

# Možnosti optimálního nastavení daně z nemovitých věcí z pohledu obce

Centrum daňových studií při Katedře obchodu a financí

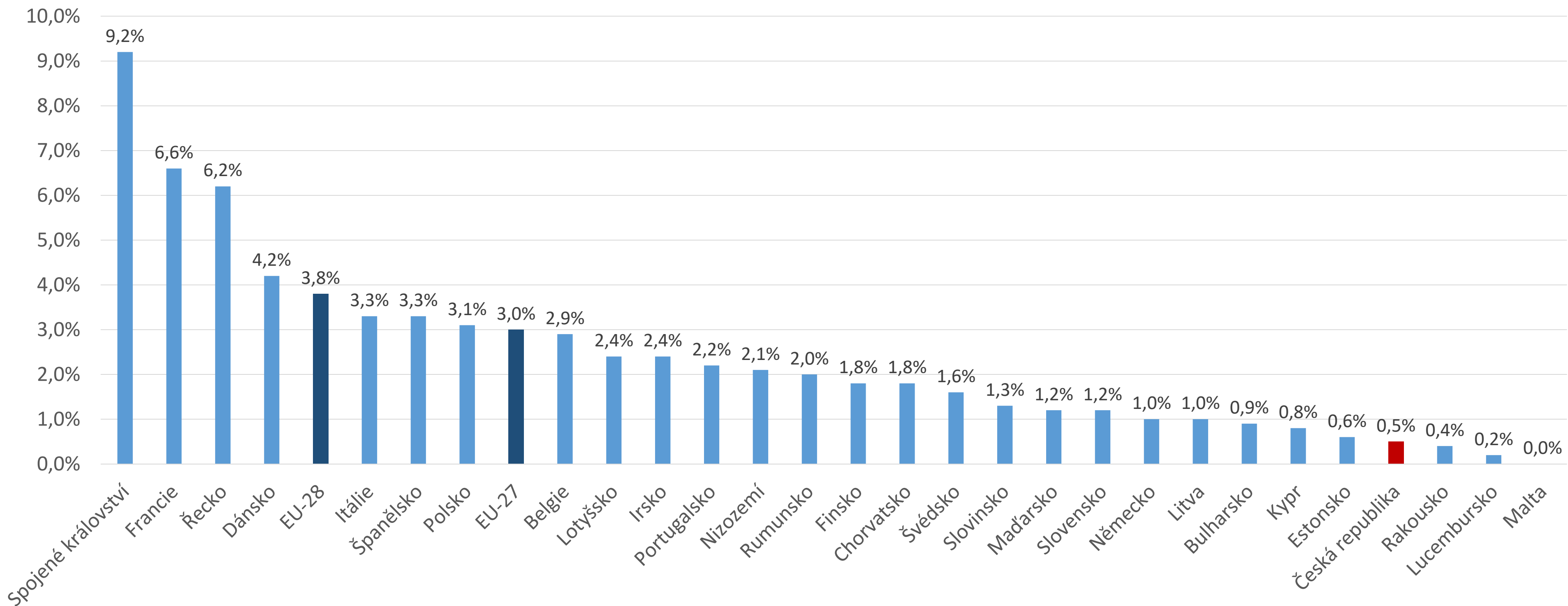


Gabriela KUKALOVÁ, Lukáš MORAVEC, Kamil WEBER, Daniela PFEIFEROVÁ, Saida ASKARBAYEVA, Helena KOZLOVÁ

