

65

Working Paper



**SILESIA  
UNIVERSITY**  
SCHOOL OF BUSINESS  
ADMINISTRATION IN KARVINA

Institute of Interdisciplinary Research



**Working Papers in Interdisciplinary  
Economics and Business Research**

Vnímání daně z nemovitých věcí v ČR

Šárka Sobotovičová

July 2019

## **Working Papers in Interdisciplinary Economics and Business Research**

Silesian University in Opava  
School of Business Administration in Karviná  
Institute of Interdisciplinary Research  
Univerzitní nám. 1934/3  
733 40 Karviná  
Czech Republic  
<http://www.iivopf.cz/>  
email: [iiv@opf.slu.cz](mailto:iiv@opf.slu.cz)  
+420 596 398 237

### *Citation*

SOBOTOVIČOVÁ, Š., 2019. Vnímání daně z nemovitých věcí v ČR. *Working Paper in Interdisciplinary Economics and Business Research no. 65*. Silesian University in Opava, School of Business Administration in Karviná.

## **Abstract**

Šárka Sobotovičová: **Vnímání daně z nemovitých věcí v ČR**

*Příspěvek se zabývá zdaněním nemovitých věcí v České republice. Výhodiskem byla kritická literární rešerše relevantních zdrojů a následně byl uskutečněn výzkum formou dotazníkového šetření. Pro zpracování bylo využito 839 dotazníků. Na základě primárního výzkumu bylo ověřováno u poplatníků daně z nemovitých věcí také vnímání této lokální daně. Dotazníkové šetření bylo vyhodnoceno pomocí neparametrického testu Kruskal-Wallis v programu SPSS. Na základě empirického šetření bylo zjištěno, že průměrná výše daně byla nejvyšší u respondentů, kteří vnímali daňové zatížení jako vysoké. Bylo zjištěno, že většina těchto respondentů také ví, jak byly vybrané prostředky využity a jaké konkrétní projekty byly v obci realizovány.*

### *Key words*

Daň z nemovitých věcí, vnímání daňového zatížení, daňové výnosy

*JEL: H71*

### *Contacts*

**Šárka Sobotovičová**, Department of Finance and Accounting, School of Business Administration, Silesian University, Univerzitní nám. 1934/3, 733 40 Karviná, Czechia, e-mail: sobotovicova@opf.slu.cz.

### *Acknowledgement*

Publication of this paper was supported by the Ministry of Education, Youth and Sports Czech Republic within the Institutional Support for Long-term Development of a Research Organization in 2019. The support is gratefully acknowledged.

## Úvod

Daň z nemovitých věcí není v rámci EU harmonizována, proto se liší přístupy jednotlivých členských států ke zdanění. Velké rozdíly existují zejména v postavení daně z nemovitých věcí v daňových mixech jednotlivých států. Odlišnosti lze nalézt také jak v pravomocích obcí při stanovení daně z nemovitých věcí tak také mezi subjekty, které správu daně vykonávají. V konečném důsledku by však výše daně z nemovitých věcí, ať již je stanovována centrální nebo lokální autoritou, měla odrážet ekonomický stav lokality i ekonomickou situaci obyvatel. Nižší ekonomická výkonnost by současně s nižší mírou zdanění nemovitostí mohla vytvářet příznivější podnikatelské prostředí pro rozvoj. Proto je důležité, aby místní samosprávy měly k dispozici účinný nástroj na formování ekonomického prostředí v rámci svého regionu. Takto mohou také vytvářet konkurenční prostředí vůči jiným regionům.

