

# 5. DAŇ Z NEMOVITOSTÍ

## OD ROKU 2012

podle zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“)

### JAKÉ POZEMKY A STAVBY PODLÉHAJÍ DANI

Dani z pozemků podléhají pozemky tak, jak jsou k 1. lednu zdaňovacího období evidovány v katastru nemovitostí v členění podle druhů (viz výpis z katastru nemovitostí) bez ohledu na jejich skutečné využívání, a to **orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad, trvalé travní porosty**, z lesních pozemků pouze kategorie **hospodářský les**, z vodních ploch pouze **rybník s intenzivním a průmyslovým chovem ryb**, a dále **zastavěná plocha a nádvoří, ostatní plocha**. Výjimkou jsou předměty daně z pozemků, vymezené odlišně od druhu pozemku evidovaného v katastru nemovitostí, k nimž patří stavební pozemek a zpevněné plochy pozemků užívané k podnikatelské činnosti nebo v souvislosti s ní.

**Stavební pozemek** se vymezuje jako nezastavěný pozemek určený k zastavění stavbou, která byla ohlášena nebo na kterou bylo vydáno stavební povolení, nebo která bude prováděna na základě certifikátu autorizovaného inspektora nebo na základě veřejnoprávní smlouvy, a která se po dokončení stane předmětem daně ze staveb. Rozhodná je přítom výměra pozemku v m<sup>2</sup> odpovídající půdorysu nadzemní části stavby.

**Zpevněnou plochou pozemku** se 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. Tyto zpevněné plochy pozemků nejsou předmětem daně ze staveb. Samostatným předmětem daně z pozemků jsou pouze ty zpevněné plochy pozemků, které slouží k podnikatelské činnosti nebo v souvislosti s ní.

**Dani ze staveb** se zdaňují podle stavu k 1. lednu zdaňovacího období **nemovité stavby** (tj. stavby spojené se zemí pevným základem), pro které byl vydán kolaudační souhlas nebo užívané před vydáním kolaudačního souhlasu nebo způsobitelné k užívání na základě oznámení stavebnímu úřadu nebo podléhající oznámení stavebnímu úřadu a užívané, nebo nemovité stavby, pro které bylo vydáno kolaudační rozhodnutí, nebo stavby kolaudačnímu rozhodnutí podléhající a užívané anebo nemovité stavby podle dříve vydaných obecně závazných právních předpisů dokončené.

Předmětem daně ze staveb jsou rovněž **byty včetně podílu na společných částech stavby, které jsou evidovány v katastru nemovitostí** (dále jen „byty“), a **nebytové prostory včetně podílu na společných částech stavby, které jsou evidovány v katastru nemovitostí** (dále jen „samostatné nebytové prostory“), přičemž stavby, v nichž se tyto byty nebo samostatné nebytové prostory nacházejí, nejsou předmětem daně.

### KDO JE POPLATNÍKEM DANĚ

Poplatníkem daně je fyzická nebo právnická osoba, která je **vlastníkem** nemovitosti (pozemku, stavby, bytu nebo samostatného nebytového prostoru) nacházející se na území České republiky, bez ohledu na její bydliště nebo sídlo.

Poplatníkem daně z nemovitostí **ve vlastnictví České republiky** je organizační složka státu nebo státní organizace zřízená podle zvláštních právních předpisů, případně právnická osoba, která má právo trvalého užívání nebo které se právo trvalého užívání změnilo na výpůjčku podle zvláštního právního předpisu.

**Nájemce** je poplatníkem daně u pronajatých pozemků, které jsou v katastru nemovitostí evidovány zjednodušeným způsobem (na listu vlastnictví je takový pozemek veden bez označení druhu a způsobu využití pozemku).

**Nájemce** je poplatníkem daně rovněž u pozemků a staveb, s výjimkou obytných domů a bytů, spravovaných Pozemkovým fondem České republiky nebo Správou státních hmotných rezerv, a nebo převedených na základě rozhodnutí o privatizaci na Ministerstvo financí.

**Uživatel pozemku** je poplatníkem daně v případě, že vlastník pozemku není znám, a také u pozemků, jejichž hranice v terénu reálně vznikly po předání pozemků jako náhradních za původní pozemky sloučené, tj. v případě, kdy nebyly vlastníkovi vyčleněny v rámci pozemkových úprav konkrétní vlastnické pozemky k zajištění zemědělské výroby, ale jsou mu přiděleny náhradní pozemky do časově omezeného nájmu nebo zatímního bezplatného užívání. Jestliže jsou takto vydané pozemky pronajaty, je potom poplatníkem daně jako skutečný uživatel ten, komu byly pronajaty.

