

## Vládní návrh

### ZÁKON

ze dne ...2014,

#### **kterým se mění zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů**

Parlament se usnesl na tomto zákoně České republiky:

#### Čl. I

Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění zákona č. 315/1993 Sb., zákona č. 242/1994 Sb., zákona č. 248/1995 Sb., zákona č. 65/2000 Sb., zákona č. 492/2000 Sb., zákona č. 239/2001 Sb., zákona č. 483/2001 Sb., zákona č. 576/2002 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 669/2004 Sb., zákona č. 179/2005 Sb., zákona č. 217/2005 Sb., zákona č. 342/2005 Sb., zákona č. 545/2005 Sb., zákona č. 112/2006 Sb., zákona č. 186/2006 Sb., zákona č. 261/2007 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 1/2009 Sb., zákona č. 281/2009 Sb., zákona č. 362/2009 Sb., zákona č. 199/2010 Sb., zákona č. 30/2011 Sb., zákona č. 212/2011 Sb., zákona č. 375/2011 Sb., zákona č. 457/2011 Sb., zákona č. 350/2012 Sb., zákona č. 503/2012 Sb. a zákonného opatření Senátu č. 344/2013 Sb., se mění takto:

1. V § 2 odst. 2 písm. c) se slova „sloužících k intenzivnímu a průmyslovému chovu ryb“ nahrazují slovy „užívaných pro chov ryb za účelem podnikání na základě povolení k nakládání s povrchovými vodami“.
2. V § 2 odst. 2 písmeno e) zní:  
„e) pozemky v rozsahu odpovídajícím výši spoluvlastnických podílů na nich, které jsou součástí zdanitelných jednotek v budově bytového domu, a jiné pozemky ve spoluvlastnictví vlastníků zdanitelných jednotek v budově bytového domu užívané společně s těmito jednotkami, a to v rozsahu odpovídajícím výši spoluvlastnických podílů těchto spoluvlastníků na nich.“.
3. V § 2 se doplňuje odstavce 3, který zní:  
„(3) Na pozemek, který je součástí jednotky, se pro účely daně z nemovitých věcí hledí jako na nemovitou věc, jejímž vlastníkem je ten, kdo vlastní jednotku.“.
4. V § 3 odst. 4 se slova „, nebo u pozemků, jejichž hranice v terénu reálně vznikly po předání pozemků jako náhradních za původní pozemky sloučené“ zrušují.
5. V § 4 odst. 1 písm. e) se slova „celek s budovou nebo“ nahrazují slovy „celek se zdanitelnou stavbou, která je budovou, nebo se zdanitelnou“ a slova „, dále s budovou nebo jednotkou“ se nahrazují slovem „nebo“.
6. V § 4 odst. 1 písm. f) se slova „s budovou nebo“ nahrazují slovy „se zdanitelnou stavbou, která je budovou, nebo se zdanitelnou“.

7. V § 4 odst. 1 písm. g) úvodní části ustanovení se za slovo „nebo“ vkládá slovo „zdanitelnou“ a na konci textu bodu 6 se doplňují slova „nebo v rozhodnutí o registraci“.
  8. V § 4 odst. 1 písm. h) úvodní části ustanovení se za slovo „nebo“ vkládá slovo „zdanitelnou“.
  9. V § 4 odst. 1 písm. o) se slovo „rozhodnutím“ nahrazuje slovy „kolaudačním rozhodnutím nebo kolaudačním souhlasem“.
  10. V § 4 odst. 1 písm. v) se slova „území<sup>16d)</sup> nebo v zastavitelné ploše<sup>16d)</sup>“ nahrazují slovy „území podle stavebního zákona nebo v zastavitelné ploše podle stavebního zákona“.
- Poznámka pod čarou č. 16d se zrušuje, a to včetně odkazů na poznámku pod čarou.
11. V § 4 odst. 2 se za slova „stavbou nebo“ vkládá slovo „zdanitelnou“ a za slova „stavby nebo“ se vkládá slovo „zdanitelné“.
  12. V § 4 odst. 3 se slovo „využívány“ se nahrazuje slovem „užívány“.
  13. V § 4 se na konci odstavce 3 doplňuje věta „Pozemky uvedené v odstavci 1 písm. a), b) a t) jsou osvobozeny od daně z pozemků, není-li k nim zřízeno právo stavby.“.
  14. V § 5 odst. 2 a v § 6 odst. 1 písm. b) se slova „s intenzivním a průmyslovým chovem ryb“ nahrazují slovy „užívaných pro chov ryb za účelem podnikání na základě povolení k nakládání s povrchovými vodami“.
  15. V § 6 odst. 3 větě první se za slovo „rozumí“ vkládají slova „zdanitelnou stavbou“ a slova „; rozhodná je výměra“ se nahrazují slovy „, a to v rozsahu výměry“.
  16. V § 6 odst. 3 se za větu první vkládá věta „Stavebním pozemkem není pozemek určený k zastavění zdanitelnou stavbou, která bude osvobozena podle § 9 odst. 1 písm. i) nebo j).“.
  17. V § 6 odst. 3 větě poslední se slova „jednotka stane“ nahrazují slovy „všechny jednotky v ní stanou“.
  18. V § 6 odst. 5 se slova „nebo vlečkou“ nahrazují slovy „, včetně plochy vlečky, bazénem nebo nádrží, pokud nejsou zdanitelnou stavbou“.
  19. V § 7 odst. 1 písm. a) úvodní části ustanovení se slova „a to“ nahrazují slovy „kterou se pro účely daně z nemovitých věcí rozumí dokončená nebo užívaná“.

20. V § 7 odst. 1 písmeno b) zní:

„b) zdanitelná jednotka, kterou se pro účely daně z nemovitých věcí rozumí jednotka dokončená nebo užívaná.“.

21. V § 7 odst. 2 se slova „budova, v níž jsou“ nahrazují slovy „zdanitelná stavba, v níž jsou zdanitelné“.

22. V § 7 se doplňuje odstavec 4, který zní:

„(4) Ustanovení odstavce 1 se vztahuje i na část budovy nebo inženýrské stavby uvedené v příloze k tomuto zákonu nebo součást jednotky, je-li dokončená nebo užívaná.“.

23. V § 8 odst. 1 se za slovo „nebo“ vkládá slovo „zdanitelné“.

24. V § 8 odst. 2 úvodní části ustanovení a v § 8 odst. 2 písm. a) bodě 2 se za slovo „nebo“ vkládá slovo „zdanitelnou“.

25. V § 8 odst. 3 úvodní části ustanovení se za slovo „propachtované“ vkládá slovo „zdanitelné“.

26. V § 9 odst. 1 písm. a) až c) se za slovo „nebo“ vkládá slovo „zdanitelné“.

27. V § 9 odst. 1 písm. e) a f) se slova „budovy nebo“ nahrazují slovy „zdanitelné stavby, které jsou budovou, nebo zdanitelné“.

28. V § 9 odst. 1 písm. j) se slovo „rozhodnutím“ nahrazuje slovy „kolaudačním rozhodnutím nebo kolaudačním souhlasem“.

29. V § 9 odst. 1 písm. k) úvodní části ustanovení se za slovo „nebo“ vkládá slovo „zdanitelné“.

30. V § 9 odst. 1 písm. k) se na konci textu bodu 6 doplňují slova „nebo v rozhodnutí o registraci“.

31. V § 9 odst. 1 písm. l) se za slovo „nebo“ vkládá slovo „zdanitelné“.

32. V § 9 odst. 1 písm. m) úvodní části ustanovení se za slovo „nebo“ vkládá slovo „zdanitelné“.

33. V § 9 odst. 1 písm. m) se na konci textu bodu 11 doplňují slova „, nejde-li o její přímé spalování“.

34. V § 9 odst. 1 písm. n) se slova „budovy obytných domů nebo“ nahrazují slovy „zdanitelné stavby, které jsou budovou obytného domu, nebo zdanitelné“.
35. V § 9 odst. 1 písm. o) úvodní části ustanovení se slova „budovy pro rodinnou rekreaci“ nahrazují slovy „zdanitelné stavby, které jsou budovou pro rodinnou rekreaci a jsou“.
36. V § 9 odst. 1 písm. p) a r) se za slovo „nebo“ vkládá slovo „zdanitelné“.
37. V § 9 odst. 1 se na konci textu písmene r) doplňují slova „, nejde-li o její přímé spalování“.
38. V § 9 odst. 1 písm. t) až v) se za slovo „nebo“ vkládá slovo „zdanitelné“.
39. V § 9 odst. 2 se slovo „jednotky“ nahrazuje slovy „zdanitelné jednotky“.
40. V § 9 odst. 4 se slovo „jednotky“ nahrazuje slovy „zdanitelné jednotky“ a slovo „využívány“ se nahrazuje slovem „užívány“.
41. V § 9 se na konci odstavce 4 doplňuje věta „Osvobození od daně ze staveb a jednotek podle odstavce 1 písm. r) se nevztahuje na zdanitelnou stavbu a zdanitelnou jednotku, je-li centrálně vytápěna a napojena na systém rozvodného tepelného zařízení podle energetického zákona.“.
42. V § 10 odst. 3 úvodní části ustanovení se za slovo „plochy“ vkládá slovo „zdanitelné“.
43. V § 10 odst. 3 písmeno a) zní:  
„a) koeficientem 1,22, je-li  
1. tato zdanitelná jednotka v budově bytového domu a  
2. její součástí podíl na pozemku nebo je-li její vlastník spoluvlastníkem jiného pozemku ve spoluvlastnictví vlastníků takových zdanitelných jednotek užívaného společně s těmito jednotkami, nebo“.
44. V § 10 odst. 4 se za slovo „plocha“ vkládá slovo „zdanitelné“ a slovo „domu“ se nahrazuje slovy „nemovité věci“.
45. V § 11 odst. 1 písm. b) se slovo „využívané“ nahrazuje slovem „užívané“.
46. V § 11 odst. 1 písm. c) se za slova „a u“ vkládá slovo „zdanitelné“.

47. V § 11 odst. 1 písm. d) úvodní části ustanovení zní:  
„u zdanitelné stavby a u zdanitelné jednotky, jejichž převažující část podlahové plochy nadzemní části zdanitelné stavby nebo, nemá-li podlahovou plochu, zastavěné plochy zdanitelné stavby nebo podlahové plochy zdanitelné jednotky je užívána k“.
48. V § 11 odst. 1 písm. f) se za slovo „ostatní“ vkládá slovo „zdanitelné“.
49. V § 11 odst. 2 se za větu druhou vkládá věta „Za zastavěnou plochu nadzemního podlaží se považuje zastavěná plocha nadzemním podlažím ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí tohoto podlaží do vodorovné roviny.“.
50. V § 11 odst. 3 písm. b) se slova „odstavce 2 a“ nahrazují slovy „odstavce 2, a zdanitelných“.
51. V § 11 odst. 5 větě první se za slovo „u“ vkládá slovo „zdanitelné“.
52. V § 11 odst. 6 se slova „v § 11 odst.“ nahrazují slovy „v odstavci“ a slova „podle § 11 odst.“ se nahrazují slovy „podle odstavce“.
53. V § 11 se doplňuje odstavce 7, který zní:  
„(7) Má-li podnikatel zařazenu v obchodním majetku podle zákona upravujícího daně z příjmů zdanitelnou stavbu nebo zdanitelnou jednotku, s výjimkou budovy podle odstavce 1 písm. a) a zdanitelné jednotky podle odstavce 1 písm. f), která nezahrnuje jiný nebytový prostor než sklep nebo komoru, použije se u nich sazba podle odstavce 1 písm. d).“.
54. V § 11a odst. 2 se slovo „jednotku“ nahrazuje slovy „zdanitelnou jednotku“ a slovo „jednotky“ se nahrazuje slovy „zdanitelné jednotky“.
55. V § 12 se slovo „nemovitosti“ nahrazuje slovy „nemovité věci“ a slovo „jednotek“ se nahrazuje slovy „zdanitelných jednotek“.
56. V § 12a odst. 1 se slova „s intenzivním a průmyslovým chovem ryb“ nahrazují slovy „užívaných pro chov ryb za účelem podnikání na základě povolení k nakládání s povrchovými vodami“.
57. V § 12a odst. 4 se slova „jednotky nebo souhrn“ nahrazují slovy „zdanitelné jednotky nebo souhrn zdanitelných“ a slovo „jednotce“ se nahrazuje slovy „zdanitelné jednotce“.
58. V § 13a odst. 1 se slova „vyměřena či doměřena“ nahrazují slovem „stanovena“ a slova „pro vyměření“ se nahrazují slovy „pro stanovení“.

59. V § 13a odst. 2 písm. d) se za slovo „lhůty“ vkládají slova „anebo uplynutím lhůty stanovené obecně závaznou vyhláškou podle § 17a“.
60. V § 13a odst. 2 závěrečné části ustanovení se slovo „vyměří“ nahrazuje slovem „stanoví“.
61. V § 13a odst. 5 se slovo „vyměří“ nahrazuje slovem „stanoví“.
62. V § 13a odst. 6 větě první se slova „podání daňového přiznání“ nahrazují slovy „tvrzení daně“ a ve větě druhé se slovo „vyměřené“ nahrazuje slovem „stanovené“.
63. V § 13a odst. 7 se slova „přiznané nebo vyměřené“ nahrazují slovem „stanovené“.
64. V § 13a odst. 8 se slovo „vyměří“ nahrazuje slovem „stanoví“.
65. V § 13a odst. 11 se za slovo „třetího“ vkládá slovo „kalendářního“ a za slova „následujícího po“ se vkládá slovo „kalendářním“.
66. V § 13a se doplňuje odstavec 12, který zní:  
„(12) Nepřešlo-li do 31. prosince zdaňovacího období vlastnické právo k nemovité věci prodané v dražbě, je poplatník za nemovitou věc povinen podat daňové přiznání nejpozději do konce třetího kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž  
a) byly splněny podmínky pro nabytí vlastnického práva k nemovité věci vydražené v dražbě, s výjimkou veřejné dražby, vydražitelem nebo předražitelem, nebo  
b) bylo vydáno vydražiteli potvrzení o nabytí vlastnického práva k nemovité věci vydražené ve veřejné dražbě.“
67. V § 13b odst. 1 se slovo „vyměřuje“ nahrazuje slovem „stanoví“ a slovo „vyměřována“ se nahrazuje slovem „stanovována“.
68. V § 15 odst. 1 a 2 se slovo „běžného“ zrušuje.
69. V § 15 odst. 3 se slovo „vyměří“ nahrazuje slovem „stanoví“ a slovo „vyměření“ se nahrazuje slovem „stanovení“.
70. V § 15 odst. 4 se slovo „vyměřena“ nahrazuje slovem „stanovena“.
71. V § 15 odst. 5 se za číslo „11“ vkládají slova „nebo odst. 12“.
72. Za § 15 se vkládá nový § 15a, který včetně nadpisu zní:

„§ 15a

**Pokuta za opožděné tvrzení daně**

Má-li poplatník povinnost podat daňové přiznání nebo dodatečné daňové přiznání na daň nižší, než je poslední známá daň, a podá-li je po lhůtě pro jejich podání, aniž by byl správcem daně k tomu vyzván, nevzniká poplatníkovi povinnost uhradit pokutu za opožděné tvrzení daně.“.

73. V § 16 se slovo „po“ nahrazuje slovem „při“, slovo „vyměřená“ se nahrazuje slovy „poslední známá“, slovo „vyměřené“ se nahrazuje slovy „poslední známé“ a slovo „běžného“ se zrušuje.

74. Nad § 16a se vkládá označení části páté, která včetně nadpisu zní:

„ČÁST PÁTÁ

**OZNAMOVACÍ POVINNOST OBCE“.**

Dosavadní části pátá a šestá se označují jako části šestá a sedmá.

75. V § 16a odst. 1 větě první se slovo „příslušnému“ a slovo „kalendářních“ zrušuje a věta druhá se zrušuje.

76. V § 16a odstavec 2 zní:

„(2) Obec je povinna zaslat obecně závaznou vyhlášku vydanou podle § 17a v jednom vyhotovení správci daně do pěti dnů ode dne nabytí její platnosti.“.

77. V § 17a odst. 2 se věta poslední zrušuje.

78. V § 17a odst. 3 se slova „běžné zdaňovací období po termínu“ nahrazují slovy „zdaňovací období po lhůtě“.

79. Poznámky pod čarou č. 2, 11, 13, 16c, 16e, 18c a 21 se zrušují, a to včetně odkazů na poznámky pod čarou.

Čl. II

**Přechodná ustanovení**

1. Pro daňové povinnosti u daně z nemovitých věcí na zdaňovací období přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, jakož i pro práva a povinnosti s nimi související, se použije zákon č. 338/1992 Sb., ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona.
2. U zdanitelných staveb nebo jednotek, u nichž byla přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona provedena změna spočívající ve změně systému vytápění podle § 9 odst. 1 písm. r) zákona č. 338/1992 Sb., ve znění účinném přede dnem nabytí

účinnosti tohoto zákona, se nepoužije ustanovení § 9 odst. 4 věty poslední zákona č. 338/1992 Sb., ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona.

3. Dojde-li ke změně výše daně z nemovitých věcí pouze v důsledku § 2 odst. 2 písm. e) nebo § 10 odst. 3 zákona č. 338/1992 Sb., ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona, poplatník daňové přiznání nebo dílčí daňové přiznání nepodává a správce daně vyměří daň z moci úřední postupem podle § 13a odst. 8 zákona č. 338/1992 Sb., ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona, aniž by vyzval poplatníky ke zvolení si společného zmocněnce.

### Čl. III

#### **Účinnost**

Tento zákon nabývá účinnosti dnem 1. ledna 2015.



## Důvodová zpráva

### I. Obecná část

#### 1. Zhodnocení platného právního stavu

Daň z nemovitých věcí je upravena zákonem č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“).

Předmětem daně z nemovitých věcí jsou pozemky evidované v katastru nemovitostí, zdanitelné stavby a jednotky. Zdanitelnými stavbami jsou budovy a inženýrské stavby výslovně uvedené v příloze zákona o dani z nemovitých věcí. Budovou se rozumí nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. Jednotkou se rozumí jak jednotka vymezená podle zákona 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, tak rovněž jednotka vymezená podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“).

V převážné většině případů je poplatníkem daně vlastník nemovité věci. Nájemce nebo pachtýř je poplatníkem daně z pozemků zejména u pronajatého nebo propachtovaného pozemku, je-li pozemek evidovaný v katastru nemovitostí zjednodušeným způsobem, nebo jde-li o nemovité věci, s nimiž je příslušný hospodařit Státní pozemkový úřad. Poplatníkem daně z nemovitých věcí je rovněž svěřenský fond, podílový fond, fond obhospodařovaný penzijní společnostmi a stavebník u práva stavby.

Výpočet daně je založen na zákonem definovaném základu daně a stanovených sazbách daně z pozemků, sazbách daně ze staveb a jednotek a koeficientech pro jejich úpravu.

U daně z nemovitých věcí lze uplatnit řadu osvobození, a to jak u pozemků, tak i zdanitelných staveb a jednotek. Např. jsou osvobozeny zdanitelné stavby a jednotky sloužící školám a školským zařízením zapsaným ve školském rejstříku, muzeím a galeriím, veřejným archivům, knihovnám, zdravotnickým zařízením, zařízením sociální péče, fundacím nebo ústavům k jimi vykonávané veřejně prospěšné činnosti. Rovněž jsou osvobozeny budovy nebo jednotky ve vlastnictví obecně prospěšných společností, spolků, odborových organizací, organizací zaměstnavatelů, mezinárodních odborových organizací a jejich pobočných organizací. Dále jsou osvobozeny zdanitelné stavby veřejně přístupných kulturních památek, nebo zdanitelné stavby a jednotky ve vlastnictví krajů, veřejných vysokých škol, či veřejných výzkumných institucí. Rovněž jsou osvobozeny od daně z nemovitých věcí pozemky, zdanitelné stavby a jednotky ve vlastnictví České republiky, nejsou-li užívány k podnikání, pronajímány nebo propachtovány.

