

Trampoty s daní z nemovitostí

Daň z nemovitostí se doposud vyměřovala na základě zákona č. 338/1992 Sb. Základem daně ze staveb, která byla její součástí, byla zastavěná plocha. Nerozlišovalo se, zda-li je to mnohaposchodový panelák s nájemními byty nebo prastarý rodinný domek z tzv. „vepřovic“, který jen silou vůle přežívá. Výše základu daně se lišila jen v závislosti na velikosti sídla dané počtem obyvatel. Jako nástroj bytové politiky byla výhradně zaměřena na podporu bytové výstavby. K tomu sloužilo patnáctileté osvobození od placení. Tato skutečnost dlouhou dobu nikomu nevadila, stejně jako to, že její výnos byl pro obce ve srovnání ze zeměmi EU nesrovnatelný a plátce daně mnohdy sotva zaregistroval, že nastala doba splatnosti. Do ztracena se vytrácely mnohé návrhy na její novelizaci.

Zdanění nových domů a bytů

Současná hospodářská krize a stav veřejných financí vedly k obratu. Exministr Kalousek navrhl, aby bylo zrušeno patnáctileté osvobození v případě nové výstavby. Argumentovalo se tím, že důvody k daňovému osvobození byly už překonány. Daň z nemovitostí by tak měli platit všichni majitelé. Odhaduje se, že výnos daně by obcím měl přinést zhruba 60 milionů korun.

Chybička se vloudila ale Janota umožní změny koeficientu

V souvislosti s návrhem osvobodit od daně zemědělské pozemky bylo rozhodnuto o úpravě koeficientů, kterými se upravuje sazba daně z nemovitostí podle počtu obyvatel. V některých obcích politici využili možnosti zvýšit daň, která jde zcela do místních rozpočtů, až na pětinasobek. Přiznávají, že zdražili na maximální možnou míru. Jako omluvu uvádějí, že šlo o dobu před krizí.

V rámci daňové reformy má však světlo světa spatřit také novela zákona o dani z nemovitostí. Ministr financí Eduard Janota navrhuje její plošně zvýšení na dvojnásobek. V důsledku toho může být v některých obcích z loňského pětinasobku desetinásobek. Pro názornost. Marie Kolářová z Havířova - Bludovic si v Právu dne 8.2. postěžovala na to, že mají nehorázným zvýšením daně z nemovitostí doplácet na špatné hospodaření našich vlád. Až do roku 2008 za domek se zahrádkou platili 1029 Kč, loni již 3087 Kč a nyní mají platit dvojnásobek, což je asi 6000 korun českých. Žijí skromně jak jen snad čeští důchodci dokáží, nicméně budou muset každý měsíc z důchodu dávat stranou 500 korun. Věří, že ve dvou to utáhnou, ale mají obavu co bude, až jeden odejde.

„Předložíme k balíčku pozměňovací návrh, který obcím umožní, aby místní koeficient do konce října nebo listopadu dodatečně zrušily nebo změnilý,“ sdělil mluvčí ministerstva financí Ondřej Jakob.

Návrhy ODS

S překvapivými návrhy přichází ODS. Novinka změny principu vybírání daně z nemovitosti by mohla spočívat v tom, že se zavede vyšší sazba pro majitele dražších domů nebo pro ty, kdo vlastní více nemovitostí. Cílem ODS je vybrat víc peněz od bohatších lidí a zároveň pro ně udržet rovnou daň z příjmu.

„Určitě se po volbách podíváme na některé majetkové daně. Hlavně na daň z nemovitostí. Chtěli bychom díky ní do rozpočtu získat několik miliard korun navíc,“ řekl stínový ministr financí z ODS Martin Kocourek.

Škoda, že se pan stínový ministr nenamáhal, a z výroku nevyplývá, že by se chystal podívat na prvorepublikovou úpravu daně domovní. Informace jen pro pana stínového. Jde o zákon č. 76/1927 Sb., o domovní dani. Je to podle mého soudu mimořádně poučné a inspirující.

O prvorepublikové úpravě

Rozdílné zdanění budov, nic nového. Budovy se zdaňovaly dvěma druhy domovní daně a to podle **činžovního výtěžku**, nebo podle **počtu obytných místností**. V závislosti na tom se domovní daň členila na: a) daň třídní a b) daň činžovní.

