

Platné znění části zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, s vyznačením navrhovaných změn

**§ 2
Předmět daně**

(1) Předmětem daně z pozemků jsou pozemky na území České republiky vedené v katastru nemovitostí¹⁾.

(2) Předmětem daně z pozemků nejsou:

~~a) v rozsahu půdorysu stavby pozemky zastavěné stavbami, a to i v případě, že stavby nejsou předmětem daně ze staveb podle § 7 odst. 2 tohoto zákona,~~

a) pozemky zastavěné stavbami uvedenými v § 7 odst. 1 nebo 2 v rozsahu půdorysu těchto staveb,

b) lesní pozemky, na nichž se nacházejí lesy ochranné a lesy zvláštního určení²⁾,

c) vodní plochy¹⁾ s výjimkou rybníků sloužících k intenzivnímu a průmyslovému chovu ryb,

d) pozemky určené pro obranu státu.

**§ 6
Sazba daně**

(1) Sazba daně činí u pozemků

- | | |
|---|---------|
| a) orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad, ovocných sadů | 0,75 %, |
| b) trvalých travních porostů, hospodářských lesů a rybníků s intenzivním a průmyslovým chovem ryb | 0,25 %. |

~~(2) Sazba daně u ostatních pozemků činí za každý 1 m² u~~

- | | |
|--|---------------------|
| a) zastavěných ploch a nádvoří | 0,20 Kč, |
| b) stavebních pozemků | 2,00 Kč, |
| c) ostatních ploch, pokud jsou předmětem daně | 0,20 Kč, |

(2) Sazba daně u ostatních pozemků činí za každý 1 m² u

a) zpevněných ploch pozemků, užívaných k podnikatelské činnosti nebo v souvislosti s ní a sloužících pro

- | | |
|---|-----------------|
| 1. zemědělskou prvovýrobu, lesní a vodní hospodářství | 1,00 Kč, |
| 2. průmysl, stavebnictví, dopravu, energetiku, ostatní zemědělskou výrobu a ostatní podnikatelskou činnost | 5,00 Kč, |
| b) stavebních pozemků | 2,00 Kč, |
| c) ostatních ploch | 0,20 Kč, |
| d) zastavěných ploch a nádvoří | 0,20 Kč. |

(3) Stavebním pozemkem se pro účely tohoto zákona rozumí nezastavěný pozemek určený k zastavění stavbou, která byla ohlášena nebo na kterou bylo vydáno stavební povolení

¹⁾ Zákon České národní rady č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon).

²⁾ Zákon č. 61/1977 Sb., o lesích, ve znění zákona č. 229/1991 Sb.

nebo bude prováděna na základě certifikátu autorizovaného inspektora^{16d)} anebo na základě veřejnoprávní smlouvy^{16d)}, a která se po dokončení stane předmětem daně ze staveb; rozhodná je výměra pozemku v m² odpovídající půdorysu nadzemní části stavby. Pozemek přestane být stavebním pozemkem, pokud se stavba, která byla ohlášena nebo na kterou bylo vydáno stavební povolení nebo která se provádí na základě certifikátu autorizovaného inspektora anebo na základě veřejnoprávní smlouvy, stane předmětem daně ze staveb nebo pokud ohlášení nebo stavební povolení pozbude platnosti.

(4) Základní sazba daně podle odstavce 2 písm. b) se násobí koeficientem

a) 1,0 v obcích do 1 000 obyvatel

1,4 v obcích nad 1 000 obyvatel do 6 000 obyvatel

1,6 v obcích nad 6 000 obyvatel do 10 000 obyvatel

2,0 v obcích nad 10 000 obyvatel do 25 000 obyvatel

2,5 v obcích nad 25 000 obyvatel do 50 000 obyvatel

3,5 v obcích nad 50 000 obyvatel a ve Františkových Lázních, Luhačovicích, Mariánských Lázních a Poděbradech

4,5 v Praze;

pro přiřazení koeficientu k jednotlivým obcím je rozhodný počet obyvatel obce podle posledního sčítání lidu;

b) pro jednotlivé části obce může obec obecně závaznou vyhláškou koeficient, který je pro ni stanoven v ustanovení písmene a), zvýšit o jednu kategorii nebo snížit o jednu až tři kategorie podle členění koeficientů v ustanovení písmene a); koeficient 4,5 lze zvýšit na koeficient 5,0.

