

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Majetkové daně? Proč? (A pokud ano, proč ne rentabilně?)

Jakmile se mluví o daních, téměř každému z nás (kdo máme jiné příjmy než „černé“ a od státu na dávkách, důchodech apod.), se začne ukazovat vráska na čele z přemýšlení, o kolik nás to stát krátí. Větší i menší platiči fisku by mohli být ještě více roztrpčeni, kdyby měli i více informací a důkladné analýzy existujícího stavu (zejména placení a daňové spravedlnosti).

Jakmile se mluví o daních, téměř každému z nás (kdo máme jiné příjmy než „černé“ a od státu na dávkách, důchodech apod.), se začne ukazovat vráska na čele z přemýšlení, o kolik nás to stát krátí. Větší i menší platiči fisku by mohli být ještě více roztrpčeni, kdyby měli i více informací a důkladné analýzy existujícího stavu (zejména placení a daňové spravedlnosti).

Z výroční zprávy daňové správy za rok 2001 vyplývá, že daňové příjmy na majetkových daních nepřevyšují u některých daní předepsané povinnosti:

Za rok 2001 činila předepsaná daňová povinnost na dani z převodu nemovitostí 6171 mil. Kč a daňové příjmy 5834 mil. Kč. Rozdíl je minus 337 mil. Kč. Předpisy na dani z nemovitostí činily 4604 mil. Kč, příjmy 4535 mil. Kč, rozdíl = minus 69 mil. Kč. U daně dědické stojí proti předpisům ve výši 113 mil. Kč příjmy 112 mil. Kč, výsledkem je minus 1 mil. Kč. Jediná daň darovací za rok 2001 je v plusu 23 mil. Kč (předpisy 452 mil. Kč oproti příjmům 475 mil. Kč).

Celkem vycházejí daňové povinnosti na majetkových daních poplatníky na 11.340 mil. Kč, uhradili (či od nich bylo vymoženo) však jen 10.956 mil. Kč, výsledkem je tedy propad 384 mil. Kč.

Organizačně spravují oddělení majetkových daní ještě jiné příjmy, odvody a poplatky, které ve zmíněné výroční zprávě vyúsťují ve výsledek minus 532 mil. Kč. Celkem je výsledek činnosti oddělení majetkových daní díky danému systému: minus 916 mil. Kč.

Ze zprávy není jasné, zda se příjmy vztahují jen k předepsaným povinnostem v roce 2001 nebo jsou to veškeré vybrané a vymožené částky na těchto druzích příjmů.

S výjimkou daně darovací jsou tedy všechny ostatní uvedené daně v mínusu.

O nákladech na výběr

Pohled na celkovou rentabilitu výběru daní by mohl obsáhnout ještě jeden pohled, a to na celkové náklady na výběr - nedívat se pouze na předepsané povinnosti a vybrané daně, ale také na související náklady (na poštovné - nepovinná služba v zasílání složenek k placení daní, náklady na materiál a technické vybavení, mzdové náklady, poštovné, skutečná cena lidské práce, zasílání povinných i nepovinných upomínek k placení, náklady na místní šetření, kontroly, znaleckou, oceňovací činnost, odvolací a soudní řízení, na druhé straně hlavně zastupování subjektů daňovými poradci, advokáty atd.).

Další úhel pohledu je na systém, který z vícero důvodů (organizačních, legislativních, personálních, i na straně katastrálních úřadů a především z důvodu, že dodnes neexistuje přímé napojení dat mezi

finančními a katastrálními úřady - dokonce dodnes není ani na finančních úřadech zaveden dálkový přístup k datům z katastru nemovitostí!), zejména v dřívější době, nezabránil prekluzím ve vyměření některých daňových povinností anebo vedl k odpisu již zcela a navždy nedobytných daňových závazků.

Vyvstává otázka: Má vůbec smysl jejich výběr?

Co s nimi aneb Úvahy de lege ferenda

Lze zkontrolovat, zda byly a jsou uskutečňovány kroky ke včasnému vyměření a vymožení těchto daní? A stojí to vše vůbec při jejich výši za to?

Diskuse o majetkových daních neprobíhají jen v naší zemi a nyní. Např. v 70. letech minulého století v USA se vedly rozsáhlé diskuse ohledně majetkových daní, přestože tyto daně jsou v USA daní nejstarší a na místní úrovni byla i jsou hlavním zdrojem příjmů (Musgrave, Musgravová: Veřejné finance v teorii a praxi, vydáno r. 1994 nakl. Management Press, str. 381).

Nedávno jsem také slyšela případ, kdy se tlumočnice v důchodovém věku v Budapešti musela přestěhovat ze svého bytu v centru, protože za byt platila neúnosně vysoké daně. To už je výzva k diskusi o smyslu takových daní, že?

