

# Daň z nemovitých věcí

Shrnutí pravidel, zákonných povinností a daňových aspektů 2019 – oživení informací, připomenutí důležitých parametrů a termínů

# Zákonná úprava

Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění zákonného opatření Senátu ČR č. 344/2013 Sb.(dále jen „ZDNV“)

- ▶ **daň z pozemků**
- ▶ **daň ze staveb a jednotek**

Do 31.12.2013 byly **nemovitosti** vymezeny ustanovením § 119 zákona č. 40/1964 Sb. (starého občanského zákoníku) jako **pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.**, přičemž podle § 120 téhož zákona nebyla stavba součástí pozemku.

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (nový občanský zákoník, dále jen „NOZ“) zavedl s účinností od 1.1.2014 namísto pojmu „nemovitost“ pojem „**nemovitá věc**“, vymezený takto:

## Věc

Podle ustanovení § 489 NOZ je věcí v právním smyslu je

**vše co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí.**

**Podle ustanovení § 498 NOZ jsou nemovité věci pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, která za nemovité věci prohlásí zákon.**

# Poplatníci daně z pozemků

**Poplatníkem daně z pozemků je vlastník pozemku (§ 3 odst. 1 ZDNOV, U pozemků zatížených právem stavby je podle §3 odst. 2 ZDNOV poplatníkem daně **stavebník**.**

**Uživatel** je podle §3 odst. 4ZDNOV poplatníkem daně z pozemků v případě, že vlastník pozemku není znám.

U pozemků ve **vlastnictví České republiky** je podle § 3 odst. 2 ZDNOV poplatníkem

- organizační složka státu, státní příspěvková organizace, státní fond, státní podnik nebo jiná státní organizace, které jsou příslušné hospodařit nebo mají právo hospodařit s majetkem státu,

- právnická osoba, která má právo užívat tento pozemek na základě výpůjčky vzniklé podle zákona upravujícího některé užívací vztahy k majetku České republiky,

U pozemků ve **svěřenském fondu**, v **podílovém fondu** nebo ve **fondu obhospodařovaném penzijní společností** jsou podle § 3 odst. 2ZDNOVpoplatníky daně tyto fondy

# Osvobození od daně z pozemků

## Právní důvody osvobození

Podle § 4 odst. 1 ZDNOV jsou od daně z pozemků osvobozeny: (příklady)

a) pozemky ve vlastnictví České republiky,

b) pozemky ve vlastnictví té obce, na jejímž katastrálním území se nacházejí,

g) pozemky tvořící jeden funkční celek se zdanitelnou stavbou nebo zdanitelnou jednotkou sloužící

1. škole nebo školskému zařízení zapsanému ve školském rejstříku,

2. poskytování péče o děti do 3 let věku na základě oprávnění provozovat živnostenské podnikání,

k) pozemky remízků, hájů a větrolamů a mezí na orné půdě, trvalých travních porostech, pozemky ochranného pásma vodního zdroje I. stupně a pozemky ostatních ploch, které **nelze žádným způsobem využívat**,

l) pozemky veřejně přístupných parků, prostor a sportovišť,

## Podmínky pro uznání nároku na osvobození (§4 odst. 3 ZDNU) Uplatnění nároku na osvobození v daňovém přiznání (§4 odst. 4 ZDNU)

Pozemky uvedené v odstavci 1 písm. a) jsou osvobozeny od daně z pozemků, nejsou-li **užívány** k podnikání, pronajímány nebo propachtovány;

jsou-li tyto pozemky pronajaty nebo propachtovány obci, kraji nebo organizační složce státu anebo příspěvkové organizaci, jsou osvobozeny za předpokladu, že nejsou užívány k podnikání.

Pozemky uvedené v odstavci 1 písm. d) až g), l), r), t) a u) jsou osvobozeny od daně z pozemků, nejsou-li užívány k podnikání, pronajímány nebo propachtovány.

Pozemky uvedené v odstavci 1 písm. a), b) a t) jsou osvobozeny od daně z pozemků, není-li k nim zřízeno právo stavby.

Poplatník daně uplatní nárok na osvobození od daně z pozemků podle odstavce 1 písm. d) až h), j), k), m), p), r), u) až x) v daňovém přiznání.

V praxi to znamená, že pokud jsou pozemky z uvedených právních důvodů od daně zcela osvobozeny, v daňovém přiznání se neuvádějí.

V ostatních případech se osvobozené pozemky v daňovém přiznání uvedou a uplatní se u nich nárok na osvobození.

