

Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí

ve znění zákona č. 315/1993 Sb., zákona č. 242/1994 Sb., zákona č. 248/1995 Sb., zákona č. 65/2000 Sb., zákona č. 492/2000 Sb., zákona č. 239/2001 Sb., zákona č. 483/2001 Sb., zákona č. 576/2002 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 669/2004 Sb., zákona č. 179/2005 Sb., zákona č. 217/2005 Sb., zákona č. 342/2005 Sb., zákona č. 545/2005 Sb., zákona č. 112/2006 Sb., zákona č. 186/2006 Sb., zákona č. 261/2007 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 1/2009 Sb., zákona č. 281/2009 Sb., zákona č. 362/2009 Sb., zákona č. 199/2010 Sb., zákona č. 30/2011 Sb., zákona č. 212/2011 Sb., zákona č. 375/2011 Sb., zákona č. 457/2011 Sb., zákona č. 350/2012 Sb., zákona č. 503/2012 Sb. a zákona č. 344/2013 Sb.

Přehled zákona o dani z nemovitých věcí

Úvodní ustanovení	§ 1	Zaokrouhlování	§ 12a
ČÁST PRVNÍ		Jednotky	§ 12b
DAŇ Z POZEMKŮ		Zdaňovací období	§ 12c
Předmět daně	§ 2	ČÁST ČTVRTÁ	
Poplatníci daně	§ 3	SPRÁVA DANĚ Z NEMOVITÝCH VĚCÍ	
Osvobození od daně	§ 4	Solidární daňová povinnost	§ 13
Základ daně	§ 5	Daňové příznání	§ 13a
Sazba daně	§ 6	Stanovení daně	§ 13b
ČÁST DRUHÁ		Placení daně	§ 15
DAŇ ZE STAVEB A JEDNOTEK		Zvláštní ustanovení o splatnosti daně	§ 16
Předmět daně	§ 7	ČÁST PÁTÁ	
Poplatníci daně	§ 8	ZMOCŇOVACÍ USTANOVENÍ	
Osvobození od daně	§ 9	§ 17, § 17a	
Základ daně	§ 10	ČÁST ŠESTÁ	
Sazba daně	§ 11	PŘECHODNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ	
Zvýšení daně	§ 11a	§ 18–20	
ČÁST TŘETÍ		Zrušovací ustanovení	§ 21
SPOLEČNÁ USTANOVENÍ		Účinnost	§ 22
Místní koeficient	§ 12		

Česká národní rada se usnesla na tomto zákoně:

§ 1

Úvodní ustanovení

Tento zákon upravuje daň z **nemovitých věcí**, kterou tvoří

- a) daň z pozemků,
- b) daň ze staveb a jednotek.

ČÁST PRVNÍ DAŇ Z POZEMKŮ

§ 2

Předmět daně

- (1) Předmětem daně z pozemků jsou pozemky na území České republiky evidované v katastru nemovitostí.
- (2) 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 určení²⁾,
 - 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, které jsou součástí jednotky, a pozemky ve spolevnostnictví všech vlastníků jednotek v domě užívané společně s těmito jednotkami.**

§ 3

Poplatníci daně

- (1) **Poplatníkem daně z pozemků je vlastník pozemku.**
- (2) **Poplatníkem daně z pozemků je, jde-li o pozemek**
 - a) **ve vlastnictví České republiky,**
 1. **organizační složka státu, státní příspěvková organizace, státní fond, státní podnik nebo jiná státní organizace, které jsou příslušné hospodařit nebo mají právo hospodařit s majetkem státu,**

2. **právnícká osoba, která má právo užívat tento pozemek na základě výpůjčky vzniklé podle zákona upravujícího některé užívací vztahy k majetku České republiky,**
- b) **ve svěřenském fondu, tento fond,**
- c) **v podílovém fondu, tento fond,**
- d) **ve fondu obhospodařovaném penzijní společností, tento fond,**
- e) **zatížený právem stavby, stavebník.**
- (3) **Poplatníkem daně z pozemků je vždy nájemce nebo pachtýř u pronajatého nebo propachtovaného pozemku, je-li**
 - a) **evidovaný v katastru nemovitostí zjednodušeným způsobem,**
 - b) **s ním příslušný hospodařit Státní pozemkový úřad nebo Správa státních hmotných rezerv, nebo**
 - c) **převezený na základě rozhodnutí o privatizaci na Ministerstvo financí.**

(4) Uživatel je poplatníkem daně z **pozemků** v případě, že vlastník pozemku není znám nebo u pozemků, jejichž hranice v terénu reálně vznikly po předání pozemků jako náhradních za původní pozemky sloučené.

§ 4

Osvobození od daně

- (1) Od daně z pozemků jsou osvobozeny
 - a) pozemky ve vlastnictví **České republiky**,
 - b) pozemky ve vlastnictví té obce, na jejímž katastrálním území se nacházejí,
 - c) pozemky užívané diplomatickými zástupci pověřenými v České republice, konzuly z povolání a jinými osobami, které podle mezinárodního práva požívají diplomatických a konzulárních výsad a imunity, a to za předpokladu, že nejsou občany České republiky, a že je zaručena vzájemnost,
 - d) **pozemky tvořící jeden funkční celek se zdanitelnou stavbou veřejně přístupného památkového objektu prohlášeného za kulturní památku, který je**
 1. **ve vlastnictví České republiky, nebo**

