

ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI

FAKULTA EKONOMICKÁ

Bakalářská práce

Zdanění nemovitých věcí – příklady z praxe vybraných zemí

Real Estate Taxation – Practical Applications in Selected Countries

Liana Zídková

Plzeň 2021

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci na téma

„Zdanění nemovitých věcí – příklady z praxe vybraných zemí“

vypracovala samostatně pod odborným dohledem vedoucí bakalářské práce za použití pramenů uvedených v příložené bibliografii.

Plzeň dne 30. 4. 2021

v. r. Liana Zídková

Na tomto místě bych ráda poděkovala Ing. Pavlíně Hejdkové Ph.D. za připomínky a cenné rady, kterými přispěla k vypracování této bakalářské práce.

Obsah

Úvod.....	7
1 Daně – teoretická východiska.....	9
1.1 Funkce daní.....	9
1.2 Konstrukční prvky daně	10
2 Daňový systém České republiky.....	12
2.1 Přehled daní – Česká republika.....	12
2.2 Daň z nemovitých věcí v ČR.....	13
3 Daňový systém Slovenské republiky	24
3.1 Přehled daní – Slovenská republika	24
3.2 Daň z nemovitých věcí v SR.....	25
4 Daňový systém Polské republiky.....	32
4.1 Přehled daní – Polská republika.....	32
4.2 Daň z nemovitých věcí v PL.....	33
5 Příklady zdanění nemovitých věcí v České republice, Slovenské republice a Polské republice.....	38
5.1 Výpočet daně z nemovitých věcí v České republice – město Jablonec nad Nisou	40
5.2 Výpočet daně z nemovitých věcí ve Slovenské republice– město Prievidza ...	43
5.3 Výpočet daně z nemovitých věcí v Polské republice – město Ciechanów.....	47
6 Srovnání zdanění nemovitých věcí v České, Polské a Slovenské republice	51
6.1 Porovnání výpočtů daně z nemovitých věcí – Obytný dům.....	52
6.2 Porovnání výpočtů daně z nemovitých věcí – Zahrada.....	53
6.3 Porovnání výpočtů daně z nemovitých věcí – Garáž	54
6.4 Porovnání výpočtů daně z nemovitých věcí – Byt.....	54
6.5 Srovnání celkové daňové povinnosti za všechny nemovité věci.....	55

Závěr	56
Seznam použitých zdrojů	58
Seznam tabulek.....	62
Seznam zkratek	64
Abstrakt	
Abstract	

Úvod

Cílem této bakalářské práce je na základě komparace vymezit rozdíly ve zdanění nemovitých věcí ve vybraných zemích, konkrétně v České republice, Slovenské republice a Polské republice.

Práce je rozdělena celkem do šesti kapitol. První kapitola se zaměřuje na teoretická východiska daní, a následující tři kapitoly se věnují daňové systémy jednotlivých států s důrazem na daň z nemovitých věcí. Poslední dvě kapitoly se již věnují praktické aplikaci řešené problematiky.

První kapitola pojednává o základních pojmech týkajících se daní, jako například funkce daní, vymezení daňového subjektu, předmětu daně, základu daně a sazby daně.

Druhá kapitola se zaměřuje na daňový systém České republiky a také přibližuje problematiku daně z nemovitých věcí v České republice, která se řídí Zákonem č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů.

Třetí kapitola pojednává o daňovém systému na území Slovenské republiky a klade důraz na problematiku daně z nemovitých věcí na tomto území. Uvedenou daň vymezuje Zákon č. 582/2004 Z. z.

Čtvrtá kapitola se věnuje Polskému daňovému systému a teoretickému vymezení daně z nemovitých věcí v Polské republice, dle zákona ze dne 12. ledna 1991 o daních a poplatcích lokálních.

Praktická část bakalářské práce je řešena v páté a šesté kapitole. Pátá kapitola se zaměřuje na demonstraci výpočtu vybraných nemovitých věcí, konkrétně obytného domu, zahrady, garáže a bytu. Nemovité věci se pro účely řešeného příkladu nacházejí ve vybraných městech, která mají přibližně stejný počet obyvatel. Jedná se o města Jablonec nad Nisou (ČR), Prievidza (SR) a Ciechanów (PL). Šestá kapitola obsahuje srovnání zdanění nemovitých věcí ve výše jmenovaných městech, a komparaci postupů u výpočtu daně či případné stanovení rozdílů.

Při zpracování této bakalářské práce byly použity metody rešerše, deskripce, komparace, a syntézy. Metoda rešerše byla použita při stanovení konstrukčních prvků daně, či právních předpisů, metoda deskripce při popisu jednotlivých daňových systémů a daně z nemovitých věcí, metoda analýzy při rozboru jednotlivých daní v konkrétních

zemích na praktických příkladech, metoda komparace při porovnání a stanovení rozdílů ve zdanění nemovitých věcí a metoda syntézy při shrnutí zjištěných poznatků.

Pro zpracování této práce byly zejména použity platné právní předpisy, publikace týkající se daní, daňových zákonů a veřejných financí, webové stránky konkrétních měst a odborné články zaměřené na daňovou problematiku.

1 Daně – teoretická východiska

1.1 Funkce daní

Jak uvádějí Vančurová a Láchová (2018), daně nemají za úkol pouze naplnit veřejné rozpočty, ale plní celou řadu funkcí viz následující:

- fiskální,
- alokační,
- redistribuční,
- stimulační,
- stabilizační.

Funkce fiskální představuje schopnost daní naplnit veřejné rozpočty, což je nezbytné především k financování veřejných výdajů, např. nákup statků a služeb či transferové výdaje. Jedná se o primární funkci (Vančurová & Láchová, 2018; Maaytová, Ochrana, Pavel a kol, 2015).

Úkolem funkce alokační je přerozdělovat zdroje a řešit problematiku neefektivnosti v jejich alokaci. K neefektivnosti dochází z důvodu tržního selhání, jehož příčiny jsou: existence veřejných statků, statků pod ochranou, externalit jak pozitivních, tak negativních a nedokonalá konkurence. Alokační funkce zjednodušeně znamená buď vložení peněžních prostředků tam, kde jich existuje nedostatek nebo naopak jejich odebrání z oblastí, kde jsou v nadbytku (Kubátová, 2018; Hejduková, 2015a).

Další, redistribuční funkce, vychází z předpokladu, že společnost vnímá rozdělení důchodu a bohatství jako nespravedlivé a tudíž neakceptovatelné, i přesto, že se považuje za tržně efektivní (Kubátová, 2018; Hamerníková, 2017). Daně mají za úkol rozdíly v důchodech jednotlivých subjektů zmírnit tak, že stát vybírá od bohatších a majetnějších větší peněžní částky, kterými následně formou transferů zvyšuje příjmy chudších například prostřednictvím sociálních dávek (Hejduková, 2015a).

Stimulační funkce, má za úkol stimulovat subjekty buď prostřednictvím daňových úspor, nebo vyšším zdaněním. Jako jeden z příkladů daňové úspory Vančurová a Láchová (2018) uvádějí snížení základu daně o ztrátu z minulých let či daňové

prázdniny. Naopak mezi negativní stimulaci zařazuje vysoké zdanění cigaret a alkoholických nápojů (Vančurová & Láchová, 2018).

Poslední, stabilizační funkce, se zaměřuje především na zmírnění výkyvů ekonomického cyklu, kdy v období konjunktury stát přesouvá větší část peněžních prostředků do veřejných rozpočtů, a připravuje se tak na horší časy, během kterých se jejich příjem relativně sníží (Kubátová, 2018; Hejduková, 2015a).

1.2 Konstrukční prvky daně

Každou daň blíže specifikují a vymezují konstrukční prvky daně, někdy také označovány jako daňové náležitosti. Do základních konstrukčních prvků se nejčastěji řadí daňový subjekt, předmět daně, základ daně a daňová sazba (Ministerstvo financí, 2018; Pavlásek & Hejduková, 2011).

Daňový subjekt

Jedná se o fyzickou či právnickou osobu zatíženou daní. „Daňový subjekt je osoba podle zákona povinná strpět, odvádět nebo platit daň“ (Vančurová & Láchová 2018, s. 14). Subjekty se tradičně dělí na dvě skupiny; daňový poplatník a plátce daně. Zásadní rozdíl spočívá v tom, že poplatník je označován jako subjekt, jehož příjem či majetek je dani podroben, přičemž plátce je ze zákona povinen od poplatníka tuto daň vybrat a odvést do veřejného rozpočtu. Daňové subjekty také můžeme rozdělit na závazné (poplatník, plátce) a oprávněné (příslušný orgán finanční správy) (Hejduková, 2015a).

Předmět daně

Předmět daně, někdy také označován jako objekt, může být prakticky cokoliv. Ať už se jedná o důchod, majetek, spotřebu výrobků či služeb. Obecně se však tímto pojmem rozumí veličina, ze které se daň vybírá a na jejímž základě se následně poplatníkovi ukládá daňová povinnost. Často se od předmětu daně odvíjí i samotný název daně (Ministerstvo financí, 2018; Hejduková, 2015a).

Základ daně

Vychází z předmětu daně a určuje, z čeho se daň stanoví. Základem daně se rozumí kvantifikovaný předmět daně (Pavlásek & Hejduková, 2011).

Základ daně se ukládá buď v nepeněžních jednotkách, přičemž jej nazýváme specifický základ daně, nebo v peněžních jednotkách, poté ho označujeme za valorický základ daně (Ministerstvo financí, 2018).

Sazba daně

Sazbou daně se rozumí algoritmus, díky kterému se ze základu daně stanoví daň. Jak uvádějí Pavlásek a Hejduková (2011), existuje několik druhů sazeb, které se rozdělují do dvou základních skupin. Jedná se o:

- sazba daně dle druhu předmětu daně nebo daňového subjektu,
- ve vztahu k velikosti základu daně

Do první skupiny uvedených sazeb se řadí jednotná a diferencovaná sazba daně. Jednotná sazba se vyznačuje tím, že je stejná pro všechny druhy předmětu daně. Na druhou stranu sazba diferencovaná se liší podle předmětu daně či daňového subjektu. Typický příklad diferencované sazby představuje daň z přidané hodnoty, která má 3 sazby: 21 % - základní sazba, 15 % - první snížená sazba, 10 % - druhá snížená sazba, v závislosti na tom, o jaké zboží či službu se jedná (Vančurová & Láchová, 2018; Vančurová & Zídková, 2019).

Druhou skupinu tvoří pevná a relativní sazba daně. Pevná sazba je stanovena fixní částkou v Kč a vychází ze specifického základu daně, naopak relativní sazba, vyjádřena v %, se používá za předpokladu základu daně vyjádřeného v peněžních jednotkách. Relativní sazba se dále rozděluje na lineární a progresivní (Vančurová & Láchová, 2018; Pavlásek & Hejduková, 2011; Hamerníková, 2017).

2 Daňový systém České republiky

2.1 Přehled daní – Česká republika

V České republice se daňový systém skládá z daní a poplatků plynoucích do veřejných rozpočtů a fondů. Daň je povinná, neekvivalentní, neúčelová, nenávratná, zákonem uložená platba jdoucí do veřejného rozpočtu (Maaytová, Ochrana, Pavel a kol, 2015; Ochrana, Pavel, Vítek a kol, 2010).

Daně se v České republice tradičně dělí na přímé a nepřímé. Přímé daně zatěžují přímo plátce, nepřenáší se na jiný subjekt a tento plátce, který představuje zároveň i poplatníka, je platí na základě svého důchodu či majetku. Tato skupina zastřešuje daně z příjmů a daně majetkové. Daň z příjmů neboli daně důchodové se dále dělí na daň z fyzických a právnických osob (Kubátová, 2018; Hamerníková, 2017; Ochrana, Pavel, Vítek a kol, 2010).

Další skupinu přímých daní představují daně majetkové (Ministerstvo financí, 2018), do kterých řadíme daň z nemovitých věcí, daň silniční a daň z hazardních her. K září 2020 byla ze skupiny majetkových daní vyřazena a zrušena, zákonem č. 386/2020 Sb., daň z nabytí nemovitých věcí (Finanční správa, 2020a).

Na druhou stranu, daně nepřímé se „schovají“ do ceny zboží a tím pádem je poplatník tolik nepocítí. Dělíme je na daně univerzální, do kterých řadíme daň z přidané hodnoty, a daně selektivní, kde najdeme spotřební daň, energetické daně a cla (Vančurová, Láchová, 2018; Kubátová, 2018).

Daně se mohou také mimo jiné členit na svěřené a sdílené, kdy v případě sdílených daní plynou do státního rozpočtu, a u daní svěřených jde jejich výnos mezi jednotlivé rozpočty veřejných financí (Pavlásek & Hejduková, 2011).

Tab. 1: Rozdělení daní v České republice

Rozdělení daní v ČR			
Daně přímé		Daně nepřímé	
<i>Daně z příjmů</i>	<i>Daně majetkové</i>	<i>Daně univerzální</i>	<i>Daně selektivní</i>
Daň z příjmů fyzických osob	Daň z nemovitých věcí	Daň z přidané hodnoty	Spotřební daně
Daň z příjmů právnických osob	Daň silniční		Energetické daně
	Daň z hazardních her		Cla

Zdroj: Vančurová, Láchová (2018, str. 59,62); Hejduková (2015a, str. 95); Pavlásek & Hejduková (2011, str. 53,54); Marková (2020), vlastní zpracování

2.2 Daň z nemovitých věcí v ČR

Daň z nemovitých věcí, dříve známá jako daň z nemovitostí, tvoří součást daňové soustavy České republiky již od roku 1993. Postihuje konkrétní majetek a váže se na určitý objekt, jedná se proto o daň *in rem*, v překladu *ukládanou na věc*. Ohledně této daně vznikají časté neshody, jelikož by měla, dle názorů některých jedinců, vycházet z obvyklé ceny nemovitosti, jak je tomu v řadě států. V ČR ji však počítáme ze specifického základu daně, který tvoří skutečná výměra pozemku, zastavěná plocha stavby atd. Zatím ale žádný z legislativních návrhů na změnu způsobu stanovení základu či daně jako takové, nebyl přijat (Novotná & Koubovský, 2016).

