

## **Otázky a odpovědi k dani z nemovitých věcí v roce 2014**

### **Jakým předpisem je novelizována daň z nemovitostí od 1.ledna 2014 ?**

Zákon o dani z nemovitostí byl novelizován zákonným opatřením Senátu č. 344/2013 Sb., o změně daňových zákonů v souvislosti s rekodifikací soukromého práva a o změně některých zákonů, a to v jeho třetí části.

### **Jakým předpisem se řídí daň z nemovitostí od 1.1.2014 ?**

Daň je upravena zákonem č. 338/1992 Sb. o dani z nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, včetně zákonného opatření Senátu č. 344/2013 Sb. Daň je nově označena jako daň z nemovitých věcí.

Vyhláška č. 12/1993 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona České národní rady č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, je s účinností od 1.1.2014 zrušena s tím, že její obsah byl zapracován v upravené podobě přímo do zákona o dani z nemovitých věcí. K věcné změně nedochází.

### **Jsou nějaké změny v osobě poplatníka daně z pozemků od 1.1.2014?**

Zákon o dani z nemovitých věcí, ve znění účinném od 1.1.2014, v podstatě zachovává současnou právní úpravu a zejména její důraz na vlastníka nemovité věci jako poplatníka daně z pozemků, s některými výjimkami. V návaznosti na nový občanský zákoník nově bude poplatníkem pachtýř, svěrenský fond a stavebník u pozemků zatížených právem stavby ( tj. ten, v jehož prospěch bylo právo stavby zřízeno), dále také podílový fond nebo fond obhospodařovaný penzijní společností. U pozemků evidovaných v katastru nemovitostí zjednodušeným způsobem zůstává poplatníkem daně nájemce. Bude-li sjednán u těchto pozemků pacht, tak bude poplatníkem daně pachtýř.

### **Nastane od 1.1.2014 nějaká změna v předmětu daně z pozemků?**

Zákon o dani z nemovitých věcí se z hlediska předmětu daně z pozemků dotkne i dosavadních poplatníků daně ze staveb, jejichž stavby nelze zahrnout do nově definovaného pojmu zdanitelné stavby, tj. do předmětu daně ze staveb a jednotek. Podle zákona o dani z nemovitých věcí, ve znění účinném od 1.1.2014, předmětem daně ze staveb jsou budovy a inženýrské stavby, tzv. zdanitelné stavby, a dále jednotky. Pokud stavba neodpovídá definici budovy podle katastrálního zákona nebo ji nelze zařadit pod vyjmenované inženýrské stavby uvedené v příloze k zákonu o dani z nemovitých věcí, není předmětem daně ze staveb a jednotek (např. zděné či kamenné oplocení pozemku nebo nekrytý bazén zdaňovaný doposud jako příslušenství u obytného domu), nově se bude zdaňovat pouze pozemek příslušnou sazbou daně z pozemku. V těchto případech má poplatník povinnost podat daňové přiznání, ve kterém uvede nastalou změnu.

Ke změně dochází rovněž i u stavebního pozemku. Pozemky určené k zastavění zdanitelnými stavbami, osvobozenými od daně ze staveb a jednotek podle § 9 odst. 1 písm. i) a j) ZDNL budou od 1. 1. 2014 (na rozdíl od stávající právní úpravy) po dobu, než bude

stavba dokončena, zdaňovány jako pozemky stavební. Jedná se o pozemky určené k zastavění stavbami, které doposud nebyly předmětem daně ze staveb, jako jsou stavby vodáren, úpraven vody, kanalizačních zařízení, rozvodných zařízení, nebo stavby pro veřejnou dopravu. Nebude-li tato stavba dokončena v roce 2013, poplatník je povinen uvedenou změnu zohlednit v daňovém přiznání na rok 2014.

