

## Nejčastější dotazy na dani z nemovitých věcí

- 1) [Koupil \(nabyl\) jsem nemovitou věc \(např. dům, bytovou jednotku, pozemek atd.\). Co mám dělat?](#)
- 2) [Koupil \(nabyl\) jsem podíl na nemovité věci \(např. podíl na domě, bytové jednotce, pozemku atd.\). Co mám dělat?](#)
- 3) [Co je předmětem daně z nemovitých věcí?](#)
- 4) [Kdo je poplatníkem daně z nemovitých věcí?](#)
- 5) [Rozhodl jsem se stavět, musím podat daňové přiznání?](#)
- 6) [Dokončil jsem stavbu \(např. rodinný dům\), musím podat daňové přiznání?](#)
- 7) [Začal jsem bydlet ve stavbě \(např. v rodinném domě\) ještě před jejím dokončením, musím podat daňové přiznání?](#)
- 8) [V jaké situaci mi vzniká povinnost podat daňové přiznání k dani z nemovitých věcí?](#)
- 9) [Dokdy musím podat daňové přiznání k dani z nemovitých věcí?](#)
- 10) [Musím podávat daňové přiznání k dani z nemovitých věcí každý rok?](#)
- 11) [Jak mám vyplnit daňové přiznání k dani z nemovitých věcí?](#)
- 12) [Prodal \(pozbyl\) jsem nemovitou věc. Co mám dělat?](#)
- 13) [Kdy se platí daň z nemovitých věcí?](#)
- 14) [Jak se dozvím, kolik mám platit?](#)
- 15) [Potřebuji zjistit, kolik činí daň za jednotlivé nemovité věci. Co mám dělat?](#)
- 16) [Kdo musí podat daňové přiznání v případě, že se jedná o nabytí nemovité věci do vlastnictví společného jmění manželů?](#)
- 17) [Jak zjistím, kdo je můj správce daně z nemovitých věcí, tj. jaký finanční úřad spravuje moji daň?](#)

### 1) Koupil (nabyl) jsem nemovitou věc (např. dům, bytovou jednotku, pozemek atd.). Co mám dělat?

V souvislosti s nabytím vlastnického práva k nemovité věci se vlastník této nemovité věci stává poplatníkem a má povinnost podat daňové přiznání k dani z nemovitých věcí příslušnému správci daně (finančnímu úřadu) nejpozději **do 31. ledna zdaňovacího období následujícího po roce, ve kterém nemovitou věc nabyl**.

Daň z nemovitých věcí se stanoví na zdaňovací období podle **stavu k 1. lednu roku**, na který je daň stanovována. Zdaňovacím obdobím je kalendářní rok. Ke změnám skutečností rozhodných pro daň, které nastanou v průběhu zdaňovacího období, se nepřihlíží.

Poplatník je povinen v daňovém přiznání sám vyčíslit daň a uvést předepsané údaje, jakož i další okolnosti rozhodné pro stanovení daně, tj. poplatník nese břemeno tvrzení ohledně své daňové povinnosti.

Daňové přiznání se podává za nemovité věci nacházející se na území vyššího územního samosprávních celku (kraj). Seznam finančních úřadů a jim náležících územních pracovišť je zveřejněn na internetové adrese <https://www.financnisprava.cz/cs/financni-sprava/organy-financni-spravy>.

Tiskopis daňového přiznání lze získat na všech územních pracovištích finančních úřadů. V elektronické podobě je ve formátu PDF k dispozici ke stažení na internetových stránkách Finanční správy (<http://www.financnisprava.cz>) v nabídce Daňové tiskopisy. Přímý odkaz je následující: <https://www.financnisprava.cz/cs/danove-tiskopisy/databaze-aktualnich-danovych-tiskopisu>.

Daňové přiznání k dani z nemovitých věcí lze také vyplnit elektronicky prostřednictvím aplikace elektronického podání (EPO) na internetových stránkách <https://www.daneelektronicky.cz/> v sekci **elektronická podání pro finanční správu – elektronické formuláře – Daň z nemovitých věcí – Daňové přiznání k dani z nemovitých věcí - od roku 2011 včetně**. Uvedená aplikace obsahuje veškeré číselníky nutné pro vyplnění daňového přiznání k dani z nemovitých věcí. Daňové přiznání je možné prostřednictvím této aplikace vyplnit a odeslat příslušnému finančnímu úřadu. Pokud nemáte uznávaný elektronický podpis či datovou schránku, můžete z aplikace EPO daňové přiznání vyexportovat do formátu PDF a vytisknout na tiskárně. Poté stačí přiznání pouze vlastnoručně podepsat a odeslat příslušnému správci daně.