**Pozemkový fond České republiky nebo Správa státních hmotných rezerv** jsou poplatníky daně ze staveb obytných domů a bytů, které spravují. U zbývajících druhů jimi spravovaných staveb a samostatných nebytových prostorů jsou tyto subjekty poplatníky daně pouze tehdy, nejsou-li pronajaty.

Je-li poplatník daně z téhož předmětu daně více, podává daňové přiznání pouze jeden z nich jako **společný zástupce** nebo **společný zmocněnec**. Podá-li daňové přiznání jeden z poplatníků majících vlastnická nebo jiná práva k téže nemovitosti za celou nemovitost, považuje se tento poplatník za jejich společného zástupce, pokud si poplatníci nezvolí společného zmocněnce, nebo pokud nepodají samostatné daňové přiznání za své spoluvlastnické podíly za podmínek uvedených v následujícím odstavci.

**Podá-li ve lhůtě do 31. ledna zdaňovacího období alespoň jeden ze spoluvlastníků daňové přiznání pouze za svůj spoluvlastnický podíl na pozemku, který není evidován v katastru nemovitostí zjednodušeným způsobem, nebo za svůj spoluvlastnický podíl na stavbě, bytu nebo samostatném nebytovém prostoru, podává daňové přiznání každý spoluvlastník za svůj spoluvlastnický podíl samostatně a platí daň ve výši odpovídající jeho spoluvlastnickému podílu.**

V případech, kdy spoluvlastnictví k pozemku je odvozeno od vlastnictví k bytu nebo samostatnému nebytovému prostoru, které jsou evidovány v katastru nemovitostí, je poplatníkem daně z pozemku vlastník bytu nebo samostatného nebytového prostoru ve výši svého podílu na celkové dani z předmětného pozemku, který odpovídá spoluvlastnickému podílu na pozemku evidovanému v katastru nemovitostí.

**Spoluvlastníci bytu nebo samostatného nebytového prostoru** jsou povinni platit daň ze svého podílu na pozemku společně a nerozdílně, pokud se nerozhodnou podat daňové přiznání samostatně za své spoluvlastnické podíly na bytu nebo samostatném nebytovém prostoru. V takovém případě podává každý z nich daňové přiznání za spoluvlastnický podíl na uvedeném pozemku, příslušející jeho osobě.

**Daňová povinnost je nepřenosná, tzn., že jakékoliv smlouvy, které by určovaly poplatníka jinak než zákon, jsou v daňovém řízení právně neúčinné.**

### PODÁNÍ DAŇOVÉHO PŘIZNÁNÍ

**Daňové nebo dílčí daňové přiznání je poplatník povinen podat příslušnému správci daně do 31. ledna zdaňovacího období, a to podle stavu k 1. lednu zdaňovacího období. Zdaňovacím obdobím je kalendářní rok.**

Jestliže nebylo do 31. prosince roku, ve kterém byl podán návrh na vklad práva vlastnického do katastru nemovitostí, rozhodnuto o jeho povolení, je poplatník povinen za nemovitost, která byla předmětem vkladu práva vlastnického, podat daňové přiznání nejpozději **do konce třetího měsíce následujícího po měsíci, v němž byl zapsán vklad práva vlastnického do katastru nemovitostí**. Daňové přiznání podává poplatník na zdaňovací období následující po roce, v němž vznikly právní účinky vkladu. Povinnost podat daňové přiznání nevzniká, pokud daňové přiznání za nemovitost podal současný společný zástupce (§ 13a odst. 10 zákona).

Pokud nebylo dědické řízení do 31. prosince roku, v němž poplatník zemřel, pravomocně ukončeno, je dědic povinen za nemovitost, která byla předmětem dědického řízení, podat daňové přiznání nejpozději **do konce třetího měsíce následujícího po měsíci, v němž nabylo právní moci rozhodnutí příslušného orgánu, kterým bylo skončeno dědické řízení**. Daňové přiznání podává dědic na zdaňovací období následující po roce, v němž poplatník zemřel. Povinnost podat daňové přiznání nevzniká, pokud daňové přiznání za nemovitost, která byla předmětem dědického řízení, bylo podáno současným společným zástupcem (§ 13a odst. 11 zákona).

