



Daň z nemovitostí jako další možnost posilování finančních zdrojů obcí a měst

Alena Holmes



- 1. Současný stav a možnosti obcí ovlivnit výnos daně z nemovitostí
- 2. Nová koncepce zdanění nemovitostí



Výnos daně z nemovitostí 2010

8,7 mld. Kč

6% daňových příjmů obcí



Zvýšení daně z nemovitostí v posledních letech - 1

- **Zákon č. 261/2007 Sb., o stabilizaci veřejných rozpočtů**
 - Od 2008 koeficienty 0,3 a 0,6 nahrazeny koeficientem 1,0; ze zákona koeficient 1 stanoven pro obce do 1 000 obyvatel - § 6/4/a) a §11/3/a)
 - Od 2009 uplatněn plošný fakultativní místní koeficient 2,3,4,5 - § 12



Zvýšení daně z nemovitostí v posledních letech - 2

Zákon č. 1/2009 Sb., novela zákona o dani z nemovitostí

- Ukončení 15tiletého osvobození novostaveb rodinných domů a bytů v novostavbách
- Ukončení 5tiletého osvobození staveb pro provedení změny spočívající ve snížení tepelné náročnosti stavby stavebními úpravami, na které bylo vydáno stavební povolení



Zvýšení daně z nemovitostí v posledních letech - 3

- Zákon č. 362/2009 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s návrhem zákona o státním rozpočtu
 - od 2010 zdvojnásobení většiny základních sazeb



Samostatná působnost obce

O.Z.V.O. – zmocnění

- modifikující sazbu daně
 - § 6 odst. 4 písm. b) pro části obce
 - §11 odst. 3 písm. a) pro části obce
 - §11 odst. 3 písm. b) pro celou obec
- upravující daňovou povinnost - § 12
- upravující osvobození § 4 odst.1 písm. v)
- **O.z.v.o. platné k 1.10. předchozího zdaňovacího období a účinné k 1.1. zdaňovacího období**
- upravující osvobození - § 17a odst.1 a 2
OZVO účinné nejpozději k 31.3. následujícího zdaňovacího období



Povinnost obce

- **§ 16a odst.1**
 - přijmout vyhlášku tak, aby nabyla platnosti nejpozději do 1.října předchozího zdaňovacího období- s výjimkou § 17a
 - do 5ti kalendářních dnů ode dne nabytí platnosti zaslat jedno vyhotovení příslušnému FÚ



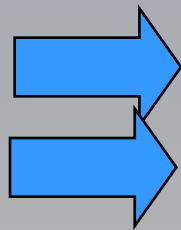
Nová řešení pro daň

- Doporučení OECD
- Řešení pro pozemky – prioritní účast obcí
- Řešení pro stavby – MF, chybí registr staveb



Cíle DNE

- jednoduché stanovení základu daně
- posílení spravedlnosti - cílem je, aby výše daně zohledňovala rozdílné úrovně jednotlivých lokalit
- nástroj pro obce - vyšší pravomoc obce
- minimalizace nákladů



Mapa daňových základů

**Mapa koeficientů polohové
výhodnosti pozemků v obci**



Mapy

- kombinovaný systém
 - zpracování, aktualizace OBEC
 - postupy a konzultace MF ČR
- podklady, podpůrné prostředky pro vyhotovení (důraz na dostupnost obci)
- mapa - grafická a textová část
- Digitální mapa veřejné správy - ideální



Mapy

Grafická část

- základem kopie katastrálních map
- cílem je soulad fyzického x právního stavu
- východisko » stav skutečný
- vymezení zón pozemků
- odlišení zón pomocí barev