Jak bylo již zmíněno, daň z nemovitých věcí existuje na našem území od roku 1993, konkrétně od 1. 1. 1993, vzniku samostatné České republiky. Od té doby byl zákon č. 338/1992 Sb., který tuto daň upravuje, 31krát novelizován. Zásadní novelizace přišla v roce 2014, kdy občanský zákoník přinesl v platnost novou terminologii, která mimo jiné změnila název daně na její dnešní podobu. Z daně z nemovitostí byla přejmenována na daň z nemovitých věcí (Novotná & Koubovský, 2016).

Obecně se za předmět této daně považují pozemky, stavby a jednotky nacházející se na území České republiky. Z toho vyplývá rozdělení daně z nemovitých věcí na dvě části; daň z pozemků a daň ze staveb a jednotek (Zákon č. 338/1992 Sb.).

Dále také můžeme obecně říct, že poplatníka představuje vlastník či spoluvlastníci, může to být také nájemce, popřípadě organizační složka státu, státní příspěvková organizace, státní fond či podnik a další státní organizace. Poplatníci mají povinnost podat **daňové přiznání do 31. ledna následujícího roku** po roce, ve kterém vznikla daňová povinnost, místně příslušnému správci daně, a také daň zaplatit. Nepřesáhne-li výše daň částku 5 000 Kč, je splatná do 31. května najednou, pokud ale tuto částku přesáhne, její splátka se rozdělí na dva díly, první splatný k 31. květnu a druhý k 30. listopadu (Finanční správa, 2020b; Zákon č. 338/1992 Sb.; Pilátová, 2005).

V případě, že poplatník již podal daňové přiznání v předchozích zdaňovacích obdobích a od té doby nedošlo na jeho nemovitosti k zásadní změně, daň se vyměří dle poslední známé daňové skutečnosti. Jak pro daň z pozemků, tak pro daň ze staveb a jednotek platí, že **zdaňovacím obdobím je kalendářní rok**, přičemž se při stanovení daně vychází ze stavu k 1. lednu roku, na který je daň stanovována (Zákon č. 338/1992 Sb.).

Co se týká rozpočtového určení, daň přijímá obec, na jejímž území se daná nemovitost nachází. Daň z nemovitých věcí spravují místně příslušné finanční úřady, které vybranou daň převádějí jednotlivým obcím (Zákon č. 338/1992 Sb.; Sedmihradská, 2012).

Daň z pozemků

Předmět daně

Předmět daně se řídí § 2 zákona ČNR č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí (dále jen „ZDzNV“), a jak již bylo zmíněno, představují ho pozemky nacházející se na území naší republiky, které jsou zaevidované v katastru nemovitostí. Mezi takové pozemky se řadí dle § 2 zákona č. 338/1992 Sb.:

- **orné půdy, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty,**
- **hospodářské lesy, rybníky s intenzivním chovem ryb a průmyslovým chovem ryb,**
- **stavební pozemky** – nezastavěný pozemek určený k zastavění zdanitelnou stavbou na základě stavebního povolení, ohlášení, certifikátu autorizovaného inspektora nebo veřejnoprávní smlouvy,

- **zastavěné plochy a nádvoří,**
- **zpevněné plochy pozemků užívaných za účelem podnikání** – zemědělská prvovýroba, lesní a vodní hospodářství, průmysl. Stavebnictví, doprava, energetika, ostatní zemědělská výroba, ostatní druhy podnikání,
- **ostatní pozemky.**

Druhou skupinu tvoří pozemky, které zdanění nepodléhají, tudíž nepředstavují předmět daně – více § 2 zákona č. 338/1992 Sb.:

- pozemky zastavěné zdanitelnými stavbami v rozsahu zastavěné plochy těchto staveb,
- lesní pozemky, na kterých se nachází ochranné lesy a lesy zvláštního určení,
- vodní plochy vyjma rybníků, které slouží k intenzivnímu nebo průmyslovému chovu ryb,
- pozemky, které jsou určeny na obranu ČR,
- pozemky, které tvoří součást zdanitelných jednotek v budově bytového domu a jiné pozemky ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v domě užívané společně s těmito jednotkami.

Poplatníci daně

Poplatníky daně z pozemků vymezuje § 3 ZDzNV.

Ve většině případů představuje poplatníka daně **vlastník** daného pozemku, pokud se ale jedná o pronajatý či pachtovaný pozemek, stává se jím vždy **nájemce nebo pachtýř**. To nastává v případě, je-li pozemek evidovaný zjednodušeným způsobem v katastru nemovitostí, převedený na Ministerstvo financí, nebo hospodaří-li s ním Státní pozemkový úřad nebo Správa státních hmotných rezerv. Pokud se daný pozemek nachází ve vlastnictví České republiky, za poplatníka daně se označuje **organizační složka státu, státní příspěvková organizace, státní fond, státní podnik nebo jiná státní organizace či také právnická osoba, s právem tento pozemek užívat**. V případě, kdy vlastník pozemku není znám, stává se poplatníkem jeho **uživatel** (§ 3 zákona č. 338/1992 Sb.).

Poplatník daně zároveň také představuje osobu, která je zatížena povinností podání daňového přiznání k dani z nemovitých věcí a má povinnost tuto daň zaplatit ve stanovených termínech (Novotná & Koubovský, 2015).

Osvobození od daně

O pozemcích, které jsou od daně osvobozeny, pojednává § 4 ZDzNV. Jedná se o případy, ve kterých zákonodárce osvobozuje poplatníka od této daně neboli jej zbavuje povinnosti ji platit. Toto osvobození se vztahuje ke konkrétnímu pozemku, nikoli k osobě poplatníka a je podmíněno splněním určitých zákonem stanovených podmínek. Jednu z podmínek ve většině případů představuje nevyužívání pozemků k dosažení zdanitelných příjmů (Novotná & Koubovský, 2015).

Mezi takovéto osvobozené pozemky se řadí dle § 4 zákona č. 338/1992 Sb. například:

- **pozemky ve vlastnictví České republiky,**
- **pozemky vlastněné obcí, na jejímž území se také nacházejí,**
- **pozemky, které využívají diplomatictí zástupci pověřeni v České republice konzuly z povolání a jinými osobami.**

Podrobný a úplný výčet pozemků osvobozených od daně popisuje § 4 ZDzNV.

Základ daně

Základ daně jako jeden z prvků daňověprávního vztahu, vychází z § 5 ZDzNV. Jak již bylo zmíněno, základ daně představuje kvantifikovaný předmět daně. Zda je základ daně stanoven v peněžních či nepeněžních jednotkách se odvíjí od toho, jestli se jedná o daň specifickou nebo valorickou. V případě specifických daní hovoříme o nepeněžních jednotkách, naproti tomu u daní valorických o jednotkách peněžních (Ministerstvo financí, 2018).

Odstavec 1 § 5 ZDzNV hovoří o tom, že u pozemků zemědělských, které představují orné půdy, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady a trvalé travnaté porosty, se bude jednat právě o daň valorickou a základ daně bude tedy stanoven **cenou pozemku**. K této ceně dojdeme vynásobením skutečné výměry pozemku v m² a průměrné ceny půdy stanovené na 1 m². Tuto průměrnou cenu půdy určuje Vyhláška Ministerstva zemědělství č. 298/2014 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků, a je pro každé katastrální území stanovena individuálně.

U pozemků hospodářských lesů a rybníků s intenzivním a průmyslovým chovem ryb se také jedná o valorickou daň, tudíž základ daně opět představuje **cena pozemku**. Zde si poplatník může vybrat ze dvou variant stanovení základu daně, podle toho, která se mu zdá být výhodnější. Buďto může nechat cenu pozemku zjistit k 1. lednu příslušného zdaňovacího období podle platných cenových předpisů, nebo si vybere jednodušší metodu, kdy se skutečná výměra pozemku v m² vynásobí částkou 3,80 Kč/m² (§ 5 zákona č. 338/1992 Sb.).

Třetí skupinu zde tvoří ostatní pozemky, u kterých se označuje daň za specifickou. Základ daně zde představuje **skutečná výměra pozemku v m²**, která byla zjištěna k 1. lednu příslušného zdaňovacího období (§ 5 zákona č. 338/1992 Sb.).

Sazba daně

Sazba daně je upravována § 6 ZDzNV a představuje další prvek sloužící k určení konečné výše daně. Jedná se o jakési měřítko, které ze základu daně určí samotnou daň. Sazba daně se stanovuje rozdílně dle konkrétního typu pozemku, obecně rozlišujeme sazbu pevnou a relativní (Ministerstvo financí, 2018; Pavlásek & Hejduková, 2011).

Tab. 2: Přehled sazeb daně z pozemků

Předmět daně	Sazba
Pozemky:	
Orné půdy, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady	0,75 %
Trvalé travnaté porosty, hospodářské lesy a rybníky s intenzivním a průmyslovým chovem ryb	0,25 %
Ostatní pozemky:	
Zpevněné plochy sloužící pro zemědělskou prvovýrobu, lesní a vodní hospodářství	1,00 Kč/m ²
Zpevněné plochy sloužící pro průmysl, stavebnictví, dopravu, energetiku, ostatní zemědělskou výrobu a ostatní druhy podnikání	5,00 Kč/m ²
Stavební pozemky	2,00 Kč/m ²
Ostatní plochy	0,20 Kč/m ²
Zastavěné plochy a nádvoří	0,20 Kč/m ²

Zdroj: § 6 odst. 2 zákona č. 338/1992 Sb., vlastní zpracování

V tab. 2 je zobrazeno, že u zdanitelných pozemků, jejichž základ daně tvoří cena pozemku, se používá sazba relativní neboli poměrná. U daně z pozemků u orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad a ovocných sadů činí sazba **0,75 % ze základu daně**, a u trvalých travních porostů, hospodářských lesů a rybníků s intenzivním a průmyslovým chovem ryb dosahuje **0,25 % ze základu daně** (§ 6 odst. 2 zákona č. 338/1992 Sb.).

U ostatních pozemků, kde se základ daně stanovuje jako skutečná výměra pozemku v m², se zákonodárce rozhodl použít pevnou sazbu. Pevná sazba ve výši **1,00 Kč za m²** platí pro zpevněné plochy užívané k podnikání nebo v souvislosti s ním sloužících pro zemědělskou prvovýrobu či lesní a vodní hospodářství. Nejvyšší sazbu představuje sazba pro zpevněné plochy pozemků sloužící pro průmysl, stavebnictví, dopravu, energetiku, ostatní zemědělskou výrobu a ostatní druhy podnikání, a tou je **5,00 Kč za m²**. Díky doplnění o „ostatní druhy podnikání,“ lze říct, že v podstatě jakýkoliv pozemek, který je využíván za účelem podnikání nebo v souvislosti s ním, bude vždy podléhat této nejvyšší sazbě (§ 6 odst. 2 zákona č. 338/1992 Sb.).

Stavební pozemek, definovaný jako zdanitelnou stavbou nezastavěný pozemek určený k zastavění zdanitelnou stavbou, je zatížen sazbou **2,00 Kč za m²**. Podstatnou roli zde hraje skutečnost, že pozemek není považován za stavební v celém svém rozsahu, ale pouze v té části, která bude zastavěna. V praxi se tedy bude za takovýto pozemek platit daň zčásti za stavební pozemek a druhá část bude placena podle charakteru pozemku zapsaného v katastru nemovitostí, jako např. zahrada (§ 6 odst. 2 zákona č. 338/1992 Sb.).

Daňová sazba **0,20 Kč za m²** platí pro ostatní plochy, čímž jsou chápány plochy nezastavěné stavbou podle stavebního zákona bez svislé konstrukce, a pro zastavěné plochy a nádvoří (§ 6 odst. 2 zákona č. 338/1992 Sb.).

Tab. 3: Přehled koeficientů dle počtu obyvatel

Velikost obce podle počtu obyvatel	Koeficient
do 1 000 obyvatel	1,0
1 001-6 000 obyvatel	1,4
6 001-10 000 obyvatel	1,6
10 001-25 000 obyvatel	2,0
25 001-50 000 obyvatel	2,5
nad 50 000 obyvatel, dále ve statutárních městech, Františkových Lázních, Luhačovicích, Mariánských Lázních a Poděbradech	3,5
v Praze	4,5

Zdroj: § 6 odst. 4 zákona č. 338/1992 Sb., vlastní zpracování

Základní sazba daně se dále násobí koeficientem dle počtu obyvatel, následně až s takto upravenou sazbou počítáme daň z pozemků. Příslušné koeficienty zobrazuje tab. 3 (§ 6 odst. 2 zákona č. 338/1992 Sb.).

Koeficient vznikl z důvodu snahy zákonodárce o spravedlivost daně. Pro jeho stanovení se vychází z údajů posledního sčítání lidu. Nepoužívá se pro všechny typy pozemků, ale pouze a výhradně pro pozemky stavební. Pohybuje se **od 1,0 až do 4,5** s tím, že obec se může rozhodnout koeficient o jednu kategorii zvýšit, či naopak o jednu kategorii snížit, nemohou však klesnout pod hodnotu 1. Výjimku tvoří Praha, kde se může koeficient zvýšit v případě 4,5 pouze na 5. Zvýšení či snížení koeficientu se nutně nemusí týkat celé obce, může platit pouze pro určité části. Obec má povinnost toto zvýšení či snížení koeficientu provést formou obecně závazné vyhlášky, kterou následně zasílá správci daně, a to do pěti dnů ode dne nabytí platnosti (Novotná & Koubovský, 2015).

