

Možnosti optimálního nastavení daně z nemovitých věcí z pohledu obce

Centrum daňových studií při Katedře obchodu a financí

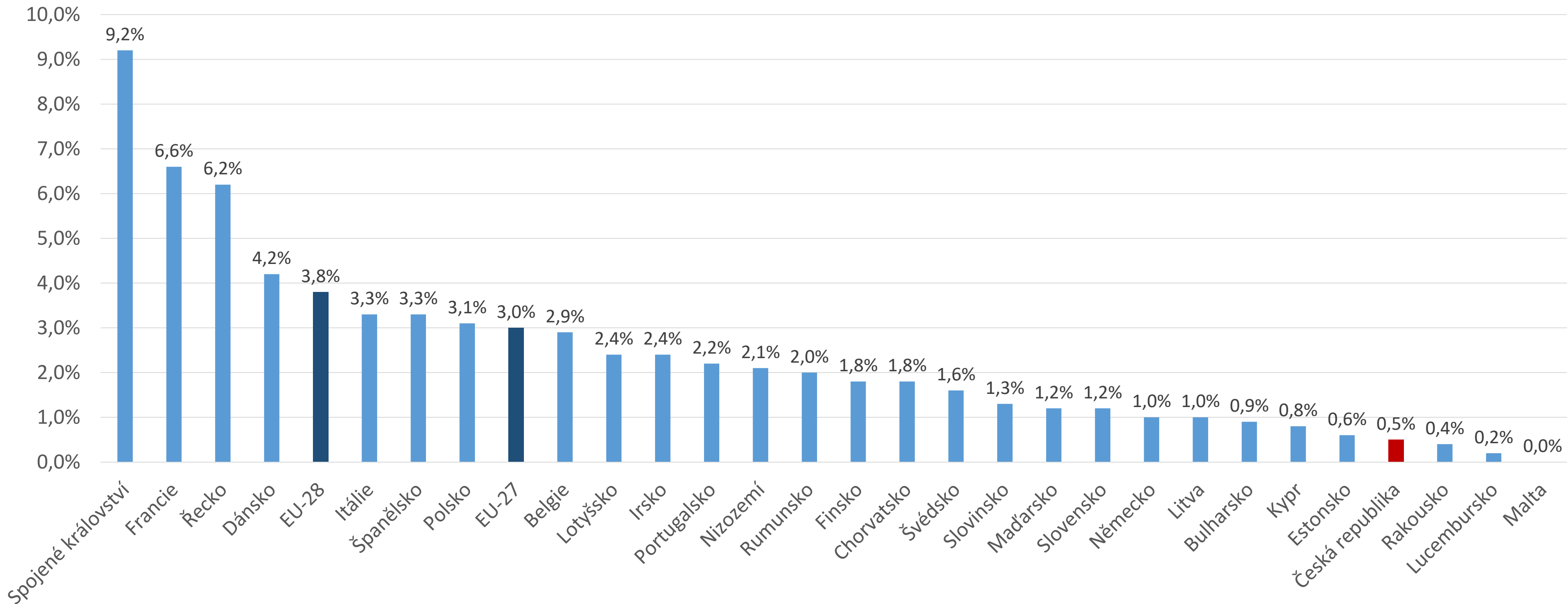


Gabriela KUKALOVÁ, Lukáš MORAVEC, Kamil WEBER, Daniela PFEIFEROVÁ

Potenciál výnosů daně z nemovitých věcí