(5) Zpevněnou plochou pozemku se v tomto zákoně 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 bez svislé nosné konstrukce.

(6) Slouží-li zpevněná plocha pozemku různým podnikatelským činnostem a nelze-li vymezit rozsahy výměry zpevněné plochy pozemku sloužící jednotlivým činnostem, použije se sazba daně uvedená v odstavci 2 písm. a) bodě 2.

§ 7

Předmět daně

(1) Předmětem daně ze staveb jsou na území České republiky

a) stavby, pro které byl vydán kolaudační souhlas^{16d)}, nebo stavby užívané před vydáním kolaudačního souhlasu,

b) stavby způsobilé k užívání na základě oznámení stavebnímu úřadu nebo stavby podléhající oznámení stavebnímu úřadu^{16d)} a užívané,

c) stavby, pro které bylo vydáno kolaudační rozhodnutí¹⁷⁾ nebo kolaudačnímu rozhodnutí podléhající a užívané anebo podle dříve vydaných právních předpisů dokončené,

^{16d)} Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

¹⁷⁾ Zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění zákona č. 103/1990 Sb. a zákona č. 262/1992 Sb.

d) byty včetně podílu na společných částech stavby, které jsou evidovány v katastru nemovitostí^{17aa)} (dále jen "byty"),

e) nebytové prostory včetně podílu na společných částech stavby, které jsou evidovány v katastru nemovitostí^{17aa)} (dále jen "samostatné nebytové prostory").

(2) Předmětem daně ze staveb nejsou stavby, v nichž jsou byty nebo samostatné nebytové prostory, které jsou předmětem daně podle odstavce 1, stavby přehrad, stavby, jimiž se upravuje vodní tok, stavby vodovodních řadů a vodárenských objektů včetně úpraven vody, kanalizačních stok a kanalizačních objektů včetně čistíren odpadních vod, jakož i stavby určené k předchozímu čištění vod před jejich vypouštěním do kanalizací, stavby na ochranu před povodněmi, stavby k zavlažování a odvodňování pozemků^{17a)}, stavby rozvodů energií a stavby sloužící veřejné dopravě.

(3) Stavbami sloužícími veřejné dopravě se rozumějí stavby dálnic, silnic, místních komunikací, veřejných účelových komunikací, letecké stavby, stavby drah a na dráze, stavby vodních cest a přístavů, pokud užívání stavby k veřejné dopravě vyplývá z rozhodnutí příslušného stavebního úřadu¹⁷⁾, nebo z dříve vydaných rozhodnutí o užívání stavby.

(4) Předmětem daně ze staveb dále nejsou stavby zpevněných ploch pozemků.

§ 11 Sazba daně

(1) Základní sazba daně činí

a) u obytných domů^{18e)} 2 Kč za 1 m² zastavěné plochy; u ostatních staveb tvořících příslušenství k obytným domům z výměry přesahující 16 m² zastavěné plochy 2 Kč za 1 m² zastavěné plochy,

b) u staveb pro individuální rekreaci a rodinných domů^{18e)} využívaných pro individuální rekreaci 6 Kč za 1 m² zastavěné plochy a u staveb, které plní doplňkovou funkci k těmto stavbám, s výjimkou garáží, 2 Kč za 1 m² zastavěné plochy,

c) u garáží vystavěných odděleně od obytných domů a u samostatných nebytových prostorů užívaných¹⁷⁾ jako garáže 8 Kč za 1 m² zastavěné plochy nebo upravené podlahové plochy,

d) u staveb užívaných pro podnikatelskou činnost a u samostatných nebytových prostorů užívaných¹⁷⁾ pro podnikatelskou činnost,

