

MINISTERSTVO FINANCÍ

Letenská 15, Praha 1

sekce 051

Ústřední finanční a daňové ředitelství

Lazarská 7, Praha 1

Čj. 393/11484/2001

Referent : Dr. Klestil, tel. 5704.4266

V Praze dne 16.2.2001

POKYN č. D – 214

Uplatňování daně z nemovitostí u stavebních pozemků

Podle ustanovení § 6 odst. 3 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "zákon o dani z nemovitostí"), se stavebními pozemky rozumějí nezastavěné pozemky určené k zastavění rozhodnutím o umístění stavby nebo stavebním povolením, pokud je sloučeno územní řízení se stavebním řízením; rozhodná je výměra pozemku, na kterou se rozhodnutí o umístění stavby nebo zmíněné stavební povolení vztahuje.

Stavba, která bude na pozemku umístěna, musí být ve smyslu zákona o dani z nemovitostí stavbou nemovitou podle ustanovení § 119 odst. 2 Občanského zákoníku t.j. stavbou spojenou se zemí pevným základem. V takovém případě se jedná o stavební pozemek i tehdy, jestliže předmětná nemovitá stavba nebude ve smyslu § 7 odst. 2 zákona o dani z nemovitostí předmětem daně z nemovitostí nebo jde-li o stavbu podzemní (viz Pokyn č.D-156/1997). V případě, že je pozemek určen k zastavění stavbou movitou, která není stavbou pro účely zákona o dani z nemovitostí, nejedná se o stavební pozemek. Daň z pozemku se v tomto případě stanoví podle druhu pozemku, vedeného v katastru nemovitostí. Stavebním pozemkem rovněž není pozemek, který je již zastavěn stavbou nemovitou a který je určen k zastavění další stavbou.

Z ustanovení § 6 odst.3 zákona o dani z nemovitostí je zřejmé, že pouhé stavební povolení v případě, kdy mu nepředcházelo rozhodnutí o umístění stavby a ani nebylo sloučeno územní a stavební řízení, nestačí k tomu, aby byl pozemek pro účely daně z nemovitostí považován za pozemek stavební. Tak je tomu i v případě dodatečného stavebního povolení, pokud mu nepředcházelo rozhodnutí o umístění stavby.

Pokud stavební úřad vymezil pro stavbu plochu menší než je celková výměra dotčeného pozemku, může být tato skutečnost při stanovení daně z nemovitostí zohledněna, jestliže výměra části pozemku, na níž bude stavba realizována, a umístění stavby na pozemku jsou jednoznačně určeny ve výrokové části rozhodnutí. Za vymezení takové části pozemku se považuje i její uvedení v situačním výkresu, pokud je nedílnou součástí dokumentace schválené v územním řízení a ve výroku o umístění stavby je na tento situační výkres odkazováno. Vymezením však není pouhý údaj o výměře zastavěné plochy uvažované stavby nebo

půdorysné rozměry stavby bez jednoznačného určení jejího umístění na pozemku, které se v důvodové části rozhodnutí uvádějí jako nezbytný stavebně technický ukazatel.

Zaměření pozemků pro účely stavby a vyhotovení geometrického plánu, i když je z něho patrné, že rozsah vymezení plochy pro účely stavby je menší než ve výroku územního rozhodnutí, nemá vliv na určení výměry stavebního pozemku pro účely daně z nemovitostí, jestliže bylo provedeno až po vydání rozhodnutí o umístění stavby nebo po vydání stavebního povolení.

Je-li pozemek určen k zastavění rozhodnutím o využití území pro terénní úpravy, kde je toto rozhodnutí sloučeno s rozhodnutím o umístění stavby, je tento pozemek chápán jako pozemek stavební pouze tehdy, je-li součástí terénních úprav i realizace stavby.

Pozemek se stává pozemkem stavebním od okamžiku nabytí právní moci územního rozhodnutí o umístění stavby nebo stavebního povolení ve sloučeném územním a stavebním řízení.

Vydáním kolaudačního rozhodnutí na stavbu, případně jejím užíváním a to i bez kolaudačního rozhodnutí, přestože by stavba tomuto rozhodnutí podléhala, se stavba stává předmětem daně ze staveb.

Po kolaudaci stavby a jejím zaměření je pozemku, který zkolaudovanou stavbu obklopuje, nebo ke stavbě přiléhá, přiděleno parcelní číslo rozdílné od parcelního čísla pozemku, na němž stavba přímo spočívá. Tím se pozemek, který stavbu obklopuje nebo k ní přiléhá, stává pro účely daně z nemovitostí pozemkem nezastavěným. V daňovém přiznání se uvede v druhu pozemku tak, jak je veden v katastru nemovitostí a opětně se může stát pozemkem stavebním.

Pokud pozemek, který obklopuje zkolaudovanou stavbu nebo k ní přiléhá, nemá po kolaudaci a zaměření stavby přiděleno parcelní číslo rozdílné od čísla pozemku na němž stavba spočívá, je pro účely daně z nemovitostí chápán v plném rozsahu jako pozemek zastavěný a nemůže být tedy opětně pozemkem stavebním.

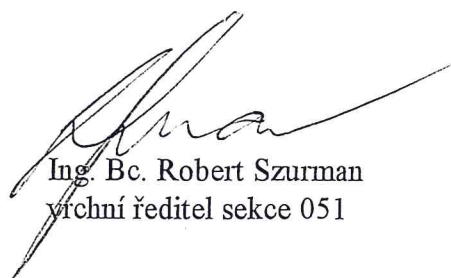
Stavebním pozemkem přestává pozemek být také v případě, kdy uplynutím stanovené lhůty pozbylo platnosti územní rozhodnutí o umístění stavby nebo pozbylo platnosti stavební povolení vydané ve sloučeném územním a stavebním řízení, neboť stavba nebyla včas zahájena. Druh pozemku je zde opět chápán tak, jak je uveden v katastru nemovitostí.

V případě, kdy je na pozemku realizován soubor staveb na základě územního rozhodnutí o jejich umístění nebo stavebního povolení ve sloučeném územním a stavebním řízení, a jsou-li tyto stavby postupně kolaudovány nebo bez kolaudačního rozhodnutí užívány, je postup následující:

Je-li po kolaudaci některé ze staveb realizovaného souboru přiděleno pozemku, na němž tato stavba spočívá, po jeho zaměření nové číslo parcelní a stavba se stává předmětem daně ze staveb, zmenšuje se výměra původního stavebního pozemku o výměru plochy zastavěné touto stavbou. Pozemek je nadále veden jako stavební až do kolaudace poslední stavby souboru. Pokud z jakéhokoli důvodu nebudou mít pozemek, na němž stavba spočívá, a pozemek, který ji obklopuje nebo k ní přiléhá, rozdílná parcelní čísla a stavba již bude předmětem daně ze staveb, je tento pozemek chápán jako zastavěný a přestane proto být pozemkem stavebním.

Tento postup se uplatní jak v případě, kdy je soubor staveb realizován na pozemku s jedním parcelním číslem, tak i tehdy, kdy stavební pozemek zahrnuje více parcelních čísel.

Pokud je současně s rozhodnutím o umístění stavby vydáno i rozhodnutí o ochranném pásmu, nemá toto rozhodnutí vliv na vytýčení stavebního pozemku, které vychází z rozhodnutí o umístění stavby. Jestliže pozemky, na nichž budou zřízena ochranná pásma, nebudou dotčeny stavbou, nejsou pro účely daně z nemovitostí považovány za stavební pozemky.



Ing. Bc. Robert Szurman
východní ředitel sekce 051