

Informace k zániku stavebního pozemku jako předmětu daně z pozemků v souvislosti se vznikem zdanitelné jednotky jako předmětu daně ze staveb a jednotek

Dnem **1. 1. 2016** nabývá účinnosti zákon č. 23/2015 Sb., kterým se mění zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů, na základě kterého **dochází mimo jiné ke změně ustanovení § 6 odst. 3 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí**, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“).

Podle § 6 odst. 3 zákona se stavebním pozemkem pro účely tohoto zákona 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 m² odpovídající zastavěné ploše nadzemní části zdanitelné stavby. Stavebním pozemkem není pozemek určený k zastavění zdanitelnou stavbou, která bude osvobozena podle § 9 odst. 1 písm. i) nebo j). Pozemek přestane být stavebním pozemkem, pokud se **zdanitelná stavba nebo všechny jednotky v ní stanou předmětem daně ze staveb a jednotek**, nebo pokud ohlášení nebo stavební povolení pozbude platnosti nebo posouzení autorizovaným inspektorem pozbude účinků anebo zaniknou účinky veřejnoprávní smlouvy.

1. Bytové domy

Zdanitelnou jednotkou podle § 7 odst. 2 zákona se rozumí dokončená nebo užívaná jednotka. Pojem budova bytového domu je vymezen vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 501/2006 Sb.“). Bytovým domem se podle katastrální vyhlášky rozumí stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena. Bytovým domem není rodinný dům, kterým se podle vyhlášky č. 501/2006 Sb. rozumí stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní podlaží a jedno podzemní podlaží a podkroví.

Závěr:

Budovou bytového domu se rozumí budova vedená v katastru nemovitostí se způsobem využití stavby **bytový dům**, a také budova se způsobem využití stavby jako **objekt k bydlení** (na LV uvedeno zkráceně „bydlení“), **pokud jsou v této budově čtyři a více bytů**. Budova vedená v katastru nemovitostí se způsobem využití stavby **objekt k bydlení, ve které jsou tři a méně bytů je pro účely daně z nemovitých věcí považována za budovu s charakterem rodinného domu**.

2. Ostatní domy

Tj. domy rozčleněné na jednotky, které nejsou zahrnuty v bodě 1., jsou pro účely této informace označovány jako „nebytové domy“ a rozumí se tím **budovy, které nejsou evidované** v katastru nemovitostí

- a) se způsobem využití bytový dům nebo
- b) jako objekt k bydlení rozdělený na čtyři a více bytů

3. Zánik stavebního pozemku jako předmětu daně z pozemků:

Popis případu:

3.1 Stavebník je (popř. stavebníci jsou) vlastníkem stavebního pozemku, který je předmětem daně z pozemků. V průběhu výstavby byla

- a) uzavřena smlouva o výstavbě bytového domu za účelem zřízení jednotek, nebo
- b) budova bytového domu rozdělena na jednotky na základě prohlášení vlastníka.

Je-li postupně v tomto bytovém domě dokončována výstavba jednotek, stávají se tyto jednotky, jsou-li dokončeny nebo užívány, předmětem daně ze staveb a jednotek.

A. Dokončení všech jednotek v budově bytového domu v průběhu jednoho zdaňovacího období

Pokud se v průběhu jednoho zdaňovacího období staly všechny jednotky v budově bytového domu zdanitelnými jednotkami (byly dokončeny nebo začaly být užívány), od následujícího zdaňovacího období se zdanitelné jednotky stávají předmětem daně ze staveb a jednotek a neexistuje již stavební pozemek jako předmět daně z pozemků. Základem daně ze staveb a jednotek je u každé jednotky upravená podlahová plocha ve smyslu ustanovení § 10 odst. 3 písm. a) zákona, tj. s použitím koeficientu 1,22, který zohledňuje existenci pozemku (resp. podílu na pozemku) náležejícího k jednotce ve smyslu ustanovení § 1159 a § 1160 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“).

B. Dokončování jednotek v budově bytového domu v průběhu více zdaňovacích období

Pokud k 1. lednu zdaňovacího období jsou zdanitelnými jednotkami (byly dokončeny nebo začaly být užívány) pouze některé jednotky v budově bytového domu, jsou vlastníci těchto zdanitelných jednotek poplatníky daně ze staveb a jednotek, přičemž základem daně ze staveb a jednotek je u každé jednotky upravená podlahová plocha ve smyslu ustanovení § 10 odst. 3 písm. a) zákona, tj. s použitím koeficientu 1,22. Zároveň v rozsahu odpovídajícím výši jejich spoluvlastnického podílu na stavebním pozemku zaniká část stavebního pozemku jako předmět daně z pozemků, neboť existence pozemku (resp. podílu na pozemku) náležejícího k jednotce ve smyslu ust. § 1159 a § 1160 NOZ je již zohledněna v koeficientu 1,22.