2. **přístupný z důvodů výchovně vzdělávacích na základě písemné smlouvy uzavřené mezi Ministerstvem kultury a vlastníkem,**
- e) pozemky tvořící jeden funkční celek **s budovou nebo jednotkou** sloužící k vykonávání náboženských obřadů **registrovaných** církví a náboženských společností **podle zákona upravujícího církev a náboženské společnosti**, dále se stavbou nebo její částí sloužící k výkonu duchovní správy těchto církví a náboženských společností,
- f) pozemky tvořící jeden funkční celek **s budovou nebo jednotkou** ve vlastnictví obecně prospěšných společností, **spolků, odborových organizací, organizací zaměstnavatelů, mezinárodních odborových organizací a jejich pobočných organizací,**
- g) pozemky tvořící jeden funkční celek se zdanitelnou stavbou nebo jednotkou sloužící
1. **škole nebo školskému zařízení zapsanému ve školském rejstříku,**
 2. **poskytování péče o děti do 3 let věku na základě oprávnění provozovat živnostenské podnikání,**
 3. **muzeu nebo galerii, které spravují sbírky zapsané do centrální evidence sbírek muzejní povahy vedené Ministerstvem kultury,**
 4. **knihovně vedené v evidenci knihoven,**
 5. **veřejnému archivu podle zákona upravujícího archivnictví a spisovou službu,**
 6. **zdravotnickému zařízení uvedenému v rozhodnutí o udělení oprávnění k poskytování zdravotních služeb,**
 7. **zařízení sociálních služeb,**
 8. **fundaci nebo ústavu k jimi vykonávané veřejně prospěšné činnosti,**
- h) pozemky tvořící jeden funkční celek se zdanitelnou stavbou nebo jednotkou sloužící výlučně
1. **k úpravě odpadů pro jejich další využití podle právních předpisů upravujících odpady,**
 2. **k asanaci a rekultivaci skládek odpadů podle právních předpisů upravujících odpady,**
 3. **k asanaci kontaminovaných pozemků, podzemních vod a objektů,**
 4. **pro třídění a sběr odpadů,**
 5. **pro tepelné, biologické, chemické nebo fyzikální zneškodňování odpadů,**
 6. **pro skládky odpadů splňující podmínky stanovené pro provoz skládky podle právních předpisů upravujících odpady,**
 7. **provozu malých vodních elektráren do výkonu 1 MW,**
 8. **provozu výroby elektřiny využívající energii větru,**
 9. **provozu výroby elektřiny nebo tepla využívajících energie bioplynu, pokud je získána energie dodávána do sítě nebo dalším spotřebitelům,**
 10. **pro zdroje využívající geotermální energie včetně tepelných čerpadel, které dodávají teplo spotřebitelům,**
 11. **pro čistírny odpadních vod,**
 12. **rozvodnému tepelnému zařízení podle energetického zákona,**
- i) pozemky, na nichž jsou **zřízena veřejná a neveřejná pohřebiště podle zákona upravujícího pohřebnictví,**
- j) pozemky území zvláště chráněných podle předpisů o ochraně přírody a krajiny¹¹⁾ s výjimkou národních parků a chráněných krajinných oblastí; v národních parcích a chráněných oblastech pozemky zařazené do jejich I. zóny,
- k) pozemky remízků, hájů a větrolamů a mezí na orné půdě, trvalých travních porostech, pozemky **ochranného pásma vodního zdroje I. stupně** a pozemky ostatních ploch, které nelze žádným způsobem využívat,
- l) pozemky veřejně přístupných parků, prostor a sportovišť,
- m) zemědělské pozemky na dobu pěti let a lesní pozemky na dobu 25 let, počínaje rokem následujícím po roce, kdy byly po rekultivaci technickým opatřením nebo biologickým zúrodněním vráceny zemědělské nebo lesní výrobě,
- n) **v rozsahu zastavěné plochy uvedených staveb pozemky zastavěné stavbou podle stavebního zákona**
1. **upravující vodní tok,**
 2. **přehradu,**
 3. **sloužící ochraně před povodněmi,**
 4. **sloužící k závlaze a odvodňování pozemků,**
 5. **vodovodních řadů a vodárenských objektů včetně úprav vody,**
6. **kanalizačních stok, kanalizačních objektů nebo čistíren odpadních vod, jakož i určenou k čištění odpadních vod před jejich vypouštěním do kanalizací, nebo**
7. **přenosové, přepravní nebo distribuční soustavy nebo rozvodného tepelného zařízení podle energetického zákona,**
- o) pozemky **zastavěné stavbou podle stavebního zákona, která je dálnicí, silnicí, místní komunikací, veřejnou účelovou komunikací, stavbou drah a na dráze, leteckou, vodních cest a přístavů, pokud jsou v souladu s rozhodnutím speciálního stavebního úřadu užívány k veřejné dopravě, a to v rozsahu zastavěné plochy těchto staveb, a jiné pozemky určené pro veřejnou dopravu,**
- p) části pozemků, na kterých je **zřízena měřická značka bodu bodového pole včetně signalizačního a ochranného zařízení bodu bodového pole,** a pásy pozemků v lesích vyčleněné pro rozvod elektrické energie a plynů,
- r) pozemky ve vlastnictví veřejných vysokých škol,^{16c)} které slouží k uskutečňování akreditovaných studijních programů,
- s) **pozemky určené k plnění funkcí lesa, na nichž se nacházejí lesy hospodářské pod vlivem imisí, zařazené do dvou nejvyšších pásem ohrožení,**
- t) pozemky ve vlastnictví kraje, které se nacházejí v jeho územním obvodu,
- u) pozemky ve vlastnictví veřejných výzkumných institucí,
- v) pozemky orné půdy, chmelnic, vinic, ovocných sadů a trvalých travních porostů, jestliže tak obec stanoví obecně závaznou vyhláškou; pokud obec uvedené pozemky od daně z pozemků takto osvobodí, toto osvobození se nevztahuje na pozemky v zastavěném území^{16d)} nebo v zastavitelné ploše^{16d)} obce, jestliže tak obec stanoví obecně závaznou vyhláškou, ve které současně vymezí tyto pozemky jejich parcelním číslem s uvedením názvu katastrálního území, ve kterém leží,
- w) **pozemky tvořící funkční celek s veřejnou monitorovací sítí zajišťující informace o stavu jednotlivých složek životního prostředí financované z veřejných rozpočtů.**
- (2) Pozemkem tvořícím jeden funkční celek se **zdanitelnou stavbou nebo jednotkou** se rozumí část pozemku nezbytně nutná k provozu a plnění funkce **této zdanitelné stavby nebo jednotky.**
- (3) Pozemky uvedené v odstavci 1 písm. a) jsou osvobozeny od daně z pozemků, nejsou-li využívány k **podnikání**, pronajímány **nebo propachtovány**; jsou-li tyto pozemky pronajaty nebo propachtovány obcí, krajem nebo organizační složkou státu anebo příspěvkové organizací, jsou osvobozeny za předpokladu, že nejsou využívány k **podnikání**. Pozemky uvedené v odstavci 1 písm. **d)** až g), l), r), t) a u) jsou osvobozeny od daně z pozemků, nejsou-li využívány k **podnikání** nebo pronajímány.
- (4) Poplatník daně uplatní nárok na osvobození od daně z pozemků podle odstavce 1 písm. **d)** až h), j), k), m), p), r), u) a **w)** v daňovém přiznání.
- (5) Osvobození podle odstavce 1 se vztahuje i na část pozemku.

§ 5

Základ daně

- (1) Základem daně u pozemků orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad, ovocných sadů a trvalých travních porostů je cena půdy zjištěná násobením skutečné výměry pozemku v m² průměrnou cenou půdy stanovenou na 1 m² ve vyhlášce vydané na základě zmocnění v § 17 tohoto zákona.
- (2) Základem daně u pozemků hospodářských lesů²⁾ a rybníků s intenzivním a průmyslovým chovem ryb je cena pozemku zjištěná podle platných cenových předpisů k 1. lednu zdaňovacího období nebo součin skutečné výměry pozemku v m² a částky 3,80 Kč.
- (3) Základem daně u ostatních pozemků je skutečná výměra pozemku v m² zjištěná k 1. lednu zdaňovacího období.

§ 6

Sazba daně

- (1) Sazba daně činí u pozemků
- a) orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad, ovocných sadů 0,75%,
 - b) trvalých travních porostů, hospodářských lesů a rybníků s intenzivním a průmyslovým chovem ryb 0,25%.
- (2) Sazba daně u ostatních pozemků činí za každý 1 m² u
- a) zpevněných ploch pozemků **užívaných k podnikání** nebo v souvislosti s **ním** sloužících pro
 1. zemědělskou prvovýrobu, lesní a vodní hospodářství 1,00 Kč,
 2. průmysl, stavebnictví, dopravu, energetiku, ostatní zemědělskou výrobu a ostatní **druhy podnikání** 5,00 Kč,

- b) stavebních pozemků 2,00 Kč,
- c) ostatních ploch 0,20 Kč,
- d) zastavěných ploch a nádvoří 0,20 Kč.

(3) Stavebním pozemkem se pro účely tohoto zákona rozumí nezastavěný pozemek určený k zastavění **zdanitelnou** stavbou, která byla ohlášena nebo na kterou bylo vydáno stavební povolení nebo bude prováděna na základě certifikátu autorizovaného inspektora^{16d)} anebo na základě veřejnoprávní smlouvy; rozhodná je výměra pozemku v m² odpovídající **zastavěné ploše** nadzemní části **zdanitelné** stavby. Pozemek přestane být stavebním pozemkem, pokud se **zdanitelná stavba nebo jednotka stane předmětem daně ze staveb a jednotek**, nebo pokud ohlášení nebo stavební povolení pozbude platnosti nebo posouzení autorizovaným inspektorem pozbude účinků anebo zaniknou účinky veřejnoprávní smlouvy.

(4) Základní sazba daně podle odstavce 2 písm. b) se násobí koeficientem

- a) 1,0 v obcích do 1 000 obyvatel
1,4 v obcích nad 1 000 obyvatel do 6 000 obyvatel
1,6 v obcích nad 6 000 obyvatel do 10 000 obyvatel
2,0 v obcích nad 10 000 obyvatel do 25 000 obyvatel
2,5 v obcích nad 25 000 obyvatel do 50 000 obyvatel
3,5 v obcích nad 50 000 obyvatel, ve statutárních městech^{16e)} a ve Františkových Lázních, Luhačovicích, Mariánských Lázních a Poděbradech
4,5 v Praze;
pro přiřazení koeficientu k jednotlivým obcím je rozhodný počet obyvatel obce podle posledního sčítání lidu;
- b) pro jednotlivé části obce může obec obecně závaznou vyhláškou koeficient, který je pro ni stanoven v ustanovení písmene a), zvýšit o jednu kategorii nebo snížit o jednu až tři kategorie podle členění koeficientů v ustanovení písmene a); koeficient 4,5 lze zvýšit na koeficient 5,0.

(5) Zpevněnou plochou pozemku se v tomto zákoně rozumí pozemek nebo jeho část v m² evidovaný v katastru nemovitostí s druhem pozemku ostatní plocha nebo zastavěná plocha a nádvoří, jehož povrch je zpevněn stavbou podle stavebního zákona bez svíslé nosné konstrukce **nebo vlečkou**.

(6) Slouží-li zpevněná plocha pozemku různým **druhům podnikání** a nelze-li vymezit rozsahy výměry zpevněné plochy pozemku sloužící jednotlivým **druhům podnikání**, použije se sazba daně uvedená v odstavci 2 písm. a) bodě 2.

ČÁST DRUHÁ DAŇ ZE STAVEB A JEDNOTEK

§ 7 Předmět daně

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

- a) **zdanitelná stavba, a to**
 1. budova, kterou se pro účely daně z nemovitých věcí rozumí budova podle katastrálního zákona,
 2. inženýrská stavba uvedená v příloze k tomuto zákonu,
- b) jednotka.