**Daňové přiznání se nepodává, pokud je poplatník podal v některém z předchozích zdaňovacích období. Dojde-li však ve srovnání s předchozím zdaňovacím obdobím ke změně okolností rozhodných pro vyměření daně (například změna výměry nebo druhu pozemku, změna v užívání stavby nebo nástavba dalších nadzemních podlaží) nebo ke změně v osobě poplatníka, je poplatník povinen daň do 31. ledna zdaňovacího období přiznat buď podáním daňového přiznání, nebo dílčího daňového přiznání.**

Daňové přiznání se dále **nepodává**, došlo-li pouze ke změnám:

- sazeb daně
- průměrné ceny půdy přiřazené ke stávajícím jednotlivým katastrálním územím podle § 5 odst. 1 zákona
- koeficientu podle § 6 odst. 4 nebo podle § 11 odst. 3 a odst. 4 zákona, nebo podle § 12 zákona

Poplatník **není povinen** podat daňové přiznání také v případě, že dojde pouze k zániku osvobození od daně uplynutím zákonem stanovené lhůty a předmět daně není ani částečně osvobozen od daně z jiného důvodu. Daň v těchto případech vyměří správce daně ve výši poslední známé daně a upraví ji o uvedené změny. Výsledek vyměření pak poplatníkovi sdělí platebním výměrem nebo hromadným předpisným seznamem.

Bylo-li daňové přiznání podáno v předchozích zdaňovacích obdobích a do 31. ledna běžného zdaňovacího období nebylo podáno daňové přiznání nebo dílčí daňové přiznání, vyměří se daň k 31. lednu běžného zdaňovacího období ve výši poslední známé daně, případně upravené o uvedené změny. Ke změnám skutečností rozhodných pro stanovení daně, které nastanou v průběhu zdaňovacího období, se nepřihlíží.

**Daň z nemovitostí je poplatník povinen v daňovém přiznání si sám vypočítat, uplatnit případné osvobození a vyčíslit jeho výši a daň v částce vypočtené v daňovém přiznání v zákonem stanovených termínech zaplatit.** Nebude k tomu vyzván finančním úřadem. Při vyplňování údajů v daňovém přiznání je třeba postupovat podle tiskopisu „Pokyny k vyplnění přiznání k dani z nemovitostí“ a doporučuje se používat všech dostupných dokumentů, které obsahují údaje o jeho nemovitostech podléhajících dani (např. výpis z katastru nemovitostí, stavební povolení, doklady o dědictví a darování, kupní smlouvy, údaje z účetní evidence).

Nacházejí-li se dani podléhající nemovitosti poplatníka v územních obvodech několika finančních úřadů, podá u každého z těchto finančních úřadů jedno daňové přiznání za všechny nemovitosti ležící v obvodu územní působnosti finančního úřadu.

#### OPRAVNÉ A DODATEČNÉ DAŇOVÉ PŘIZNÁNÍ

Zjistí-li poplatník chybu v již podaném daňovém nebo dílčím daňovém přiznání ještě před uplynutím lhůty pro jeho podání, může poplatník podat **opravné daňové přiznání**, které se použije pro vyměřovací řízení, a k přiznání předchozímu se nebude přihlížet.

Zjistí-li poplatník po uplynutí lhůty pro podání přiznání, že jeho daň má být podle stavu k 1. lednu zdaňovacího období vyšší, než jak uvedl v daňovém přiznání na toto zdaňovací období, nebo vyšší než jeho poslední známá daň (tj. vyšší, než byla poslední pravomocně vyměřená daň), je povinen předložit do konce měsíce následujícího po tomto zjištění **dodatečné daňové přiznání**. Dodatečné daňové přiznání může poplatník podat také v případě, kdy zjistí, že daň má být nižší, než jak uvedl v daňovém přiznání na příslušné zdaňovací období, nebo nižší než poslední známá daň.

**Tiskopis daňového přiznání včetně příloh a pokynů k vyplnění lze v tištěné podobě obdržet u kteréhokoliv finančního úřadu.**

**V elektronické podobě je tiskopis daňového přiznání k dispozici ke stažení na webových stránkách České daňové správy v nabídce Daňové tiskopisy.**

**Přiznání k dani z nemovitostí lze podat též elektronicky formou datové zprávy opatřené nebo neopatřené zaručeným elektronickým podpisem**, ve tvaru a struktuře a za podmínek zveřejněných v aplikaci „Elektronická podání pro daňovou správu“ na webových stránkách Daňového portálu, přístupného z internetových stránek České daňové správy.

