

Nová zbraň municipalit? Neutralizace vyššího zdanění majetku přes místní koeficienty

Daň z nemovitých věcí platí každý, kdo vlastní pozemek, dům nebo byt. Její výše se určuje podle několika pravidel, ale konečnou částku může ovlivnit i samotná obec, prostřednictvím takzvaného místního koeficientu. Ten jí umožňuje daň zvýšit a tím si přilepšit do obecního rozpočtu. Peníze z této daně pak může využít třeba na opravy silnic, veřejné osvětlení nebo údržbu zeleně. Některé obce a města z ní hradí třeba i svoz odpadu. Místní koeficient tedy slouží k tomu, aby si každá obec mohla lépe nastavit daň podle svých konkrétních potřeb. Zavedením místního koeficientu obce získávají větší flexibilitu při správě svých rozpočtů a mohou lépe reagovat na místní podmínky.

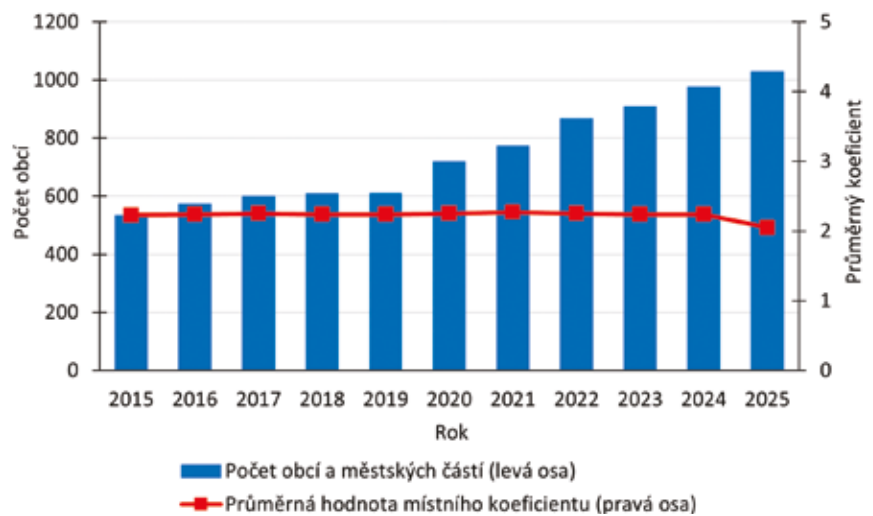
Výšší místních koeficientů však poměrně výrazně zamíchal konsolidační balíček, který nabyt účinnosti počínaje rokem 2024 a v jehož rámci došlo k navýšení základní sazby daně z nemovitých věcí. Pojďme se tedy podívat, k jakým změnám v nastavení místních koeficientů od té doby došlo. Ukazuje se totiž, že řada „místních vlád“ využila možnost svým koeficientem hýbat tak, aby byl v této oblasti eliminován vliv konsolidačního balíčku.

V roce 2025 uplatňuje místní koeficient celkem 1029 obcí a městských částí, tedy přibližně každá šestá municipalita, na celém svém katastrálním území. Kromě toho mají obce také možnost stanovit různé místní koeficienty na různých částech svého katastrálního území a také pro různé typy poplatníků. Obce tedy disponují několika možnostmi, jak tuto daň stanovit a zaměřit výběr daně na oblast, která zrovna danou obec trápí. Přitom ale téměř tři čtvrtiny obcí neuplatňují žádný místní koeficient, a nechávají tak stanovení této daně, která je výlučným příjmem samospráv, na státu.

Z obcí, které stanovily místní koeficient na celém svém katastrálním území, jich celkem 744 uplatňovalo stejný koeficient také v roce 2024. 20 obcí svůj místní koeficient zvýšilo a 92 naopak snížilo. Dalších 173 obcí v roce 2025 nastavilo svůj místní koeficient nově, a tedy v předchozím roce místní koeficient neuplatňovalo. Od roku 2015 počet obcí a městských částí uplatňujících místní koeficient pravidelně roste a oproti roku 2015 se téměř zdvojnásobil. Vývoj počtu obcí uplatňujících místní koeficient v letech 2015–2025 uvádí tabulka 1 / graf 1.

