÍ ČESKÉ REPUBLIKY. 2021. *Zpráva o činnosti Finanční správy České republiky a Celní správa České republiky za rok 2020* [online]. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/dane/danove-a-celni-statistiky/zpravy-o-cinnosti-financni-a-celni-sprav/2020/zprava-o-cinnosti-financni-spravy-cr-a-c-42271>.

MINISTERSTVO VNITRA ČESKÉ REPUBLIKY. 2021. Metodické materiály k OZV. Metodický materiál č. 22. *Metodický materiál k vydání obecně závazné vyhlášky, kterou se stanoví koeficienty pro výpočet daně z nemovitých věcí, osvobození některých pozemků zemědělského půdního fondu od daně z nemovitých věcí, osvobození nemovitých věcí zasažených mimořádnou událostí od daně z nemovitých věcí a osvobození od daně z nemovitých věcí ve zvýhodněných průmyslových zónách* [online]. Dostupné z: <https://www.mvcr.cz/clanek/metodicky-material-c-22.aspx>.

OECD. 2020. *Tax on property (indicator)* [online]. Dostupné z: <https://data.oecd.org/tax/tax-on-property.htm>. doi: 10.1787/213673fa-en.

PFEIFEROVÁ, Daniela, ULRYCH, Miroslav, KUCHAROVÁ, Ivana, KOZLOVÁ, Helena. 2020. Usage of Coefficients for Real Estate Tax in Regional Cities of the Czech Republic. *Vol. 10 Proceedings of the International Scientific Conference Hradec Economic Days 2020*. pp. 598–605. DOI: 10.36689/uhk/hed/2020-01-068.

POSLANECKÁ SNĚMOVNA PARLAMENTU ČESKÉ REPUBLIKY. 2020. Sněmovní tisk 910/0. VI. n. z., kterým se mění některé zákony v oblasti daní – EU [online]. Dostupné z: <https://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?O=8&CT=910&CT1=0>.

PROVAZNÍKOVÁ, Romana. 2015. *Financování měst obcí a regionů – teorie a praxe*. 3. aktualizované a rozšířené vydání. Praha: Grada. 288 s. ISBN 978-80-247-5608-0.

RADVAN, Michal. 2012. *Místní daně*. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR. 244 s. ISBN 978-80-7357-932-6.

RADVAN, Michal. 2015. *Daně a správa daní*. 1. vydání. Brno: Masarykova univerzita, Právnická fakulta. 128 s. ISBN 978-80-210-7746-1.

RADVAN, Michal. 2019. Major Problematic Issues in the Property Taxation in the Czech Republic. *Analyses and Studies of CASP*. 8(2), 13-31. DOI: 10.33119/ASCASP.2019.2.2.

SEDMIHRADSKÁ, Lucie. 2015. *Rozpočtový proces obcí*. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR. 180 s. ISBN: 978-80-7478-967-0.

VANČUROVÁ, Alena, LÁCHOVÁ, Lenka. *Daňový systém ČR 2018*. 14. aktualizované vydání. Praha: 1. VOX, 2018. 403 s. ISBN 978-80-87480-63-2.

Vyhláška č. 298/2014 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků.

Vyhláška č. 441/2013 Sb., vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška).

WEBER, Kamil. 2021. *Zhodnocení využívání koeficientů u daně z nemovitých věcí v České republice a jejich vliv na příjmy obcí*. Diplomová práce. Praha: Česká zemědělská univerzita v Praze. Vedoucí práce Gabriela Kukulová. 97 s.

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). In: *Sbírka zákonů*. ISSN 1211-1244.

Zákon č. 187/2016 Sb., o dani z hazardních her. In: *Sbírka zákonů*. ISSN 1211-1244.

Zákon č. 243/2000 Sb., o rozpočtovém určení výnosů některých daní územním samosprávným celkům a některým státním fondům (zákon o rozpočtovém určení daní). In: *Sbírka zákonů*. ISSN 1211-1244.

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon). In: *Sbírka zákonů*. ISSN 1211-1244.

Zákon č. 280/2009 Sb., daňový řád. In: *Sbírka zákonů*. ISSN 1211-1244.

Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí. In: *Sbírka zákonů*. ISSN 1211-1244.

## *Kontakt na řešitelský tým*

Lukáš Moravec

Centrum daňových studií při Katedře obchodu a financí

Provozně ekonomická fakulta

Česká zemědělská univerzita v Praze

Web: [tax.pef.czu.cz](http://tax.pef.czu.cz)

Email: [moravec@pef.czu.cz](mailto:moravec@pef.czu.cz)

Mobilní telefon: +420 608 204 084