

5. DAŇ Z NEMOVITOSTÍ

OD ROKU 2006

podle zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“)

JAKÉ POZEMKY A STAVBY PODLÉHAJÍ DANI

Dani z pozemků podléhají pozemky tak, jak jsou k 1. lednu zdaňovacího období evidovány v katastru nemovitostí v členění podle druhů (viz výpis z katastru nemovitostí) bez ohledu na jejich skutečné využívání, a to **orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad, trvalé travní porosty**, z lesních pozemků pouze kategorie **hospodářský les**, z vodních ploch pouze **rybník s intenzivním a průmyslovým chovem ryb, zastavěná plocha a nádvoří, ostatní plocha**. Výjimkou je pouze **stavební pozemek**, který se vymezuje odlišně od druhu pozemku evidovaného v katastru nemovitostí jako nezastavěný pozemek určený k zastavění stavbou, na kterou bylo vydáno stavební povolení a která se po dokončení stane předmětem daně ze staveb. Rozhodná je přitom výměra pozemku v m² odpovídající půdorysu nadzemní části stavby, na níž bylo vydáno stavební povolení.

Dani ze staveb se zdaňují podle stavu k 1. lednu zdaňovacího období **stavby spojené se zemí pevným základem**, na které bylo vydáno **kolaudační rozhodnutí**, nebo které kolaudačnímu rozhodnutí sice podléhají, ale jsou **užívány** bez jeho vydání nebo jsou **dokončeny** podle dřívějších platných právních úprav. Předmětem daně ze staveb jsou rovněž **byty včetně podílu na společných částech stavby, které jsou evidovány v katastru nemovitostí** (dále jen „byty“) a **nebytové prostory včetně podílu na společných částech stavby, které jsou evidovány v katastru nemovitostí** (dále jen „samostatné nebytové prostory“), přičemž stavby, v nichž se tyto byty nebo samostatné nebytové prostory nacházejí, nejsou předmětem daně.

KDO JE POPLATNÍKEM DANĚ

Poplatníkem daně je fyzická nebo právnická osoba, která je **vlastníkem** nemovitosti (pozemku, stavby, bytu nebo samostatného nebytového prostoru) nacházející se na území České republiky, bez ohledu na její bydliště nebo sídlo.

Poplatníkem daně z nemovitostí ve vlastnictví České republiky je organizační složka státu nebo státní organizace zřízená podle zvláštních právních předpisů, případně právnická osoba, která má právo trvalého užívání nebo které se právo trvalého užívání změnilo na výpůjčku podle zvláštního právního předpisu.

Nájemce je poplatníkem daně u pronajatých pozemků, které jsou v katastru nemovitostí evidovány zjednodušeným způsobem (na listu vlastnictví je takový pozemek veden bez označení druhu a způsobu využití pozemku).

Nájemce je též poplatníkem daně u pronajatých pozemků, evidovaných v parcelách katastru (tj. u pozemků, které nejsou evidovány zjednodušeným způsobem), dohodne-li se tak vlastník pozemku s nájemcem. **Nájemce** pozemku je v takovém případě povinen ve zdaňovacích obdobích 2005 až 2007 včetně postupovat podle ustanovení § 3 odst. 2 ve znění účinném do 31. 12. 2004; v takovém případě se nájemce pozemku považuje za poplatníka daně z pozemku se všemi právy a povinnostmi s tím souvisejícími. Tuto dohodu je nájemce povinen správci daně doložit ve lhůtě pro podání daňového přiznání.

Nájemce je poplatníkem daně rovněž u pozemků a staveb, s výjimkou obytných domů a bytů, spravovaných Pozemkovým fondem České republiky nebo Správou státních hmotných rezerv, a nebo převedených na základě rozhodnutí o privatizaci na Ministerstvo financí.

V případě, že vlastník pozemku není znám, je poplatníkem daně skutečný **uživatel**. Uživatel pozemku je též poplatníkem u pozemků, jejichž hranice v terénu reálně vznikly po předání pozemků jako náhradních za původní pozemky sloučené, tj. v případě, kdy nebyly vlastníkově vyčleněny v rámci pozemkových úprav konkrétní vlastnické pozemky k zajištění zemědělské výroby, ale jsou mu přiděleny náhradní pozemky do časově omezeného nájmu nebo zatímního bezplatného užívání. Jestliže jsou takto vydané pozemky pronajaty, je potom poplatníkem daně jako skutečný uživatel ten, komu byly pronajaty.