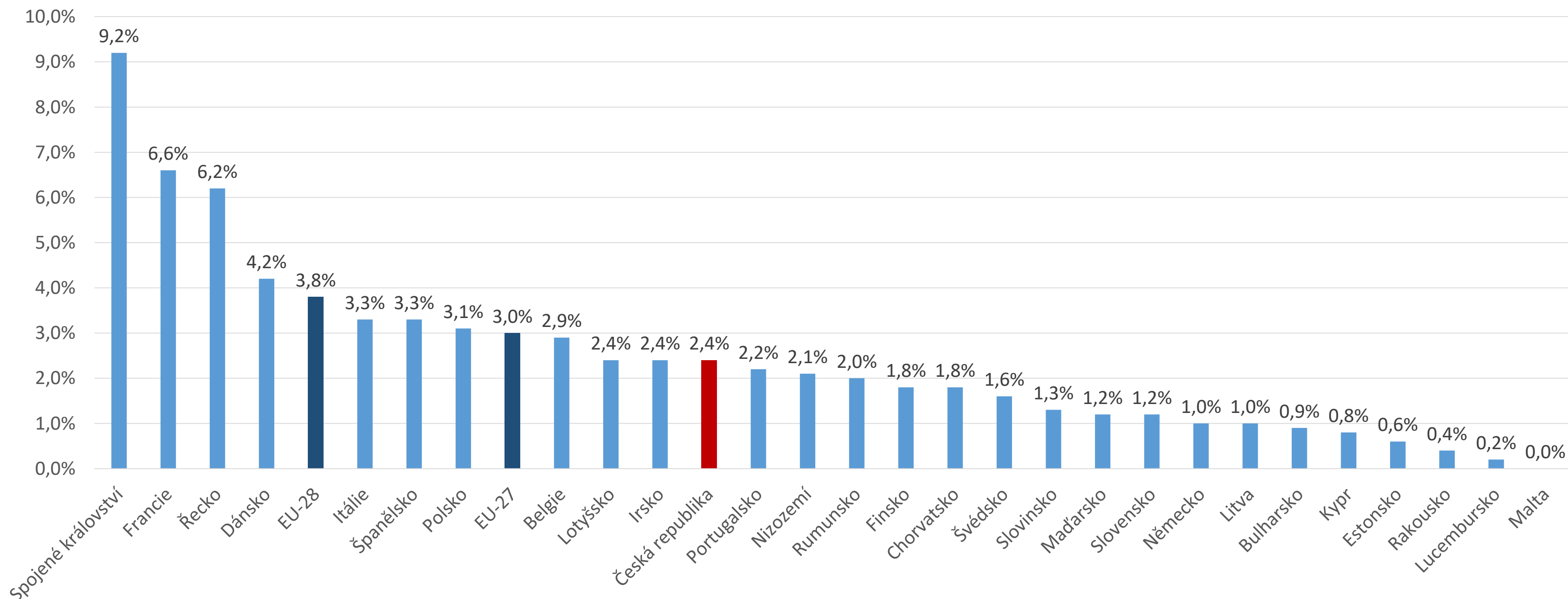
Podíl výnosu daně z nemovitých věcí na celkovém daňovém výnosu (vč. SZP) – zdroj: EU, r. 2019

3



Podíl výnosu daně z nemovitých věcí na celkovém výnosu „daňových“ příjmů (vč. SZP) v případě využití plného potenciálu pravomoci obcí – r. 2019