# Základ daně z pozemků

Podle §5 odst. 1ZD�V je základem daně u pozemků **orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad, ovocných sadů** (druh pozemku **A**) a trvalých travních porostů (**B**)

- je **cena půdy zjištěná násobením skutečné výměry pozemku v m<sup>2</sup> průměrnou cenou půdy stanovenou na 1 m<sup>2</sup>** ve vyhlášce vydané na základě zmocnění v §17 tohoto zákona

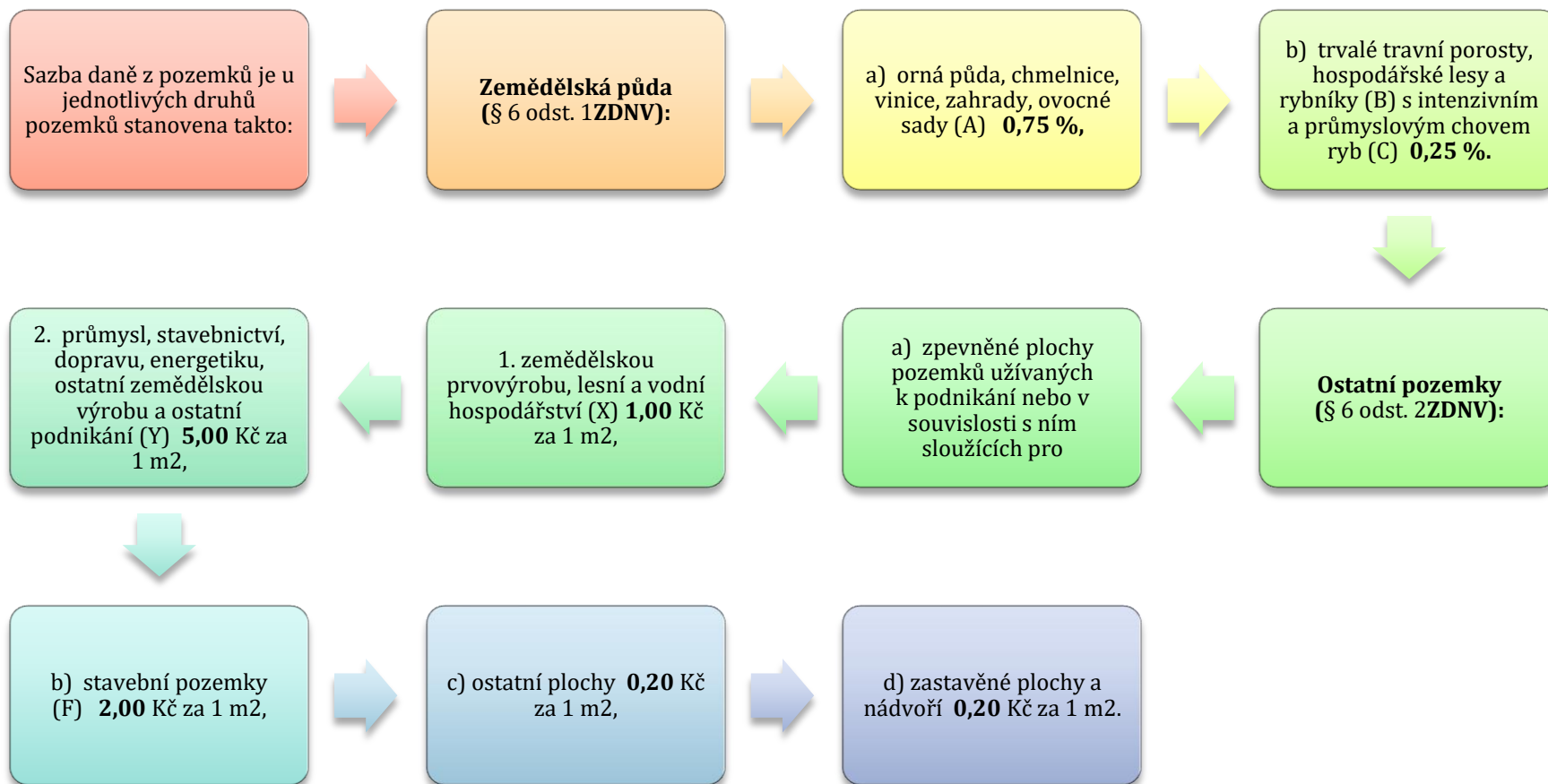
Podle §5 odst. 2ZD�V základem daně u pozemků **hospodářských lesů (C)** a **rybníků s intenzivním a průmyslovým chovem ryb (D**

- **cena pozemku zjištěná podle platných cenových předpisů k 1. lednu zdaňovacího období nebo součin skutečné výměry pozemku v m<sup>2</sup> a částky 3,80 Kč.**

Podle §5 odst. 3ZD�V základem daně u **ostatních pozemků (E, F, G, X,Y)**

- je **skutečná výměra pozemku v m<sup>2</sup> zjištěná k 1. lednu zdaňovacího období.**