# Potenciál výnosů daně z nemovitých věcí

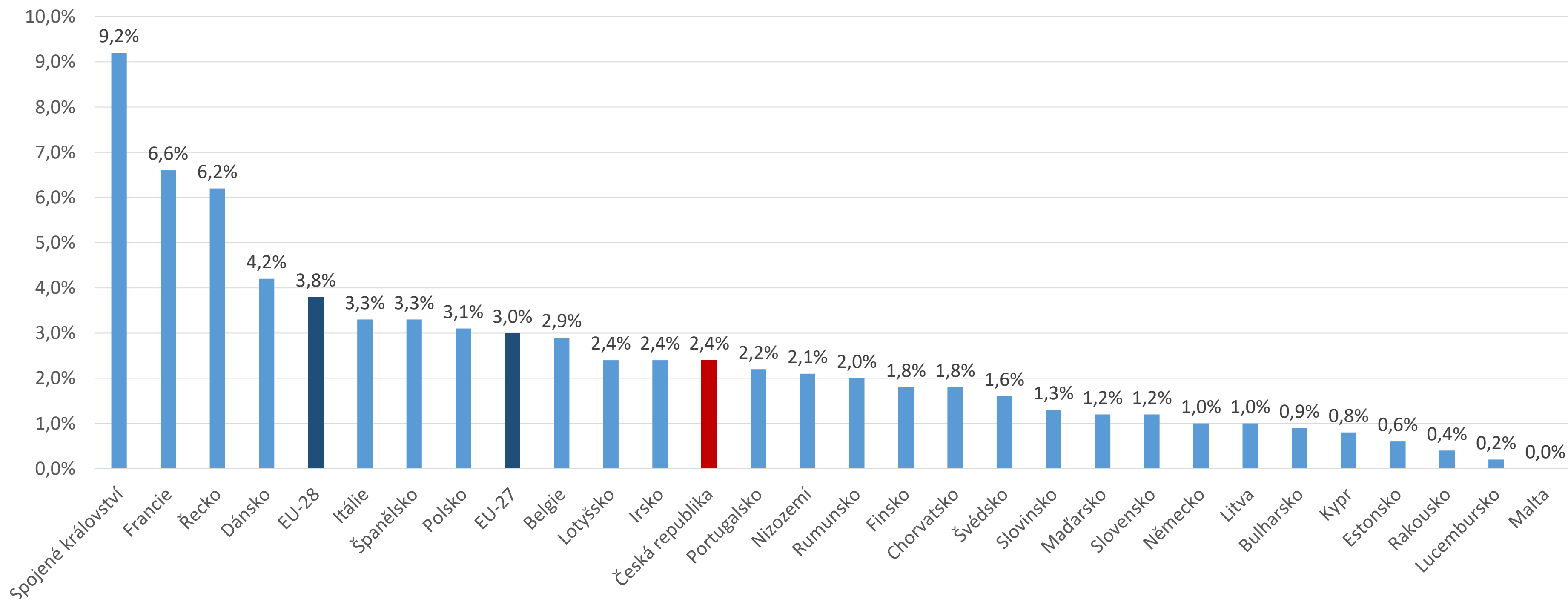
# Podíl výnosu daně z nemovitých věcí na celkovém daňovém výnosu (vč. SZP) – zdroj: EU, r. 2019