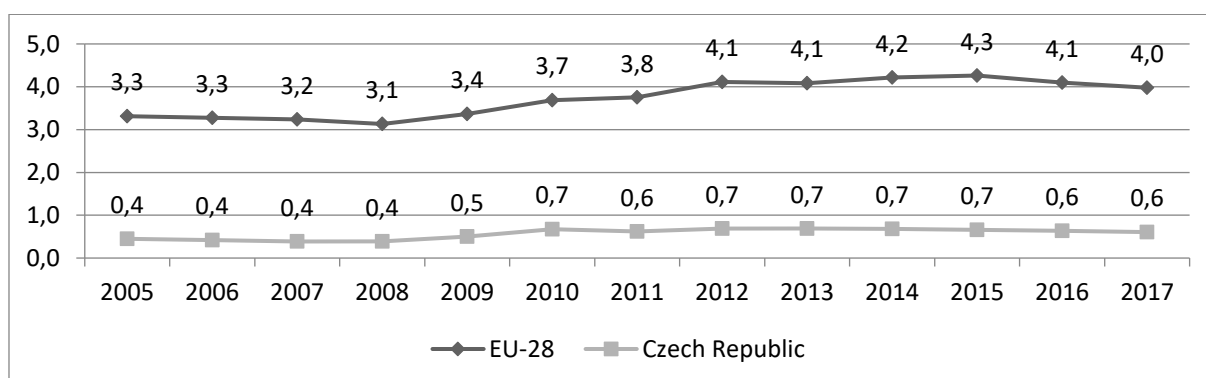
V rámci zdanění nemovitých věcí je možno sledovat více rozdílných přístupů i empirických studií. Oceňování nemovitostí pro účely stanovení základu daně z nemovitých věcí je často diskutovaným tématem (Horne a Felsenstein, 2010 či Presbitero a kol., 2014) a Česká republika je kritizována za svůj jednotkový přístup ve stanovení základu daně a nedostatečnou provázanost na reálnou hodnotu nemovitostí (OECD 2010; 2011; EK, 2015). Rovněž je České republice doporučováno zvýšení výnosů z této daně, protože tyto tvoří malý podíl na celkových daňových výnosech ve srovnání se zeměmi EU. Možnostmi využití zdanění nemovitostí v souvislosti s potenciálním zvýšením příjmů pro obecní rozpočty se zabývali Coombs a kol. (2012). Jak uvádí Bird (2011), obecní příjmy by měly naplňovat potřeby obyvatel a politická reprezentace by měla nést odpovědnost za racionální rozhodnutí. Daň z nemovitých věcí má určité opodstatnění, umožňuje skutečnou participaci občanů na projektech obce a poskytuje zajímavý nástroj finanční samostatnosti.

### 1. Daň z nemovitých věcí v ČR

V České republice výběr daně z nemovitých věcí zajišťují finanční úřady, nicméně výnos této daně je převáděn do rozpočtu té obce, na jejímž území se nemovitosti nacházejí. Sazby daně jsou stanoveny zákonem a jejich výše je pro všechny obce stejná. Obec má velmi malou pravomoc rozhodnout také o osvobození od daně, jelikož to je také upraveno zákonem. O osvobození od daně může obec rozhodnout plošně u zemědělských pozemků, avšak tato možnost není obcemi moc využívána. Zejména v malých obcích představuje daň ze zemědělských pozemků významný podíl na výnosech daně z nemovitých věcí, a proto obce nechtějí přijít o výnosy z těchto pozemků (Janoušková a Sobotovičová, 2019). Stavby ve vlastnictví státu a krajů jsou od daně ze staveb zcela osvobozeny. Obce, na jejichž území se nacházejí stavby ve vlastnictví státu či krajů, jsou tím v zájmu úspor výdajů státních a krajských rozpočtů kráceny na svých daňových příjmech.

Obec může ovlivňovat výši výnosů daně z nemovitých věcí zejména prostřednictvím koeficientů, které stanoví obecně závaznou vyhláškou. Jedná se o korekční koeficient podle počtu obyvatel, obecní a místní koeficient. Nejvýznamnější je z tohoto hlediska koeficient místní, který může být stanoven ve výši dvě, tři, čtyři a pět. Tímto koeficientem se násobí celá vypočtená daňová povinnost, s výjimkou zemědělských pozemků. Koeficient se však vztahuje na území celé obce a není možno jej stanovit pouze pro určitou část obce. Obcemi je kritizována také samotná výše koeficientů, kterou není možno stanovit například s přesností na desetinná čísla. Jak uvádí Janoušková a Sobotovičová (2016) obec může místní koeficient použít nejen k dlouhodobému nastavení výnosu daně, ale také dočasně na jedno

či více zdaňovacích období v případech, kdy potřebuje jednorázové zdroje na financování potřebné investice v obci. Jak je vidět z grafu č. 1 v České republice se podíl výnosů daně z nemovitostí pohybuje hodně pod průměrem zemí EU.



**Fig. 1: Podíl výnosů daně z nemovitostí na celkových daňových výnosech**  
 (Source: [https://ec.europa.eu/taxation\\_customs/business/economic-analysis-taxation/data-taxation\\_en](https://ec.europa.eu/taxation_customs/business/economic-analysis-taxation/data-taxation_en))

Výnosy daně z nemovitých věcí mají v ČR rostoucí tendenci, jedinou výjimkou je rok 2011. V absolutním vyjádření se výnosy v ČR zvýšily v roce 2017 o 236,38 mil EUR oproti roku 2001, což představuje nárůst o 137 %. Průměrný koeficient růstu je 1,06 s výraznými rozdíly v letech 2009 a 2010, kdy došlo k významným legislativním změnám. Od roku 2009 byla rozšířena pravomoc obcí z hlediska stanovení konstrukčních prvků daně z nemovitých věcí, jelikož byla zavedena možnost stanovit místní koeficient. V roce 2010 došlo ke změně, která se vztahovala na celé území státu, jelikož byla zvýšena většina sazeb daně, a ty jsou stanoveny zákonem.