Poplatník je povinen podat daňové přiznání nejpozději do 31. ledna zdaňovacího období, nestanoví-li zákon jinak. Daňové přiznání se podává podle stavu k 1. lednu roku, na který je daň vyměřována. Daňové přiznání se nepodává, pokud jej poplatník podal v některém z předchozích zdaňovacích období a od té doby nedošlo ke změně okolností rozhodných pro vyměření daně, nebo mu byla vyměřena daň z moci úřední.

Nepřesáhne-li roční daň z nemovitých věcí částku ve výši 5 000 Kč, je daň splatná nejpozději do 31. května zdaňovacího období. Je-li daň vyšší než 5 000 Kč, je u poplatníků provozujících zemědělskou výrobu a chov ryb splatná ve dvou splátkách, a to nejpozději do 31. srpna a do

30. listopadu zdaňovacího období. U ostatních poplatníků je splatnost daně do 31. května a do 30. listopadu zdaňovacího období.

## **2. Odůvodnění hlavních principů navrhované právní úpravy**

Zákon o dani z nemovitých věcí vyžaduje provedení některých věcných upřesnění, jejichž potřeba vyvstala z aplikační praxe. V souvislosti s tím byla provedena revize změn učiněných z důvodu rekonstrukce soukromého práva. Navrhuje se odstranit zjištěné nejasnosti a nepřesnosti právní úpravy daně z nemovitých věcí přijaté v souvislosti s rekonstrukcí soukromého práva. Záměrem navrhované úpravy zákona o dani z nemovitých věcí je provést potřebná upřesnění právní úpravy (používaných pojmů, předmětu daně z nemovitých věcí, podmínek osvobození aj.).

S ohledem na specifika nového pojetí nemovitých věcí je třeba stávající právní úpravu daně z nemovitých věcí v zájmu právní jistoty poplatníků vymezit jednoznačněji, avšak zachovat provázanost s novým občanským zákoníkem a dalšími souvisejícími právními předpisy.

### **A) Upřesnění vymezení předmětu daně**

Návrh právní úpravy přináší kromě jiného nezbytné upřesnění vymezení předmětu daně z pozemků a předmětu daně ze staveb a jednotek. Důvodem navrhovaného upřesnění je zachování kontinuity právní úpravy předmětu daně ze staveb a jednotek s právní úpravou daně ze staveb platnou a účinnou do 31. prosince 2013 a dále jednoznačné vymezení skutečnosti, kdy se zdanitelná stavba či jednotka stávají předmětem daně ze staveb a jednotek.

Dále dochází k upřesnění základu daně u jednotek (nově zdanitelných jednotek) ve vazbě na zdanění pozemků souvisejících se zdanitelnou jednotkou zohledněním příslušného koeficientu podle ustanovení § 10 odst. 3 zákona a upřesnění a zjednodušení postupu při zdaňování pozemků souvisejících se zdanitelnými jednotkami v bytových domech, nejsou-li tyto pozemky předmětem daně z pozemků. Důvod této právní úpravy je dán velkým počtem bytových domů (cca 77 000 budov bytových domů z celkového počtu 83 000 budov) a počtem zdanitelných jednotek v těchto budovách obytných domů (cca 1,6 mil).

Z důvodu minimalizace případů nežádoucí daňové optimalizace ze strany poplatníků je zdanění spoluvlastnických podílů na pozemcích u jednotek v budovách, které nejsou bytovými domy (cca 57 000 zdanitelných jednotek), ponecháno v režimu zdanění v rámci daně z pozemků. Tímto je současně zohledněna skutečnost, že v těchto případech u jednotek v budovách, které nejsou bytovými domy, pozemky s nimi související mohou být větší rozlohy a mohou mít též rozdílný způsob jejich využití, např. jako zpevněná plocha pozemku.

V souvislosti s upřesněním vymezení předmětu daně se u jednotek nově zavádí pojem „zdanitelná jednotka“.

### **B) Upřesnění vymezení stavebních pozemků pro účely zákona o dani z nemovitých věcí**

Záměrem navržené změny právní úpravy je jednoznačně upřesnit definici pojmu stavební pozemek pro účely zákona o dani z nemovitých věcí ve vazbě na právní úpravu účinnou do 31. prosince 2013, podle které nebyly některé vyjmenované stavby předmětem daně ze staveb a ve fázi jejich výstavby nebyl pozemek pod touto stavbou stavebním pozemkem. V upřesněném vymezení se pojmem stavební pozemek rozumí pozemek nezastavěný zdanitelnou stavbou určený k zastavění tak, jak jej definuje ustanovení § 6 odst. 3 zákona.

### **C) Upřesnění některých podmínek pro aplikaci ustanovení o osvobození od daně**

S ohledem na právní názor soudů se navrhuje upřesnit a narovnat některé podmínky pro osvobození zdanitelných staveb a jednotek (nově zdanitelných jednotek) sloužících

zdravotnickým zařízením. Doplněním ustanovení se navrhuje sjednotit podmínky pro osvobození těchto zdanitelných staveb a jednotek (včetně pozemku tvořícího funkční celek) sloužících zdravotnickým zařízením zřízeným jak dle dříve platné právní úpravy, tak rovněž zřízeným dle zákona č. 372/2011 Sb., o zdravotních službách a podmínkách jejich poskytování (zákon o zdravotních službách), ve znění pozdějších předpisů.

Dále se navrhuje upravit použití základní sazby daně u tzv. podnikatelských zdanitelných staveb a zdanitelných jednotek ve vazbě na jejich zařazení do obchodního majetku.

Návrh dále upřesňuje a narovnává podmínky pro přiznání osvobození od daně z pozemků v případech, kdy je osvobození vázáno na zastavění pozemku stavbou podle stavebního zákona užívanou v souladu s kolaudačním rozhodnutím nebo kolaudačním souhlasem speciálního stavebního úřadu k veřejné dopravě.

#### **D) Sjednocení terminologie s dalšími souvisejícími právními předpisy**

V rámci vymezení předmětu daně z pozemků ve vazbě na pozemky vodních ploch se navrhuje sjednotit pojmy používané v zákoně o dani z nemovitých věcí s pojmy užívanými v zákoně č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů. Důvodem navržené změny je odstranění výkladových nejasností.

Dále dochází ke sjednocení terminologie s terminologií daňového řádu (např. u označení zdaňovacího období či pokuty za opožděné tvrzení daně, namísto vyměření daně použití stanovení daně.).

#### **E) Nezvyšování administrativní náročnosti správy daně a úprava některých sankcí**

Nová právní úprava sleduje zachování, resp. nezvyšování stávající administrativní zátěže související se stanovením a placením daně, a to jak na straně poplatníků, tak na straně správců daně. V zájmu poplatníka se navrhuje přechodné ustanovení, na základě kterého poplatník v některých případech nemá povinnost podat daňové přiznání a rovněž se navrhuje stanovit zvláštní lhůtu pro podání přiznání ve specifických případech nabytí majetku přechodem vlastnického práva v rámci dražby.

Nově se navrhuje doplnit do zákona zvláštní ustanovení upravující pokutu za opožděné tvrzení daně v případě pozdě podaného daňového přiznání nebo dodatečného daňového přiznání na nižší daň. V souvislosti se změnami v oblasti správy daně z nemovitých věcí se také navrhuje upřesnit oznamovací povinnost obcí.

Navrhovaná právní úprava nemá dopad ve vztahu k zákazu diskriminace.

### **3. Vysvětlení nezbytnosti navrhované právní úpravy**

Nezbytnost navrhované právní úpravy zákona o dani z nemovitých věcí vyplývá z potřeby dosáhnout jednoznačného vymezení některých pojmů či ustanovení právní úpravy daně z nemovitých věcí, jejichž výklad v aplikační praxi je nejednoznačný.

Do návrhu novely zákona o dani z nemovitých věcí jsou rovněž zapracovány dílčí změny věcného i legislativního charakteru, spočívající zejména v upřesněném vymezení předmětu daně z nemovitých věcí, zpřesnění ustanovení upravujících zdaňování jednotek, přiřazení sazby daně u tzv. „podnikatelských zdanitelných staveb a zdanitelných jednotek“ a zákonných osvobození od daně z pozemků a daně ze staveb a jednotek při zachování návaznosti na právní úpravu daně z nemovitostí, platnou a účinnou do 31. prosince 2013.

V zájmu právní jistoty poplatníků je třeba stávající právní úpravu daně z nemovitých věcí vymežit jednoznačněji ve vazbě na změny přijaté na základě zákonného opatření Senátu

č. 344/2013 Sb., o změně daňových zákonů v souvislosti s rekodifikací soukromého práva a o změně některých zákonů, účinného od 1. ledna 2014.

#### **4. Soulad navrhované právní úpravy s ústavním pořádkem**

Základní meze pro uplatňování daňových zákonů stanoví Ústava České republiky (dále jen „Ústava“) a Listina základních práv a svobod (dále jen „Listina“).

Podle čl. 2 odst. 3 Ústavy slouží státní moc všem občanům a lze ji uplatňovat jen v případech, v mezích a způsoby, které stanoví zákon. Dle čl. 2 odst. 2 Listiny lze státní moc uplatňovat jen v případech a v mezích stanovených zákonem, a to způsobem, který zákon stanoví. Povinnosti mohou být ukládány toliko na základě zákona a v jeho mezích a jen při zachování základních práv a svobod (čl. 4 odst. 1 Listiny). K tomu se v daňové oblasti uplatní ještě ustanovení čl. 11 odst. 5 Listiny, které stanovuje, že daně a poplatky lze ukládat jen na základě zákona.

Navrhovaná legislativně technická změna právní úpravy daně z nemovitých věcí je tak v souladu s ústavním hlediskem pro ukládání daní a je plně v souladu s ústavním pořádkem České republiky.

#### **5. Soulad navrhované právní úpravy s mezinárodními smlouvami, jimiž je Česká republika vázána**

Navrhovaná právní úprava není v rozporu s mezinárodními smlouvami, které jsou součástí právního řádu.

Pokud jde o Úmluvu o ochraně lidských práv a základních svobod (dále jen „Úmluva“), právo na pokojné užívání majetku, chráněné čl. 1 jejího Dodatkového protokolu, není absolutním právem, neboť tentýž článek přiznává smluvním státům právo přijímat zákony, které považují za nezbytné, aby upravily užívání majetku v souladu s obecným zájmem a zajistily placení daní a jiných poplatků nebo pokut. Úmluva nepodmiňuje přípustné zásahy do vlastnického práva v dané oblasti jejich objektivní nezbytností, ale vyhrazuje státům právo určit, co za nezbytné považují. Z toho vyplývá, že dopady aplikace Úmluvy v daňové oblasti jsou velmi omezené.

Navrhovaná právní úprava je proto plně v souladu s mezinárodními smlouvami, kterými je Česká republika vázána.

#### **6. Soulad navrhovaného řešení se závazky vyplývajícími pro Českou republiku z jejího členství v Evropské unii**

Oblast daně z nemovitých věcí není upravena sekundárním právem Evropské unie. Žádný z pramenů práva se na danou oblast nevztahuje.

#### **7. Předpokládaný hospodářský a finanční dosah navrhované právní úpravy**

Navrhované změny nezvyšují nároky na výkon správy daně z nemovitých věcí ani na jeho administrativní a technické zabezpečení, působí ve směru posílení podmínek pro efektivní výběr daně, nekladou požadavky na prostředky ze státního rozpočtu a nemají kvantifikovatelný vliv na výnos daně z nemovitých věcí.

Navrhovaná právní úprava nemá přímý vliv na podnikatelské prostředí, na ostatní veřejné rozpočty, na specifické skupiny obyvatel včetně národnostních menšin ani na životní prostředí.

## **8. Zhodnocení dopadu navrhovaného řešení ve vztahu k ochraně soukromí a osobních údajů**

U návrhu novely zákona o dani z nemovitých věcí se nepředpokládá její dopad na oblast ochrany soukromí a na ochranu osobních údajů.

## **9. Zhodnocení korupčních rizik navrhovaného řešení (CIA)**

Obecně lze k navrhované úpravě ve vztahu ke vzniku korupčních rizik uvést následující:

### **9.1. Přiměřenost**

Po stránce věcné představuje navržená právní úprava regulaci práv a povinností v oblasti daní, které lze ukládat pouze na základě zákona. Práva a povinnosti v daňové oblasti musí být regulovány právním předpisem o síle zákona jako jediným přiměřeným nástrojem.

Jedním z hlavních cílů návrhu zákona je jednoznačnost a vnitřní bezrozpornost jednotlivých ustanovení, neboť jednoznačné a jasně formulované ustanovení je méně náchylné z hlediska zneužití ke korupčnímu jednání, protože jeho výklad připouští minimální pochybnosti.

Pokud jde o rozsah působnosti správního orgánu, je rozhodující jak zákonný okruh působností, tak míra diskrece, kterou zákon při výkonu jednotlivých působností správnímu orgánu umožňuje, resp. jakou míru diskrece zákon předpokládá. Jakýkoli normativní text zakotvující určitou míru diskrece sám o sobě představuje potenciální korupční riziko. Proto se při přípravě takového ustanovení vždy poměřuje nezbytnost zavedení takové diskrece daného orgánu s mírou zásahu do individuální sféry subjektu, o jehož právech a povinnostech by se v rámci této diskrece rozhodovalo.

### **9.2. Efektivita**

Z hlediska efektivity lze k předložené úpravě uvést, že k uložení i k vynucování splnění povinnosti při správě daní je věcně a místně příslušný správce daně (ustanovení § 4, § 10 a násl. zákona č. 456/2011 Sb., o Finanční správě České republiky, ve znění pozdějších předpisů, ustanovení § 13 a násl. zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů). Správce daně obvykle disponuje podklady pro vydání daného rozhodnutí, ale i potřebnými odbornými znalostmi, čímž je zaručena efektivní implementace dané regulace i její efektivní kontrola, případně vynucování. Nástroje kontroly a vynucování jsou v oblasti správy daní upraveny jako obecné instituty daňového řádu.

Vzhledem k tomu, že správci daně jsou orgány Finanční správy České republiky, je v daňové oblasti zajištěna kontrola plnění zákonem uložených povinností. Orgány Finanční správy České republiky jsou třístupňovou soustavou orgánů, jejichž působnost je rozložena na celé území České republiky. To zajišťuje rovněž optimální vertikální rozložení výkonu zákonné působnosti. Vnitřní organizační struktury těchto orgánů jsou pak uspořádány tak, aby rozsah působnosti, která jim byla zákonem svěřena, byly schopny plně a efektivně zajišťovat.

Efektivita implementace navržené právní úpravy je rovněž dána širokým okruhem daňových subjektů, vůči nimž regulace směřuje a jimž jsou práva a povinnosti stanovovány na principu rovnosti.

### 9.3. Odpovědnost

Z hlediska odpovědnosti lze ke zvolené právní úpravě uvést, že z úpravy příslušnosti v rámci výkonu správy daní je vždy zřejmé, jaký konkrétní správce daně je v daném případě příslušný. Zvolená právní úprava vždy jasně reflektuje požadavek čl. 79 odst. 1 Ústavy, podle něhož musí být působnost správního orgánu stanovena zákonem.

Odpovědnou osobou na straně správce daně je v daňovém řízení vždy úřední osoba (např. zaměstnanec v příslušném orgánu Finanční správy České republiky, srov. ustanovení § 12 daňového řádu). Určení konkrétní úřední osoby je prováděno na základě vnitřních předpisů, resp. organizačního uspořádání konkrétního správního orgánu, přičemž popis své organizační struktury je správní orgán povinen zveřejnit na základě zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů. Totožnost konkrétní úřední osoby je přitom seznatelná zákonem předvídaným postupem (ustanovení § 12 odst. 4 daňového řádu). Úřední osoba je povinna se při výkonu působnosti správního orgánu prokazovat příslušným služebním průkazem.

Při tvorbě právní úpravy se z hlediska koncentrace, resp. dekoncentrace, respektuje struktura daných orgánů, jimž je působnost svěřována. V daňové oblasti se jedná o strukturu orgánů Finanční správy České republiky. Soustava orgánů je koncipována na klasickém hierarchickém principu nadřízenosti a podřízenosti jednotlivých orgánů, které soustavu tvoří. Vlastní orgány i soustava jako celek fungují na obvyklém monokratickém principu řízení. Působnost správce daně prvního stupně je tak svěřena finančnímu úřadu, aby v rámci hierarchie byl zajištěn devolutivní účinek opravných prostředků a efektivní mechanismus vnitřní kontroly.

Ustanovení § 102 odst. 1 daňového řádu stanoví, že každé rozhodnutí musí obsahovat jak označení správce daně, který rozhodnutí vydal, tak podpis úřední osoby s uvedením jména, příjmení a pracovního zařazení a otisk úředního razítka, případně uznávaný elektronický podpis úřední osoby. Tím je vždy možno původce rozhodnutí jasně a osobně identifikovat.

### 9.4. Opravné prostředky

Zakotvení opravných prostředků poskytuje daňovému subjektu možnost případné účinné obrany proti nesprávnému postupu správce daně v první řadě v podobě řádného opravného prostředku, kterým je odvolání, resp. rozklad (ustanovení § 109 a násl. daňového řádu). V souladu s ustanovením § 102 odst. 1 písm. f) daňového řádu má správce daně povinnost v rozhodnutí uvést poučení, zda je možné proti rozhodnutí podat odvolání, v jaké lhůtě je tak možno učinit, u kterého správce daně se odvolání podává, spolu s upozorněním na případné vyloučení odkladného účinku. Neúplné, nesprávné nebo chybějící poučení je spojeno s důsledky *pro bono* daného subjektu uvedenými v ustanovení § 110 odst. 1 daňového řádu. Existuje také možnost užití mimořádných opravných prostředků dle daňového řádu (ustanovení § 117 a násl. daňového řádu). Vedle opravných prostředků daňový řád připouští rovněž jiné prostředky ochrany, kterými je třeba rozumět: námitku (ustanovení § 159 daňového řádu), stížnost (ustanovení § 261 daňového řádu), podnět na nečinnost (ustanovení § 38 daňového řádu).

### 9.5. Kontrolní mechanismy

Z hlediska systému kontrolních mechanismů je nutno uvést, že oblast daňového práva se pohybuje v procesním režimu daňového řádu, jenž obsahuje úpravu kontroly a přezkumu přijatých rozhodnutí, a to primárně formou opravných prostředků. Proti rozhodnutím je možno podat odvolání anebo v určitých případech užít mimořádných opravných prostředků či

jiných prostředků ochrany (viz předchozí bod). Vedle toho lze využít rovněž dozorčí prostředky, čímž je zaručena dostatečná kontrola správnosti a zákonnosti všech rozhodnutí vydávaných v režimu daňového řádu.

Soustavy orgánů vykonávajících správu daní současně disponují interním systémem kontroly v rámci hierarchie nadřízenosti a podřízenosti včetně navazujícího systému personální odpovědnosti. V případě vydání nezákonného rozhodnutí či nesprávného úředního postupu je s odpovědností konkrétní úřední osoby spojena eventuelní povinnost regresní náhrady škody, za niž v důsledku nezákonného rozhodnutí nebo nesprávného úředního postupu odpovídá stát.