Pozemkový fond České republiky, nebo Správa státních hmotných rezerv jsou poplatníky daně ze staveb obytných domů a bytů, které spravují. U zbývajících druhů jímí spravovaných staveb a samostatných nebytových prostorů jsou tyto subjekty poplatníky daně pouze tehdy, nejsou-li pronajaty.

Má-li k nemovitosti více subjektů vlastnické právo, právo nájmu, právo trvalého užívání, nebo se právo trvalého užívání u těchto subjektů změnilo na výpůjčku podle zvláštního předpisu, nebo jim přísluší hospodaření s majetkem státu podle zvláštních právních předpisů, jsou tyto subjekty povinny platit daň společně a nerozdílně. Daňové přiznání podává v takovém případě jeden ze subjektů za celou nemovitost. Neučiní-li tak, ke splnění daňové povinnosti může být finančním úřadem vyzván kterýkoliv z nich. Podá-li daňové přiznání jeden z poplatníků majících vlastnická nebo jiná práva k této nemovitosti, považuje se tento poplatník za jejich společného zástupce, pokud si poplatníci nezvolí jiného společného zástupce. V případech, kdy spoluvlastnictví k pozemku je odvozeno od vlastnictví k bytu nebo samostatnému nebytovému prostoru, které jsou evidovány v katastru nemovitostí, jsou poplatníci daně povinni platit daň společně a nerozdílně ze spoluvlastnického podílu na pozemku, který odpovídá spoluvlastnickému podílu na společných částech stavby. To v praxi znamená, že **v případech, kdy je předmětem daně ze staveb byt nebo samostatný nebytový prostor, přiznává poplatník k dani z pozemků pouze takovou část pozemku, k němuž mu vzniklo spoluvlastnictví v souvislosti s vlastnictvím bytu nebo samostatného nebytového prostoru, která odpovídá výši jeho spoluvlastnického podílu na společných částech stavby**.

Daňová povinnost je nepřenosná, tzn., že jakékoliv smlouvy, které by určovaly poplatníka jinak než zákon, jsou v daňovém řízení právně neúčinné.

PODÁNÍ DAŇOVÉHO PŘIZNÁNÍ

Daňové přiznání je poplatník povinen podat příslušnému správci daně do 31. ledna zdaňovacího období, a to podle stavu k 1. lednu zdaňovacího období. Zdaňovacím obdobím je kalendářní rok.

V případě, že byl podán návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, a do 31. ledna zdaňovacího období o něm nebylo rozhodnuto, je poplatník povinen podat daňové přiznání nejpozději do konce třetího měsíce následujícího po měsíci, v němž byl zapsán vklad práva do katastru nemovitostí. Daňové přiznání poplatník podává za zdaňovací období následující po roce, v němž vznikly právní účinky vkladu.

Daňové přiznání se nepodává, pokud je poplatník podal v některém z předchozích zdaňovacích období.

Dojde-li však ve srovnání s předchozím zdaňovacím obdobím ke změně okolností rozhodných pro vyměření daně včetně změny v osobě poplatníka (například změna výměry nebo ceny nemovitosti nebo uplynutí lhůty osvobození, změna druhu pozemku, změna v užívání stavby nebo nástavba dalších nadzemních podlaží), je poplatník povinen daň do 31. ledna zdaňovacího období přiznat buď podáním daňového přiznání nebo dílčího daňového přiznání.

Daňové přiznání se dále **nepodává**, došlo-li pouze ke změnám:

- sazeb daně
- průměrné ceny půdy přiřazené ke stávajícím jednotlivým katastrálním územím podle § 5 odst. 1 zákona
- koeficientu podle § 6 odst. 4 nebo podle § 11 odst. 3 a 4 zákona

Poplatník **není povinen** podat daňové přiznání také v případě, že dojde pouze k zániku osvobození od daně uplynutím zákonem stanovené lhůty a předmět daně není ani částečně osvobozen od daně z jiného důvodu. Daň v těchto případech vyměří správce daně ve výši poslední známé daňové povinnosti a upraví ji o uvedené změny. Výsledek vyměření pak poplatníkovi sdělí platebním výměrem nebo hromadným předpisným seznamem.