(2) Předmětem daně ze staveb a jednotek není budova, v níž jsou jednotky.

(3) Na zdanitelnou stavbu, která není samostatnou nemovitou věcí, se pro účely daně z nemovitých věcí hledí jako na nemovitou věc, jejímž vlastníkem je ten, kdo vlastní věc, jejíž je tato stavba součástí.

§ 8 Poplatníci daně

(1) Poplatníkem daně ze staveb a jednotek je vlastník zdanitelné stavby nebo jednotky.

(2) Poplatníkem daně ze staveb a jednotek je, jde-li o zdanitelnou stavbu nebo jednotku, která je

- a) ve vlastnictví České republiky,
 1. organizační složka státu, státní příspěvková organizace, státní fond, státní podnik nebo jiná státní organizace, které jsou příslušně hospodařit nebo mají právo hospodařit s majetkem státu,
 2. právnická osoba, která má právo užívat tuto zdanitelnou stavbu nebo jednotku na základě výpůjčky vzniklé podle zákona upravujícího některé užívací vztahy k majetku České republiky,
- b) ve svěřenském fondu, tento fond,
- c) v podílovém fondu, tento fond,

d) ve fondu obhospodařovaném penzijní společností, tento fond.

(3) Poplatníkem daně ze staveb a jednotek je vždy nájemce nebo pachtýř u pronajaté nebo propachtované jednotky, která zahrnuje nebytový prostor jiný než sklep nebo komoru, nebo zdanitelné stavby, s výjimkou budovy obytného domu, jsou-li

- a) s nimi příslušné hospodařit Státní pozemkový úřad nebo Správa státních hmotných rezerv, nebo
- b) převedené na základě rozhodnutí o privatizaci na Ministerstvo financí.

§ 9

Osvobození od daně

(1) Od daně ze staveb a jednotek jsou osvobozeni

- a) **zdanitelné stavby nebo jednotky** ve vlastnictví České republiky,
- b) **zdanitelné stavby nebo jednotky** ve vlastnictví té obce, na jejímž katastrálním území se nacházejí,
- c) **zdanitelné stavby nebo jednotky** ve vlastnictví jiného státu užívané diplomatickými zástupci pověřenými v České republice, konzuly z povolání a jinými osobami, které podle mezinárodního práva požívají diplomatických a konzulárních výsad a imunity, a to za předpokladu, že nejsou občany České republiky, a že je zaručena vzájemnost,
- d) **zdanitelné stavby veřejně přístupného památkového objektu prohlášeného za kulturní památku, který je**
 1. ve vlastnictví České republiky, nebo
 2. přístupný z důvodů výchovně vzdělávacích na základě písemné smlouvy uzavřené mezi Ministerstvem kultury a vlastníkem; ve smlouvě musí být uveden časový a prostorový rozsah zpřístupnění a stanoven jeho režim v souladu s památkovou hodnotou a dalšími způsoby využití objektu,
- e) **budovy nebo jednotky** ve vlastnictví registrovaných církví a registrovaných náboženských společností podle zákona upravujícího církev a náboženské společnosti, sloužící k vykonávání náboženských obřadů a k výkonu duchovní správy těchto církví a náboženských společností,
- f) **budovy nebo jednotky** ve vlastnictví obecně prospěšných společností, spolků, odborových organizací, organizací zaměstnavatelů, mezinárodních odborových organizací a jejich pobočných organizací,
- g) zrušeno zákonem č. 1/2009 Sb.
- h) zrušeno zákonem č. 344/2013 Sb.
- i) **zdanitelné stavby**
 1. vodárenských objektů včetně úpraven vody,
 2. kanalizačních objektů nebo čistíren odpadních vod, jakož i zdanitelné stavby určené k čištění odpadních vod před jejich vypouštěním do kanalizací,
 3. k závlaze a odvodňování pozemků,
 4. přenosové, přepravní nebo distribuční soustavy nebo rozvodného tepelného zařízení podle energetického zákona,
- j) **zdanitelné stavby na dráze, letecké, vodních cest a přístavů, pokud jsou v souladu s rozhodnutím speciálního stavebního úřadu užívány k veřejné dopravě,**
- k) **zdanitelné stavby nebo jednotky sloužící**
 1. školám a školským zařízením zapsaným ve školském rejstříku,
 2. poskytování péče o děti do 3 let věku na základě oprávnění provozovat živnostenské podnikání,
 3. muzeím a galeriím, které spravují sbírky zapsané do centrální evidence sbírek muzejní povahy vedené Ministerstvem kultury,
 4. knihovnám vedeným v evidenci knihoven,
 5. veřejným archivům podle zákona upravujícího archivnictví a spisovou službu,
 6. zdravotnickým zařízením uvedeným v rozhodnutí o udělení oprávnění k poskytování zdravotních služeb,
 7. zařízeními sociálních služeb,
 8. fundaci nebo ústavu k jimi vykonávané veřejně prospěšné činnosti,
 9. spolkům zdravotně postižených občanů.
- l) **zdanitelné stavby nebo jednotky** sloužící k zajištění hromadné osobní přepravy,
- m) **zdanitelné stavby nebo jednotky sloužící výlučně**
 1. k úpravě odpadů pro jejich další využití podle právních předpisů upravujících odpady,

2. k asanaci a rekultivaci skládek odpadů podle právních předpisů upravujících odpady,
 3. k asanaci kontaminovaných pozemků, podzemních vod a objektů,
 4. pro třídění a sběr odpadů,
 5. pro tepelné, biologické, chemické a fyzikální zneškodňování odpadů,
 6. pro skládky odpadů splňující podmínky stanovené pro provoz skládky podle právních předpisů upravujících odpady,
 7. provozu malých vodních elektráren do výkonu 1 MW,
 8. provozu výroben elektřiny využívajících energii větru,
 9. provozu výroben elektřiny nebo tepla využívajících energie bioplynu, pokud je získána energie dodávána do sítě nebo dalším spotřebitelům,
 10. pro zdroje využívající geotermální energie včetně tepelných čerpadel, které dodávají teplo spotřebitelům, nebo
 11. jako zdroje energie z biomasy,
- n) budovy obytných domů nebo jednotky ve vlastnictví držitele průkazu ZTP nebo ZTP/P, který je příjemcem příspěvku na živobytí nebo je osobou společně posuzovanou s příjemcem příspěvku na živobytí, a to v rozsahu, v jakém slouží k jejich trvalému bydlení,
- o) budovy pro rodinnou rekreaci ve vlastnictví
1. držitele průkazu ZTP, který je buď příjemcem příspěvku na živobytí nebo osobou společně posuzovanou s příjemcem příspěvku na živobytí, nebo
 2. držitele průkazu ZTP/P,
- p) zdanitelné stavby nebo jednotky kulturních památek^{18c)} po provedení stavební úpravy, počínaje rokem následujícím po vydání kolaudačního souhlasu, a to na dobu 8 let,
- r) zdanitelné stavby nebo jednotky na dobu pěti let od roku následujícího po provedení změny spočívající ve změně systému vytápění přechodem z pevných paliv na systém využívající obnovitelné energie solární, větrné, geotermální, biomasy,
- s) budovy, s nimiž je příslušná hospodařit Česká konsolidační agentura,
- t) zdanitelné stavby nebo jednotky ve vlastnictví kraje, které se nacházejí v jeho územním obvodu,
- u) zdanitelné stavby nebo jednotky ve vlastnictví veřejných výzkumných institucí,
- v) zdanitelné stavby nebo jednotky ve vlastnictví veřejných vysokých škol.

(2) Podléhá-li osvobození podle odstavce 1 pouze část zdanitelné stavby nebo jednotky, zjistí se nárok na osvobození z poměru, v jakém je podlahová plocha nadzemní části zdanitelné stavby nebo podlahová plocha jednotky podléhající osvobození k celkové podlahové ploše nadzemních částí zdanitelné stavby nebo podlahové ploše jednotky.

(3) V případě zdanitelných staveb podle odstavce 1 písm. i) a j) podléhá osvobození podle odstavce 1 vždy celá zdanitelná stavba.

(4) Zdanitelné stavby, s výjimkou budov obytných domů, a jednotky, které zahrnují nebytový prostor jiný než sklep nebo komoru, uvedené v odstavci 1 písm. a) jsou osvobozeny od daně ze staveb a jednotek, nejsou-li využívány k podnikání, pronajímány nebo propachtovány; jsou-li pronajaty nebo propachtovány obci, kraji nebo organizační složce státu anebo příspěvkové organizaci, jsou osvobozeny za předpokladu, že nejsou využívány k podnikání. Zdanitelné stavby nebo jednotky uvedené v ustanovení odstavce 1 písm. e), f), u) a v) jsou osvobozeny od daně ze staveb a jednotek, nejsou-li využívány k podnikání nebo pronajímány nebo propachtovány.