Daňové přiznání můžete odevzdat osobně na podatelně příslušného územního pracoviště, poslat poštou nebo datovou zprávou

- a) podepsanou způsobem, se kterým jiný právní předpis spojuje účinky vlastnoručního podpisu,
- b) s ověřenou identitou podatele způsobem, kterým se lze přihlásit do jeho datové schránky,
- c) s využitím přístupu se zaručenou identitou, nebo
- d) prostřednictvím daňové informační schránky.

## **2) Koupil (nabyl) jsem podíl na nemovité věci (např. podíl na domě, bytové jednotce, pozemku atd.). Co mám dělat?**

V souvislosti s nabytím vlastnického práva k podílu na nemovité věci se vlastník této nemovité věci stává poplatníkem daně a má povinnost podat daňové přiznání k dani z nemovitých věcí příslušnému správci **do 31. ledna zdaňovacího období následujícího** po roce, ve kterém nemovitou věc nabyt, **pokud nepřiznal jiný ze spoluvlastníků celou nemovitou věc jako společný zástupce**. V takovémto případě jsou předpisy a platby daně evidovány na osobním daňovém účtu společného zástupce. Platbu daně je oprávněn uhradit kterýkoliv z poplatníků, kteří mají společnou daňovou povinnost, s uvedením variabilního symbolu společného zástupce.

Pokud se spoluvlastníci nedohodnou na společném zástupci, mohou, a to pouze ve lhůtě **do 31. ledna příslušného zdaňovacího období**, podat daňové přiznání za svůj spoluvlastnický podíl na nemovité věci. Pokud tak učiní alespoň jeden ze spoluvlastníků, má povinnost podat daňové přiznání každý spoluvlastník za svůj spoluvlastnický podíl na nemovité věci samostatně. V tomto případě přiznává a platí každý spoluvlastník daň ve výši svého podílu na celkové dani odpovídající jeho podílu na nemovité věci. Tento postup nelze uplatnit u pozemku evidovaného v katastru nemovitostí zjednodušeným způsobem (pozemek je evidován parcelním číslem podle dřívější pozemkové evidence - tj. podle pozemkového katastru, přidělového operátu, scelovacího operátu nebo evidence nemovitostí). Jestliže některý ze spoluvlastníků nemovité věci daňové přiznání nepodá, správce daně mu stanoví daň z moci úřední, bez předchozí výzvy k podání daňového přiznání.

Z výše uvedeného vyplývá, **že je věcí dohody spoluvlastníků do termínu 31. ledna příslušného zdaňovacího období, zda bude na toto zdaňovací období předmětná nemovitá věc přiznána jako celek společným zástupcem nebo si každý ze spoluvlastníků samostatně přizná svůj spoluvlastnický podíl** v souladu se shora uvedeným ustanovením.

V případě, že se spoluvlastníci rozhodnou, že si každý ze spoluvlastníků samostatně přizná svůj spoluvlastnický podíl, uvede v daňovém přiznání celou nemovitou věc a až ve výpočtové části listu daňového přiznání uvede příslušný spoluvlastnický podíl

na nemovité věci. Více informací ohledně vyplnění daňového přiznání naleznete v pokynech pro vyplnění, které jsou dostupné na tomto odkazu: <https://www.financnisprava.cz/cs/danove-tiskopisy/databaze-aktualnich-danovych-tiskopisu>.

### 3) Co je předmětem daně z nemovitých věcí?

Obecně je daň z nemovitých věcí složena z daně z pozemků a z daně ze staveb a jednotek.

**Předmětem daně z pozemků** jsou pozemky na území České republiky evidované v katastru nemovitostí.

Předmětem daně z pozemků **nejsou**:

- a) pozemky zastavěné zdanitelnými stavbami v rozsahu zastavěné plochy těchto staveb,
- b) lesní pozemky, na nichž se nacházejí lesy ochranné a lesy zvláštního určení,
- c) pozemky, které jsou vodní plochou s výjimkou rybníků sloužících k intenzivnímu a průmyslovému chovu ryb,
- d) pozemky určené pro obranu České republiky,
- e) pozemky v rozsahu odpovídajícím výši spoluvlastnických podílů na nich, které jsou součástí zdanitelných jednotek v budově bytového domu, a jiné pozemky ve spoluvlastnictví vlastníků zdanitelných jednotek v budově bytového domu užívané společně s těmito jednotkami, a to v rozsahu odpovídajícím výši spoluvlastnických podílů těchto spoluvlastníků na nich.