Daň ze staveb a jednotek

Předmět daně

Předmět daně ze staveb a jednotek definuje § 7 ZDzNV následovně:

- **zdanitelné stavby, nacházející se na území České republiky, dokončené nebo užívané – budovy dle katastrálního zákona či inženýrské stavby,**
- **zdanitelné jednotky, nacházející se na území České republiky, dokončené nebo užívané.**

Toto ustanovení platí i pro části a součásti takovýchto staveb či jednotek, pokud jsou dokončené či užívané. Předmět daně se nevztahuje na zdanitelnou stavbu, ve které se nacházejí zdanitelné jednotky (§ 7 zákona č. 338/1992 Sb.).

Poplatníci daně

O poplatnících daně ze staveb a jednotek pojednává § 8 ZDzNV, a stejně jako u daně z pozemků, jimi jsou ve většině případech **vlastníci** těchto staveb či jednotek. Pokud se zdanitelná stavba či jednotka nachází ve vlastnictví České republiky, poplatníkem daně se stává **organizační složka státu, státní příspěvková organizace, státní fond, státní podnik či jiná státní organizace**, která je příslušná hospodařit nebo má právo hospodařit s majetkem státu. Dále **právnícká osoba**, která má, na základě výpůjčky dle zákona upravujícího některé užívající vztahy k majetku České republiky, právo k užití této zdanitelné stavby či jednotky. Poplatníka zdanitelné stavby či jednotky ve svěřenském fondu, podílovém fondu nebo fondu obhospodařované penzijní společnosti představuje vždy **příslušný fond**. Zdanitelná jednotka, která zahrnuje nebytový prostor jiný než sklep nebo komoru, je zdaňována vždy **nájemcem nebo pachtýřem**. Stejně tak je tomu u zdanitelných staveb s výjimkou budovy obytného domu (§ 8 zákona č. 338/1992 Sb.).

Osvobození od daně

§ 9 ZDzNV detailně uvádí situace, kdy poplatník nehradí daň ze staveb a jednotek, jinými slovy, případy, kdy je poplatník od této daně osvobozen. Lze mezi ně například zařadit (§ 9 zákona č. 338/1992 Sb.):

- **zdanitelné stavby nebo jednotky ve vlastnictví České republiky,**
- **zdanitelné stavby nebo jednotky vlastněné obcí, na jejímž území se také nacházejí,**
- **zdanitelné stavby veřejně přístupného památkového objektu, který byl prohlášen za kulturní památku a je ve vlastnictví ČR.**

Základ daně

Základ daně ze staveb a jednotek stanovuje § 10 ZDzNV, kde je tato daň konstruována jako daň specifická.

U zdanitelných staveb se základem daně rozumí **zastavěná plocha v m²**, která vychází ze stavu k 1. lednu zdaňovacího období. Pro účely daně z nemovitých věcí se určuje zastavěná plocha, dle stavebního zákona, jako nadzemní část zdanitelné stavby, přičemž

se započítávají i plochy lodžii a arkýřů. V případě zdanitelných jednotek se vychází z **výměry podlahové plochy v m²**, a to opět dle stavu k 1. lednu zdaňovacího období. Následuje vynásobení této výměry koeficientem neboli její převedení na tzv. upravenou podlahovou plochu. Tento koeficient činí **1,22**, pokud se zdanitelná jednotka nachází v budově obytného domu nebo je-li vlastník spoluvlastníkem jiného pozemku, a **1,20** v ostatních případech (§ 10 zákona č. 338/1992 Sb.).

Sazba daně

Sazby daně vycházejí z § 11 ZDzNV a jsou stanoveny částkou za m², tudíž se jedná o pevnou sazbu. Dále se jednotlivé sazby rozdělují podle typu stavby nebo jednotky, či podle účelu jejich využití (§ 11 zákona č. 338/1992 Sb.).

Tab. 4: Přehled sazeb daně ze staveb a jednotek

Předmět daně	Sazba
Budovy obytného domu	2 Kč/m ²
Ostatní budovy tvořící příslušenství k budově obytného domu, výměra přesahující 16 m ²	2 Kč/m ²
Budovy pro rodinnou rekreaci, budovy rodinného domu užívané pro rodinnou rekreaci	6 Kč/m ²
Stavby plnící doplňkovou funkci k budovám pro rodinnou rekreaci a rodinného domu, vyjma garáže	2 Kč/m ²
Garáže vystavěné oddělené od budov obytných domů a u zdanitelné jednotky užívané jako garáž	8 Kč/m ²
Zdanitelné stavby a jednotky užívané k:	
- podnikání v zemědělské prvovýrobu, lesním a vodním hospodářství	2 Kč/m ²
- podnikání v průmyslu, stavebnictví, energetice, dopravě a ostatní zemědělské výrobě	10 Kč/m ²
- ostatní podnikatelské činnosti	10 Kč/m ²
Ostatní zdanitelné stavby	6 Kč/m ²
Ostatní zdanitelné jednotky	2 Kč/m ²

Zdroj: § 11 odst. 1 zákona č. 338/1992 Sb., vlastní zpracování

Tab. 4 zobrazuje, že budovy obytného domu jsou zatíženy sazbou **2 Kč na m² zastavěné plochy**. Rovněž daněno je i příslušenství k těmto obytným domům, za předpokladu, že jejich výměra přesahuje 16 m². Za předpokladu, že stavba, která tvoří toto příslušenství nezabírá svou plochou více jak 16 m², daň ze staveb a jednotek se z ní

neplatí. Stejná sazba, tedy **2 Kč za m²**, se používá také pro stavby, které plní doplňkovou funkci k budovám pro rodinnou rekreaci a k budovám rodinných domů sloužících pro rodinnou rekreaci, přičemž se nesmí jednat o garáž. Dále tato sazba platí pro zdanitelné stavby a jednotky užívané k podnikání v zemědělské prvovýrobě, v lesním a vodním hospodářství, a ostatní zdanitelné jednotky (§ 11 zákona č. 338/1992 Sb.).

Daňová sazba ve výši **6 Kč za m²** platí pro budovy určené k rodinné rekreaci. Tuto sazbu uplatníme i v případě rodinných domů, které ale neslouží k trvalému pobytu, nýbrž k rodinné rekreaci, a také u ostatních zdanitelných staveb. Budovy pro rodinnou rekreaci představují například rekreační chaty či chalupy (§ 11 zákona č. 338/1992 Sb.).

Jak pro garáže, které jsou postaveny odděleně od budov obytných domů, tak pro garáže u zdanitelných jednotek, jejíž převažující část podlahové plochy je využívána jako garáž, platí sazba **8 Kč za m²** zastavěné plochy (§ 11 zákona č. 338/1992 Sb.).

Pokud jsou zdanitelné stavby nebo jednotky užívané k podnikání v průmyslu, stavebnictví, energetice, dopravě, ostatní zemědělské činnosti či ostatní podnikatelské činnosti, poté daňová sazba činí **10 Kč za m²** (§ 11 zákona č. 338/1992 Sb.).

Za každé další nadzemní podlaží se základní sazba za m² zastavěné plochy zdanitelné stavby zvyšuje o **0,75 Kč**, a to v případě, přesahuje-li zastavěná plocha tohoto nadzemního podlaží dvě třetiny zastavěné plochy. Pokud se zdanitelná stavba používá k podnikání, tak platí stejné navýšení sazby, pouze s tím rozdílem, že zastavěná plocha dalšího nadzemního podlaží musí přesahovat jednu třetinu zastavěné plochy (§ 11 zákona č. 338/1992 Sb.).

V případě budov pro rodinnou rekreaci, budov rodinných domů užívaných k rodinné rekreaci, garáží, staveb a jednotek využívaných pro podnikání, mohou, ale nemusí obce stanovit obecně závaznou vyhláškou koeficient **1,5**. Pokud tak učiní, musí tento koeficient platit pro celou obec. (§ 11 zákona č. 338/1992 Sb.).

U budov obytných domů, u ostatních budov tvořících příslušenství k budovám obytných domů a u ostatních zdanitelných jednotek se příslušná základní sazba násobí koeficientem podle počtu obyvatel, jejichž přehled nalezneme v tab. 3, kapitola 1.3.1.5. Koeficientem **2,0** násobíme základní sazbu u budov pro rodinnou rekreaci, budov

rodinného domu užívaného pro rodinnou rekreaci a staveb plnicích doplňkovou funkci ke zmíněným budovám, vyjma garáží. Nachází-li se tyto budovy v národních parcích či v zónách I. chráněných krajinných oblastí, násobíme sazbu také koeficientem **2,0** (§ 11 zákona č. 338/1992 Sb.).

Společná ustanovení – Místní koeficient

Dle § 12 ZDzNV, může obec stanovit závaznou vyhláškou místní koeficient ve výši **2, 3, 4 nebo 5**. Tento koeficient není povinný, obec si sama může rozhodnout, zda ho stanoví či nikoliv. Platí zde, že místním koeficientem se násobí konečná daň poplatníka, s výjimkou pozemků orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad, ovocných sadů a trvalých travnatých porostů (§ 12 zákona č. 338/1992 Sb.).

3 Daňový systém Slovenské republiky

3.1 Přehled daní – Slovenská republika

Daňový systém Slovenské republiky je vymezen několika zákony. Zákon o dani z příjmů, Zákon o dani z přidané hodnoty, Zákony o spotřebních daních, Zákon o místních poplatcích a místním poplatku za komunální odpady (MF SR, 2021; Široký 2018).

Jak zobrazuje tab. 5, i ve Slovenské republice se dělí daně tradičně, jako v České republice, na přímé a nepřímé. Do přímých daní se řadí daně z příjmu, buď fyzických nebo právnických osob, a daně z majetku neboli daně místní. Daně místní zahrnují celou řadu daní, jako například daň z nemovitostí, kterou představují daň z pozemků, daň ze staveb a daň z bytů a nebytových prostor. Dále se do místních daní řadí také daň z motorových vozidel, kterou jako jedinou z této skupiny spravuje vyšší územní samosprávný celek. Ostatní daně z této kategorie, daň za psa, daň za užívání veřejného prostranství, daň za ubytování, daň za prodejní automaty, daň za nevýherní prodejní automaty, daň za vjezd a setrvání motorového vozidla v historické části města, daň za jaderné zařízení, včetně již jmenované daně z nemovitostí, spravuje obec (Euroekonóm.sk, 2015; Suhányiová & Petrišová, 2011).

Druhou skupinu tvoří daně nepřímé, které zastřešují daně spotřební a daň z přidané hodnoty, která stejně jako v České republice, zatěžuje konečného spotřebitele, jelikož se ukrývá v cenách zboží a služeb. Spotřební daně regulují spotřebu určitých výrobků a ve Slovenské republice se mezi ně řadí daň z alkoholických nápojů například z piva, vína či líhu, daň z tabáku a tabákových výrobků, daň z minerálních olejů a maziv, a environmentální neboli ekologická daň, kterou jsou zatíženy statky ohrožující životní prostředí (Finančné riaditeľstvo, 2019; Suhányiová & Petrišová, 2011).

Tab. 5: Rozdělení daní ve Slovenské republice

Rozdělení daní v SR			
Přímé daně		Nepřímé daně	
<i>Daně z příjmu</i>	<i>Daně z majetku/místní</i>	<i>Daně spotřební</i>	<i>Daň z přidané hodnoty</i>
Daň z příjmů fyzických osob	Daň z motorových vozidel	Daň z alkoholických nápojů	
Daň z příjmů právnických osob	Daň z nemovitostí	Daň z tabáku a tabákových výrobků	
	Daň za psa	Daň z minerálních olejů a maziv	
	Daň za užívání veřejného prostranství	Daň z elektřiny, uhlí a zemního plynu	
	Daň za ubytování		
	Daň za prodejní automaty		
	Daň za nevýherní hrací automaty		
	Daň za vjezd a setrvání motorového vozidla v historické části města		
	Daň za jaderné zařízení		

Zdroj: Eurokonóm.sk, 2018; Finančné riaditeľstvo, 2016; Finančné riaditeľstvo, 2018; platné právní předpisy, vlastní zpracování

3.2 Daň z nemovitých věcí v SR

Jak bylo již řečeno, ve Slovenské republice patří daň z nemovitostí mezi daně majetkové a zahrnuje daň z pozemků, daň ze staveb a daň z bytů a nebytových prostor (Zákon č. 582/2004 Z. z.).

Daň z nemovitostí se od roku 2005 řídí zákonem č. 582/2004 Z. z. o místních daních a místním poplatku za komunální odpady a drobné stavební odpady (dále jen „ZoMD“), konkrétně se jí podrobně věnují § 4 - § 18 tohoto zákona. Pro místní daně, tudíž i pro daň z nemovitostí, platí **zdaňovací období kalendářní rok** (Zákon č. 582/2004 Z. z.; Sedmihradská, 2012).

Příznání k dani z nemovitostí ve Slovenské republice podává poplatník **nejpozději do 31. ledna roku následujícího** po roce, ve kterém vznikla daňová povinnost. Pro výpočet daně je rozhodující stav k 1. lednu příslušného zdaňovacího období. Takto vypočtenou daň zaplatí poplatník správci daně, kterým je obec. Správce daně na jejímž

území se nemovitost nachází, zašle poplatníkovi do 15. května výměr daně, který je splatný do 15 dní od nabytí právoplatnosti rozhodnutí o výši daně. Pokud daň přesáhne částku 33 000 EUR, správce daně může určit placení daně nejméně ve dvou rovnoměrných splátkách (Ústředný portál veřejnej správy, 2021).