# Sazba daně z pozemků



# Stavební pozemek

Pro účely zákona o dani z nemovitých věcí se podle § 6 odst. 3 ZD NV stavebním pozemkem rozumí zdanitelnou stavbou **nezastavěný pozemek určený k zastavění**

**zdanitelnou stavbou**, která byla ohlášena nebo na kterou bylo vydáno stavební povolení nebo bude prováděna na základě certifikátu autorizovaného inspektora anebo na základě veřejnoprávní smlouvy, a to **v rozsahu výměry pozemku v m<sup>2</sup> odpovídající zastavěné ploše nadzemní části zdanitelné stavby.**

Zpevněnou plochou pozemku se podle § 6 odst. 5 ZD NV v tomto zákoně rozumí pozemek nebo jeho část v m<sup>2</sup> **evidovaný v katastru nemovitostí s druhem pozemku ostatní plocha nebo zastavěná plocha a nádvoří**, jehož povrch je zpevněn stavbou podle stavebního zákona bez svíslé nosné konstrukce, včetně plochy **vlečky, bazénem** nebo **nádrží**, pokud nejsou zdanitelnou stavbou.

# DAŇ ZE STAVEB A JEDNOTEK

Podle § 7 odst. 1 ZD NV je předmětem daně ze staveb a jednotek je, nachází-li se na území České republiky

**a) zdanitelná stavba, kterou se pro účely daně z nemovitých věcí rozumí dokončená nebo užívaná**

- 1. **budova**, kterou se pro účely daně z nemovitých věcí rozumí budova podle katastrálního zákona
- 2. **inženýrská stavba**

**b) zdanitelná jednotka, kterou se pro účely daně z nemovitých věcí rozumí jednotka dokončená nebo užívaná.**

Podle § 7 odst. 2 ZD NV není předmětem daně ze staveb a jednotek **není zdanitelná stavba, v níž jsou zdanitelné jednotky.**

# Základ daně ze staveb a jednotek (§ 10 ZDNOV)

Podle § 10 odst. 1 ZDNOV je základem daně ze staveb a jednotek **u zdanitelné stavby výměra zastavěné plochy v m<sup>2</sup> podle stavu k 1. lednu zdaňovacího období.**

Podle § 10 odst. 1 ZDNOV se **zastavěnou plochou** se pro účely daně z nemovitých věcí rozumí **zastavěná plocha stavby podle stavebního zákona** odpovídající nadzemní části zdanitelné stavby.

- Podle § 10 odst. 3 ZDNOV je základem daně ze staveb a jednotek, kterou je výměra podlahové plochy jednotku **zdanitelné jednotky upravená podlahová plocha** v m<sup>2</sup> podle stavu k 1. lednu zdaňovacího období, vynásobená
  - a) **koeficientem 1,22, je-li**
    - 1. tato zdanitelná jednotka v budově bytového domu
    - a
    - 2. její součástí podíl na pozemku nebo je-li její vlastník spoluvlastníkem jiného pozemku ve spoluvlastnictví vlastníků takových zdanitelných jednotek užívaného společně s těmito jednotkami nebo
  - b) **koeficientem 1,20 v ostatních případech.**

# Sazba daně ze staveb a jednotek

**Základní sazba daně** podle § 11 odst. 1 ZDNOV činí

- a) u **budovy obytného domu (H)** 2 Kč za 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy; u ostatní budovy tvořící **příslušenství** k budově obytného domu (I) z výměry přesahující 16 m<sup>2</sup> zastavěné plochy **2 Kč za 1 m<sup>2</sup>** zastavěné plochy,
- b) u budovy pro **rodinnou rekreaci** a budovy rodinného domu užívané pro rodinnou rekreaci (J) **6 Kč za 1 m<sup>2</sup>** zastavěné plochy a u budovy, která plní **doplňkovou** funkci k těmto budovám (K) s výjimkou garáže, **2 Kč za 1 m<sup>2</sup>** zastavěné plochy,
- c) u **garáže vystavěné odděleně** od budovy obytného domu (L) a u zdanitelné **jednotky**, jejíž převažující část podlahové plochy je **užívaná jako garáž (V)** **8 Kč za 1 m<sup>2</sup>** zastavěné plochy nebo upravené podlahové plochy,
- d) u **zdanitelné stavby** a u jednotky, jejichž převažující část zastavěné plochy zdanitelné stavby nebo podlahové plochy jednotky je užívaná pro
  - podnikání v **zemědělské prvovýrobě, lesním nebo vodním hospodářství (M, S)** **2 Kč za 1 m<sup>2</sup>** zastavěné plochy nebo upravené podlahové plochy,
  - podnikání v **průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice nebo ostatní zemědělské výrobě (N, T)** **10 Kč za 1 m<sup>2</sup>** zastavěné plochy nebo upravené podlahové plochy,
  - **ostatní** druhy podnikání (O, U) **10 Kč za 1 m<sup>2</sup>** zastavěné plochy nebo upravené podlahové plochy,
- e) u **ostatní zdanitelné stavby (P)** **6 Kč za 1 m<sup>2</sup>** zastavěné plochy,
- f) u **ostatní zdanitelné jednotky (R, Z)** **2 Kč za 1 m<sup>2</sup>** upravené podlahové plochy

