



Daň z nemovitostí prošla několika drobnými změnami

Jak jistě mnozí zaregistrovali, došlo v uplynulých měsících k řadě legislativních změn týkajících se daňové problematiky. Jednalo se jednak o některé již déle plánované úpravy daňových předpisů, především však o dopady některých vládních protikrizových opatření, zejména zákona č. 281/2009 Sb. (tzv. Janotův balíček). Legislativní úpravy se nevyhnuly ani dani z nemovitostí.

Vzhledem k tomu, že se blíží nejzazší termín pro podání daně z nemovitostí, pojďme si proto připomenout některé důležité informace a změny, které se poplatníkům daně z nemovitostí dotýkají. Daň z nemovitostí byla zavedena do českého daňového systému daňovou reformou v roce 1993. Z hlediska celkových rozpočtových příjmů se jedná o daň méně významnou, např. v roce 2008 byl celkový výběr daně z nemovitostí podle údajů zveřejňovaných ministerstvem financí 5,2 miliardy korun (tedy méně než jedno procento celkového výběru daní v tomto roce). Protože výše daně z nemovitostí

není stanovena na základě tržního ocenění nemovitosti, klesal až do minulého roku vlivem inflace a konstantních sazeb podíl této daně na celkových rozpočtových příjmech. Daň z nemovitostí je v plné výši příjmem rozpočtu obce, kde se příslušná nemovitost nachází. Význam výběru daně z nemovitostí pro obecní rozpočty závisí na velikosti obce. S rostoucí velikostí obce podíl daně z nemovitostí na celkových daňových příjmech obce klesá. Příjmy z výběru daně z nemovitostí jsou tak mnohem důležitější především pro menší obce. U velmi malých obcí (do 100 obyvatel) totiž příjem z výběru daně z nemovitostí představuje

v průměru podíl na celkových příjmech obce ve výši 30 procent (pro srovnání v případě Prahy se jedná jen o částku mezi jedním až dvěma procenty). Podle současných rozpočtových pravidel je tak pro velká města mnohem významnější příjem z výběru daní z příjmů.

Podat přiznání k dani lze do 1. února

Pro letošní rok je nejzazším dnem, kdy je možné podat přiznání k dani z nemovitostí, pondělí 1. února 2010. Přiznání k dani z nemovitostí je třeba podat místně příslušnému finančnímu úřadu, to znamená úřadu, v jehož územním obvodu se nemovitost nachází (nikoli tedy úřadu v obvodu, kde má poplatník bydliště či sídlo). Daňové přiznání se podává jen jednou a pokud ve srovnání s předchozím zdaňovacím obdobím nedošlo ke změně okolností rozhodných pro vyměření daně, není třeba jej každý rok podávat znovu. Nové daňové přiznání nebo dílčí přiznání k dani je však



nutné podat, pokud byla například část nemovitostí prodána či naopak přikoupena, budova byla zvýšena o další patro nebo se změnil stavebním úřadem schválený účel užití stavby. Přiznání musí vždy podat ti, kdo v předchozím kalendářním roce nějakou nemovitost nově nabyli, obvykle koupí, ale i směnou či jako dědictví nebo dar. Daň z nemovitostí se vyměřuje podle stavu, který existuje od 1. ledna roku, za který se daň bude platit (jedná se o jedinou daň, která se vyměřuje „předem“). Ke změnám, jež nastanou v průběhu kalendářního roku, se nepřihlíží. Rovněž ti, kteří veškeré nemovitosti v daném obvodu finančního úřadu v uplynulém roce prodali či jinak pozbyli, mají vůči finančnímu úřadu povinnost tuto skutečnost oznámit, a to rovněž nejpozději do 1. února 2010. Pokud ve srovnání s předchozím zdaňovacím obdobím dochází pouze ke změně sazeb daně (což je případ letošního roku), průměrné ceny půdy přiřazené k jednotlivým katastrálním územím, ke změně koeficientů

nebo k zániku osvobození od daně není třeba přiznání podávat. Na zvýšení sazeb daně je však třeba pamatovat při platbě. Změnu údajů, které se uvádějí v daňovém přiznání, ale které nejsou rozhodné pro vyměření daně (obvykle změna jména či adresy), je třeba oznamovat průběžně – nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy příslušné změny nastaly.

Některé změny ovlivní výši daňové povinnosti

Většina posledních legislativních změn, které ovlivňují daňovou povinnost za rok 2010, má za cíl dosažení zvýšeného výběru daně z nemovitostí. Z tohoto důvodu by poplatníci daně z nemovitostí měli klást důraz na způsob výpočtu své daňové povinnosti a měli by si pohlídat především dopad následujících změn.