### **Jak se zdaní pozemek pod bytovým domem, který je rozdělen na jednotky?**

Nový občanský zákoník přináší nové pojetí jednotky. Nově jednotku tvoří byt či nebytový prostor, nebo jejich soubor a podíl na společných částech domu, do společných částí náleží i pozemek, na kterém byl dům zřízen. Toto nové pojetí reflektuje i zákon o dani z nemovitých věcí, takže pozemek, který je součástí jednotky, a pozemky, které jsou ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek a jsou s jednotkami užívány, se nezdaňují samostatně, ale v rámci dané jednotky.

Je-li vlastníkem pozemku pod bytovým domem rozděleným na jednotky (tj. byty, nebytové prostory či jejich soubory) subjekt, který není vlastníkem žádné z jednotek, je tento pozemek předmětem daně z pozemků a poplatníkem daně je vlastník pozemku bez ohledu na to, že je pozemek zastavěn stavbou. Tento poplatník je povinen na zdaňovací období 2014 podat daňové přiznání. Výjimkou je případ, kdy je tento pozemek ve vlastnictví státu nebo ve vlastnictví té obce, na jejímž území se nachází, neboť pak je od daně osvobozen a není povinnost toto osvobození uplatnit v daňovém přiznání.

### **Mění se od 1.1.2014 rozsah osvobození od daně z pozemků?**

Do zákona se transformuje úprava osvobození zrušené vyhláškou č. 12/1993 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona České národní rady č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí. Pokud již v uplynulém období poplatník uplatnil v daném případě nárok na osvobození těchto pozemků od daně z nemovitostí a od této doby nedošlo k žádné změně skutečností rozhodných pro stanovení daně, nemá za povinnost uplatnit nárok na osvobození nemovitých věcí v daňovém přiznání.

Pozemky pod stavbami, které nejsou předmětem daně ze staveb a jednotek, a které podle současné úpravy nebyly předmětem daně z pozemků, jsou nově osvobozeny od daně z pozemků. Z hlediska poplatníka je tak de facto zachován stávající stav. Poplatník v daném případě nemá za povinnost uplatnit nárok na zmíněné osvobození pozemků v daňovém přiznání, tj. daňové přiznání nebude v těchto případech podávat.

Ke změně dochází u stavebního pozemku. Pozemky určené k zastavění zdanitelnými stavbami, osvobozenými od daně ze staveb a jednotek podle § 9 odst. 1 písm. i) a j) zákona o dani z nemovitých věcí, ve znění účinném od 1.1.2014, budou od 1. 1. 2014 (na rozdíl od stávající právní úpravy) po dobu, než bude stavba dokončena, zdaňovány jako pozemky stavební. Jedná se o pozemky určené k zastavění stavbami, které doposud nebyly předmětem daně ze staveb, jako jsou stavby vodáren, úpraven vody, kanalizačních zařízení, rozvodných zařízení, nebo stavby pro veřejnou dopravu. Nebude-li takováto stavba dokončena v roce 2013, poplatník je povinen uvedenou změnu zohlednit v daňovém přiznání na rok 2014.

## **Změní se výše sazby daně z pozemků od 1.1.2014?**

Výše sazeb daně z pozemků se nemění.

## **Co znamená změna názvu daně ze staveb na daň ze staveb a jednotek? Mění se předmět této daně?**

Jde o legislativně technickou úpravu názvu daně ze staveb v souvislosti se změnami ve vymezení předmětu daně ze staveb a jednotek v návaznosti na nový občanský zákoník.

Předmětem daně ze staveb a jednotek jsou nově definované zdanitelné stavby, tj. budovy a inženýrské stavby výslovně uvedené v příloze k zákonu o dani z nemovitých věcí, ve znění účinném od 1.1.2014, a dále jednotky.

Jednotkou se rozumí jednotka podle nového občanského zákoníku a jednotka, která je vymezena podle zákona o vlastnictví bytů. Podle nového občanského zákoníku jednotka zahrnuje byt a podíl na společných částech nemovité věci, do kterých náleží i pozemek, na němž byl dům zřízen.