Předmětem daně ze staveb a jednotek je, nachází-li se na území České republiky,

- a) **zdanitelná stavba**, kterou se rozumí dokončená nebo užívaná
  - a. **budova**, kterou se rozumí nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí, nebo
  - b. **inženýrská stavba** uvedená v příloze k zákonu o dani z nemovitých věcí,
- b) **zdanitelná jednotka**, kterou se rozumí dokončená nebo užívaná jednotka.

### 4) Kdo je poplatníkem daně z nemovitých věcí?

**Poplatníkem daně z pozemků je**

- **vlastník pozemku**,
- **stavebník**, jde-li o **pozemek zatížený právem stavby**,
- **nájemce** nebo **pachtýř** u pronajatého nebo propachtovaného pozemku,
  - který je v katastru nemovitostí evidován zjednodušeným způsobem, nebo
  - s ním je příslušný hospodařit Státní pozemkový úřad nebo Správa státních hmotných rezerv, nebo
  - který je na základě rozhodnutí o privatizaci převeden na Ministerstvo financí,
- **uživatel** pozemku – není-li vlastníkem pozemku znám.

U pozemků **ve vlastnictví České republiky** je poplatníkem daně

- organizační složka státu nebo státní příspěvková organizace, státní fond, státní podnik nebo jiná státní organizace, které jsou příslušné hospodařit nebo mají právo hospodařit s majetkem státu,
- právnická osoba, která má právo užívat pozemek na základě výpůjčky vzniklé podle zákona upravujícího některé užívací vztahy k majetku České republiky.

U pozemků ve **svěřenském fondu**, v **podílovém fondu** a ve **fondu obhospodařovaném penzijní společností** jsou poplatníky daně **tyto fondy**.

### **Poplatníkem daně ze staveb a jednotek je**

- **vlastník** zdanitelné stavby nebo zdanitelné jednotky,
- **nájemce** nebo **pachtýř** je poplatníkem daně u pronajaté nebo propachtované zdanitelné jednotky, která zahrnuje nebytový prostor jiný než sklep nebo komoru, nebo u zdanitelné stavby, která není obytným domem,
  - jsou-li s nimi příslušné hospodařit Státní pozemkový úřad nebo Správa státních hmotných rezerv, nebo
  - které jsou na základě rozhodnutí o privatizaci převedeny na Ministerstvo financí.

U zdanitelné stavby nebo zdanitelné jednotky ve **vlastnictví České republiky**, je poplatníkem daně

- organizační složka státu nebo státní příspěvková organizace, státní fond, státní podnik nebo jiná státní organizace, které jsou příslušné hospodařit nebo mají právo hospodařit s majetkem státu, anebo
- právnická osoba, která má právo užívat zdanitelnou stavbu nebo zdanitelnou jednotku na základě výpůjčky vzniklé podle zákona upravujícího některé užívací vztahy k majetku České republiky.

U zdanitelné stavby nebo zdanitelné jednotky ve **svěřenském fondu**, v **podílovém fondu** a ve fondu obhospodařovaném penzijní společností jsou poplatníky daně **tyto fondy**.

### **5) Rozhodl jsem se stavět, musím podat daňové přiznání?**

Povinnost podat daňové přiznání podle § 13a zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o dani z nemovitých věcí“), poplatníkovi vzniká, dojde-li ve srovnání s předchozím zdaňovacím obdobím ke změně okolností rozhodných pro stanovení daně, čímž je i zahájení stavebního řízení na dosud nezastavěném pozemku, jehož výsledkem má být zdanitelná stavba tj. zpravidla budova, protože na základě těchto skutečností vzniká tzv. stavební pozemek (viz dále).

Přiznání k dani z nemovitých věcí podává poplatník **do 31. ledna roku, který následuje po roce, v němž došlo ke změně okolností rozhodných pro stanovení daně, tj. zahájení stavebního řízení.**

Stavebním pozemkem se podle § 6 odst. 3 zákona o dani z nemovitých věcí rozumí pozemek nezastavěný zdanitelnou stavbou, určený k zastavění zdanitelnou stavbou, která byla ohlášena nebo na kterou bylo vydáno stavební povolení nebo společné povolení, kterým se stavba umísťuje a povoluje, nebo která bude prováděna na základě certifikátu autorizovaného inspektora anebo na základě veřejnoprávní smlouvy, a to v rozsahu výměry pozemku v m<sup>2</sup> odpovídající zastavěné ploše nadzemní části zdanitelné stavby.