1. sloužících pro zemědělskou prvovýrobu, pro lesní a vodní hospodářství 2 Kč za 1 m² zastavěné plochy nebo upravené podlahové plochy,

2. sloužících pro průmysl, stavebnictví, dopravu, energetiku a ostatní zemědělskou výrobu 10 Kč za 1 m² zastavěné plochy nebo upravené podlahové plochy,

3. sloužících pro ostatní podnikatelskou činnost 10 Kč za 1 m² zastavěné plochy nebo upravené podlahové plochy,

e) u ostatních staveb 6 Kč za 1 m² zastavěné plochy,

^{17aa)} § 2 odst. 1 písm. c) zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění zákona č. 89/1996 Sb.

^{17a)} § 38 zákona č. 138/1973 Sb., o vodách.

^{18e)} Vyhláška č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu.

f) u bytů a u ostatních samostatných nebytových prostorů 2 Kč za 1 m² upravené podlahové plochy.

(2) Základní sazby daně za 1 m² zastavěné plochy stavby zjištěné podle odstavce 1 písm. a) ~~až e)~~ až c) a e) se zvyšují o 0,75 Kč za každé další nadzemní podlaží, jestliže zastavěná plocha nadzemního podlaží přesahuje dvě třetiny zastavěné plochy. U staveb pro podnikatelskou činnost se základní sazba daně za 1 m² zastavěné plochy zjištěné podle odstavce 1 zvyšuje o 0,75 Kč za každé další nadzemní podlaží. Za první nadzemní podlaží se považuje každé konstrukční podlaží, které má úroveň podlahy nebo i její části do 0,80 m pod nejnižším bodem přilehlého terénu, není-li v projektové dokumentaci stanoveno jinak. Všechna podlaží umístěná nad tímto podlažím včetně účelově určeného podkroví se považují za další nadzemní podlaží.

(3) Základní sazba daně

a) podle odstavce 1 písm. a) a f), případně zvýšená u staveb podle odstavce 2, se násobí koeficientem přiřazeným k jednotlivým obcím podle počtu obyvatel z posledního sčítání lidu

1,0 v obcích do 1 000 obyvatel

1,4 v obcích nad 1 000 obyvatel do 6 000 obyvatel

1,6 v obcích nad 6 000 obyvatel do 10 000 obyvatel

2,0 v obcích nad 10 000 obyvatel do 25 000 obyvatel

2,5 v obcích nad 25 000 obyvatel do 50 000 obyvatel

3,5 v obcích nad 50 000 obyvatel a ve Františkových Lázních, Luhačovicích, Mariánských Lázních a Poděbradech

4,5 v Praze;

pro jednotlivé části obce může obec obecně závaznou vyhláškou koeficient, který je pro ni stanoven, zvýšit o jednu kategorii nebo snížit o jednu až tři kategorie v členění koeficientů; koeficient 4,5 lze zvýšit na koeficient 5,0,

b) u jednotlivých druhů staveb podle odstavce 1 písm. b) až d), případně zvýšená podle odstavce 2 a samostatných nebytových prostorů podle odstavce 1 písm. c) a d) se v celé obci násobí koeficientem 1,5, který může obec stanovit obecně závaznou vyhláškou.

(4) U staveb pro individuální rekreaci a rodinných domů^{18e)} užívaných pro individuální rekreaci a u staveb, které plní doplňkovou funkci k těmto stavbám, s výjimkou garáží, se základní sazba daně podle odstavce 1 písm. b), případně zvýšená podle odstavce 2 násobí koeficientem 2,0 nebo se koeficient, je-li stanoven podle odstavce 3 písm. b), násobí koeficientem 2,0, pokud jsou tyto stavby umístěny v národních parcích a v zónách I. chráněných krajinných oblastí vyhlášených podle zvláštního právního předpisu.