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

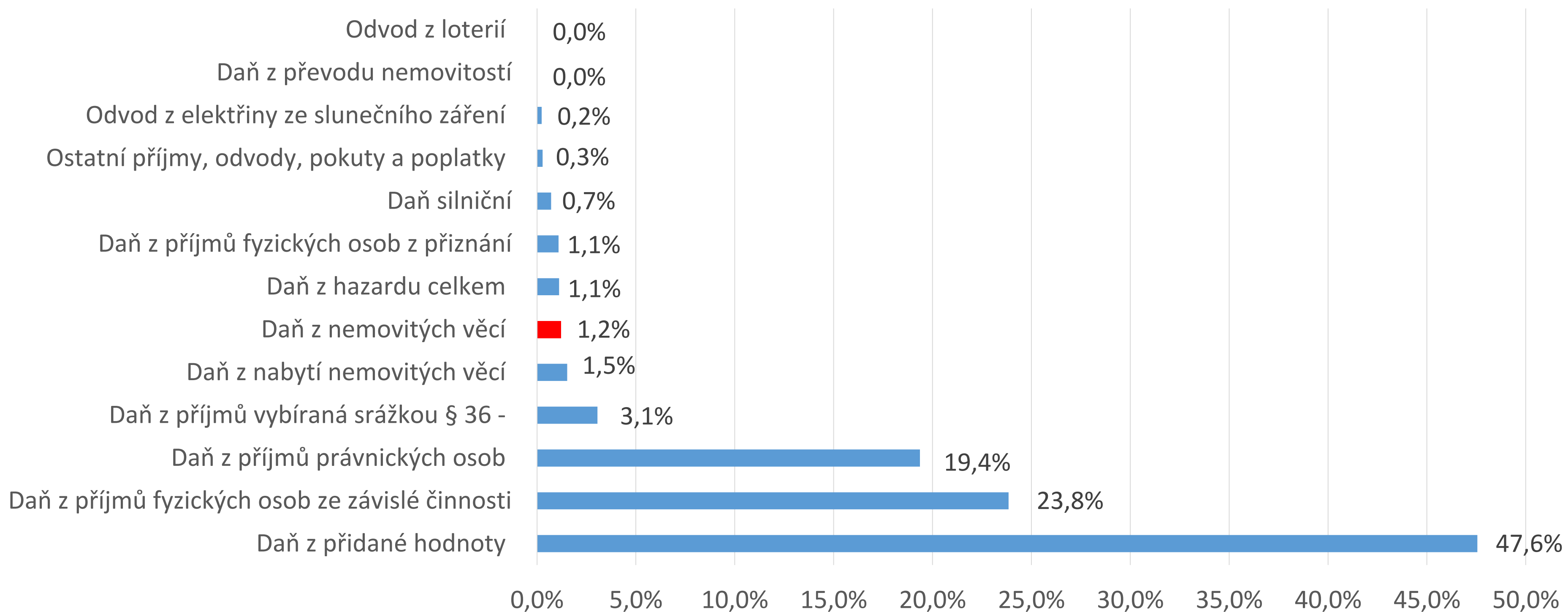
5

## 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 %

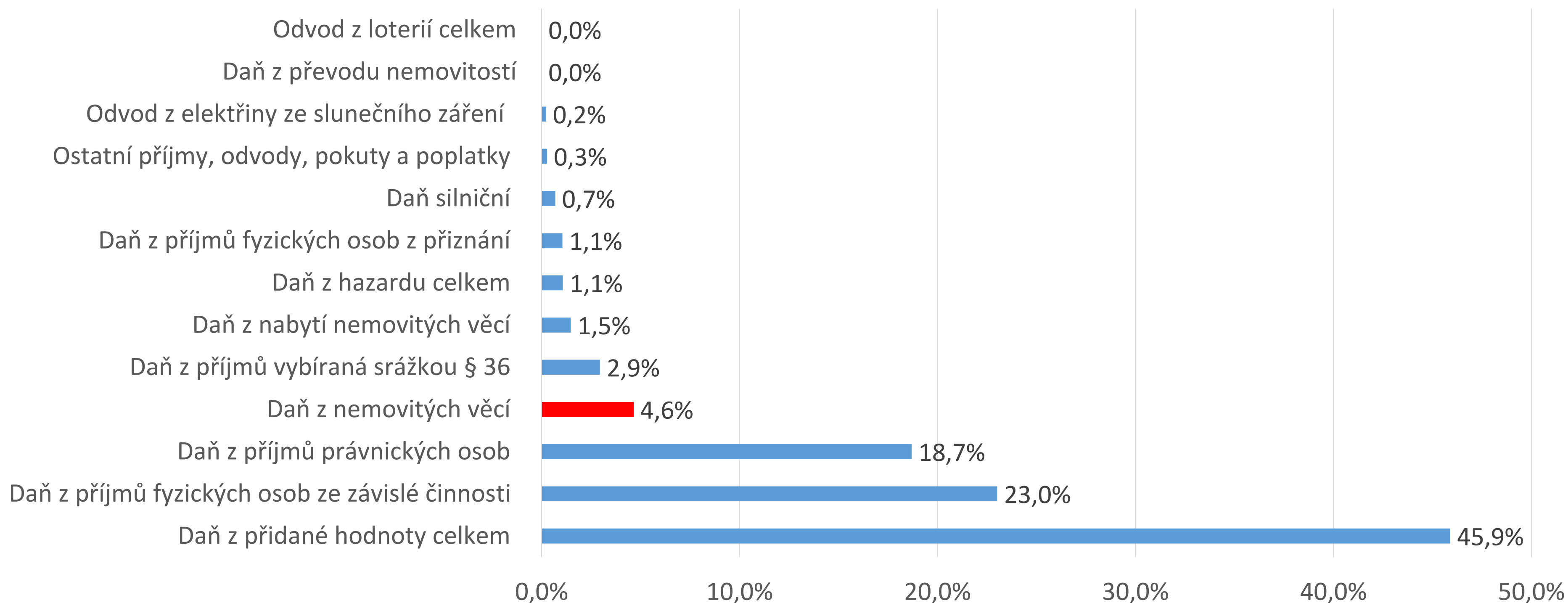
# Podíl výnosu daně z nemovitých věcí na celkovém výnosu daní v ČR

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)
<b>Celkový výnos v r. 2019: 10 804 605 tis. Kč</b>	-	-
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
<b>Multiplikovaný vliv všech 3 koeficientů (místní koeficient ve výši 5)</b>	<b>43 635 659</b>	<b>32 831 054</b>