Jak vyplývá z uvedeného ustanovení § 6 odst. 3 zákona o dani z nemovitých věcí, pro účely daně z nemovitých věcí je stavebním pozemkem část pozemku o výměře odpovídající zastavěné ploše budoucí zdanitelné stavby. Pokud nemá být pozemek budovou zcela zastavěn, uvede se v daňovém přiznání jeho zbývající část jako druh pozemku evidovaný v katastru nemovitostí. V daňovém přiznání se stavební pozemek uvádí na zdaňovací období následující po roce, v němž byl pozemek určen k zastavění zdanitelnou stavbou, která byla ohlášena nebo na kterou bylo vydáno stavební povolení nebo společné povolení, kterým se stavba umísťuje a povoluje nebo která bude prováděna na základě certifikátu autorizovaného inspektora anebo na základě veřejnoprávní smlouvy.

Pro úplnost je nutné upozornit, že 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 nebo společné povolení, kterým

se stavba umísťuje a povoľuje, pozbuje platnosti alebo posouzení autorizovaným inspektorem pozbuje účinků alebo zaniknou účinky veřejnoprávní smlouvy.

V méně častých případech, kdy by se pozemek stal stavebním pozemkem a ještě v průběhu téhož roku byl zastavěn zdanitelnou stavbou (například montovanou či modulární stavbou umožňující rychlou realizaci), by stavební pozemek jako předmět daně vůbec nevznikl a daňové přiznání by na následující rok bylo podáno již za zdanitelnou stavbu.

Více informací ohledně vyplnění daňového přiznání naleznete v pokynech pro vyplnění, které jsou dostupné na tomto odkazu: <https://www.financnisprava.cz/cs/danove-tiskopisy/databaze-aktualnich-danovych-tiskopisu>.

## 6) Dokončil jsem stavbu (např. rodinný dům), musím podat daňové přiznání?

Ano, jestliže došlo k dokončení zdanitelné stavby a vznikl tak nový předmět daně z nemovitých věcí (dokončená stavba), **vzniká povinnost podat přiznání k dani z nemovitých věcí na zdaňovací období následující po roce, v němž tento nový předmět daně vznikl, a to ve lhůtě do 31. ledna tohoto následujícího zdaňovacího období.** Pro vyplnění daňového přiznání je nutné znát základní atributy stavby nutné pro stanovení daně, které se uvádějí do daňového přiznání. Část těchto údajů je uvedena na listu vlastnictví a část by měla být zřejmá ze stavební dokumentace.

Podle ustanovení § 7 odst. 1 písm. a) bodu 1. zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů, je předmětem daně ze staveb a jednotek dokončená nebo užívaná budova (například budova obytného, resp. rodinného domu), kterou se rozumí nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.

V méně častých případech, kdy by se pozemek stal stavebním pozemkem a ještě v průběhu téhož roku byl zastavěn zdanitelnou stavbou (například montovanou či modulární stavbou umožňující rychlou realizaci), by stavební pozemek jako předmět daně vůbec nevznikl a daňové přiznání by na následující rok bylo podáno již za zdanitelnou stavbu.

Více informací ohledně vyplnění daňového přiznání naleznete v pokynech pro vyplnění, které jsou dostupné na tomto odkazu: <https://www.financnisprava.cz/cs/danove-tiskopisy/databaze-aktualnich-danovych-tiskopisu>.

## 7) Začal jsem bydlet ve stavbě (např. v rodinném domě) ještě před jejím dokončením, musím podat daňové přiznání?

Ano, jestliže došlo k užívání zdanitelné stavby a vznikl tak nový předmět daně z nemovitých věcí (užívaná stavba), **vzniká povinnost podat přiznání k dani z nemovitých věcí na zdaňovací období následující po roce, v němž tento nový předmět daně vznikl, a to ve lhůtě do 31. ledna tohoto následujícího zdaňovacího období.** Pro vyplnění daňového přiznání je nutné znát základní atributy stavby nutné pro stanovení daně, které se uvádějí do daňového přiznání. Část těchto údajů je uvedena na listu vlastnictví a část by měla být zřejmá ze stavební dokumentace.

Podle ustanovení § 7 odst. 1 písm. a) bodu 1. zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů, je předmětem daně ze staveb a jednotek dokončená

nebo užívaná budova (například budova obytného, resp. rodinného domu), kterou se rozumí nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.

Více informací ohledně vyplnění daňového přiznání naleznete v pokynech pro vyplnění, které jsou dostupné na tomto odkazu: <https://www.financnisprava.cz/cs/danove-tiskopisy/databaze-aktualnich-danovych-tiskopisu>.

## 8) V jaké situaci mi vzniká povinnost podat daňové přiznání k dani z nemovitých věcí?

Povinnost podat daňové přiznání podle § 13a zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o dani z nemovitých věcí“), poplatníkovi vzniká, **dojde-li ve srovnání s předchozím zdaňovacím obdobím ke změně okolností rozhodných pro stanovení daně nebo ke změně v osobě poplatníka**. Přiznání k dani z nemovitých věcí podává poplatník do 31. ledna roku, který následuje po roce, v němž došlo ke změně okolností rozhodných pro stanovení daně nebo ke změně v osobě poplatníka.

