

Důvodová zpráva

Úvod

Legislativní rámec

Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), dává obcím možnost výnos daně z nemovitých věcí (dále jen „daň“) výrazně zvýšit zavedením fakultativního místního koeficientu. Ustanovení § 12 zákona umožňuje obecně závaznou vyhláškou pro všechny nemovité věci na území celé obce stanovit jeden místní koeficient ve výši 2, 3, 4, nebo 5. Tímto koeficientem se vynásobí daň za jednotlivé druhy pozemků, staveb, samostatných nebytových prostorů a za byty, popřípadě jejich souhrny, s výjimkou pozemků uvedených v ustanovení § 5 odst. 1 zákona, tj. pozemků orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad, ovocných sadů a trvalých travních porostů.

Zavedení místního koeficientu nevylučuje úpravu ostatních koeficientů, tj. např. zvýšení či snížení koeficientu pro výpočet sazby daně z nemovitých věcí dané ustanoveními § 6 a § 11 zákona. V hl. m. Praze je současně době v platnosti obecně závazná vyhláška č. 16/2001 Sb. hl. m. Prahy, o výši koeficientů pro výpočet sazby daně.

V souladu s ustanovením § 4 zákona č. 243/2000 Sb., o rozpočtovém určení daní, ve znění pozdějších předpisů, je příjemcem výnosu daně ta obec, na jejímž území se nemovitá věc nachází. Podle ustanovení § 9 obecně závazné vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, ve znění pozdějších předpisů, je výnos daně zdrojem příjmů městských částí. Příjemcem je ta městská část, na jejímž území se nemovitá věc nachází. Přehled výnosů daně za rok 2018 podle jednotlivých městských částí je uveden v příloze č. 1 důvodové zprávy.

Zdůvodnění

Místní koeficient v souladu s ustanovením § 12 zákona nebyl doposud na území hl. m. Prahy zaveden. Zavedení místního koeficientu pro výpočet daně z nemovitých věcí, které starostové městských částí opakovaně požadují, je jedním z možných způsobů pro dosažení zvýšení příjmů rozpočtů městských částí hl. m. Prahy. K zavedení místního koeficientu přistoupila v ČR řada obcí. Ze 13 větších měst (včetně hl. m. Prahy) byl místní koeficient zaveden v 5 z nich. Nejvyšší koeficient ve výši 3 byl zaveden v Hradci Králové. Město Hradec Králové využilo i možnost snížit koeficient dle § 11 odst. 3 zákona na jednotlivých katastrálních územích o 2 až 3 kategorie.

Finanční dopad zavedení místního koeficientu

Finanční dopad zavedení místního koeficientu závisí na výši přijatého místního koeficientu, jelikož výnos daně z nemovitostí se vynásobí jeho hodnotou. V navrhovaném případě se výsledná daň poplatníka za jednotlivé druhy pozemků, zdanitelných staveb nebo zdanitelných jednotek, popřípadě jejich souhrny, s výjimkou pozemků uvedených v § 5 odst. 1 zákona vynásobí hodnotou 2. Tento výpočet daně nepřinese však automaticky zdvojnásobení příjmů finančních prostředků pro městské části, jelikož vždy závisí na struktuře nemovitých věcí, které se nacházejí na území jednotlivých městských částí. Čím větší procento nemovitostí, u kterých lze změnit základní koeficient stanovený § 6 odst. 4 písm. a) a § 11 odst. 3 písm. a) zákona, tím větší propad výnosu při jeho snížení. Na výnos daně má také vliv procentuální výše výnosu u nemovitostí bez možnosti změny jednotlivých koeficientů a procento pozemků, u kterých nelze aplikovat místní koeficient dle § 12 zákona.

Z důvodu případného finančního zatížení obyvatel hl. m. Prahy v oblasti bydlení při zavedení místního koeficientu ve výši 2, je navrhována varianta snížení koeficientu dle ustanovení § 6 odst. 4 a § 11 odst. 3 písm. a) zákona ze současné hodnoty 5 na hodnotu 2,5. Dopady uvedené varianty jsou uvedeny v příloze č. 1 důvodové zprávy.