(5) Poplatník uplatní nárok na osvobození od daně ze staveb a jednotek podle odstavce 1 písm. d) až f), k), m) až r), u) a v) v daňovém přiznání.

§ 10

Základ daně

(1) Základem daně ze staveb a jednotek u zdanitelné stavby je výměra zastavěné plochy v m² podle stavu k 1. lednu zdaňovacího období.

(2) Zastavěnou plochou se pro účely daně z nemovitých věcí rozumí zastavěná plocha stavby podle stavebního zákona odpovídající nadzemní části zdanitelné stavby.

(3) Základem daně ze staveb a jednotek u jednotky je upravená podlahová plocha, kterou je výměra podlahové plochy jednotky v m² podle stavu k 1. lednu zdaňovacího období vynásobená

a) koeficientem 1,22, je-li součástí jednotky pozemek přesažující zastavěnou plochu nebo je-li s jednotkou užíván pozemek ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v domě,

b) koeficientem 1,20 v ostatních případech.

(4) Podlahová plocha jednotky pro účely daně z nemovitých věcí nezahrnuje podlahovou plochu společných částí domu v rozsahu podílu na nich, který je zahrnut v jednotce.

§ 11

Sazba daně

(1) Základní sazba daně činí

- a) u budovy obytného domu 2 Kč za 1 m² zastavěné plochy; u ostatní budovy tvořící příslušenství k budově obytného domu z výměry přesahující 16 m² zastavěné plochy 2 Kč za 1 m² zastavěné plochy
- b) u budovy pro rodinnou rekreaci a budovy rodinného domu využívané pro rodinnou rekreaci 6 Kč za 1 m² zastavěné plochy a u staveb, která plní doplňkovou funkci k těmto budovám, s výjimkou garáže, 2 Kč za 1 m² zastavěné plochy,
- c) u garáže vystavěné odděleně od budov obytných domů a u jednotky, jejíž převážující část podlahové plochy je užívána jako garáž, 8 Kč za 1 m² zastavěné plochy nebo upravené podlahové plochy,
- d) u zdanitelné stavby a u jednotky, jejichž převážující část zastavěné plochy zdanitelné stavby nebo podlahové plochy jednotky je užívána k
 1. podnikání v zemědělské prvovýrobě, lesním nebo vodním hospodářství 2 Kč za 1 m² zastavěné plochy nebo upravené podlahové plochy,
 2. podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice nebo ostatní zemědělské výrobě 10 Kč za 1 m² zastavěné plochy nebo upravené podlahové plochy,
 3. ostatním druhům podnikání 10 Kč za 1 m² zastavěné plochy nebo upravené podlahové plochy,
- e) u ostatní zdanitelné stavby 6 Kč za 1 m² zastavěné plochy,
- f) u ostatní jednotky 2 Kč za 1 m² upravené podlahové plochy.

(2) Základní sazby daně za 1 m² zastavěné plochy zdanitelné stavby zjištěné podle odstavce 1 písm. a) až c) a e) se zvyšují o 0,75 Kč za každé další nadzemní podlaží, jestliže zastavěná plocha nadzemního podlaží přesahuje dvě třetiny zastavěné plochy. U zdanitelné stavby k podnikání se základní sazba daně za 1 m² zastavěné plochy zjištěné podle odstavce 1 zvyšuje o 0,75 Kč za každé další nadzemní podlaží, jestliže zastavěná plocha nadzemního podlaží přesahuje jednu třetinu zastavěné plochy. Za první nadzemní podlaží se považuje každé konstrukční podlaží, které má úroveň podlahy nebo i její části do 0,80 m pod nejnižším bodem přilehlého terénu, není-li v projektové dokumentaci stanoveno jinak. Všechna podlaží umístěná nad tímto podlažím včetně účelově určeného podkrovní se považují za další nadzemní podlaží.

(3) Základní sazba daně

- a) podle odstavce 1 písm. a) a f), případně zvýšená u zdanitelné stavby podle odstavce 2, se násobí koeficientem přiřazeným k jednotlivým obcím podle počtu obyvatel z posledního sčítání lidu

1,0 v obcích do 1 000 obyvatel

1,4 v obcích nad 1 000 obyvatel do 6 000 obyvatel

1,6 v obcích nad 6 000 obyvatel do 10 000 obyvatel

2,0 v obcích nad 10 000 obyvatel do 25 000 obyvatel

2,5 v obcích nad 25 000 obyvatel do 50 000 obyvatel

3,5 v obcích nad 50 000 obyvatel, ve statutárních městech^{16e)} a ve Františkových Lázních, Luhačovicích, Mariánských Lázních a Poděbradech

4,5 v Praze;

pro jednotlivé části obce může obec obecně závaznou vyhláškou koeficient, který je pro ni stanoven, zvýšit o jednu kategorii nebo snížit o jednu až tři kategorie v členění koeficientů; koeficient 4,5 lze zvýšit na koeficient 5,0,

- b) u jednotlivých druhů zdanitelných staveb podle odstavce 1 písm. b) až d), případně zvýšená podle odstavce 2 a jednotek podle odstavce 1 písm. c) a d) se v celé obci násobí koeficientem 1,5, který může obec stanovit obecně závaznou vyhláškou.

(4) U budovy pro rodinnou rekreaci budovy rodinného domu užívané pro rodinnou rekreaci a u staveb, která plní doplňkovou funkci k těmto budovám, s výjimkou garáže, se základní sazba daně podle odstavce 1 písm. b), případně zvýšená podle odstavce 2 násobí koeficientem 2,0 nebo se koeficient, je-li stanoven podle odstavce 3 písm. b), násobí koeficientem 2,0, pokud jsou tyto budovy umístěny v národních parcích a v zónách I. chráněných krajinných oblastí

ČÁST ČTVRTÁ SPRÁVA DANĚ Z NEMOVITÝCH VĚCÍ

§ 13

Solidární daňová povinnost

(1) Poplatníci, kteří jsou spoluvlastníky nemovité věci, nebo u nichž nelze určit podíl na nemovité věci, jsou povinni plnit daňovou povinnost společně a nerozdílně.

(2) Na poplatníky, kteří jsou povinni plnit daňovou povinnost společně a nerozdílně, se hledí, jako by měli společnou daňovou povinnost.

§ 13a

Daňové přiznání

(1) Daňové přiznání je poplatník povinen podat příslušnému správci daně do 31. ledna zdaňovacího období. Daňové přiznání se nepodává, pokud je poplatník podal na některé z předchozích zdaňovacích období nebo daň byla vyměřena či doměřena některé z předchozích zdaňovacích období z moci úřední a ve srovnání s tímto předchozím zdaňovacím obdobím nedošlo ke změně okolností rozhodných pro vyměření daně. V tomto případě se daň vyměří ve výši poslední známé daně a za den vyměření daně a současně za den doručení tohoto rozhodnutí poplatníkovi se považuje 31. leden zdaňovacího období; správce daně nemusí daňovému subjektu výsledek vyměření oznamovat platebním výměrem, platební výměr nemusí obsahovat odůvodnění, založí se do spisu a nelze se proti němu odvolat. Na žádost daňového subjektu mu správce daně zašle stejnopis platebního výměru, a to do 30 dnů ode dne, kdy žádost obdržel. Dojde-li ve srovnání s předchozím zdaňovacím obdobím ke změně okolností rozhodných pro vyměření daně nebo ke změně v osobě poplatníka, je poplatník povinen daň do 31. ledna zdaňovacího období přiznat; v těchto případech lze daň přiznat buď podáním daňového přiznání nebo podáním dílčího daňového přiznání. V dílčím daňovém přiznání poplatník uvede jen nastalé změny a výpočet celkové daně.

(2) 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,
 - c) ke stanovení nebo ke změně koeficientu podle § 6 odst. 4, § 11 odst. 3 a 4 nebo podle § 12,
 - d) k zániku osvobození od daně, jestliže tak obec stanoví obecně závaznou vyhláškou podle § 4 odst. 1 písm. v) nebo uplynutím zákonem stanovené lhůty a předmět daně není ani částečně osvobozen od daně z jiného důvodu, nebo
 - e) ke změně místní příslušnosti,
- poplatník není povinen podat daňové přiznání nebo dílčí daňové přiznání ani sdělit tyto změny. Daň se vyměří ve výši poslední známé daně upravené o změny podle písmen a) až e).