Daň z nemovitých věcí se stanoví na zdaňovací období podle stavu **k 1. lednu roku**, na který je daň stanovována. Zdaňovacím obdobím je kalendářní rok. Ke změnám skutečností rozhodných pro daň, které nastanou v průběhu zdaňovacího období, se nepřihlíží.

**Okolnosti rozhodné pro stanovení daně jsou ty, které mají vliv na výši daně, např. nabytí či pozbytí nemovitých věcí,**

- **započetí stavby,**
- **dokončení nebo užívání stavby,**
- **přístavba zdanitelné stavby,**
- **nástavba zdanitelné stavby,**
- **obnova katastrálního operátu a jiné změny, při nichž se mění výměra, druh či účel užití nemovitých věcí**
- **změna v osvobození**
- **započetí užívání stavby nebo nebytové jednotky k podnikání atd.**
- **revize v katastru nemovitostí** (více informací naleznete na tomto odkazu: [https://www.financnisprava.cz/assets/cs/prilohy/d-jine/RevizeKN\\_DopadNaDNV.pdf](https://www.financnisprava.cz/assets/cs/prilohy/d-jine/RevizeKN_DopadNaDNV.pdf))
- **změny související se změnami v LPIS (aktualizace krajinných prvků apod.)**

Podle ustanovení § 13 a odst. 2 zákona o dani z nemovitých věcí poplatník není povinen podat daňové přiznání, **dojde-li ve srovnání s předchozím zdaňovacím obdobím pouze**

- a) ke změně sazeb daně,
- b) ke změně průměrné ceny půdy přiřazené ke stávajícím jednotlivým katastrálním územím podle § 5 odst. 1 zákona o dani z nemovitých věcí,
- c) ke stanovení nebo ke změně koeficientu podle § 6 odst. 4, § 11 odst. 3 a 4 nebo podle § 12 zákona o dani z nemovitých věcí,
- d) k zániku osvobození od daně, jestliže tak obec stanoví obecně závaznou vyhláškou podle § 4 odst. 1 písm. v) zákona o dani z nemovitých věcí nebo uplynutím zákonem stanovené lhůty anebo uplynutím lhůty stanovené obecně závaznou vyhláškou podle § 17a zákona o dani z nemovitých věcí a předmět daně není ani částečně osvobozen od daně z jiného důvodu, nebo
- e) ke změně místní příslušnosti.

## 9) Dokdy musím podat daňové přiznání k dani z nemovitých věcí?

Povinnost podat daňové přiznání podle § 13a zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o dani z nemovitých věcí“), poplatníkovi vzniká, dojde-li ve srovnání s předchozím zdaňovacím obdobím ke změně okolností rozhodných pro stanovení daně nebo ke změně v osobě poplatníka.

Obvykle se přiznání k dani z nemovitých věcí podává **do 31. ledna roku, který následuje po roce, v němž došlo ke změně okolností rozhodných pro stanovení daně nebo ke změně v osobě poplatníka.**

Jiná lhůta pro podání daňového přiznání je v případě, kdy nebylo **do 31. prosince roku, ve kterém byl podán návrh na vklad práva vlastnického do katastru nemovitostí, kterým toto právo vzniká, rozhodnuto o jeho povolení. V tomto případě** je poplatník povinen za nemovitou věc, která byla předmětem vkladu práva vlastnického podat daňové přiznání **nejpozději do konce třetího kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž byl zapsán vklad práva vlastnického do katastru nemovitostí.** Daňové přiznání poplatník podává na zdaňovací období následující po roce, v němž vznikly právní účinky vkladu.

Ve specifických případech **dražby nemovitých věcí** je nutné vycházet z § 13a odst. 12 zákona o dani z nemovitých věcí, který stanovuje, že **pokud nepřešlo do 31. prosince zdaňovacího období vlastnické právo k nemovité věci prodané v dražbě, je poplatník za nemovitou věc povinen podat daňové přiznání nejpozději do konce třetího kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž**

- a) byly splněny podmínky pro nabytí vlastnického práva k nemovité věci vydražené v dražbě, s výjimkou veřejné dražby, vydražitelem nebo předdražitelem, nebo
- b) bylo vydáno vydražiteli potvrzení o nabytí vlastnického práva k nemovité věci vydražené ve veřejné dražbě.