Konkrétní předpoklad navýšení rozpočtů městských částí navrhované varianty je uveden v tabulce č. 2.

V roce 2018 činil příjem z daně za celé území hl. m. Prahy 842,4 mil. Kč. Zavedením místního koeficientu v souladu s ustanovením § 12 zákona v hodnotě 2, snížením koeficientu v souladu s ustanovením § 6 odst. 4 a § 11 odst. 3 písm. a) zákona na hodnotu 2,5 (ze současné hodnoty 5) a ponecháním koeficientu dle ustanovení § 11 odst. 3 písm. b) zákona v hodnotě 1,5, je počítáno s předpokládaným navýšením příjmů finančních prostředků za celé území hl. m. Prahy cca o 305 mil. Kč.

Předpoklad zvýšení a celkového zvýšeného výnosu za celé hl. m. Praha je uveden v následující tabulce č. 1:

Varianta	Výše koeficientu dle § 6 odst. 4 a § 11 odst. 3 písm. a)	Výše koeficientu dle § 11 odst. 3 písm. b)	Výše místního koeficientu (nově zavedeného)	Předpoklad zvýšení výnosu cca o částku v mil. Kč	Předpokládaný výnos daně cca v mil. Kč
2,5 - 1,5 - 2	2,5	1,5	2	305	1147

Předpoklad zvýšení výnosu z daně z nemovitých věcí za jednotlivé městské části při použití varianty 2,5 – 1,5 - 2:

Tabulka č. 2

	var.: 2,5 - 1,5 - 2	var.: 5 - 1,5 - 1(dnes)	rozdíl	rozdíl %
	předpoklad výnosu celkem se sníží. zákl. koef. a max. zvýš. koef. dle § 11 odst. 3 písm. b) a zavedením míst. koef. §12	výnos celkem s max. zvýš. zákl. koef. a s max. zvýš. koef. dle § 11 odst. 3 písm. b)	nárůst pozměně	
Praha 1	37 229 783	26 062 151	11 167 632	42,9
Praha 2	41 217 768	31 564 407	9 653 361	30,6
Praha 3	46 668 349	37 550 973	9 117 376	24,3
Praha 4	100 248 597	76 015 011	24 233 586	31,9
Praha 5	85 082 181	62 569 628	22 512 552	36,0
Praha 6	87 698 520	66 812 829	20 885 690	31,3
Praha 7	36 051 907	25 237 597	10 814 310	42,9
Praha 8	75 537 881	58 554 227	16 983 654	29,0
Praha 9	55 977 033	39 030 144	16 946 889	43,4
Praha 10	94 931 781	69 379 362	25 552 419	36,8
Praha 11	41 474 433	33 355 664	8 118 769	24,3
Praha 12	35 317 304	28 141 278	7 176 026	25,5
Praha 13	51 505 129	37 775 591	13 729 538	36,3
Praha 14	39 527 513	27 789 309	11 738 204	42,2
Praha 15	35 120 404	24 119 500	11 000 904	45,6
Praha 16	13 387 376	8 405 460	4 981 916	59,3
Praha 17	12 482 591	10 168 289	2 314 302	22,8

