
DAŇOVÁ PRÁVOMOC OBCÍ U DANĚ Z NEMOVITOSTÍ V ČESKÉ REPUBLICE A NA SLOVENSKU

Lucie Sedmihradská*

Úvod

Od roku 2009 obce v ČR získaly pravomoc zavést tzv. místní koeficient, a tak podstatně zvýšit sazbu daně z nemovitostí u naprosté většiny daňových základů. Míra využívání místního koeficientu je však velmi nízká, přičemž jednou z příčin by mohla být uniformita místního koeficientu, tj. skutečnost, že v celé obci platí pro všechny daňové základy stejný místní koeficient. Oproti tomu na Slovensku je pravomoc obcí od roku 2005 v oblasti daně z nemovitostí upravena velmi flexibilně.

Cílem článku je porovnat vývoj zákonem dané pravomoci obcí v oblasti daně z nemovitostí v ČR a na Slovensku od roku 1993 a její skutečné využívání v roce 2011 a zhodnotit dopady úpravy pravomocí obcí na jejich chování. Provedená komparace je postavena na analýze legislativy platné v jednotlivých letech 1993–2012 v obou zemích a na porovnání skutečných daňových sazeb u daně ze stavebních pozemků a daně ze staveb v okresních (bývalých okresních) městech v roce 2011.

V první části článku je popsána role daně z nemovitostí v procesu fiskální decentralizace, dále je velmi stručně představen systém daně z nemovitostí v ČR a na Slovensku. Další část se podrobně věnuje pravomocím obcí. Nejprve jsou popsány zákonem stanovené pravomoci a jejich vývoj v obou zemích a potom jsou porovnány skutečné sazby daně z nemovitostí v okresních městech v roce 2011.

1. Úloha daně z nemovitostí v procesu fiskální decentralizace

Za hlavní přínosy fiskální decentralizace je považováno zlepšení alokační efektivity, díky přizpůsobení se místním preferencím, a zvýšení politické odpovědnosti, díky blízkosti voličů a politiků podporující laickou kontrolu. Tyto přínosy však nelze očekávat, pokud místní veřejné služby nejsou financovány prostřednictvím uživatelských poplatků nebo místních daní (viz Bird, 1993). Jasný vztah mezi službami poskytovanými územní samosprávou a jejich financováním zaručuje, že bude poskytováno optimální množství veřejných služeb a že zastupitelé budou za svá rozhodnutí přímo odpovědní občanům. Pokud tento vztah neexistuje nebo je slabý, nelze očekávat, že se dostaví uvedené přínosy decentralizace.

* Vysoká škola ekonomická v Praze, Fakulta financí a účetnictví (lucie.sedmihradska@vse.cz).

Článek je zpracován jako jeden z výstupů výzkumného projektu Interní grantové agentury VŠE č. F1/1/2012 *Fiskální federalismus v ČR*.

Bohužel, žádná z hlavních daní, kterými jsou daně z příjmů, daň z přidané hodnoty a spotřební daně, se příliš nehodí za místní daň, tj. daň, o jejíž sazbě nebo základu může rozhodovat územní samospráva (viz Bird, Freund a Wallich, 1994, s. 154–156). Pokud jsou tyto daně příjmem územních samospráv, jedná se téměř vždy o daně sdílené mezi různými samosprávnými úrovněmi, kdy územní samosprávy nemají přímý vliv na výši sazeb nebo daňového základu. Porovnání daňové autonomie územních samospráv, tj. rozsahu pravomocí ovlivňovat své daňové příjmy, v zemích OECD potvrdilo, že daňové pravomoci u daně z nemovitostí jsou vyšší než u jiných daní (viz Blöchliger a Rabesona, 2009, s. 10) a že země s vysokým podílem sdílených daní, jakými jsou i Česká republika a Slovensko, mají poměrně nízkou daňovou autonomii (viz Jílek, 2009).

Daň z nemovitostí je tak jedinou významnější daň, která může být opravdovou místní daň, protože do určité míry vyhovuje charakteristikám dobré místní daně, kterými jsou nemobilní daňový základ, dostatečné, stabilní a předvídatelné výnosy, spravedlnost, snadná správa, obtížný export daně na nerezidenty a viditelný základ daně posilující politickou odpovědnost (viz Bird, Freund a Wallich, 1994, s. 214).

Z uvedených charakteristik stojí za pozornost především poslední dvě: Pokud má místní daň plnit funkci „daňové ceny“, je nutné, aby ji platili uživatelé místních veřejných služeb, kterými jsou především residenti. Místní politici však často předpokládají, že výnosy z daně z podnikatelských nemovitostí jsou vyšší než náklady na veřejné služby poskytované podnikatelům a že zvýšení podílu daně z nemovitostí hrazené podnikateli sníží daňové zatížení rezidentů (viz Bland, 1989, s. 31–32). Při přesunu daňového zatížení na nerezidenty hovoříme o tzv. exportu daně. Ten je politicky bezbolestný, ale ekonomicky neefektivní, protože vazba mezi „daňovou cenou“ a užitky z veřejných služeb je buď slabá, nebo vůbec neexistuje. Proto by měla existovat omezení zdanění majetku nerezidentů a územní samosprávy by neměly mít zcela volné ruce při zdaňování podnikatelů (viz Bird, 1993, s. 216).