4



Výnos daně z nemovitých věcí v ČR

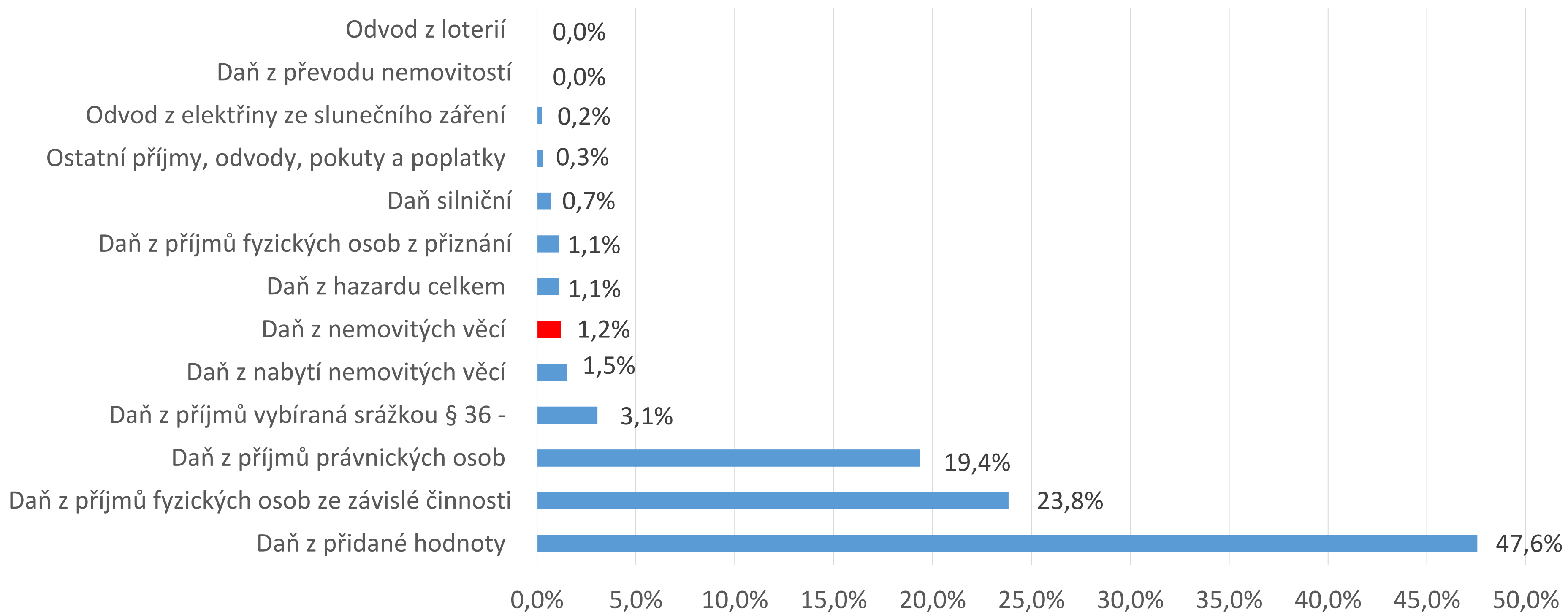
5

Ucelená data za r. 2019:

- výnos DNV: 10,8 mld. Kč
 - celkový výnos daní cca: 900 mld. Kč
- podíl na celkovém výnosu daní: 1,2 %