**Tab. 1: Daňové výnosy daně z nemovitostí v ČR v letech 2001 až 2017**

Rok	Roční daňový výnos (v mil. EUR)	Koeficient růstu
2001	172,26	
2002	173,82	1,01
2003	183,89	1,06
2004	187,95	1,02
2005	189,43	1,01
2006	190,53	1,01
2007	194,60	1,02
2008	196,88	1,01
2009	241,59	1,23
2010	332,22	1,38
2011	322,12	0,97
2012	362,38	1,13
2013	374,08	1,03
2014	376,40	1,01
2015	391,74	1,04
2016	401,96	1,03
2017	408,65	1,02

Source: [http://ec.europa.eu/taxation\\_customs/tedb/taxDetails.html?id=110/1546297200](http://ec.europa.eu/taxation_customs/tedb/taxDetails.html?id=110/1546297200)

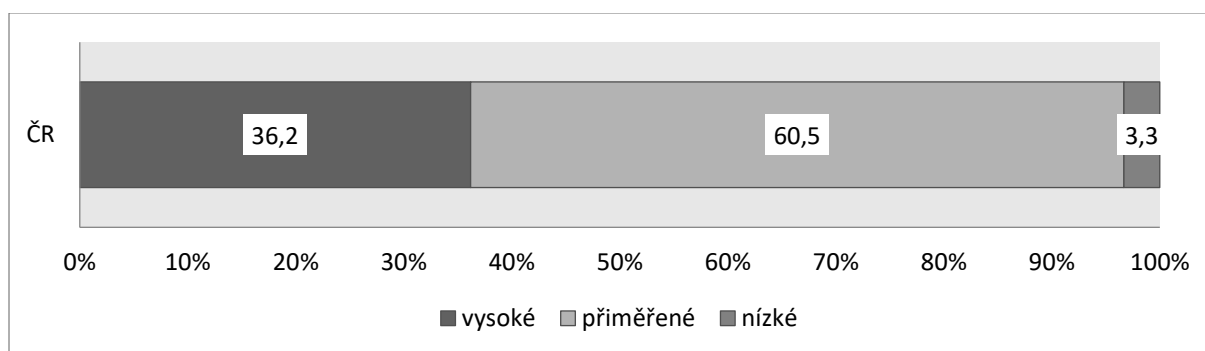
## 2. Cíl, metody a diskuse

Cílem výzkumu je zjistit, jaké je vnímání daňového zatížení poplatníky daně z nemovitých věcí v České republice. Jejich postoj byl zjišťován primárním výzkumem a celkem bylo zpracováno 839 dotazníků.

Hypotézy byly ověřovány pomocí Kruskal-Wallis testu, který posuzuje shodu mediánů hodnot vysvětlované proměnné. Testová statistika byla vypočtena podle vzorce (1):

$$Q = \frac{12}{n(n+1)} \sum_{i=1}^k \frac{T_i^2}{n_i} - 3(n+1), \quad (1)$$

Jsou-li rozsahy jednotlivých výběru alespoň 5 prvků, má testová statistika Q v případě platnosti nulové hypotézy přibližně  $\chi^2$ rozdělení s  $k-1$  stupni volnosti. Pak  $p - value = 1 - F_0(xOBS)$ , kde  $F_0(x)$  je distribuční funkce  $\chi^2$ rozdělení s  $k - 1$  stupni volnosti.



**Fig. 2: Vnímání daňového zatížení v ČR**  
(Source: vlastní zpracování)

Na základě dotazníkového šetření bylo zjištěno, většina respondentů vnímá daňové zatížení jako přiměřené. Lze konstatovat, že výsledky výzkumu nepotvrdily původní ekonomický předpoklad, že daň z nemovitých věcí je jednou z nejméně oblíbených daní. Naopak výsledek koresponduje se skutečností, že ČR patří v rámci EU k zemím s nejnižšími výnosy daně z nemovitých věcí. V této souvislosti je zajímavé, že procento respondentů, kteří vnímají daňové zatížení jako vysoké se (až na jednu výjimku) zvyšovalo s růstem velikosti obce. Tento jev může mít vysvětlení v tom, že občané v menších obcích jsou lépe informováni o potřebnosti výnosů daně z nemovitých věcí a jejich využití.

Pro ověření, zda vnímání daňového zatížení souvisí s výší daně z nemovitých věcí, byl použit Kruskal-Wallis test a byla stanovena hypotéza  $H_0$ : Vnímání daňového zatížení nezávisí na výši daně z nemovitých věcí, která je placena jednotlivými respondenty.