Mapy

Textová část

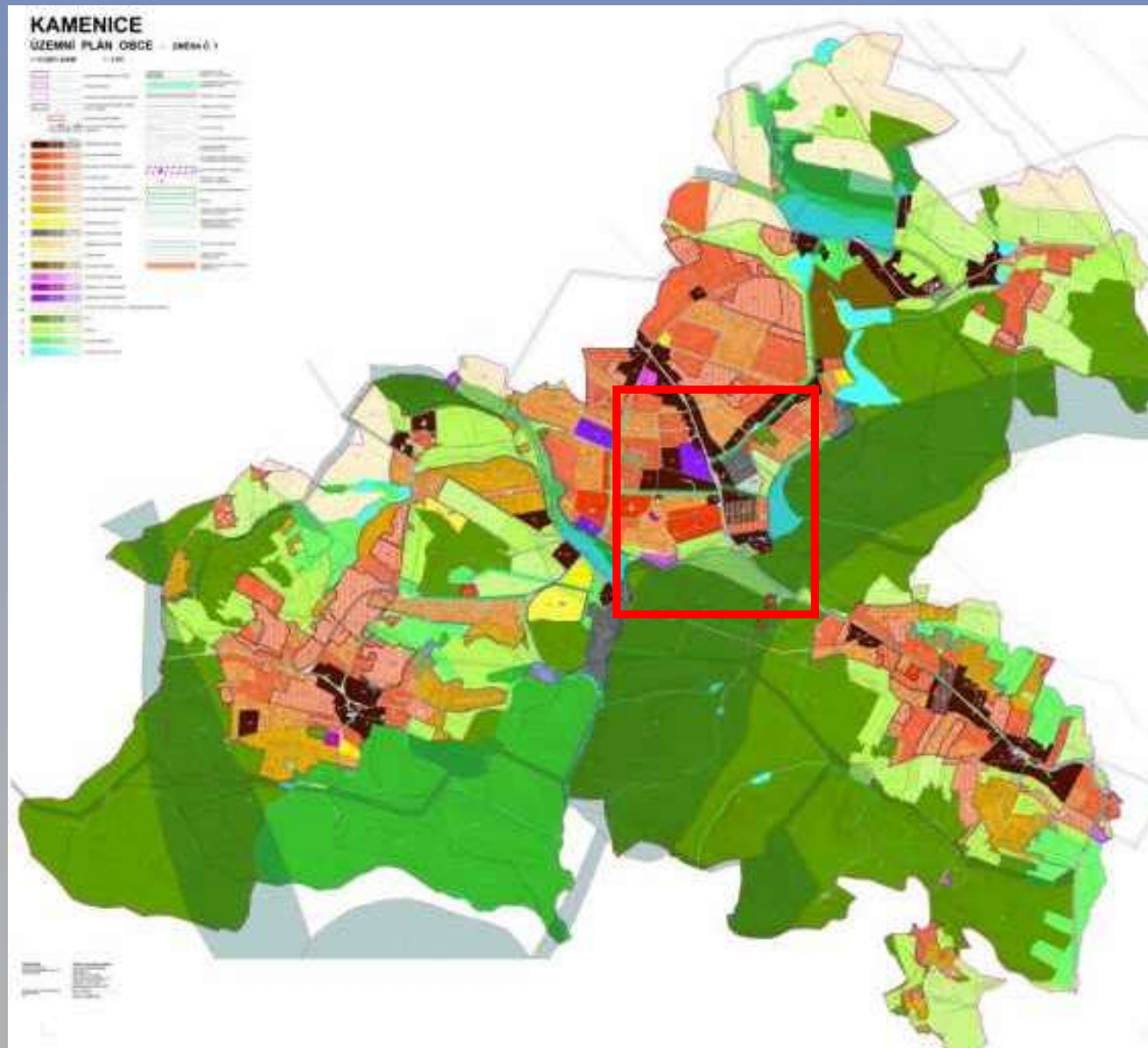
- seznamy jednotlivých zón
 - výčet parcelních čísel pozemků
 - včetně druhu, využití, výměry pozemků
 - základ daně za m² pozemku nebo koeficient
- popis východisek včetně odchylek a omezení
- rozdíly fyzický x právní stav



Pilotní projekt

Kamenice

- k 1.1.2010 měla obec 3 927 obyvatel a její rozloha je 17,34 km² na třech katastrálních územích – Ládví, Štířín a Těptín
- obec má 10 částí – Kamenice, Ládeves, Ládví, Nová Hospoda, **Olešovice**, Skuheř, Struhařov, Štířín, Těptín, Všedobrovice