Zatímco se počet obcí uplatňujících místní koeficient meziročně neustále zvyšuje, jeho průměrná hodnota zůstává stabilní s výjimkou roku 2025, kdy došlo k jedinému výraznějšímu poklesu. A to z průměrné hodnoty 2,24 v roce 2024 na 2,05 v roce 2025. Pokud bychom uvažovali průměrný místní koeficient vážený počtem obyvatel dotčených obcí v daném roce,

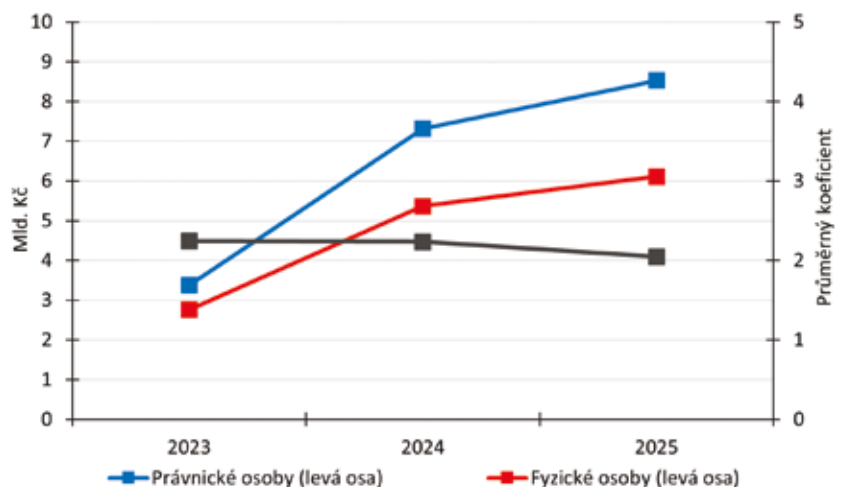
GRAF 1 Počet obcí a městských částí uplatňujících místní koeficient v letech 2015–2025



ZDROJ: GENERÁLNÍ FINANČNÍ ŘEDITELSTVÍ

POZNÁMKA: GRAF ZAHRAJUJE JEN OBCE, KTERÉ UPLATŇUJÍ MÍSTNÍ KOEFICIENT NA CELÉM SVÉM ÚZEMÍ.

GRAF 2 Daň z nemovitých věcí v obcích s místním koeficientem v letech 2023–2025



ZDROJ: GENERÁLNÍ FINANČNÍ ŘEDITELSTVÍ

Tab. 1: Počet obcí a městských částí uplatňujících místní koeficient v letech 2015–2025

Rok	Počet obcí a městských částí	Průměrná hodnota místního koeficientu
2015	533	2,23
2016	573	2,24
2017	599	2,25
2018	609	2,24
2019	610	2,24
2020	719	2,25
2021	772	2,27
2022	867	2,25
2023	908	2,24
2024	975	2,24
2025	1 029	2,05

ZDROJ: GENERÁLNÍ FINANČNÍ ŘEDITELSTVÍ

Tab. 2: Počet obcí a městských částí podle hodnoty místního koeficientu v letech 2015–2025

Rok	Počet obcí a městských částí s koeficientem v hodnotě 0; 1	Počet obcí a městských částí s koeficientem v hodnotě 1; 2	Počet obcí a městských částí s koeficientem v hodnotě 2; 3	Počet obcí a městských částí s koeficientem v hodnotě 3; 4	Počet obcí a městských částí s koeficientem v hodnotě 4; 5	Počet obcí a městských částí s koeficientem v hodnotě 5
2015	0	0	454	53	9	17
2016	0	0	482	63	11	17
2017	0	0	499	67	16	17
2018	0	0	508	70	14	17
2019	0	0	509	71	13	17
2020	0	0	591	93	16	19
2021	0	0	624	110	17	21
2022	0	27	673	130	18	19
2023	0	42	695	130	18	23
2024	0	68	721	142	21	23
2025	10	258	608	115	19	19

ZDROJ: GENERÁLNÍ FINANČNÍ ŘEDITELSTVÍ

POZNÁMKA: TABULKA ZAHRNUJE JEN OBCE, KTERÉ UPLATŇUJÍ MÍSTNÍ KOEFICIENT NA CELÉM SVĚM ÚZEMÍ.

byla by tato změna ještě výraznější. Z velké části se však jedná o městské části hlavního města Prahy. Pokud by ponechaly v roce 2025 svůj místní koeficient na hodnotě 2 z předchozího roku, průměrný místní koeficient by se příliš nezměnil. Podrobné změny hodnot místních koeficientů jsou patrné z *tabulky 2*.