Daň z pozemků

Předmět daně

Předmětem daně, kterému se věnuje § 6 ZoMD, se rozumí pozemky, nacházející se na území Slovenské republiky, mezi které se řadí (§ 6 zákona č. 582/2004 Z. z.):

- **orná půda, chmelnice, vinice, ovocné sady, travnaté porosty,**
- **zahrady,**
- **lesní pozemky, na kterých jsou hospodářské lesy,**
- **rybníky s chovem a ostatní využívané vodní plochy,**
- **stavební pozemky.**

Tento § zároveň určuje i pozemky, které předmět daně nepředstavují:

- pozemky, nebo jejich části zastavěné stavbami, které jsou předmětem daně ze staveb či daně z bytů,
- pozemky nebo jejich části, na kterých vedou pozemní komunikace s výjimkou účelových komunikací, dále celostátní a regionální železniční dráhy,
- pozemky nebo jejich části zastavěné stavbami, které nejsou předmětem daně ze staveb.

Poplatníci daně

O poplatnících daně z nemovitostí ve Slovenské republice pojednává § 5 ZoMD.

Stejně jako v České republice, i ve Slovenské republice poplatníka většinou představuje **vlastník pozemku**. Dále se jím také stává **správce pozemku**, který vlastní obec, stát či vyšší územní samosprávný celek, pozemek přitom musí být zapsán v katastru nemovitostí. Poplatníka představuje i **fyzická nebo právnická osoba**, které byly přidělené na obhospodařování náhradní pozemky vyčleněné z půdního fondu, dále **nájemník** v případě, že nájemní vztah trvá nebo bude trvat více jak 5 let, a má v nájmu pozemky spravované Slovenským pozemkovým fondem či má v nájmu náhradní pozemky vlastněné jinou osobou. Také zde, stejně jako v ČR také platí pravidlo, že

pokud nelze určit poplatníka, stává se jím **uživatel pozemku** (§ 5 zákona č. 582/2004 Z. z.).

Základ daně

O základu daně detailně pojednává § 6 ZoMD, dle kterého představuje základ daně **hodnota pozemků bez porostů** u orné půdy, chmelnic, vinic, ovocných sadů a trvalých travnatých porostů, a u lesních pozemků, rybníků s chovem ryb a ostatních hospodářsky využívaných vodních ploch. V případě zahrad, zastavěných ploch a nádvoří, ostatních ploch a stavebních pozemků, je základem daně **hodnota pozemku**. Základ daně zjistíme vynásobením výměry pozemku v m² a hodnoty půdy či pozemku za 1 m², kterou lze nalézt v příloze č. 1 a 2 zákona č. 582/2004 Z. z., nebo v předpisech o stanování všeobecné hodnoty pozemku.

Sazba daně

Sazba daně z pozemku se řídí § 8 ZoMD. Obecně můžeme říct, že u většiny pozemků je roční sazba **0,25 % z hodnoty pozemku** (Široký, 2018).

Takto stanovenou sazbu má správce daně možnost zvýšit či snížit všeobecně závazným nařízením s účinností od 1. ledna příslušného zdaňovacího období, může také stanovit odlišné sazby daní pro různé skupiny pozemků nebo pro jednotlivá katastrální území (§ 8 zákona č. 582/2004 Z. z.).

U pozemků jako jsou orné půdy, chmelnice, vinice, ovocné sady, trvalé travnaté porosty platí, že navýšení sazby nesmí přesáhnout 5násobek roční sazby daně a u zahrad, zastavěných ploch a nádvoří, ostatních ploch a stavebních pozemků nesmí přesáhnout 5násobek nejnižší roční sazby daně z pozemků ustanovené správcem daně ve všeobecně závazném nařízení. Sazba pro lesní pozemky, rybníky s chovem ryb a ostatní hospodářsky využívané vodní plochy nesmí přesáhnout 10násobek roční sazby (§ 8 zákona č. 582/2004 Z. z.).

Daň ze staveb

Předmět daně

§ 10 definuje předmět daně jako stavby na území Slovenské republiky a člení je následovně:

- **stavby určené na bydlení a drobné stavby, které plní doplňkovou funkci pro hlavní stavbu,**
- **stavby určené pro zemědělskou produkci, skleníky, stavby pro vodní hospodářství, stavby využívané na skladování vlastní zemědělské produkce včetně staveb pro vlastní administrativu,**
- **chaty a stavby na individuální rekreaci,**
- **samostatně stojící garáže, stavby hromadných garáží, stavby hromadných podzemních garáží,**
- **průmyslové stavby, stavby sloužící energetice, stavby sloužící stavebnictví, stavby využívané na skladování vlastní produkce včetně staveb na vlastní administrativu,**
- **stavby na ostatní podnikání a na výdělečnou činnost, skladování a administrativu související s ostatním podnikáním a s výdělečnou činností,**
- **ostatní stavby.**

Mezi předmět daně se neřadí:

- stavby s byty nebo nebytovými prostory, které jsou předmětem daně z bytů,
- stavby přehrad, vodovodů, kanalizací, zařízení na ochranu před povodněmi a rozvody tepelné energie.

Poplatníci daně

Poplatníky daně ze staveb vymezuje § 9 ZoMD jako **vlastníky staveb**. Poplatníkem se stává **správce stavby** za předpokladu, že se stavba nachází ve vlastnictví státu, obce nebo vyššího územního celku. Pokud stavbu spravuje Slovenský pozemkový fond a je v nájmu, poplatníkem je **nájemce**. I u daně ze staveb platí pravidlo, které říká, že pokud není možné určit poplatníka daně, stává se jím fyzická nebo právnická **osoba, která stavbu skutečně užívá** (§ 9 zákona č. 582/2004 Z. z.).

Základ daně

Základ daně je v tomto případě jasně a stručně vymezen § 11 ZoMD, a uvádí, že základ daně ze staveb představuje **výměra zastavěné plochy v m²**. Přičemž zastavěnou plochou se rozumí půdorys stavby na úrovni nejrozsáhlejší nadzemní části stavby, do které se nezapočítává přečnívající část střešní krytiny. U hromadných podzemních garáží se také základem daně stává **zastavěná plocha v m²**, jen s tím rozdílem, že zastavěná plocha představuje půdorys na úrovni nejrozsáhlejší podzemní části stavby (§ 11 zákona č. 582/2004 Z. z.).

Sazba daně

Sazbě daně se věnuje § 12 ZoMD a určuje roční sazbu daně na **0,033 EUR za každý započatý m² zastavěné plochy**. Zde také platí, že správce daně má pravomoc zvýšit nebo snížit sazbu všeobecně závazným nařízením s účinností od 1. ledna příslušného zdaňovacího období či stanovit různé sazby pro jednotlivé druhy staveb nebo pro jednotlivá katastrální území. Přičemž pro všechny druhy staveb platí, že jejich navýšení nesmí přesáhnout 10násobek nejnižší roční sazby daně, kterou určil správce daně ve všeobecně závazném nařízení (§ 11 zákona č. 582/2004 Z. z.).

Správce daně také může rozhodnout, u vícepodlažních staveb, o příplatku za podlaží v částce nejvýše 0,33 EUR za každé podlaží vyjma prvního nadzemního podlaží, přičemž pokud tento příplatek není určen, daň se vypočítá jako u jednopodlažní stavby (Ústřední portál veřejnej správy, 2019).

Nadzemním podlažím se dle § 12 odst. 5 rozumí každé podlaží, které nemá úroveň podlahy, nebo její část níže než 0,80 m pod nejvyšším bodem přilehlého terénu v pásmu širokém 5,00 m po obvodu stavby.

Daň z bytů

Předmět daně

Dle § 14 ZoMD se rozumí předmět daně jako **byt a nebytový prostor v bytovém domě**, ve kterém byl alespoň jeden byt nebo nebytový prostor nabyt do vlastnictví fyzické nebo právnické osoby. Nebytový prostor představuje byt nebo část bytu v bytovém domě, který se k 1. lednu zdaňovacího období využívá na jiný účel než na bydlení (§ 14 zákona č. 582/2004 Z. z.).

Poplatníci daně

Poplatníci daně z bytů jsou definováni § 13 ZoMD.

Za poplatníka daně se považuje **vlastník** bytu či nebytového prostoru, nebo **správce** bytu či nebytového prostoru ve vlastnictví státu, obce nebo vyššího územního celku. Pokud se byty či nebytové prostory nachází ve spoluvlastnictví více poplatníků, poplatníkem se stává **každý jeden spoluvlastník**, podle výšky jeho spoluvlastnického podílu (§ 13 zákona č. 582/2004 Z. z.).

Základ daně

O základu daně hovoří § 15 ZoMD jako o **výměře podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru v m²**.

Sazba daně

Jak uvádí (Široký, 2018), ve Slovenské republice, základní roční sazba činí **0,033 EUR za 1 m² podlahové plochy bytu a nebytového prostoru**.

Opět platí možnost zvýšení či snížení sazby, všeobecně závazným nařízením, správcem daně od 1. ledna příslušného zdaňovacího období, zároveň takto stanovená sazba nesmí přesáhnout 10násobek nejnižší roční sazby daně. Obec také může všeobecně závazným nařízením stanovit různou roční sazbu daně z bytů za nebytový prostor v bytovém domě pro různé účely, která opět nesmí přesáhnou 10násobek nejnižší roční sazby daně.

Společná ustanovení – Osvobození od daně

Ve slovenském zákoně je osvobození od daně uvedeno v § 17, ve společném ustanovení pro daň z nemovitostí.

Mezi osvobozené se řadí například (§ 17 zákona 582/2004 Z. z.):

- **pozemky, stavby, byty a nebytové prostory ve vlastnictví obce, která daň spravuje, nebo ve vlastnictví či správě městských částí v Bratislavě a Košicích,**
- **pozemky a stavby nebo i jejich části, které vlastní veřejné výzkumné instituce nebo stát, ve správě Slovenské akademie věd sloužící na vědeckovýzkumné účely,**
- **pozemky, stavby a nebytové prostory vlastněné Slovenským Červeným křížem.**

Tento § také hovoří o tom, že správce daně může všeobecně závazným nařízením ustanovit snížení daně z pozemků například pro pozemky ve vlastnictví právnických osob, které nejsou založené nebo zřízené na podnikání, nebo pro pozemky, na kterých se nacházejí hřbitovy, kolumbária, urnové háje a rozptylové louky.

4 Daňový systém Polské republiky

4.1 Přehled daní – Polská republika

Daňový systém v Polské republice je upravován třemi základními právními předpisy, kterými jsou Ústava Polské republiky ze dne 2. dubna 1997 (Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej, Dz.U. 1997 nr 78 poz. 483), Zákon ze dne 29. srpna 1997, Daňový řád (Ordynacja podatkowa, Dz.U. 1997 nr 137 poz. 926), a Věcné daňové zákony upravující přímo všechny typy daní, které v Polské republice existují (CzechTrade, 2019).

Jak uvádí (Syrovátková & Turakiewicz, 2018; Široký, 2018), daně se i v Polské republice standartně rozdělují na přímé a nepřímé.

Mezi přímé daně se řadí daň z příjmů právnických a fyzických osob, tonážní daň, daň z těžby některých nerostů, speciální uhlovodíková daň a daň z maloobchodního prodeje, které jsou zároveň i příjmem státního rozpočtu. Polská republika má i další přímé daně, daň z občanskoprávních úkonů, daň dědická a darovací, daň z nemovitostí, daň silniční, daň zemědělská a daň lesní, které se však stávají příjmem rozpočtu samospráv (Syrovátková & Turakiewicz, 2018).

Nepřímé daně v Polské republice zastřešují daň z přidané hodnoty, spotřební daň a daň z her. Všechny tři tyto daně plynou do státního rozpočtu (Syrovátková & Turakiewicz, 2018).

Tab. 6: Rozdělení daní v Polské republice

Rozdělení daní v PL		
Přímé daně		Nepřímé daně
<i>Plynoucí do státního rozpočtu</i>	<i>Plynoucí do rozpočtů samospráv</i>	Daň z přidané hodnoty
Daň z příjmů fyzických osob	Daň z občanskoprávních úkonů	Spotřební daň
Daň z příjmů právnických osob	Daň dědická	Daň z hazardních her
Tonážní daň	Daň darovací	
Daň z těžby některých nerostů	Daň z nemovitostí	
Speciální uhlovodíková daň	Daň silniční	
Daň z maloobchodního prodeje	Daň zemědělská	
	Daň lesní	

Zdroj: Syrovátková & Turakiewicz (2018); platné právní předpisy, vlastní zpracování

4.2 Daň z nemovitých věcí v PL

V Polské republice patří daň z nemovitostí mezi majetkové daně a základní právní normou, která tuto daň upravuje je Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych, v překladu Zákon ze dne 12. ledna 1991 o daních a poplatcích lokálních (dále jen „ZoDPL“). Tento zákon, mimo daň z nemovitostí, zahrnuje také daň z dopravních prostředků, tržní poplatek, místní daň, lázeňský poplatek, poplatek za reklamu a poplatek za vlastnictví psa (Zákon ze dne 12. ledna 1991 o daních a poplatcích lokálních).

Na rozdíl od ostatních již zmiňovaných zemí, v Polské republice se zákon, kterým se řídí daň z nemovitostí, dále nedělí jednotlivě na daň z pozemků, staveb či bytů, ale zákon se týká všech nemovitostí dohromady (Zákon ze dne 12. ledna 1991 o daních a poplatcích lokálních).

