

5. DAŇ Z NEMOVITÝCH VĚCÍ

OD ROKU 2014

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

Zdaňovacím obdobím je kalendářní rok. Pro vyměření daně z nemovitých věcí je rozhodný stav k 1. lednu zdaňovacího období (příslušného kalendářního roku), na který je daň vyměřována. Ke změnám skutečností rozhodných pro daň, které nastanou v průběhu zdaňovacího období, se nepřihlíží.

Předmětem daně z nemovitých věcí jsou pozemky evidované v katastru nemovitostí, a dále zdanitelné stavby a jednotky nacházející se na území České republiky. Zdanitelnou stavbou je budova nebo inženýrská stavba uvedená v příloze zákona. Budovou se rozumí nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. Není-li zdanitelná stavba samostatnou nemovitou věcí, hledí se na ni pro účely daně z nemovitých věcí jako na nemovitou věc náležející vlastníku té věci, jejíž je tato stavba součástí. Je-li tedy např. stavba součástí pozemku, je vlastníkem pozemku poplatníkem daně z pozemku i z této stavby. Jednotkou se rozumí jak jednotka vymezená podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů, tak i jednotka vymezená podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Příznání k dani z nemovitých věcí podává **poplatník daně**. Je-li poplatníků daně z téhož předmětu daně více, nebo u nich nelze určit podíl na nemovité věci, jsou povinni plnit daňovou povinnost společně a nerozdílně. Podá-li daňové příznání jeden z poplatníků majících vlastnická nebo jiná práva k téže nemovité věci za celou nemovitou věc, považuje se za společného zástupce, pokud si poplatníci nezvolí společného zmocněnce, nebo pokud nepodají samostatně daňová příznání za své spoluvlastnické podíly za podmínek dále uvedených.

Je-li ve lhůtě do 31. ledna zdaňovacího období podáno daňové příznání alespoň jedním ze spoluvlastníků za jeho spoluvlastnický podíl na pozemku (dále jen „podíl na pozemku“) nebo za spoluvlastnický podíl na zdanitelné stavbě nebo jednotce (dále jen „podíl na stavbě“), má povinnost podat daňové příznání každý spoluvlastník za svůj podíl na pozemku nebo za svůj podíl na stavbě samostatně. V takovém případě přiznává a platí každý spoluvlastník daň ve výši svého podílu na celkové dani odpovídající jeho podílu na pozemku nebo na stavbě. Tento postup nelze uplatnit u pozemku evidovaného v katastru nemovitostí zjednodušeným způsobem. Jestliže některý ze spoluvlastníků pozemku nebo zdanitelné stavby nebo jednotky daňové příznání za svůj spoluvlastnický podíl nepodá, správce daně mu vyměří daň z moci úřední bez předchozí výzvy k podání daňového příznání.

Pokud spoluvlastníci nepodají daňové příznání prostřednictvím společného zástupce, ani nevyužijí možnosti podat samostatně daňová příznání za své spoluvlastnické podíly, a ani na výzvu správce daně si nezvolí společného zmocněnce, správce daně jim vyměří daň z moci úřední ve výši jejich spoluvlastnického podílu bez předchozí výzvy k podání daňového příznání.

Poplatníkem daně může být fyzická nebo právnická osoba.

Poplatníkem daně z pozemků je

- **vlastník** pozemku,
- u pozemků **ve vlastnictví České republiky** je poplatníkem daně
 - **organizační složka státu nebo státní příspěvková organizace, státní fond, státní podnik nebo jiná státní organizace, které jsou příslušné hospodařit nebo mají právo hospodařit s majetkem státu,**
 - **právnická osoba, která má právo užívat pozemek na základě výpůjčky vzniklé podle zákona upravujícího některé užívací vztahy k majetku České republiky,**
- u pozemků **ve svěřenském fondu, v podílovém fondu a ve fondu obhospodařovaném penzijní společností** jsou poplatníky daně **tyto fondy,**
- **stavebník (tj. oprávněný z práva stavby),** jde-li o **pozemek zatížený právem stavby,**
- **nájemce nebo pachtýř u pronajatého nebo propachtovaného pozemku,**
 - který je v katastru nemovitostí evidován zjednodušeným způsobem, nebo
 - s nímž je příslušný hospodařit Státní pozemkový úřad nebo Správa státních hmotných rezerv, nebo
 - který je na základě rozhodnutí o privatizaci převeden na Ministerstvo financí,
- **uživatel** pozemku – není-li vlastníkem pozemku znám, nebo jde-li o pozemky, jejichž hranice v terénu reálně vznikly po předání pozemků jako náhradních za původní pozemky sloučené.

