

Obsah

1	Úvod	11
2	— Současný stav problematiky	13
2.1	Prvky právní konstrukce daní	14
2.2	Zařazení nemovitostních daní do daňové soustavy ČR	17
2.3	Historický exkurz	19
2.3.1	Daň z nemovitostí	19
2.3.2	Daň z převodu nemovitostí	21
2.4	Obecné klady a zápory uplatňování nemovitostních daní	22
2.4.1	Daň z nemovitostí a její klady	22
2.4.1.1	Místní rozpočet	22
2.4.1.2	Lokální sounáležitost	23
2.4.1.3	Krajinotvorba	23
2.4.2	Daň z nemovitostí a důvody pro její eliminaci	23
2.4.2.1	Daň z nemovitostí jako druhé a další zdanění	23
2.4.2.2	Neefektivní daň	24
2.4.2.3	Nespravedlivá a neoblíbená daň	24
2.4.3	Daň z převodu nemovitostí a její přednosti	25
2.4.3.1	Stabilní příjem	25
2.4.3.2	Nástroj bytové politiky	25
2.4.4	Daň z převodu nemovitostí a její záporné charakteristiky	25
2.4.4.1	Daň jako bariéra mobility obyvatelstva	25

2.4.4.2	Vysoké vyvolané náklady na straně plátců daně	25
2.4.4.3	Obcházení daňové povinnosti	26
3	Daň z nemovitostí	27
3.1	Daň z nemovitostí v roce 2009 z pohledu Ministerstva financí ČR	31
3.2	Prvky konstrukce daně z nemovitostí	33
3.2.1	Předmět daně	33
3.2.2	Základ daně	33
3.2.2.1	Základ daně odvozen od rozlohy	34
3.2.2.2	Základ daně odvozen od hodnoty nemovitosti	34
3.2.3	Daňová sazba	35
3.3	Konstrukce daně z pozemků	35
3.3.1	Předmět daně z pozemků	35
3.3.2	Poplatníci daně z pozemků	38
3.3.3	Stanovení daně z pozemků	38
3.4	Konstrukce daně ze staveb	40
3.4.1	Předmět daně ze staveb	40
3.4.3	Poplatníci daně ze staveb	42
3.4.4	Stanovení daně ze staveb	42
3.5	Správa daně z nemovitostí	45
3.5.1	Daňové přiznání	45
3.5.2	Platba daně	47
3.6	Stanovení daně z pozemků a staveb ve vybraných zemích EU	48
3.6.1	Dánsko	49
3.6.2	Velká Británie	49
3.6.3	Francie	50
3.6.4	Itálie	51
3.6.5	Španělsko	51
3.6.6	Nizozemsko	51
3.6.7	Finsko	51
3.6.8	Portugalsko	52
3.6.9	Švédsko	52
3.6.10	Belgie	53
3.6.11	Rakousko	53
3.6.12	Slovensko	54
3.6.13	Polsko	54

3.6.14	Maďarsko	55
3.6.15	Estonsko	55
3.6.16	Lotyšsko	56
3.6.17	Litva	56
3.6.18	Slovinsko	56
3.6.19	Německo	57
4	Daň z převodu nemovitostí	59
4.1	Daň z převodu nemovitostí v roce 2009 z pohledu Ministerstva financí ČR	60
4.2	Konstrukce daně z převodu nemovitostí	62
4.2.1	Předmět daně z převodu nemovitostí	62
4.2.1.1	Převod	63
4.2.1.2	Přechod	63
4.2.1.3	Výměna	63
4.2.2	Osvobození od daně z převodu nemovitostí	63
4.2.3	Poplatníci daně z převodu nemovitostí	66
4.2.4	Stanovení základu daně	67
4.2.5	Daňová sazba	68
4.3	Správa daně z převodu nemovitostí	68
4.3.1	Daňové přiznání	68
4.3.2	Platba daně	70
4.4	Stanovení daní z převodu nemovitostí ve vybraných zemích EU	70
4.4.1	Dánsko	71
4.4.2	Velká Británie	71
4.4.3	Francie	71
4.4.4	Itálie	72
4.4.5	Španělsko	72
4.4.6	Nizozemsko	72
4.4.7	Finsko	73
4.4.8	Portugalsko	73
4.4.9	Švédsko	73
4.4.10	Belgie	73
4.4.11	Rakousko	74
4.4.12	Slovensko	74
4.4.13	Polsko	75
4.4.14	Maďarsko	75

4.4.15	Estonsko	76
4.4.16	Lotyšsko	76
4.4.17	Litva	76
4.4.18	Slovinsko	76
4.4.19	Německo	76
5	Náklady daňového systému	77
5.1	Administrativní náklady	77
5.1.1	Definice administrativních nákladů zdanění	77
5.1.2	Daňová správa a mezní daňové výnosy	79
5.1.3	Administrativní náklady rozložené v čase a místě	79
5.2	Měření administrativních nákladů nemovitostních daní	80
5.2.1	Metodika	80
5.2.2	Předpoklady a omezení	81
5.2.3	Vstupní data a výpočet	82
5.3	Vyvolané náklady	86
5.3.1	Definice vyvolaných nákladů zdanění	86
5.3.2	Vyvolané náklady rozložené v čase	87
5.4	Měření vyvolaných nákladů nemovitostních daní	88
5.4.1	Metodika	88
5.4.2	Předpoklady a omezení – daň z převodu nemovitostí	89
5.4.3	Vstupní data a výpočet – daň z převodu nemovitostí	90
5.4.3.1	Administrativní náklady u poplatníků	90
5.4.3.2	Znalecké posudky – znalečné	93
5.4.3.3	Četnosti jednotlivých daňových přiznání dle výše daně	95
5.4.3.4	Výpočet vyvolaných nákladů	97
5.4.4	Historické výzkumy – daň z nemovitostí	98
5.4.4.1	Výzkumná studie MF ČR – popis	99
5.4.4.2	Výzkumná studie Ministerstva financí ČR – výstupy	99
6	Koeficienty daně z nemovitostí	101
6.1	Charakteristika koeficientů	101
6.2	Aplikované koeficienty pro rok 2010	103
6.3	Pozvolné zavádění	105
7	Transakce s nemovitostmi v ČR	107
7.1	Obecný popis	107
7.2	Share Deal	107

7.3	Asset Deal	108
7.4	Realizované transakce v ČR	109
7.5	Strukturované rozhovory	109
7.5.1	Metodika a omezení	109
7.5.2	Výsledky	110
8	Závěr	113
9	Executive Summary	117
10	Literatura	119
	Monografie	119
	Odborné články a doktorské a diplomové práce	121
	Internetové prameny	122
	Právní předpisy	123
	Informace z www stránek institucí a firem	125
11	Přílohy	127
	Příloha 1	128
	Příloha 2	132
	Příloha 3	136
	Příloha 4	138
12	Recenze	143