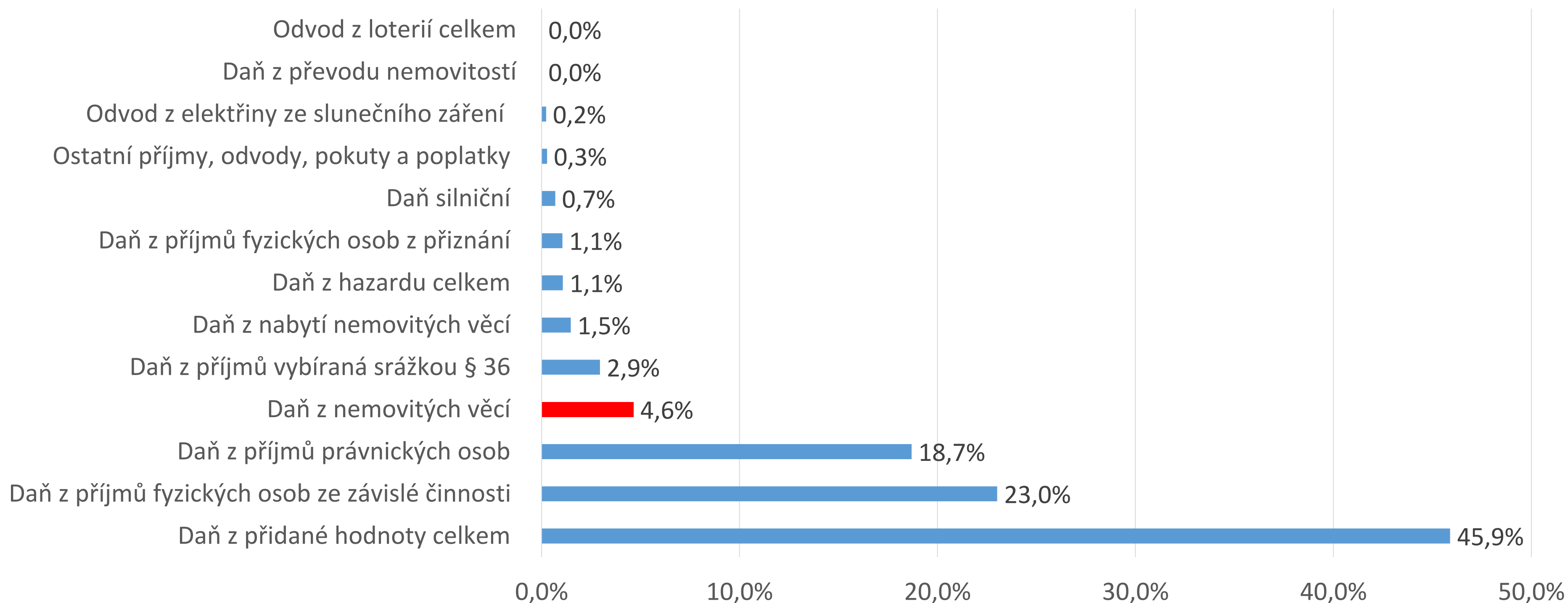
Podíl výnosu daně z nemovitých věcí na celkovém výnosu daní v ČR

6



Podíl výnosu daně z nemovitých věcí na celkovém výnosu daní v ČR v případě využití plného potenciálu pravomoci obcí

7



Příklady potenciálu výnosů DNV v případě max. využití koeficientů

8

Stanoveno na základě dat pro r. 2019:

Vliv koeficientů	Potenciální výnos (tis. Kč)	Rozdíl (tis. Kč)
Celkový výnos v r. 2019: 10 804 605 tis. Kč	-	-
Koeficient podle počtu obyvatel	11 425 647	621 042
Koeficient 1,5	11 572 034	767 429
Místní koeficient ve výši 5	36 693 304	25 888 699
Multiplikovaný vliv všech 3 koeficientů (místní koeficient ve výši 5)	43 635 659	32 831 054

Nevyužitý potenciál výnosů DNV při multiplikovaném efektu všech koeficientů

9

Na základě dat za r. 2019:

Využitý potenciál	Nevyužitý potenciál	Celkový potenciál
2,778 mld. Kč	32,831 mld. Kč	35,608 mld. Kč
7,80 %	92,20 %	100,00 %

Částečná daňová pravomoc obcí v rámci daně z nemovitých věcí

Koeficienty DNV z pohledu obce

11

Druhy koeficientů podle ZDNV – **koeficienty, které může obec ovlivnit:**

- **koeficient přiřazený k jednotlivým obcím podle počtu obyvatel**
- **koeficient 1,5**
- **místní koeficient**