V Polské republice, stejně jako v předchozích zemích, plyne daň z nemovitostí do místních rozpočtů a její správu vykonávají místní finanční úřady (Hejduková, 2015b; Swianiewicz & Łukomska, 2016).

Poplatníci daně jsou povinni podat daňové přiznání příslušnému daňovému orgánu **do 31. ledna zdaňovacího období**, přičemž **zdaňovacím obdobím se rozumí kalendářní rok** (Ministerstwo Finansów, 2020, Zákon o daních a poplatcích lokálních).

Placení daně z nemovitostí je rozdílné pro fyzické a právnické osoby. Fyzické osoby splácí daň ve čtyřech splátkách a to do 15. března, 15. května, 15. září a 15. listopadu zdaňovacího období. Pro právnické osoby, organizační složky bez právní subjektivity a společnosti bez právní subjektivity platí, že daň splácí ve splátkách úměrným době trvání daňové povinnosti a to do 15. dne každého měsíce s výjimkou ledna, kdy je mezní datum do 31. ledna. Pokud ale výše daně nepřekročí 100 PLN, daň je splatná najednou ke dni první splátky, a to platí jak pro fyzické, tak právnické osoby (Ministerstwo Finansów, 2020; Zákon o daních a poplatcích lokálních).

Předmět daně

Předmět daně z nemovitostí se v Polské republice řídí článkem 2 ZoDPL a vymezuje jej následovně (Zákon ze dne 12. ledna 1991 o daních a poplatcích lokálních):

- **pozemky,**
- **budovy nebo jejich části,**
- **stavby nebo jejich části, které jsou spojeny s podnikáním.**

Článek 2 zákona ZoDPL také určuje, co se za předmět daně nepovažuje. Zdanění nepodléhají (Zákon ze dne 12. ledna 1991 o daních a poplatcích lokálních):

- zemědělské půdy nebo lesy, které se nevyužívají k podnikatelským účelům,
- nemovitosti, které vlastní cizí státy nebo mezinárodní organizace, nebo je mají v užívání za účelem trvalého užívání jako sídla pro diplomatická zastoupení,
- pozemky, na nichž se nacházejí tekoucí povrchové vody vyjma jezer a umělých vodních nádrží,
- pozemky pod vnitřními mořskými vodami,
- nemovitosti nebo jejich části sloužící pro potřeby územně samosprávných celků, včetně obecních úřadů, okresních úřadů, městských úřadů,
- pozemky, na kterých se nachází pozemní komunikace v souladu s ustanovením o veřejných komunikacích a výjimkou obchodních činností jiných, než je údržba veřejných komunikací a provoz mýtných dálnic,
- nemovitosti vlastněné Státní pokladnou.

Poplatníci daně

Poplatníky daně z nemovitostí v Polské republice definuje článek 3 ZoDPL jako fyzické osoby, právnické osoby, organizační složky, včetně společností bez právní subjektivity, kteří jsou **majiteli, vlastníky nebo uživateli** nemovitostí (Zákon ze dne 12. ledna 1991 o daních a poplatcích lokálních).

Osvobození od daně

Dle článku 7 ZoDPL je od daně z nemovitostí osvobozena celá řada pozemků, budov a staveb, mezi které řadíme například (Zákon ze dne 12. ledna 1991 o daních a poplatcích lokálních; Ministerstwo Finansów, 2020):

- **pozemky a stavby, které jsou zapsané v registru památek a udržované v souladu s ustanoveními o ochraně památek,**
- **hospodářské budovy nebo jejich části, které slouží pro lesnické nebo rybářské činnosti,**
- **hospodářské budovy nebo jejich části, které se nacházejí na zemědělské půdě a slouží pouze k zemědělské činnosti,**
- **pozemky a budovy vlastněné registrovanými muzei.**

Základ daně

Základ daně vymezuje článek 4 ZoPDL.

Pro pozemky základ daně představuje výměra neboli **plocha půdy v m²**. U budov a jejich částí se základem daně rozumí **využitelná plocha v m²**. V případě, kdy se budovy nebo jejich části využívají k podnikání, je základ daně tvořen hodnotou stanovenou k 1. lednu jako **základ pro výpočet odpisů**. Když nastane situace, že jsou budovy již plně odepsány, základu daně odpovídá jejich hodnota k 1. lednu v roce, ve kterém byl proveden poslední odpis. Jestliže poplatník neuplatňuje tyto odpisy, základ daně představuje **tržní cena nemovitosti** (Zákon ze dne 12. ledna 1991 o daních a poplatcích lokálních; Hejduková, 2015b).

Článek 4 ZoPDL také hovoří o tom, že pokud se místnosti nebo jejich části svou výškou pohybují v rozmezí od 1,40 m do 2,20 m, tak se do užité plochy budovy zahrnují pouze ve výši 50 %, pokud je tato výška menší než 1,40 m, tak se tato oblast vynechává a do základu daně se nezahrnuje vůbec (Zákon ze dne 12. ledna 1991 o daních a poplatcích lokálních).

Sazba daně

Sazba daně z nemovitých věcí se v Polské republice řídí článkem 5 ZoPDL. Avšak tyto sazby jsou rozdílné od sazeb v již zmiňovaných zemích tím, jsou totiž stanoveny municipalitami, což znamená, že zákonodárce určí maximální sazby pro určitý rok a obec či město si sami stanoví, v jaké výši chtějí sazby uplatnit, přičemž obcí či městem stanovená sazba nesmí překročit tyto maximální sazby (Hejduková, 2015b; Široký, 2018).

Tab. 7: Maximální sazby daně z nemovitostí v Polsku pro rok 2020

Předmět daně	Maximální sazba
Pozemky:	
- související s podnikatelskou činností	0,95 PLN/m ²
- na kterých se nacházejí jezera a umělé vodní nádrže	4,80 PLN/ha
- ostatní	0,50 PLN/m ²
- nezastavěné plochy v revitalizační oblasti dle revitalizačního zákona	3,15 PLN/m ²
Budovy a jejich části:	
- obytné	0,81 PLN/m ²
- související s podnikatelskou činností	23,90 PLN/m ²
- související s podnikáním v oblasti osiv	11,18 PLN/m ²
- související s poskytováním v oblasti zdravotnických služeb	4,87 PLN/m ²
- ostatní	8,05 PLN/m ²

Zdroj: článek 5 zákona o daních a poplatcích lokálních; Podatki.biz, 2021, vlastní zpracování

V tab. 7 jsou zobrazeny maximální sazby pro daň z nemovitostí v Polské republice v roce 2020, které jsou určeny částkou v polských zlotých buď za m², nebo za ha. Jedná se tedy o pevné sazby.

Tabulka 7 je rozdělena na část pro pozemky a pro budovy a jejich části. Zobrazuje, že pro rok 2020 pozemky související s podnikatelskou činností, bez ohledu na zařazení do katastru nemovitostí, mohou být zatíženy až sazbou **0,95 PLN za m²**, pozemky, na kterých se nacházejí jezera či umělé nádrže, podléhají maximální sazbě **4,80 PLN za hektar** plochy. Pro nezastavěné plochy v revitalizační oblasti uvedené v revitalizačním

zákoně činí maximální sazba **3,15 PLN za m²** a pro ostatní pozemky včetně těch, které se využívají pro placenou zákonnou činnost charitativních organizací platí maximální sazba **0,50 PLN za m²**. Pro budovy a jejich části určené na bydlení platí maximální sazba **0,81 PLN za m²**, pokud jsou budovy či jejich části využívány k podnikatelské činnosti, může sazba dosáhnout až **23,90 PLN za m²**, pro budovy a jejich části spojené s podnikáním v oblasti klasifikovaných osiv činí maximální sazba **11,18 PLN za m²**. V případě, že jsou budovy nebo jejich části využívány k poskytování zdravotnických služeb ve smyslu ustanovení o lékařské činnosti, jako například terapeutické činnosti, může sazba dosáhnout až **4,87 PLN za m²**. Ostatní budovy, včetně budov pro placenou zákonnou činnost veřejného zájmu, podléhají maximální sazbě **8,05 PLN za m²** (článek 5 zákona o daních a poplatcích lokálních; Podatki.biz, 2021; Gazeta Prawna, 2019).

V roce 2021 došlo k dalšímu navýšení maximálních sazeb. Navýšeny byly všechny sazby zmiňované v tabulce 7. K největšímu navýšení došlo u sazby pro budovy a jejich části související s podnikáním a to o 0,94 PLN, tedy na 24,84 PLN za m² (Podatki.biz, 2021).

5 Příklady zdanění nemovitých věcí v České republice, Slovenské republice a Polské republice

Pro srovnání zdanění nemovitých věcí v České republice, Slovenské republice a Polské republice bylo za každou republiku vybráno jedno město s přibližně stejným počtem obyvatel. V případě České republiky se jedná o **Jablonec nad Nisou**, který má dle posledních dostupných údajů 45 773 obyvatel (Český statistický úřad, 2020). Za Slovenskou republiku bylo zvoleno město **Prievidza** se 47 033 obyvateli (Štatistický úrad Slovenskej republiky, 2016), a za Polskou republiku město **Ciechanów**, které sčítá kolem 44 400 obyvatel (Urząd Miasta Ciechanów, 2021).

Jablonec nad Nisou se rozprostírá na kotlině řeky Nisy v Libereckém kraji, nedaleko města Liberec, v náručí Jizerských hor. Jak již bylo zmíněno, město obývá 45 773 obyvatel na rozloze 3 138 hektarů. Město se dělí na několik částí: Mšeno, Rýnovice, Lukášov, Jablonecké Paseky, Kokonín, Vrkoslavice, Proseč nad Nisou, Jablonec nad Nisou (Město Jablonec, 2021; Visit Jablonec, 2021).

Město Prievidza leží v Trenčínském kraji v centru Hornonitranské kotliny. Rozprostírá se na celkové ploše o velikosti 4 306 hektarů s celkovým počtem obyvatel 47 033. Prievidza se rozděluje na 7 městských částí: Staré město, Píly, Necpaly, Kopanice, Velká Lehotka, Malá Lehotka a Hradec (Prievidza, 2021).

Město Ciechanów se nachází ve středním Polsku, konkrétně v Mazovském vojvodství, necelých 100 km od hlavního města Varšavy. Celková rozloha města činí 3 278 hektarů, kterou obývá 44 400 obyvatel. Ve městě Ciechanów se nachází 12 sídlišť, která ho rozdělují. Tyto sídliště se nazývají Powstańców Wielkopolskich, Aleksandrówka II, Aleksandrówka, Śródmieście, Płońska, Słoneczne, Przemysłowe, Kwiatowe, Bloky, Kargoszyn, Podzamcze a Západ (Urząd Miasta Ciechanów, 2021).

Pro účely praktické části této bakalářské práce se pro výpočet daně z nemovitých věcí uvažují ve všech třech státech stejné nemovitosti. Výpočty se vztahují k roku 2020.

Zadání je následující:

Poplatník daně z nemovitých věcí vlastní obytný dům s přízemím a jedním dalším nadzemním podlažím přesahujícím 2/3 zastavěné plochy, s celkovou výměrou **150 m²**. K obytnému domu náleží zahrada o výměře **1 000 m²**, a samostatná garáž, která netvoří příslušenství k tomuto obytnému domu a je tedy vystavěna odděleně, s celkovou výměrou **15 m²**. Dále má poplatník ve svém vlastnictví byt, který má celkovou výměru podlahové plochy **65 m²**, a ke kterému nenáleží žádné další prostory.

5.1 Výpočet daně z nemovitých věcí v České republice – město Jablonec nad Nisou

Výpočty pro Českou republiku:

Obytný dům

Tab. 8: Obytný dům ČR

Základ daně	150 m ²
Sazba daně	$(2 + 0,75) * 2,5 = 6,875 \text{ Kč/m}^2$ $\doteq 6,88 \text{ Kč/m}^2$
Celková daň	$150 * 6,88 = 1\,032 \text{ Kč}$

Zdroj: vlastní výpočty na základě platných právních předpisů, 2021

Základ daně u obytného domu představuje zastavěná plocha v m², která činí **150 m²** (Zákon č. 338/1992 Sb.).

Sazba daně dle § 11 ZDzNV je stanovena pro obytné domy na 2 Kč za m². K této sazbě je následně připočtena částka 0,75 Kč, vzhledem k tomu, že obytný dům má jedno další nadzemní podlaží, které přesahuje 2/3 zastavěné plochy. Nyní sazba daně dosahuje hodnoty 2,75 Kč za 1 m², která je vynásobena koeficientem dle počtu obyvatel ve výši 2,5. Výsledná sazba daně po zaokrouhlení představuje částku **6,88 Kč za 1 m²**.

Základ daně se vynásobí sazbou daně a vyjde výsledná daň za obytný dům **1 032 Kč**.

Zahrada

Tab. 9: Zahrada ČR

Základ daně	$1\,000 * 2,38 = 2\,380 \text{ Kč}$
Sazba daně	0,75 %
Celková daň	$2\,380 * 0,0075 = 17,85 \text{ Kč} \doteq 18 \text{ Kč}$

Zdroj: vlastní výpočty na základě platných právních předpisů, 2021

U zahrady tvoří základ daně cena pozemku, která se stanoví vynásobením výměry zahrady v m² a průměrné ceny půdy dle vyhlášky Ministerstva zemědělství č. 298/2014 Sb. Výměra zahrady 1 000 m² se vynásobí hodnotou 2,38 Kč, která

odpovídá průměrné ceně půdy pro rok 2020, základ daně tedy vyjde **2 380 Kč** (Zákon č. 338/1992 Sb., Vyhláška Ministerstva zemědělství č. 298/2014 Sb.).

Sazba daně pro zahrady dle § 6 ZDzNV odpovídá **0,75 %**.