Z hlediska transparency a otevřenosti dat lze konstatovat, že navrhovaná úprava nemá vliv na dostupnost informací dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.

Při správě daní se uplatňuje zásada neveřejnosti. Informace o poměrech daňových subjektů jsou tak chráněny povinností mlčenlivosti pod hrozbou pokuty do výše 500 000 Kč a nemohou být zpřístupněny veřejnosti. Tím ovšem nemůže být dotčeno právo samotného daňového subjektu na informace o něm soustředované. Toto právo je realizováno prostřednictvím nahlížení do spisu a osobních daňových účtů. Získání informací je daňovým subjektům umožněno také prostřednictvím daňové informační schránky dle ustanovení § 69 daňového řádu.

## **10. Závěrečná zpráva z hodnocení dopadů regulace (RIA)**

### **1. Důvod předložení a cíle**

#### **1.1. Název**

#### **Zákon, kterým se mění zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů**

Předkládaný návrh je novelou zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů.

Návrh je předkládán v souladu s Plánem legislativních prací vlády na zbývající část roku 2014 schváleným usnesením vlády č. 165 ze dne 12. března 2014.

#### **1.2. Definice problému**

Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“ nebo „zákon o dani z nemovitých věcí“) vyžaduje provedení některých legislativně technických i dílčích věcných upřesnění, jejichž potřeba vyvstala z aplikační praxe. V souvislosti s tím je třeba provést revizi změn učiněných z důvodu rekodifikace soukromého práva a odstranit případné zjištěné nejasnosti právní úpravy daně z nemovitých věcí.

Záměrem navrhované novely zákona je vyjasnění výkladově problematických pasáží zákona a upřesnění legislativních změn přijatých v návaznosti na novou právní úpravu v oblasti nemovitých věcí obsaženou v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“ nebo „OZ“). Návrh obsahuje rovněž některá legislativní upřesnění s dílčím věcným přesahem, jejichž potřebnost vyplývá jak z praktické činnosti správců daně, tak z poznatků odborné daňové veřejnosti.

Zákonná úprava zdaňování nemovitostí nabyla účinnosti 1. 1. 1993 a do současné doby prošla celou řadou více či méně rozsáhlých novelizací. Významněji do této úpravy zasáhla právě rekodifikace soukromého práva, nový zákon o katastru nemovitostí a další právní předpisy, které přinesly s účinností k 1. 1. 2014 rozsáhlé změny v příslušných oblastech práva

a vyvolaly nutnost přistoupit ke změnám povahy jak terminologické, tak věcné, rovněž v daňových zákonech včetně zákona o dani z nemovitostí. Pojem nemovitost, nahrazený v novém OZ pojmem nemovitá věc, našel odraz v názvu zákona, který se s účinností zákonného opatření Senátu č. 344/2013 Sb., o změně daňových zákonů v souvislosti s rekodifikací soukromého práva a o změně některých zákonů (dále jen „Zákonné opatření Senátu“) od 1. 1. 2014 změnil na zákon o dani z nemovitých věcí.

Do Zákonného opatření Senátu, kterým byla přijata úprava zákona o dani z nemovitých věcí zohledňující rekodifikaci soukromého práva zejména v oblasti pojetí nemovitých věcí, byly v oblasti zdanění nemovitých věcí zařazeny rovněž některé další změny, které nebyly vyvolány rekodifikací soukromého práva. Jednalo se o potřebné změny vyplývající z diskusí s odbornou veřejností, které nezvyšují daňovou zátěž v rovině platební ani administrativní.

V praxi se ukázalo, že stávající znění zákona o dani z nemovitých věcí vyžaduje provedení některých věcných upřesnění, odstranění zjištěných nejasností a revizi změn přijatých na základě Zákonného opatření Senátu. Předmětem RIA jsou vybrané prvky stávající zákonné úpravy, působící aplikační problémy a vyžadující legislativní úpravu příslušných ustanovení zákona.

#### **Návrh obsahuje zejména následující legislativně věcné změny:**

- a) vynětí pozemků ve vlastnictví České republiky, obce nebo kraje, k nimž bylo zřízeno právo stavby, z osvobození od daně z pozemků dle ustanovení § 4 odst. 1 písm. a), b) a t) zákona,
- b) úpravu definice pojmu „stavební pozemek“ obsažené v ustanovení § 6 odst. 3 zákona,
- c) upřesnění ustanovení § 7 zákona o předmětu daně ze staveb a jednotek ve vztahu k budově, v níž jsou jednotky a k okamžiku vzniku zdanitelné stavby či zdanitelné jednotky, a to rovněž ve vztahu k jejich části, resp. součásti,
- d) úpravu podmínek zdanění zdanitelných jednotek upřesněním ustanovení § 10 odst. 3 písm. a) a b) zákona.

Právní úprava zdaňování nemovitých věcí navazuje na právní předpisy týkající se nemovitých věcí a právních vztahů k nim, např. na zákon o katastru nemovitostí, zákon o obcích, stavební zákon, zákon o pozemních komunikacích, oceňovací předpisy, Klasifikaci stavebních děl CZ-CC. Navrženými změnami právní úpravy, které je třeba chápat a formovat v souladu se související legislativou, je sledováno posílení právní jistoty všech zúčastněných na daňovém řízení, včetně příjemce daně z nemovitých věcí, tedy obcí. Návrh odstraňuje daňové nejasnosti a upřesňuje legislativní změny přijaté v souvislosti s rekodifikací soukromého práva v oblasti právní úpravy daně z nemovitých věcí, a to bez dopadů na administrativní zátěž poplatníků a správců daně a bez zásahů do zákonných kompetencí obce v oblasti ovlivnění výnosu daně z nemovitých věcí do obecního rozpočtu.

### **1.3. Popis existujícího právního stavu v oblasti daně z nemovitých věcí**

#### **1.3.1. Obecně**

Právní úprava daně z nemovitých věcí je obsažena v zákoně o dani z nemovitých věcí. Změna názvu zákona z původního znění „zákon o dani z nemovitostí“ je upravena s účinností od 1. 1. 2014 Zákonným opatřením Senátu v souladu s právní úpravou nemovitých věcí obsaženou v OZ, který již označení nemovitost nepoužívá.

Zákon o dani z nemovitých věcí je založen na terminologii právní úpravy zdanění nemovitých věcí reflektující pojetí nemovitých věcí zavedené novým občanským zákoníkem, které klade důraz na zásadu *superficies solo cedit*, podle které je stavba součástí pozemku. Na novou



občanskoprávní úpravu v této oblasti, především na pojmy věc nemovitá, součást pozemku, právo stavby, byt, bytové vlastnictví, nebytový prostor je navázána úprava předmětu daně z nemovitých věcí a dalších ustanovení zákona.

Struktura zákona o dani z nemovitých věcí a řazení jeho ustanovení v zásadě zachovává právní úpravu daně z nemovitostí obsaženou v zákoně, ve znění účinném do 31. 12. 2013.

Daň z nemovitých věcí je tvořena daní z pozemků a daní ze staveb a jednotek vymezených jak dle OZ, tak dle zákona 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 (dále jen „zákon o vlastnictví bytů“ nebo „ZoVLB“), který byl s účinností od 1. 1. 2014 zrušen.

Vyměření daně je založeno na zákonem definovaném základu daně a zákonem stanovených základních sazbách daně z pozemků, sazbách daně ze staveb a jednotek a koeficientech pro jejich úpravu.

Předmětem daně z pozemků jsou pozemky na území České republiky evidované v katastru nemovitostí. Z předmětu daně z pozemků jsou vyňaty pozemky určené pro obranu České republiky a pozemky zastavěné zdanitelnými stavbami v rozsahu zastavěné plochy těchto staveb, tzn., že pozemek pod zdanitelnou stavbou se nezdaňuje. Oproti právní úpravě účinné do 31. 12. 2013 jsou vyňaty z předmětu daně pozemky, které jsou součástí jednotky, a pozemky ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v domě užívané společně s těmito jednotkami. Z lesních pozemků se zdaňují pouze pozemky hospodářských lesů s výjimkou stanovenou v ustanovení § 4 odst. 1 písm. s) zákona pro pozemky určené k plnění funkcí lesa, na nichž se nacházejí lesy hospodářské pod vlivem imisí, zařazené do dvou nejvyšších pásem ohrožení. Lesní pozemky, na kterých se nacházejí lesy ochranné a lesy zvláštního určení, nejsou předmětem daně z pozemků. Z vodních ploch jsou zdaňovány pouze pozemky rybníků s intenzivním a průmyslovým chovem ryb.

Dani ze staveb a jednotek podléhají zdanitelné stavby, tj. budovy s výjimkou budov, v nichž jsou jednotky, dále v příloze zákona vyjmenované inženýrské stavby a také jednotky. Nová systematika úpravy předmětu daně zavedená Zákonem o opatřeních Senátu implicitně vylučuje z předmětu daně ze staveb a jednotek stavby bez svislé nosné konstrukce.

V návaznosti na vymezení předmětu daně je pro zdanitelné stavby základem daně zastavěná plocha nadzemní části zdanitelné stavby v m<sup>2</sup> podle stavu k 1. lednu zdaňovacího období. Základem daně u jednotky je upravená podlahová plocha, kterou je výměra podlahové plochy jednotky v m<sup>2</sup> podle stavu k 1. lednu zdaňovacího období vynásobená příslušným zákonným koeficientem zohledňujícím s jednotkou spojené společné části nemovité věci včetně těch pozemků, které jsou v zákoně o dani z nemovitých věcí vyňaty z předmětu daně z pozemků.

Právní úprava daně z nemovitých věcí poskytuje obci možnost ovlivňovat výši příjmů obecního rozpočtu poměrně rozsáhlými pravomocemi při využití zákonem stanovených koeficientů pro úpravu sazby daně u pozemků či základní sazby daně u zdanitelných staveb a jednotek, případně pro úpravu vypočtené daně z nemovitých věcí.

### **1.3.2. Popis existujícího právního stavu v oblastech, u nichž se navrhuje následující legislativní úprava dílčích věcných změn:**

#### **Ad a) Osvobození od daně z pozemků dle ustanovení § 4 odst. 1 písm. a), b) a t) zákona**

Podle stávající platné právní úpravy jsou pozemky uvedené v ustanovení § 4 odst. 1 písm. a) zákona, tj. pozemky ve vlastnictví České republiky, v souladu s ustanovením § 4 odst. 3 zákona osvobozeny od daně z pozemků, nejsou-li využívány k podnikání, pronajímány nebo propachtovány; jsou-li tyto pozemky pronajaty nebo propachtovány obci, kraji nebo

organizační složce státu anebo příspěvkové organizaci, jsou osvobozeny za předpokladu, že nejsou využívány k podnikání. Pozemky ve vlastnictví kraje, nacházející se v jeho územním obvodu, jsou ve smyslu ustanovení § 4 odst. 1 písm. t) a odst. 3 zákona osvobozeny od daně z pozemků, nejsou-li využívány k podnikání, pronajímány nebo propachtovány. Poplatníkem daně je v těchto případech Česká republika nebo kraj. Pozemky ve vlastnictví obce, na jejímž katastrálním území se nacházejí, jsou podle ustanovení § 4 odst. 1 písm. b) zákona osvobozeny bez dalších podmínek.

Pro případy, kdy bude k pozemku ve vlastnictví České republiky, kraje nebo obce zřízeno právo stavby, není v současné právní úpravě zapracováno vynětí ze zákonného osvobození od daně z pozemků ani v rozsahu, jako je tomu u uvedených pozemků, jsou-li využívány k podnikání, pronajaty či propachtovány. V případě zatížení těchto ze zákona osvobozených pozemků právem stavby se poplatníkem daně z pozemků stává stavebník, tj. osoba, které náleží právo stavby, na jehož základě je oprávněná mít stavbu na pozemku jiného vlastníka. Uvedený právní stav de facto rozšiřuje rozsah osvobození od daně z pozemků platný a účinný do 31. 12. 2013, ale také rozsah osvobození od daně z pozemků, jež bylo záměrem zachovat s účinností od 1.1.2014.

#### **Ad b) Definice pojmu „stavební pozemek“ dle ustanovení § 6 odst. 3 zákona**

Pojem nemovité věci podle nového občanského zákoníku je ve stávající právní úpravě promítnut i do definice stavebního pozemku podle ustanovení § 6 odst. 3 zákona, podle něhož se stavebním pozemkem rozumí nezastavěný pozemek (zcela volný či zastavěný jinou než zdanitelnou stavbou) určený k zastavění zdanitelnou stavbou, která byla ohlášena nebo na kterou bylo vydáno stavební povolení nebo bude prováděna na základě certifikátu autorizovaného inspektora nebo na základě veřejnoprávní smlouvy; rozhodná je výměra pozemku v m<sup>2</sup> odpovídající zastavěné ploše nadzemní části zdanitelné stavby. Pojem zdanitelné stavby zavedl s účinností od 1. 1. 2014 pro budovy a inženýrské stavby zákon o dani z nemovitých věcí a stanovil je předmětem daně ze staveb a jednotek, přičemž není rozhodující, zda zdanitelná stavba je či není součástí pozemku.

Stávající právní úprava zásadně mění osvědčený režim zdaňování stavebních pozemků obsažený v právní úpravě účinné do 31. 12. 2013, podle které mohl být jako stavební pozemek zdaněn pouze takový nezastavěný pozemek, který byl určený k zastavění stavbou, která se po dokončení stala předmětem daně ze staveb. Z předmětu daně ze staveb však byly vyňaty stavby, u nichž vzhledem k jejich významu pro zajišťování hospodářsky významných funkcí, nebylo zdanění žádoucí. Pozemky určené pro jejich výstavbu tak nebyly pro účely daně z pozemků posouzeny jako stavební pozemky, ale dle druhu pozemku např. jako ostatní plochy se sazbou daně nižší než u stavebního pozemku.

Dle stávající právní úpravy účinné od 1. 1. 2014 však již tyto hospodářsky významné zdanitelné stavby nejsou v ustanovení § 7 zákona vyloučeny z předmětu daně ze staveb a jednotek a jejich vynětí z faktického zdanění je zapracováno do osvobození od daně ze staveb v ustanovení § 9 odst. 1 písmeno i), j) a l) zákona.

V důsledku platné právní úpravy jsou pozemky určené pro výstavbu těchto specifických, z hlediska veřejného zájmu významných staveb, při splnění zákonných podmínek definice stavebního pozemku pro účely daně z pozemků posouzeny v rozsahu výměry pozemku v m<sup>2</sup> odpovídající zastavěné ploše nadzemní části těchto zdanitelných staveb jako stavební pozemky. Poplatník má povinnost podat daňové přiznání a zdanit pozemek sazbou daně přiřazenou ke stavebnímu pozemku, tudíž s vyšším daňovým zatížením než v období před 1. 1. 2014.

### **Ad c) Předmět daně ze staveb a jednotek dle ustanovení § 7 zákona**

Stávající znění ustanovení § 7 odst. 1 zákona vymezuje rozsah předmětu daně ze staveb a jednotek, a to v návaznosti na OZ.

Předmětem daně ze staveb a jednotek jsou zdanitelné stavby v členění na budovy a na inženýrské stavby výslovně uvedené v příloze k tomuto zákonu, a dále jednotky.

Pojem „zdanitelná stavba“, která je předmětem daně ze staveb a jednotek s účinností od 1. 1. 2014 zahrnuje budovy a inženýrské stavby uvedené v příloze zákona o dani z nemovitých věcí, přičemž není rozhodující, zda zdanitelná stavba je či není součástí pozemku. Samostatné posouzení zdanitelné stavby jako předmětu daně ze staveb a jednotek umožňuje ustanovení § 7 odst. 3 zákona o dani z nemovitých věcí, podle kterého se zdanitelná stavba pro účely daně z nemovitých věcí, i když je součástí pozemku nebo práva stavby, vždy posuzuje samostatně.

Budovou se pro účely daně z nemovitých věcí rozumí nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěná a navenek převážně uzavřená obvodovými stěnami a střešní konstrukcí, tj. budova vymezená v katastrálním zákoně, v členění podle Klasifikace stavebních děl CZ-CC zavedené sdělením Českého statistického úřadu s účinností od 1. 1. 2004. Z hlediska daně z nemovitých věcí je irrelevantní, zda taková budova je nebo není evidována v katastru nemovitostí. Jednotkou se rozumí jednotka podle OZ a jednotka, která je vymezena podle zákona o vlastnictví bytů (viz ustanovení § 12b zákona). Podle OZ jednotka zahrnuje byt a podíl na společných částech nemovité věci, do které náleží i pozemek, na němž byl dům zřízen. Obdobně platí také pro nebytový prostor, jakož i pro soubor bytů nebo nebytových prostorů. Tento pozemek je tudíž součástí jednotky.

Současnou právní úpravu předmětu daně ze staveb a jednotek je třeba vnímat tak, že znění ustanovení § 7 odst. 1 písm. a) zákona podřazuje implicitně budovu, v níž jsou jednotky, pod zdanitelnou stavbu. Zároveň však budovu, v níž jsou jednotky, vyjímá v ustanovení § 7 odst. 2 zákona z předmětu daně.

Na rozdíl od právní úpravy účinné do konce roku 2013 ustanovení § 7 odst. 1 zákona nestanoví, v jakém stavu dokončenosti či způsobilosti k užívání musí stavba či jednotka být, aby byla předmětem daně ze staveb a jednotek. Rovněž není jednoznačně zřejmé, zda dokončená a užívaná část stavby či součást jednotky je či není předmětem daně ze staveb a jednotek.

### **Ad d) Právní úprava zdanění zdanitelných jednotek dle ustanovení § 10 odst. 3 zákona**

Ve stávajícím znění zákona o dani z nemovitých věcí reagujícím na OZ je tato daň tvořena daní z pozemků a daní ze staveb a jednotek. Jednotkou se rozumí jak jednotka vymezená zákonem o vlastnictví bytů, tak i jednotka vymezená podle OZ, kterým byl zákon o vlastnictví bytů zrušen. Dále uvedený postup formulovaný obecně pro jednotku a nemovitou věc se ve smyslu ustanovení § 12b zákona použije obdobně v případě jednotky vymezené podle zákona o vlastnictví bytů, spolu s ní spojeným podílem na společných částech domu, a pokud je s ní spojeno vlastnictví k pozemku, tak i spolu s podílem na tomto pozemku.

Jednotka podle OZ zahrnuje byt a podíl na společných částech nemovité věci, do které náleží zejména pozemek, na němž byl dům zřízen a toto obdobně platí také pro nebytový prostor, jakož i pro soubor bytů nebo nebytových prostorů.

Pokud je pozemek součástí jednotky, předmětem zdanění daní ze staveb a jednotek je jednotka jako nemovitá věc, jejíž součástí je kromě podílu na společných částech domu také pozemek, resp. podíl na pozemku. Tento pozemek, resp. podíl na něm, je stejně jako pozemek ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v domě užívaný společně s jednotkou vyňat

z předmětu daně z pozemků podle ustanovení § 2 odst. 2 písm. e) zákona. Zdaňuje se v rámci jednotky s využitím koeficientu 1,22, jímž se násobí výměra podlahové plochy jednotky pro účel výpočtu základu daně, kterým je u jednotky upravená podlahová plocha v m<sup>2</sup>.