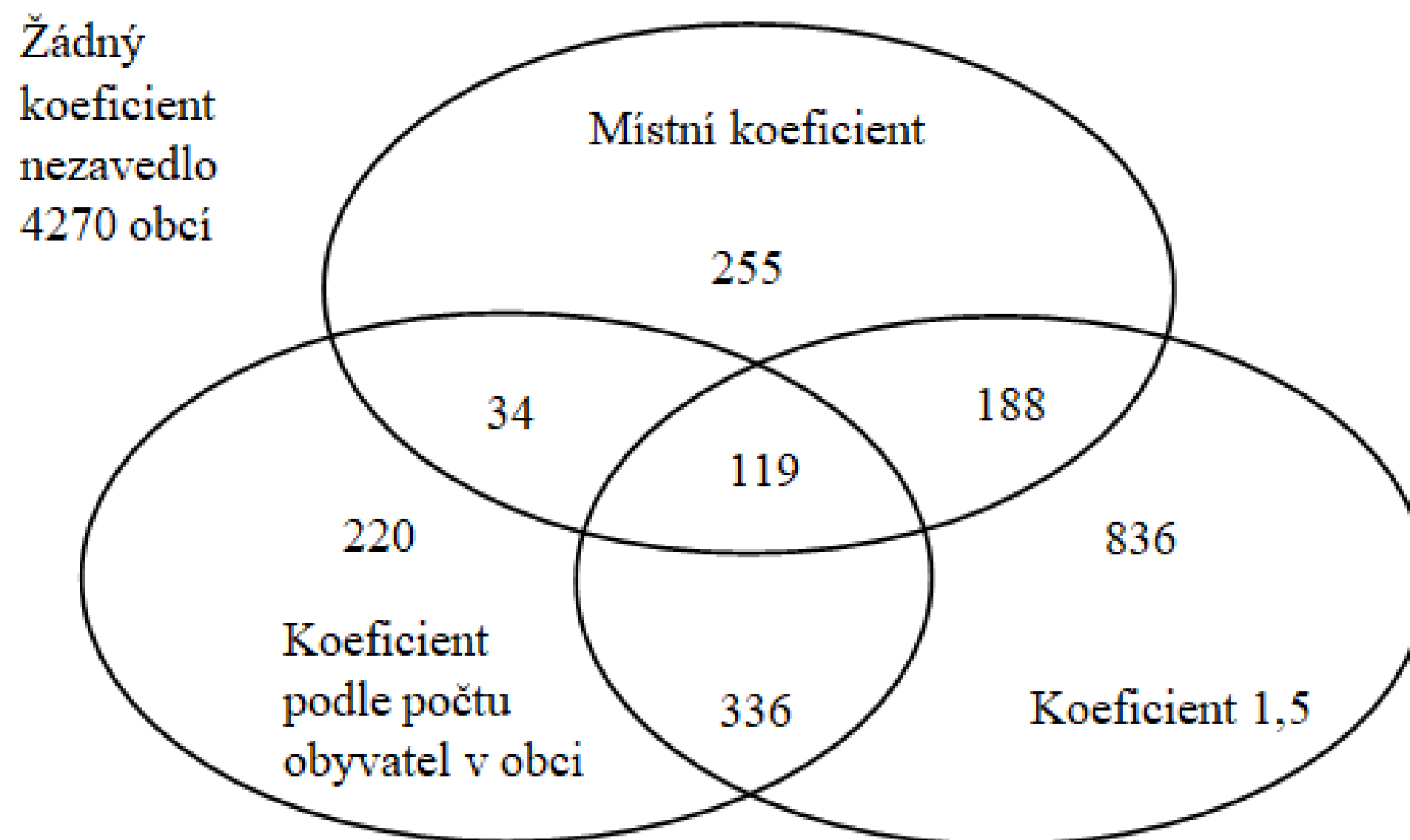
Druhy koeficientů podle ZDNV – **koeficient, který nelze ovlivnit:**

- koeficient 2,0 – pro vybrané budovy umístěné v NP nebo zónách I. CHKO

(Ne)využívání koeficientů DNV obcemi

12

Počet obcí, které uplatňovaly koeficienty v r. 2019



Počet obcí v ČR: 6 258

(Ne)využívání koeficientů DNV obcemi

13

Počet obcí, které využívají koeficienty - podle velikostních kategorií obcí

Kategorie	Počet obyvatel	Počet obcí	Počet obcí se změněným KOB	Počet obcí se stanoveným K 1,5	Počet obcí se stanoveným MK
1.	do 1 000	4 787	121	934	329
2.	1 001 až 6 000	1 247	415	399	194
3.	6 001 až 10 000	94	63	53	25
4.	10 001 až 25 000	89	74	63	28
5.	25 001 až 50 000	23	20	14	12
6.	nad 50 000	18	16	16	8
Celkem		6 258	709	1 479	596