Daň z nemovitých věcí se stanoví na zdaňovací období podle stavu **k 1. lednu roku**, na který je daň stanovována. Zdaňovacím obdobím je kalendářní rok. Ke změnám skutečností rozhodných pro daň, které nastanou v průběhu zdaňovacího období, se nepřihlíží.

## 10) Musím podávat daňové přiznání k dani z nemovitých věcí každý rok?

Povinnost podat daňové přiznání podle § 13a zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o dani z nemovitých věcí“) poplatníkovi vzniká pouze v případě, **dojde-li ve srovnání s předchozím zdaňovacím obdobím ke změně okolností rozhodných pro stanovení daně nebo ke změně v osobě poplatníka.**

Podle § 13a odst. 1 zákona o dani z nemovitých věcí se **daňové přiznání nepodává, pokud je poplatník podal na některé z předchozích zdaňovacích období nebo daň byla stanovena na některé z předchozích zdaňovacích období z moci úřední a ve srovnání s tímto předchozím zdaňovacím obdobím nedošlo ke změně okolností rozhodných pro stanovení daně. V tomto případě se daň vyměří ve výši poslední známé daně.**

Podle ustanovení § 13 a odst. 2 zákona o dani z nemovitých věcí **poplatník není povinen podat daňové přiznání, dojde-li ve srovnání s předchozím zdaňovacím obdobím pouze**

- a) ke změně **sazeb daně,**

- b) ke změně **průměrné ceny půdy** přiřazené ke stávajícím jednotlivým katastrálním územím podle § 5 odst. 1 zákona o dani z nemovitých věcí,
- c) ke stanovení nebo ke **změně koeficientu** podle § 6 odst. 4, § 11 odst. 3 a 4 nebo podle § 12 zákona o dani z nemovitých věcí,
- d) k zániku osvobození od daně, jestliže tak obec stanoví obecně závaznou vyhláškou podle § 4 odst. 1 písm. v) zákona o dani z nemovitých věcí nebo uplynutím zákonem stanovené lhůty anebo uplynutím lhůty stanovené obecně závaznou vyhláškou podle § 17a zákona o dani z nemovitých věcí a předmět daně není ani částečně osvobozen od daně z jiného důvodu, nebo
- e) ke změně místní příslušnosti.

## 11) Jak mám vyplnit daňové přiznání k dani z nemovitých věcí?

Daňové přiznání k dani z nemovitých věcí lze nejjednodušeji vyplnit elektronicky prostřednictvím aplikace EPO na internetových stránkách <https://www.daneelektronicky.cz/> v sekci elektronická podání pro finanční správu – elektronické formuláře – Daň z nemovitých věcí – Daňové přiznání k dani z nemovitých věcí - od roku 2011 včetně. Uvedená aplikace obsahuje veškeré číselníky nutné pro vyplnění daňového přiznání k dani z nemovitých věcí. Daňové přiznání je možné prostřednictvím této aplikace vyplnit a odeslat příslušnému finančnímu úřadu. Pokud nemáte uznávaný elektronický podpis či datovou schránku, můžete z aplikace EPO daňové přiznání vyexportovat do formátu PDF a vytisknout na tiskárně. Poté stačí přiznání pouze vlastnoručně podepsat a odeslat místně příslušnému správci daně, jímž je ten finanční úřad, v jehož obvodu působnosti se nachází předmětná nemovitá věc.

Tiskopis daňového přiznání lze rovněž získat na všech územních pracovištích finančních úřadů. Seznam finančních úřadů a jim náležících územních pracovišť je zveřejněn na internetové adrese <https://www.financnisprava.cz/cs/financni-sprava/organy-financni-spravy>.

V elektronické podobě je ve formátu PDF k dispozici ke stažení na internetových stránkách Finanční správy (<http://www.financnisprava.cz>) v nabídce Daňové tiskopisy. Přímý odkaz je následující: <https://www.financnisprava.cz/cs/danove-tiskopisy/databaze-aktualnich-danovych-tiskopisu>

Více informací ohledně vyplnění daňového přiznání naleznete v **pokynech pro vyplnění**, které jsou dostupné na tomto odkazu: <https://www.financnisprava.cz/cs/danove-tiskopisy/databaze-aktualnich-danovych-tiskopisu>.

## 12) Prodal (pozbyl) jsem nemovitou věc. Co mám dělat?

Podle ustanovení § 13a odst. 9 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o dani z nemovitých věcí“), ztratil-li ten, kdo byl poplatníkem daně z nemovitých věcí postavení poplatníka proto, že se v průběhu zdaňovacího období změnila jeho vlastnická nebo jiná práva ke všem nemovitým věcem v územním obvodu téhož správce daně, které u něho podléhaly dani z nemovitých věcí (např. když všechny nemovité věci prodá, nebo tyto nemovité věci zanikly), je povinen oznámit tuto skutečnost správci daně nejpozději do **31. ledna** následujícího zdaňovacího období.

