

## VÝZNAM INFORMAČNÍCH TECHNOLOGIÍ U ZDANĚNÍ NEMOVITOSTÍ NA ZÁKLADĚ TRŽNÍ HODNOTY

JANA KRANECOVÁ

Faculty of law, Masaryk university, Czech Republic

### **Abstract in original language**

Cílem příspěvku je nastínit vybrané legislativní otázky, které souvisejí se zdaněním ad valorem s využitím relevantních informačních technologií. Poukazuje na skutečnost, že stanovení základu daně na základě tržní hodnoty neznámá jen zvýšení administrativních nákladů, ale i možnost jak zvýšit autonomní příjmy obcí. Příspěvek je zaměřen zejména na otázky právní úpravy zpracování dat a jejich využití. V této souvislosti si bude všimnout zejména hodnoty těchto informací.

### **Key words in original language**

Informační technologie, nemovitosti, obce, příjem, zdanění.

### **Abstract**

The aim of this article is to outline some legislative questions relative to ad valorem taxation using information technologies. It points out that the market value based taxation does not mean only higher administrative costs but also the possibility how to rise up the revenue of the municipalities. The article is focused on the legal regulation of data management and its utilization. In these circumstances it will note the value of the information.

### **Key words**

Information technologies, municipality, real property, revenue, taxation.

České ministerstvo financí v posledních letech připravuje reformu zdanění pozemků. Představa je zavést systém ad valorem, tj. základ daně stanovený na základě hodnoty pozemku. Ministerstvo vybralo administrativně méně náročné řešení a to, že každá obec bude mít pravomoc rozdělit své území na několik zón podle vybudované infrastruktury, tedy podle ukazatelů, které de facto spoluurčují hodnotu pozemku. Ve svém příspěvku chci poukázat na některé související otázky, které navazují na implementaci ad valorem a které zatím zůstávají mimo dohled legislativních příprav.

První otázkou je samotné vytváření zón pro účely zdanění. Odborníci na oceňování důrazně doporučují využití tzv. geografických informačních

systemů (dále jen "GIS").<sup>1</sup> Portál územního plánování definuje GIS jako "automatizovaný systém pro sběr dat, jejich uchovávání, třídění, úpravu, analýzu a následné zobrazení. GIS poskytuje možnost znázorňovat realitu pomocí uskupení různých mapových vyjádření (např. topografické, geologické, hydrometeorologické, katastrální a jiné mapy, letecké snímky atd.), a to v libovolné kombinaci."<sup>2</sup> Umožňuje vytvářet modely oceňování, analýzu značného počtu dat, mohou být provázána s databázemi a pro státní správu nebo samosprávu tak mohou představovat značné zjednodušení.<sup>3</sup> Navíc jejich význam roste v případě přeceňování, které je nezbytnou součástí spravedlivého a efektivního systému stanovení základu daně na základě tržní hodnoty pozemků.

Otázkou je zda, má smysl v České republice využívat GIS u zdanění pozemků v případě, kdy je stanovení zón zcela v pravomoci jednotlivých obcí. Počet obcí je v České republice přes 6000, co v propočtu na počet obyvatelů znamená, že máme velký počet malých obcí, které budou mít pravomoc zóny zdanění stanovit. V případě České republiky by nejspíše nedošlo ke vzniku problému při vytváření celorepublikového GIS pro účely zdanění v případě, že by se budoval na základech současného systému, který využívá katastr nemovitostí. V některých zemích, které se o implementaci ad valorem systému snaží, je vytvoření obdoby našeho katastru stěžejní záležitostí zejména s ohledem na nákladnost jeho vytvoření. Jsou země, kde jediné mapy, které mají k dispozici, jsou vojenské mapy z období 40. a 50. let minulého století.<sup>4</sup> Data vkládaná do GIS jsou finančně nenáročnější součástí. Problém by podle mého názoru vznikl až v případě používání GIS

---

<sup>1</sup> Powers, S. Market Value and Mass Valuation: U.S. and International Practices. (prezentace z Market Value-Based Taxation of Real Property, Ljubljana, Slovenia, April 11-15, 2011).

Franzsen, R. Legal Framework for an Effective Value-Based Tax System. (prezentace z Market Value-Based Taxation of Real Property, Ljubljana, Slovenia, April 11-15, 2011).

McClusky, W. Market Analysis and Valuation Methods. (prezentace z Market Value-Based Taxation of Real Property, Ljubljana, Slovenia, April 11-15, 2011).

<sup>2</sup> Portál územního plánování. [cit. 2011-05-15]. Dostupné z: <http://portal.uur.cz/obecne-informace-o-uzemi/geograficka-data-informacni-systemy.asp>

<sup>3</sup> Portál územního plánování. [cit. 2011-05-15]. Dostupné z: <http://portal.uur.cz/obecne-informace-o-uzemi/geograficka-data-informacni-systemy.asp>

Powers, S. Market Value and Mass Valuation: U.S. and International Practices. (prezentace z Market Value-Based Taxation of Real Property, Ljubljana, Slovenia, April 11-15, 2011).

Franzsen, R. Legal Framework for an Effective Value-Based Tax System. (prezentace z Market Value-Based Taxation of Real Property, Ljubljana, Slovenia, April 11-15, 2011).

McClusky, W. Market Analysis and Valuation Methods. (prezentace z Market Value-Based Taxation of Real Property, Ljubljana, Slovenia, April 11-15, 2011).