Krajská města (bez Prahy) – využívání koeficientů v roce 2020

pef.czu.cz

	Koeficient přiřazený k jednotlivým obcím podle počtu obyvatel	Koeficient 1.5	Místní koeficient
Brno	3,5 pro celé území	1,5	-----
České Budějovice	3,5 nebo 2,5 pro konkrétní části území	1,5	-----
Hradec Králové	4,5 pro stavební pozemky; 2,0 nebo 1,6 pro konkrétní části území	1,5	3
Jihlava	4,5 nebo 2,5 pro konkrétní části území	1,5	-----
Karlovy Vary	4,5 pro celé území	1,5	2
Liberec	3,5 nebo 2,5 pro konkrétní části území	1,5	-----
Olomouc	3,5 nebo 1,6 pro konkrétní části území	1,5	-----
Ostrava	4,5 nebo 2,5 nebo 2,0 pro konkrétní části území	1,5	-----
Pardubice	4,5 pro stavební pozemky; 3,5 nebo 2,5 pro konkrétní části území	1,5	2
Plzeň	4,5 nebo 3,5 nebo 2,5 nebo 1,6 pro konkrétní části území	1,5	-----
Ústí nad Labem	3,5 pro celé území	1,5	2
Zlín	4,5 nebo 2,5 nebo 2,0 pro konkrétní části území	1,5	-----

Statutární města (bez krajských měst) – využívání koeficientů v roce 2021

	Koeficient přiřazený k jednotlivým obcím podle počtu obyvatel	Koeficient 1.5	Místní koeficient
Děčín	3,5 pro celé území	1,5	-----
Frýdek Místek	4,5 nebo 2,5 pro konkrétní části území	1,5	-----
Havířov	2,5 nebo 2,0 nebo 1,6 pro konkrétní části území	1,5	-----
Chomutov	4,5 pouze pro stavební pozemky na celém území	1,5	2
Jablonec nad Nisou	2,5 pro celé území	-----	-----
Karviná	3,5 nebo 1,6 pro konkrétní části území	1,5	2
Kladno	3,5 nebo 2,5 nebo 2,0 nebo 1,6 pro konkrétní části území	-----	-----
Mladá Boleslav	2,0 pro celé území	1,5	3
Most	3,5 nebo 2,0 nebo 1,6 pro konkrétní části území	1,5	2
Opava	3,5 nebo 2,0 nebo 1,6 pro konkrétní části území	-----	2
Prostějov	3,5 nebo 2,5 nebo 1,6 pro konkrétní části území	-----	-----
Přerov	3,5 nebo 2,5 nebo 2,0 pro konkrétní části území	1,5	-----
Teplice	4,5 pro celé území	1,5	-----
Třinec	2,5 nebo 2,0 nebo 1,6 pro konkrétní části území	1,5	-----

Jak efektivně využívat koeficienty DNV?

Současná situace

17

Nevyužitý potenciál – obvyklé důvody:

- politické – zvýšení daní není populární
- daňové zatížení obyvatel obce
- obava z reakcí obyvatel obce
- malé obce – „rodinné“ vztahy
 - 76,5 % obcí v ČR tvoří obce do 1 000 obyvatel
- **nedostatek srozumitelných informací**
 - **neznalost nových možností od 1. 1. 2021**

Možná řešení

18

Stanovení koeficientů pouze pro část území obce nebo na vybrané předměty daně
– průmyslové zóny, výrobní podniky a další podnikatelské subjekty, rekreační oblasti apod.

místní koeficient

- pro jednotlivé části obce
 - např. území, kde se nacházejí průmyslové zóny, výrobní podniky, logistické parky apod.
- nutno přesně vymezit jednotlivé části území obce

koeficient 1,5

- pro vybrané předměty daně
 - např. stavby a jednotky využívané k podnikání
- nutno přesně vymezit konkrétní předměty daně ze staveb a jednotek