Pro účely vymezení pojmu „budova“ zákon o dani z nemovitých věcí, ve znění účinném od 1.1.2014, vychází ze zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), který definuje budovu jako nadzemní stavbu spojenou se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. Pokud stavba neodpovídá této definici budovy nebo ji nelze zařadit pod vyjmenované inženýrské stavby uvedené v příloze k zákonu o dani z nemovitých věcí, ve znění účinném od 1.1.2014, není předmětem daně ze staveb a jednotek (např. zděné či kamenné oplocení, bazén zdaňovaný doposud jako příslušenství u obytného domu), zdaňuje se pouze pozemek příslušnou sazbou daně z pozemku. V těchto případech se poplatníkovi nově sníží jeho daňová povinnost oproti dosavadnímu stavu, má však povinnost podat daňové přiznání, ve kterém uvede nastalou změnu.

Podle nového občanského zákoníku je stavba součástí pozemku, má-li pozemek a stavba stejného vlastníka. Pro účely daně z nemovitých věcí se tato stavba, třebaže je součástí pozemku, považuje za nemovitou věc, tj. tato stavba, pokud je budovou nebo inženýrskou stavbou, je předmětem daně ze staveb a jednotek.

## **Jsou nějaké změny v osobě poplatníka daně ze staveb a jednotek od 1.1.2014?**

Zákon o dani z nemovitých věcí, ve znění účinném od 1.1.2014, zachovává dosavadní důraz na vlastníka nemovité věci jako poplatníka daně ze staveb a jednotek, s výjimkami stanovenými v tomto zákoně. Změna poplatníka daně ze staveb a jednotek byla provedena zejména v návaznosti na nový občanský zákoník a jako poplatníka nově stanovila pachtýře, svěřenský fond, podílový fond a fond obhospodařovaný penzijní společností. Je-li k pozemku zřízeno právo stavby, jehož součástí je již realizovaná stavba, poplatníkem daně ze staveb a jednotek je stavebník.

## **Jak spočítám základ daně ze staveb a jednotek u zdanitelné stavby?**

Předmětem daně ze staveb a jednotek jsou stavby se svislou nosnou konstrukcí, které jsou budovou nebo inženýrskou stavbou výslovně uvedenou v příloze k zákonu o dani z nemovitých věcí.

Pro účely vymezení pojmu „budova“ zákon o dani z nemovitých věcí, ve znění účinném od 1.1.2014, vychází ze zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), který definuje budovu jako nadzemní stavbu spojenou se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. Pokud stavba neodpovídá této definici budovy nebo ji nelze zařadit pod vyjmenované inženýrské stavby uvedené v příloze k zákonu o dani z nemovitých věcí, ve znění účinném od 1.1.2014, není předmětem daně ze staveb a jednotek (např. zděné či kamenné oplocení, bazén zdaňovaný doposud jako příslušenství u obytného domu), zdaňuje se pouze pozemek příslušnou sazbou daně z pozemku.

S ohledem na vymezení předmětu daně ze staveb a jednotek je pro zdanitelné stavby základem daně zastavěná plocha nadzemní části zdanitelné stavby v m<sup>2</sup> podle stavu k 1. lednu zdaňovacího období; rozhodující je skutečný stav zastavěné plochy stavby.

Podle nového občanského zákoníku je stavba součástí pozemku, má-li pozemek a stavba stejného vlastníka. Pro účely daně z nemovitých věcí se tato stavba, třebaže je součástí pozemku, považuje za nemovitou věc, tj. tato stavba, pokud je budovou nebo inženýrskou stavbou, je předmětem daně ze staveb a jednotek.