<sup>4</sup> Franzsen, R. Political and Social Issues Related to Taxation of Property. (prezentace z Market Value-Based Taxation of Real Property, Ljubljana, Slovenia, April 11-15, 2011).

jednotlivými obcemi. Práce s ním je náročná a ne každá malá obec disponuje dostatečným personálním vybavením, např. v malých obcích, bývá celá samospráva realizována pěti zastupiteli, kteří navíc "neúřadují na plný úvazek", ale mají vlastní zaměstnání. Každopádně v případě Prahy, Brna, eventuálně dalších velkých měst by využití GIS při vytváření zón pro zdanění pozemků mělo význam. Nicméně v těchto městech už nějaké GIS nebo alespoň náznaky vytvořeny jsou.<sup>5</sup> Zastávám názor, že vytvoření rozsáhlého systému pro zdanění pozemků je v našich podmínkách nadbytečné a, že by mělo zůstat na rozhodnutí konkrétní obce, zda se bude využívat GIS pro stanovení základu daně.

Každopádně bych ráda upozornila na jednu značnou výhodu, kterou využití GIS u zdanění nemovitostí přináší a to možnost zvýšit příjmy obcí. Informace, které jsou potřebné pro fungování GIS u stanovení základu daně, jsou cenným obchodovatelným artiklem. Na tuto skutečnost v našich podmínkách řada odborníků zapomíná. Pojímat informace o majetku jako předmět obchodování a příjem do rozpočtu vlastníka těchto informací odpovídá spíše angloamerickému způsobu myšlení.<sup>6</sup> U nás jde do popředí u těchto otázek spíše ochrana osobních údajů. Možná je to způsobené vlivem německé právní kultury, možná kontinentální tradicí ochrany lidských práv a možná jen praktickou zkušeností, kdy každý najdeme důvod, proč nechceme, aby některé informace zejména o našem majetku byly přístupné, protože by mohly být lehce zneužitelné. Každopádně si však myslím, že se nesmí zapomínat pohlížet na informace z databáze pro zdanění nemovitostí jako na předmět vlastnictví. Potom bude na rozhodnutí konkrétní vlády jak, se rozhodne právně zakotvit obchodování s těmito informacemi. Významnou otázkou bude, zda budou tyto informace považovány za majetek obce nebo státu. Osobně se přikláním k tomu, aby byly majetkem obce. Pro skutečnou decentralizaci a finanční autonomii obce je zcela stěžejní aby se zvýšili autonomní příjmy obce místo toho, aby příjmy plynuli do státního rozpočtu a pak byly přerozdělovány zpátky obcím.<sup>7</sup> Prodej informací tak může být zajímavým zdrojem vlastních příjmů obce. Další stěžejní otázka, kterou by bylo nutné vyřešit je právě výše uváděná ochrana osobních údajů. V této souvislosti je nutné poukázat na úspěšný příklad Slovinska, které pro účely zdanění na základě hodnoty vytvořilo

---

<sup>5</sup> Portál územního plánování. [cit. 2011-05-15]. Dostupné z: <http://portal.uur.cz/obecne-informace-o-uzemi/geograficka-data-informacni-systemy.asp>

<sup>6</sup> Powers, S. Market Value and Mass Valuation: U.S. and International Practices. (prezentace z Market Value-Based Taxation of Real Property, Ljubljana, Slovenia, April 11-15, 2011).

Franzsen, R. Legal Framework for an Effective Value-Based Tax System. (prezentace z Market Value-Based Taxation of Real Property, Ljubljana, Slovenia, April 11-15, 2011).

McClusky, W. Market Analysis and Valuation Methods. (prezentace z Market Value-Based Taxation of Real Property, Ljubljana, Slovenia, April 11-15, 2011).

<sup>7</sup> Radvan, M. Zdanění majetku v Evropě. Praha : C.H. Beck, 2007, s. 347.

všestrannou webovou aplikaci, která slouží jak orgánům daňové správy, tak široké veřejnosti, tak prostřednictvím placeného přístupu i bankám, které z databáze získávají informace o majetku svých klientů, které jsou nezbytnou součástí procesu schvalování půjček a úvěrů.<sup>8</sup>

Využití informačních technologií při zdanění nemovitostí na základě tržní hodnoty nepřináší jen zvýšené náklady na zavedení GIS, proškolení pracovníků, ale může představovat zajímavý příjem do obecních rozpočtů, který by byl nezávislý na vůli ústřední vlády. Otázkou je, zda se v našich podmínkách najde politická vůle, která by o těchto možnostech navýšení autonomních příjmů obcí reálně uvažovala.

#### **Literature:**

- McClusky, W. Market Analysis and Valuation Methods. (prezentace z Market Value-Based Taxation of Real Property, Ljubljana, Slovenia, April 11-15, 2011).
- Franzsen, R. Legal Framework for an Effective Value-Based Tax System. (prezentace z Market Value-Based Taxation of Real Property, Ljubljana, Slovenia, April 11-15, 2011).
- Franzsen, R. Political and Social Issues Related to Taxation of Property. (prezentace z Market Value-Based Taxation of Real Property, Ljubljana, Slovenia, April 11-15, 2011).
- Market Value-Based Taxation of Real Property: Slovenia (prezentace z Market Value-Based Taxation of Real Property, Ljubljana, Slovenia, April 19-23, 2010).
- Portál územního plánování. [cit. 2011-05-15]. Dostupné z: <http://portal.uur.cz/obecne-informace-o-uzemi/geograficka-data-informacni-systemy.asp>
- Powers, S. Market Value and Mass Valuation: U.S. and International Practices. (prezentace z Market Value-Based Taxation of Real Property, Ljubljana, Slovenia, April 11-15, 2011).

---

<sup>8</sup> Market Value-Based Taxation of Real Property: Slovenia (prezentace z Market Value-Based Taxation of Real Property, Ljubljana, Slovenia, April 19-23, 2010).

- Radvan, M. Zdanění majetku v Evropě. Praha : C.H. Beck, 2007.

**Contact – email**

*kranecova@mail.muni.cz*