

KDO MÁ NEMOVITOST, TEN SI PŘIPLATÍ.

Podívejte se, jak česká vláda mění pravidla

- CZ24 News | 14. května 2023

ČESKO: Návrh vlády, která chce část výnosů z daně z nemovitosti převést do státní pokladny, je pod palbou kritiky. Obcím důsledky návrhu svážou ruce a majitelům nemovitostí vzroste daň na dvojnásobek. Hrozí i růst nájemného.

Vláda v rámci svého boje za zpomalení tempa zadlužování státu zvýší daň, která zabolí všechny majitele nemovitostí v Česku. Roční platba pro statisíce vlastníků vzroste až na dvojnásobek. Doplatek se bude pohybovat od stovek až po tisíce korun za rok.

Ačkoliv se řada odborníků z oblasti realit dlouhodobě shoduje v tom, že vzhledem k velmi nízké míře majetkového danění bylo zvýšení této daně v Česku nasnadě, návrh budí emoce. Dosud totiž tento výnos směřoval čistě do obecních pokladniček. A obce měly za zaplacené peníze naopak na starost městskou infrastrukturu. Návrh by ale tento mechanismus změnil a část vybrané daně by zamířila do rukou státu.

Podle ministra financí Zbyňka Stanjury (ODS) by tato změna mohla pro státní pokladnu znamenat příspěvek ve výši až devíti miliard korun ročně.

Lokální daň do státní pokladny

Pro ministerstvo byl výběr daně dosud ztrátový, neboť její správa, kterou vykonávají finanční úřady, stojí 1,2 miliardy korun ročně, zatímco inkaso bylo stoprocentním příjmem obcí. „Obecní rozpočty zavedení státního koeficientu rozpočtově nijak nepoškodí a bude jim nadále náležet dosavadní inkaso daně,“ argumentuje pro návrh Ministerstvo financí.

Úskalí návrhu ale vidí například sociolog a ekonom Akademie věd České republiky Martin Lux. Podle něj je daň z nemovitosti lokální, a proto by její výnos měl náležet čistě obcím. „Vlastníci platí obci za to, že zajišťuje k jejich domům a bytům potřebnou infrastrukturu, že se o ně a nepřímo i o jejich majetek dobře stará. Tak by to také mělo zůstat,“ uvedl ekonom.

Vhodná podle jeho slov není ani plošnost opatření. „Je to jen takový účetní přístup, který je nejjednodušší. Máme dluh, a tak zvýšíme odvody. A zvýšíme je všem stejně, chudým i bohatým, spekulantům i odpovědným vlastníkům nebo pronajímatelům,“ uvedl Lux.

Daň z nemovitosti by podle jeho slov měla v první řadě odrážet hodnotu nemovitosti. Za druhé by se daň měla zvýšit zejména u bytů, kde nikdo nebydlí trvale a dlouhodobě. U těch by mělo jít o mnohem razantnější zvýšení, až třeba na desetinásobek současné hodnoty.

„Naopak pro chudší vlastníky bydlení, jako jsou senioři, kteří mají nízké příjmy, nebo matky samoživitelky, které bydlí v bytech trvale a dlouhodobě, by daň mohla zůstat stejná, nebo se dokonce

snížit,“ navrhuje ekonom.

Proti zvýšení daně z nemovitosti, jejíž výnos by obce sdílely se státem, se staví také Svaz měst a obcí ČR. Podle něj by tímto mechanismem sdílení vymizela vazba mezi výběrem daně a její reinvesticí do rozvoje daného území.

„V případě odvodu do státního rozpočtu se zvýšení daně z nemovitosti nepromítne do rozvoje obce a výtěžek nebude transparentně použit ve prospěch rozvoje daného území,“ uvedla Alexandra Kocková, tisková mluvčí Svazu měst a obcí.

Problém by pak podle primátora Olomouce a místopředsedy Svazu měst a obcí Miroslava Žbánka (ANO) mohl nastat také v případném plánu některých obcí na zvyšování této daně. „S největší pravděpodobností se tím zablokují a znemožní úvahy obcí, které chystaly například od příštího roku zvýšení daně z nemovitosti, protože by se tak na jejím skokovém nárůstu podílely i samosprávy,“ řekl pro ČTK Žbánek.

Jak bude nový výběr daně fungovat?

V praxi by nový model výběru majetkové daně měl vypadat stejně jako dosud. K němu by se ale měl přidat takzvaný státní koeficient ve výši 1.

Daň z nemovitosti a její koeficient

V konkrétních číslech může daň z nemovitosti vypadat různě. Roční výpočet je totiž ovlivňován jak velikostí, typem nemovitosti, tak i lokalitou, kde se nachází.

Celkový poplatek se řídí dvěma koeficienty. První je odstupňován podle velikosti obce či města, kde se nemovitost nachází.