# 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	<b>32,831 mld. Kč</b>	35,608 mld. Kč
7,80 %	<b>92,20 %</b>	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**

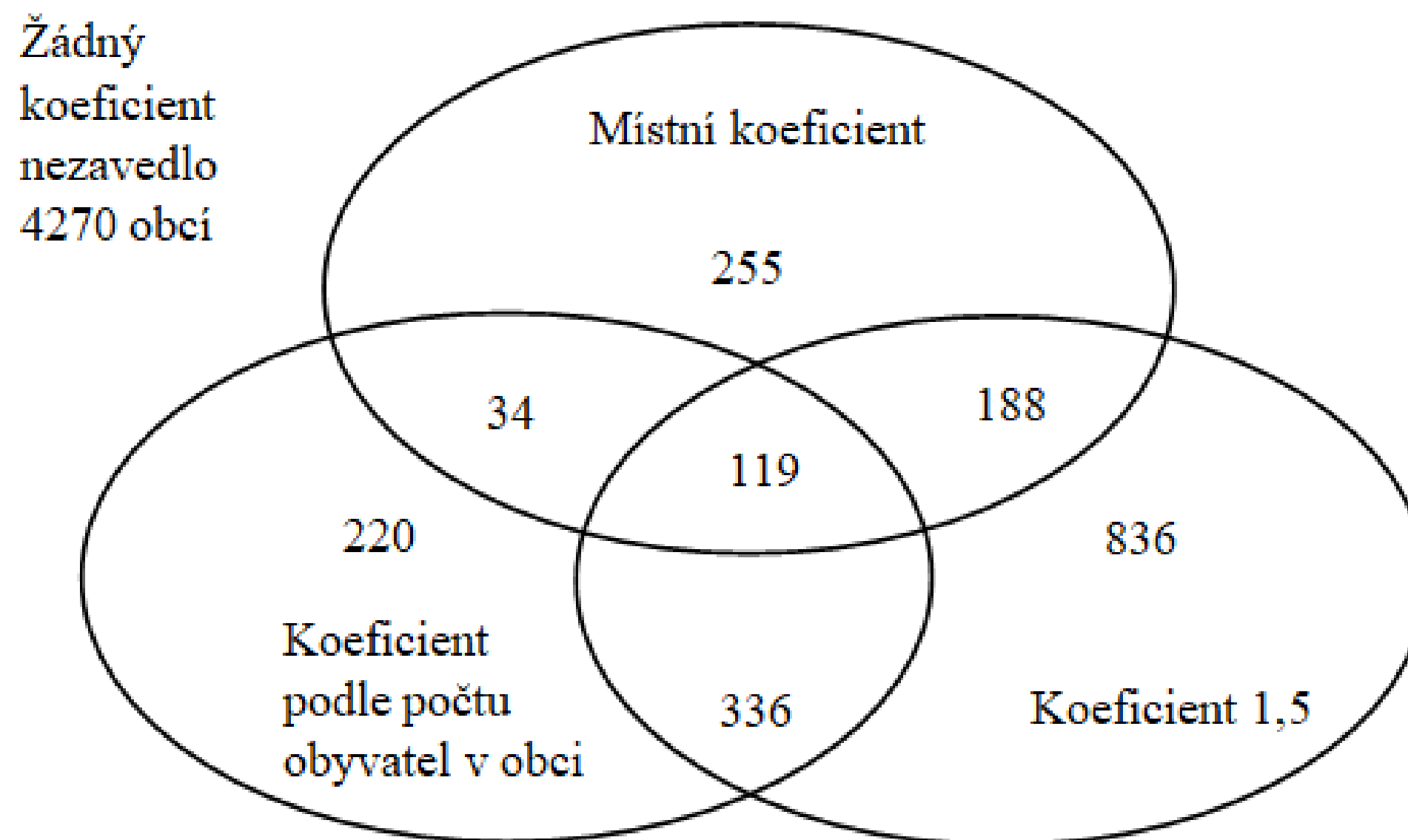
Druhy koeficientů podle ZDNV – **koeficient, který nelze ovlivnit:**

- 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 využívajících 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
<b>Celkem</b>		<b>6 258</b>	<b>709</b>	<b>1 479</b>	<b>596</b>