Viditelnost daně z nemovitostí má své výhody i nevýhody. Daň z nemovitostí je viditelná, protože se nesráží u zdroje, ale jedná se o jednorázovou přímou platbu. Protože jsou si poplatníci dobře vědomi částky daně, kterou platí, více se zajímají o způsob, jakým jsou jejich daně vynakládány a nutí politiky k větší odpovědnosti. Na druhou stranu může tato viditelnost vést k neochotě politiků využít svěřené daňové pravomoci (viz Bird, 1993, s. 215).

2. Zdanění nemovitostí v ČR a na Slovensku

Od 1. ledna 1993 začaly v obou zemích platit nové zákony o dani z nemovitostí (č. 338/1992 Sb. a č. 317/1992 Z.z.), které měly řadu společných prvků: (1) Daň z nemovitostí je daní svěřenou, to znamená, že celý její výnos plyne do rozpočtu obce, na jejímž území se nachází příslušná nemovitost. (2) Daň z nemovitostí zahrnovala daň z pozemků a daň za staveb. Na Slovensku byla v roce 1997 zavedena daň z bytů, v ČR je zdanění bytů součástí daně ze staveb od roku 2001. (3) Bylo shodně stanoveno využití hodnotového základu daně z orné půdy, chmelnic, vinic, ovocných sadů, trvalých travních porostů, hospodářských lesů a rybníků s intenzivním a průmyslovým chovem ryb a základu ve fyzických jednotkách u zastavěných ploch a nádvoří, stavebních

pozemků, ostatních ploch a všech staveb. U těchto nemovitostí byly dokonce stanoveny shodné sazby (viz příloha 1). Jediný rozdíl byl u zdanění zahrad.

Podstatné rozdíly existovaly v pravomoci obcí stanovit nebo upravit daňovou sazbu nebo daňový základ a ve správě daně, kterou na Slovensku vykonávají obce, na jejichž území leží příslušná nemovitost. Navázalo se tak na praxi před rokem 1993, kdy správu daně z nemovitostí v celém Československu vykonávaly obce. V ČR spravují daň z nemovitostí místně příslušné finanční úřady, které vybranou daň převádějí jednotlivým obcím.

Od roku 2005 se řídí daň z nemovitostí na Slovensku novým zákonem (č. 582/2004 Z.z., o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady). Tento zákon výrazně změnil systém zdanění nemovitostí a poskytl větší prostor pro individuální daňovou politiku obcí.

Daň z pozemků je daní ad valorem pro všechny typy pozemků. Zákon stanovuje jednotnou daňovou sazbu ve výši 0,25 %. Tu však mohou obce snížit nebo zvýšit obecně závaznou vyhláškou tak, že nejvyšší daňová sazba uvedená v obecně závazné vyhlášce nesmí překročit dvacetinásobek nejnižší uvedené sazby. Základem daně z pozemků je cena pozemku určená jako součin výměry pozemku v m² a ceny pozemku stanovené buď v přílohách k zákonu, nebo podle platných předpisů. Obce však mohou hodnotu pozemku v některých případech stanovit obecně závaznou vyhláškou.

Daň ze staveb a daň z bytů je daní specifickou. Zákon opět stanovuje jednotnou sazbu daně pro všechny typy staveb a bytů, a to 1 Sk, resp. 0,033 eur za každý započatý m² zastavěné plochy. Obce mohou sazbu opět upravit, přičemž horní hranicí sazby daně ze staveb je čtyřicetinásobek nejnižší sazby u staveb určených pro bydlení. U vícepodlažních staveb lze sazbu zvýšit nejvýše o 10 Sk, resp. 0,33 eur za každý započatý m² zastavěné plochy a každé další podlaží kromě prvního nadzemního podlaží. Daň z bytů a nebytových prostorů nesmí překročit čtyřicetinásobek nejnižší sazby daně z bytů a desetinásobek nejnižší daně z nebytových prostorů uvedených v obecně závazné vyhlášce.

3. Pravomoci obcí v oblasti daně z nemovitostí

3.1 Zákonem stanovené pravomoci

Analýza zákonem stanovených pravomocí zahrnovala podrobné studium a porovnání právní úpravy v jednotlivých letech 1993–2012 v obou zemích a sestavení tabulek shrnujících vývoj. Vzhledem k velkému počtu drobných úprav, především v 90. letech na Slovensku je v příloze 3 uveden původní stav (1993 a 1994), poslední rok platnosti původního slovenského zákona (2004) a dnešní stav (2012).