(3) Zemřel-li poplatník v průběhu lhůty pro podání daňového přiznání, aniž by splnil povinnost ho podat, prodlužuje se tato lhůta o 2 měsíce. Bylo-li skončeno řízení o pozůstalosti v průběhu lhůty pro podání daňového přiznání, aniž by osoba spravující pozůstalost splnila povinnost ho podat, prodlužuje se tato lhůta o 2 měsíce.

(4) Podá-li daňové přiznání jeden z poplatníků majících vlastnická nebo jiná práva k věci nemovité věci, považuje se tento poplatník za jejich společného zástupce, pokud si poplatníci nezvolí společného zmocněnce nebo **nejde-li o případ podle odstavce 5**.

(5) Je-li ve lhůtě do 31. ledna zdaňovacího období podáno daňové přiznání alespoň jedním z poplatníků, kteří jsou spoluvlastníky, za jeho spoluvlastnický podíl na nemovité věci, má povinnost podat daňové přiznání každý spoluvlastník za svůj 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. Postup podle věty první nelze uplatnit u pozemku evidovaného v katastru nemovitostí zjednodušeným způsobem. Jestliže některý ze spoluvlastníků nemovité věci daňové přiznání nepodá, správce daně mu vyměří daň z moci úřední, bez předchozí výzvy k podání daňového přiznání.

(6) Pokud v předchozím zdaňovacím období měli spoluvlastníci nemovité věci společného zástupce nebo společného zmocněnce, a pokud bude uplatněn správce daně postup podle odstavce 5 věty čtvrté, neuplatní se pokuta za opožděné podání daňového přiznání ani penále z doměřené daně. Úrok z prodlení podle daňového řádu počítá se od pátého pracovního dne následujícího po náhradním dni splatnosti daně vyměřené z moci úřední.

(7) Podle odstavce 5 a odstavce 6 věty první se postupuje rovněž při doměření daně ostatním spoluvlastníkům, jestliže jeden ze spoluvlastníků podal dodatečně daňové přiznání k poslední známé dani přiznané nebo vyměřené z moci úřední podle odstavce 5.

(5) Při stejném poměru podlahových ploch užívaných k různým účelům se u jednotky použije nejvyšší příslušná sazba. U zdanitelné stavby, jejíž podlahová plocha nadzemní části je užívána ve stejném poměru k různým druhům podnikání, se použije nejvyšší příslušná sazba.

(6) U zdanitelné stavby uvedené v § 11 odst. 1 písm. a), b), c) nebo e), jejíž převážující část podlahové plochy nadzemní části je užívána k podnikání, se použije sazba podle § 11 odst. 1 písm. d).

§ 11a Zvýšení daně

(1) Daň ze staveb a jednotek se za budovu obytného domu s nebytovým prostorem užívaným k podnikání, s výjimkou nebytového prostoru, který je osvobozenou částí budovy nebo který je užíván k podnikání v zemědělské prvovýrobě, zvyšuje o součin

- a) výměry podlahové plochy tohoto nebytového prostoru v m² a
- b) 2 Kč.

(2) Daň ze staveb a jednotek se za jednotku, která zahrnuje i nebytový prostor užívaný k podnikání s výjimkou nebytového prostoru, který je osvobozenou částí jednotky, nebo je užíván k podnikání v zemědělské prvovýrobě, lesním nebo vodním hospodářství, zvyšuje o součin

- a) upravené podlahové plochy tohoto nebytového prostoru a
- b) kladného rozdílu mezi
 1. sazbou daně příslušnou pro jednotku, jejíž převážující část podlahové plochy je užívána pro podnikání, a
 2. sazbou daně příslušnou pro tuto jednotku.

ČÁST TŘETÍ SPOLEČNÁ USTANOVENÍ

§ 12 Místní koeficient

Obec může obecně závaznou vyhláškou pro všechny nemovitosti na území celé obce stanovit jeden místní koeficient ve výši 2, 3, 4 nebo 5. Tímto koeficientem se vynásobí daň poplatníka za jednotlivé druhy pozemků, zdanitelných staveb nebo jednotek, popřípadě jejich souhrny, s výjimkou pozemků uvedených v § 5 odst. 1.

§ 12a Zaokrouhlování

(1) Základ daně z pozemků orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad, ovocných sadů a trvalých travních porostů a základ daně z pozemků hospodářských lesů a rybníků s intenzivním a průmyslovým chovem ryb se zaokrouhluje na celé Kč nahoru.

(2) Základ daně z pozemků u ostatních pozemků se zaokrouhluje na celé m² nahoru.

(3) Základ daně ze staveb a jednotek se zaokrouhluje na celé m² nahoru.

(4) Daň z pozemků za jednotlivé druhy pozemků a daň ze staveb a jednotek za jednotlivé zdanitelné stavby nebo souhrn zdanitelných staveb, za jednotlivé jednotky nebo souhrn jednotek se zaokrouhluje na celé Kč nahoru. Obdobně se postupuje při zaokrouhlování daně odpovídající spoluvlastnickému podílu na pozemku, zdanitelné stavbě nebo jednotce.

§ 12b Jednotky

Ustanovení tohoto zákona o jednotce a o nemovité věci se použijí obdobně i na jednotku, která je vymezena podle zákona o vlastnictví bytů, spolu se s ní spojeným podílem na společných částech domu, a pokud je s ní spojeno vlastnictví k pozemku, tak i spolu s podílem na tomto pozemku.

§ 12c Zdaňovací období

Zdaňovacím obdobím je kalendářní rok. Ke změnám skutečností rozhodných pro daň, které nastanou v průběhu zdaňovacího období, se nepřihlíží.

(8) **Nepodá-li daňové přiznání žádný z poplatníků majících vlastnická nebo jiná práva k těžce nemovitě věci a nezvolí-li si společného zmocněnce ani na výzvu správce daně, správce daně jim vyměří daň z moci úřední ve výši odpovídající jejich podílu na nemovitě věci bez předchozí výzvy k podání daňového přiznání.**

(9) **Ztratil-li ten, kdo byl poplatníkem daně z nemovitých věcí, postavení poplatníka** proto, že v průběhu zdaňovacího období se změnila vlastnická nebo jiná práva ke všem **nemovitým věcem** v územním obvodu téhož správce daně, které u něho podléhaly dani z **nemovitých věcí**, nebo tyto **nemovité věci** zanikly, je povinen oznámit tuto skutečnost správci daně nejpozději do 31. ledna následujícího zdaňovacího období.

(10) Dojde-li ke změně ostatních údajů uvedených v daňovém přiznání, je poplatník povinen tyto změny oznámit správci daně do 30 dnů ode dne, kdy nastaly.

(11) Nebylo-li do 31. prosince roku, ve kterém byl podán návrh na vklad práva vlastnického do katastru nemovitostí, **kterým toto právo vzniká**, rozhodnuto o jeho povolení, je poplatník povinen za **nemovitou věc**, 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 poplatník podává na zdaňovací období následující po roce, v němž vznikly právní účinky vkladu. Povinnost podat daňové přiznání nevzniká, pokud daňové přiznání za **nemovitou věc** podal současný společný zástupce nebo společný zmocněnec.

§ 13b

Stanovení daně

(1) Daň z **nemovitých věcí** se vyměří na zdaňovací období podle stavu k 1. lednu roku, na který je daň vyměřována.

(2) Daň z **nemovitých věcí** lze stanovit platebním výměrem, dodatečným platebním výměrem nebo hromadným předpisným seznamem; stanovení daně hromadným předpisným seznamem se neodůvodňuje.

(3) V případech, kdy se daňové přiznání nepodává, počne běžet lhůta pro stanovení daně dnem 31. ledna zdaňovacího období.

§ 14

zrušen zákonem č. 344/2013 Sb.

§ 15

Placení daně

(1) 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 běžného zdaňovacího období,

b) u ostatních poplatníků daně ve dvou stejných splátkách, a to nejpozději do 31. května a do 30. listopadu běžného zdaňovacího období.

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

(3) Činí-li u jednoho poplatníka celková daň z **nemovitých věcí** nacházejících se v obvodu územní působnosti jednoho správce daně méně než 30 Kč a není-li dále stanoveno jinak, daňové přiznání nebo dílčí daňové přiznání se za podmínek uvedených v § 13a tohoto zákona podává, daň se vyměří, ale nepředepíše. Výsledek vyměření se poplatníkovi neoznamuje, pokud o to poplatník nepožádá.