Daň třídní se vztahovala především na rodinné domky a vyměřovala se podle počtu obytných místností. Roční sazba v případě budovy s jednou obytnou místností činila 5 Kč, s třemi místnostmi 15 Kč a pro budovy s 6 - 7 místnostmi činila 50 Kč. Pro budovy nejvyšších tříd bylo možno pro každou místnost připočítat k nejvyšší sazbě 20 Kč. Sazba vycházelo z toho, že k výstavbě rodinných domků v tehdejší době přistupovali velmi často lidé, kteří si s nemalým odříkáním zajišťovali střechu nad hlavou.

Naproti tomu pro budovy přepychové jako zámky, lovcí zámečky, vily a sanatoria se sazby zvyšovaly o 30 %. Od tohoto zvýšení však mohly být, po dohodě s ministerstvem školství a národní osvěty, osvobozeny budovy památkově chráněné. V současnosti se takové „domečky“ staly pro mnohé vysoce solventní spoluobčany velkou módou a uvažovat o jejich specifickém zdanění při respektování památkové ochrany, je legitimní.

Daň činžovní se vyměřovala z **nájemného nebo nájemní hodnoty**. Nájemní hodnota byla určena jako tzv. činžovní výtěžek, kterého by bylo možno dosáhnout pronájmem. Toto opatření mělo přimět majitele domu k pronájmu všech k bydlení schopných obytných místností a tak pozitivně

ovlivnit jejich využití. Bylo poměrně přesně stanoveno, ve kterých případech lze uplatnit použití nájemní hodnoty. Úprava snižovala daňové zatížení a tím zvýhodňovala ty, kteří se chovali vůči nájemcům " umírněně" a kteří poskytovali bydlení příbuzným a některým dalším osobám. Přehlédnout také nelze, že" Daň činžovní vyměřuje se na základě písemných dokladů, nájemníky stvrzovaných příznání."

Proti daňovým únikům bylo stanoveno, že: " Daň činžovní v místech zcela dani činžovní nepodrobených nesmí být nižší než daň třídní na berní rok na celou budovu připadající, jinak zůstane budova v dani třídní." V určení těchto míst se postupovalo na základě výsledků sčítání lidu. Existovala také kategorie tzv. odpočitatelných položek.

Důležité také je, že domovní daň vycházela z reálné situace na daném místním bytovém trhu. Sazby uvedené v zákoně představovaly jen část vybírané domovní daně. Zákon č. 77/1927 Sb., o nové úpravě finančního hospodaření svazků územní samosprávy, jim umožňoval zvýšit sazby o přírážky. " Obecní přírážky jsou však až do výše sazby přípustny vždy, jestliže se dotýčný rok newybírají v obci dávky z používaných místností na podkladě nájemného (nájemní hodnoty) nebo na jiném, nájemné (nájemní hodnotu) nahrazujícím podkladě." Tzn., že o dani činžovní rozhodovala tržní situace na daném místním trhu. Za této situace byla významným nástrojem bytové politiky. To je v současnosti nepředstavitelné vzhledem k tomu, že naléhavě potřebná decentralizace bytové politiky se nekoná a zřejmě nepřipravuje a v důsledku toho je její míra centralizace vyšší než tomu bylo před rokem 1989. S vymezením místního trhu je to obdobné.

Omezení výše přírážky zabezpečovalo, aby nedošlo k potlačení záměru zákonodárce působit domovní daní ve prospěch bydlení a bytové výstavby. Zároveň však zabraňovalo případným daňovým únikům. Domovní daň byla jednoznačně příjmem obcí a podle dostupných údajů přírážka činila více jak 150 % základní sazby.

Závěr

Je nesporné, že součástí předpokládané daňové reformy by měla být zásadní novela zákona o dani z nemovitostí včetně domovní daně. V jejím rámci by mělo dojít k jejímu posílení jako zdroje rozpočtů obcí. Obce by se také měly podílet na jejím stanovení. K tomu je však nezbytné posílení kompetencí obcí v bytové politice. Zároveň nutno vyloučit uplatnění „lidové tvořivosti“ zastupitelstev, která by nejen nenegovala záměry zákonodárce ale naopak přispívala k jejímu posílení jako nástroje bytové politiky. Prastará úprava daně domovní z roku 1927 k tomu poskytuje přehršel inspirace. Tato úprava byla velmi silným a účinným nástrojem úspěšné bytové politiky meziválečného Československa. A poučení z tohoto příběhu : měli bychom posilovat úctu k dědictví předků. To se v mimořádně vysoké míře týká zejména bytové politiky.

Praha 30. března 2010

prof.Ing. Jaromír Císař, CSc , ekonom v
letech 1998 – 2000 českým ministrem místního rozvoje