Pravomoci týkající se daně z nemovitostí svěřené obcím v ČR byly až do roku 2008 minimální. S výjimkou stavebních pozemků neměly obce žádné pravomoci týkající se daně z pozemků. U daně ze staveb mohly mírně upravit daňovou sazbu. K úpravě daňové sazby docházelo a stále dochází prostřednictvím dvou koeficientů: tzv. korekční koeficient a koeficient 1,5. Korekčním koeficientem se násobí zákonem daná sazba daně ze stavebních pozemků, obytných domů a bytů. Výše korekčního

koeficientu je přiřazena jednotlivým obcím podle počtu obyvatel z posledního sčítání lidu (viz příloha 2) a obce mají pravomoc tento koeficient snížit až o tři kategorie nebo o jednu kategorii zvýšit. Je možné stanovit různé korekční koeficienty pro různé části obce a pro stavební pozemky a stavby. Podle velikosti obce může být korekční koeficient snížen o 0–100 % nebo zvýšen o 14–40 %¹.

Pro ostatní typy staveb s výjimkou ostatních staveb mohou obce uplatnit koeficient 1,5, to znamená, že obec může zvýšit sazbu daně o 50 %. Tento koeficient lze zavést pro některé nebo všechny typy staveb, ale pouze pro celou obec. Není tedy možné na rozdíl od korekčního koeficientu přistupovat různě k různým částem obce.

Od roku 2009 mohou obce uplatnit další, tzv. místní, koeficient, který má hodnotu 2, 3, 4 nebo 5 a upravuje se jím sazba daně s výjimkou orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad, ovocných sadů, trvalých travních porostů, hospodářských lesů a rybníků s intenzivním a průmyslovým chovem ryb. Tento koeficient se uplatňuje ve stejné výši pro celou obec. Na rozdíl od zbývajících dvou koeficientů uplatnění místního koeficientu umožňuje podstatně zvýšit daňové sazby a tak i daňový výnos. Od roku 2009 mohou obce osvobodit od daně pozemky orné půdy, chmelnic, vinic, ovocných sadů a trvalých travních porostů.

Rozsah pravomoci slovenských obcí v průběhu 90. let postupně značně vzrostl. Podobně jako v ČR i zde existoval korekční koeficient, který se postupně začal používat u všech daňových základů stanovených ve fyzických jednotkách. Obce mohly korekční koeficient libovolně snížit, nikoliv jen v jednotlivých stupních jako v ČR. Obce mohly současně snížit sazbu daně z orné půdy, chmelnic, vinic, ovocných sadů a trvalých travních porostů a postupně získaly pravomoc měnit sazbu daně u většiny daňových základů oběma směry ve stanoveném pásmu. Obce mohly stanovit různé sazby daně nebo korekční koeficienty pro různé části obce. Nový zákon, platný od roku 2005, dal obcím neomezené pravomoci při stanovení daňových sazeb. Kvůli několika případům extrémního zvýšení daňových sazeb pro vybrané daňové subjekty byl zákon v letech 2005 a 2007 novelizován a nyní povoluje maximální rozdíl, dvaceti nebo čtyřicetinásobný, mezi daňovými sazbami pro různé nemovitosti v dané obci.

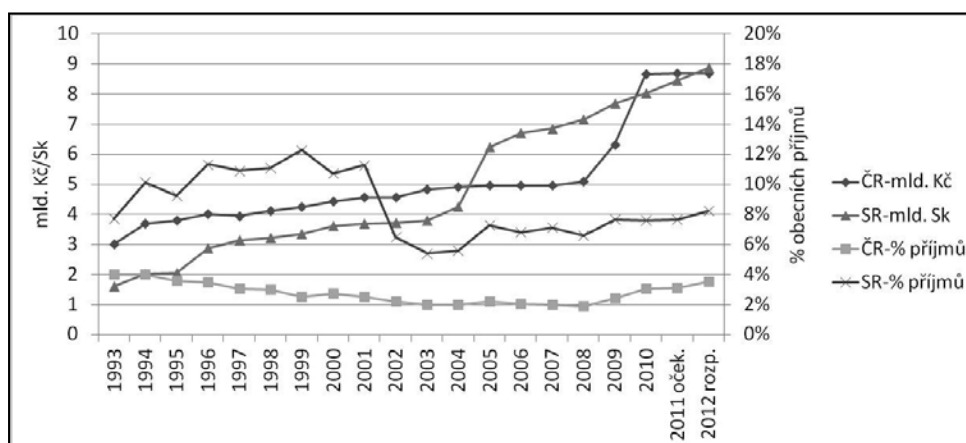
České obce mohou ovlivňovat daňové sazby prostřednictvím tří typů koeficientů, které vedou k poměrně uniformnímu přístupu pro celé území obce a vzhledem ke struktuře jednotlivých koeficientů i různým druhům nemovitostí. Zatímco daňové sazby mohou zvyšovat všechny obce, sazbu daně lze snížit jen snížením korekčního koeficientu uplatňovaného u stavebních pozemků, obytných domů a bytů a toto snížení je možné jen v obcích s více než tisíci obyvateli (viz příloha 2). Naproti tomu na Slovensku rostly pravomoci postupně od roku 1993, kdy se postupně rozšířilo pásmo, ve kterém mohly obce sazby daně upravovat, a od roku 2005 jsou tyto pravomoci omezeny jen minimálně.

