

5. DAŇ Z NEMOVITOSTÍ OD ROKU 2001

podle zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů

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, louka, pastvina**, z lesních pozemků pouze kategorie **hospodářský les**, z vodních ploch pouze **rybník s intenzivním a průmyslovým chovem ryb, zastavěná plocha a nádvoří, ostatní plocha**. Pouze druh pozemku **stavební pozemek** se vymezuje jako nezastavěný pozemek určený k zastavění rozhodnutím o umístění stavby nebo stavebním povolením vydaném ve sloučeném řízení územním a stavebním a jeho výměra je potom určená výměrou pozemku, na kterou se tato rozhodnutí vztahují.

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. Počínaje zdaňovacím obdobím roku 2001 jsou předmětem daně ze staveb rovněž **byty včetně podílu na společných částech stavby, které jsou evidovány v katastru nemovitostí** (dále jen „byty“) nebo **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 je též právnická osoba, která má **právo hospodaření** nebo zřízeno **právo trvalého užívání** k pozemkům či stavbám ve vlastnictví státu.

Nájemce je poplatníkem v případě, že si pozemky nebo stavby pronajme od Pozemkového fondu nebo Správy státních hmotných rezerv nebo od Fondu národního majetku. **Nájemce** je též poplatníkem daně u pronajatých pozemků, jde-li o pozemky, jejichž původní vlastnické hranice v terénu neexistují, protože byly sloučeny do pozemků s hranicemi v terénu reálně existujícími. Jedná se o pozemky, které vlastníci pronajali např. zemědělskému družstvu, státnímu statku nebo samostatně hospodařícímu rolníkovi a které jsou v terénu sloučeny do celků a jejich původní hranice nebyly v rámci restituce obnoveny a zobrazeny v platných katastrálních mapách. V případě, že tyto pozemky nejsou k 1. lednu pronajaty, je poplatníkem daně vlastník.

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 vlastníky vyčleněny v rámci pozemkových úprav konkrétní vlastnické pozemky k zajištění zemědělské výroby, ale jsou mu přiděleny náhradní pozemky do časově omezeného nájmu nebo zatímtoho bezplatného užívání. Jestliže jsou takto vydané pozemky pronajaty, je potom poplatníkem daně jako skutečný uživatel ten, komu byly pronajaty.

Pozemkový fond České republiky, Správa státních hmotných rezerv nebo **Fond národního majetku České republiky** 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.

Má-li k nemovitosti vlastnické právo nebo právo hospodaření více subjektů, nebo je-li k nemovitosti zřízeno právo trvalého užívání více subjektům, jsou tyto povinny platit daň společně a nerozdílně. Bude podáno jedno daňové přiznání jedním 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 téže nemovitosti, považuje se tento poplatník za jejich společného zástupce, pokud si poplatníci nevolí jiného společného zástupce.

V případech, kdy spoluvlastnictví k pozemku je odvozováno 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 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 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. 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 (např. 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. Dojde-li pouze ke změně průměrné ceny zemědělské půdy přiřazené ke stávajícím jednotlivým katastrálním územím, ke změně koeficientu stanoveného obcí nebo ke změně sazeb daně, poplatník není povinen podat správci daně daňové přiznání, dílčí daňové přiznání, ani mu sdělit tyto změny. 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 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 jejich výši a výši daně uvedenou 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 vložky 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 jeho územním obvodu.

OPRAVNÉ A DODATEČNÉ DAŇOVÉ PŘÍZNÁNÍ

Zjistí-li se chyba v již podaném daňovém příznání ještě před uplynutím lhůty pro podání příznání, může poplatník podat opravné příznání, které se použije pro vyměňovací řízení a k příznání předchozímu se nebude přihlížet.

Zjistí-li poplatník po termínu pro podání příznání, že jeho daňová povinnost má být podle stavu k 1. lednu zdaňovacího období vyšší, než jak uvedl v daňovém příznání na toto zdaňovací období nebo vyšší než jeho poslední známá daňová povinnost (tj. vyšší, než jak daň naposled stanovil pravomocně správce daně), je povinen předložit do konce měsíce následujícího po tomto zjištění dodatečné příznání.

Dodatečná a opravná daňová příznání 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 příznání k dani z nemovitostí".

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 příznání, 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, parcelních čísel, názvu a kódu KÚ apod.).

PLACENÍ DANĚ

Daň z nemovitostí je splatná:

- 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,
- 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, avšak povinnost podat příznání k dani trvá.