### **Jak spočítám základ daně ze staveb a jednotek u bytu či nebytového prostoru?**

V souladu s terminologií nového občanského zákoníku se pro byt, nebytový prostor nebo případně pro jejich soubory, zavádí pojem jednotka. Zároveň se navazuje na dosavadní stav, podle kterého základem daně ze staveb a jednotek je výměra podlahové plochy jednotky v m<sup>2</sup> vynásobená koeficientem 1,20. Tento koeficient se nově použije pouze tehdy, pokud s jednotkou není spojen spoluvlastnický podíl na pozemku nebo se jedná pouze o pozemek zastavěný domem, v němž jsou jednotky. Je-li součástí jednotky pozemek, který přesahuje zastavěnou plochu nadzemní části domu, přičemž rozhoduje skutečný stav, nebo pozemek ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v domě užívaný společně s těmito jednotkami, poté se použije koeficient 1,22. Přepočtení daně provede správce daně, daň vyměří z moci úřední a novou výši daně poplatníkovi sdělí rozhodnutím, zpravidla hromadným předpisným seznamem, případně platebním výměrem. Nedojde-li tedy u poplatníka k jiným změnám, nevzniká mu povinnost podat daňové přiznání na rok 2014 za již dříve přiznané jednotky.

### **Mění se od 1.1.2014 rozsah osvobození od daně ze staveb a jednotek?**

Rozsah osvobození se v zásadě nemění. Ve vztahu k zákonným osvobozením byla provedena legislativně technická úprava spočívající v upřesnění předmětu daně ze staveb a jednotek především s ohledem na nový občanský zákoník.

S účinností od 1.1.2014 je zrušena prováděcí vyhláška č. 12/1993 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona České národní rady č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí a její obsah byl v upravené podobě zahrnut do zákona o dani z nemovitých

věcí, ve znění účinném od 1.1.2014. Pokud již v uplynulém období poplatníci uplatnili nárok na osvobození těchto staveb nebo pozemků od daně z nemovitostí a od této doby nedošlo k žádné změně skutečností rozhodných pro stanovení daně, poplatník nemá za povinnost uplatnit nárok na osvobození nemovitých věcí v daňovém přiznání. Z hlediska poplatníka tak je tak de facto zachován stávající stav.

### **Jak se od 1.1.2014 zdaňují tzv. plošné stavby, neboli stavby bez svislé nosné konstrukce?**

Zákon o dani z nemovitých věcí, ve znění účinném od 1.1.2014, upustil od zdaňování těchto staveb s tím, že stavby bez svislé nosné konstrukce jsou zdaněny jako zpevněná plocha pozemku. Je-li tato zpevněná plocha užívána k podnikání nebo v souvislosti s ním a nachází-li se na pozemku evidovaném v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří nebo ostatní plocha. Vzhledem k této právní úpravě nejsou výslovně stavby vleček zdaňovány jako samostatné stavby, ale jako zpevněná plocha pozemku s příslušnou sazbou daně z pozemku. V tomto případě poplatník má povinnost podat daňové přiznání, ve kterém uvede nastalé změny.

Pokud se zpevněná plocha neboli tzv. „plošná stavba“ nachází na jiném pozemku než je pozemek zastavěná plocha a nádvoří nebo ostatní plocha, zdaňuje se podle druhu pozemku evidovaného v katastru nemovitostí.

### **Změní se výše sazby daně ze staveb a jednotek od 1.1.2014?**

Výše sazeb daně ze staveb a jednotek se nemění. Ve prospěch poplatníků daně z nemovitých věcí je upřesněno ustanovení týkající se omezení zvýšení sazby daně v některých případech ve vícepodlažní stavbě pro podnikání; ke zvýšení sazby daně ze staveb a jednotek dojde pouze tehdy, pokud zastavěná plocha dalšího nadzemního podlaží zdanitelné stavby přesahuje jednu třetinu zastavěné plochy nadzemní zdanitelné stavby. Této změně ve prospěch poplatníka daně ze staveb a jednotek odpovídá povinnost poplatníka podat daňové přiznání. Správce daně nemá k dispozici technické údaje o budově, resp. zdanitelné stavbě, aby byl schopen stanovit daň z moci úřední. Povinnost poplatníka podat v těchto případech daňového přiznání je tak pro řádné stanovení daně nezbytností.