Základ daně vynásobený sazbou dá dohromady výslednou daň za tuto zahradu v částce 17,85 Kč, po zaokrouhlení **18 Kč**.

Garáž

Tab. 10: Garáž ČR

Základ daně	15 m ²
Sazba daně	8 Kč/m ²
Celková daň	15 * 8 = 120 Kč

Zdroj: vlastní výpočty na základě platných právních předpisů, 2021

V tomto případě základ daně garáže představuje její zastavěná plocha v m², tudíž **15 m²** (Zákon č. 338/1992 Sb.).

§ 11 ZDzNV stanovuje sazbu daně pro garáž, která netvoří příslušenství k obytnému domu, na **8 Kč za 1 m²** zastavěné plochy nebo upravené podlahové plochy.

Žádné další úpravy se zde neprovádí, pouze se vynásobí základ daně sazbou daně. Celková daň za garáž činí **120 Kč**.

Byt

Tab. 11: Byt ČR

Základ daně	65 m ² * 1,20 = 78 m ²
Sazba daně	2 * 2,5 = 5 Kč/m ²
Celková daň	78 * 5 = 390 Kč

Zdroj: vlastní výpočty na základě platných právních předpisů, 2021

Jak již bylo zmíněno, k bytu s celkovou výměrou 65 m² nenáleží žádné další společné prostory, z čehož vyplývá, že základ daně, který představuje tato výměra 65 m², bude dle § 10 ZDzNV vynásoben koeficientem 1,20, čímž vyjde celkový základ daně ve výši **78 m²**.

Základní sazba daně, definovaná § 11 ZDzNV, pro zdanitelné jednotky odpovídá hodnotě 2 Kč za každý 1 m². Na zdanitelné jednotky se také vztahuje navýšení sazby koeficientem podle počtu obyvatel. Tudíž sazbu 2 Kč za 1 m² vynásobíme příslušným koeficientem 2,5, který odpovídá počtu obyvatel v Jablonci nad Nisou. Konečná sazba bude činit **5 Kč za 1 m²**.

Po vynásobení základu daně a sazby daně vychází celková daň za tuto zdanitelnou jednotku **390 Kč**.

Celková daňová povinnost za nemovité věci na území České republiky – Jablonec nad Nisou

Tab. 12: Celková daň ČR

Obytný dům	1 032 Kč
Zahrada	18 Kč
Garáž	120 Kč
Byt	390 Kč
Celková daň	1 032 + 18 + 120 + 390 = 1 560 Kč

Zdroj: vlastní výpočty na základě platných právních předpisů, 2021

Celková daňová povinnost poplatníka v České republice za všechny zmiňované nemovitosti, se získá sečtením všech dílčích daňových povinností. Celkem tedy činí daňová povinnost za nemovité věci na území České republiky, konkrétně v Jablonci nad Nisou, **1 560 Kč**.

5.2 Výpočet daně z nemovitých věcí ve Slovenské republice– město Prievidza

Výpočty pro Slovenskou republiku:

Obytný dům

Tab. 13: Obytný dům SR

Základ daně	150 m ²
Sazba daně	0,295 + 0,10 = 0,395 EUR/m ²
Celková daň	150 * 0,395 = 59,25 EUR \doteq 59,20 EUR

Zdroj: vlastní výpočty na základě platných právních předpisů, 2021

Jak již bylo zmíněno, na území Slovenské republiky se základem daně ze staveb rozumí výměra zastavěné plochy v m² nebo zastavěná plocha v m², kterou v tomto případě představuje hodnota **150 m²** (Zákon č. 582/2004 Z. z.).

Sazbu daně pro obytné domy na rok 2020 město Prievidza navýšilo o 0,075 EUR za 1 m² oproti rokům předchozím. Pro obytný dům tedy sazba ve městě Prievidza odpovídá hodnotě 0,295 EUR za každý i započatý m² zastavěné plochy. Sazba daně se dále navyšuje o 0,10 EUR, vzhledem k tomu, že má stavba jedno další nadzemní podlaží. Výsledná sazba daně činí **0,395 EUR za každý i započatý m²** (Prievidza, 2019; VZN města Prievidza č. 157/2014 o místních daních).

Daňová povinnost za tento obytný dům by poplatníka zatěžovala celkovou částkou 59,25 EUR, která se opět vypočítá vynásobením základu daně se sazbou daně. Dle (Usmernenie FR SR, 2013) se daň z nemovitých věcí ve Slovenské republice zaokrouhluje na centy dolů. Daň za obytný dům tedy činí **59,20 EUR**.

Zahrada

Tab. 14: Zahrada SR

Základ daně	$1\ 000 * 3,31 = 3\ 310\ m^2$
Sazba daně	0,60 %
Celková daň	$3\ 310 * 0,006 = 19,86\ EUR \approx 19,80\ EUR$

Zdroj: vlastní výpočty na základě platných právních předpisů, 2021

Aby bylo možné zjistit základ daně, je třeba vynásobit výměru pozemku v m^2 a hodnotu pozemku v m^2 , kterou určuje příloha č. 2 zákona 582/2004 Z. z. Dle této přílohy odpovídá hodnota pozemku ve městě Prievidza částce 3,31 EUR za každý m^2 , vzhledem k tomu, že město má 47 033 obyvatel, čímž se řadí do kategorie obce s počtem obyvatel nad 25 000. Takto zjištěnou hodnotu pozemku v m^2 vynásobíme s výměrou pozemku, která, jak bylo již zmíněno, činí 1 000 m^2 . Výsledný základ daně vychází **3 310 m^2** . (Zákon č. 582/2004 Z. z.)

Sazbu daně určuje Všeobecně závazné nařízení města Prievidza, dle kterého sazba pro zahrady odpovídá **0,60 %** ze základu daně.

Ve městě Prievidza by zaplatil poplatník celkovou daň za zahradu o výměře 1 000 m^2 v částce **19,80 EUR**.

Garáž

Tab. 15: Garáž SR

Základ daně	15 m^2
Sazba daně	1,00 EUR/ m^2
Celková daň	$15 * 1,00 = 15\ EUR$

Zdroj: vlastní výpočty na základě platných právních předpisů, 2021

Dle § 11 zákona o místních daních a místním poplatku za komunální odpady a drobné stavební odpady je základ daně vymezen jako výměra zastavěné plochy v m^2 , v tomto konkrétním případě tedy **15 m^2** (Zákon č. 582/2004 Z. z.).

Městem Prievidza byla sazba daně pro samostatně stojící garáže na rok 2020 navýšena o 0,25 EUR/ m^2 oproti předchozím rokům, kdy činila 0,75 EUR za každý započatý m^2 .

Výsledná sazba tedy představuje hodnotu **1,00 EUR za každý započatý m²** zastavěné plochy. (Prievidza, 2019; VZN města Prievidza č. 157/2014 o místních daních)

Stejně jako při výpočtu daňové povinnosti v případě garáže v České republice, konkrétně v Jablonci nad Nisou, se zde žádné další úpravy neprovádí, jen se vynásobí základ daně a sazba daně, a celková daň za garáž ve Slovenské republice, ve městě Prievidza, vychází **15 EUR**.

Byt

Tab. 16: Byt SR

Základ daně	65 m ²
Sazba daně	0,295 EUR/m ²
Celková daň	19,175 EUR \doteq 19,10 EUR

Zdroj: vlastní výpočty na základě platných právních předpisů, 2021

U bytové jednotky tvoří dle zákona o místních daních a místním poplatku za komunální odpady a drobné stavební odpady výměra podlahové plochy bytu v m², která v tomto případě činí **65 m²** (Zákon č. 582/2004 Z. z.).

Dle (Prievidza, 2019) byla sazba daně pro byty k roku 2020 navýšena o 0,035 EUR za každý m² podlahové plochy bytu, čímž vzrostla na hodnotu **0,295 EUR za 1 m²** podlahové plochy bytu. Tím dosáhla tato sazba stejné výše jako sazba pro obytné domy.

Celková daň se opět získá vynásobením základu a sazby daně, a po zaokrouhlení vychází **19,10 EUR**.

Celková daňová povinnost za nemovité věci na území Slovenské republiky – Prievidza

Tab. 17: Celková daň SR

Obytný dům	59,20 EUR
Zahrada	19,80 EUR
Garáž	15 EUR
Byt	19,10 EUR
Celková daň	$59,20 + 19,80 + 15 + 19,10$ = 113,10 EUR

Zdroj: vlastní výpočty na základě platných právních předpisů, 2021

Poplatník, který by vlastnil výše zmiňované nemovité věci nacházející se na území Slovenské republiky, konkrétně ve městě Prievidza, zaplatí na dani z nemovitých věcí celkem **113,10 EUR**.

5.3 Výpočet daně z nemovitých věcí v Polské republice – město Ciechanów

Výpočty pro Polskou republiku:

Obytný dům

Tab. 18: Obytný dům PL

Základ daně	150 m ²
Sazba daně	0,78 PLN/m ²
Celková daň	150 * 0,78 = 117 PLN

Zdroj: vlastní výpočty na základě platných právních předpisů, 2021

Dle zákona ze dne 12. ledna 1991 o daních a poplatcích lokálních, představuje základ daně u budov jejich částí, mezi které se řadí i obytné domy, využitelná plocha v m², v tomto případě tedy **150 m²** (Zákon ze dne 12. ledna 1991 o daních a poplatcích lokálních).

Sazbu daně pro obytné domy město Ciechanów zvolilo pro rok 2020 ve výši **0,78 PLN za každý jeden m²**, čímž se přiblížili maximální možné sazbě stanovené zákonodárcem, která pro tento rok činila 0,81 PLN za každý jeden m² (Zákon ze dne 12. ledna 1991 o daních a poplatcích lokálních, Usnesení č. 275/XXVII/2020 městské rady v Ciechanowě ze dne 29. října 2020).

Vynásobením základu daně a sazby daně vyjde výsledná daň v částce **117 PLN**.

Zahrada

Tab. 19: Zahrada PL

Základ daně	1 000 m ²
Sazba daně	0,42 PLN/m ²
Celková daň	1 000 * 0,42 = 420 PLN

Zdroj: vlastní výpočty na základě platných právních předpisů, 2021

U zahrad se, stejně jako u všech ostatních pozemků v Polské republice, považuje za základ daně plocha půdy v m², konkrétně v tomto případě představuje základ daně **1 000 m²** (Zákon ze dne 12. ledna 1991 o daních a poplatcích lokálních).

Sazba daně pro ostatní pozemky, mezi které se zahrady řadí, je stanovena Usnesením č. 275/XXVII/2020 městské rady v Ciechanowě ze dne 29. října 2020 v částce **0,42 PLN za každý m²**. Tím město splnilo podmínku nepřekročení maximální sazby, která pro rok 2020 činila 0,50 PLN za každý m². (Zákon ze dne 12. ledna 1991 o daních a poplatcích lokálních, Usnesení č. 275/XXVII/2020 městské rady v Ciechanowě ze dne 29. října 2020)

Výsledná daň, získaná vynásobením základu daně a sazby daně, by daňového poplatníka, vlastníka zahrady ve městě Ciechanów o výměře 1 000 m², zatěžovala ve výši **420 PLN**.

Garáž

Tab. 20: Garáž PL

Základ daně	15 m ²
Sazba daně	4,36 PLN/m ²
Celková daň	15 * 4,36 = 65,40 PLN ≈ 65 PLN

Zdroj: vlastní výpočty na základě platných právních předpisů, 2021

Dle Zákona ze dne 12. ledna 1991 o daních a poplatcích lokálních se garáže řadí mezi budovy a jejich části, tedy jejich základ daně je stanoven využitelnou plochou v m². V tomto konkrétním případě základ daně činí **15 m²**.

V Usnesení č. 275/XXVII/2020 městské rady v Ciechanowě ze dne 29. října 2020 je určená sazba daně pro garáže v částce **4,36 PLN za každý m²** využitelné plochy. Maximální sazba pro kategorii ostatních budov, do kterých garáže spadají, činí pro rok 2020 8,05 PLN za každý m². Město tedy nepřekročilo maximální sazbu stanovenou zákonodárcem (Zákon ze dne 12. ledna 1991 o daních a poplatcích lokálních, Usnesení č. 275/XXVII/2020 městské rady v Ciechanowě ze dne 29. října 2020).

Opět se vynásobí základ daně a sazba daně, čímž vyjde celková daň za garáž v částce 65,40 PLN. Dle článku č. 63 Daňové vyhlášky se daň z nemovitých věcí zaokrouhluje

tak, že jsou vynechány konce částek při částce menší než 50 grošů, a při částce větší než 50 grošů se zvyšuje na celé zloté. V tomto případě se daň zaokrouhlí na **65 PLN**.

Byt

Tab. 21: Byt PL

Základ daně	65 m ²
Sazba daně	0,78 PLN/m ²
Celková daň	65 * 0,78 = 50,70 PLN \doteq 51 PLN

Zdroj: vlastní výpočty na základě platných právních předpisů, 2021

Pro určení daňového základu u bytu se postupuje v Polské republice stejně jako u obytného domu. Základ daně u bytu tedy představuje využitelná plocha v m². U tohoto konkrétního bytu základ daně činí **65 m²** (Zákon ze dne 12. ledna 1991 o daních a poplatcích lokálních).

Sazba daně pro byty se používá také stejná jako u obytných domů. Dle Usnesení č. 275/XXVII/2020 městské rady v Ciechanowě ze dne 29. října 2020 tato sazba dosahuje částky ve výši **0,78 PLN za každý m²** využitelné plochy (Zákon ze dne 12. ledna 1991 o daních a poplatcích lokálních, Usnesení č. 275/XXVII/2020 městské rady v Ciechanowě ze dne 29. října 2020).