#### OZNAMOVACÍ POVINNOST

Přestane-li být fyzická nebo právnická osoba poplatníkem daně z nemovitostí proto, že v průběhu zdaňovacího období se změnila vlastnická nebo jiná práva ke všem nemovitostem v územním obvodu téhož správce daně, které u něho podléhaly dani z nemovitostí, nebo tyto nemovitosti zanikly, je povinen oznámit tuto skutečnost správci daně nejpozději do 31. ledna následujícího zdaňovacího období.

Změnu údajů uvedených v daňovém přiznání, které nejsou rozhodné pro vyměření daně, je poplatník povinen oznámit správci daně do 30 dnů ode dne, kdy nastaly (tj. především změnu jména nebo adresy apod.).

#### PLACENÍ DANĚ

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

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

**Nepřesáhne-li roční daň z nemovitostí částku 5 000 Kč, je pro všechny poplatníky daně splatná najednou, a to nejpozději do 31. května zdaňovacího období.** Ke stejnému datu lze daň z nemovitostí zaplatit najednou i při vyšší částce. Čini-li u jednoho poplatníka celková daň z nemovitostí nacházejících se v územním obvodu jednoho správce daně méně než 30 Kč a není-li dále stanoveno jinak, daň se neplatí, avšak povinnost podat daňové přiznání trvá.

Jsou-li důvody pro podání daňového přiznání podle ustanovení § 13a odst. 10 nebo § 13a odst. 11 zákona, je u předmětné nemovitosti daň za již uplynulé termíny splatnosti splatná ve lhůtě pro podání daňového přiznání.

Čini-li celková daň z pozemků u poplatníka, který podává daňové přiznání za spoluvlastnický podíl na dani z pozemku, nebo mu je vyměřena daň ve výši spoluvlastnického podílu na dani z pozemku z moci úřední, v obvodu územní působnosti jednoho správce daně méně než 50 Kč, je jeho celková daň z pozemků 50 Kč. Obdobně se postupuje i u daně ze staveb v případě přiznání spoluvlastnického podílu na stavbě, bytu nebo samostatném nebytovém prostoru.

Není-li splatná částka daně uhrazena nejpozději v den její splatnosti, počítá se za každý den prodlení počínaje dnem následujícím po dni splatnosti až do dne platby včetně úroků z prodlení.

#### PLATEBNÍ VÝMĚR A HROMADNÝ PŘEDPISNÝ SEZNAM

Platebním výměrem nebo hromadným předpisným seznamem sděluje správce daně výši vyměřené daně na zdaňovací období. Takto vždy vyzoomívá poplatníky v případě, že se odchyluje vyměřená daň od daně uvedené v daňovém přiznání nebo od poslední známé daně (nebyla-li povinnost podat daňové přiznání). Jsou-li tato rozhodnutí doručena až v době, kdy daň již poplatník zaplatil, doplácí se pouze jako daňový nedoplatek případný rozdíl mezi částkou daně již zaplacenou a daně vyměřené v platebním výměru nebo hromadném předpisném seznamu. Hromadný předpisný seznam je zpřístupněn k nahlédnutí místně příslušným finančním úřadem pro poplatníky, jejichž nemovitosti se nacházejí v obvodu jeho působnosti. O zpřístupnění hromadného předpisného seznamu k veřejnému nahlédnutí (čímž se rozumí sdělení výše vyměřené daně pouze poplatníkovi po jeho identifikaci), o místě a době zpřístupnění informuje poplatníky místně příslušný finanční úřad veřejnou vyhláškou.

#### OSVOBOZENÍ OD DANĚ

Možnosti osvobození od daně z nemovitostí jsou uvedeny v ustanoveních § 4 a § 9 zákona, kde jsou zároveň stanoveny podmínky, při jejichž splnění jsou jednotlivé nemovitosti osvobozeny. Většinu druhů osvobození od daně ze staveb lze rovněž uplatnit u bytů a samostatných nebytových prostorů, evidovaných v katastru nemovitostí.

Obec při řešení důsledků živelních pohrom na svém území **může** obecně závaznou vyhláškou **podle ustanovení § 17a zákona** zcela nebo částečně osvobodit od daně z nemovitostí nemovitosti dotčené živelní pohromou, a to nejdéle na dobu pěti let. Toto osvobození lze též stanovit za již uplynulé zdaňovací období. V tom případě poplatník uplatní nárok na osvobození v dodatečném daňovém přiznání.