Poplatníkem daně ze staveb a jednotek je

- **vlastník** zdanitelné stavby nebo jednotky,
- u zdanitelné stavby nebo jednotky **ve vlastnictví České republiky** je poplatníkem daně
 - **organizační složka státu nebo státní příspěvková organizace, státní fond, státní podnik nebo jiná státní organizace, které jsou příslušné hospodařit nebo mají právo hospodařit s majetkem státu, anebo**
 - **právnická osoba, která má právo užívat zdanitelnou stavbu nebo jednotku na základě výpůjčky vzniklé podle zákona upravujícího některé užívací vztahy k majetku České republiky,**
- u **zdanitelné stavby nebo jednotky ve svěřenském fondu, v podílovém fondu a ve fondu obhospodařovaném penzijní společností** jsou poplatníky daně **tyto fondy,**
- **nájemce nebo pachtýř** je poplatníkem daně u **jednotky, která zahrnuje nebytový prostor jiný než sklep nebo komoru, nebo u pronajaté nebo propachtované zdanitelné stavby, která není obytným domem,**
 - jsou-li s nimi příslušné hospodařit Státní pozemkový úřad nebo Správa státních hmotných rezerv, nebo
 - které jsou na základě rozhodnutí o privatizaci převedeny na Ministerstvo financí.

Lhůta pro podání daňového příznání – řádné, dílčí, případně opravné, daňové příznání je podáno včas nejpozději dnem **31. ledna** zdaňovacího období, s následující výjimkou: 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 příznání nejpozději **do konce třetího měsíce následujícího po měsíci, v němž byl zapsán vklad práva vlastnického do katastru nemovitostí.** Daňové příznání podává poplatník na zdaňovací období následující po roce, v němž vznikly právní účinky vkladu. Povinnost podat daňové příznání nevzniká, pokud daňové příznání za nemovitou věc podal současný společný zástupce nebo společný zmocněnec (§ 13a odst. 11 zákona).

Daňové přiznání se nepodává, pokud

- je poplatník podal či mu byla daň vyměřena nebo doměřena z moci úřední na některé z předchozích zdaňovacích období a ve srovnání s tímto předchozím zdaňovacím obdobím nedošlo ke změně okolností rozhodných pro vyměření daně; v takovém případě se vyměří daň k 31. lednu běžného zdaňovacího období ve výši poslední známé daně.
- dojde-li ke změně výše daně z nemovitých věcí pouze v důsledku toho, že pozemek, který je součástí jednotky nebo je ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v domě a je užíván společně s jednotkou, přestane být předmětem daně z pozemků a jeho existence se zohlední aplikací koeficientu 1,22 u daně ze staveb; v takovém případě správce daně vyměří daň z moci úřední.

Dojde-li však ve srovnání s předchozím zdaňovacím obdobím **ke změně okolností** rozhodných pro vyměření daně včetně změny v osobě poplatníka (tj. zejména ke změně výměry nebo druhu pozemku, změně v užívání zdanitelné stavby nebo k nástavbě o další nadzemní podlaží či zvětšení půdorysu zdanitelné stavby přistavěním), **je poplatník povinen daň přiznat** do 31. ledna zdaňovacího období.

V těchto případech lze daň přiznat rovnocenně buď podáním **řádného daňového přiznání**, nebo podáním **dílčího daňového přiznání**.

V dílčím daňovém přiznání poplatník uvede jen nastalé změny a výpočet celkové výše daně se zahrnutím těchto změn. Při výpočtu celkové výše daně zohlední též změnu výše daně z důvodu případné změny sazeb daně, průměrné ceny zemědělské půdy, změny koeficientů obce a místního koeficientu nebo skončení osvobození u stávajících nemovitých věcí, které na listech podávaného dílčího daňového přiznání nevykazují.

Dojde-li ve srovnání s předchozím zdaňovacím obdobím pouze ke změně sazeb daně, ke změně průměrné ceny půdy přiřazené ke stávajícím jednotlivým katastrálním územím, ke změně koeficientu podle § 6 odst. 4, podle § 11 odst. 3 a 4 nebo podle § 12 zákona nebo k zániku osvobození od daně, jestliže tak obec stanoví obecně závaznou vyhláškou podle § 4 odst. 1 písm. v) zákona nebo uplynutím zákonem stanovené lhůty a předmět daně není ani částečně osvobozen od daně z jiného důvodu, anebo ke změně místní příslušnosti, není poplatník povinen podat daňové přiznání nebo dílčí daňové přiznání ani sdělit tyto změny správci daně. Správce daně vyměří daň ve výši poslední známé daně upravené o uvedené změny a výsledek vyměření poplatníkovi sdělí platebním výměrem nebo hromadným předpisným seznamem.