Koeficient pro daň z nemovitosti podle velikosti obce

do 1 000 obyvatel	1
do 6 000 obyvatel	1,4
do 10 000 obyvatel	1,6
do 25 000 obyvatel	2
do 50 000 obyvatel	2,5
nad 50 000 obyvatel, také ve všech statutárních městech, dále rovněž ve Františkových Lázních, Luhačovicích, Mariánských Lázních a Poděbradech	3,5
v Praze	4,5

Druhý, takzvaný místní koeficient si určují jednotlivé radnice. Čím vyšší koeficient, tím vyšší také finální roční poplatek.

Jedním z nejlevnějších okresních měst z pohledu pravidel pro výběr daně z nemovitosti jsou

Strakonice. Tam by majitel dvoupokojového bytu s plochou padesáti metrů čtverečních zaplatil 384 korun za rok. V případě naopak jednoho z nepřísnějších měst pro výběr daně z nemovitosti, Karlových Varů, by za stejný byt bylo třeba zaplatit 1080 korun.

Státní koeficient

Podle vládního návrhu by se k nim od příštího roku měl připojit také státní koeficient 1. Výnos z něj by směřoval čistě do příjmů státu.

Pokud tedy obec uplatňuje místní koeficient ve výši 3, inkasuje trojnásobek základní sazby. Zavedením státního koeficientu vzroste celková daň o třetinu. Ve většině případů, kdy obec uplatňuje pouze základní sazbu daně, tak dojde zavedením státního koeficientu ke zdvojnásobení daně.

Například za průměrný sedmdesátimetrový byt na Praze 1 dnes majitel zaplatí přibližně 1700 Kč ročně, nově bude platit 2500 Kč. Za podobně velký byt v Brně zaplatí dnes majitel zhruba 600 Kč, nově to bude asi 1200 Kč. V Ostravě a v Plzni se daň liší podle městské části. V obou městech může dosahovat až 770 Kč s tím, že nově to bude zhruba 1450 Kč.

Inflace ovlivní výši daně

Jednou z velkých inovací v rámci majetkové daně má být také zavedení automatického valorizačního mechanismu, který bude reagovat na růst inflace. Takzvaný inflační koeficient by se mohl promítnout do ročního poplatku od roku 2025.

Obec další zvyšování daně bude ale podle ministerstva financí moci kompenzovat.

„V případě, že se obec rozhodne nepromítnout výši inflace do místní části daně, může snížit místní koeficient, který výši místní části daně ovlivňuje, a tím kompenzovat případný růst místní části daně,“ uvedla pro Seznam Zprávy Gabriela Krušinová, tisková mluvčí resortu.

Hrozí dražší nájemné

Diskuze o návrhu zvýšení daně z nemovitých věcí na dvojnásobek a zavedení automatické valorizace se očekává mezi politiky i veřejností. Kritici upozorňují na možné negativní dopady na realitní trh a potenciální riziko, že majitelé nemovitostí s vyššími náklady přenesou břemeno na nájemníky.

Takový důsledek bude podle Asociace nájemního bydlení nevyhnutelný pro mnoho nájemníků. „Je pravda, že stávající nastavení daně z nemovitosti patří ve srovnání s nejvyspělejšími zeměmi světa k nejnižším. V tomto ohledu lze považovat její zvýšení za férové. Je potřeba si ovšem uvědomit, že u nájemních bytů je daň z nemovitosti pro majitele náklad, který se zcela jistě projeví v ceně nájmu,“ reagovala asociace.

Možné promítnutí daně do nájemného očekává také hlavní ekonom Creditas Petr Dufek. Podle jeho slov však zvýšení této daně není nijak dramatické ani šokující. „Jde v podstatě o stovky ročně, v některých případech může jít i o méně. Proto na měsíční bázi nájemného jde o velmi malou částku, nesrovnatelnou třeba s růstem cen služeb spojených s bydlením,“ uvedl ekonom.

Protiargumenty zastánců návrhu se naopak zaměřují na nutnost zajištění dostatečných příjmů pro státní pokladnu a také na vyváženost daňového systému. Rozhodnutí ohledně návrhu ale zůstává v rukou Parlamentu, který bude muset zvážit veškeré argumenty a najít kompromis mezi ekonomickou efektivitou a sociální spravedlností.

Na chvostu žebříčku

Pro úplnost je nutno dodat, že právě v Česku je zdanění nemovitostí ve srovnání s jinými zeměmi OECD velmi nízké.

Podle dat za rok 2021 tvořila tato daň na českém HDP vůbec nejnižší podíl ve srovnání všech zemí OECD. Stejně je na tom jen Estonsko. I tam tvoří na celkovém HDP daň z nemovitosti 0,2 procenta. Naopak nejvyšší podíl daň tvoří v Koreji, Lucembursku a Kanadě, kde dosahuje hranice čtyř procent.

AUTOR: Karolína Štuková

[ZDROJ](#)