Celková daň za bytovou jednotku, o výměře 65 m², nacházející se ve městě Ciechanów, vychází po vynásobení základu daně a sazby daně 50,70 PLN, po zaokrouhlení **51 PLN**.

Celková daňová povinnost za nemovité věci na území Polské republiky – Ciechanów

Tab. 22: Celková daň PL

Obytný dům	117 PLN
Zahrada	420 PLN
Garáž	65 PLN
Byt	51 PLN
Celková daň	117 + 420 + 65 + 51 = 653 PLN

Zdroj: vlastní výpočty na základě platných právních předpisů, 2021

Sečtením všech dílčích daní za jednotlivé nemovité věci, vychází celková daňová povinnost poplatníka, který by tyto nemovité věci na území Polské republiky, ve městě Ciechanów, vlastnil, ve výši **653 PLN**.

6 Srovnání zdanění nemovitých věcí v České, Polské a Slovenské republice

Zdanění nemovitých věcí v České republice, Slovenské republice a Polsku vykazuje značné rozdíly. Kompletní přehled daní za jednotlivé nemovité věci v daných zemích zobrazuje Tab. 23.

Tab. 23: Přehled daňových povinností k dani z nemovitých věcí v jednotlivých zemích

	ČR	SR	PL
Obytný dům	1 032 Kč (39,465 EUR)	59,20 EUR	117 PLN (25,507 EUR)
Zahrada	18 Kč (0,688 EUR)	19,80 EUR	420 PLN (92,565 EUR)
Garáž	120 Kč (4,589 EUR)	15 EUR	65 PLN (14,171 EUR)
Byt	390 Kč (14,914 EUR)	19,10 EUR	51 PLN (11,119 EUR)
Celková daň	1 560 Kč (59,656 EUR)	113,10 EUR	653 PLN (142,361 EUR)

Zdroj: vlastní výpočty na základě platných právních předpisů; kurzy.cz, 2021
Pozn.: přepočteno dle kurzu ke dni 12. 3. 2021

V následujícím textu jsou detailněji porovnány konkrétní výpočty u daných nemovitých věcí.

6.1 Porovnání výpočtů daně z nemovitých věcí – Obytný dům

Tab. 24: Postup stanovení sazby daně v ČR

Základní sazba	2 Kč/m ²
Navýšení – nadzemní podlaží	0,75 Kč
Koeficient dle počtu obyvatel	2,5
Výsledná sazba	$(2 + 0,75) * 2,5 = 6,875 \text{ Kč/m}^2$ $\doteq 6,88 \text{ Kč/m}^2$

Zdroj: vlastní výpočty na základě platných právních předpisů, 2021

Tab. 25: Postup stanovení sazby daně v SR

Základní sazba	0,295 EUR/m ²
Navýšení – nadzemní podlaží	0,10 EUR
Výsledná sazba	0,395 EUR/m ²

Zdroj: vlastní výpočty na základě platných právních předpisů, 2021

Ve všech třech státech je shodný základ daně a to tedy 150 m². Největší rozdíl ve výpočtech představuje sazba daně. V České republice bylo komplikovanější dojít k výsledné sazbě daně, jelikož byla základní sazba 2 Kč za m² navyšována o 0,75 Kč za jedno další nadzemní podlaží a dále násobena koeficientem dle počtu obyvatel ve výši 2,5. Ve Slovenské republice, ve městě Prievidza, stanovuje sazbu daně Všeobecně závazné nařízení města Prievidza, ve výši 0,295 EUR/m², která byla také následně navýšena o 0,10 EUR za jedno další nadzemní podlaží. V Polské republice k žádným dalším úpravám sazby nedošlo, přičemž sazba daně je určena Usnesením č. 275/XXVII/2020 městské rady v Ciechanowě na 0,78 PLN za m². Ve všech třech zemích se k výsledné dani došlo vynásobením základu daně a sazby daně, stejně tak tomu bylo u ostatních počítaných nemovitých věcí.

Pro lepší srovnání byla daň ve Slovenské a Polské republice přepočtena ke dni 12. 3. 2021 na české koruny. Daň za obytný dům ve Slovenské republice byla přepočtena na 1 548,08 Kč a v Polské republice na 667,017 Kč (kurzy.cz, 2021). V České republice daň vyšla 1 032 Kč, viz tab. 23. Lze tedy říct, že nejvíce za obytný

dům poplatník zaplatí ve Slovenské republice a skoro o půlku méně zaplatí v Polské republice.

6.2 Porovnání výpočtů daně z nemovitých věcí – Zahrada

Tab. 26: Postup stanovení základu daně v ČR

Výměra zahrady	1 000 m ²
Průměrná cena půdy	2,38 Kč
Výsledný základ daně	2 380 Kč

Zdroj: vlastní výpočty na základě platných právních předpisů, 2021

Tab. 27: Postup stanovení základu daně v SR

Výměra zahrady	1 000 m ²
Hodnota pozemku	3,31 EUR
Výsledný základ daně	3 310 m ²

Zdroj: vlastní výpočty na základě platných právních předpisů, 2021

V České a Slovenské republice se základ daně počítá podobně, a to tak, že se výměra pozemku násobí částkou stanovenou vyhláškou či zákonem. V České republice se jedná o vyhlášku Ministerstva zemědělství č. 298/2014 Sb. A ve Slovenské republice, se řídí přílohou č. 2 zákona č. 582/2004 Z. z. U obou zemí tedy muselo být provedeno vynásobení výměry zahrady s touto stanovenou částkou, aby se došlo k výslednému základu daně. Oproti tomu v Polské republice základ daně ze zahrady představuje pouze její výměra, tudíž žádné další úpravy nebyly zapotřebí.

Česká a Slovenská republika využívá u zahrad relativní sazbu daně stanovenou zákonem, narozdíl od Polské republiky, kde je sazba u zahrady stanovena opět jako u obytného domu Usnesením č. 275/XXVII/2020 městské rady v Ciechanowě.

Po přepočtu na české koruny kurzem ke dni 12. 3. 2021 činí daň za zahradu ve Slovenské republice 517,77 Kč, v Polské republice 2 394,42 Kč (kurzy.cz, 2021). V porovnání s Českou republikou, kde vyšla daň pouhých 18 Kč, je zatížení poplatníka v Polské republice mnohonásobně větší a zároveň nejvyšší ze všech tří porovnávaných

zemí. Při porovnání Slovenské a České republiky, už rozdíl není tak velký, stále má ale Slovenská republika tuto daň o dost vyšší.

6.3 Porovnání výpočtů daně z nemovitých věcí – Garáž

U této nemovité věci rozdíly ve výpočtech nebyly nijak výrazné.

Ve všech třech zmiňovaných zemích je shodný základ daně, který se nijak neupravuje. Sazba daně je ve všech případech stanovena v národních měnách za m², liší se pouze jejich výše.

Přepočtením na české koruny, vychází daň za garáž na území Slovenské republiky 392,25 Kč, na území Polské republiky 370,565 Kč (kurzy.cz; 2021). Dle tab. 23 za garáž na území České republiky zaplatí poplatník 120 Kč. Lze konstatovat, že v případě tohoto výpočtu ovlivnily výši daně, výše sazeb daně v jednotlivých zemích, vzhledem k tomu, že základ daně byl shodný. Nejnížší daň za garáž má tedy Česká republika a nejvyšší Slovenská republika, jejíž daň je ale pouze o trochu vyšší než v Polské republice.

6.4 Porovnání výpočtů daně z nemovitých věcí – Byt

Tab. 28: Postup stanovení základu daně v ČR

Výměra bytu	65 m ²
Koeficient pro ostatní případy	1,20
Výsledný základ daně	78 m ²

Zdroj: vlastní výpočty na základě platných právních předpisů, 2021

Tab. 29: Postup stanovení sazby daně v ČR

Základní sazba	2 Kč/m ²
Koeficient dle počtu obyvatel	2,5
Výsledná sazba	5 Kč/m ²

Zdroj: vlastní výpočty na základě platných právních předpisů, 2021

Na rozdíl od ostatních dvou zemí, u České republiky bylo třeba dojít k základu daně upravením podlahové plochy bytu neboli upravením jeho výměry. Ve Slovenské a Polské republice se taková úprava neprovádí, jelikož základ daně představuje samotná výměra tohoto bytu.

I u sazby daně v České republice muselo dojít k úpravě, konkrétně k vynásobení sazby koeficientem dle počtu obyvatel. Oproti tomu ve Slovenské a Polské republice sazba neprocházela žádnými dalšími úpravami, k výpočtu se použila sazba stanovená Veřejně závaznou vyhláškou města Prievidza a Usnesením č. 275/XXVII/2020 městské rady v Ciechanowě.

Lze tedy říct, že v České republice bylo v porovnání se Slovenskou a Polskou republikou, komplikovanější dojít k výsledné dani.

Po přepočtu vychází daň ve Slovenské republice 499,465 Kč a v Polské republice 290,751 Kč (kurzy.cz, 2021). V České republice 390 Kč. Rozdíl mezi výslednými částkami daně z bytu není tak markantní. Nejvíce zaplatí poplatník na území Slovenské republiky, poté na území České republiky a nejméně zaplatí v Polské republice.

6.5 Srovnání celkové daňové povinnosti za všechny nemovité věci

Celková daň za obytný dům, zahradu, garáž a byt činí na území Slovenské republiky 113,10 EUR, což po přepočtení kurzem ke dni 12. 3. 2021 na české koruny, dle (kurzy.cz, 2021), vychází 2 957,565 Kč. Na území Polské republiky činí daň za všechny tyto nemovité věci 653 PLN, po přepočtu na české koruny, 3 722,753 Kč. Jak zobrazuje tab. 23., celková daň v České republice představuje částku 1 560 Kč. Nejvíce tedy zaplatí poplatník za tyto nemovitosti v Polské republice, poté ve Slovenské republice a nejméně zaplatí v České republice.

Závěr

Cílem této bakalářské práce bylo s využitím komparace vymezip shodné a rozdílné aspekty zdanění nemovitých věcí v České, Slovenské a Polské republice. Uvedené aspekty byly řešeny jak z teoretického hlediska (uvedení specifik daňových systémů vybraných zemí s důrazem na daň z nemovitých věcí a jejích konstrukčních prvků), tak z hlediska praktického (demonstrace výpočtů zdanění vybraných nemovitých věcí na příkladu měst s přibližně stejným počtem obyvatel ve výše uvedených zemích).

Lze konstatovat, že daň z nemovitých věcí v České a Slovenské republice je z teoretického hlediska založena na podobném principu. Tato skutečnost je nepochybně dána společnou historií obou zemí. I přesto jsou ale tyto dvě země v některých aspektech daně z nemovitostí rozdílné. Jmenovat lze například skutečnost, kdy ve Slovenské republice se tato daň rozděluje dle předmětu daně na daň z pozemků, daň ze staveb a daň z bytů, přičemž v České republice je rozdělena na daň z pozemků a daň ze staveb a jednotek, stavby a jednotky jsou tedy upraveny společně. Daň z nemovitých věcí se v Polské republice odlišuje od předchozích dvou zemí tím, že se nerozděluje na jednotlivé daně, ale problematika je řešena pro všechny druhy nemovitostí dohromady.

Další rozdíl představuje fakt, že Česká republika jako jediná používá koeficient dle počtu obyvatel, přesto ale přesto není jedinou zkoumanou zemí, která do výpočtu zahrnuje počet obyvatel. Ve Slovenské republice se počet obyvatel zohledňuje při zjištění základu daně u pozemků.

Výsledkem provedené komparace bylo zjištěno, že nejsložitější výpočty daně z nemovitých věcí byly pro území České republiky. Například díky navyšování sazby daně o nadzemní podlaží u obytného domu, násobení koeficientem dle počtu obyvatel u bytu a u obytného domu, složitějšímu postupu k dosažení základu daně u zahrady, či komplikovanějšímu stanovení základu daně u bytu. U Slovenské republiky byly výpočty patrně jednodušší, jelikož nedocházelo k žádným větším úpravám jak u základu daně, tak i u sazby daně, jen u obytného domu byla sazba navýšena o jedno další nadzemní podlaží, a v případě zahrady bylo potřeba stanovit základ daně pomocí hodnoty pozemku. Lze také říct, že Polská republika má ze všech tří jmenovaných zemí

nejjednodušší výpočty daně z nemovitostí, jelikož nedocházelo k žádným úpravám základu daně ani sazby daně.

Na závěr je po provedení komparace možné konstatovat, že Česká republika má sice nejvíce komplikované výpočty, ale za to celková daň za stanovené nemovitosti činí nejmenší částku ze všech tří zemí. Oproti tomu v Polské republice, ve které byly výpočty podstatně jednodušší, celková daň vychází nejvyšší. Slovenská republika se z pohledu na komplikaci výpočtů i celkovou částkou daně nachází na pomyslném druhém místě.

