**Zvýšení nespravedlivé daně z nemovitosti zaplatí nájemníci, na jejím zrušení naopak stát ušetří**

23. 3. 2023, Praha – Dražší a tím pádem méně dostupné nájmy či vyšší náklady na vlastní bydlení. To přinese zvýšení daně z nemovitosti na dvojnásobek, které podle ministra financí Zbyňka Stanjury reálně zvažuje vláda. Chce tím zastavit prohlubující se deficit státního rozpočtu. Tuto změnu však nejvíce pocítí nájemníci a lidé bydlící sice ve vlastním, ale hospodařící na hraně. Dlouhodobě tvrdím, že je tato daň nadbytečná a měla by se naopak úplně zrušit.

Pojďme si nejprve ukázat základní fakta. V současnosti je výnos z daně z nemovitosti příjmem obce, v jejímž katastru daná nemovitost leží. Měla by z ní financovat hlavně náklady vzniklé s existencí nemovitosti. Plánované navýšení však chce vláda použít pro vlastní účely, vybrané peníze navíc by tak směřovaly do státního rozpočtu. Což by už nyní neefektivní výběr této daně jen ještě více zkomplikovalo.

Podle statistik se nyní na dani z nemovitosti ročně vybere kolem dvanácti miliard korun, přičemž stát náklady na výběr této daně vyjdou na 1,2 miliardy korun. Z hlediska nákladů na její inkaso tak tato daň patří k vůbec nejhorším. Za efektivní se obecně považuje taková daň, u které vyvolané náklady na správu a výběr nepřesáhnou pět procent. Daň z nemovitosti tuto hodnotu překračuje dvojnásobně.

A dvojnásobně chce vláda zvednout i celkovou daň. Tím celý systém jen zkomplikuje, s čímž pravděpodobně i počítá. Dvojnásobné zvýšení daně totiž nepřinese dvanáct miliard korun navíc, ale podle ministra „jen“ šest až osm miliard korun. Zbývající minimálně čtyři miliardy korun tak nejspíš spolknou náklady na výběr této daně, čímž se její už tak velmi nízká efektivita ještě více propadne. Další argument proti nejen zvyšování, ale vůbec existenci této daně.

Zásadní je však jiný argument. Daň z nemovitosti představuje typický příklad dvojího zdanění. Stát totiž daní majetek, který si jeho občan pořídil z příjmů, které už zdaněny byly. Pokud nemovitost pořídil jako investiční a dále ji pronajímá, musí navíc platit také daň z příjmu. Tak evidentní příklady souběhu více daní jen tak nenajdeme.

Daň z nemovitosti je kromě toho nespravedlivou daní. Majitel nemovitosti bydlící v jedné obci často platí úplně jinou částku, než jeho soused z vedlejší obce, který vlastní srovnatelnou nemovitost. A to přesto, že jejich nemovitosti leží třeba jen pár stovek metrů od sebe. Výši daně totiž ovlivňuje koeficient, který si stanovuje každý obec sama. Že je možnost navýšit si tímto způsobem příjmy velmi lákavá, dokládá mimo jiné to, že každý rok koeficient zvedne zhruba desetina obcí. Systém této daně je tak naprosto netransparentní, protože se může každý rok měnit podle libovůle místní radnice. Starosta si může říct, že chystá větší výdaje a potřebuje je pokrýt, tak jednoduše zvýší koeficient daně a obere majitele domů a bytů. Naopak když se blíží volby a stávající vedení města chce získat lidi na svou stranu, tak není nic jednoduššího, než na poslední rok daň snížit. I když pravda, k druhé popisované situaci dochází přece jen o poznání méně.

Daň z nemovitosti je navíc feudalistickým přežitkem. V minulosti totiž často kompenzovala složitě zjistitelnou a vymahatelnou daň z příjmu. Státy totiž ve starověku a středověku neměly jasné představy o konkrétních příjmech svých poddaných. Proto volily jednodušší zdanění jejich majetku prostřednictvím právě nemovitostní daně. S rozvojem efektivnějšího systému evidence a výběru daně z příjmu však její náhražka v podobě daně z nemovitost stále více postrádá smysl. Ostatně i Světová banka doporučuje málo rozvinutým zemím udržovat daň z pozemků jako alternativu pro daň z příjmu. Česko však patří k vyspělým zemím světa. Je proto ostuda, že nejen že stále trvá na přežitcích z dob feudalismu, ale ještě je chce zvýšit.

Zrušení daně z nemovitosti, která je jednou z nejméně efektivních daní, je cestou ke zjednodušení daňového systému. Uleví to nejen více než čtyřem milionům domácností, které v Česku nemovitost vlastní, ale také všem nájemníkům. Majitelé bytů a domů, které pronajímají, jakékoliv zvýšení daně promítnou do výše nájemného a to se tak stane méně dostupným. Dokonce i stát na jejím zrušení ušetří, konkrétně více než miliardu korun, které vynaloží na její výběr. Náklady jdou totiž čistě na vrub státního rozpočtu, zatímco příjmy si rozdělují obce. Z pohledu deficitu státního rozpočtu jde sice jen o drobné, ale každá koruna se počítá.

**RNDr. Evžen Korec, CSc.**

Generální ředitel a předseda představenstva

**EKOSPOL a. s.**