

5. DAŇ Z NEMOVITOSTÍ OD ROKU 2012

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

JAKÉ POZEMKY A STAVBY PODLÉHÁJÍ 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 jsou předměty daně z pozemků, vymezené odlišně od druhu pozemku evidovaného v katastru nemovitostí, k nimž patří stavební pozemek a zpevněné plochy pozemků užívané k podnikatelské činnosti nebo v souvislosti s ní.

Stavební pozemek se vymezuje 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 přítom výměra pozemku v m² odpovídající půdorysu nadzemní části stavby.

Zpevněnou plochu pozemku se 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. Tyto zpevněné plochy pozemků nejsou předmětem daně ze staveb. Samostatným předmětem daně z pozemků jsou pouze ty zpevněné plochy pozemků, které slouží k podnikatelské činnosti nebo v souvislosti s ní.

Daně 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 případech, že vlastník pozemku není znám, a také 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 zatímko 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 poplatník daně z téhož předmětu daně více, podává daňové přiznání pouze jeden z nich jako **společný zástupce** nebo **společný zmocněnec**. Podá-li daňové přiznání jeden z poplatníků majících vlastnická nebo jiná práva k téže nemovitosti za celou nemovitost, považuje se tento poplatník za jejich společného zástupce, pokud si poplatníci nezvolí společného zmocněnce, nebo pokud nepodají samostatné daňové přiznání za své spoluvlastnické podíly za podmínek uvedených v následujícím odstavci.

Podá-li ve lhůtě do 31. ledna zdaňovacího období alespoň jeden ze spoluvlastníků daňové přiznání pouze za svůj spoluvlastnický podíl na pozemku, který není evidován v katastru nemovitostí zjednodušeným způsobem, nebo za svůj spoluvlastnický podíl na stavbě, bytu nebo samostatném nebytovém prostoru, podává daňové přiznání každý spoluvlastník za svůj spoluvlastnický podíl samostatně a platí daň ve výši odpovídající jeho spoluvlastnickému podílu.

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, pokud se nerozhodnou podat daňová přiznání samostatně za své spoluvlastnické podíly na bytu nebo samostatném nebytovém prostoru. V takovém případě podává každý z nich daňové přiznání za spoluvlastnický podíl na uvedeném pozemku, příslušející jeho osobě.

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 nevzniká, pokud daňové přiznání za nemovitost podal současný společný zástupce (§ 13a odst. 10 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. 11 zákona).