**Tab. 2: Kruskal-Wallis testové Statistiky<sup>a,b</sup>**

	Výše daně
Chi-Square	52,683
df	2
Asymp. Sig.	,000

a. Kruskal Wallis Test

b. Grouping Variable: Vnímání daňového zatížení

Nulovou hypotézu zamítáme, jelikož byla potvrzena závislost mezi vnímáním daňového zatížení a výší daně, která je placena respondenty. Ačkoliv je daň z nemovitých věcí v ČR ve srovnání s průměrem zemí EU nízká, pro některé poplatníky může představovat významnou částku vzhledem k jejich příjmům. Týká se to zejména občanů, kteří zejména v obcích vlastní více nemovitých věcí, avšak jejich příjem je nízký. Také jednotkový způsob zdanění způsobuje, že poplatníci platí stejnou výši daně za nemovitost o stejné velikosti bez ohledu na její tržní hodnotu.

Při srovnání výše daně a daňového zatížení byly zjištěny zajímavé skutečnosti a rozdílné názory respondentů, které vždy nereflektovaly skutečnou výši placené daně. Průměrná výše daně byla sice nejvyšší u respondentů, kteří vnímali daňové zatížení jako vysoké. Na druhé straně ale byla průměrná výše daně u respondentů, kteří vnímali daňové zatížení jako nízké, vyšší než u skupiny, která označila daňové zatížení za přiměřené. Zde se nabízí prostor pro další porovnání z hlediska příjmů domácností.

## Závěr

Daň z nemovitých věcí bývá označována jako nejméně oblíbená daň, jelikož poplatníci nevidí důvod pro zdanění majetku, který pořídili z příjmu, který již byl zdaněn. Daň z nemovitých věcí je potom považována za druhé zdanění příjmů. K pochopení opodstatněnosti této daně mnohdy nepřispívá ani skutečnost, že poplatníci mohou vidět využití výnosů této daně v dané obci. Na základě výsledků výzkumu se však nepotvrdilo, že daňové břemeno u této daně je respondenty v ČR vnímáno jako vysoké. Výsledek výzkumu naopak koresponduje se skutečností, že ČR patří v rámci EU k zemím s nejnižšími výnosy daně z nemovitých věcí.

## References

- [1] BIRD, R. M., 2011. Subnational taxation in developing countries: a review of the literature. *Economics and Policy*, vol. 2, no. 01, pp. 139-161. DOI 10.1142/S1793993311000269.
- [2] COOMBS, CH. K., SARAFOGLOU, N. And W. CROSBY, 2012. Property taxation, capitalization, and the economic implications of raising property taxes. *International advances in economic research*, vol. 18 no. 2, pp. 151-161. DOI 10.1007/s11294-012-9349-0.
- [3] Evropská komise (EK), 2015. *Zpráva o České republice 2015*. [Online]. [cit. 20. 7. 2016]. Dostupné: [http://ec.europa.eu/europe2020/pdf/csr2015/cr2015\\_czech\\_cs.pdf](http://ec.europa.eu/europe2020/pdf/csr2015/cr2015_czech_cs.pdf)
- [4] HORNE, R. and D. FELSENSTEIN, 2010. Is property assessment really essential for taxation? Evaluating the performance of an 'Alternative Assessment' method. *Land use policy*, vol. 27, no. 4, pp.1181-1189.
- [5] JANOUŠKOVÁ, J. and Š. SOBOTOVIČOVÁ, 2016. Immovable property tax in the Czech Republic as an instrument of fiscal decentralization. *Technological and Economic Development of Economy*, vol. 22, no. 6, pp. 767–782. <https://doi.org/10.3846/20294913.2016.1236355>.
- [6] JANOUŠKOVÁ, J. and Š. SOBOTOVIČOVÁ, 2019. Fiscal autonomy of municipalities in the context of land taxation in the Czech Republic. *Land Use Policy*, no. 82, pp. 30-36. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2018.11.048>.

- [7] PRESBITERO, A. F., SACCHI, A. and A. ZAZZARO, 2014. Property tax and fiscal discipline in OECD countries. *Economics Letters*, vol. 124 no. 3, pp. 428-433. DOI 10.1016/j.econlet.2014.06.027
- [8] OECD. Economic Surveys CZECH REPUBLIC. [Online]. [cit. 9. 7. 2016]. Dostupné z: <http://www.mfcr.cz/cs/zahranicni-sektor/mezinarodni-spoluprace/aktuality/2010/oecd-zverejnilo-ekonomicky-prehled-cr-20-11576>
- [9] OECD. Economic Surveys CZECH REPUBLIC. [Online]. [cit. 19. 7. 2016]. Dostupné z: <http://www.mfcr.cz/cs/zahranicni-sektor/mezinarodni-spoluprace/mezinarodni-institute/ekonomicke-prehledy-cr-oecd-11636>