

5. DAŇ Z NEMOVITOSTÍ

OD ROKU 2009

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**, a dále **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, která byla ohlášena nebo na kterou bylo vydáno stavební povolení, nebo která bude prováděna na základě certifikátu autorizovaného inspektora nebo na základě veřejnoprávní smlouvy, a která se po dokončení stane předmětem daně ze staveb. Rozhodná je přitom výměra pozemku v m² odpovídající půdorysu nadzemní části stavby.

Dani ze staveb se zdaňují podle stavu k 1. lednu zdaňovacího období **nemovité stavby** (tj. stavby spojené se zemí pevným základem), pro které byl vydán kolaudační souhlas nebo užívané před vydáním kolaudačního souhlasu nebo způsobilé k užívání na základě oznámení stavebnímu úřadu nebo podléhající oznámení stavebnímu úřadu a užívané nebo nemovité stavby, pro které bylo vydáno kolaudační rozhodnutí nebo stavby kolaudačnímu rozhodnutí podléhající a užívané anebo nemovité stavby podle dříve vydaných obecně závazných právních předpisů dokončené.

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 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.

Uživatel pozemku je poplatníkem daně v případě, že vlastník pozemku není znám, a také u pozemků, jejichž hranice v terénu reálně vznikly po předání pozemku 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 jimi spravovaných staveb a samostatných nebytových prostorů jsou tyto subjekty poplatníky daně pouze tehdy, nejsou-li pronajaty.

Je-li poplatníků daně z téhož předmětu daně více, podává daňové přiznání pouze jeden z nich jako **společný zástupce**.

Podá-li ve lhůtě pro podání daňového přiznání alespoň jeden ze spoluvlastníků daňové přiznání pouze za svůj spoluvlastnický podíl na pozemku, který není evidován v katastru nemovitostí zjednodušeným způsobem a na kterém není umístěna stavba splňující podmínky podle § 7 zákona, podává daňové přiznání každý poplatník daně z tohoto pozemku samostatně a platí daň ve výši svého podílu na celkové dani z pozemku.

V případech, kdy spoluvlastnictví k pozemku je odvozeno od vlastnictví k bytu nebo samostatnému nebytovému prostoru, které jsou evidovány v katastru nemovitostí, je poplatníkem daně z pozemku vlastník bytu nebo samostatného nebytového prostoru ve výši svého podílu na celkové dani z předmětného pozemku, který odpovídá spoluvlastnickému podílu na pozemku, evidovanému v katastru nemovitostí. Spoluvlastníci bytu nebo samostatného nebytového prostoru jsou povinni platit daň ze svého podílu na pozemku společně a nerozdílně.

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 nebo dílčí 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.

Jestliže nebylo do 31. prosince roku, ve kterém byl podán návrh na vklad práva vlastnického do katastru nemovitostí, rozhodnuto o jeho povolení, je poplatník povinen za nemovitost, která byla předmětem vkladu práva vlastnického, podat daňové přiznání nejpozději **do konce třetího měsíce následujícího po měsíci, v němž byl zapsán vklad práva vlastnického do katastru nemovitostí.** Daňové přiznání podává poplatník na zdaňovací období následující po roce, v němž vznikly právní účinky vkladu. Povinnost podat daňové přiznání nevízná, pokud daňové přiznání za nemovitost podal současný společný zástupce (§ 13a odst. 9 zákona).

Pokud nebylo dědické řízení do 31. prosince roku, v němž poplatník zemřel, pravomocně ukončeno, je dědic povinen za nemovitost, která byla předmětem dědického řízení, podat daňové přiznání nejpozději **do konce třetího měsíce následujícího po měsíci, v němž nabylo právní moci rozhodnutí příslušného orgánu, kterým bylo skončeno dědické řízení.** Daňové přiznání podává dědic na zdaňovací období následující po roce, v němž poplatník zemřel. Povinnost podat daňové přiznání nevzniká, pokud daňové přiznání za nemovitost, která byla předmětem dědického řízení, bylo podáno současným společným zástupcem (§ 13a odst. 10 zákona).

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 (například změna výměry nebo druhu pozemku, změna v užívání stavby nebo nástavba dalších nadzemních podlaží) nebo ke změně v osobě poplatníka, 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 odst. 4 zákona, nebo podle § 12 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 o uvedené změny. 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 v zákonem stanovených termínech 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).

Nacházejí-li se dani podléhající nemovitosti poplatníka v územních obvodech několika finančních úřadů, podá 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 nebo dílčím 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.

Tiskopis daňového přiznání včetně příloh a pokynů k vyplnění lze v tištěné podobě obdržet u kteréhokoli finančního úřadu.

V elektronické podobě je tiskopis daňového 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).

Přiznání k dani z nemovitostí lze podat též elektronicky formou datové zprávy opatřené nebo neopatřené zaručeným elektronickým podpisem, a to ve tvaru a struktuře a za podmínek zveřejněných Ministerstvem financí, v aplikaci Elektronické podání pro daňovou správu na webových stránkách české daňové správy (<http://cds.mfcr.cz>) v nabídce Daně elektronicky nebo Daňový portál, a na stránkách Ministerstva financí (<http://www.mfcr.cz>) v sekci Daně a cla/Daňový portál nebo Daně a cla/EPO – el. podání.

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

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 nemovitostí částku 5 000 Kč, je pro všechny poplatníky daně **splatná najednou**, a to nejpozději do 31. května 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 daně méně než 30 Kč a není-li dále stanoveno jinak, daň se neplatí, avšak povinnost podat daňové přiznání trvá.

Jsou-li důvody pro podání daňového přiznání podle ustanovení § 13a odst. 9 nebo § 13a odst. 10 zákona, je u předmětné nemovitosti daň za již uplynulé termíny splatnosti splatná ve lhůtě pro podání daňového přiznání.

Činí-li celková daň z pozemků u poplatníka, který podává daňové přiznání za spoluvlastnický podíl na dani z pozemku nebo mu je vyměřena daň ve výši spoluvlastnického podílu na dani z pozemku z moci úřední, v obvodu územní působnosti jednoho správce daně méně než 50 Kč, je jeho daňová povinnost u daně z pozemků (tj. celková daň z pozemků) 50 Kč.

Není-li splatná částka daně uhrazena nejpozději v den její splatnosti, počítá se za každý den prodlení počínaje dnem následujícím po dni splatnosti až do dne platby včetně úrok z prodlení.

PLATEBNÍ VÝMĚR A HROMADNÝ PŘEDPISNÝ SEZNAM

Platebním výměrem nebo hromadným předpisným seznamem sděluje správce daně výši vyměřené daně na zdaňovací období. Takto vždy vyzumívá poplatníky v případě, že se odchyluje vyměřená daň od daně uvedené v daňovém přiznání, nebo od poslední známé daňové povinnosti (nebyla-li povinnost podat daňové přiznání). Jsou-li tato rozhodnutí doručena až v době, kdy daň již poplatník zaplatil, doplatí se pouze jako daňový nedoplatek případný rozdíl mezi částkou daně již zaplacené 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 od daně z nemovitostí jsou uvedeny v ustanoveních **§ 4 a § 9 zákona**, kde jsou zároveň stanoveny podmínky, při jejichž splnění jsou jednotlivé nemovitosti osvobozeny. 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 pěti let. Toto osvobození lze též stanovit za již uplynulé zdaňovací období. V tom případě poplatník uplatní nárok na osvobození v dodatečném daňovém přiznání.