Ustanovení § 10 odst. 3 zákona však neformuluje jednoznačně způsob přiřazení koeficientu 1,22 pro všechny příslušné případy, např. pro jednotku, jejíž součástí je pozemek, který se nachází mimo zastavěnou plochu budovy, a je ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek, případně i jiných osob. V praxi lze tyto situace řešit jen analogií s postupem pro jednotky, jejichž součástí je pozemek přesahující zastavěnou plochu budovy. Zdaněním pozemků souvisejících s jednotkou s použitím koeficientu 1,22 vzniká počínaje rokem 2014 určitá nerovnost v jejich daňovém zatížení, jsou-li veřejným prostorem, neboť dle předchozí právní úpravy se takové pozemky zdaňovaly daní z pozemků s možností jejich osvobození dle ustanovení § 4 odst. 1 písm. l) zákona. Stávající použití tohoto koeficientu však zohlednění jejich veřejné přístupnosti vylučuje.

Koeficient 1,20 se použije např. tehdy, pokud s jednotkou není spojen spoluvlastnický podíl na pozemku, tj. tento pozemek není součástí jednotky, nebo se jedná pouze o pozemek v celém rozsahu zastavěný domem s jednotkami.

Je-li součástí jednotky pozemek, který přesahuje zastavěnou plochu nadzemní části domu, přičemž rozhoduje skutečný stav, nebo jakýkoliv (další) pozemek ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v domě užívaný společně s těmito jednotkami, poté se z důvodů, že určité pozemky jsou součástí jednotky a z důvodů snížení administrativní náročnosti na straně poplatníků i správců daně, aplikuje koeficient 1,22, a tyto pozemky nejsou předmětem daně z pozemků.

Z dikce zákona zcela zřejmě nevyplývá, že budova bytového domu rozděleného na jednotky je ustanovením § 7 odst. 1 zákona podřazena jednoznačně pod zdanitelnou stavbu, a to zdanitelnou stavbu vyňatou v ustanovení § 7 odst. 2 zákona z předmětu daně ze staveb a jednotek. Pokud pozemek není zastavěn zdanitelnou stavbou, nelze ho vyjmout z předmětu daně dle ustanovení § 2 odst. 2 písm. a) zákona. Zároveň tento pozemek nesplňuje podmínky pro vynětí z předmětu daně z pozemků upravené v ustanovení § 2 odst. 2 písm. e) zákona, které je formulováno pro pozemky související s jednotkami. V postavení poplatníka daně z pozemků se dle aplikace stávajícího znění v praxi v tomto případě ocitá vlastník jednotky, který je zároveň i vlastníkem podílu na tomto pozemku a při zdanění jednotky, nemá-li jiný podíl na pozemku, použije pro stanovení základu daně ze staveb a jednotek koeficient 1,20.

V tabulce č. 1: POUŽITÍ KOEFICIENTŮ U JEDNOTKY (bytu, nebyt. prostoru, jejich souborů) a varianty zdanění souvisejících pozemků – STÁVAJÍCÍ ZNĚNÍ zákona v aplikační praxi je příkladmo znázorněno u jednotek v bytovém domě použití koeficientů 1,20 a 1,22, včetně pohledu na zdanění souvisejících pozemků podle stávajícího znění právní úpravy.

Vysvětlivky zkratk:

OZ - zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

ZoVLB - 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)

POUŽITÍ KOEFICIENTŮ U JEDNOTKY (bytu, nebyt. prostoru, jejich souborů) a varianty zdanění souvisejících pozemků  
STÁVAJÍCÍ ZNĚNÍ zákona v aplikační praxi

**SITUACE BYTOVÉHO DOMU A SOUVISEJÍCÍHO POZEMKU (pozemků) Tabulka č. 1**

VZTAH Pozemku k jednotce	Pozemek <b>NEPŘESAHUJÍCÍ</b> zast. plochu domu				Pozemek <b>PŘESAHUJÍCÍ</b> zast. plochu budovy				Pozemek mimo zast. plochu budovy			
	Ve <b>spoluvlastnictví VŠECH</b> vlastníků jednotek v domě		Ve spoluvlastnictví JEN NĚKOLIKA vlastníků jednotek v domě, případně osoby, která není vlastníkem žádné z jednotek v domě		Ve <b>spoluvlastnictví VŠECH</b> vlastníků jednotek v domě		Ve spoluvlastnictví JEN NĚKOLIKA vlastníků jednotek v domě, případně osoby, která není vlastníkem žádné z jednotek v domě		Ve <b>spoluvlastnictví VŠECH</b> vlastníků jednotek v domě, užívaný s jednotkou		Ve spoluvlastnictví JEN NĚKOLIKA vlastníků jednotek v domě, případně osoby, která není vlastníkem žádné z jednotek v domě	
	Koef. 1,20 1,22	Předmět daně z pozemků A/N	Koef. 1,20 1,22	Předmět daně z pozemků A/N	Koef. 1,20 1,22	Předmět daně z pozemků A/N	Koef. 1,20 1,22	Předmět daně z pozemků A/N	Koef. 1,20 1,22	Předmět daně z pozemků A/N	Koef. 1,20 1,22	Předmět daně z pozemků A/N
<b>Pozemek JE součástí jednotky</b>		<b>N</b>		<b>N</b>		<b>N</b>		<b>N</b>		2)		2)
Jednotka dle OZ	<b>1,20</b>		<b>1,20</b>		<b>1,22</b>		<b>1,22</b>		2)		2)	
Jednotka dle ZoVLB	<b>1,20</b>		<b>1,20</b>		<b>1,22</b>		<b>1,22</b>		2)		2)	
<b>Pozemek NENÍ součástí jednotky</b>				<b>A<sup>1)</sup></b>		<b>N</b>		<b>A<sup>1)</sup></b>		<b>N</b>		<b>A<sup>1)</sup></b>
Jednotka dle OZ	<b>1,20</b>		<b>1,20</b>		<b>1,22</b>		<b>1,20</b>		<b>1,22</b>		<b>1,20</b>	
Jednotka dle ZoVLB	<b>1,20</b>		<b>1,20</b>		<b>1,22</b>		<b>1,20</b>		<b>1,22</b>		<b>1,20</b>	

<sup>1)</sup> poplatníkem je vlastník podílu na tomto pozemku, tj. vlastník jednotky, případně osoba, která není vlastníkem žádné z jednotek v domě

<sup>2)</sup> v praxi výkladově nejasné

#### **1.4. Identifikace dotčených subjektů**

V souvislosti s navrženými legislativními úpravami zákona o dani z nemovitých věcí je předpokládána pouze mírná úroveň dopadů na dotčené subjekty:

- fyzické a právnické osoby (dále jen „poplatníci daně“),
- orgány Finanční správy České republiky - Generální finanční ředitelství (GFR), Odvolací finanční ředitelství a finanční úřady (dále jen „správci daně“),
- obce jako příjemci výnosu daně z nemovitých věcí.

#### **1.5. Popis cílového stavu**

Návrh legislativního upřesnění zákona o dani z nemovitých věcí při zachování celkové rozpočtové neutrality navržených úprav sleduje obnovení a zachování kontinuity s daňovým režimem platným do 31. 12. 2013. Kromě jiného odstraňuje některé tímto zákonem nezamýšlené daňové nesrovnalosti a koriguje absenci jasného a přesného vymezení některých postupů, jež je v praxi od počátku roku 2014 suplováno výkladem.

Navržená úprava novely zákona o dani z nemovitých věcí usiluje o jednoznačné vymezení některých pojmů a zapracování legislativní úpravy dílčích věcných změn spočívajících především v upřesnění vymezení předmětu daně z nemovitých věcí, zpřesnění některých postupů při zdaňování jednotek a vyjasnění podmínek osvobození při zachování návaznosti na právní úpravu daně z nemovitostí obsaženou v zákoně č. 338/1992 Sb., ve znění účinném do 31. 12. 2013.

Navržené změny jednotlivých ustanovení zákona obsahují v souladu s Programovým prohlášením vlády České republiky a Koaliční smlouvou mezi ČSSD, hnutím ANO 2011 a KDU-ČSL na volební období 2013–2017 pouze takové úpravy, které zachovávají daňový výnos a díky vyjasnění a zpřesnění znění zákona vytvářejí podmínky pro zlepšení efektivity výběru daní snížením administrativního zatížení jak správců, tak poplatníků daně.

Upřesnění příslušných ustanovení přispěje k vyjasnění úpravy daně z nemovitých věcí pro daňové subjekty, jež by nebylo možné překlénout výkladem.

S ohledem na specifika nového pojetí nemovitých věcí je třeba stávající právní úpravu daně z nemovitých věcí v zájmu právní jistoty poplatníků vymezit jednoznačněji, avšak zachovat provázanost s občanským zákoníkem a dalšími souvisejícími právními předpisy.

Mezinárodní zkušenosti a doporučení zahraničních expertů na tuto oblast zdůrazňují nezbytnost jasné a jednoznačné formulace právní úpravy majetkových daní. Z tohoto důvodu jsou navrhovány zpřesňující a vyjasňující úpravy příslušných ustanovení stávajícího znění zákona o dani z nemovitých věcí.

#### **1.6. Zhodnocení rizika**

Nepřijetí navrhované změny příslušných ustanovení zákona o dani z nemovitých věcí znamená nereagovat na informace a upozornění správců daně z jejich zkušeností při výkonu správy daně z nemovitých věcí, jakož i na informace odborníků z daňové veřejnosti.

Při zachování stávajícího stavu v některých případech nejasného či nejednoznačného znění zákona by nebylo možné účinně zamezit sporům a nejasnostem při daňovém řízení, ani s tím spojenému případnému zvýšení administrativní náročnosti správy daně v příslušných případech. Daňové řízení spojené s nejednoznačným či nejasným zněním ustanovení vymezujících příslušné instituty by vykazovalo rysy nadměrné komplikovanosti a neefektivnosti.

S navrhovanou legislativní úpravou daně z nemovitých věcí nejsou spojena žádná rizika.

## 2. Návrh variant řešení

### **Varianta I – nulová - současný stav**

Tato varianta předpokládá, že se nezmění současná právní úprava přijatá Zákonným opatřením Senátu s účinností od 1. 1. 2014, zohledňující do právní úpravy zdaňování nemovitých věcí především rekodifikaci soukromého práva.

### **Varianta II – novelizace zákona o dani z nemovitých věcí**

Návrh řešení v této variantě spočívá v legislativní úpravě stávajícího znění právní úpravy daně z nemovitých věcí. Navrhuje se některá ustanovení zákona o dani z nemovitých věcí věcně upřesnit a doplnit.

#### **a) Vynětí pozemků ve vlastnictví České republiky, obce nebo kraje, k nimž bylo zřízeno právo stavby, z osvobození od daně z pozemků dle ustanovení § 4 odst. 1 písm. a), b) a t) zákona**

Osvobození od daně z pozemků upravené v ustanovení § 4 odst. 1 písm. a), b) a t) zákona bude možné přiznat pozemkům ve vlastnictví České republiky, obce v rozsahu jejího katastrálního území a kraje v rozsahu jeho územního obvodu, pokud k nim nebude zřízeno právo stavby. Právo stavby je věcné právo, které se zapisuje do katastru nemovitostí, takže v případě jeho zřízení je nesporné, kdo je stavebníkem.

Pro pozemek ve vlastnictví České republiky, kraje nebo obce, k němuž bude zřízeno právo stavby a poplatníkem daně z pozemků je dle ustanovení § 3 odst. 2 písm. e) zákona stavebník, tj. osoba, jíž svědčí právo mít stavbu na pozemku jiného vlastníka, je navrženo vynětí ze zákonného osvobození od daně z pozemků. U těchto pozemků zatížených právem stavby nejsou relevantní důvody pro jejich osvobození od daně z pozemků. Pozemky ve vlastnictví jiných osob, ke kterým je zřízeno právo stavby, a u nichž je od 1. 1. 2014 poplatníkem daně z pozemků rovněž stavebník, jsou od daně z pozemků osvobozeny pouze v případě, že splňují zákonné podmínky pro jeho přiznání dle příslušné úpravy obsažené v ustanovení § 4 zákona. Poté, co stavebník realizuje zdanitelnou stavbu, která je součástí práva stavby, a tato zdanitelná stavba se stane předmětem daně ze staveb, je podle právní úpravy účinné od 1. 1. 2014 na základě zákonné fikce v ustanovení § 7 odst. 3 zákona poplatníkem daně ze staveb a jednotek rovněž stavebník. Při splnění zákonných podmínek přísluší této stavbě osvobození dle příslušných ustanovení zákona (např. dle ustanovení § 4 odst. 1 písm. g) zákona), stejně jako stavbě, která součástí práva stavby není. Pokud by právní úprava daně z nemovitých věcí nereagovala na nové okolnosti dispozice s pozemky, založené institutem práva stavby zavedeným OZ, rozšířila by stávající právní úpravou zamýšlený rozsah osvobození od daně z pozemků.

Navržená úprava v podstatě zachová kontinuitu právní úpravy v oblasti přístupu k rozsahu osvobození pozemků od daně z pozemků. Narovnáním daňového režimu u zdanění pozemků v uvedených případech zabrání navrhovaná úprava jeho rozšíření v případech, u nichž z hlediska veřejného zájmu k němu nejsou dány oprávněné důvody. Navržená úprava nepředstavuje změnu přístupu k daňovému zatížení nemovitých věcí a je z hlediska vlivu na výnos daně nevýznamná vzhledem k dlouhodobému horizontu jejího postupného projevu.

#### **b) Úprava definice pojmu „stavební pozemek“ (ustanovení § 6 odst. 3 zákona)**

V zájmu zachování kontinuity zdaňování pozemků, na kterých vznikají specifické, z hlediska veřejného zájmu významné, stavby s právní úpravou předcházející novelizací zákona provedené s účinností od 1. 1. 2014 se navrhuje upravit definici pojmu stavební pozemek

v rámci ustanovení § 6 odst. 3 zákona. Navrhuje se úprava, podle níž se na pozemek pod vznikající zdanitelnou stavbou, která je osvobozena podle ustanovení § 9 odst. 1 písm. i) nebo j) zákona, nenahlíží jako na stavební pozemek. V tom případě nebude pozemek pod touto vznikající zdanitelnou stavbou zdaněn sazbou daně platnou pro stavební pozemek, ale sazbou daně podle druhu pozemku evidovaného v katastru nemovitostí. Daňové zatížení se tak zachová na úrovni odpovídající daňovému zatížení do konce roku 2013, kdy mohl být jako stavební pozemek zdaněn pouze takový nezastavěný pozemek, který byl určený k zastavění stavbou, která se po dokončení stala předmětem daně ze staveb. Některé vyjmenované stavby však byly vzhledem k jejich hospodářsky významným funkcím z předmětu daně ze staveb vyňaty a pozemky určené pro jejich výstavbu tak nebyly pro účely daně z pozemků stavebními pozemky.

**c) Upřesnění předmětu daně ze staveb a jednotek ve vztahu k budově, v níž jsou jednotky a k okamžiku vzniku zdanitelné stavby či zdanitelné jednotky, a to rovněž ve vztahu k jejich části, resp. součásti (ustanovení § 7 zákona)**

Navrhované znění ustanovení § 7 odst. 1 zákona upřesňuje vymezení předmětu daně ze staveb a jednotek u zdanitelných staveb a zdanitelných jednotek tak, aby bylo zřejmé, kdy se stávají předmětem daně ze staveb a jednotek.

V návaznosti na právní úpravu předmětu daně ze staveb účinnou do 31. 12. 2013 upřesňuje navrhovaná úprava ustanovení § 7 odst. 1 zákona předmět daně ze staveb a jednotek, že předmětem daně jsou pouze zdanitelné stavby a zdanitelné jednotky, které jsou dokončené nebo užívané. Zároveň je novým ustanovením § 7 odst. 4 zákona jednoznačně stanoveno, že předmětem daně ze staveb a jednotek se může stát rovněž část budovy nebo inženýrské stavby uvedené v příloze k zákonu nebo součást jednotky, je-li dokončená nebo užívaná (blíže viz zvláštní část důvodové zprávy).

Navrhovaná úprava nového ustanovení § 7 odst. 4 nemá dopad na posouzení pozemku jako stavebního podle ustanovení § 6 odst. 3 zákona. Pozemek se až do doby celkové dokončenosti zdanitelné stavby zdaňuje jako stavební pozemek a přestane být stavebním pozemkem, jakmile se zdanitelná stavba nebo všechny jednotky v ní stanou předmětem daně ze staveb a jednotek.

S ohledem na skutečnost, že v současné době není jednoznačně stanoveno, kdy se zdanitelná stavba (případně její část), či zdanitelná jednotka (případně její součást) stávají předmětem daně ze staveb a jednotek, se stanovení tohoto okamžiku od počátku roku 2014 v praxi překlenuje výkladem.

Ustanovení § 7 odst. 2 zákona v navrhovaném upřesněném znění jednoznačně vyjímá z předmětu daně ze staveb a jednotek zdanitelnou stavbu, v níž jsou zdanitelné jednotky.

Ve vazbě na ustanovení § 2 odst. 2 písm. a) zákona je pozemek zastavěný zdanitelnou stavbou vyňat v rozsahu zastavěné plochy této stavby z předmětu daně z pozemků. Návrh zajistí kontinuitu principu nezdaňovat pozemek pod stavbou, která je předmětem daně ze staveb a jednotek, daní z pozemků. Z uvedených důvodů je navrhovaná úprava rozpočtově neutrální.

**d) Úprava podmínek zdanění zdanitelných jednotek upřesněním ustanovení § 10 odst. 3 písm. a) a b) zákona**

**1) Návrh předložený do vnějšího připomínkového řízení**

Navrhované znění zákona navazuje na stávající znění zákona o dani z nemovitých věcí zohledňujícího právní úpravu nemovitých věcí v OZ účinnou k 1. 1. 2014. V rámci daně z nemovitých věcí jsou zdanitelné jednotky zdaňovány daní ze staveb a jednotek. Jednotkou



se nadále rozumí jak jednotka vzniklá do 31. 12. 2013 a vymezená zákonem o vlastnictví bytů, tak jednotka vymezená podle OZ.

Dále uvedený postup formulovaný obecně pro jednotku a nemovitou věc se obdobně, jako u jednotek vymezených podle OZ, použije ve smyslu ustanovení § 12b zákona v případě jednotky vymezené podle zákona o vlastnictví bytů, spolu s ní spojeným podílem na společných částech domu, a pokud je s ní spojeno vlastnictví k pozemku, tak i spolu s podílem na tomto pozemku.

Jednotka podle OZ zahrnuje byt a podíl na společných částech nemovité věci, do které náleží i pozemek, na němž byl dům zřízen a toto obdobně platí také pro nebytový prostor, jakož i pro soubor bytů nebo nebytových prostorů. Pokud je pozemek součástí jednotky, předmětem zdanění daní ze staveb a jednotek je zdanitelná jednotka jako nemovitá věc, jejíž součástí je kromě podílu na společných částech domu také pozemek, resp. podíl na pozemku. Tento pozemek, zdaňovaný prostřednictvím specifického koeficientu v rámci zdanitelné jednotky daní z jednotek, je podle ustanovení § 2 odst. 2 písm. e) zákona vyňat z předmětu daně z pozemků, obdobně je tomu u jiných pozemků ve spoluvlastnictví pouze všech vlastníků zdanitelných jednotek v domě, užívaných společně s těmito jednotkami.

Obdobně jsou v ustanovení § 2 odst. 2 písm. a) zákona vyňaty z předmětu daně z pozemků pozemky zastavěné zdanitelnými stavbami v rozsahu zastavěné plochy těchto staveb. Současně navrhované upřesnění ustanovení § 7 odst. 2 zákona jednoznačně vyjímá z předmětu daně ze staveb a jednotek zdanitelnou stavbu, tj. budovu, v níž jsou zdanitelné jednotky a zdůrazňuje tak skutečnost, že ustanovení § 7 odst. 1 písm. a) zákona považuje budovu s jednotkami, i když nevýslovně, za zdanitelnou stavbu.