Praha 18	28 385 761	18 020 417	10 365 344	57,5
Praha 19	9 343 525	6 335 452	3 008 073	47,5
Praha 20	38 437 293	23 121 567	15 315 726	66,2
Praha 21	7 399 072	6 480 182	918 890	14,2
Praha 22	18 636 053	12 492 327	6 143 726	49,2
Benice	1 223 394	991 807	231 587	23,4
Běchovice	6 019 592	3 603 036	2 416 556	67,1
Březiněves	1 784 700	1 462 389	322 311	22,0
Čakovice	13 455 290	9 244 128	4 211 162	45,6
Dolní Chabry	5 373 659	4 105 164	1 268 496	30,9
Dolní Měcholupy	11 054 735	6 409 657	4 645 078	72,5
Dolní Počernice	2 884 777	2 275 061	609 716	26,8
Dubeč	3 137 980	2 653 010	484 970	18,3
Řáblice	3 555 561	2 921 579	633 983	21,7
Klánovice	3 460 259	2 858 773	601 486	21,0
Koloděje	1 468 200	1 289 931	178 269	13,8
Kolovraty	2 868 655	2 582 280	286 375	11,1
Královice	807 879	712 981	94 898	13,3
Křeslice	1 687 107	1 339 825	347 283	25,9
Kunratice	12 284 459	8 296 386	3 988 073	48,1
Libuš	10 363 105	7 187 616	3 175 489	44,2
Lipence	4 199 520	2 966 391	1 233 129	41,6
Lochkov	757 106	642 160	114 947	17,9
Lysolaje	1 398 193	1 150 208	247 985	21,6
Nebušice	2 496 960	2 215 974	280 986	12,7
Nedvězí	719 108	635 760	83 348	13,1
Petrovice	3 049 301	2 684 717	364 585	13,6
Přední Kopanina	970 080	791 902	178 178	22,5
Řeporyje	4 866 191	3 795 781	1 070 410	28,2
Satalice	4 360 305	2 815 098	1 545 207	54,9
Slivenec	3 997 715	3 276 278	721 436	22,0
Suchdol	4 033 325	3 461 784	571 541	16,5
Šeberov	3 017 298	2 556 166	461 132	18,0
Štěrboholy	7 936 609	4 559 959	3 376 650	74,1
Troja	2 025 027	1 493 162	531 864	35,6
Újezd	2 658 475	2 280 386	378 088	16,6
Velká Chuchle	3 570 872	2 581 042	989 830	38,4
Vinoř	4 488 789	3 360 544	1 128 245	33,6
Zbraslav	9 469 780	7 107 488	2 362 293	33,2
Zličín	10 423 140	7 136 204	3 286 936	46,1
celkem	1 147 527 397	842 425 992	305 101 406	36,2

V příloze č. 2 důvodové zprávy jsou propočítány dopady dalších jednotlivých možných variant u všech městských částí, a to s ohledem na strukturovanost nemovitostí. V rámci připomínkového řízení mohou městské části v případě nesouhlasu s navrhovanou variantou 2,5 – 1,5 – 2 volit z následujících variant:

Možné další varianty:	Výše koeficientu dle § 6 odst. 4 a § 11 odst. 3 písm. a)	Výše koeficientu dle § 11 odst. 3 písm. b)	Výše místního koeficientu dle § 12
5 – 1,5 - 2	5	1,5	2
4,5 - 1,5 - 2	4,5	1,5	2
3,5 - 1,5 - 2	3,5	1,5	2
2 - 1,5 - 2	2	1,5	2

Výše uvedené varianty je možné individuálně nastavit pro každou městskou část zvlášť na základě podnětů vzešlých z připomínkového řízení.

Připomínky ze strany městských částí hl. m. Prahy je možno vyjádřit jedním ze třech způsobů, přičemž nezáleží na tom, který je zvolen – dopis starosty městské části řádně podepsaný, usnesení Rady městské části nebo usnesení Zastupitelstva městské části.

Vzhledem k tomu, že místní koeficient může obec dle zákona na svém území stanovit obecně závaznou vyhláškou, byl zpracován návrh této vyhlášky, jejíž platnost se předpokládá nejpozději do 1. října 2019 s účinností od 1. ledna 2020.

Zavedení této vyhlášky není pro občany spojeno s žádným administrativním úkonem, protože výpočet výše daně při změně koeficientů ze strany obce automaticky provádí příslušný finanční úřad.

Přílohy:

č. 1 Varianta 2,5-1,5-2 - Dopad na bydlení a nemovitosti pro komerční využití

č. 2 Dopady jednotlivých variant u všech městských částí s ohledem na strukturovanost nemovitostí

č. 3 Návrh OZV