

PORADNA

● **Náš společnost je již několik let vlastníkem administrativní budovy na území Kolína. Dočetla jsem se, že město zvýšilo pro rok 2012 místní koeficient. Musím v takovém případě podávat daňové přiznání a sama si vypočítat novou sazbu daně?**

Ke zvýšení místních koeficientů pro rok 2012 přistoupila nejen některá z větších měst (např. Kolín, Kutná Hora, Mladá Boleslav, Louny, Most, Liberec, Rychnov nad Kněžnou, Chrudim, Havlíčkův Brod, Znojmo a Uherské Hradiště), ale i řada obcí, takže do podobné situace se pro rok 2012 dostává řada subjektů i individuálních vlastníků nemovitostí. Proto je vždy důležité sledovat vyhlášky přijímané zastupitelstvy měst a obcí. Většinou jsou dostupné na webových stránkách měst a obcí.

Dobrou zprávou je, že v případě změny místního koeficientu nemají poplatníci povinnost změnu zohlednit podáním nového či dílčího přiznání k dani z nemovitostí.

Na druhou stranu novou výši daně z nemovitostí vám správce daně buď může sdělit platebním výměrem, který bude doručen přímo vám, nebo – a to je obvyklá cesta v případě takovéto změny, takzvaným hromadným předpisným seznamem. Tento seznam se již nedoručuje konkrétním osobám, ale zveřejní se na úřední desce finančního úřadu a na elektronické úřední desce. Protože změna místních koeficientů se týká všech poplatníků daně z nemovitostí, spadajících pod příslušný finanční úřad, lze očekávat, že finanční úřady ve městech a obcích, kde dochází ke změně koeficientů, postupují a budou postupovat touto cestou.

Rovněž stávající praxe, kdy správci daně poštou rozesílají složenky, je pouze dobrou vůlí finančních úřadů a nejedná se o postup zakotvený v zákoně. Je možné, že některé úřady od této praxe v rámci finančních úspor ustoupí již pro letošní rok. V případě obdržení složenky – a to se týká samozřejmě více vlastníků – občanů než firem, se již stejně nejedná o bezplatnou „daňovou složenku“, ale o normální zpoplatněnou složenku České pošty. Je proto lepší i v takovém případě daň zaplatit převodem z účtu.

Pokud tedy jde o výši platby daně z nemovitostí, budete si muset novou výši daně pohlídat a vypočítat sama a nejlépe nový výpočet připojit k archi-

vované kopii původního přiznání k dani z nemovitostí. Jedině tak lze omezit riziko chybné výše platby daně z nemovitostí v tomto roce i příštích letech.

● **Pro parkování služebních aut i pro parkování zákazníků, kteří přijíždějí k nám do firmy, jsme před několika lety nechali zámkovou dlažbou vydláždít část pozemků před administrativní budovou. Musíme počínaje rokem 2012 zdaňovat vydlážděné části pozemků jako tzv. zpevněnou plochu?**

Od letošního 1. ledna jsou zpevněné plochy pozemků užívané k podnikatelské činnosti nebo v souvislosti s ní předmětem daně z pozemků a je jim přiřazena samostatná, poměrně vysoká sazba daně z pozemků. Ta činí 1 Kč v případě využití pro zemědělskou prvovýrobu a 5 Kč v případě, že je zpevněná plocha využívána pro ostatní průmyslové a podnikatelské činnosti.

Nová úprava zákona však zdaleka neodstraňuje všechny pochybnosti, které dosud panovaly ohledně rozhodování, jaké zpevněné plochy jsou ještě součástí pozemku a jaké už jsou stavbou. Zpevněná plocha je nyní v zákoně definována jako pozemek nebo jeho část v m², který je evidovaný v katastru nemovitostí s druhem pozemku ostatní plocha nebo zastavěná plocha a nádvoří, a jehož povrch je zpevněn stavbou podle stavebního zákona bez svislé nosné konstrukce.