V návaznosti na navrhovanou legislativní úpravu vyjasňující vztah zdanitelné stavby, kterou je budova s jednotkami, a pozemku touto stavbou zastavěného, je zpřehledněno a vyčerpávajícím způsobem upraveno použití koeficientů dle ustanovení § 10 odst. 3 zákona pro výpočet základu daně u zdanitelné jednotky. Touto úpravou je sledováno dosažení uceleně provázané právní úpravy zdaňování zdanitelných jednotek, a to jak zdanitelných jednotek, jejichž součástí je pozemek, tak zdanitelných jednotek, s nimiž jsou užívány pozemky, které jejich součástí nejsou.

Obecně nadále platí, že pozemek, resp. podíl na pozemku souvisejícím se zdanitelnou jednotkou se nadále zdaňuje v rámci zdanitelné jednotky s využitím koeficientu 1,20 nebo 1,22, jímž se pro účel výpočtu základu daně, kterým je u zdanitelné jednotky upravená podlahová plocha, násobí výměra podlahové plochy zdanitelné jednotky v m<sup>2</sup>, tj. bytu, nebytového prostoru nebo jejich souborů.

Podle navrhované úpravy se pro výpočet základu daně u dané zdanitelné jednotky použije koeficient 1,22 v případech vymezených v ustanovení § 10 odst. 3 písm. a) bodě 1 a 2 zákona, pokud však se zdanitelnou jednotkou související pozemek není veřejně přístupným prostorem. Jedná se o případy, kdy součástí zdanitelné jednotky je pozemek přesahující zastavěnou plochu. U tohoto pozemku se koeficient 1,22 uplatní také tehdy, když není součástí zdanitelné jednotky, je však ve spoluvlastnictví všech vlastníků zdanitelných jednotek v domě a je užíván společně s těmito zdanitelnými jednotkami. Dále se koeficient 1,22 použije u pozemku, který se nachází mimo zastavěnou plochu a je součástí zdanitelné jednotky, nebo její součástí není, resp. je ve spoluvlastnictví všech vlastníků zdanitelných jednotek v domě a je užíván společně s těmito jednotkami.

Zdaněním zdanitelné jednotky s použitím koeficientu 1,22 pouze v případě, že s ní souvisí pozemek veřejně nepřístupný, dojde k určitému narovnání jejího daňového zatížení a k zachování kontinuity zákonné úpravy, dle níž se do konce roku 2013 na pozemky

související s jednotkou aplikovala daň z pozemků s možností jejich osvobození dle ustanovení § 4 odst. 1 písm. l) zákona pro pozemky, jsou-li veřejným prostorem.

Koeficient 1,20 se použije ve všech ostatních případech, například není-li se zdanitelnou jednotkou spojen spoluvlastnický podíl na pozemku, tj. podíl na pozemku není součástí zdanitelné jednotky, nebo je její součástí pozemek v celém rozsahu zastavěný domem se zdanitelnými jednotkami, čili nepřesahuje plochu zastavěnou budovou, v níž se tato zdanitelná jednotka nachází. Souvisí-li se zdanitelnou jednotkou pozemek, který je veřejně přístupným prostorem, použije se při zdanění této jednotky koeficient 1,20 bez ohledu na jeho vztah k této jednotce, či na spoluvlastnické vztahy vlastníků zdanitelných jednotek k tomuto pozemku.

Dle tohoto upraveného návrhu upřesňujícího zdaňování budov s jednotkami ve vazbě na jimi zastavěný pozemek již nepodléhají zdanění pozemky nepřesahující zastavěnou plochu např. budovy bytového domu, které nejsou součástí zdanitelné jednotky, a jsou ve spoluvlastnictví jen některých vlastníků zdanitelných jednotek v domě, případně ve vlastnictví osoby, která nevlastní žádnou z jednotek v domě.

Navržené upřesnění ucelené úpravy zdanění jednotek a s nimi užívaných pozemků nemění věcnou podstatu jejich zdanění. Upřesňuje aspekty aplikace příslušných ustanovení zákona, které se v praxi ukázaly jako nejasné, např. u pozemků spojených s vlastnictvím jednotky a z nich zejména u pozemků mimo zastavěnou plochu budovy s jednotkami. Tyto pozemky jsou ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek v domě, případně jiných osob, souvisejí s pozemkem pod budovou bytového domu a jsou obvykle potřebné pro provoz domu nebo s provozem domu souvisejí (pozemek, na němž je výměňková stanice, prostor pro popelnice, klepadla koberců, odpočinková zóna s lavičkami, jiné veřejně přístupné prostory apod.).

Jak z uplatněných připomínek v rámci připomínkového řízení vyplynulo, byl tento návrh vnímán jako poměrně složité řešení, obtížně realizovatelné, zejména s ohledem na možnost dohledatelnosti údajů potřebných pro posouzení všech nezbytných podmínek a okolností v daňovém řízení, viz přehled možností přiřazení koeficientů 1,20 a 1,22 včetně pohledu na zdanění souvisejících pozemků podle navrhovaného upřesnění právní úpravy uvedeného v Tabulce č. 2 NÁVRH POUŽITÍ KOEFICIENTŮ U ZDANITELNÉ JEDNOTKY - bytu, nebyt. prostoru, jejich souborů (dále jen JEDNOTKA) a varianty zdanění souvisejících pozemků na příkladu bytového domu.

Vysvětlivky zkratk:

OZ - zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

ZoVLB - 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

NÁVRH POUŽITÍ KOEFICIENTŮ U ZDANITELNÉ jednotky - bytu, nebyt. prostoru, jejich souborů (dále jen JEDNOTKA) a varianty zdanění souvisejících pozemků

**SITUACE BYTOVÉHO DOMU A SOUVISEJÍCÍHO POZEMKU (pozemků), který NENÍ VEŘEJNÝ PROSTOREM<sup>1)</sup> Tabulka č. 2**

VZTAH Pozemku k jednotce	Pozemek <b>NEPŘESAHUJÍCÍ</b> zast. plochu domu				Pozemek <b>PŘESAHUJÍCÍ</b> zast. plochu budovy				Pozemek mimo zast. plochu budovy			
	Ve spolumvlastnictví <b>pouze VŠECH</b> vlastníků jednotek v domě		Ve spolumvlastnictví JEN NĚKOLIKA vlastníků jednotek v domě, případně osoby, která není vlastníkem žádné z jednotek v domě		Ve spolumvlastnictví <b>pouze VŠECH</b> vlastníků jednotek v domě		Ve spolumvlastnictví JEN NĚKOLIKA vlastníků jednotek v domě, případně osoby, která není vlastníkem žádné z jednotek v domě		Ve spolumvlastnictví <b>pouze VŠECH</b> vlastníků jednotek v domě užívaný s těmito jednotkami		Ve spolumvlastnictví JEN NĚKOLIKA vlastníků jednotek v domě, případně osoby, která není vlastníkem žádné z jednotek v domě	
	Koef. 1,20 1,22	Předmět daně z pozemků A/N	Koef. 1,20 1,22	Předmět daně z pozemků A/N	Koef. 1,20 1,22	Předmět daně z pozemků A/N	Koef. 1,20 1,22	Předmět daně z pozemků A/N	Koef. 1,20 1,22	Předmět daně z pozemků A/N	Koef. 1,20 1,22	Předmět daně z pozemků A/N
<b>Pozemek JE součástí jednotky</b>		<b>N</b>		<b>N</b>		<b>N</b>		<b>N</b>		<b>N<sup>1)</sup></b>		<b>N<sup>1)</sup></b>
Jednotka dle OZ	<b>1,20</b>		<b>1,20</b>		<b>1,22</b>		<b>1,22</b>		<b>1,22<sup>1)</sup></b>		<b>1,22<sup>1)</sup></b>	
Jednotka dle ZoVLB	<b>1,20</b>		<b>1,20</b>		<b>1,22</b>		<b>1,22</b>		<b>1,22<sup>1)</sup></b>		<b>1,22<sup>1)</sup></b>	
<b>Pozemek NENÍ součástí jednotky</b>				<b>N<sup>1)</sup></b>		<b>N</b>		<b>A<sup>2)</sup></b>		<b>N</b>		<b>A<sup>2)</sup></b>
Jednotka dle OZ	<b>1,20</b>		<b>1,20</b>		<b>1,22</b>		<b>1,20</b>		<b>1,22</b>		<b>1,20</b>	
Jednotka dle ZoVLB	<b>1,20</b>		<b>1,20</b>		<b>1,22</b>		<b>1,20</b>		<b>1,22</b>		<b>1,20</b>	

<sup>1)</sup> rozdíl oproti Tabulce č.1

<sup>2)</sup> poplatníkem je vlastník podílu na tomto pozemku, tj. vlastník jednotky, případně osoba, která není vlastníkem žádné z jednotek v domě

## 2) Návrh dle výsledků vnějšího připomínkového řízení

V návaznosti na připomínky uplatněné v rámci vnějšího připomínkového řízení směřující zejména vůči složitosti zdaňování jednotek a s nimi souvisejících pozemků je úprava použití koeficientů 1,20 a 1,22 pro výpočet základu daně u jednotky dle ustanovení § 10 odst. 3 zákona zjednodušena. Podmínky pro použití koeficientů 1,20 a 1,22 při zdaňování zdanitelných jednotek návrh v ustanovení § 10 odst. 3 písm. a) a b) zákona formuluje tak, že se koeficient 1,22 uplatní pouze v případě zdanitelné jednotky v budově bytového domu ve vazbě na ustanovení § 2 odst. 2 písm. e) zákona obsahující negativní vymezení předmětu daně tak, že z předmětu daně z pozemků vyjímá pozemky v rozsahu odpovídajícím výši spoluvlastnických podílů na nich, které jsou součástí zdanitelných jednotek v budově bytového domu, a jiné pozemky ve spoluvlastnictví vlastníků zdanitelných jednotek v budově bytového domu užívané společně s těmito jednotkami, a to v rozsahu odpovídajícím výši spoluvlastnických podílů těchto spoluvlastníků na nich.

Úpravou zapracovanou na základě výsledků vnějšího připomínkového řízení je sledováno kromě ucelené provázanosti právní úpravy zdaňování jednotek především její výrazné zjednodušení a navržený postup se nadále, jako u jednotky vymezené podle OZ, použije ve smyslu ustanovení § 12b zákona v případě jednotky vymezené podle zákona o vlastnictví bytů.

V případě, že se zdanitelná jednotka nachází v budově bytového domu a její součástí je podíl na pozemku, nebo její vlastník je spoluvlastníkem jiného pozemku ve spoluvlastnictví vlastníků takových zdanitelných jednotek užívaného společně s těmito jednotkami, použije se dle ustanovení § 10 odst. 3 písm. a) zákona při zdanění jednotky, která je předmětem daně ze staveb a jednotek, koeficient 1,22.

Z důvodu zjednodušení úpravy a legislativní zdrženlivosti současný upravený návrh na rozdíl od návrhu ustanovení § 10 odst. 3 zákona předloženého do vnějšího připomínkového řízení, dle něhož měly být pozemky, které jsou veřejně přístupným prostorem, z aplikace tohoto koeficientu vyloučeny, tuto podmínku již nezohledňuje.

Koeficient 1,20 se dle ustanovení § 10 odst. 3 písm. b) zákona použije v případech, kdy dle zákonné úpravy nelze použít koeficient 1,22, tj. zejména v případech jednotek v bytových domech bez souvisejících pozemků, či v případech bytových jednotek v budovách, které nejsou bytovými domy, např. v rodinných domech, víceúčelových stavbách apod.

Upravený návrh zároveň ponechává pozemek, který je součástí zdanitelné jednotky v budově, která není bytovým domem, nebo její součástí není a je ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek v budově a je s nimi užíván, v předmětu daně z pozemků, a to z důvodu, aby nedocházelo k případné nežádoucí daňové optimalizaci ze strany poplatníků, jejímž důsledkem by mohl být pokles inkasa daně z nemovitých věcí, neboť v řadě těchto případů jsou pozemky rozsáhlejší.

Upravený návrh v zásadě nemění věcnou podstatu zdanění jednotek a společně s nimi užívaných pozemků a kontinuální úroveň jejich daňového zatížení. Zjednodušuje však aspekty aplikace příslušných ustanovení zákona u jednotek a s nimi souvisejících pozemků, ať už jsou tyto pozemky součástí zdanitelných jednotek nebo jsou ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek v bytovém domě a funkčně souvisejí s provozem a správou bytového domu a s užíváním v něm se nacházejících jednotek. Tyto pozemky obvykle podmiňují provoz bytového domu (pozemek, na němž je výměňková stanice, prostor pro popelnice, klepadla koberců, odpočinková zóna s lavičkami, jiné veřejně přístupné prostory apod.), který odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a poskytuje pro ně z hlediska obecného pohledu standardní podmínky.

Současný upravený návrh je zjednodušeným řešením nevyžadujícím na rozdíl od návrhu předloženého do vnějšího připomínkového řízení při daňovém řízení posuzování řady podmínek a okolností, viz Tabulka č. 3.

NÁVRH POUŽITÍ KOEFICIENTŮ U ZDANITELNÉ JEDNOTKY - bytu, nebyt. prostoru, jejich souborů (dále jen JEDNOTKA) a zdanění souvisejících pozemků:

**Tabulka č. 3**

VZTAH Pozemku k jednotce	Jednotka v budově, která není bytovým domem				Jednotka v budově bytového domu				
	Koef. 1,20 1,22	Předmět daně z pozemků A/N	Koef. 1,20 1,22	Předmět daně z pozemků A/N	Koef. 1,20 1,22	Předmět daně z pozemků A/N	Koef. 1,20 1,22	Předmět daně z pozemků A/N	
	<b>Pozemek JE součástí jednotky</b>		<b>A</b>		<b>A</b>		<b>N</b>		<b>N</b>
Jednotka dle OZ	<b>1,20</b>		<b>1,20</b>		<b>1,22</b>		<b>1,22</b>		
Jednotka dle ZoVLB	<b>1,20</b>		<b>1,20</b>		<b>1,22</b>		<b>1,22</b>		
<b>Pozemek NENÍ součástí jednotky )</b>		<b>A</b>		<b>A</b>		<b>N</b>		<b>N</b>	
Jednotka dle OZ	<b>1,20</b>		<b>1,20</b>		<b>1,22</b>		<b>1,22</b>		
Jednotka dle ZoVLB	<b>1,20</b>		<b>1,20</b>		<b>1,22</b>		<b>1,22</b>		
<b>Jednotka dle OZ či dle ZoVLB zcela bez pozemku</b>	<b>1,20</b>		<b>1,20</b>		<b>1,20</b>		<b>1,20</b>		

\*) jiný pozemek ve spoluvlastnictví vlastníků zdanitelných jednotek v budově bytového domu užívaný společně s těmito jednotkami

OZ – zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

ZoVLB – 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

Oproti návrhu předloženému do vnějšího připomínkového řízení znamená navržené zjednodušení režimu zdaňování jednotek v budově bytového domu a s nimi souvisejících pozemků, jakož i celkové zpřehlednění zdaňování jednotek poměrně výrazné snížení administrativy řízení i administrativních požadavků na poplatníky daně vzhledem k významnému podílu počtu budov bytových domů rozdělených na jednotky na celkovém počtu budov rozdělených na jednotky, který dle disponibilních údajů činí 93% a představuje téměř 1,7 mil zdanitelných jednotek. Zamezením účelovému vymezení jednotek v nebytových areálech za účelem optimalizace daňové povinnosti u daně z nemovitých věcí návrh zároveň zachová míru předvídatelnosti příjmů z daně z nemovitých věcí do obecního rozpočtu.

Takto upravený návrh představuje současné navrhované řešení daňového režimu zdanitelných jednotek, pokud jde o použití koeficientů pro stanovení základu daně u zdanitelné jednotky dle ustanovení § 10 odst. 3 písm. a) a b) zákona zpracované na základě výsledků vnějšího připomínkového řízení pro předložení vládě České republiky.

### **3. Vyhodnocení nákladů a přínosů**

Na základě posouzení a vyhodnocení všech souvisejících důvodů je realizace nulové varianty (tj. ponechání stávajícího stavu) vyloučena, a je proto vypracován návrh Varianty II - novelizace zákona o dani z nemovitých věcí. Z toho důvodu není třeba u nulové varianty identifikovat náklady a přínosy.

#### **3.1. Identifikace nákladů a přínosů**

##### **Varianta I – nulová - současný stav**

Tato varianta nemění současný stav, který byl přijat na základě Zákonného opatření Senátu s účinností k 1. 1. 2014 zohledňující v rámci právní úpravy zdaňování nemovitých věcí především novou úpravu zavedenou rekonstrukcí soukromého práva. Zachováním stávajícího stavu by nedošlo k odstranění současných výkladových nejasností některých ustanovení zákona o dani z nemovitých věcí.

V souladu s Obecnými zásadami pro hodnocení dopadů regulace (RIA) účinnými od 1. 2. 2014 (část II. Metodika pro hodnocení dopadů regulace (RIA), B. Hodnocení dopadů regulace, bod 3.1. Identifikace nákladů a přínosů) není třeba variantu nulovou detailně analyzovat.

##### **Varianta II – novelizace zákona o dani z nemovitých věcí**

Pro Variantu II – novelizace zákona o dani z nemovitých věcí ve znění návrhu upraveného dle výsledků vnějšího připomínkového řízení jsou identifikovány následující náklady a přínosy.

#### **3.2. Náklady – zápory:**

- jedná se o další dílčí novelizaci právní úpravy zdaňování nemovitého majetku;
- nároky na orientaci jak správců daně a odborné daňové veřejnosti, tak daňových subjektů ve změnách právní úpravy zohledňující změny v oblasti nemovitých věcí zavedené OZ s účinností k 1. 1. 2014;
- kvantifikovatelné náklady zásadního významu spojené s návrhem změn právní úpravy nejsou identifikovány.

### **3.3. Přínosy – klady:**

- zachování základní koncepce zdanění nemovitého majetku a struktury jeho právní úpravy;
- odstranění některých zákonem o dani z nemovitých věcí nezamýšlených daňových nesrovnalostí;
- zachování základních principů stávajícího způsobu stanovení základu daně a sazby daně z nemovitých věcí;
- revize změn učiněných z důvodu rekonstrukce soukromého práva a odstranění zjištěných nejasností stávající právní úpravy daně z nemovitých věcí;
- provedení dílčích věcných upřesnění příslušných ustanovení zákona, jejichž potřeba vyvstala z dlouhodobější aplikační praxe správců daně, z poznatků odborné daňové veřejnosti a rovněž z připomínek uplatněných ve vnějším připomínkovém řízení;
- odstranění výkladových nejasností a dílčí zjednodušení právní úpravy u zdaňování jednotek v zájmu snížení administrativní zátěže jak na straně daňového subjektu, tak správce daně;
- předvídatelnost daňového výnosu vzhledem k zachování stávajících principů a postupů stanovení daně včetně příslušných pravomocí obcí;
- návrh nezasahuje do základních konstrukčních prvků zdaňování nemovitých věcí.