1) Změna sazeb daně

Jednou ze zásadních změn, kterou přinesl podzim roku 2009, je změna v podobě zdvojnásobení sazby jak u daně z pozemků (s výjimkou zemědělské půdy), tak u většiny sazeb daně ze staveb. Pro rok 2010 tak sazba daně u zastavěných ploch a nádvorí činí 0,20 Kč za každý m² (namísto 0,10 Kč), u stavebních pozemků 2 Kč za každý m² (namísto 1 Kč) a u ostatních pozemků 0,20 Kč za každý m² (namísto 0,10 Kč). U staveb se například sazba daně u staveb sloužících pro průmysl, stavebnictví, dopravu, energetiku a ostatní zemědělskou výrobu zvyšuje z původních 5 Kč za 1 m² zastavěné plochy na 10 Kč. Zdanění těchto typů staveb se tak dostalo na úroveň zdanění staveb sloužících pro tzv. ostatní podnikatelskou činnost (např. kancelářské prostory, hotely atd.).

2) Možné změny místního koeficientu

Od roku 1997 mohou jednotlivé obce podstatně zvýšit daňovou povinnost u všech druhů pozemků, staveb, nebytových prostor a bytů formou úpravy tzv. místního koeficientu. Místní koeficient mohou jednotlivé obce stanovit obecně závaznou vyhláškou. Některé obce (např. Liberec, Karlovy Vary) tak již učinily v roce 2009. Zvýšení platby daně z nemovitostí v důsledku místního koeficientu však důvodem pro podání nového přiznání. Poplatník se však musí před provedením platby daně z nemovitostí důkladně informovat, neboť ne všechny obce této možnosti zatím využily (např. Praha, Brno).

3) Osvobození končí

Od daně ze staveb byly až do roku 2008 osvobozeny nové stavby obytných domů a byty v těchto nových stavbách ve vlastnictví fyzických osob a stavby, u kterých byly provedeny stavební úpravy za účelem snížení tepelné náročnosti. Tato osvobození byla od 1. ledna 2009 zrušena a již uplatňovaná osvobození byla v roce 2009 poskytnuta naposledy. Na bytové domy a byty dokončené v průběhu roku 2009 se osvobození již nevztahuje. Platba daně z nemovitostí za rok 2010 se tak může zvýšit také z tohoto důvodu. Ani v tomto případě však není nutné ohledně této změny podávat dílčí či nové přiznání.

Zaplatit daň je nutné do konce května

Částka daně z nemovitostí příslušného poplatníka za rok 2010 nepřevyšující částku 5000 Kč je splatná najednou, a to nejpozději do 31. května 2010. Částky přesahující 5000 Kč mohou poplatníci uhradit ve dvou stejných splátkách, a to nejpozději do 31. května 2010 a 30. listopadu 2010 (výjimku představují poplatníci provozující zemědělskou výrobu a chov ryb, kteří mají povinnost uhradit daň nejpozději do 31. srpna 2010 a 30. listopadu 2010). I daň převyšující 5000 Kč je možné zaplatit jednorázově do 31. května 2010. Každý poplatník je povinen daň zaplatit bez jakékoli výzvy ze strany finančního úřadu. Změny ve výši sazeb či zánik osvobození od daně mohou finanční úřady oznámit většinou okruhu poplatníků i hromadným předpisným seznamem, který vyvěsí na úřední desce, a nemusí každému poplatníkovi jednotlivě zasílat platební výměr. Za případné opomenutí tak nese odpovědnost výlučně poplatník. Zavedená praxe finančních úřadů, které poplatníkům poštou doručují složenky na platbu, je totiž pouze jejich dobrou vůlí, a nikoli zákonnou povinností. V souvislosti s platbou je třeba připomenout ještě jednu změnu. Od listopadu minulého roku u bankovních převodů plateb daní platí, že dnem platby je den, kdy je částka připsána na účet finančního úřadu (nikoli stržena z účtu poplatníka). Převody daní, včetně daně z nemovitostí, je proto nutné v rámci České republiky provádět minimálně s jednodenním předstihem, pokud se chce poplatník vyhnout možným sankcím za prodlení s platbou.

**Mgr. Pavel Vincík – partner, advokát,
ing. Ondřej Homolka – daňový poradce
bpv Braun Haškovcová**