Bylo-li daňové přiznání podáno v předchozích zdaňovacích obdobích a do 31. ledna běžného zdaňovacího období nebylo podáno daňové přiznání nebo dílčí daňové přiznání, vyměří se daň k 31. lednu běžného zdaňovacího období ve výši poslední známé daňové povinnosti případně upravené správcem daně změnou průměrné ceny nebo sazby daně koeficientu. Ke změnám skutečností rozhodných pro daňovou povinnost, které nastanou v průběhu zdaňovacího období, se nepřihlíží.

Daň z nemovitostí je poplatník povinen v daňovém přiznání si sám vypočítat, uplatnit případné osvobození a vyčíslit jeho výši a daň v částce vypočtené v daňovém přiznání zaplatit. Nebude k tomu vyzván finančním úřadem. Při vyplňování údajů v daňovém přiznání je třeba postupovat podle tiskopisu „Pokyny k vyplnění přiznání k dani z nemovitostí“ a doporučuje se používat všech dostupných dokumentů, které obsahují údaje o jeho nemovitostech podléhajících dani (např. výpis z katastru nemovitostí, stavební povolení, doklady o dědictví a darování, kupní smlouvy, údaje z účetní evidence).

Jsou-li předmětem daně ze staveb byty nebo samostatné nebytové prostory, doplní se daňové přiznání „**Vložkou do přiznání k dani z nemovitostí**“, při jejímž vyplnění se postupuje podle tiskopisu „Pokyny k vyplnění vločky do přiznání k dani z nemovitostí“.

Nacházejí-li se dani podléhající nemovitosti poplatníka v územních obvodech několika finančních úřadů, podá takový počet daňových přiznání, který odpovídá počtu příslušných finančních úřadů, a to u každého z těchto finančních úřadů jedno daňové přiznání za všechny nemovitosti ležící v obvodu územní působnosti finančního úřadu.

OPRAVNÉ A DODATEČNÉ DAŇOVÉ PŘIZNÁNÍ

Zjistí-li poplatník chybu v již podaném daňovém přiznání ještě před uplynutím lhůty pro jeho podání, může poplatník podat **opravné daňové přiznání**, které se použije pro vyměřovací řízení a k přiznání předchozímu se nebude přihlížet.

Zjistí-li poplatník po uplynutí lhůty pro podání přiznání, že jeho daňová povinnost má být podle stavu k 1. lednu zdaňovacího období vyšší než jak uvedl v daňovém přiznání na toto zdaňovací období nebo vyšší než jeho poslední známá daňová povinnost (tj. vyšší, než byla poslední pravomocně vyměřená daň), je povinen předložit do konce měsíce následujícího po tomto zjištění **dodatečné daňové přiznání**. Dodatečné daňové přiznání může poplatník podat také v případě, kdy zjistí, že daňová povinnost má být nižší než jak uvedl v daňovém přiznání na příslušné zdaňovací období nebo nižší než poslední známá daňová povinnost.

Dodatečná a opravná daňová přiznání se podávají na tiskopisech, které musejí být v záhlaví označeny jako dodatečné nebo opravné. Jsou-li předmětem daně ze staveb byty nebo samostatné nebytové prostory, použije se i v těchto případech „Vložka do přiznání k dani z nemovitostí“.

Všechny tiskopisy daňových přiznání v tištěné podobě lze obdržet u kteréhokoli finančního úřadu.

V elektronické podobě jsou tiskopisy daňových přiznání k dispozici ke stažení na webových stránkách české daňové správy (<http://cds.mfcr.cz>) v nabídce Daňové tiskopisy a na stránkách Ministerstva financí (<http://www.mfcr.cz>) v sekci Daně a Cla (nabídka Daně).