### **3.4. Vyhodnocení nákladů a přínosů variant**

Navrhovanou úpravou zákona o dani z nemovitých věcí je sledováno provedení legislativně upřesňujících změn právní úpravy spojených s řadou nekvantifikovatelných přínosů a pouze minimálním zatížením dotčených subjektů doprovázejícím každou změnu právní úpravy. Vzhledem k charakteru řešených dílčích věcných otázek a s ohledem na rozsah a povahu jejich účinků je vyhodnocení nákladů a přínosů provedeno s uplatněním principu přiměřenosti v rovině kvalitativně analyzovatelných dopadů.

#### **Varianta I – nulová - současný stav**

Nulová varianta představuje nepřijetí navrhované změny právní úpravy daně z nemovitých věcí a zachování stávajícího stavu. Zákonná úprava by tak nadále obsahovala některá výkladově obtížná ustanovení ve znění znesnadňujícím správu daně jak na straně správců daně, tak široké daňové veřejnosti.

Z posouzení jak praktických, tak dalších možných důsledků zákona o dani z nemovitých věcí účinného od 1. 1. 2014 odbornými pracovníky správců daně a odbornou daňovou veřejností je zřejmé, že ponechání stávajícího stavu bez žádoucích legislativních upřesnění, posílení jednoznačnosti a vyjasnění některých ustanovení, může vést k nepochopení nebo nesprávnému porozumění stávající právní úpravě. S tím je spojeno nebezpečí negativních důsledků na plnění daňových povinností daňovými subjekty, na komunikaci se správcem daně a na náročnost daňového řízení.

#### **Varianta II – přijetí navrhovaných změn do zákona o dani z nemovitých věcí**

##### **Náklady a přínosy ve vztahu k fyzickým a právnickým osobám v postavení poplatníků daně a ke správcům daně**

V rámci navržených legislativně věcných úprav bude na zdanění nemovitých věcí aplikován v zásadě režim platného zákona o dani z nemovitých věcí. Návrh novely zákona nemění základní principy a postupy spojené s povinností podat daňové přiznání. Poplatníci daně ani

orgány finanční správy v postavení správce daně nebudou při stanovení daně dotčeni žádnými významnými systémovými změnami ani náklady.

Navržená úprava do jisté míry klade určité nároky na orientaci všech dotčených subjektů jak v oblasti nového soukromého práva, tak v oblastech s ním souvisejících.

Na správce daně návrh neklade zvýšené administrativní nároky.

Přínosy z upřesnění a dílčího zjednodušení příslušných ustanovení zákona a posílení jednoznačnosti výkladu je prakticky nemožné předem vyčíslit, jde zejména o změny bez dodatečných nákladů. Návrh úpravy zákona o dani z nemovitých věcí podmíněný rámcem nového pojetí nemovitých věcí v občanském zákoníku je řešením na úrovni dosažitelné optimální vyváženosti požadavků kladených na jasné, spravedlivé administrativní zátěž nezvyšující zdanění. Jako změna každého právního předpisu, přináší i předkládaná novela zákona o dani z nemovitých věcí změny, které vyžadují porozumění a přijetí daňovou veřejností jak odbornou, tak laickou. Případná minimální jednorázová zátěž spojená se seznámením se s pozměněnou právní úpravou je vyvážena zpřesněnou úpravou a posílením jednoznačnosti výkladu.

#### **Náklady a přínosy ve vztahu k obcím jako příjemcům výnosu daně z nemovitých věcí**

Navržená legislativní úprava nevyvolá změny ve finančním efektu pro místní rozpočty oproti stávajícímu stavu. Nemění kompetence obcí v oblasti právní úpravy daně z nemovitých věcí využitelné pro ovlivnění a předvídatelnost příjmů z této daně do obecních rozpočtů.

#### **Náklady a přínosy ve vztahu k veřejné správě**

Navrhovaná varianta je bez vlivu a dopadů na fungování veřejné správy.

### **4. Návrh řešení**

#### **4.1. Stanovení pořadí variant a výběr nejvhodnějšího řešení**

Z hlediska hodnocení dopadů, v návaznosti na závěry z konzultací v rámci neformální pracovní skupiny zřízené při Ministerstvu financí pro přípravu návrhu novelizace zákona složené ze zástupců Ministerstva financí, Ministerstva pro místní rozvoj, GFŘ, ČÚZK a zástupců odborné veřejnosti z řad Komory daňových poradců ČR a s přihlédnutím k názorům správců daně, je jako vhodnější z navrhovaných variant I a II vyhodnocena varianta II.

Zvolená varianta spočívá v legislativní úpravě stávajícího znění právní úpravy daně z nemovitých věcí formou novelizace zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů.

Upřesnění a dílčí věcné změny zjednodušující především zdaňování jednotek v bytových domech a s nimi souvisejících pozemků oproti stávající právní úpravě daně z nemovitých věcí reagují na odezvu správců daně i odborné daňové veřejnosti na prvotní zkušenosti ze zdaňování nemovitých věcí podle právní úpravy účinné k 1. 1. 2014 přijaté Zákonem o opatření Senátu.

Navržené legislativní změny při zachování kontinuity právní úpravy daně z nemovitých věcí posílí jednoznačnost a srozumitelnost příslušných ustanovení zákona, omezí výkladové nejasnosti při posuzování skutečností spojených se vznikem daňové povinnosti a přispějí ke správnému stanovení daně z nemovitých věcí.

V daném případě nelze zvolit jinou variantu než Variantu II - novelizace zákona o dani z nemovitých věcí, která je jediná přijatelná a je vyhodnocena jako nejvhodnější řešení.



Řešení navržené ve Variantě II splňuje požadavky kladené na požadovanou legislativní změnu tím, že směřuje k vyjasnění právní úpravy a k omezení výkladových nejasností, ke zvýšení právní jistoty v daňovém řízení jak u daňových subjektů, tak správců daně, nekomplikuje správu daně z nemovitých věcí.

Zároveň zvolená varianta nenarušuje stabilitu finanční situace a hospodaření obcí, neboť nesnižuje výnosový potenciál daně z nemovitých věcí jako jednoho ze zdrojů obecních rozpočtů, viz Tabulka č. 3.

**Příjmy obcí (v tis. Kč)**

**Tabulka č. 3**

	2010	2011	2012	2013
<b>I. Daňové příjmy celkem</b>	<b>142 885 547,92</b>	<b>141 901 390,39</b>	<b>145 534 554,59</b>	<b>161 725 863,46</b>
z toho:				
Daň z nemovitostí	8 663 630,55	8 609 129,71	9 602 113,78	9 736 020,87
Daně a poplatky z vybr. činností a služeb	11 737 129,80	11 947 302,24	14 091 314,87	15 932 646,60
z toho:				
- poplatky a odvody v oblasti život. prostř.	6 122 480,75	6 050 278,07	2 879 826,57	2 770 014,57
- místní poplatky z vybr. činností a služeb	2 351 090,65	2 842 215,08	4 806 997,39	5 144 616,44
- ostatní odvody z vybr. činností a služeb	769 674,27	607 268,86	4 454 456,32	5 621 865,25
- správní poplatky	2 493 884,13	2 447 540,22	1 950 034,58	2 396 150,34
<b>II. Nedaňové příjmy</b>	<b>27 181 948,21</b>	<b>28 648 689,06</b>	<b>28 790 365,96</b>	<b>28 304 747,41</b>
<b>III. Kapitálové příjmy</b>	<b>12 769 005,17</b>	<b>8 508 240,21</b>	<b>8 742 712,44</b>	<b>7 340 405,24</b>
<b>IV. Přijaté transfery celkem</b>	<b>100 783 645,89</b>	<b>89 548 839,45</b>	<b>58 003 637,91</b>	<b>58 804 687,76</b>
<b>PÍJMY CELKEM</b>	<b>283 620 347,05</b>	<b>268 607 158,99</b>	<b>241 071 271,02</b>	<b>256 175 703,66</b>

Zdroj: Centrální systém účetních informací státu (CSÚIS) Ministerstva financí ČR

Nárůst celkových daňových příjmů obcí mezi roky 2012 a 2013 souvisí s novelou zákona č. 243/2000 Sb., o rozpočtovém určení daní, která znamenala posílení sdílených daňových příjmů ve prospěch obcí. V souvislosti s touto úpravou se podíl daně z nemovitostí (dnes daň z nemovitých věcí) na celkových daňových příjmech dosažený v roce 2012 (6,6 %) vrátil v roce 2013 v podstatě na úroveň let 2010 a 2011, tj. na 6 %.

Z hlediska sledovaného cíle je možné dosáhnout efektu návrhu zvolené varianty, zejména pokud jde o zjednodušení daňového řízení a zvýšení jeho jednoznačnosti, v bezprostřední návaznosti na provedenou legislativní změnu, tedy počínaje účinností novely, která se předpokládá ke dni 1. 1. 2015.

Kvantifikace přínosů a nákladů v peněžním vyjádření je s ohledem na podstatu řešené korekce regulace neproveditelná. Seriozní kvalifikovaný odhad budoucího výnosu daně z nemovitých věcí ve zvolené, tj. jediné možné variantě, je vzhledem k charakteru účinků navrhovaných legislativních úprav a s ohledem na absenci relevantních výchozích hodnotitelných dat nereálný. Pokud by navrhované změny, u nichž lze alespoň minimální míru vlivu na inkaso daně připustit, představovaly např. 1% dopad odvozený od četnosti případů a výše s nimi spojené daně, mohly by při předpokládané tendenci dalšího mírného nárůstu inkasa daně z nemovitých věcí znamenat jeho pohyb řádově  $\pm 100$  mil. Kč.

Výnosové postavení daně z nemovitých věcí představující v současné době více než 50 % podíl na celkovém inkasu majetkových daní vybíraných v České republice (viz Tabulka č. 4) se v důsledku navržené novelizace právní úpravy nezmění.

### Inkaso majetkových daní

Tabulka č. 4

	<b>Inkaso v mld.Kč</b>	<b>Inkaso v mld. Kč</b>	<b>Inkaso v mld. Kč</b>
	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>
<b>Majetkové daně celkem</b>	20,29	20,64	18,93
<b>V tom:</b>			
Daň dědická	0,08	0,07	0,08
Daň darovací	4,28	3,37	0,11
Daň z převodu nemovitostí	7,36	7,66	8,89
Daň z nemovitostí,	8,57	9,54	9,85
Podíl daně z nemovitostí na majetkových daních celkem	42,2 %	46,2 %	52,0 %

Zdroj: EDA 1 - Přehled daňové povinnosti a inkasa, stavu nedoplatků a přeplatků v letech 1996 – 2013

Případné zvýšení podílu inkasa daně z nemovitých věcí na celkovém inkasu majetkových daní v období následujícím po zdaňovacím období roku 2014 lze očekávat v souvislosti s transformací daně dědické a daně darovací pod daň z příjmů s účinností k 1. lednu 2014 a s efektivním výkonem správy daně z nemovitých věcí. Pro zdaňovací období roku 2014 je v příjmech státního rozpočtu počítáno s příjmy z majetkových daní bez daně z nemovitých věcí v částce 9,9 mld. Kč, z toho u daně z nabytí nemovitých věcí, jako jediné zachované převodní majetkové daně, v částce 9,75 mld. Kč. Predikce daňových příjmů obcí na rok 2014 zahrnuje u daně z nemovitých věcí příjmy v částce 9,8 mld. Kč.

Navrhované změny právní úpravy daně z nemovitých věcí v souladu s Programovým prohlášením vlády obsahují pouze takové zpřesňující a vyjasňující úpravy zákona, které sledují zvýšení efektivity výběru daně z nemovitých věcí. Návrh zachovává z hlediska správy daně kontinuitu ve využívání údajů při vyměřování daně, nerozšiřuje oblasti případů, s nimiž

je spojena povinnost podat daňové přiznání a nevyžaduje zásadní úpravy daňových tiskopisů. Nevyvolává podstatné konstrukční úpravy příslušných aplikací automatizovaného daňového informačního systému (ADIS) s významnějšími nároky na jejich finanční krytí.

Ve vztahu ke státnímu rozpočtu pro rok 2015 nevyvolají navrhované legislativní změny právní úpravy daně z nemovitých věcí žádné výrazné dodatečné náklady nad rámec běžných nákladů spojených s administrativním a technickým zajištěním správy daně při obdobných dílčích novelizacích zákona. Nicméně určité náklady budou vyvolány v souvislosti s nezbytnými úpravami daňových tiskopisů a s rozšířením funkčnosti stávající úlohy ADIS.

Předkládaný návrh nebude mít vyčíslitelné přímé dopady na státní rozpočet, na jiné veřejné rozpočty ani na podnikatelské prostředí. Navrhovaná právní úprava rovněž neovlivní oblast sociální ani environmentální.

Jednotlivé legislativně věcné úpravy znění příslušných ustanovení zákona o dani z nemovitých věcí nevyvolávají nebezpečí zvýšené korupce, neumožňují žádným způsobem korupční jednání ani jakkoliv neznesnadňují odhalení korupčního jednání.

Vyhodnocení míry vlivu legislativního návrhu na správu daně a případně i na celkový výnos daně z nemovitých věcí je otázkou následné analýzy založené na praktických poznatcích správců daně a na skutečném vývoji disponibilních údajů.

## **5. Implementace doporučené varianty a vynucování**

Navrhované změny zákona budou provedeny formou vydání novely zákona o dani z nemovitých věcí s předpokládanou účinností k 1. 1. 2015.

S navrhovanou novelizací není spojena potřeba speciálního zavádění, neboť se jedná o úpravu zavádějící kromě převážně legislativně technických, pouze dílčí věcné změny.

Vynucování upravených ustanovení zákona bude probíhat standardně prostřednictvím správce daně, který je příslušný věcně a místně k uložení i k vynucování povinností uložených při správě daní v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 456/2011 Sb., o Finanční správě České republiky, ve znění pozdějších předpisů. Tento správce daně obvykle disponuje podklady pro vydání daného rozhodnutí, ale i potřebnými odbornými znalostmi, čímž je zaručena efektivní implementace dané regulace i její efektivní kontrola a případně vynucování. Třístupňová soustava orgánů Finanční správy České republiky zajišťuje optimální vertikální rozložení výkonu zákonné působnosti a v kombinaci s vnitřní organizační strukturou jsou tyto orgány schopny rozsah zákonem svěřené působnosti plně a efektivně zajišťovat.

Efektivita implementace navržené právní úpravy je rovněž podmíněna okruhem a množstvím daňových subjektů, vůči nimž regulace směřuje a jimž jsou práva a povinnosti stanovovány na principu rovnosti.

## **6. Přezkum účinnosti regulace**

Účinnost přijatých změn obsažených v novelizované právní úpravě se projeví v reakci daňové veřejnosti a bude ověřována v praxi pracovníky správce daně.

## **7. Konzultace a zdroje dat**

### Zdroje dat

V rámci přípravy navrhované úpravy byly zohledňovány údaje a data dostupné ze sestav automatizované evidence daní (EDA), Automatizovaného daňového informačního systému orgánů Finanční správy ČR (ADIS) a centrálního systému účetních informací státu (CSÚIS) Ministerstva financí ČR.

### Konzultace

Prvotní konzultace problematiky signalizované pracovníky správců daně proběhly s odborem majetkových daní, oceňování a ostatních agend GFŘ. Analýza a příprava návrhu úpravy příslušných ustanovení zákona je výsledkem konzultací s příslušnými odbory Ministerstva financí a dále zejména s Ministerstvem vnitra, Ministerstvem zemědělství, Ministerstvem pro místní rozvoj a Českým úřadem zeměměřickým a katastrálním a spolupráce v rámci pracovní skupiny pro přípravu navrhované novelizace zákona zřízené při Ministerstvu financí.

## II. Zvláštní část

### K čl. I

#### K bodu 1 (§ 2 odst. 2 písm. c))

Současné znění § 2 odst. 2 písm. c) je terminologicky zastaralé a působí výkladové nejasnosti, zejména pokud jde o spojení „intenzivní a průmyslový chov“. Sjednocuje se terminologie s terminologií zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, podle kterého k užívání vod pro chov ryb je třeba povolení k nakládání s povrchovými vodami. Předmětem daně z pozemků zůstávají tak i nadále hospodářsky využívané pozemky rybníků užívané pro chov ryb v rámci podnikání. Povolení se vydává ve formě rozhodnutí ve vodoprávním řízení, vodoprávní úřad vydá povolení k nakládání s vodami vždy k určitému účelu. Pokud je pozemek vodní plochy užíván výlučně např. pro chov vodní drůbeže, popřípadě jiných vodních živočichů, zůstává zachována dosavadní právní úprava, podle které tento pozemek není předmětem daně z pozemků.

#### K bodu 2 (§ 2 odst. 2 písm. e))

Jde o upřesnění vymezení pozemků, které v rozsahu odpovídajícím výši spoluvlastnických podílů na pozemku nejsou předmětem daně z pozemků. Uvedené ustanovení se použije jak na zdanitelnou jednotku podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, tak i na zdanitelnou jednotku, která je vymezena podle zákona č. 72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Předmětem daně z pozemků není pozemek v rozsahu odpovídajícím výši spoluvlastnického podílu na pozemku, je-li součástí zdanitelné jednotky, tj. jednotky, která je předmětem daně ze staveb a jednotek podle § 7 odst. 1 písm. b), nachází-li se tato zdanitelná jednotka v budově bytového domu. Podíl na pozemku, který je součástí zdanitelné jednotky v budově bytového domu, není zdaněn daní z pozemků, ale je zohledněn v rámci zdanění této jednotky použitím příslušného koeficientu podle § 10 odst. 3.

Budovou se pro účely daně z nemovitých věcí rozumí budova podle katastrálního zákona. Pojmem budova bytového domu je vymezen vyhláškou č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška). Bytovým domem se podle katastrální vyhlášky rozumí stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena [§ 2 písm. a) bod 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb.]. Bytovým domem není např. rodinný dům (rodinným domem se podle katastrální vyhlášky rozumí stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní podlaží a jedno podzemní podlaží a podkroví [§ 2 písm. a) bod 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.].

Pozemky, které jsou ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek v budově bytového domu a jsou užívány společně s těmito jednotkami, mohou být buď součástí této zdanitelné jednotky, nebo nikoliv. Z důvodu výkladové jednoznačnosti se proto upřesňuje, že pozemky, které jsou ve spoluvlastnictví vlastníků zdanitelných jednotek v budově bytového domu užívané společně s těmito zdanitelnými jednotkami, se rozumí pouze jiné pozemky, které nejsou součástí těchto zdanitelných jednotek. Všechny tyto jiné pozemky v rozsahu odpovídajícím výši spoluvlastnických podílů na pozemku jsou zohledňovány ve stejném režimu jako pozemky, které jsou součástí zdanitelné jednotky v budově bytového domu, tj. v rámci zdanění zdanitelné jednotky, a to zohledněním příslušného koeficientu podle § 10 odst. 3.

Pozemek, který je součástí zdanitelné jednotky, která se nachází v jiné budově než budově bytového domu (např. ve víceúčelové stavbě, ve stavbě občanského vybavení, v rodinném

domě), nebo jiný pozemek, který není součástí takové zdanitelné jednotky, ale je ve spoluvlastnictví vlastníků těchto jednotek a je společně užíván s těmito jednotkami, zůstává předmětem daně z pozemků, nejde-li o pozemek, který není předmětem daně z pozemků podle § 2 odst. 2 písm. a), tj. pozemek zastavěný zdanitelnou stavbou v rozsahu zastavěné plochy touto stavbou. Zdanitelnou stavbou se rozumí také budova rozdělená na zdanitelné jednotky.