(5) Daň zjištěná podle § 10 a § 11 odst. 3 se zvyšuje o 2 Kč za každý 1 m² podlahové plochy nebytového prostoru sloužícího v obytném domě k podnikatelské činnosti s výjimkou zemědělské prvovýroby nebo případů, kdy jsou pro tento nebytový prostor důvody pro osvobození podle § 9 tohoto zákona.

(6) U staveb a samostatných nebytových prostorů uvedených v § 11 odst. 1 písm. d), které slouží více účelům, se použije základní sazba daně odpovídající podnikatelské činnosti, již slouží převažující část podlahové plochy nadzemní části stavby nebo upravené podlahové plochy samostatného nebytového prostoru a při stejném poměru podlahových ploch připadajících na jednotlivé činnosti se použije vyšší příslušná sazba. Pokud je ve stavbách uvedených v § 11 odst. 1 písm. a), b), c) a e) provozována podnikatelská činnost na

převažující části podlahové plochy nadzemních částí staveb, použije se sazba daně podle § 11 odst. 1 písm. d). Pokud je v bytech nebo samostatných nebytových prostorech uvedených v § 11 odst. 1 písm. c) a f) provozována podnikatelská činnost na převažující části upravené podlahové plochy, použije se sazba daně podle § 11 odst. 1 písm. d).

§ 13a Daňové přiznání

(1) Daňové přiznání je poplatník povinen podat příslušnému správci daně do 31. ledna zdaňovacího období. Daňové přiznání se nepodává, pokud je poplatník podal v některém z předchozích zdaňovacích období nebo daň byla vyměřena či doměřena v některém z předchozích zdaňovacích období z moci úřední a ve srovnání s tímto předchozím zdaňovacím obdobím nedošlo ke změně okolností rozhodných pro vyměření daně. V tomto případě se daň vyměří ve výši poslední známé daně a za den vyměření daně a současně za den doručení tohoto rozhodnutí poplatníkovi se považuje 31. leden zdaňovacího období; správce daně nemusí daňovému subjektu výsledek vyměření oznamovat platebním výměrem, platební výměr **založí nemusí obsahovat odůvodnění, založí se** do spisu a nelze se proti němu odvolat. Na žádost daňového subjektu mu správce daně zašle stejnopis platebního výměru, a to do 30 dnů ode dne, kdy žádost obdržel. Dojde-li ve srovnání s předchozím zdaňovacím obdobím ke změně okolností rozhodných pro vyměření daně nebo ke změně v osobě poplatníka, je poplatník povinen daň do 31. ledna zdaňovacího období přiznat; v těchto případech lze daň přiznat buď podáním daňového přiznání nebo podáním dílčího daňového přiznání. V dílčím daňovém přiznání poplatník uvede jen nastalé změny a výpočet celkové daně. Daňové přiznání nebo dílčí daňové přiznání se podává na tiskopise vydaném Generálním finančním ředitelstvím.

(2) Dojde-li ve srovnání s předchozím zdaňovacím obdobím pouze

- a) ke změně sazeb daně,
- b) ke změně průměrné ceny půdy přiřazené ke stávajícím jednotlivým katastrálním územím podle § 5 odst. 1 ,
- c) ke stanovení nebo ke změně koeficientu podle § 6 odst. 4, § 11 odst. 3 a 4 nebo podle § 12, anebo
- d) k zániku osvobození od daně, jestliže tak obec stanoví obecně závaznou vyhláškou podle § 4 odst. 1 písm. v) nebo uplynutím zákonem stanovené lhůty a předmět daně není ani částečně osvobozen od daně z jiného důvodu,

poplatník není povinen podat daňové přiznání nebo dílčí daňové přiznání ani sdělit tyto změny. Daň se vyměří ve výši poslední známé daně upravené o změny podle písmen a) až d) a výsledek vyměření se poplatníkovi oznámí platebním výměrem nebo hromadným předpisným seznamem.

