



Města slibovala snížení daně z nemovitostí po jejím rekordním nárůstu. Jaká je realita?

Vlastníci nemovitostí se na jaře potýkali se skokovým nárůstem daně z bytových a nebytových jednotek, pozemků a staveb, který nastal s účinností vládního konsolidačního balíčku. Daň vzrostla průměrně o 80 %, někde však až pětinasobně. V reakci na to vybraná města svým obyvatelům přislíbila do příště daň snížit, jelikož ji mohou ovlivňovat nastavením různých „svých“ koeficientů.

„Většina měst a obcí již vydala své obecně závazné vyhlášky či zákonná opatření, prostřednictvím nichž „své“ koeficienty upravují. A skutečně lze pozorovat, že se často zaměřila na úlevy některým svým občanům. Na druhou stranu bylo zřejmé, že vybraní zastupitelé nejsou v problematice dobře zorientováni, a tak i nezáměrně učinili rozhodnutí v rozporu se svými původními úmysly. Příkladem budiž město Chodov v Karlovarském kraji,“ komentuje Petr Koubovský z Rödl & Partner.

Právě v Chodově zastupitele zmátl souběh koeficientů, které mohou města používat k nastavení daně. Přestože plánovali obyvatelům ulevit, tak ti si na jaře naopak znovu připlatí. Zastupitelé se snažili svůj omyl ještě zvrátit, nicméně do termínu na konci září to již nestihli. Obdobná situace nastala také v Lito-měřicích, které stejně jako například Litomyšl vyhlášku schvalovaly nadvakrát, přičemž svůj omyl ovšem stihly včas napravit.

Obce mohou daň zvyšovat či snižovat úpravou koeficientů

Výši daně v jednotlivých obcích ovlivňuje trojice koeficientů, z nichž část je pro obec daná a část ovlivňují svým rozhodnutím. Základní koeficient je stanovený dle počtu obyvatel. „Obce ho pouze o jednu kategorii mohou zvýšit (například ze 2 na 3), a to konkrétně pro celou obec, jednotlivé katastrální území nebo jednotlivý městský obvod nebo městskou část, nikoliv pro vybrané části obce (konkrétní parcely),“ vysvětluje Petr Koubovský. V minulosti ho obce mohly snižovat o jednu až tři kategorie, to však v roce 2025, kdy bude končit aktuální zdaňovací období, již neplatí.

Dále existuje inflační koeficient, který reaguje již patrně dle názvu na výši inflace. V minulém roce byl nastaven na hodnotu 1. ►►

Letos inflace poklesla, takže se jeho výše nemění. Obce ho nemohou ovlivňovat a může být buď zachován, nebo stoupnout, jeho hodnota nikdy meziročně neklesá.

Místní koeficient je pak hlavním nástrojem obcí k nastavení míry daně z nemovitostí. Nastavovat ho mohou libovolně jak pro celou obec, tak pro jednotlivé městské části, jednotlivé parcely, typy budov apod. Stanovit ho lze ve výši 0,5 až 5,0. V případě hodnoty 1 se tak výše daně nijak nemění a použitím hodnoty od 0,5 do 1 tak mohou obce vypočtenou daň i účinně snižovat.

Jak s ním tedy obce naloží, je na nich. „V obecné rovině lze myslím konstatovat, že lokality řekněme dlouhodoběji sociálně a ekonomicky slabší se snaží daňové zatížení spíše snižovat, respektive rozhodně jej nenavýšovat. Dále jsou zřejmě tendence nenavýšovat daň z nemovitých věcí u nemovitostí určených k bydlení, a naopak zvýšit daň u průmyslových a obchodních lokalit se zvýšenou dopravní zátěží,“ pozoruje daňový poradce Petr Koubovský.

Města navyšují daň hlavně u průmyslových zón, nikoli u bydlení

Příkladem města, kde došlo k navýšení daně právě u průmyslových zón, je podle Petra Koubovského třeba Liberec. „V Liberci došlo k navýšení daně u obou průmyslových zón, velkých obchodních center jako Nisa, Globus, Makro a Kaufland, garáží dopravního podniku, bývalé slévárny a Kovošrotu na pomezí Ostašova a Františkova, obalovny v Machníně, pivovaru ve Vratislavicích i některých průmyslových firem, například Magny, Benteleru, Preciosy, Ferony či Likta,“ uvádí poradce z Rödl & Partner.

Naopak u dalšího z krajských měst, konkrétně v Hradci Králové se uchýlilo zastupitelstvo v některých případech ke snížení místního koeficientu z kategorie 3 na 1,3. „Jedná se o nemovitosti určené k bydlení, ať už jsou v centru, nebo na okraji města. Všechny zdejší úpravy místních koeficientů měly za cíl, aby výše daně v roce 2025 byla stejná nebo mírně nižší než v roce 2024,“ shrnuje Petr Koubovský.

Semilští zastupitelé dokonce rozhodli, že majitelé rekreačních budov a garáží v Semilech v roce 2025 zaplatí méně peněz na dani z nemovitých věcí, a to zrušením 1,5 koeficientu u chat a garáží, který nenahradilo jinými změnami. Město tak zchudne v rozpočtu na příští rok o zhruba 600 tisíc korun.

V Ústí nad Labem, Pardubicích a Rokycanech daň skokově navýšili

„Příkladem skokového navýšení daně může být Ústí nad Labem, které rapidně zvedlo místní koeficient ze 2 na hodnotu 5, nicméně jen pro problémové vlastníky, kteří se třeba o svůj majetek nestarají. Radní využili možnosti konsolidačního balíčku umožňujícího stanovit různou výši i pro jednotlivá parcelní čísla, a tak více zaplatí majitelé přibližně 23 parcelních čísel (například

Ve většině případů navýšení místních koeficientů u daně z nemovitostí tak nebudou muset sahat hlouběji do kapsy sami běžní daňoví poplatníci. Zdražení se bude týkat zejména průmyslu a obchodu, takže se běžných obyvatel dotkne spíše zprostředkovaně.

zdevastovaného hotelu Máj a přilehlých pozemků na Severní Terase či činžáků v ulici Sklářská),“ vyjmenovává daňový poradce z Rödl & Partner.

Dalším městem, které schválilo navýšení koeficientu na maximální hodnotu 5, jsou například Pardubice. Zastupitelstvo tímto krokem reagovalo na ty průmyslové zóny, které mají na infrastrukturu města největší dopady, v důsledku čehož se očekával nárůst výnosů v desítkách milionů korun. „Rada města Pardubic, i díky nátlaku veřejnosti a podnikatelů, nicméně následně sáhla ke sjednocení místního koeficientu pro stavby a jednotky určené pro podnikání jen na hodnotu 4. V součtu koeficientů tak dokonce hodnota poroste jen o 1,“ rozebírá Petr Koubovský.

Kde dále dochází celkem ke znatelnému navýšení daně, jsou Rokycany. Zdejší majitelé nemovitých věcí sloužících k podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice nebo ostatní zemědělské výrobě si připlatí trochu více, neboť se zvýší místní koeficient pro rok 2025 ve výši 2 a od roku 2026 dokonce ve výši 3. U pozemků se supermarketů či velkoplošnou prodejnou drogerie s přilehlými parkovišti pak došlo ke zvýšení místního koeficientu na maximální hodnotu 5.

„Ve většině případů navýšení místních koeficientů u daně z nemovitostí tak nebudou muset sahat hlouběji do kapsy sami běžní daňoví poplatníci. Zdražení se bude týkat zejména průmyslu a obchodu, takže se běžných obyvatel dotkne spíše zprostředkovaně,“ uzavírá Petr Koubovský. ▮