(4) Činí-li v obvodu územní působnosti jednoho správce daně daň z pozemků u poplatníka, který podle § 13a odst. 5 podává daňové přiznání za spoluvlastnický podíl na dani z **pozemků** nebo mu je **podle § 13a odst. 5 nebo 8** vyměřena daň ve výši spoluvlastnického podílu na dani z **pozemků** z moci úřední, a nejedná-li se o podíly od daně zcela osvobozené, méně než 50 Kč, je daň poplatníka u daně z pozemků 50 Kč. Obdobně se postupuje u daně ze staveb **a jednotek**.

(5) Jsou-li důvody pro podání daňového přiznání podle ustanovení § 13a odst. 11 **nebo je-li prodloužena lhůta pro podání daňového přiznání, je daň z nemovitých věcí nebo její splátka, jejichž splatnost nastala před uplynutím lhůty pro podání daňového přiznání, splatná v poslední den lhůty pro podání daňového přiznání.**

§ 16

Zvláštní ustanovení o splatnosti daně

Presáhne-li po doměření daně roční daň z nemovitých věcí částku 5 000 Kč a vyměřená daň nepřesáhla tuto částku, část daně odpovídající vyměřené dani je splatná ve lhůtě splatnosti první splátky daně a doměření rozdíl je splatný do 30. listopadu běžného zdaňovacího období.

§ 16a

(1) Obecně závaznou vyhláškou vydanou obcí podle ustanovení § 4 odst. 1 písm. v), § 6, 11 a 12 je obec povinna zaslat v jednom vyhotovení příslušnému správci daně do pěti kalendářních dnů ode dne nabytí její platnosti, přičemž obecně závazná vyhláška musí nabytí platnosti nejpozději do 1. října předchozího zdaňovacího období a účinnosti nejpozději do 1. ledna následujícího zdaňovacího období; má-li vyhláška zpětnou účinnost, je neplatná. Pro vyměření daně na zdaňovací období roku 1994 se použijí koeficienty stanovené obcí obecně závaznou vyhláškou i v případě, že vyhláška nabude účinnosti do 31. ledna 1994.

(2) V roce 2009 lze pro zdaňovací období roku 2010 vydat platnou obecně závaznou vyhláškou podle ustanovení § 4 odst. 1 písm. v), § 6, 11 a 12 do 30. listopadu 2009 s účinností od 1. ledna 2010.

ČÁST PÁTÁ ZMOCŇOVACÍ USTANOVENÍ

§ 17

Ministerstvo zemědělství České republiky v dohodě s Ministerstvem financí České republiky upraví vyhláškou seznam katastrálních území s přiřazenými průměrnými cenami pozemků orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad, ovocných sadů a trvalých travních porostů odvozenými z bonitovaných půdně ekologických jednotek.

§ 17a

(1) Obec může při řešení důsledků živelních pohrom zcela nebo částečně osvobodit od daně z **nemovitých věcí** na svém území obecně závaznou vyhláškou **nemovité věci** dotčené živelní pohromou, a to nejdéle na dobu 5 let. Osvobození od daně z **nemovitých věcí** lze též stanovit za již uplynulé zdaňovací období.

(2) Obecně závazná vyhláška podle odstavce 1 musí být vydána tak, aby nabyla účinnosti do 31. března roku následujícího po zdaňovacím období, v němž k živelní pohromě došlo. Částečné osvobození se vyjádří procentem. Obec je povinna zaslat obecně závaznou vyhláškou v jednom vyhotovení správci daně do pěti kalendářních dnů ode dne nabytí její účinnosti.

(3) Poplatník uplatní nárok na osvobození podle odstavce 2 v dodatečném daňovém přiznání, uplatňuje-li tento nárok za již uplynulé zdaňovací období nebo uplatňuje-li jej na běžné zdaňovací období po termínu pro podání daňového přiznání.

ČÁST ŠESTÁ PŘECHODNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

§ 18

(1) Osvobození od daně z pozemků podle § 4 zákona č. 172/1988 Sb., o zemědělské dani, a nařízení vlády České republiky č. 554/1991 Sb., o osvobození některých příjmů od daně z příjmů obyvatelstva a daňových úlevách pro začínající samostatně hospodařící rolníky, zůstává v platnosti až do uplynutí lhůty rozhodné pro osvobození, pokud tento zákon nestanoví nové lhůty.

(2) Úlevy, na které vznikl nárok podle nařízení vlády České republiky č. 579/1990 Sb., o úlevách na domovní dani, se poskytnou poplatníkům formou odpočtu od vypočtené daně z nemovitosti.

§ 19

U staveb, kde vznikla daňová povinnost platit domovní daň podle nájemného a ceny užívání podle zákona č. 143/1961 Sb., o domovní dani, v roce 1992, vyměří příslušný obecní úřad daň na rok 1992 po jeho uplynutí z nájemného a ceny užívání připadající na dobu ode dne vzniku daňové povinnosti do konce roku 1992, po srážce odčitatelných položek připadajících na tuto dobu.

§ 19a

Ve zdaňovacím období roku 1994 budou poplatníci, kteří nemají povinnost podat daňové přiznání nebo dílčí daňové přiznání, platit zálohy na daň ve výši daně splatné v předchozím zdaňovacím období k termínům uvedeným v § 15 odst. 1 a 2 až do doby doručení hromadného předpisného seznamu nebo platebního výměru. Rozdíl mezi splatnou daňovou povinností a zaplacenými zálohami poplatníci zaplatí ve lhůtě do 15 dnů po doručení hromadného předpisného seznamu nebo platebního výměru. Přeplatek, který je rozdílem mezi zaplacenými zálohami a roční daňovou povinností, se vrátí za podmínek stanovených zvláštním předpisem.²¹⁾

§ 19b

Společný zástupce, který byl společným zástupcem poplatníků majících vlastnická nebo jiná práva k témuž pozemku do 31. prosince 2006, se považuje za společného zástupce i na následující zdaňovací

období, pokud si poplatníci nezvolí jiného společného zástupce podle § 13a odst. 4 nebo postup podle § 13a odst. 5 tohoto zákona.

§ 20

Daň z nemovitostí se vyměří podle tohoto zákona poprvé na rok 1993 podle stavu k 1. lednu 1993.

§ 21

Zrušovací ustanovení

Zrušují se:

1. S působností pro Českou republiku zákon č. 143/1961 Sb., o domovní dani, ve znění zákona č. 129/1974 Sb.
2. § 1 písm. g) a § 8 zákona České národní rady č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích.
3. Nařízení vlády České socialistické republiky č. 82/1978 Sb., o osvobození obytných domů s byty v osobním vlastnictví od domovní daně.
4. Nařízení vlády České republiky č. 579/1990 Sb., o úlevách na domovní dani.
5. S působností pro Českou republiku vyhláška Ministerstva financí č. 144/1961 Sb., kterou se provádí zákon č. 143/1961 Sb., o domovní dani.
6. S působností pro Českou republiku vyhláška Ministerstva financí č. 14/1968 Sb., o úlevách na domovní dani.
7. Vyhláška Ministerstva financí České socialistické republiky č. 101/1976 Sb., kterou se doplňuje vyhláška Ministerstva financí č. 14/1968 Sb., o úlevách na domovní dani.
8. Vyhláška Ministerstva financí, cen a mezd České socialistické republiky č. 217/1988 Sb., o odvádění nájemného na zvláštní účty nájemného, ve znění vyhlášky č. 29/1991 Sb.
9. Opatření Ministerstva financí České republiky ze dne 25. 1. 1991 k odstranění nesrovnalostí při vyměřování domovní daně (vyhlášeno v částce 55/1991 Sb.).

§ 22

Účinnost

Tento zákon nabývá účinnosti dnem 1. ledna 1993

Příloha k zákonu č. 338/1992 Sb.

Inženýrské stavby, které jsou zdanitelnou stavbou

KOD CZ-CC	Text CZ-CC	Slovní popis
ex221341	Věže pro vysílání, retranslační věže a telekomunikační stožáry	věže pro vysílání a retranslační věže
ex230141	Věže, stožáry, věžové zásobníky pro hornictví a těžbu surovin	věže a věžové zásobníky pro hornictví a těžbu surovin
230241	Věže chladicí pro energetiku	
ex230251	Komíny a kouřové kanály pro energetiku	komíny pro energetiku
ex230341	Věže, stožáry, věžové zásobníky chemických podniků	věže a věžové zásobníky chemických podniků
230351	Průmyslové komíny chemických podniků	
ex230411	Stavby hutního a těžkého průmyslu (kromě budov)	vysoké pece
ex230441	Věže, stožáry, věžové zásobníky – pro ostatní průmysl	věže a věžové zásobníky pro ostatní průmysl
230451	Průmyslové komíny pro ostatní průmysl	

Je-li před číselným kódem Klasifikace stavebních děl CZ-CC uvedeno „ex“, vztahuje se příloha na inženýrské stavby ozna-

čené současně číselným kódem CZ-CC a výslovně uvedeným slovním popisem k tomuto kódu v části přílohy.