Místní koeficient snížily především větší obce a městské části, kterých je celkem 92 a žije v nich 1 533 789 obyvatel, tedy 14,1 procenta české populace. Je zde ale obsaženo také všech 57 městských částí hlavního města Prahy (snížení místního koeficientu ze 2 na 1,5). Pokud bychom nezapočítali pražské městské části, tak je v ČR pouze 35 obcí, které v roce 2025 snížily místní koeficient. Největšími

z nich jsou města Havířov (ze 2 na 1,8) a Kutná Hora (ze 2 na 1). Celkem v těchto 35 obcích žije 135 909 obyvatel (přibližně 1,2 procenta české populace), a průměrně tak má jedna taková obec 3883 obyvatel.

Naopak 20 obcí svůj místní koeficient zvýšilo. Největší z nich je město Opava s 55 109 obyvateli. Ve všech těchto obcích žije celkem 83 862 obyvatel (0,8 procenta české populace), a průměrně tak jedna taková má 4193 obyvatel.

V obcích, které v letech 2024 a 2025 uplatňují stejný místní koeficient (celkem 744), žije dohromady 2 329 391 obyvatel, což představuje 21,4 procenta české populace. Průměrná obec, která v roce 2025 uplatňuje stejný koeficient jako v roce 2024, tak má 3131 obyvatel.

Jednoduše tedy nemůžeme říci, že svůj místní koeficient v roce 2025 snížily větší obce. Významnou roli v tom totiž hrají městské části hlavního města Prahy, což vyslovení takového obecného závěru komplikuje, respektive znemožňuje.

V praxi se však můžeme setkat ještě s jiným typem úprav místních koeficientů u daně z nemovitých věcí, která pravděpodobně rovněž s účinky konsolidačního balíčku souvisí. A sice že místní zastupitelstva přistupují k jakési „daňové segregaci“ mezi fyzickými osobami a osobami právnickými. Chtěli jsme proto pomocí reálných dat zjistit, zda a jak se změnil objem vybraných daní z nemovitých věcí u těchto dvou typů osob.

Použili jsme data o počtech právnických a fyzických osob v jednotlivých obcích a výběr daně, který jim byl vyměřen. Nejde tedy o skutečný výběr, ale předepsaný výběr na základě daňových přiznání. Data jsou navíc jen orientační, protože poplatníci mohou být započtení vícekrát podle počtu obcí, ve kterých mají nemovité věci. Například pokud bude mít poplatník nemovité věci ve dvou obcích, bude v součtu započten dvakrát.

Nicméně v *grafu 2* můžeme vidět, že růst podílu i celkového objemu daně z nemovitých věcí v obcích s místními koeficienty je od roku 2023 vyšší pro právnické osoby než pro osoby fyzické. To naznačuje, že stanovování nových místních koeficientů v obcích, kde dosud uplatňovány nebyly, je stále častěji zaměřeno na právnické osoby. Zejména po novele zákona o dani z nemovitých věcí z loňského roku. Konkrétně se letos meziročně zvýšil podíl právnických osob s místním koeficientem o více než čtvrtinu ze 32,6 procenta na 41,2 procenta právnických osob, což je více, než o kolik se meziročně zvýšil podíl fyzických osob (přibližně o pětinu z 34,7 procenta na 42,1 procenta).

Zejména v kontextu probíhající veřejné debaty o mimořádně nízkém zdanění nemovitých věcí v České republice v porovnání s jinými zeměmi EU či OECD je pak zcela namísto otázka, zda by nemělo dojít k určitému omezení manévrovacího prostoru samospráv při stanovování místních koeficientů. Jak se totiž zatím ukazuje, snaha centrální vlády o zvýšení zdanění majetku může být do jisté míry neutralizována právě municipalitami. Taková diskuse je podle našeho názoru nejen legitimní, ale i nanejvýš potřebná. Stejně jako diskuse o změně mechanismu rozdělování daní mezi rozpočet centrální vlády a rozpočty obcí, měst a krajů. Jako Národní rozpočtová rada tuto pozici ostatně zastáváme dlouhodobě.

B Text Petr Musil, člen Národní rozpočtové rady;
Roman Kalabišta, analytik Národní rozpočtové rady
www.bankovnictvionline.cz