Podání přiznání k dani z nemovitostí, včetně vybraných příloh, lze učinit též elektronicky, formou datové zprávy opatřené nebo neopatřené zaručeným elektronickým podpisem, a to ve tvaru a struktuře a za podmínek zveřejněných ministerstvem v aplikaci „Elektronické podání pro daňovou správu“, která je k dispozici na webových stránkách české daňové správy (<http://cds.mfcr.cz>), v nabídce Elektronické zpracování písemností a na stránkách Ministerstva financí (<http://www.mfcr.cz>), v sekci Daně a cla.

OZNAMOVACÍ POVINNOST

Přestane-li být fyzická nebo právnická osoba poplatníkem daně z nemovitostí proto, že v průběhu zdaňovacího období se změnila vlastnická nebo jiná práva ke všem nemovitostem v územním obvodu téhož správce daně, které u něho podléhaly dani z nemovitostí, nebo tyto nemovitosti zanikly, je povinen oznámit tuto skutečnost správci daně nejpozději do 31. ledna následujícího zdaňovacího období.

Změnu údajů uvedených v daňovém přiznání, které nejsou rozhodné pro vyměření daně, je poplatník povinen oznámit správci daně do 30 dnů ode dne, kdy nastaly (tj. především změnu jména nebo adresy, apod.).

PLACENÍ DANĚ

Daň z nemovitostí 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 běžného zdaňovacího období,
- b) u ostatních poplatníků daně ve čtyřech stejných splátkách, a to nejpozději do 31. května, do 30. června, do 30. září a do 30. listopadu běžného zdaňovacího období.

Nepřesáhne-li roční daň z nemovitostí částku 1 000 Kč, je pro všechny poplatníky splatná najednou, a to nejpozději do 31. května běžného zdaňovacího období. Ke stejnému datu lze daň z nemovitostí zaplatit najednou i při vyšší částce. Činí-li u jednoho poplatníka celková daňová povinnost z nemovitostí nacházejících se v územním obvodu jednoho správce méně než 30 Kč, daň se vyměří, ale nepředepíše se k platbě, tj. neplatí se. Povinnost podat přiznání k dani však trvá.

Daňový dlužník je v prodlení, nezaplatí-li splatnou částku daně nejpozději v den její splatnosti.

PLATEBNÍ VÝMĚR A HROMADNÝ PŘEDPISNÝ SEZNAM

Platebním výměrem nebo hromadným předpisným seznamem sděluje správce daně výši vyměřené daně na zdaňovací období. Takto vždy vyrozumívá poplatníky v případě, kdy se odchyluje vyměřená daň od daně uvedené v daňovém přiznání, nebo od poslední známé daňové povinnosti (v případě, kdy nebyla povinnost podat daňové přiznání). Jsou-li tato rozhodnutí doručena až v době, kdy daň již poplatník zaplatil, nelze je chápat jako výzvu k opětovnému placení daně, ale doplátí se pouze jako daňový nedoplatek případný rozdíl mezi částkou daně již zaplacenou a daně vyměřené v platebním výměru nebo hromadném předpisném seznamu. Hromadný předpisný seznam je vyložen v obci pro poplatníky daně, kteří mají v obci bydliště nebo sídlo anebo jejichž nemovitosti se na území obce nacházejí. O vyložení hromadného předpisného seznamu k veřejnému nahlédnutí (čímž se rozumí sdělení výše vyměřené daně pouze poplatníkovi po jeho identifikaci) o místě a době vyložení informují vyhlášky umístěné na úřední desce obce.

OSVOBOZENÍ OD DANĚ

Možnosti osvobození nemovitostí od daně z nemovitostí jsou uvedeny v ustanoveních **§ 4 a § 9 zákona**, kde jsou uvedeny také podmínky, při jejichž splnění jsou jednotlivé právní důvody osvobození uznány. Většinu druhů osvobození od daně ze staveb lze rovněž uplatnit u bytů a samostatných nebytových prostorů, evidovaných v katastru nemovitostí.

Obec při řešení důsledků živelních pohrom na svém území může obecně závaznou vyhláškou **podle ustanovení § 17a zákona** zcela nebo částečně osvobodit od daně z nemovitostí nemovitosti dotčené živelní pohromou, a to nejdéle na dobu 5 let. Toto osvobození lze též stanovit za již uplynulé zdaňovací období. V tom případě poplatník uplatní nárok na osvobození v dodatečném daňovém přiznání.