Pro aplikaci nových sazeb daně z nemovitostí je tedy rozhodující, zda zpevněná plocha byla vybudována postupy a technologiemi, které zajistí dlouhodobou odolnost a stabilitu stavby. Nebude pochyb o tom, že soukromá komunikace využívaná pro podnikání, vybudovaná na standardní zatížení silniční dopravou a tomu odpovídajícími stavebními postupy, bude zpevněnou plochou ve smyslu nové úpravy zákona o dani z nemovitostí. Naopak plochy zpevněné snadno rozebíratelným povrchem, kam informace Generálního finančního ředitelství řadí i dlažby, budou i nadále zdaňovány jako pozemek a nikoliv jako zpevněná plocha.

Aby podle vašeho dotazu podléhala plocha pro parkování dani z nemovitostí jako zpevněná plocha, museli by být naplněny následující podmínky:

> plocha je využívána pro podnikání, respektive v souvislosti s ním,

> je v katastru evidovaná jako ostatní plocha nebo zastavěná plocha a nádvoří,

> nejedná se o veřejnou komunikaci či plochu,

> jde o stavbu podle stavebního zákona (tzn. za daných okolností by musela příprava podkladových vrstev odpovídat technologiím pro výstavbu komunikací, což z dotazu nevyplývá, ale pravděpodobně se o takový případ nejedná).

Pro úplnost zbývá jen dodat, že v souvislosti se změnou způsobu zdanění zpevněných ploch se rovněž změnil v II. oddílu formulář přiznání k dani z nemovitostí.

● **Na základě restitučních nároků jsem získal zemědělské stavení, ale nikoliv pozemek pod ním. S majitelem pozemku mám jen ústní dohodu, kdy mu ročně platím určitou částku za nájem pozemku. Je takto uzavřená nájemní smlouva platná, nebylo by lepší ji zachytit i v písemné formě? Co mi hrozí, pokud s majitelem pozemku budu mít rozepři a on začne tvrdit, že nájemní smlouva mezi námi nikdy nebyla, resp. že již skončila?**

Z popisu předpokládám, že nájemní smlouvu máte uzavřenou platně, avšak v případě, že by mezi nájemcem a majitelem pozemku jako pronajímatelem, vznikly neshody o obsahu nájemní smlouvy, zejména výše nájemného a délky trvání nájmu, bude záležet na domluvě nebo rozhodnutí soudu. Pro tento případ je vhodné si uchovat veškeré listinné důkazy, jako např. potvrzení o zasílání nájemného, případné dopisy nebo emailovou komunikaci a zajistit výpovědi svědků, pokud existují. Všechny tyto důkazy jsou však nepřímé a většinou se jimi nedosvědčí doba nájmu. Z tohoto důvodu tak lze rozhodně doporučit, aby nájemní smlouva byla vždy uzavírána v písemné podobě.

K dané otázce se několikrát vyjadřoval Nejvyšší soud ČR, a to sice tak, že pokud byla stavba vybudována v souladu se všemi v době stavby platnými předpisy a stavebníkovi svědčilo časově neomezené právo mít na tomto pozemku stavbu (typicky vlastnictví JZD), nemůže majitel pozemku po vás, jako právním nástupci původního stavebníka, požadovat odstranění stavby. Nejvyšší soud ČR dokonce výslovně konstatoval, že český právní řád neposkytuje žádné oprávnění k tomu, aby se majitel pozemku úspěšně domohl jeho vyklizení.

Ve vašem případě tak lze doporučit se pokusit uzavřít novou nájemní smlouvu stejného obsahu, jako je současná, ale v písemné formě. ×

Mgr. Oldřich Krkoška

Mgr. Jiří Bárta, LL.M., partner a advokát

Mgr. Viktor Pakosta, advokát

advokátní kancelář bpv Braun Partners s.r.o.