Změnu ostatních údajů (tj. především změnu údajů o poplatníkovi, zejména změnu adresy místa pobytu nebo sídla, změnu adresy pro doručování, případně změnu v zastupování atd.) je poplatník povinen oznámit příslušnému územnímu pracovišti finančního úřadu **do 30 dnů** ode dne, kdy nastala.

Zemřel-li poplatník v průběhu lhůty pro podání daňového přiznání, aniž by splnil povinnost ho podat, podává daňové přiznání za zemřelého osoba spravující pozůstalost, přičemž lhůta pro podání daňového přiznání se prodlužuje o dva měsíce. Bylo-li skončeno řízení o pozůstalosti v průběhu lhůty pro podání daňového přiznání, aniž by osoba spravující pozůstalost splnila povinnost ho podat, podává daňové přiznání dědic a lhůta pro podání daňového přiznání se prodlužuje o dva měsíce.

Dodatečné daňové přiznání poplatník podává, jestliže zjistí, že daň má být vyšší nebo nižší než poslední známá daň. Dodatečné přiznání je třeba podat nejpozději do konce měsíce následujícího po tomto zjištění a ve stejné lhůtě také rozdílnou částku uhradit.

Opravným daňovým přiznáním může poplatník před uplynutím lhůty k podání daňového přiznání nebo dodatečného daňového přiznání nahradit daňové přiznání, dílčí daňové přiznání nebo dodatečné daňové přiznání, které již podal. V řízení se dále postupuje podle tohoto opravného daňového přiznání a k předchozímu daňovému přiznání se nepřihlíží. K opravnému přiznání se použije standardní tiskopis daňového přiznání, v jehož záhlaví se vyznačí, zda se jedná o daňové přiznání **řádné** (tj. úplné), **dílčí**, nebo **dodatečné**, a zároveň se přiznání označí jako **opravné**.

Poplatník je povinen v daňovém přiznání sám vyčíslit daň z nemovitých věcí a uvést předepsané údaje, jakož i další okolnosti rozhodné pro vyměření daně, např. uplatnit případné osvobození nebo odpočty a vyčíslit jejich výši.

Nepodá-li poplatník daňové přiznání nebo dílčí daňové přiznání, ačkoli měl tuto povinnost, nebo učiní-li tak po stanovené lhůtě a toto zpoždění je delší než 5 pracovních dnů, vzniká mu povinnost uhradit pokutu za opožděné tvrzení daně ve výši 0,05 % stanovené daně za každý následující den prodlení, nejvýše však 5 % stanovené daně.

Pokuta za opožděné tvrzení daně se nepředejde a daňový subjekt není povinen ji uhradit, jestliže její vypočtená výše činí méně než 200 Kč.

Jestliže daňový subjekt daňové přiznání nebo dodatečné daňové přiznání vůbec nepodá, ačkoli měl tuto povinnost, použije se pro výpočet pokuty horní hranice, tj. 5 % stanovené daně, přičemž výše pokuty v tomto případě činí vždy nejméně 500 Kč.

Pokuta za opožděné tvrzení daně je poloviční, pokud poplatník podá řádné dílčí nebo dodatečné daňové přiznání do 30 dnů od marného uplynutí lhůty pro jeho podání a v daném kalendářním roce nebylo správcem daně u poplatníka v době vydání platebního výměru zjištěno jiné prodlení při podání řádného, dílčího nebo dodatečného daňového přiznání.

Ztratila-li fyzická nebo právnická osoba postavení poplatníka proto, že se v průběhu zdaňovacího období změnila vlastnická nebo jiná práva ke **všem nemovitým věcem v územním obvodu téhož správce daně (např. Finančního úřadu pro Středočeský kraj)**, které u něho podléhaly dani z nemovitých věcí, nebo tyto nemovité věci zanikly, je **povinna oznámit tuto skutečnost správci daně nejpozději do 31. ledna následujícího zdaňovacího období.**

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 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 nemovitých věcí 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 nemovitých věcí zaplatit najednou i při vyšší částce. Činí-li u jednoho poplatníka celková daň z nemovitých věcí 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. 11 zákona, je u předmětné nemovité věci 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 pozemků nebo mu je vyměřena daň ve výši spoluvlastnického podílu na dani z pozemků z moci úřední v obvodu územní působnosti jednoho správce daně, méně než 50 Kč, **a nejedná-li se o podíly od daně zcela osvobozené**, je jeho celková daň z pozemků 50 Kč. **Obdobně se postupuje u daně ze staveb a jednotek.** Není-li splatná částka daně uhrazena nejpozději v den její splatnosti, počítá se za každý den prodlení, počínaje pátým pracovním dnem následujícím po dni splatnosti až do dne platby včetně, **úrok z prodlení.**