

# Informace k ustanovení § 11 odst. 7 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění účinném od 1. 1. 2016

Dnem **1. 1. 2016** nabyl 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 **byl mimo jiné do ustanovení § 11 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), vložen odstavec 7.**

Podle § 11 odst. 7 zákona, má-li podnikatel zařazenu v obchodním majetku podle zákona upravujícího daně z příjmů zdanitelnou stavbu nebo zdanitelnou jednotku, s výjimkou budovy podle odstavce 1 písm. a), zdanitelné jednotky podle odstavce 1 písm. c) a zdanitelné jednotky podle odstavce 1 písm. f), která nezahrnuje jiný nebytový prostor než garáž, sklep nebo komoru, použije se u nich sazba podle odstavce 1 písm. d).

Podle § 420 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, (dále jen „NOZ“) kdo samostatně vykonává na vlastní účet a odpovědnost výdělečnou činnost živnostenským nebo obdobným způsobem se záměrem činit tak soustavně za účelem dosažení zisku, je považován se zřetelem k této činnosti za podnikatele. Podle ustanovení § 421 NOZ je podnikatelem každá osoba zapsaná do obchodního rejstříku.

Podle § 4 odst. 4 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o daních z příjmů“) se **obchodním majetkem poplatníka daně z příjmů fyzických osob** rozumí část majetku poplatníka, o které bylo nebo je účtováno anebo je nebo byla uvedena v daňové evidenci. **Obchodním majetkem poplatníka daně z příjmů právnických osob** se podle § 20c zákona o daních z příjmů rozumí veškerý majetek, který:

- a) mu patří, pokud jde o poplatníka právnickou osobu,
- b) k němu patří, pokud jde o poplatníka, který není právnickou osobou.

Z důvodové zprávy k zákonu č. 23/2015 Sb., kterým se mění zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů, vyplývá, že změna zákona byla provedena na základě judikatury s cílem použít základní sazbu daně u tzv. podnikatelských staveb a jednotek ve vazbě na jejich zařazení do obchodního majetku. **V některých případech tak bude docházet ke změně oproti dosavadní praxi.**

Jako příklad lze uvést změny v případě **bytových družstev**. Družstva jako taková se do obchodního rejstříku zapisují podle § 42 písm. a) zákona č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob. Bytové družstvo je tedy na základě výše uvedeného třeba považovat za podnikatele, a proto je nutné na zdanitelné stavby a zdanitelné jednotky v jeho obchodním majetku (s výjimkou uvedenou v § 11 odst. 7 zákona) **aplikovat sazbu podle § 11 odst. 1 písm. d) zákona**. Tato sazba se neaplikuje u budov obytných domů a budov tvořících příslušenství k budovám obytných domů, dále u zdanitelných jednotek, jejichž převažující část podlahové plochy je užívána jako garáž, a u ostatních zdanitelných jednotek (byty a nebytové prostory), které nezahrnují jiný nebytový prostor než garáž, sklep nebo komoru, neboť tyto objekty jsou v předmětném ustanovení ze sazby pro podnikání výslovně vyňaty. Musí být však aplikována u garáží vystavěných odděleně od budov obytných domů, tedy i u garáží družstevních.

Pro přehlednost uvádíme výklad ustanovení **§ 11 odst. 6 a 7 ve spojení s § 11 odst. 1 zákona obecně:**

- 1) Je-li převažující část podlahové plochy nadzemní části **zdanitelné stavby podle písm. a), b), c) nebo e)** nebo převažující část podlahové plochy **zdanitelné**

**jednotky podle písm. c) nebo f)** užívána k podnikání, použije se sazba podle písm. d). To vyplývá z § 11 odst. 6 a § 11 odst. 1 písm. d) zákona.

- 2) Má-li podnikatel zařazenu v obchodním majetku **zdanitelnou stavbu podle písm. b), c) nebo e) nebo „nebytovou jednotku“ podle písm. f)**, použije se sazba podle písm. d). To vyplývá z § 11 odst. 7 zákona.

U garáží vystavěných odděleně od budov obytných domů bude aplikována sazba daně takto:

- převažující podlahová plocha garáže **slouží** podnikání a garáž **není** zařazena v obchodním majetku podnikatele - sazba podle § 11 odst. 1 písm. d) zákona.
- převažující podlahová plocha garáže **neslouží** podnikání a garáž **není** zařazena v obchodním majetku podnikatele - sazba podle § 11 odst. 1 písm. c) zákona.
- převažující podlahová plocha garáže **slouží** podnikání a garáž **je** zařazena v obchodním majetku podnikatele - sazba podle § 11 odst. 1 písm. d) zákona.
- převažující podlahová plocha garáže **neslouží** podnikání, ale garáž **je** zařazena v obchodním majetku podnikatele - sazba podle § 11 odst. 1 písm. d) zákona.