1 Do roku 2007 to bylo 14–100 %.

Změny v pravomocích obcí u daně z nemovitostí se přímo odrážejí ve vývoji příjmů z daně z nemovitostí, a to jak v nominálním vyjádření, tak v podílu těchto příjmů na celkových příjmech obcí (viz obrázek 1): rychlý nárůst příjmů v roce 2005 na Slovensku a v roce 2009 v ČR v reakci na uzákonění větších pravomocí obcí. Vliv dvojnásobného zvýšení sazeb daně ze stavebních pozemků a většiny sazeb daně ze staveb v ČR v roce 2010 byl však významnější než zavedení místního koeficientu.

Obrázek 1

Příjmy z daně z nemovitostí (1993–2012, mld. Kč, mld. Sk, podíl na příjmech obcí)



Pramen: ČR 1993–1996 Provažníková (2007), 1997–2009 ARIS, 2010 ÚFIS, 2011 a 2012 Návrh státního rozpočtu na rok 2012, SR 1993–2008 Nižňanský (2009) a Mikloš et al. (2008), 2009–2012 Rozpočet verejnej správy.

Poznámka: Od roku 2009 jsou částky v SR přepočteny z eur na Sk pomocí konverzního kurzu 1 euro = 30,126 Sk.

3.2 Skutečné využití zákonných pravomocí v roce 2011

Samotné nastavení zákonných pravomocí neříká nic o tom, jak se skutečně chovají jednotlivé obce. Dostupnost údajů v obou zemích je různá. Česká daňová správa zveřejňuje koeficienty uplatněné ve všech obcích. Na Slovensku jsou k dispozici pouze údaje o sazbách daně z nemovitostí v 70 okresních městech, které pravidelně zveřejňuje Podnikateľská aliancia Slovenska. Pro srovnání jsme proto pro Českou republiku použili vzorek 71 bývalých okresních měst. V obou zemích byla z analýzy vyloučena hlavní města, protože jsou rozdělena na městské obvody, přičemž v Praze platí ve všech obvodech stejné sazby, zatímco v Bratislavě jsou mezi jednotlivými obvody značné rozdíly, což by mohlo ovlivnit výsledky provedené analýzy.

Provedené srovnání zahrnuje pouze daňové základy vyjádřené ve fyzických jednotkách. Podobně jako v obrázku 1 jsou uvedeny údaje v Kč a Sk, přičemž údaje v Sk byly přepočteny z eur pomocí konverzního kurzu. Údaje o sazbách daně na Slovensku

byly čerpány přímo ze zveřejněných tabulek. V České republice jsme nejprve zjistili všechny uplatněné koeficienty v příslušných městech. Pokud určité město použilo více korekčních koeficientů, pracovali jsme s koeficientem uvedeným v tabulce týkající se celé obce, tak jak ji zveřejnila Česká daňová správa. Výsledné daňové sazby jsme získali vynásobením zákonné sazby a příslušných koeficientů.

Výsledky srovnání jsou uvedeny na obrázku 2, který pro jednotlivé daňové základy v obou zemích ukazuje průměrné sazby (černý čtvereček) a rozpětí mezi minimálními a maximálními sazbami (svislá čára). Šedý obdélník pak ukazuje rozpětí sazeb v 80 % středových obcí, tj. bez 10 % obcí s nejnižší a 10 % obcí s nejvyšší sazbou. Zákonem stanovené sazby jsou ve většině případů totožné se zobrazeným minimem. Výjimkou jsou stavební pozemky, obytné domy a byty v ČR, kde výši sazby ovlivňuje velikost obce, resp. výše korekčního koeficientu. Ze 71 zkoumaných měst pouze dvě města, Bruntál a Karviná, korekční koeficient snížila a 26 měst ho zvýšilo.