Seznam použitých zdrojů

- CzechTrade (2019). *BusinessInfo. Oficiální portál pro podnikání a export*. Dostupné 4. 2. 2021 z <https://www.businessinfo.cz/navody/polsko-zakladni-charakteristika-teritoria-ekonomicky-prehled/#section-389f1f17-bb9d-4e0b-8e0f-6174755564f6>
- Český statistický úřad (2020). *Počet obyvatel v obcích – k 1. 1. 2020*. Dostupné z <https://www.czso.cz/csu/czso/pocet-obyvatel-v-obcich-k-1-1-2020>
- Daň z nehmotnosti (2021). *Ako zistím, koľko zaplatím za daň z nehmotnosti?* Dostupné 1. 3. 2021 z <https://danznehmotnosti.sk/ako-zistim-kolko-zaplatim-za-dan-z-nehmotnosti/>
- EuroEkonom.sk (2015). *Priame dane – Miestne dane*. Dostupné 26. 1. 2021 z <https://www.euroekonom.sk/miestne-dane/>
- EuroEkonom.sk (2018). *Dane a daňová sústava*. Dostupné 26. 1. 2021 z <https://www.euroekonom.sk/financie/dane/>
- Finančné riaditeľstvo (2016). *Miestne dane*. Dostupné 26. 1. 2021 z <https://www.financnasprava.sk/sk/obcania/dane/miestne-dane>
- Finančné riaditeľstvo (2018). *Spotrebné dane*. Dostupné 26. 1. 2021 z <https://www.financnasprava.sk/sk/obcania/dane/spotrebne-dane#ZakonySD>
- Finančné riaditeľstvo (2019). *Dane*. Dostupné 26. 1. 2021 z <https://www.financnasprava.sk/sk/obcania/dane>
- Finanční správa (2020a). *Finanční správa*. Dostupné 22. 10. 2020 z <https://www.financnisprava.cz/cs/dane/dane/dan-z-nabyti-nemovitych-veci/informace-stanoviska-sdeleni/zruseni-dane-z-nabyti-nemovitych-veci-10927>
- Finanční správa (2020b). *Finanční správa*. Dostupné 2. 11. 2020 z https://www.financnisprava.cz/cs/dane/dane/dan-z-nemovitych-veci/informace-stanoviska-a-sdeleni/2020/informace_k_placeni_dane_z_nemovitych_veci_na_rok_2020-10640
- Gazeta prawna. (2019). *Podatek od nieruchomości 2020: Co się zmieni i jaka podwyżka nas czeka?* Dostupné 10. 2. 2021 z <https://podatki.gazetaprawna.pl/artykuly/1441261,mieszkanie-dom-podatek-od-nieruchomosci-2020.html>
- Hamerníková, B. (2017). *Veřejné finance – Vybrané problémy*. (1. vyd.). Praha, Česko: Wolters Kluwer.
- Hejduková, P. (2015a). *Veřejné finance – teorie a praxe*. Praha, Česko: C. H. Beck.
- Hejduková, P. (2015b). Zdanění nemovitých věcí: Situace v České republice a komparace s Polskem. *Business & IT*, 15(1), 29-41.
- Kubátová, K. (2018). *Daňová teorie a politika*. (7. vyd.). Praha, Česko: Wolters Kluwer.
- Kurzy.cz (2021). *Převodník měn*. Dostupné 12. 3. 2021 z <https://www.kurzy.cz/kurzy-men/prevodnik-men/>
- Maaytová, A., Ochrana, F., & Pavel, J. a kol. (2015). *Veřejné finance v teorii a praxi*. Praha, Česko: Grada.

- Marková, H. (2020). *Daňové zákony 2020. Úplná znění platná k 1. 1. 2020*. Praha, Česko: Grada.
- Město Jablonec (2021). *Základní informace o městě*. Dostupné 27. 2. 2021 z <https://www.mestojablonec.cz/cs/mesto/o-meste.html>
- Ministerstvo financií Slovenskej republiky (2021). *Dane, clá a účtovníctvo*. Dostupné 3. 2. 2021 z <https://www.mfsr.sk/sk/dane-cla-uctovnictvo/>
- Ministerstvo financí (2018). *Daně, poplatky a jiná peněžítá plnění*. Dostupné 22. 10. 2021 z [Skripta-02-Dane_poplatky_a_JOPP_2018-06-21.pdf](https://www.mfcr.cz/assets/2018/06/21/Skripta-02-Dane_poplatky_a_JOPP_2018-06-21.pdf)
- Ministerstwo Finansów – Portal Podatkowy (2020). *Podatek od nieruchomości*. Dostupné 5. 2. 2021 z <https://www.podatki.gov.pl/podatki-i-oplaty-lokalne/podatek-od-nieruchomosci/>
- Ministerstwo Rozwoju (2017). *Jak obliczyć podatek od nieruchomości?* Dostupné 5. 3. 2021 z <https://tbs24.pl/jak-obliczyc-podatek-od-nieruchomosci/>
- Novotná, M., & Koubovský, P. (2015). *Zákon o dani z nemovitých věcí*. Praha, Česko: Wolters Kluwer.
- Ochrana, F., Pavel, J., & Vítek, L. a kol. (2010). *Veřejný sektor a veřejné finance. Financování nepodnikatelských a podnikatelských aktivit*. Praha, Česko: Grada.
- Ordynacja podatkowa.
- Pavlásek, V., & Hejduková, P. (2011). *Veřejné finance a daně v České republice*. Plzeň, Česko: Nava.
- Pilátová, J. (2005). *Daňová evidence: komplexní řešení problematiky evidence pro OSVČ*. Olomouc, Česko: Anag.
- Podatki.biz (2021). *Podatki i opłaty lokalne 2021: Stawki maksymalne w górę, a minimalne bez zmian*. Dostupné 10. 2. 2021 z https://www.podatki.biz/artykuly/podatki-i-oplaty-lokalne-2021-stawki-maksymalne-w-gore-a-minimalne-bez-zmian_58_44992.htm
- Prievidza (2019). *Úprava miestnych daní na rok 2020*. Dostupné 1. 3. 2021 z <http://www.prievidza.sk/spravodajstvo/uprava-miestnych-dani-na-rok-2020/>
- Prievidza (2021). *Mesto Prievidza*. Dostupné 27. 2. 2021 z <http://www.prievidza.sk/mesto/>
- Sedmíhradská, L. (2012). Daňová pravomoc obcí u daně z nemovitostí v České republice a na Slovensku. *Acta Oeconomica Pragensia*, 21(1), 68-77. doi: 10.18267/j.aop.394
- Suhányiová, A. & Petrišová, M. (2011). Daňová sústava Slovenskej republiky, s dôrazom na daň z pridanej hodnoty. *Zborník vedeckých prác katedry ekonómie a ekonomiky*, 11(8), 220-234.
- Swianiewicz, P. & Łukomska, J. (2016) Local tax competition in Poland? *Miscelanea Geographica*, 20(3), 37-43. doi:10.1515/mgrsd-2016-0018
- Syrovátková, J. & Turakiewicz, J. (2018). *Legislativní podmínky podnikání v České republice a v Polsku, aktuální daňová legislativa, pracovní právo*. Jablonec nad Nisou: Česko.

Štatistický úrad Slovenskej republiky (2016). *Population and migration*. Dostupné 27. 2. 2020 z http://statdat.statistics.sk/cognosext/cgi-bin/cognos.cgi?b_action=xts.run&m=portal/cc.xts&gohome=

Urząd Miasta Ciechanów (2021). *Informacje o Ciechanowie*. Dostupné 27. 2. 2021 z https://www.umciechanow.pl/informacje_o_ciechanowie/index

Ustawa z dnia 2 marca 2012 r. o podatku od wydobywania niektórych kopalin.

Ustawa z dnia 6 grudnia 2008 r. o podatku akcyzowym.

Ustawa z dnia 6 lipca 2016 r. o podatku od sprzedaży detalicznej.

Ustawa z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych.

Ustawa z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług.

Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokálních, ve znění pozdějších předpisů.

Ustawa z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym.

Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych.

Ustawa z dnia 19 listopada 2009 r. o grach hazardowych.

Ustawa z dnia 24 sierpnia 2006 r. o podatku tonażowym.

Ustawa z dnia 25 lipca 2014 r. o specjalnym podatku węglowodorowym.

Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Ustawa z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn.

Ustawa z dnia 30 października 2002 r. o podatku leśnym.

Ústredný portál verejnej správy (2019). *Daň zo stavieb*. Dostupné 29. 1. 2021 z https://www.slovensko.sk/sk/zivotne-situacie/zivotna-situacia/_dan-zo-stavieb/

Ústredný portál verejnej správy (2021). *Daň z nehnuteľností*. Dostupné 31. 1. 2021 z https://www.slovensko.sk/sk/zivotne-situacie/zivotna-situacia/_dan-z-nehnutelnosti-1

Vančurová, A., & Láchová, L. (2018). *Daňový systém ČR 2018*. (14. vyd.). Praha, Česko: 1. VOX a. s.

Vančurová, A., & Zídková, H. (2019). *Daně v podnikání*. (1. vyd.). Praha, Česko: 1. VOX a. s.

Visit Jablonec (2021). *Jablonec nad Nisou*. Dostupné 27. 2. 2021 z <https://www.jablonec.com/jablonec-nad-nisou/>

Všeobecne záväzné nariadenie mesta Prievidza č. 157/2014 o miestnych daniach.

Zákon ČNR č. 16/1993 Sb.; o dani silniční, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 98/2004 Z. z., o spotřebnej dani z minerálneho oleja.

Zákon č. 106/2004 Z. z., o spotřebnej dani z tabakových výrobkov.

Zákon č. 187/2016 Sb., o dani z hazardních her, v platném znění.

Zákon č. 222/2004 Z. z., o dani z pridanej hodnoty.

Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 242/2016 Sb., celní zákon, v platném znění.

Zákon č. 261/2007 Sb., o stabilizaci veřejných rozpočtů, v platném znění.

Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 353/2003 Sb., o spotřebních daních, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 530/2011 Z. z., o spotřebnej dani z alkoholických nápojov.

Zákon č. 582/2004 Z. z., o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady.

Zákon č. 586/1992 Sb., o dani z příjmů, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 595/2003 Z. z., o dani z příjmov.

Zákon č.609/2007 Z. z., o spotřebnej dani z elektriny, uhlia a zemného plynu a o zmene a doplnení zákona č. 98/2004 Z. z. o spotřebnej dani z minerálneho oleja v znení neskorších predpisov.

Seznam tabulek

Tab. 1: Rozdělení daní v České republice	13
Tab. 2: Přehled sazeb daně z pozemků.....	17
Tab. 3: Přehled koeficientů dle počtu obyvatel.....	19
Tab. 4: Přehled sazeb daně ze staveb a jednotek	21
Tab. 5: Rozdělení daní ve Slovenské republice	25
Tab. 6: Rozdělení daní v Polské republice	32
Tab. 7: Maximální sazby daně z nemovitostí v Polsku pro rok 2020	36
Tab. 8: Obytný dům ČR.....	40
Tab. 9: Zahrada ČR	40
Tab. 10: Garáž ČR.....	41
Tab. 11: Byt ČR	41
Tab. 12: Celková daň ČR.....	42
Tab. 13: Obytný dům SR.....	43
Tab. 14: Zahrada SR.....	44
Tab. 15: Garáž SR.....	44
Tab. 16: Byt SR.....	45
Tab. 17: Celková daň SR.....	46
Tab. 18: Obytný dům PL	47
Tab. 19: Zahrada PL	47
Tab. 20: Garáž PL	48
Tab. 21: Byt PL.....	49
Tab. 22: Celková daň PL	50
Tab. 23: Přehled daňových povinností k dani z nemovitých věcí v jednotlivých zemích	51
Tab. 24: Postup stanovení sazby daně v ČR.....	52

Tab. 25: Postup stanovení sazby daně v SR	52
Tab. 26: Postup stanovení základu daně v ČR.....	53
Tab. 27: Postup stanovení základu daně v SR	53
Tab. 28: Postup stanovení základu daně v ČR.....	54
Tab. 29: Postup stanovení sazby daně v ČR.....	54

Seznam zkratk

ČNR	Česká národní rada
ČR	Česká republika
EUR	Euro
Kč	Koruna česká
PL	Polská republika
PLN	Polský zlotý
SR	Slovenská republika
ZDzNV	Zákon ČNR č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů.
ZoDPL	Zákon ze dne 12. ledna 1991, o daních a poplatcích lokálních.
ZoMD	Zákon č. 582/2004 Z. z., o místních daních a místním poplatku za komunální odpady a drobné stavební odpady.

Abstrakt

Zídková, L. (2021). *Zdanění nemovitých věcí – příklady z praxe vybraných zemí* (Bakalářská práce), Západočeská univerzita v Plzni, Fakulta ekonomická, Česko.

Klíčová slova: daň, nemovitost, daň z nemovitých věcí, sazba daně, základ daně

Bakalářská práce na téma „Zdanění nemovitých věcí – příklady z praxe vybraných zemí“ má za cíl na základě komparace vymezit rozdíly ve zdanění nemovitých věcí ve vybraných zemích, konkrétně v České republice, Slovenské republice a Polské republice. Komparace byla provedena z hlediska teoretického i praktického, a jejím výsledkem bylo zjištění, že úprava daně z nemovitých věcí v České republice a ve Slovenské republice je vzhledem ke společné historii zemí založena na podobném principu. V Polské republice se úprava této daně poněkud liší. Dále bakalářská práce přinesla zjištění, že z praktického hlediska, má Česká republika nejkomplikovanější výpočet daně z nemovitých věcí ze všech tří jmenovaných zemí, zatímco Polská republika nejjednodušší.

Abstract

Zídková, L. (2021). *Real Estate Taxation – Practical Applications in Selected Countries* (Bachelor Thesis). University of West Bohemia, Faculty of Economics, Czech Republic.

Key words: tax, real estate, real estate tax, tax rate, tax base

The bachelor's thesis "Real Estate Taxation – Practical Applications in Selected Countries " aims to define the differences in real estate taxation in selected countries, specifically in the Czech Republic, the Slovak Republic and the Republic of Poland. The comparison was made from a theoretical and a practical point of view and resulted in the finding that the adjustment of real estate tax in the Czech Republic and the Slovak Republic, given the common history of these countries, is based on a similar principle. The situation in the Republic of Poland is slightly different. This bachelor's thesis also found out that from the practical point of view, the real estate tax calculation method was the most complicated in the Czech Republic while the most straightforward system applies in the Republic of Poland.