# Zvýšení základní sazby daně za další nadzemní podlaží. (§ 11 odst. 2 ZDNOV)

Základní sazby daně za 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy zdanitelné stavby zjištěné podle odstavce 1 písm. a) až c) a e) se zvyšují o **0,75 Kč** za každé další nadzemní podlaží, jestliže zastavěná plocha nadzemního podlaží přesahuje **dvě třetiny** zastavěné plochy.

U zdanitelné stavby **pro podnikání** se základní sazba daně za 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy zjištěné podle odstavce 1 zvyšuje o **0,75 Kč** za každé další nadzemní podlaží, jestliže zastavěná plocha nadzemního podlaží přesahuje **jednu třetinu** zastavěné plochy.

Za zastavěnou plochu nadzemního podlaží se považuje zastavěná plocha nadzemním podlažím ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí tohoto podlaží do vodorovné roviny.

Za **první nadzemní podlaží** se považuje každé konstrukční podlaží, které má úroveň podlahy nebo i její části do **0,80 m** pod nejnižším bodem přilehlého terénu, není-li v projektové dokumentaci stanoveno jinak. Všechna podlaží umístěná nad tímto podlažím včetně účelově určeného podkroví se považují za další nadzemní podlaží.

# SPOLEČNÁ USTANOVENÍ

## Místní koeficient (§ 12 ZDNOV)

Obec může obecně závaznou vyhláškou pro všechny nemovitosti na území celé obce stanovit jeden místní koeficient ve výši **2, 3, 4 nebo 5**. Tímto koeficientem se vynásobí daň poplatníka za jednotlivé druhy pozemků, zdanitelných staveb nebo zdanitelných jednotek, popřípadě jejich souhrny, s výjimkou pozemků uvedených v § 5 odst. 1. Zdaňovacím obdobím je **kalendářní rok**. Ke změnám skutečností rozhodných pro daň, které nastanou v průběhu zdaňovacího období, se **nepřihlíží** (§ 12c ZDNOV).

# Daňové přiznání

Poplatník podává daňové přiznání příslušnému správci daně **do 31. ledna zdaňovacího období.**

Daňové přiznání se **nepodává**, pokud je poplatník podal na některém z předchozích zdaňovacích období nebo daň byla stanovena či doměřena na některé z předchozích zdaňovacích období z moci úřední a ve srovnání s tímto předchozím zdaňovacím obdobím nedošlo ke změně okolností rozhodných pro stanovení daně.

V tomto případě se daň vyměří ve výši poslední známé daně a za den vyměření daně a současně za den doručení tohoto rozhodnutí poplatníkovi se považuje 31. leden zdaňovacího období; správce daně nemusí daňovému subjektu výsledek stanovení oznamovat platebním výměrem.

**Dojde-li ve srovnání s předchozím zdaňovacím obdobím ke změně okolností rozhodných pro vyměření daně nebo ke změně v osobě poplatníka, je poplatník povinen daň do 31. ledna zdaňovacího období přiznat;** v těchto případech lze daň přiznat buď podáním **daňového přiznání** (řádného, tj. úplného) nebo podáním **dílčího daňového přiznání.**

Dílčím daňové přiznání: poplatník uvede jen nastalé změny a výpočet celkové daně.

# Placení daně

Daň z nemovitých věcí je podle § 15 odst. 1 ZDNL splatná

- a) u poplatníků daně provozujících zemědělskou výrobu a chov ryb ve dvou stejných splátkách, a to nejpozději do 31. srpna a do 30. listopadu běžného zdaňovacího období,

- b) u ostatních poplatníků daně ve dvou stejných splátkách, a to nejpozději do 31. května a do 30. listopadu běžného zdaňovacího období.

Nepřesáhne-li roční daň z nemovitých věcí částku **5000 Kč**, je podle § 15 odst. 2 ZDNL splatná najednou,

- a to nejpozději do 31. května běžného zdaňovacího období. Ke stejnému datu lze daň z nemovitých věcí zaplatit najednou i při vyšší částce