Pilotní projekt

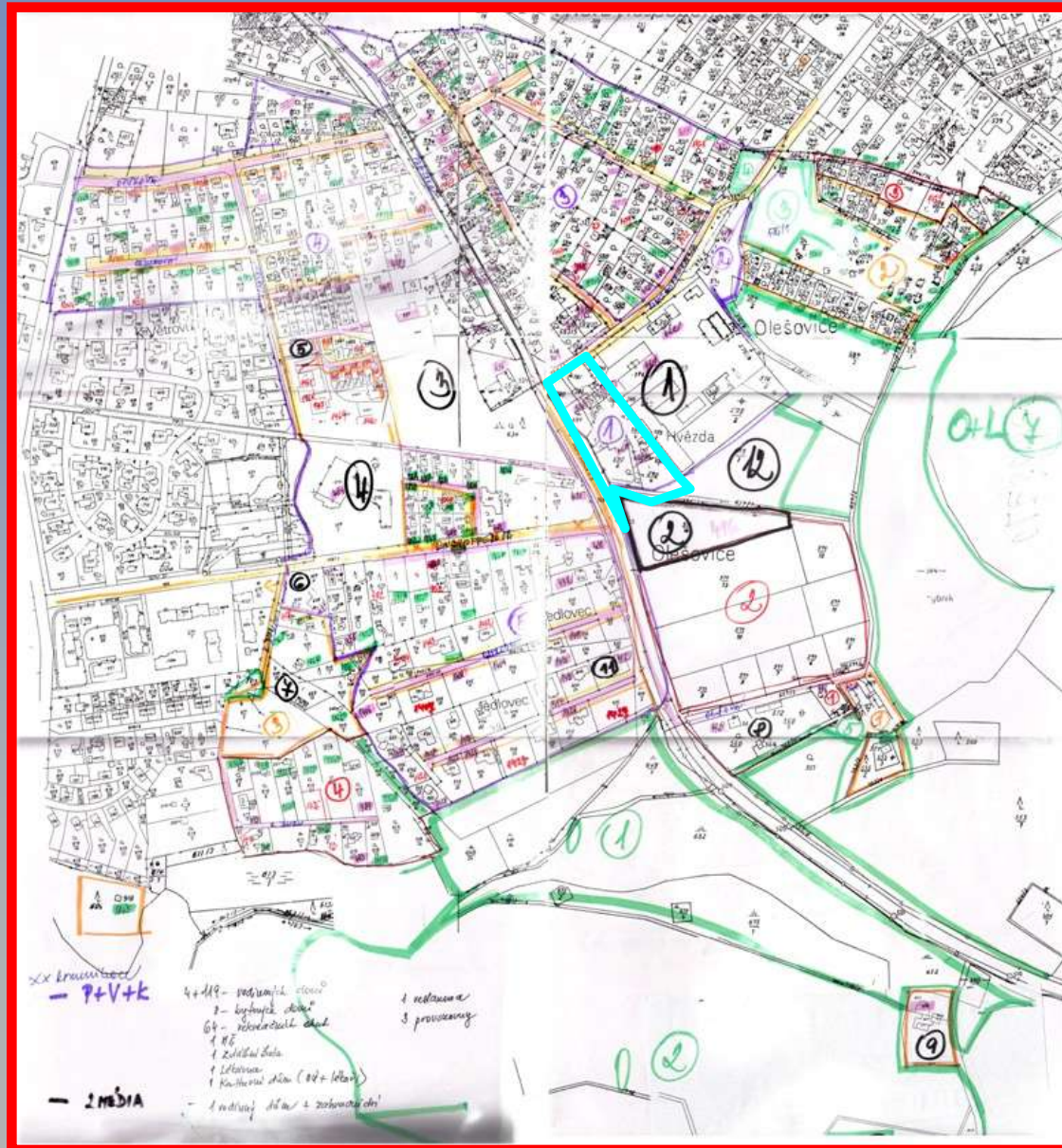
část Olešovice

zóna fialová 1

zóna černá 2

**tzn. zóna, kde je možnost napojení pozemků
na 3 inženýrské sítě – plyn, voda, kanalizace**

***) obec plně elektrifikovaná, takže uvažováno je pouze
se 3 médii**





0 1

MISYS-Katastr. Úřadeno pouze pro vnitřní potřebu!

PARCELY VYBRANÉ V MAPĚ

OKRES: C0209 Praha-východ,3209 Data ke dni: 1.06.2009
 OBEC: 538299 Kaseňovice
 KAT. ÚZEMÍ: 662445 Ládví SOUPIS PARCEL

původ: Katastr nemovitosti (KN)