Místní koeficient – nové možnosti

19

Největší potenciál pro zvýšení příjmů obcí z DNV

- Problém při jeho stanovení – do 31.12. 2020
 - ve výši 2 nebo 3 nebo 4 nebo 5
 - **pouze na celé území obce - dopad na všechny poplatníky**

- **Změna od 1. 1. 2021:**
 - **ve výši 1,1 až 5 s přesností na jedno desetinné místo**
 - **na celé území obce nebo pro jednotlivé části obce**

Modelové příklady uplatnění koeficientů DNV

Modelové varianty průmyslových zón

21

Zdanitelný pozemek / zdanitelná stavba	V-MZ (varianta – malá zóna)	V-VZ (varianta – velká zóna)
Orná půda (původní předmět daně, A) - prům. cena zemědělské půdy 6,50 Kč/m ²	45 000 m ²	450 000 m ²
Průmyslová zóna (nový způsob využití) - z toho:	45 000 m ²	450 000 m ²
· zdanitelné stavby (N, O)	15 000 m ²	170 000 m ²
· zdanitelné pozemky (G, popř. E)	15 000 m ²	140 000 m ²
· zdanitelné pozemky (Y)	15 000 m ²	140 000 m ²

Potenciální výnos DNV: V-MZ, 45 000 m²

22

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
Orná půda (původní předmět daně, A)	2 194 Kč	2 194 Kč	2 194 Kč	2 194 Kč
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
Celkem zdanitelné stavby a pozemky prům. zóny – N, O, G, E, Y	228 000 Kč	303 000 Kč	1 140 000 Kč	1 515 000 Kč

Potenciální výnos DNV: V-VZ, 450 000 m²

23

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
Orná půda (původní předmět daně, A)	21 938 Kč	21 938 Kč	21 938 Kč	21 938 Kč
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
Celkem zdanitelné stavby a pozemky prům. zóny – N, O, G, E, Y	2 428 000 Kč	3 278 000 Kč	12 140 000 Kč	16 390 000 Kč

Dopady zvýšení výnosů DNV na příjmy rozpočtu obcí

24

Stanovení modelových obcí

0 1

(modelová obec č. 1)

- 32 100 obyvatel
- k. ú. 96,36 km²

0 2

(modelová obec č. 2)

- 6 515 obyvatel
- k. ú. 35,41 km²

0 3

(modelová obec č. 3)

- 962 obyvatel
- k. ú. 23,88 km²

Dopady zvýšení výnosů DNV na příjmy rozpočtu obce – 01

25

V případě změny využití pozemků a maximalizace koeficientů – K 1,5 + MK 5

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

Dopady zvýšení výnosů DNV na příjmy rozpočtu obce – 02

26

V případě změny využití pozemků a maximalizace koeficientů – K 1,5 + MK 5

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

Dopady zvýšení výnosů DNV na příjmy rozpočtu obce – 03

27

V případě změny využití pozemků a maximalizace koeficientů – K 1,5 + MK 5

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

Kompletní výsledky studie a materiály pro obce

Kompletní studie

29

Studie:

Možnosti optimálního nastavení daně z nemovitých věcí z pohledu obce

Odkaz:

<https://prezentace.czu.cz/danemo/kompletni-studie-moznosti-optimalniho-nastaveni-dane-z-nemovitych-veci-z-pohledu-obce>

Další směřování výzkumu Centra daňových studií se zaměřením na daňové výnosy obcí

30

- **Motivace obcí v přístupu k příchozím investicím / zvýšení participace obcí na příchozích investicích (v rámci RUD?)**
- **Potenciál daně z nemovitých věcí v roce 2022 (změny v přístupu obcí ke koeficientům v porovnání s výsledky studie za rok 2019)**