Jestliže je pozemek předmětem daně z pozemků, je třeba zohlednit rovněž ustanovení o zdanění stavebního pozemku. Je-li pozemek pod budovou předmětem daně z pozemků a je-li pozemkem stavebním, je zdaňován jako stavební pozemek do doby, než se všechny zdanitelné jednotky v budově stanou předmětem daně ze staveb a jednotek. Toto platí rovněž v případě jednotek v budově bytového domu, které ještě nejsou zdanitelnou jednotkou.

Obecně platí, je-li pozemek ve spoluvlastnictví a je-li předmětem daně z pozemků, má spoluvlastník pozemku možnost podat daňové přiznání ve lhůtě do 31. ledna zdaňovacího období za svůj spoluvlastnický podíl na pozemku a daň v takovém případě platí ve výši svého podílu na celkové dani odpovídající jeho podílu na pozemku (§ 13a odst. 5), nejsou-li dány důvody pro osvobození pozemků podle § 4 odst. 1. Možnost podání daňového přiznání společným zástupcem či zmocněncem není také vyloučena. Podle § 13a odst. 5 je-li ve lhůtě do 31. ledna zdaňovacího období podáno daňové přiznání alespoň jedním z poplatníků, kteří jsou spoluvlastníky, za jeho spoluvlastnický podíl na nemovité věci, má povinnost podat daňové přiznání každý spoluvlastník za svůj podíl na nemovité věci samostatně. Tento postup nelze uplatnit u pozemku evidovaného v katastru nemovitostí zjednodušeným způsobem. Jestliže některý ze spoluvlastníků nemovité věci daňové přiznání nepodá, správce daně mu stanoví daň z moci úřední, bez předchozí výzvy k podání daňového přiznání.

Podle § 13a odst. 8 nepodá-li daňové přiznání žádný z poplatníků majících vlastnická nebo jiná práva k téže nemovité věci a nezvolí-li si společného zmocněnce ani na výzvu správce daně, správce daně jim stanoví daň z moci úřední ve výši odpovídající jejich podílu na nemovité věci bez předchozí výzvy k podání daňového přiznání.

V případě podání daňového přiznání za spoluvlastnický podíl na pozemku se aplikuje § 15 odst. 4., tj. činí-li daň u poplatníka, který podává daňové přiznání za spoluvlastnický podíl na dani z pozemků a nejedná-li se o podíly zcela osvobozené, méně než 50 Kč, je jeho daň z pozemků 50 Kč. Obdobný postup se použije, je-li poplatníkovi daň stanovena podle § 13a odst. 5 nebo 8 ve výši spoluvlastnického podílu na pozemku z moci úřední.

V zájmu nezatěžovat poplatníky daně z nemovitých věcí podáním daňového přiznání, byl do zákona zapracován bod 3 přechodných ustanovení. Podle tohoto ustanovení poplatník nemusí podávat daňové přiznání nebo dílčí daňové přiznání, dojde-li ke změně výše daně z nemovitých věcí pouze v důsledku § 2 odst. 2 písm. e) nebo § 10 odst. 3 zákona č. 338/1992 Sb., ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona. Tyto změny zohlední správce daně a poplatníkovi vyměří daň z moci úřední. Jestliže dojde ke změně výše daně jak v důsledku změny § 2 odst. 2 písm. e) nebo § 10 odst. 3, tak z jiného důvodu (např. poplatník nabytí vlastnické právo k jiné nemovité věci, kterou dosud neměl), přechodné ustanovení se neuplatní a poplatník je povinen daň tvrdit sám.

Podstata rozdílnosti postupu při zdaňování pozemků souvisejících se zdanitelnými jednotkami v bytových domech a v jiných než bytových domech spočívá v nutnosti vyřešit zejména značné množství pozemků, které jsou součástí zdanitelných jednotek v budovách bytových domů, nebo jsou užívány s těmito jednotkami. Dále je třeba rovněž zohlednit skutečnost, že budov bytových domů ve srovnání s celkovým počtem všech budov s jednotkami je převážná většina (cca 77 000 budov bytových domů z celkového počtu 83 000 budov s jednotkami)

a počet zdanitelných jednotek v těchto budovách obytných domů je přibližně odhadem cca 1,6 mil jednotek.

Naopak v rámci zdaňování pozemků souvisejících se zdanitelnými jednotkami v jiných než bytových domech (cca 57 000 zdanitelných jednotek), je třeba zohlednit skutečnost, že v těchto případech u těchto jednotek pozemky s nimi související mohou být větší rozlohy a dále mohou mít též rozdílný způsob jejich využití, např. jako zpevněná plocha pozemku. Z důvodu minimalizace případů nežádoucí daňové optimalizace ze strany poplatníků zdanitelných jednotek v jiných než bytových domech je zdanění spoluvlastnických podílů na pozemcích u zdanitelných jednotek v budovách, které nejsou bytovými domy, stanoveno odlišným způsobem.

**K bodu 3 (§ 2 odst. 3)**

V ustanovení je upravena zákonná fikce, že na pozemek, který je součástí jakékoliv jednotky a není nemovitou věcí podle nového občanského zákoníku, se pro účely daně z nemovitých věcí hledí jako na nemovitou věc. Toto ustanovení rovněž zajišťuje, že pro účely daně z nemovitých věcí má pozemek, který není nemovitou věcí podle nového občanského zákoníku, ale je součástí zdanitelné nebo nezdanitelné jednotky, vlastníka, čímž je vytvořena fikce poplatníka tohoto pozemku.

**K bodu 4 (§ 3 odst. 4)**

S ohledem na vývoj v pozemkových úpravách ztratila současná úprava své opodstatnění, proto se část ustanovení § 3 odst. 4 vypouští a sjednocuje se úprava v těchto případech s obecným vymezením poplatníka daně z pozemků. V případě pozemků, jejichž hranice v terénu reálně vznikly po předání pozemků jako náhradních za původní pozemky sloučené, bude stejně jako v jiných případech poplatníkem daně vlastník pozemku. Navrhuje se ponechat uživatele jako poplatníka daně z pozemků pouze v případě, kdy vlastník pozemku není znám (např. v katastru nemovitostí je stále evidována jako vlastník pozemku osoba, která nežije, a pozemek nebyl projednán v rámci dědického řízení).

**K bodu 5 (§ 4 odst. 1 písm. e))**

Jde o legislativně technickou úpravu navazující na nové upřesnění vymezení předmětu daně ze staveb a jednotek v § 7 odst. 1.

**K bodu 6 (§ 4 odst. 1 písm. f))**

Jde o legislativně technickou úpravu navazující na nové upřesnění vymezení předmětu daně ze staveb a jednotek v § 7 odst. 1.

**K bodu 7 (§ 4 odst. 1 písm. g))**

První změna je legislativně technickou úpravou navazující na nové upřesnění vymezení předmětu daně ze staveb a jednotek v § 7 odst. 1 písm. b).

Druhou změnou se upřesňuje, že se osvobození vztahuje i na pozemky tvořící jeden funkční celek se zdanitelnou stavbou nebo zdanitelnou jednotkou sloužící zdravotnickému zařízení uvedenému v rozhodnutí o registraci. Úprava zohledňuje přechodné ustanovení § 121 odst. 1 zákona č. 372/2011 Sb., o zdravotních službách a podmínkách jejich poskytování (zákon o zdravotních službách), ve znění pozdějších předpisů a nález Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 1/12 ze dne 27. listopadu 2012, vyhlášený pod č. 437/2012 Sb. Držitelé rozhodnutí o registraci vydaných podle zákona č. 160/1992 Sb., o zdravotní péči v nestátních zdravotnických zařízeních, který byl zrušen zákonem č. 372/2011 Sb., ve znění pozdějších předpisů, jsou oprávněni poskytovat zdravotní služby a jsou považováni za poskytovatele zdravotních služeb podle zákona č. 372/2011 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Doplněním

ustanovení se sjednocují podmínky pro poskytnutí osvobození od daně z pozemků sloužících zdravotnickým zařízením zřízeným dle předchozí právní úpravy s režimem osvobození od daně z pozemků sloužících zdravotnickým zařízením zřízenými dle zákona č. 372/2011 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

**K bodu 8 (§ 4 odst. 1 písm. h))**

Jde o legislativně technickou úpravu navazující na nové upřesnění vymezení předmětu daně ze staveb a jednotek v § 7 odst. 1 písm. b).

**K bodu 9 (§ 4 odst. 1 písm. o))**

Upřesňuje se pojem rozhodnutí, kterým se rozumí kolaudační rozhodnutí vydané podle dříve platného zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Dále se v souvislosti s právní úpravou zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, se doplňuje kolaudační souhlas, jenž je vyžadován pro účely užívání vymezeného okruhu staveb, např. u staveb užívaných k veřejné dopravě.

**K bodu 10 (§ 4 odst. 1 písm. v))**

Nenormativní odkaz uvedený v poznámce pod čarou se nahrazuje normativním odkazem na stavební zákon, kterým se rozumí také dřívější příslušné předpisy v oblasti stavebního práva, přímo v textu ustanovení § 4 odst. 1 písm. v).

**K bodu 11 (§ 4 odst. 2)**

Jde o legislativně technickou úpravu navazující na nové upřesnění vymezení předmětu daně ze staveb a jednotek v § 7 odst. 1 písm. b).

**K bodu 12 (§ 4 odst. 3)**

Z legislativně technického hlediska se sjednocuje slovní spojení „užívaný k podnikání“ a „využívaný k podnikání“, které bylo dosud obsaženo v tomto ustanovení.

**K bodu 13 (§ 4 odst. 3)**

Ustanovení § 4 odst. 3 zákona se týká osvobození od daně z pozemků, které jsou ve vlastnictví České republiky, obce nebo kraje. Ve vazbě na úpravu občanského zákoníku, dle které je právo stavby nemovitou věcí, tj. jde o věcné právo, které se zapisuje do katastru nemovitostí, se upřesňují podmínky pro aplikaci osvobození v případě pozemků ve vlastnictví České republiky, obce nebo kraje. V případě, že k těmto pozemkům bude zřízeno právo stavby, je u těchto pozemků v rozsahu práva stavby poplatníkem daně stavebník. Pokud však u těchto pozemků jsou splněny podmínky pro osvobození dle jiného písmene tohoto odstavce (např. písmene g)), lze osvobození uplatnit.

**K bodu 14 (§ 5 odst. 2 a § 6 odst. 1 písm. b))**

Legislativně technická úprava navazující na úpravu vymezení předmětu daně z pozemků rybníků v § 2 odst. 2 písm. c).

**K bodu 15 (§ 6 odst. 3 věta první)**

První změnou se upřesňuje definice pojmu stavební pozemek pro účely zákona o dani z nemovitých věcí, kterým se rozumí pozemek nezastavěný zdanitelnou stavbou určený k zastavění tak, jak stanoví § 6 odst. 3 zákona. Pokud se na pozemku nachází jiná stavba než zdanitelná stavba, k této jiné stavbě se nepřihlíží a z hlediska daně z nemovitých věcí tento pozemek je nezastavěným pozemkem.

Druhá změna je legislativně technickým upřesněním.



**K bodu 16 (§ 6 odst. 3)**

S ohledem na vymezení stavebního pozemku v § 6 odst. 3, ve znění účinném do 31. prosince 2013, se úprava upřesňuje v tom smyslu, že stavebním pozemkem není pozemek pod zdanitelnou stavbou v procesu její výstavby, která se po svém dokončení stane předmětem daně ze staveb a jednotek a bude osvobozena podle § 9 odst. 1 písm. i) nebo j). Pozemek v této fázi výstavby není zdaňován v režimu stavebního pozemku, ale podle druhu pozemku evidovaného v katastru nemovitostí.

Úprava navazuje na právní úpravu účinnou do 31. prosince 2013, podle které nebyly některé vyjmenované stavby předmětem daně ze staveb a ve fázi jejich výstavby nebyl pozemek pod touto stavbou stavebním pozemkem.

**K bodu 17 (§ 6 odst. 3 věta poslední)**

Pro účely zdanění pozemku, na kterém se nachází budova s rozestavěnými jednotkami, které se postupně stanou zdanitelnými jednotkami, se upřesňuje, že tento pozemek přestane být stavebním pozemkem až poté, co se všechny jednotky v budově stanou zdanitelnými jednotkami a jako takové budou předmětem daně ze staveb a jednotek. Do této doby je tento pozemek předmětem daně z pozemků (neaplikuje-li se ustanovení § 2 odst. 2 písm. e)) a pro účely daně z nemovitých věcí stavebním pozemkem.

Toto platí také v případě uvedeném v § 7 odst. 4. Úprava reaguje na možné situace v praxi, kdy se jednotky stávají předmětem daně ze staveb a jednotek postupně, nikoliv všechny v jeden okamžik.

Pokud jsou tedy v budově doposud nezdanitelné jednotky, je pozemek zdaňován jako stavební, a to až do doby, než se poslední zdanitelná jednotka v budově stane předmětem daně ze staveb a jednotek.

Stane-li se jednotka v budově bytového domu zdanitelnou jednotkou, a pozemek splňuje podmínky § 2 odst. 2 písm. e), není tento pozemek předmětem daně z pozemků v rozsahu odpovídajícímu výši spoluvlastnického podílu na pozemku.

**K bodu 18 (§ 6 odst. 5)**

Upřesňuje se vymezení pojmu „zpevněná plocha“ pro účely daně z nemovitých věcí doplněním úpravy o některé další stavby, které jsou stavbou podle stavebního zákona, mají svíslou nosnou konstrukci, ale nejsou zdanitelnou stavbou. S ohledem na jejich stavebně technickou konstrukci se navrhuje tyto stavby zdanit v rámci zpevněné plochy pozemku.

Povrch pozemku tak musí být zpevněn

- a) stavbou podle stavebního zákona bez svíslé nosné konstrukce, včetně plochy vlečky,
- b) bazénem, pokud není zdanitelnou stavbou, nebo
- c) nádrží, pokud není zdanitelnou stavbou.

**K bodu 19 (§ 7 odst. 1 písm. a) úvodní část ustanovení)**

Upřesňuje se vymezení předmětu daně ze staveb a jednotek v tom smyslu, že předmětem daně ze staveb a jednotek není rozestavěná stavba, ale taková stavba, která je dokončená nebo která je užívaná. Zohledňuje se tak faktický stav zdanitelné stavby, kterým je její dokončenost nebo faktické užívání. Pro dokončenou stavbu není důležité, zda je užívána, dokončená stavba je vždy předmětem daně ze staveb a jednotek.

Užívání staveb ve smyslu ustanovení stavebního zákona je upraveno zejména v § 119 stavebního zákona. Vedle toho lze stavbu před jejím úplným dokončením užívat také na

základě časově omezeného povolení stavebního úřadu k předčasnému užívání podle § 123 stavebního zákona. Užívat stavbu na základě povolení stavebního úřadu je možné rovněž tehdy, pokud stavební úřad povolil nebo nařídil užívání stavby na určenou dobu užívání ve zkušebním provozu podle § 124 stavebního zákona.

Zdanitelné stavby, pro jejichž užívání stavební zákon nevyžaduje kolaudační souhlas nebo oznámení, jsou předmětem daně ze staveb a jednotek, jsou-li tyto zdanitelné stavby dokončeny nebo užívány. Předmětem daně ze staveb a jednotek nadále zůstávají zdanitelné stavby a zdanitelné jednotky podle dříve vydaných právních předpisů dokončené nebo užívané.

Předmět daně ze staveb a jednotek podle odstavců 1 a 2 je znázorněn na následujícím obrázku:

Zdanitelné jednotky	Předmět daně	Zdanitelné stavby
Jednotka	Budova (dům) s jednotkami	Inženýrská stavba s jednotkami
	Budova podle katastrálního zákona	Inženýrská stavba v příloze
	Budova, která není dokončená ani užívaná	Inženýrská stavba, která není dokončená ani užívaná
Jednotka, která není dokončená ani užívaná		

#### **K bodu 20 (§ 7 odst. 1 písm. b))**

Nově se zavádí pojem „zdanitelná jednotka“ v rámci vymezení předmětu daně ze staveb a jednotek. Pojmem „zdanitelná jednotka“ se rozumí jednotka, která je dokončená nebo je užívaná. Rozestavěná jednotka není zdanitelnou jednotkou pro účely daně z nemovitých věcí.

#### **K bodu 21 (§ 7 odst. 2)**

Výslovně se upřesňuje, že zdanitelná stavba rozdělená na zdanitelné jednotky není předmětem daně ze staveb a jednotek. Pokud zákon používá pojem zdanitelná stavba, rozumí se jím také budova rozdělená na zdanitelné jednotky.

#### **K bodu 22 (§ 7 odst. 4)**

Výslovně se upřesňuje dosavadní praxe zdanění části staveb a nově se úprava doplňuje ve vazbě na vymezení jednotek ve smyslu občanského zákoníku v tom smyslu, že předmětem

daně ze staveb a jednotek je také část budovy nebo inženýrské stavby uvedené v příloze k tomuto zákonu nebo součást jednotky, je-li tato část dokončená nebo užívaná.

Navržená úprava zohledňuje možnou situaci v praxi, kdy v některých případech je možné např. vydání kolaudačního souhlasu i jen na část stavby nebo jednotky. Jde o takovou část např. budovy, která je schopná samostatného užívání a splňuje všechny požadavky stanovené stavebním povolením. Z tohoto důvodu se stanoví, že předmětem daně ze staveb a jednotek je rovněž taková část budovy. Úprava vychází z § 119 stavebního zákona, dle kterého lze užívat i část stavby schopné samostatného užívání.

Obdobnou situaci nelze také vyloučit u jednotky, která je souborem bytů nebo nebytových prostorů. Je-li jednotka fakticky v části užívaná nebo je-li vydán kolaudační souhlas, např. pouze na nebytový prostor, tento nebytový prostor je jako součást jednotky předmětem daně ze staveb a jednotek s tím, že ve zbývajících částech není jednotka předmětem daně ze staveb a jednotek.

Pokud je část stavby nebo součást jednotky předmětem daně ze staveb a jednotek podle § 7 odst. 4, při určení základu daně se pro tuto část stavby nebo pro tuto součást jednotky vychází z § 10, podle kterého je u zdanitelné stavby základem daně výměra zastavěné plochy v m<sup>2</sup> odpovídající nadzemní části zdanitelné stavby podle stavu k 1. lednu zdaňovacího období.

V případě části stavby je základem daně zastavěná plocha odpovídající části stavby.

Pro účely stanovení základu daně je třeba v části stavby, která je předmětem daně ze staveb a jednotek, vymezit plochu v m<sup>2</sup> a tuto plochu promítnout do zastavěné plochy. Je-li v části stavby více než jedno podlaží, použije se zvýšení daně o 0,75 Kč za každé další nadzemní podlaží podle § 11 odst. 2, jsou-li podlaží alespoň částečně umístěna nad sebou. Pokud tomu tak není a jednotlivá podlaží jsou stavebně umístěna např. v jiné zdanitelné části stavby, takže se vzájemně stavebně nepřekrývají, zvýšení o 0,75 Kč podle § 11 odst. 2 se nepoužije. V tomto případě při stanovení základu daně se celkový součet ploch jednotlivých podlaží promítne do roviny zastavěné plochy budoucí zdanitelné stavby.

Pro účely stanovení základu daně u součásti jednotky se rovněž vychází z § 10, podle kterého je u zdanitelné jednotky základem daně upravená podlahová plocha jednotky podle stavu k 1. lednu zdaňovacího období. U jednotky je základem daně výměra podlahové plochy jednotky odpovídající dokončené nebo užívané součásti jednotky vynásobená koeficientem 1,20 nebo 1,22.

#### **K bodu 23 (§ 8 odst. 1)**

Legislativně technické upřesnění navazující na nové upřesnění vymezení předmětu daně ze staveb a jednotek v § 7 odst. 1.