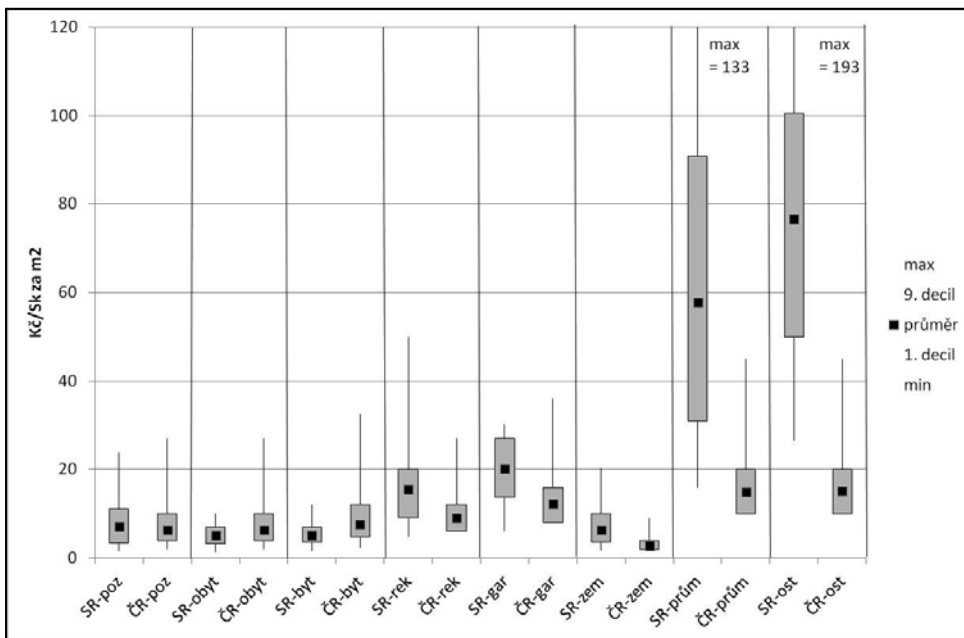
Průměrné daňové sazby jsou vyšší na Slovensku u všech daňových základů s výjimkou obytných domů a bytů. Zatímco rozdíly v průměrných sazbách daně ze stavebních pozemků jsou zanedbatelné, v případě staveb pro individuální rekreaci, garáží a prostor sloužících pro zemědělskou prvovýrobu jsou asi dvojnásobné. Rozdíly jsou pak značné, čtyř a pětinasobné, v případě staveb sloužících pro průmyslovou výrobu a pro ostatní podnikatelskou činnost.

Absolutní rozdíly v daňových sazbách mezi jednotlivými obcemi jsou velmi malé u obytných domů a bytů na Slovensku a u prostor sloužících pro zemědělskou prvovýrobu v České republice. Absolutní rozdíly jsou naopak velmi vysoké u prostor pro průmyslovou výrobu a pro ostatní podnikatelskou činnost na Slovensku, v ostatních případech jsou absolutní rozdíly podobné. Relativní rozdíly, tj. podíl maximální a minimální sazby, je nejvyšší, 15krát, u stavebních pozemků na Slovensku a 13,5krát u daňových základů, u kterých se v ČR uplatňuje korekční koeficient. Pro ostatní daňové základy na Slovensku je rozdíl 5–11krát, a v ČR 4,5krát.

Korelační analýza potvrdila očekávanou těsnou závislost sazeb uplatněných pro jednotlivé základy ve všech případech v ČR. Na Slovensku můžeme pozorovat těsnou závislost mezi sazbami ze staveb pro bydlení a byty a sazbami ze staveb sloužících pro průmyslovou výrobu a pro ostatní podnikatelskou činnost. V obou případech byl korelační koeficient vyšší než 0,8. Naopak neexistuje závislost mezi sazbami ze stavebních pozemků a bytů a stavebních pozemků a staveb pro individuální rekreaci. V těchto případech byl korelační koeficient nižší než 0,2.

Obrázek 2

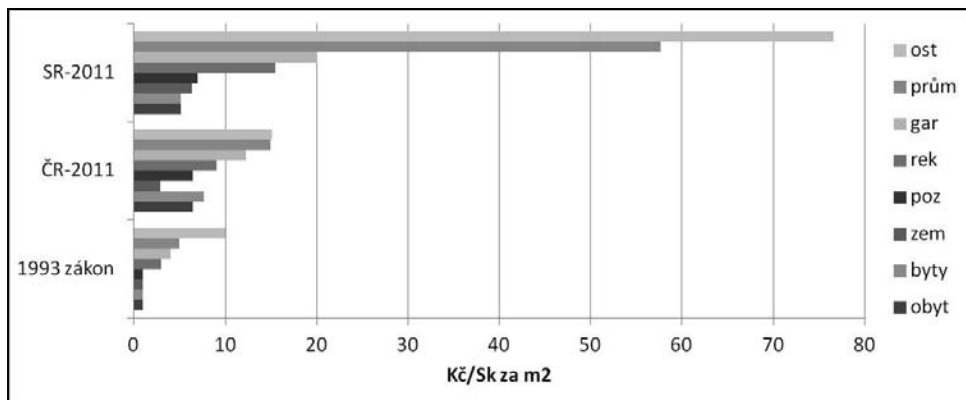
Sazby daně pro jednotlivé daňové základy (2011, Kč/m² a Sk/m²)



Pramen: Vlastní zpracování na základě dat České daňové správy a Podnikatelské aliance Slovenska.

Poznámka: poz – stavební pozemky, obyt – obytné domy, byt – byty, rek – stavby pro individuální rekreaci, gar – garáže, zem – sloužící pro zemědělskou prvovýrobu a pro lesní a vodní hospodářství, prům – sloužící pro průmysl, stavebnictví, dopravu, energetiku a ostatní zemědělskou výrobu, ost – sloužící pro ostatní podnikatelskou činnost.