Parcela	Výměra [m ²]	Druh	Využití	LV
KN st. 54/2	208	zast. pl.	Olešovice, č.p. 426 LV 1440	1440
KN st. 54/3	86	zast. pl.	budova bez čp/če LV 2942	2942
KN st. 54/4	241	zast. pl.	Olešovice, č.p. 425 LV 1111	1111
KN st. 54/5	837	zast. pl.	budova bez čp/če LV 2942	2942
KN st. 73	563	zast. pl.	Olešovice, č.p. 427 LV 3345	3345
KN st. 845	134	zast. pl.	Olešovice, č.p. 481 LV 2946	2946
KN st. 957	61	zast. pl.	budova bez čp/če LV 3448	3448
KN st. 960	61	zast. pl.	budova bez čp/če LV 3535	1111
KN 575/4	1104	orná půda	-	3448
KN 589/1	821	zahrad.	-	1111
KN 589/2	376	zahrad.	-	1440
KN 589/4	897	zahrad.	-	2946
KN 590/1	106	zahrad.	-	3448
KN 590/2	1175	zahrad.	-	3345
KN 590/4	274	zahrad.	-	10001
KN 591	670	zahrad.	-	1440
KN 757/1	376	ostat. pl.	jiná plocha	1440
KN 757/2	166	ostat. pl.	ostat. komunikace	
KN 780	763	ostat. pl.	salář	10001
KN 781	270	ostat. pl.	ostat. komunikace	10001
KN 782/1	147	ostat. pl.	ostat. komunikace	10001
KN 782/2	11	ostat. pl.	ostat. komunikace	1440
KN 782/3	28	ostat. pl.	ostat. komunikace	2942

V katastru nemovitosti celkem 23 parcel o výměře 9375 m²

Vyhotoveno systémem MISYS (rev.12666), 21.07.2009 11:02:20.



PARCELY VYBRANÉ V MAPĚ

OKRES: CZ0209 Praha-východ, 3209

Data ke dni: 1.06.2009

OBEC: 538299 Kamenice

KAT.ÚZEMÍ: 662445 Ládvi

SOUPIS PARCEL

původ: Katastr nemovitostí (KN)

Parcela	Výměra [m ²]	Druh	Využití	LV
KN st.54/2	208	zast. pl.	Olešovice, č.p.426 LV 1440	1440
KN st.54/3	86	zast. pl.	budova bez čp/če LV 2942	2942
KN st.54/4	241	zast. pl.	Olešovice, č.p.425 LV 1111	1111
KN st.54/5	837	zast. pl.	budova bez čp/če LV 2942	2942
KN st.73	563	zast. pl.	Olešovice, č.p.427 LV 3345	3345
KN st.845	134	zast. pl.	Olešovice, č.p.481 LV 2946	2946
KN st.957	61	zast. pl.	budova bez čp/če LV 3448	3448
KN st.960	61	zast. pl.	budova bez čp/če LV 3535	1111
KN 575/4	1104	orná půda	-	3448
KN 589/1	821	zahrada	-	1111
KN 589/2	376	zahrada	-	1440



Základní hodnoty za m² pozemku

- 3 média – plyn, voda, kanalizace – 100 %
- 2 média – 60 %
- 1 médium – 50 %
- 0 médium – 25 %

*) ZH byly dále upravovány dle vlivů v daném místě



Úpravy základních hodnot

- navýšení - v centru obce – občanská vybavenost
- snížení v okolí staveb typu strojírenská výroba, ČOV, skládka odpadu
- Další členění do zón na základě druhu a využití pozemků a dalších vlivů



Pilotní projekt

- projekt hodnocen pozitivně, především pro svoji systémovou spravedlnost a diferencovanost v závislosti na místních podmínkách
- **hlavní problémy**
 - absence podkladů – především DKM
 - neaktuální stav parcel
 - nesoulad hranic s oblastí v územním plánu a hranic parcel
 - nesoulad stavu fyzického a právního u nemovitostí



Poznatky z pilotních projektů

- **Východisko** – stav uvedený v KN, úpravy pouze u případů, které byly známy; zjištění rozdílů náhledem do KN s použitím ortofotomapy – velice časově náročné; je nutné vycházet ze znalosti místních poměrů
- **Odlišení pozemků** v jednotlivých lokalitách stanovit velice citlivě (mohou být i velké rozdíly), jediným kritériem by neměly být IS; nemělo by dojít k rozdílu mezi pozemky s RD a pozemky s rekr. chatami – tržní ceny u pozemků stejné (zkušenost obce)
- **Výhoda:** mít k dispozici mapové podklady (katastrální mapy) včetně uvedení č.p./č.e.



Další pilotní projekty

Na základě zkušeností získaných v rámci zpracování pilotního projektu v Kamenici - vypracována obecná metodika, která je poskytnuta dalším obcím jako „návod“ na vyhotovení Mapy daňových základů na jejich území.



Pilotní projekty zpracované/přislíbené

- město Choceň
- město Kladno
- obec Nebužely
- obec Nižbor
- / nyní obec Opatovec a město Boskovice



Nová právní úprava

- Návaznost na obč.zákoník
- Věcný záměr 2012



Děkuji za pozornost.