# Jak efektivně využívat koeficienty DNV?

# Současná situace

15

## 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

16

**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

17

## 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

19

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 <sup>2</sup>	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>

# Potenciální výnos DNV: V-MZ, 45 000 m<sup>2</sup>

20

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
<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>

# Potenciální výnos DNV: V-VZ, 450 000 m<sup>2</sup>

21

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
<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>

# Dopady zvýšení výnosů DNV na příjmy rozpočtu obcí

22

## Stanovení modelových obcí

**0 1**

(modelová obec č. 1)

- 32 100 obyvatel
- k. ú. 96,36 km<sup>2</sup>

**0 2**

(modelová obec č. 2)

- 6 515 obyvatel
- k. ú. 35,41 km<sup>2</sup>

**0 3**

(modelová obec č. 3)

- 962 obyvatel
- k. ú. 23,88 km<sup>2</sup>

# Dopady zvýšení výnosů DNV na příjmy rozpočtu obce – 01

23

## 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
<b>O1, původní předmět daně – orná půda</b>					
897 292 000 Kč	560 966 000 Kč	20 893 000 Kč	2,33 %	3,72 %	651 Kč
<b>O1-MZ</b>					
<b>898 804 806 Kč</b>	<b>562 478 806 Kč</b>	<b>22 405 806 Kč</b>	<b>2,49 %</b>	<b>3,99 %</b>	<b>698 Kč</b>
<b>O1-VZ</b>					
<b>913 660 062 Kč</b>	<b>577 334 062 Kč</b>	<b>37 261 062 Kč</b>	<b>4,08 %</b>	<b>6,45 %</b>	<b>1 161 Kč</b>

# Dopady zvýšení výnosů DNV na příjmy rozpočtu obce – 02

24

## 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
<b>O2, původní předmět daně – orná půda</b>					
241 580 000 Kč	127 033 000 Kč	4 556 000 Kč	1,89 %	3,59 %	699 Kč
<b>O2-MZ</b>					
<b>243 092 806 Kč</b>	<b>128 545 806 Kč</b>	<b>6 068 806 Kč</b>	<b>2,50 %</b>	<b>4,72 %</b>	<b>932 Kč</b>
<b>O2-VZ</b>					
<b>257 948 062 Kč</b>	<b>143 401 062 Kč</b>	<b>20 924 062 Kč</b>	<b>8,11 %</b>	<b>14,59 %</b>	<b>3 212 Kč</b>



# Dopady zvýšení výnosů DNV na příjmy rozpočtu obce – 03

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
<b>O3, původní předmět daně – orná půda</b>					
27 121 000 Kč	16 205 000 Kč	1 612 000 Kč	5,94 %	9,95 %	1 676 Kč
<b>O3-MZ</b>					
<b>28 633 806 Kč</b>	<b>17 717 806 Kč</b>	<b>3 124 806 Kč</b>	<b>10,91 %</b>	<b>17,64 %</b>	<b>3 248 Kč</b>
<b>O3-VZ</b>					
<b>43 489 062 Kč</b>	<b>32 573 062 Kč</b>	<b>17 980 062 Kč</b>	<b>41,34 %</b>	<b>55,20 %</b>	<b>18 690 Kč</b>

# **Kompletní výsledky studie a materiály pro obce**

# Kompletní studie

27

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>

# Materiály z workshopu konaného pro obce

28

On-line workshopy (srpen 2021, materiály jsou aktuální):

- **Prezentace z workshopu**
- **Materiál pro účastníky workshopu vč. vzoru OZV (PDF)**
- **Přílohy Materiálu – přílohy č. 2 a 3 v MS Word (možné vzory OZV)**

Odkaz na materiály:

- <https://prezentace.czu.cz/danemo/program-a-materialy>

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

29

- **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)**

# Přílohy – přehled koeficientů a možnosti jejich uplatnění

# Koeficienty DNV u pozemků

31

Kód	Druh pozemku	Sazba	Koef. podle počtu obyv.	Místní koeficient
A	Orná půda, chmelnice, vinice, 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

# Koeficienty DNV u staveb

32

Kód	Zdanitelná stavba	Základní sazba daně	Zvýšení sazby - podlaží	Koef. podle počtu obyv.	Koeficient 1,5	Koeficient pro NP	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 rod. 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 rod. 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 zem. 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



# Koeficienty DNV u zdanitelných jednotek

33

Kód	Zdanitelná jednotka	Základní sazba daně	Koef. 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