Obrázek 3 ukazuje rozdíly v daňových sazbách pro jednotlivé daňové základy, tj. jedná se o jiný způsob prezentace údajů uvedených na obrázku 2, spolu se sazbami daně danými zákonem v roce 1993. Porovnání průměrných sazeb daně na Slovensku v roce 2011 a zákonem daných sazeb v roce 1993 ukazuje, že struktura daňových sazeb pro jednotlivé daňové základy se nezměnila. Nejvyšší sazby nebo jejich nárůst zaznamenaly daňové základy, které by mohly být předmětem exportu daně na nerezidenty, tj. podnikatele nebo vlastníky nemovitostí pro individuální rekreaci. Sazba daně z prostor pro zemědělskou prvovýrobu zůstává nižší než pro ostatní podnikatelské činnosti, je však více než dvojnásobná ve srovnání s ČR. V ČR jsou rozdíly v sazbách výrazně menší. Díky korekčnímu koeficientu, který se uplatňuje jen u stavebních pozemků, obytných domů a bytů, jsou daňoví rezidenti zdaňováni více než na Slovensku.

Obrázek 3**Sazby daně pro jednotlivé daňové základy (1993, 2011, Kč/m² a Sk/m²)**

Pramen: Vlastní zpracování na základě dat České daňové správy a Podnikatelské aliance Slovenska, zákon č. 338/1992 Sb. a zákon č. 317/1992 Z.z.

Poznámka: poz – stavební pozemky, obytné – obytné domy, byt – byty, rek – stavby pro individuální rekreaci, gar – garáže, zem – sloužící pro zemědělskou prvovýrobu a pro lesní a vodní hospodářství, prům – sloužící pro průmysl, stavebnictví, dopravu, energetiku a ostatní zemědělskou výrobu, ost – sloužící pro ostatní podnikatelskou činnost.

Závěr

Pravomoci, které mají obce v oblasti daně z nemovitostí v České republice a na Slovensku, jsou značně rozdílné. Zatímco slovenský systém je nyní velmi flexibilní a stanoví pro obce minimální omezení, systém v České republice je postaven na třech koeficientech, které jsou většinou jednotné pro celé území obce. Zvýšení pravomocí obcí v ČR od roku 2009 nepřineslo zdaleka tolik dodatečných příjmů jako zdvojnásobení většiny sazeb novelou zákona od roku 2010.

Z hlediska obcí existují mezi oběma zeměmi dva hlavní rozdíly: dopad nečinnosti a politické náklady. Pokud česká obec neschválí obecně závaznou vyhlášku týkající se daně z nemovitostí, tj. neučiní nic, může stále spoléhat na jisté příjmy z daně z nemovitostí. Pokud však takovou obecně závaznou vyhlášku neschválí slovenská obec, budou její příjmy minimální, resp. výrazně nižší než v roce 2004, protože bude použita zákonem stanovená sazba daně, která pro všechny typy staveb činí pouze 1 Sk (0,033 eur) za m². Toto nutně muselo vést k výrazně vyšší aktivitě slovenských obcí, kde průměrné daňové sazby od roku 2004 vzrostly dvojnásobně (viz Smíková a Sedmihradská, 2011). Naproti tomu asi 70 % českých obcí neuplatňovalo v roce 2010 žádný koeficient u daně z nemovitostí (Sedmihradská, 2010).

Zvýšení sazeb daně je politicky velmi citlivé. Vzhledem k tomu, že politici v českých obcích zavedením místního koeficientu zvyšují daň všem stejně, jsou velmi opatrní a ve většině obcí nečinní. Flexibilně nastavený slovenský systém umožnil schválení sazeb, které výrazně upřednostňují rezidenty na úkor dalších subjektů,

především pak majitelů nemovitostí využívaných k podnikání. To umožňuje získat stejné dodatečné příjmy při nižším zatížení rezidentů, resp. menší nepopularitě u voličů. Zprávy z médií v ČR však ukazují, že se obce v řadě případů rozhodly pro poskytování různých dotací nebo darů vybraným poplatníkům daně jako kompenzace zvýšení daně z nemovitostí (např. Vlková, 2012). Takové chování má z hlediska voličských preferencí podobný efekt jako na Slovensku, z hlediska transparentnosti hospodaření obcí je však problematické.

Bez ohledu na různou flexibilitu obou systémů pro obě země platí, že se místní politici snaží o co nejmenší daňové zatížení rezidenčních nemovitostí na úkor nemovitostí využívaných k podnikání nebo rekreaci. Tato praxe samozřejmě významně oslabuje vazbu mezi daní z nemovitostí a užitky z místních veřejných služeb.

Domnívám se, že se v obou zemích dá hovořit o exportu daně, který může být příčinou řady neefektivních rozhodnutí. Potvrzení tohoto tvrzení by však vyžadovalo podrobnější zkoumání především výnosu daně plynoucího z jednotlivých daňových základů. Tyto údaje o jednotlivých obcích však nejsou ani v jedné zemi veřejnosti k dispozici.

