

Novela zákona o dani z nemovitých věcí ve vztahu k obecně závazným vyhláškám

Mgr. et Mgr. Štěpán Mairovský
vedoucí oddělení Majetkové daně

07. 03. 2023

Ministerstvo financí
České republiky



Hlavní změny v novele zákona o dani z nemovitých věcí I

- Komplexní úprava koeficientů, kterými mohou obce ovlivňovat výnos daně z nemovitých věcí
 - Rozšíření pravomoci obcí při stanovení místního koeficientu
 - Zrušení koeficientu (1,5) pro některé druhy zdanitelných staveb
- Úprava zdanění obtížně využitelných pozemků druhu ostatní plocha
 - Snížení sazby u ploch se způsobem využití neplodná půda, zamokřená plocha, mez, stráž a zeleň (0,05 Kč / m²)
 - Možnost osvobození těchto pozemků (+ jiné plochy) OZV
 - Zrušení osvobození krajinných prvků, které nejsou zapsány v systému LPIS



Hlavní změny v novele zákona o dani z nemovitých věcí II

- Zdanění všech rybníků, a to nižší sazbou (0,05 %)
- Zavedení povinnosti označení nemovité věci v některých případech.
- Převzetí pojmu zemědělský pozemek z katastrálního zákona (dopad do § 4 odst. 1 písm. v))
- Uplatnění sazby pro zpevněné plochy nezávisle na druhu pozemku („sklady na orné půdě“)
- Zúžení osvobození od daně u zdanitelných staveb drah a na dráze, leteckých a vodních cest a přístavů (objekty užívané k podnikání – *např. obchody s potravinami či drogerií na letištích/nádražích*)



Nové členění území obce a stanovení koeficientů pomocí OZV I

- Obec může OZV stanovit:
- **Místní** koeficient - **§ 11b** ve výši **od 1,5 do 5** s přesností nejdříve na jedno desetinné místo
- Koeficient **dle velikosti obce - § 6 odst. 5**
(zvýšení sazby u stavebních pozemků)
- Koeficient **dle velikosti obce - § 11 odst. 4**
(zvýšení sazby u budovy obytného domu a ostatní budovy s výjimkou budovy garáže, pokud tato ostatní budova tvoří příslušenství k budově obytného domu z výměry přesahující 16 m² a u ostatní zdanitelné jednotky)



Nové členění území obce a stanovení koeficientů pomocí OZV II

- Koeficienty **dle velikosti obce** může obec pomocí OZV **zvýšit o 1 kategorii** nebo **snížit o 1 až 3 kategorie** pro:
 - a) katastrální území *nebo*
 - b) městský obvod *nebo* městskou část
- **Místní** koeficient může obec pomocí OZV upravit pro:
 - a) celou obec,
 - b) katastrální území,
 - c) městský obvod *nebo* městskou část,
 - d) **jednotlivou skupinu nemovitých věcí** (např. všechny stavby a jednotky určené k podnikání v průmyslu)



Kolizní pravidlo pro oba koeficienty

- Pokud obec upraví **místní** koeficient či koeficienty dle **velikosti obce** současně pro katastrální území i pro městský obvod/část, bude mít přednost úprava koeficientu pro městský obvod/ část.
- **Účinnost od 1. 1. 2025**



Další kolizní pravidla při stanovení místních koeficientů

*Pokud se na nemovitou věc vztahuje vedle **místního koeficientu**:*

- **pro vymezené nemovité věci** také jiný místní koeficient, použije se místní koeficient pro vymezené nemovité věci (**OOP > OZV**)
- **pro obec** také jiný místní koeficient (pro katastr. území, městský obvod/část, skupinu nemovitých věcí), **místní koeficient pro obec se na ni nepoužije**
- **pro skupinu nemovitých věcí** také místní koeficient pro katastrální území, není-li jeho použití vyloučeno, nebo místní koeficient pro městský obvod/část, **použije se vyšší z nich**



Ustanovení, u kterých se nově uplatní povinnost označení podle §12g

- V případě **osvobození** těchto pozemků a staveb:
 - pozemky a stavby ve vládou schválené zvýhodněné průmyslové zóně **§ 4 odst. 1 písm. x), § 9 odst. 1 písm. w)**
 - nemovité věci dotčené mimoř. událostí - **§ 17a odst. 4 písm. c)**
 - pokud tímto způsobem **označeny nebudou**, hledí se na ně, jako by **nebyly osvobozeny**.
- V případě **vyloučení z osvobození** podle **§ 4 odst. 1 písm. v)**
 - pokud tyto pozemky **nebudou označeny** způsobem podle **§ 12g**, hledí se na ně, jako by **nebyly vyloučeny z osvobození**
- V případě **zavedení místního koeficientu opatřením obecné povahy**
(viz dále)



Možnost osvobodit některé pozemky ostatní plochy od daně pomocí OZV (§ 4 odst. 1 písm. z))

Obec bude moci OZV osvobodit od daně z pozemků pozemky ostatní plochy se způsobem využití:

1. neplodná půda,
 2. zamokřená plocha,
 3. mez, stráž,
 4. zeleň nebo
 5. jiná plocha
- Obec v OZV stanoví, na které způsoby využití pozemku se osvobození vztahuje (vždy všechny pozemky s daným způsobem využití)
 - Pokud toto nestanoví, jsou osvobozeny pozemky neplodné půdy, zamokřené plochy, mez, stráž a zeleň (jiná plocha nikoliv)



Nabytí platnosti OZV - § 16a

- Pro účely daně z nemovitých věcí se nepřihlíží k OZV, která nabyla platnosti po 1. říjnu kalendářního roku bezprostředně předcházejícího tomuto zdaňovacímu období.
- **Výjimkou** z tohoto pravidla je postup při **zjednání nápravy** nezákonné OZV **na základě výzvy Ministerstva vnitra**
 - OZV, kterou je zjednána náprava, musí nabyt platnosti **do 17. prosince.**



Opatření obecné povahy - § 16b

- Doplnkový nástroj k OZV
- Možnost stanovení místního koeficientu OOP, vydaným zastupitelstvem obce, stanovit obec místní koeficient pro **jednotlivé nemovité věci** ve výši od 1,5 do 5 s přesností na jedno desetinné místo
- Povinnost obce zasílat OOP v elektronické podobě správci daně do 30. června kalendářního roku bezprostředně předcházejícího zdaňovacímu období
- **Nutnost označení podle § 12g**
 - jinak se na ně hledí, jako by pro ně nebyl místní koeficient pro jednotlivou nemovitou věc stanoven



Postup při chybné výši koeficientu - § 16c

- Pro účely daně z nemovitých věcí se nepřihlíží k:
 - ustanovení OZV
 - výroku OOP
- ..jestliže stanoví koeficient ve výši, který je v rozporu se zákonem

Účinnost od 1. 1. 2024





Děkuji Vám za pozornost.

Stepan.mairovsky

Ministerstvo financí
České republiky