Vybraná ustanovení

Zákonné opatření senátu č. 344/2013 Sb., část 3, č. VI

Přechodná ustanovení

1. Pro daňové povinnosti u daně z nemovitostí na zdaňovací období přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákonného opatření Senátu, jakož i pro práva a povinnosti s nimi související, se použije zákon č. 338/1992 Sb., ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákonného opatření Senátu.
2. Není-li stanoveno jinak, vztahují se na skutečnosti, poměry, vztahy, subjekty, předměty, práva a povinnosti soukromého práva podle právních předpisů účinných přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákonného opatření Senátu stejná ustanovení zákona č. 338/1992 Sb., ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti tohoto zákonného opatření Senátu, jako na skutečnosti, poměry, vztahy, subjekty, předměty, práva a povinnosti soukromého práva podle právních předpisů účinných ode dne nabytí účinnosti tohoto zákonného opatření Senátu, které jsou jim svou povahou a účelem nejbližší.
3. Zemřel-li zůstavitel přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákonného opatření Senátu, postupuje se podle ustanovení § 13a odst. 11 a § 15 odst. 6 zákona č. 338/1992 Sb., ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákonného opatření Senátu.
4. Odkazují-li nebo vycházejí-li obecně závazné vyhlášky obcí z ustanovení zákona č. 338/1992 Sb., ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákonného opatření Senátu, která se tímto zákonným opatřením Senátu mění nebo ruší, vstupují na jejich místo ustanovení zákona č. 338/1992 Sb., ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti tohoto zákonného opatření Senátu, která jsou jim svou povahou a účelem nejbližší.
5. Dojde-li ke změně výše daně z nemovitých věcí pouze v důsledku použití § 2 odst. 2 písm. e) a § 10 odst. 3 písm. a) zákona č. 338/1992 Sb., ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti tohoto zákonného opatření Senátu, poplatník daňové příznání nebo dílčí daňové příznání nepodává a správce daně vyměří daň z moci úřední.

- 2) Zákon č. 61/1977 Sb., o lesích, ve znění zákona č. 229/1991 Sb.
- 3) Zákon č. 169/1949 Sb., o vojenských újezdech
- 4) § 761 odst. 1 zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník
- 11) Vyhl. FM financí č. 119/1988 Sb., o hospodaření s národním majetkem, ve znění pozdějších předpisů
- 13) Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny
- 13) Zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů.
- 16c) Zákon č. 111/1998 Sb., o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách).
- 16d) Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).
- 16e) § 4 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení).
- 18a) Zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům, ve znění zákona č. 30/1978 Sb., zákona č. 509/1991 Sb., zákona č. 265/1992 Sb. a zákonného opatření č. 297/1992 Sb.
- 18c) Zákon ČNR č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.
- 18d) Např. zákon č. 53/1954 Sb., o lidových družstvech a družstevních organizacích ve znění zákonného opatření předsednictva Národního shromáždění č. 20/1956 Sb.
- 20) Zákon ČNR č. 482/1991 Sb., o sociální potřebnosti
- 21) Zákon ČNR č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků
- 22) Zákon č. 105/1990 Sb., o soukromém podnikání občanů, ve znění zákona č. 219/1991 Sb. a zákona č. 455/1991 Sb.

Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník.

Komentář k zákonnému opatření Senátu ČR č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí

Od 1. 1. 2014 začne platit nový občanský zákoník podle zákona č. 89/2012 Sb. Zároveň se příjmy, které dříve podléhaly dani dědické a dani darovací, přesouvají do daní z příjmů. V kontextu uvedených změn byl k 31. 12. 2013 zrušen zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí. Dosavadní daň z převodu nemovitostí byla nahrazena daní z nabytí nemovitých věcí. Zákonné opatření Senátu ČR o dani z nabytí nemovitých věcí bylo schváleno Poslaneckou sněmovnou ČR dne 27. 11. 2013 a je platné od 1. 1. 2014.

Daň z nabytí nemovitých věcí ve vazbě na rekonstrukci soukromého práva

Občanský zákoník mění oproti dosavadnímu stavu pojetí nemovitých věcí. V důsledku návratu k zásadě superficies solo cediti pozbývá stavba, až na několik výjimek, charakteru samostatné věci a stává se součástí pozemku; současně nový občanský zákoník rozšiřuje pojem nemovitých věcí i na věcná práva k nim. Občanský zákoník rovněž zavádí některé nové právní instituty, respektive navrácí se k některým tradičním právním institutům (například právo stavby, svěřenský fond), popřípadě mění jejich pojetí a obsah (například sdružení majetku do společnosti, spoluvlastnictví). Nová úprava daně z nabytí nemovitých věcí, zejména pokud jde o vymezení předmětu daně, na tuto úpravu navazuje – vychází z nové koncepce nemovitých věcí, ačkoli nerozšiřuje předmět daně v plném rozsahu občanského zákoníku, ale omezuje ho oproti vymezení nemovitých věcí v občanském zákoníku pouze na nabytí vlastnického práva k hmotným nemovitém věcem a k právu stavby, a zohledňuje i existenci a obsah právních institutů podle nového občanského zákoníku (například předmětem daně je i nabytí nemovité věci do svěřenského fondu).

Nová úprava daně z nabytí nemovitých věcí je propojena rovněž na nový zákon o obchodních korporacích, který nabývá účinnosti současně s novým občanským zákoníkem, a to především v ustanoveních týkajících se vkladů nemovitých věcí do obchodních korporací.

Poplatník daně

Nová úprava v zásadě zachovává dosavadní právní úpravu osoby poplatníka daně. Z důvodu snazšího přizpůsobení se poplatníkovi nové právní úpravě a podpoření právní jistoty se ponechává v případě běžných transakcí na základě kupních a směnných smluv poplatníkem daně převodce s tím, že nabyvatel je stejně jako podle dosavadní právní úpravy ručitelem. Nicméně smluvním stranám je nově umožněno zvolit si poplatníkem nabyvatele, což eliminuje nutnost existence ručitelství za daň.

V ostatních případech (tj. zejména v případech, kdy byl podle dosavadní právní úpravy poplatníkem nabyvatel) je poplatníkem nadále nabyvatel.

Zjednodušení daňového řízení

Zákon o dani z nabytí nemovitých věcí navazuje na dosavadní právní úpravu a přitom snižuje počet případů, kdy je pro stanovení základu daně nezbytné vypracování znaleckého posudku určujícího zjištěnou cenu, a tím snižuje náklady poplatníků na zajištění těchto posudků.

Uvedenou redukci umožňuje zcela nová koncepce úpravy základu daně (respektive nabývací hodnoty, od níž se základ daně odvozuje) při nabytí běžně převáděných nemovitých věcí, k nimž patří rodinné domy, stavby pro rodinnou rekreaci, garáže, pozemky tvořící s těmito stavbami funkční celek, pozemky, jejichž součástí jsou tyto stavby, a dále pozemky bez trvalého porostu, na nichž není zřízena stavba a k nimž nebylo zřízeno právo stavby, a bytové, garážové, sklepní a komorové jednotky. Převody těchto nemovitých věcí tvoří přibližně 70–80 % všech skutečných převodů.

Pro účely určení nabývací hodnoty těchto nemovitých věcí se – oproti dosavadní úpravě – nebude sjednaná cena porovnávat se zjištěnou cenou podle oceňovacích předpisů, ale se srovnávací daňovou hodnotou, jež bude primárně odvozena od tzv. směrné hodnoty, která vychází z cen běžně převáděných nemovitých věcí (při zohlednění jejich druhu, polohy, účelu, stavu, stáří, vybavení a stavebně-technických parametrů) v daném místě a srovnatelném časovém období, nashromážděných správci daně. Současně se poplatníkovi poskytuje možnost volby, zda se pro určení srovnávací daňové hodnoty jím nabývané nemovité věci použije namísto směrné hodnoty zjištěná cena. V případě zvolení tohoto postupu bude ovšem poplatník povinen předložit znalecký posudek.