Protože zákon v tomto případě nestanoví formu podání, nebyl pro ně vydán zvláštní tiskopis, ale uvedenou skutečnost lze sdělit místně příslušnému správci daně neformálním



podáním, obvykle dopisem, ze kterého je zřejmé, že daňový subjekt přestal být poplatníkem daně z nemovitých věcí.

V případě, že po prodeji nemovité věci bude daňový subjekt i nadále vlastníkem dalších nemovitých věcí podléhajících dani v obvodu místní působnosti téhož správce daně, podle § 13a odst. 1 zákona o dani z nemovitých věcí je povinen podat daňové přiznání, v němž změnu zohlední, a to ve lhůtě do **31. ledna** zdaňovacího období následujícího po roce, v němž pozbyl vlastnické právo k nemovité věci. V těchto případech lze daň přiznat buď podáním daňového přiznání, nebo podáním dílčího daňového přiznání. V řádném daňovém přiznání poplatník uvede všechny nemovité věci ve svém vlastnictví ke stavu k 1. 1. zdaňovacího období (kalendářní rok) na který je daň stanovována. V dílčím daňovém přiznání poplatník uvede jen nastalé změny a výpočet celkové daně.

### 13) Kdy se platí daň z nemovitých věcí?

Obecně placení daně z nemovitých věcí upravuje ustanovení § 15 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů.

Daň z nemovitých věcí je splatná

- 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 nemovitých věcí částku 5000 Kč, je splatná najednou, a to nejpozději do 31. května zdaňovacího období. Ke stejnému datu lze daň z nemovitých věcí zaplatit najednou i při vyšší částce.**

Daň z nemovitých věcí lze platit v hotovosti prostřednictvím poskytovatele platebních služeb, poštovním poukazem na příslušný účet správce daně, v pokladně finančního úřadu nebo územního pracoviště nebo bezhotovostním převodem z účtu vedeného u poskytovatele platebních služeb na příslušný účet správce daně. Platbu je nutné poukázat tak, aby v den její splatnosti byla připsána na příslušný účet správce daně. Pro úplnost uvádíme, že veškeré informace, jak správně zaplatit daň finančnímu úřadu, jsou zveřejněny na internetových stránkách Finanční správy České republiky na adrese: <https://www.financnisprava.cz/cs/dane/placeni-dani>.

Finanční správa České republiky poskytuje poplatníkům službu placení daně z nemovitých věcí prostřednictvím soustředěné inkasní platby obyvatelstva (SIPO). V případě zájmu o využití této služby naleznete více informací na stránkách: <http://www.financnisprava.cz/sipo>.

Poplatníci, kteří nevyužívají SIPO, mají možnost využít službu zasílání údajů pro placení daně z nemovitých věcí prostřednictvím e-mailu, jako elektronickou náhradu za složenku pro placení daně z nemovitých věcí. V případě zájmu o využití této služby naleznete více informací na stránkách: [www.financnisprava.cz/email](http://www.financnisprava.cz/email).

### 14) Jak se dozvím, kolik mám platit?

#### **Složenkou**

Finanční správa České republiky každoročně rozesílá složenky pro placení daně, které jsou zpravidla doručovány nejpozději do 25. května. V případě, že jste daňové přiznání správně vyplnil a podal na finanční úřad již v předchozím zdaňovacím období

a nedošlo u Vás k dalším změnám okolností rozhodných pro stanovení daně z nemovitých věcí na současné zdaňovací období (např. nedošlo ke změně koeficientů, průměrné ceny zemědělského pozemku atd.), můžete buď vypočtenou daň rovnou uhradit jedním z níže uvedených způsobů, případně můžete vyčkat na složenku pro placení daně z nemovitých věcí a uhradit daň až na jejím základě. V případě, že by Vám složenka nebyla ve výše uvedeném termínu zaslána, je vhodné kontaktovat svého správce daně. Více informací ohledně složenek pro placení daně z nemovitých věcí naleznete na tomto odkazu: <https://www.financnisprava.cz/cs/dane/dane/dan-z-nemovitych-veci/Slozenky-pro-placeni-dane-z-nemovitych-veci>.

### **Datovou schránkou**

Pokud je daňový subjekt fyzická osoba a má zřízenou datovou schránku fyzické osoby, je mu informace o daňové povinnosti zasílána správcem daně do datové schránky. V případě právnické osoby je tato informace zasílána do datové schránky právnické osoby.