Ocitáme se na virtuálním rozcestí: nerentabilní daň zvýšit anebo zrušit. Obojí je nemožné. Je zřejmě třeba najít třetí cestu: Změnit systém.

Racionální (pokud odhlédneme od celkové současné efektivnosti daňového systému) by bylo majetkové daně zvýšit, zrušit anebo snad nějak systém zjednodušit. Započatá daňová reforma je skvělá věc, ale mimořádně obtížná.

Jednoduchý recept? Osvědčený a vyzkoušený

Nejjednodušší je zavést mechanismus platby daně z převodu nemovitostí tak, aby byla uhrazena před samotným vkladem práva do katastru nemovitostí. Pokud má dojít k platbě daně v době více či méně vzdálené od faktické peněžní transakce, potýká se výběrčí daní při neochotě uhradit daň v zákonném termínu dobrovolně se značnými potížemi.

Podobně by tomu mohlo být i u daně dědické a darovací u nemovitostí, příp. u daně z nemovitostí při zápisu jejich převodu či přechodu v katastru nemovitostí.

Výběr ostatních majetkových daní takto jednoduše ošetřit nejde (tam, kde není nemovitost). I když kusé nápady by také byly - např. vázat vydání stavebního povolení na potvrzení o uhrazení veškerých daňových povinností na daních z nemovitostí, vyplácení státních dávek vázat na potvrzení o uhrazených daních atd. atd. Podobně se podařilo zákonodárci vylepšit výběr daní a pokut (hlavně dopravní policie) zavedením potvrzení o bezdlužnosti požadovaných živnostenskými úřady a obchodním rejstříkem.

Mrhání lidskými kapacitami by bylo to, že by se léta opakovaně vymýšlelo již vymyšlené a navíc vyzkoušené a osvědčené. Mrhání penězi daňových poplatníků by bylo to, že takové mechanismy by nebyly zavedeny.

Závěr:

Tak jako v každé statistice, nejsou zveřejňována data, která by poskytla úplný a objektivní obraz o tom, anebo jeho jednotlivé součásti, jak výběr daní vypadá.

Velice pozitivní a nadějný je, že první kroky k daňové reformě byly již učiněny. Současný stav je velkou výzvou, ale před činiteli daňové správy stojí nelehký úkol a nezbývá než si přát, aby byl úspěšně splněn.

Médii nedávno avizovaný úmysl zrušit daně z převodu nemovitostí by byl asi nemoudrý krok obránců státního fisku - je to nejlépe vybíratelná daň (právě v době převodu mají účastníci smlouvy ve většině případů peněžní prostředky k dispozici, u ostatních daní tomu tak vždy není). Stačí k bezvadnosti systému domyslet jej a učinit účinným.

Na okraj za zmínku stojí toto hledisko:

Posledních asi 10 let svobody, včetně svobody majetkové, a liberálního právního rámce nebude chtít opustit většina.

Represivní složka ve výběru daní někdy velmi citelně chybí. Někdy naopak ne. Jaký je cíl daňové reformy po této stránce? Pokud však na konci reformy represe převyší subjektivně vnímané meze, může být dosaženo opačného účinku. Otázka je i to, zda jsou země, které nás při daňové reformě mají inspirovat, správným příkladem pojetí daňové správy. Pokud je skutečně jejich represe tak vysoká, že si pak mohou úřady dovolit být (v souladu s ústavou, čl. 2) službou veřejnosti, je možná třeba aplikovat cizí příklad na odlišnou národní povahu s přihlédnutím k jejím odlišnostem a zkušenostem z výběru v posledních letech.

© EPRAVO.CZ - Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Mezinárodní dožádání a lhůta pro stanovení daně: kritéria účelnosti, věcnosti a včasnosti v judikatuře](#)
- [Prověřování zahraničních investic a kybernetická regulace: řízená služba jako nová transakční proměnná](#)
- [Nová úprava kvalifikovaných zaměstnaneckých opcí](#)
- [Silná koruna: jaké dopady má posilující koruna na české firmy](#)
- [Novinky z české a evropské regulace finančních institucí za měsíc únor 2026](#)
- [Nejvyšší správní soud vymezuje nové hranice zneužití práva u běžných nákladů na reklamu](#)
- [Aktuální judikatura k holdingovým strukturám](#)
- [Exkluzivita má svou cenu. NSS se vyjádřil k nájemnému mezi spojenými osobami](#)
- [Daňové změny a novinky 2026: Nová pravidla pro zaměstnanecké opce a benefity i změny v DPH u nemovitostí](#)
- [Společníci by neměli fakturovat své společnosti](#)
- [Do 5 milionů EUR bez prospektu cenných papírů - novela ZPKT!](#)