Podle ustanovení § 6 odst. 3 zákona a § 2 odst. 2 písm. e) zákona nezaniká však stavební pozemek jako předmět daně z pozemků ve vztahu k vlastníkům nezdánitelných jednotek (nedokončených nebo neužívaných). Nadále je tedy předmětem daně z pozemků ta část stavebního pozemku, která náleží ke nezdánitelným jednotkám, tj. v rozsahu odpovídajícím výši spoluvlastnických podílů vlastníků nezdánitelných jednotek. Pokud tedy všichni spoluvlastníci pozemku přiznávali v předchozím zdaňovacím období stavební pozemek podle § 13a odst. 5 zákona, musí ti spoluvlastníci, kterým k 1. lednu vznikla povinnost podat daňové přiznání titulu vzniku zdanitelné jednotky, podat daňové přiznání, ve kterém tuto jednotku uvedou a dále odstraní list s podílem na stavebním pozemku, který z výše uvedeného důvodu přestal být předmětem daně. Poplatníkům, u kterých nedošlo ke změně, tj. jednotka nebyla dosud dokončena a nezačala být užívána, bude vyměřena daň ze stavebního pozemku ve výši podílu na celkové dani odpovídající jejich spoluvlastnickému podílu.

Pokud byla daň ze stavebního pozemku přiznána společným zmocněncem, má povinnost na předmětné zdaňovací období přiznat daň z části stavebního pozemku náležejícího k nezdánitelným jednotkám, tj. poníženou o část v rozsahu spoluvlastnických podílů

náležících ke zdanitelným jednotkám.

3.2 Stavebník je (popř. stavebníci jsou) vlastníkem stavebního pozemku, který je předmětem daně z pozemků. V průběhu výstavby byla:

- a) uzavřena smlouva o výstavbě nebytového domu za účelem zřízení jednotek, nebo
- b) budova nebytového domu rozdělena na jednotky na základě prohlášení vlastníka.

Je-li postupně v tomto nebytovém domě dokončována výstavba jednotek, stávají se tyto jednotky, jsou-li dokončeny nebo užívány, předmětem daně ze staveb a jednotek.

A. Dokončení všech jednotek v budově nebytového domu v průběhu jednoho zdaňovacího období

Pokud se v průběhu jednoho zdaňovacího období staly všechny jednotky v budově nebytového domu zdanitelnými jednotkami (byly dokončeny nebo začaly být užívány), od následujícího zdaňovacího období se zdanitelné jednotky stávají předmětem daně ze staveb a jednotek a neexistuje již stavební pozemek jako předmět daně z pozemků. Základem daně ze staveb a jednotek je u každé jednotky upravená podlahová plocha ve smyslu ustanovení § 10 odst. 3 písm. b) zákona, tj. s použitím koeficientu 1,20. Zastavěný pozemek není ve smyslu ustanovení § 2 odst. 2 písm. a) zákona předmětem daně z pozemků, neboť na pozemku stojí zdanitelná stavba (viz Důvodová zpráva k ustanovení § 7 odst. 2 zákona č. 23/2015 Sb., kterým se mění zákon o dani z nemovitých věcí, v níž se uvádí, že „Pokud zákon používá pojem zdanitelná stavba, rozumí se jím také budova rozdělená na zdanitelné jednotky“).

B. Dokončení jednotek v budově nebytového domu v průběhu více zdaňovacích období

Pokud k 1. lednu zdaňovacího období jsou zdanitelnými jednotkami (byly dokončeny nebo začaly být užívány) pouze některé jednotky v budově nebytového domu, jsou vlastníci těchto zdanitelných jednotek poplatníky daně ze staveb a jednotek, přičemž základem daně ze staveb a jednotek je u každé jednotky upravená podlahová plocha ve smyslu ustanovení § 10 odst. 3 písm. b) zákona, tj. s použitím koeficientu 1,20.

Vlastníci zdanitelných jednotek však nadále mají povinnost přiznat daň z pozemku v rozsahu odpovídajícím výši jejich spoluvlastnických podílů s uplatněním sazby daně podle § 6 odst. 2 písm. b) zákona), neboť u zdanitelné jednotky v budově nebytového domu nelze aplikovat ustanovení § 2 odst. 2 písm. e) zákona. Vyloučení z předmětu daně z pozemku dle ustanovení § 2 odst. 2 písm. a) zákona lze uplatnit až v okamžiku existence zdanitelné stavby. Zdanitelnou stavbou se pro účely daně z nemovitých věcí rozumí dokončená nebo užívaná budova podle katastrálního zákona. Budova rozdělená prohlášením vlastníka na jednotky se stane zdanitelnou stavbou až ve chvíli, kdy jsou všechny jednotky v ní dokončené nebo užívané, tj. všechny jednotky se stanou zdanitelnými jednotkami.

Povinnost přiznat pozemek v rozsahu odpovídajícím výši jejich spoluvlastnických podílů se sazbou daně podle § 6 odst. 2 písm. b) zákona mají i vlastníci nezdanitelných jednotek. V případě stavebního pozemku je možné uplatnit jak ustanovení podle § 13a odst. 4 zákona tak i ustanovení § 13a odst. 5 zákona.