Literatura

- BIRD, R. Threading the fiscal labyrinth: Some issues in fiscal decentralization. *National Tax Journal*. 1993, Jun, vol. 46, no. 2, s. 207– 227.
- BIRD, R.; FREUND, C.; WALLICH, C. Decentralization of intergovernmental finance in transition economies. *Comparative Economic Studies*. 1994, Winter, vol. 36, no. 4, s. 149– 160.
- BLAND, R. L. *A revenue guide for local government*. Washington, D.C. : ICMA, 1989. ISBN 0-87326-080-5.
- BLÓCHLIGER, H.; RABESONA, J. The fiscal autonomy of sub-central governments: An update. Paris : OECD, 2009.
- ČESKÁ DAŇOVÁ SPRÁVA. Celostátní přehled koeficientů k dani z nemovitostí platných k 1. 1. 2011. [http://cds.mfcr.cz/cps/rde/xchg/cds/xsl/legislativa_metodika_11030.html?year= \(20. 1. 2011\)](http://cds.mfcr.cz/cps/rde/xchg/cds/xsl/legislativa_metodika_11030.html?year= (20. 1. 2011)).
- JÍLEK, M. Daňová decentralizace a daňová autonomie místních úrovní vlády Evropských zemí OECD. Sborník příspěvků z mezinárodní vědecké konference INPROFORUM 2009. [www.ef.jcu.cz/research-cs/konference/archiv/konference-inproforum-2009/sbornik-z-konference-inproforum-2009/view \(1. 7. 2012\)](http://www.ef.jcu.cz/research-cs/konference/archiv/konference-inproforum-2009/sbornik-z-konference-inproforum-2009/view (1. 7. 2012)).
- MIKLOŠ, I. et al. Nový systém financovania samosprávy na Slovensku. Bratislava : M.E.S.A.10. 2008. www.upms.sk/media/MESA10_Novy_system_financovania_samospravy_na_Slovensku.pdf (12. 2. 2012).
- MINISTERSTVO FINANCÍ ČR. Databáze ARIS a ÚFIS. www.info.mfcr.cz/aris, wwwinfo.mfcr.cz/ufis (30. 3. 2012).
- MINISTERSTVO FINANCÍ SR. Rozpočet verejnej správy. www.finance.gov.sk/Default.aspx?CatID=60 (30. 3. 2012).
- NIŽŇANSKÝ, V. *Posilnenie finančnej autonómie miest a obcí*. Bratislava : M.E.S.A.10., 2009. ISBN 978-80-89177-15-8.
- PODNIKATEĽSKÁ ALIANCIA SLOVENSKA Rebríčky a kalkulačka daní z nehnuteľností 2011. www.ali-anciapas.sk/menu_projekty_dan_z_nehnuteelnosti_2011.htm (30. 3. 2012).
- PROVAZNIKOVÁ, R. *Financování měst, obcí a regionů: teorie a praxe*. Praha : Grada, 2007. ISBN 978-80-247-2097-5.

- SEDMIHRADSKÁ, L. Daň z nemovitostí a finanční stabilita obcí v případě recese. In KUBÁTOVÁ, K. Úloha veřejných financí v řešení problémů a dopadů současné krize. Praha : Wolters Kluwer, 2010, s. 80–87. ISBN 978-80-7357-609-7.
- SMIKOVÁ, M.; SEMIHRADSKÁ, L. Daň z nemovitostí na Slovensku. *Obec & finance*. 2011, č. 3, s. 34–35.
- VLKOVÁ, J. Obce řeší výpadek příjmů vyšší daní z nemovitosti. 12. 1. 2012. http://ekonomika.idnes.cz/obce-resi-vypadek-prijmu-vyssi-dani-z-nemovitosti-fsa-/ekonomika.aspx?c=A120111_194700_ekonomika_abr (1. 7. 2012).
- Zákon č. 317/1992 Z.z., o dani z nehnuteľností.
- Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí.
- Zákon č. 582/2004 Z.z., o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady.

PROPERTY TAX AUTONOMY OF MUNICIPALITIES IN THE CZECH REPUBLIC AND SLOVAKIA

Abstract: The objectives of the paper are to compare the development of the legally granted municipal autonomy regarding the property tax in the Czech Republic and Slovakia since 1993 and its real implementation in 2011 and to evaluate the impacts of the municipal autonomy regulation on municipal behaviour. The comparison is based on a legal analysis of the versions of the law on property tax pertaining in the individual years 1993-2012 in both the countries and a comparison of the tax rates actually implemented in 2011 in the Czech and Slovak district towns. Czech municipalities can influence the tax rates through three types of coefficients which enforce quite an uniform approach to the entire territory of the municipality as well as different types of property. In contrast, the autonomy of Slovak municipalities has increased gradually and, since the introduction of the new law in 2005, it has seen only minimal limitations. The average tax rates are higher in Slovakia with the exception of residential houses and apartments. The highest differences appear in the case of property used for industry and other entrepreneurial activities. The results obtained suggest that in both the systems municipalities attempt to shift the tax burden from the residents to other entities and that the link between the property tax and the local service benefits is weakened.