Daňový dlužník je v prodlení, nezaplátí-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 příznání, nebo od poslední známé povinnosti (v případě, kdy nebyla povinnost podat daňové příznání). Jsou-li tato rozhodnutí doručena až v době, kdy daň již poplatník zaplatil, nelze je chápat jako výzvu k opětovnému placení daně, ale doplácí se pouze jako daňový nedoplatek případný rozdíl mezi částkou daně zaplacené a daně vyměřené v platebním výměru nebo hromadném předpisném seznamu. 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.

Finanční úřad zaslal složenkou s informací o výši daně za zdaňovací období, avšak pokud byla daň již před jejich obdržetím zaplacená v příslušné výši, poplatník je nepoužije.

OSVOBOZENÍ OD DANĚ

Úplný výčet všech právních nároků na osvobození od daně z nemovitostí včetně podmínek, za kterých mohou být tyto nároky příznány, je uveden v ustanoveních § 4 a § 9 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů. Zde uvádíme pouze poznámky k některým vybraným druhům osvobození:

1. Osvobození při koupi bytu fyzickou osobou z vlastnictví státu, obce nebo družstva

Nárok na osvobození bytu lze uplatnit tehdy, když došlo k převodu vlastnictví k bytům podle zákona č. 52/1966 Sb., ve znění pozd. předpisů, nebo podle zákona č. 72/1994 Sb., ve znění pozd. předpisů (nárok nelze uplatnit, jestliže byl převeden do vlastnictví fyzické osoby obytný dům jako celek, tedy nemovitost). Podmínkou je, že nedošlo k dalšímu převodu nebo přechodu vlastnického práva na jiné osoby než osoby blízké, a tento druh osvobození trvá pouze do zdaňovacího období roku 2002 včetně.

2. Osvobození při změně systému vytápění nebo snížení tepelné náročnosti stavby

Nárok lze uplatnit pouze při přechodu z pevných paliv na systém využívající obnovitelné energie solární, větrné, geotermální, biomasy, anebo změny spočívající ve snížení tepelné náročnosti stavby vavebními úpravami, na které bylo vydáno stavební povolení. U staveb, které jsou pouze napojeny na změněný systém vytápění, lze uplatnit nárok na osvobození jen tehdy, pokud i v nich došlo ke stavebním a technickým úpravám souvisejícím se změnou systému, např. v nich byly umístěny ovládací systémy, výměňkové stanice apod., v opačném případě lze uplatnit nárok na osvobození pouze na stavbu kotelny.

Uplatnit nárok na osvobození při snížení tepelné náročnosti stavby stavebními úpravami lze jen tehdy, když se jedná o takový zásah do konstrukce stavby, který vyžaduje stavební povolení. Osvobození nelze poskytnout na stavební úpravy prováděné pouze na základě ohlášení těchto úprav nebo na úpravy spočívající pouze např. v instalaci tepelně izolačních materiálů do oken.

Osvobození od daně ze staveb z důvodu změny systému vytápění přechodem z pevných paliv na systém vytápění plynem nebo elektrinou podle § 9 odst. 1 písm. r) zákona č. 388/1992 Sb., ve znění zákona č. 315/1993 Sb., uplatněná přede dnem účinnosti tohoto zákona, zůstávají zachována po dobu, na kterou byla příznána.

3. Poskytnutí osvobození na základě prokázání použití prostředků získaných osvobozením

Pro poskytnutí osvobození na restituované obytné domy, obytné domy vystavěné do roku 1948 ve vlastnictví fyzických osob či bývalých lidových bytových družstev nebo na stavební povolení prováděné stavební úpravy kulturních památek je nutné ve stanovené lhůtě prokázat použití prostředků získaných osvobozením na stavební opravy, rekonstrukci a modernizaci. První doklady osvědčující vynaložení prostředků je povinen poplatník předložit do dvou let od účinnosti osvobození za uplynulá zdaňovací období. Např. pokud je nárok na osvobození poprvé uplatněn na rok 1995, je třeba prokázat použití finančních prostředků nejpozději do 31. prosince 1996 buď podáním vyplněného tiskopisu "Prohlášení o výši použitých finančních prostředků" nebo ústně do protokolu u správce daně. Poslední doklady osvědčující vynaložení prostředků je možné předložit nejdéle do 1 roku po zániku účinnosti osvobození. Tyto lhůty jsou zákonné a nelze je měnit. Pokud nebylo vynaložení prostředků prokázáno vůbec nebo nebylo prokázáno vynaložení všech prostředků nebo byly doklady předloženy po lhůtě, nárok na poskytnuté osvobození zaniká a poplatník může resp. musí opět o osvobození požádat.