(3) Povinnost podat daňové přiznání za podmínek podle odstavce 1 má též poplatník, jehož úpadek nebo hrozící úpadek se řeší v insolvenčním řízení¹⁹⁾.

(4) Podá-li daňové přiznání jeden z poplatníků majících vlastnická nebo jiná práva k téže nemovitosti, považuje se tento poplatník za jejich společného zástupce, pokud si poplatníci nezvolí společného zmocněnce nebo není-li dále stanoveno jinak.

¹⁹⁾ Zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů.

(5) Je-li ve lhůtě do 31. ledna zdaňovacího období podáno daňové přiznání alespoň jedním ze spoluvlastníků za jeho spoluvlastnický podíl na pozemku, (dále jen „podíl na pozemku“), nebo za jeho spoluvlastnický podíl na stavbě, bytu nebo samostatném nebytovém prostoru (dále jen „podíl na stavbě“), má povinnost podat daňové přiznání každý spoluvlastník za svůj podíl na pozemku nebo za svůj podíl na stavbě samostatně. V tomto případě přiznává a platí každý spoluvlastník daň ve výši svého podílu na celkové dani odpovídající jeho podílu na pozemku nebo na stavbě. Postup podle věty první nelze uplatnit u pozemku evidovaného v katastru nemovitostí zjednodušeným způsobem. Jestliže některý ze spoluvlastníků pozemku nebo stavby daňové přiznání nepodá, správce daně mu vyměří daň z moci úřední, bez předchozí výzvy k podání daňového přiznání. Obdobně se postupuje při zdaňování spoluvlastnického podílu na bytu nebo samostatném nebytovém prostoru, jakož i spoluvlastnického podílu na pozemku, u něhož je spoluvlastnictví podle zvláštního právního předpisu^{5a)} odvozeno od vlastnictví bytu nebo samostatného nebytového prostoru.

(6) Pokud v předchozím zdaňovacím období měli spoluvlastníci pozemku, stavby, bytu nebo samostatného nebytového prostoru, společného zástupce nebo společného zmocněnce, a pokud bude uplatněn správcem daně postup podle odstavce 5 věty čtvrté, neuplatní se pokuta za opožděné podání daňového přiznání ani penále z doměřené daně. Úrok z prodlení podle daňového řádu^{19a)} počítá se od pátého pracovního dne následujícího po náhradním dni splatnosti daně vyměřené z moci úřední.

(7) Podle odstavce 5 a odstavce 6 věty první se postupuje rovněž při doměření daně ostatním spoluvlastníkům, jestliže jeden ze spoluvlastníků podal dodatečné daňové přiznání k poslední známé dani přiznané nebo vyměřené z moci úřední podle odstavce 5.

(8) Přestane-li být fyzická nebo právnická osoba poplatníkem daně z nemovitostí proto, že v průběhu zdaňovacího období se změnila vlastnická nebo jiná práva ke všem nemovitostem v územním obvodu téhož správce daně, které u něho podléhaly dani z nemovitostí, nebo tyto nemovitosti zanikly, je povinen oznámit tuto skutečnost správci daně nejpozději do 31. ledna následujícího zdaňovacího období.

(9) Dojde-li ke změně ostatních údajů uvedených v daňovém přiznání, je poplatník povinen tyto změny oznámit správci daně do 30 dnů ode dne, kdy nastaly.

(10) Nebylo-li 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 poplatník podává 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 nebo společný zmocněnec.

(11) Není-li 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

^{5a)} Například zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů

^{19a)} § 252 zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád.

nemovitost, která byla předmětem dědického řízení, bylo podáno současným společným zástupcem nebo společným zmocněncem.