Hlavním důvodem této změny v úpravě základu daně u běžně převáděných nemovitých věcí, která současně představuje předstupeň k plánovanému budoucímu oceňování nemovitých věcí pro daňové

účely obvyklou cenou, jež je podmíněno naplněním registru nemovitých věcí dostatečným množstvím údajů o nemovitých věcech, včetně údajů cenových, je snížení administrativní a finanční zátěže na straně poplatníků. V případech, kdy bude nabývací hodnota stanovena na základě srovnání sjednané ceny se srovnávací daňovou hodnotou odvozenou od směrné hodnoty, vypočte a vyměří daň správce daně. Poplatník přitom bude mít možnost zjistit výši srovnávací daňové hodnoty odvozené od směrné hodnoty na internetu pomocí daňové kalkulačky na základě uvedených údajů o nabývané nemovité věci. Směrnou hodnotu však lze zatím využít pouze u běžně převáděných nemovitých věcí, neboť u jiných, například atypických staveb, nemá správce daně k dispozici dostatečné údaje o nemovitých věcech daného druhu pro určení její výše. S ohledem na tyto další případy se nově zavádí možnost, aby poplatník uplatnil odměnu a náklady uhrazené znalci za vyhotovení znaleckého posudku pro účely stanovení daně jako daňový výdaj.

Zákon přináší kromě podstatného omezení povinnosti předkládat znalecké posudky o zjištěné ceně nabývaných nemovitých věcí podle zákona upravujícího oceňování majetku i další změny v daném směru. Nová zákonná úprava daně z nabytí nemovitých věcí předpokládá postupné omezování rozsahu písemností, jež budou poplatníci povinni k daňovým přiznáním přikládat. Správce daně nebude od poplatníků vyžadovat předkládání písemností v případech, kdy si může potřebné údaje ověřit bezplatně z informačních systémů veřejné správy (zpočátku půjde především o písemnosti potvrzující nebo osvědčující zvláštní cenu, například uložené ve sbírce listin obchodního rejstříku; do budoucna, s postupující elektronizací katastru nemovitostí, lze počítat i se smlouvami, na jejichž podkladě se provádí vklad do katastru nemovitostí). Současně zákon nově umožňuje, aby poplatník dodal vyžadované přílohy daňového přiznání pouze ve formě prosté kopie v listinné nebo elektronické podobě.

Důležitým opatřením v daném směru je též změna v charakteru daňové povinnosti manželů při nabytí nemovité věci do jejich společného jmění, v jejímž důsledku budou manželé nově poplatníky daně společně a nerozdílně. Tato úprava lépe odpovídá pojetí a smyslu společného jmění manželů a oproti současnému stavu, kdy je každý z manželů samostatným poplatníkem daně, bude představovat podstatné zjednodušení správy daně nejen z hlediska poplatníků, ale i z hlediska správce daně.

Daňové přiznání a placení daně

Daňové přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí je poplatník povinen podat nejpozději do konce třetího kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž byl v katastru nemovitostí proveden vklad:

- vlastnického práva k nemovité věci,
- práva stavby, nebo
- správy svěřenského fondu.

Daňové přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí je poplatník povinen rovněž podat nejpozději do konce třetího kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž došlo k nabytí vlastnického práva k nemovité věci, která není evidována v katastru nemovitostí.

Daňové přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí je poplatník povinen podat v případě nabytí vlastnického práva k nemovité věci, která není evidována v katastru nemovitostí, nejpozději do konce třetího kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž:

- byly splněny podmínky pro nabytí vlastnického práva k nemovité věci vydražené v dražbě, s výjimkou veřejné dražby, vydražitelem nebo předražitelem,
- bylo vydáno vydražiteli potvrzení o nabytí vlastnického práva k nemovité věci vydražené ve veřejné dražbě, nebo
- byla poskytnuta náhrada za neoprávněně zřízenou stavbu nebo nabylo právní moci rozhodnutí soudu nebo nabylo účinnosti právní jednání, kterými se tato náhrada určuje.

Přílohou daňového přiznání je:

- písemnost, na jejímž základě bylo zapsáno vlastnické právo, právo stavby nebo správa svěřenského fondu do katastru nemovitostí, s příloženým vyzněním katastrálního úřadu o provedení vkladu do katastru nemovitostí, je-li nemovitá věc evidována v katastru nemovitostí, nebo
- písemnost, kterou se potvrzuje nebo osvědčuje nabytí vlastnického práva k nemovité věci, není-li nemovitá věc evidována v katastru nemovitostí.

Je-li dle zákona nabývací hodnotou zvláštní cena, pak přílohou daňového přiznání je písemnost potvrzující nebo osvědčující zvláštní cenu.

Přílohou daňového přiznání je znalecký posudek o zjištěné ceně, je-li nabývací hodnotou:

- a) zjištěná cena,
- b) sjednaná cena, je-li porovnávána pro účely určení nabývací hodnoty se srovnávací daňovou hodnotou, pro jejíž určení se použila zjištěná cena, nebo
- c) srovnávací daňová hodnota, pro jejíž určení se použila zjištěná cena.

Znalecký posudek se nevyžaduje, jde-li o nabytí vlastnického práva k nemovité věci, které je osvobozeno od daně z nabytí nemovitých věcí, nebo pozemku bez trvalého porostu, na němž není zřízena stavba a k němuž nebylo zřízeno právo stavby. Uplatní-li poplatník uznatelný výdaj, je přílohou daňového přiznání doklad o zaplacení odměny a nákladů znalci za znalecký posudek určující zjištěnou cenu.

Činí-li daň z nabytí nemovitých věcí méně než 200 Kč, daň se nestanoví a neplatí. Je-li poplatníkem převodce vlastnického práva k nemovité věci, je nabyvatel tohoto práva ručitelem. Zvolí-li si poplatník, že k určení srovnávací daňové hodnoty použije směrnou hodnotu, postupuje zvláštním způsobem. Je povinen v daňovém přiznání sám vyčíslit zálohu a uvést údaje nutné k určení směrné hodnoty, jimiž jsou údaje týkající se velikosti, druhu, polohy, účelu, stavu, stáří, vybavení a stavebně-technických parametrů nemovité věci, ale poplatník v daňovém přiznání nevyčísluje daň z nabytí nemovitých věcí. Naopak je povinen platit daň z nabytí nemovitých věcí prostřednictvím zálohy ve výši 4 % sjednané ceny, zaokrouhlenou na celé koruny nahoru. Záloha je splatná v poslední den lhůty pro podání daňového přiznání.

Změny v osvobození od daně

V rámci přípravy nové právní úpravy byla přezkoumána jednotlivá ustanovení dosavadní právní úpravy týkající se osvobození od daně z hlediska jejich současné potřebnosti a odůvodněnosti. Bylo zjištěno, že mnohá osvobození, která byla do zákona zakotvena již v devadesátých letech minulého století, vycházejí ze specifických okolností

společenské a ekonomické transformace v daném období a již neodpovídají aktuální situaci.

Tato osvobození, z nichž některá jsou již víceméně překonána (například osvobození převodů a přechodů vlastnictví k nemovitostem v souvislosti s privatizací státního majetku) a další se ve změněných ekonomických a společenských podmínkách jeví jako nesystémová nebo neopodstatněná (například osvobození vkladů do obchodních společností a družstev, které mělo podpořit rozvoj podnikání v počáteční fázi tržního hospodářství), byla zrušena. V případě zrušení osvobození vkladů do obchodních společností a družstev přebírá nové zákonné opatření Senátu právní úpravu obsaženou již v zákoně č. 458/2011 Sb., o změně zákonů související se zřízením jednoho inkasního místa a dalších změnách daňových a pojistných zákonů.

Přizpůsobením navrhované úpravy právním předpisům Evropské unie došlo dále k redukci osvobození v případech nabytí nemovité věci z majetku státu, popřípadě územního samosprávného celku, právnickou osobou, jejímž je tento subjekt zřizovatelem nebo jediným členem. V těchto případech lze osvobození přiznat jen za podmínky, že nejde o veřejnou podporu neslučitelnou s vnitřním trhem podle přímo použitelného předpisu Evropské unie, tj. – vykonává-li nabyvatel ekonomickou činnost – obvykle pouze v rozsahu podpory de minimis, popřípadě v rozsahu podpory podřaditelné pod některou z blokových výjimek.

Rozsah osvobození od daně z nabytí nemovitých věcí podle zákona byl naproti tomu ve srovnání se stávající úpravou rozšířen o osvobození nabytí vlastnického práva k nemovité věci jejím uživatelem na základě finančního leasingu. Důvodem této změny je snaha sjednotit rozsah zdanění v případě nabytí nemovité věci formou finančního leasingu s jinými způsoby jejího nabytí (například na úvěr), tj. i zde podrobit dani pouze jedno nabytí, a to nabytí nemovité věci poskytovatelem leasingu.

Ing. Zdeněk Krůček, CSc.