Keywords: Property tax, municipal fiscal autonomy, fiscal decentralization

JEL Classification: H77, H71

Příloha 1

Sazby daně k 1. 1. 1993

Typ půdy	Česká republika	Slovensko	Typ stavby	Kč/m²	Sk/m²
orná půda, chmelnice, vinnice, zahrady, ovocné sady	0,75 %	max. 1 %	obytné domy	1,00	1,00
trvalé travní porosty	0,25 %	max. 1 %	stavby pro individuální rekreaci	3,00	3,00
hospodářské lesy a rybníky	0,25 %	max. 0,25 %	garáže	4,00	4,00
zahrady	0,75 %	0,10 Sk/m²	sloužící pro zemědělskou prvovýrobu, pro lesní a vodní hospodářství	1,00	1,00
zastavěné plochy a nádvoří	0,10 Kč/ m²	0,10 Sk/m²	sloužící pro průmysl, stavebnictví, dopravu, energetiku a ostatní zemědělskou výrobu	5,00	5,00
stavební pozemky	1,00 Kč/m²	1,00 Sk/m²	sloužící pro ostatní podnikatelskou činnost	10,00	10,00
ostatní plochy	0,10 Kč/m²	0,10 Sk/m²	ostatní stavby	3,00	3,00

Pramen: ČR – zákon č. 338/1992 Sb., Slovensko – zákon č. 317/1992 Z.z.

Příloha 2

Výše korekčního koeficientu

	Počet obyvatel					
	Česká republika			Slovensko		
	1993–2007	2008–2011	2012+	1993–1995	1996	1998–2004
0,3	méně než 300	301–600		méně než 300		
0,6	301–600					
1	301–1000	méně než 1000		301–1000	méně než 1000	
1,4	1001–6000			1001–6000		
1,6	6001–10000			6001–10000		
2	10001–25000			10001–25000		
2,5	25001–50000			25001–50000		
3,5	více než 50001, lázeňská města*		více než 50001, lázeňská města*, statutární města	okresní města, lázeňská města		
4						krajská města
4,5	Praha			Bratislava		

* Františkovy Lázně, Luhačovice, Mariánské Lázně a Poděbrady.

Pramen: ČR – zákon č. 338/1992 Sb., Slovensko – zákon č. 317/1992 Z.z. a jejich novely.

Příloha 3**Pravomoci obcí u daně z nemovitostí (1993–2012)**

Česká republika				Slovensko			
	1993	1994	2004	od 2009	1993	1994	2004
orná půda, chmelnice, vinice, ovocné sady				může osvobodit	max. 1 %	max. 0,75 %	
trvalé travní porosty							
hospodářské lesy a rybníky					max. 0,25 %	max. 0,25 %	
zahrady							
zastavěné plochy a nádvoří					sazbu lze až zdvojnásobit		korekční k. <1;5>, sazbu lze snížit až o 90 % a zvýšit až o 100 %
stavební pozemky	korekční k. <0,3;5>			korekční k. <1;5>, místní k. {2; 3; 4; 5}			
ostatní plochy				místní k. {2; 3; 4; 5}		korekční k. <1;5>	

Pokračování na straně 80.

Pokračování ze strany 79.

obytné domy	korekční k. <0,3;5>	korekční k. <1;5>, místní k. {2; 3; 4; 5}	korekční k. <1;5>	korekční k. <1;5>, sazbu lze snížit nebo zvýšit až o 50 %	korekční k. <1;5>, sazbu lze snížit až o 90 % a zvýšit až o 50 %	horní hranici sazby daně ze staveb je čtyřicetinasobek nejnižší sazby u staveb určených pro bydlení, daň z bytů a nebytových prostorů nesmí překročit čtyřicetinasobek nejnižší sazby daně z bytů a desetinasobek nejnižší daně z nebytových prostorů uvedených v obecně závazné vyhlášce
stavby pro individuální rekreaci	koef. 1,5	koef. 1,5, místní k. {2; 3; 4; 5}	sazbu lze snížit nebo zvýšit až o 50 %	sazbu lze snížit až o 50 % a zvýšit až o 100 %	korekční k. <1;5> sazbu lze snížit až o 90 % a zvýšit až o 100 %	
garáže						
služící pro zemědělskou prvovýrobu, pro lesní a vodní hospodářství						
služící pro průmysl, stavebnictví ...						
služící pro ostatní podnikatelskou činnost						
ostatní stavby	korekční k. <0,3;5>	korekční k. <1;5>, místní k. {2; 3; 4; 5}	sazbu lze snížit až o 90 % a zvýšit až o 100 %	sazbu lze snížit až o 90 % a zvýšit až o 100 %	korekční k. <1;5>, sazbu lze snížit až o 90 % a zvýšit až o 100 %	
byty						

Pramen: ČR – zákon č. 338/1992 Sb., Slovensko – zákon č. 317/1992 Z.z., zákon č. 582/2004 Z.z. a všechny jejich novely.

Poznámka: V ČR lze korekční koeficient o tři kategorie snížit nebo o jednu zvýšit, koeficient se může lišit v různých částech obce. Místní koeficient a koeficient 1,5 je jednotný pro celé území obce. Na Slovensku bylo možné korekční koeficient snížit a mohl se lišit v různých částech obce.