### **Prostřednictvím soustředěné inkasní platby obyvatelstva (SIPO)**

Finanční správa České republiky poskytuje poplatníkům službu placení daně z nemovitých věcí prostřednictvím (SIPO). V případě zájmu o využití této služby naleznete více informací na stránkách: <http://www.financnisprava.cz/sipo>.

### **E-mailem**

Poplatníci mají možnost využít službu zasílání údajů pro placení daně z nemovitých věcí prostřednictvím e-mailu, jako elektronickou náhradu za složenku pro placení daně z nemovitých věcí. V případě zájmu o využití této služby naleznete více informací na stránkách: [www.financnisprava.cz/email](http://www.financnisprava.cz/email).

Daň z nemovitých věcí lze platit v hotovosti prostřednictvím poskytovatele platebních služeb, poštovním poukazem na příslušný účet správce daně, v pokladně finančního úřadu nebo územního pracoviště nebo bezhotovostním převodem z účtu vedeného u poskytovatele platebních služeb na příslušný účet správce daně. Platbu je nutné poukázat tak, aby v den její splatnosti byla připsána na příslušný účet správce daně. Pro úplnost uvádíme, že veškeré informace, jak správně zaplatit daň, jsou zveřejněny na internetových stránkách Finanční správy České republiky na adrese: <https://www.financnisprava.cz/cs/dane/placeni-dani>.

## **15) Potřebuji zjistit, kolik činí daň za jednotlivé nemovité věci. Co mám dělat?**

V případě, že poplatník požaduje vyčíslení daně z nemovitých věcí za jednotlivé nemovité věci, je možné požádat příslušného správce daně (formou podání podle § 71 zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů, tj. nejlépe formou vlastnoručně podepsaného dopisu) o vystavení tzv. Informace o výši daně z nemovitých věcí na dané zdaňovací období (dále jen „informace“). Tato informace obsahuje údaje o jednotlivých nemovitých věcech a výši daně dle nemovitých věcí tak, jak byly poplatníkem uvedeny v daňovém přiznání. Vzhledem k tomu, že většina poplatníků tyto informace nepožaduje, je tato informace zasílána pouze na základě žádosti poplatníka.

Žádost o zaslání informace je nutné adresovat na místně příslušného správce daně, jímž je ten finanční úřad, v jehož obvodu působnosti se nachází předmětné nemovité věci, neboť správu daně vykonávají podle § 10 odst. 1 písm. a) zákona č. 456/2011., o Finanční správě České republiky, ve znění pozdějších předpisů, finanční úřady, a to na území jednotlivých krajů prostřednictvím svých územních pracovišť.

Seznam finančních úřadů a jim náležících územních pracovišť je zveřejněn na internetové adrese <https://www.financnisprava.cz/cs/financni-sprava/organy-financni-spravy>.

**16) Kdo musí podat daňové přiznání v případě, že se jedná o nabytí nemovité věci do vlastnictví společného jmění manželů?**

Podle ustanovení § 13 odst. 1 zákona o dani z nemovitých věcí poplatníci, kteří jsou spoluvlastníky nemovité věci, nebo u nichž nelze určit podíl na nemovité věci, jsou povinni plnit daňovou povinnost společně a nerozdílně. Podle ustanovení § 13a odst. 4 zákona o dani z nemovitých věcí, podá-li daňové přiznání jeden z poplatníků majících vlastnická nebo jiná práva k téže nemovité věci, považuje se tento poplatník za jejich společného zástupce, pokud si poplatníci nezvolí společného zmocněnce. V případě podílového spoluvlastnictví mohou spoluvlastníci také zvolit možnost podat samostatně daňová přiznání za své spoluvlastnické podíly, **to se však netýká nemovitých věcí ve společném jmění manželů** (dále jen „SJM“), u nichž nejde o podílové spoluvlastnictví. Jak vyplývá z výše uvedeného, **podává daňové přiznání k dani z nemovitých věcí za nemovitou věc ve SJM vždy jeden z manželů jako společný zástupce.**

**17) Jak zjistím, kdo je můj správce daně z nemovitých věcí, tj. jaký finanční úřad spravuje moji daň?**

Podle § 13 odst. 2 zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „daňový řád“), je-li předmětem daně nemovitá věc, je ke správě daní místně příslušný správce daně, v jehož obvodu územní působnosti se nemovitá věc nachází. Informace, na kterých územních pracovištích finančních úřadů je umístěn spis daňových subjektů a účastníků řízení, resp. zda je umístěn v sídle finančních úřadů, můžete nalézt v Pokynu GFR-D-41 včetně jeho příloh na tomto odkazu:

<https://www.financnisprava.cz/cs/dane/danovy-proces/pokyny-d/danovy-proces/2019>.