#### **K bodu 24 (§ 8 odst. 2 úvodní část ustanovení a písm. a) bod 2)**

Legislativně technické upřesnění navazující na nové upřesnění vymezení předmětu daně ze staveb a jednotek v § 7.

#### **K bodu 25 (§ 8 odst. 3 úvodní část ustanovení)**

Legislativně technické upřesnění navazující na nové upřesnění vymezení předmětu daně ze staveb a jednotek.

#### **K bodu 26 (§ 9 odst. 1 písm. a) až c))**

Legislativně technické upřesnění navazující na nové upřesnění vymezení předmětu daně ze staveb a jednotek v § 7.

**K bodu 27 (§ 9 odst. 1 písm. e) a f))**

Legislativně technické upřesnění navazující na nové upřesnění vymezení předmětu daně ze staveb a jednotek v § 7 odst. 1.

**K bodu 28 (§ 9 odst. 1 písm. j))**

Upřesňuje se pojem rozhodnutí, kterým se rozumí kolaudační rozhodnutí vydané podle dříve platného zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Dále se v souvislosti s právní úpravou zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, doplňuje kolaudační souhlas, jenž je vyžadován pro účely užívání vymezeného okruhu staveb, např. u staveb užívaných k veřejné dopravě.

**K bodu 29 (§ 9 odst. 1 písm. k))**

Legislativně technické upřesnění navazující na nové upřesnění vymezení předmětu daně ze staveb a jednotek v § 7 odst. 1 písm. b) ve vazbě na nové vymezení pojmu „zdanitelná jednotka“.

**K bodu 30 (§ 9 odst. 1 písm. k) bod 6)**

Upřesňuje se doplněním, že se osvobození vztahuje i na zdanitelné stavby nebo zdanitelné jednotky sloužící zdravotnickému zařízení uvedenému v rozhodnutí o registraci. Úprava zohledňuje přechodné ustanovení § 121 odst. 1 zákona č. 372/2011 Sb., o zdravotních službách a podmínkách jejich poskytování (zákon o zdravotních službách), ve znění pozdějších předpisů a nálezu Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 1/12 ze dne 27. listopadu 2012, vyhlášený pod č. 437/2012 Sb. Držitelé rozhodnutí o registraci vydaných dle zákona č. 160/1992 Sb., o zdravotní péči v nestátních zdravotnických zařízeních, který byl zrušen zákonem č. 372/2011 Sb., ve znění pozdějších předpisů, jsou oprávněni poskytovat zdravotní služby a jsou považováni za poskytovatele zdravotních služeb podle zákona č. 372/2011 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Doplněním ustanovení se sjednocují podmínky pro poskytnutí osvobození od daně ze staveb a jednotek zdanitelných staveb nebo zdanitelných jednotek sloužících zdravotnickým zařízením zřízeným dle předchozí právní úpravy s režimem osvobození od této daně zdanitelných staveb nebo zdanitelných jednotek sloužících zdravotnickým zařízením zřízeným dle zákona č. 372/2011 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

**K bodu 31 (§ 9 odst. 1 písm. l))**

Legislativně technické upřesnění navazující na nové upřesnění vymezení předmětu daně ze staveb a jednotek v § 7 odst. 1 písm. b) ve vazbě na nové vymezení pojmu „zdanitelná jednotka“.

**K bodu 32 (§ 9 odst. 1 písm. m) úvodní část ustanovení)**

Legislativně technické upřesnění navazující na nové upřesnění vymezení předmětu daně ze staveb a jednotek v § 7 odst. 1 písm. b) ve vazbě na nové vymezení pojmu „zdanitelná jednotka“.

**K bodu 33 (§ 9 odst. 1 písm. m) bod 11)**

Upřesňuje se vymezení podmínky pro osvobození od daně ze staveb a jednotek v tom smyslu, že jsou od daně osvobozeny pouze zdanitelné stavby, popř. zdanitelné jednotky, ve kterých je energie z biomasy získávána jiným způsobem než jejím přímým spalováním. Při přímém (roštovém) spalování biomasy vznikají nežádoucí zplodiny, zejména sloučeniny dusíku. Ustanovení bylo převzato z vyhlášky č. 12/1993 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona České národní rady č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí. Poskytnutí osvobození není vázáno na přesnější vymezení podmínek, při jejichž splnění se osvobození od daně ze staveb

a jednotek pro zdanitelné stavby poskytne, jako je tomu např. v bodě 9, který se týká výroben elektřiny nebo tepla využívajících energie bioplynu, pokud je získaná energie dodávána do sítě nebo dalším spotřebitelům.

**K bodu 34 (§ 9 odst. 1 písm. n))**

Legislativně technické upřesnění navazující na nové upřesnění vymezení předmětu daně ze staveb a jednotek v § 7 odst. 1.

**K bodu 35 (§ 9 odst. 1 písm. o) úvodní část ustanovení)**

Legislativně technické upřesnění navazující na nové upřesnění vymezení předmětu daně ze staveb a jednotek v § 7 odst. 1.

**K bodu 36 (§ 9 odst. 1 písm. p) a r))**

Legislativně technické upřesnění navazující na nové upřesnění vymezení předmětu daně ze staveb a jednotek v § 7 odst. 1 písm. b) ve vazbě na nové vymezení pojmu „zdanitelná jednotka“.

**K bodu 37 (§ 9 odst. 1 písm. r))**

Upřesňuje se pojem obnovitelná energie biomasy v tom smyslu, že jsou od daně osvobozeny pouze zdanitelné stavby, popř. zdanitelné jednotky, ve kterých je získávána energie z biomasy jiným způsobem než jejím přímým spalováním. Při přímém (roštovém) spalování biomasy vznikají nežádoucí zplodiny, zejména sloučeniny dusíku.

**K bodu 38 (§ 9 odst. 1 písm. t) až v))**

Legislativně technické upřesnění navazující na nové upřesnění vymezení předmětu daně ze staveb a jednotek v § 7 odst. 1 písm. b) ve vazbě na nové vymezení pojmu „zdanitelná jednotka“.

**K bodu 39 (§ 9 odst. 2)**

Legislativně technické upřesnění navazující na nové upřesnění vymezení předmětu daně ze staveb a jednotek v § 7 odst. 1 písm. b) ve vazbě na nové vymezení pojmu „zdanitelná jednotka“.

**K bodu 40 (§ 9 odst. 4)**

Legislativně technické upřesnění navazující na nové upřesnění vymezení předmětu daně ze staveb a jednotek v § 7 odst. 1 písm. b) ve vazbě na nové vymezení pojmu „zdanitelná jednotka“. Dále se z legislativně technického hlediska sjednocuje slovní spojení „užívaný k podnikání“ a „využívaný k podnikání“, které bylo dosud obsaženo v tomto ustanovení.

**K bodu 41 (§ 9 odst. 4)**

V souladu s původním záměrem zákona se výslovně doplňují podmínky pro osvobození od daně ze staveb a jednotek dle § 9 odst. 1 písm. r), které je od počátku jeho aplikace zaměřeno na podporu změny lokálního systému vytápění pevnými palivy zejména v rodinných domech. Ustanovení sleduje motivační funkci spočívající v plné náhradě spalovacích zdrojů na pevná fosilní paliva umístěné v dané zdanitelné stavbě nebo zdanitelné jednotce zdroji využívajícími obnovitelnou energii. Z toho důvodu a v zájmu zamezení negativního dopadu na rozpočty obcí se zakotvuje, že u centrálně vytápěných zdanitelných staveb nebo zdanitelných jednotek, které jsou napojeny na systém dálkového vytápění a do kterých je přiváděna tepelná energie z elektrárny, se v případě jejich odpojení od tohoto zdroje tepelné energie a vytvoření si vlastního topného systému ustanovení § 9 odst. 1 písm. r) neaplikuje.

**K bodu 42 (§ 10 odst. 3 úvodní část ustanovení)**

Legislativně technické upřesnění navazující na nové upřesnění vymezení předmětu daně ze staveb a jednotek v § 7 odst. 1 písm. b) ve vazbě na nové vymezení pojmu „zdanitelná jednotka“.

**K bodu 43 (§ 10 odst. 3 písm. a))**

Upřesňuje se vymezení základu daně u zdanitelných jednotek v budově bytového domu v tom smyslu, že základem daně ze staveb a jednotek je upravená podlahová plocha zdanitelné jednotky, jíž se rozumí podlahová plocha zdanitelné jednotky v budově bytového domu vynásobená koeficientem 1,22. Úprava § 10 odst. 3 souvisí s právní úpravou negativního vymezení předmětu daně z pozemků podle § 2 odst. 2 písmeno e), dle které pozemky v něm uvedené nejsou v rozsahu odpovídajícím výši spoluvlastnických podílů na nich předmětem daně z pozemků.

Jestliže pozemek je součástí zdanitelné jednotky v budově bytového domu nebo jde o jiný pozemek ve spoluvlastnictví vlastníků zdanitelných jednotek užívaný společně s těmito jednotkami tak, jak je uvedeno v § 10 odst. 3 písm. a), použije se koeficient 1,22. Podmínkou použití koeficientu 1,22 je, že zdanitelná jednotka se nachází v budově bytového domu a je její součástí podíl na pozemku nebo je s ní užíván pozemek ve spoluvlastnictví vlastníků zdanitelných jednotek užívaný společně s těmito jednotkami.

Pokud vlastník zdanitelné jednotky má tuto jednotku v jiné stavbě než v budově bytového domu, např. v budově rodinného domu nebo ve víceúčelové stavbě, koeficient 1,22 podle odst. 1 písm. a) se nepoužije. V tomto případě se pozemek zdaňuje v rámci daně z pozemků a u jednotky se použije koeficient 1,20 pro výpočet upravené podlahové plochy zdanitelné jednotky.

Stejně tak se použije koeficient 1,20 u zdanitelné jednotky v budově bytového domu, jestliže součástí této zdanitelné jednotky není pozemek nebo jiný pozemek ve spoluvlastnictví vlastníků zdanitelných jednotek v budově bytového domu není užíván společně s jednotkami v tomto bytovém domě.

**K bodu 44 (§ 10 odst. 4)**

Legislativně technické upřesnění navazující na nové upřesnění vymezení předmětu daně ze staveb a jednotek v § 7 odst. 1 písm. b) ve vazbě na nové vymezení pojmu „zdanitelná jednotka“. Dále se v souladu s občanským zákoníkem pojem „společná část domu“ nahrazuje pojmem „společná část nemovité věci“, který je výstižnější.

**K bodu 45 (§ 11 odst. 1 písm. b))**

Z legislativně technického hlediska se sjednocuje slovní spojení „užívaný pro rodinnou rekreaci“ a „využívaný pro rodinnou rekreaci“.

**K bodu 46 (§ 11 odst. 1 písm. c))**

Legislativně technické upřesnění navazující na nové upřesnění vymezení předmětu daně ze staveb a jednotek v § 7 odst. 1 písm. b) ve vazbě na nové vymezení pojmu „zdanitelná jednotka“.

**K bodu 47 (§ 11 odst. 1 písm. d) úvodní část ustanovení)**

Upřesňuje se použití sazby daně dle § 11 odst. 1 písm. d) v návaznosti na úpravu účinnou do 31. prosince 2013.

U zdanitelné stavby, zejména budovy, při posouzení, zda její převažující část je užívána pro podnikání, se vychází z podlahové plochy nadzemní části zdanitelné stavby.

U zdanitelné stavby, zejména inženýrské stavby, která nemá podlahovou plochu, při posouzení, zda její převažující část je užívána pro podnikání, se vychází ze zastavěné plochy zdanitelné stavby.

U zdanitelné jednotky, při posouzení, zda její převažující část je užívána pro podnikání, se vychází z podlahové plochy této zdanitelné jednotky.

**K bodu 48 (§ 11 odst. 1 písm. f))**

Legislativně technické upřesnění navazující na nové upřesnění vymezení předmětu daně ze staveb a jednotek v § 7 odst. 1 písm. b) ve vazbě na nové vymezení pojmu „zdanitelná jednotka“.

**K bodu 49 (§ 11 odst. 2)**

Navržené doplnění, které nepřináší věcnou změnu, upřesňuje pojem zastavěná plocha nadzemního podlaží pro účely daně z nemovitých věcí.

**K bodu 50 (§ 11 odst. 3 písm. b))**

Legislativně technické upřesnění navazující na nové upřesnění vymezení předmětu daně ze staveb a jednotek v § 7 odst. 1 písm. b) ve vazbě na nové vymezení pojmu „zdanitelná jednotka“.

**K bodu 51 (§ 11 odst. 5 věta první)**

Legislativně technické upřesnění navazující na nové upřesnění vymezení předmětu daně ze staveb a jednotek v § 7 odst. 1 písm. b) ve vazbě na nové vymezení pojmu „zdanitelná jednotka“.

**K bodu 52 (§ 11 odst. 6)**

Legislativně technická úprava. Odkazuje-li se v ustanovení na jiný odstavec téhož paragrafu, označení paragrafu se v odkazu neuvádí.

**K bodu 53 (§ 11 odst. 7)**

S ohledem na současnou judikaturu upřesňuje se použití základní sazby daně u tzv. podnikatelských staveb a jednotek ve vazbě na jejich zařazení do obchodního majetku. U zdanitelných staveb (s výjimkou budov podle § 11 odst. 1 písm. a)) a zdanitelných jednotek podle odstavce 1 písm. f), které nezahrnují jiný nebytový prostor než sklep nebo komoru, se použije sazba podle odstavce 1 písm. d), pokud jsou tyto zdanitelné stavby a zdanitelné jednotky zařazeny v obchodním majetku podnikatele. Pojem obchodní majetek je definován v zákoně o daních z příjmů.

**K bodu 54 (§ 11a odst. 2)**

Legislativně technické upřesnění navazující na nové upřesnění vymezení předmětu daně ze staveb a jednotek v § 7 odst. 1 písm. b) ve vazbě na nové vymezení pojmu „zdanitelná jednotka“.

**K bodu 55 (§ 12)**

Jde o legislativně technickou úpravu sjednocující pojem s terminologií občanského zákoníku. Dále se provádí legislativně technické upřesnění navazující na nové upřesnění vymezení předmětu daně ze staveb a jednotek v § 7 odst. 1 písm. b) ve vazbě na nové vymezení pojmu „zdanitelná jednotka“.

**K bodu 56 (§ 12a odst. 1)**

Legislativně technická úprava navazující na úpravu vymezení předmětu daně z pozemků rybníků v § 2 odst. 2 písm. c).

**K bodu 57 (§ 12a odst. 4)**

Legislativně technické upřesnění navazující na nové upřesnění vymezení předmětu daně ze staveb a jednotek v § 7 odst. 1 písm. b) ve vazbě na nové vymezení pojmu „zdanitelná jednotka“.

**K bodu 58 (§ 13a odst. 1)**

Ustanovení se uvádí do souladu s terminologií daňového řádu.

**K bodu 59 (§ 13a odst. 2 písm. d))**

V zájmu poplatníka daně se nově stanoví, že poplatník nemá povinnost podat daňové přiznání, pokud lhůta, po kterou byly nemovité věci osvobozeny od daně z nemovitých věcí, skončila.

Obec může osvobodit obecně závaznou vyhláškou podle § 17a zcela nebo částečně nemovité věci (zdanitelné stavby, zdanitelné jednotky, pozemky) na svém území, a to nejdéle na dobu 5 let, došlo-li na jejím území k živelní pohromě. Obecně závaznou vyhláškou je povinna zaslat správci daně. Po skončení lhůty, na kterou osvobození od daně z nemovitých věcí bylo poskytnuto, poplatník nemá povinnost podat daňové přiznání, pokud nedošlo ke změně jiných okolností rozhodných pro stanovení daně nebo ke změně v osobě poplatníka, správce daně vyměří daň z moci úřední.

**K bodu 60 (§ 13a odst. 2 závěrečná část ustanovení)**

Ustanovení se uvádí do souladu s terminologií daňového řádu.

**K bodu 61 (§ 13a odst. 5)**

Ustanovení se uvádí do souladu s terminologií daňového řádu.

**K bodu 62 (§ 13a odst. 6 věta první a věta druhá)**

Ustanovení se uvádí do souladu s terminologií daňového řádu.

**K bodu 63 (§ 13a odst. 7)**

Ustanovení se uvádí do souladu s terminologií daňového řádu.

**K bodu 64 (§ 13a odst. 8)**

Ustanovení se uvádí do souladu s terminologií daňového řádu.

**K bodu 65 (§ 13a odst. 11)**

Jde o legislativně technické upřesnění úpravy lhůty.

**K bodu 66 (§ 13a odst. 12)**

Nově se stanoví zvláštní lhůta pro podání daňového přiznání v případech, kdy nemovitá věc je prodána v rámci dražby, příklep byl učiněn do 31. prosince zdaňovacího období, avšak k tomuto datu ještě nebyly splněny podmínky pro přechod vlastnického práva k nemovité věci.

Písmeno a) se týká dražeb prováděných podle občanského soudního řádu a daňové exekuce podle zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů. Má-li vlastnické právo nabýt vydražitel, musí být kumulativně splněny dvě podmínky. Jednak musí být



zapláceno nejvyšší podání a dále musí nabyt právní moci usnesení o příklepu (viz § 336l občanského soudního řádu). Podle daňového řádu se vydává rozhodnutí o příklepu, které musí rovněž nabyt právní moci. Pro běh lhůt pro podání daňového přiznání je rozhodující měsíc, ve kterém došlo ke splnění poslední z podmínek, tzn., došlo-li ke splnění jedné podmínky v lednu, ale druhá podmínka byla splněna v únoru, je rozhodným měsícem únor.

V případě předražku předražitel nabyde vlastnické právo, jsou-li splněny kumulativně dvě podmínky. Jednak musí být předražek zaplácen a rovněž musí nabyt právní moci usnesení o předražku. Stejně jako u vydražení, také u předražku je pro běh lhůty pro podání daňového přiznání rozhodující měsíc, ve kterém došlo ke splnění poslední z podmínek.

Písmeno b) se týká veřejné dražby podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů. V případě veřejné dražby běží lhůta pro podání daňového přiznání do konce třetího měsíce následujícího po měsíci, ve kterém bylo vydražiteli vydáno potvrzení o nabytí vlastnického práva k nemovité věci vydražené ve veřejné dražbě.

#### **K bodu 67 (§ 13b odst. 1)**

Ustanovení se uvádí do souladu s terminologií daňového řádu, neboť daň z nemovitých věcí se na zdaňovací období podle stavu k 1. lednu nejenom vyměřuje, ale také doměřuje. Pojem stanovení daně je souhrnným označením pro její vyměření i doměření.

#### **K bodu 68 (§ 15 odst. 1 a 2)**

Ustanovení § 15 odst. 1 písm. a) a písm. b) a odst. 2 se uvádí do souladu s terminologií daňového řádu. Daňový řád spojení „běžné zdaňovací období“ nepoužívá.

#### **K bodu 69 (§ 15 odst. 3)**

Ustanovení se uvádí do souladu s terminologií daňového řádu.

#### **K bodu 70 (§ 15 odst. 4)**

Ustanovení se uvádí do souladu s terminologií daňového řádu.

#### **K bodu 71 (§ 15 odst. 5)**

Jde o legislativně technickou úpravu v návaznosti na novou právní úpravu prodloužení lhůty pro podání daňového přiznání podle § 13a odst. 12.

#### **K bodu 72 (§ 15a)**

Navrhuje se nové ustanovení § 15a, podle kterého pokuta za opožděné podání daňového přiznání nevznikne v případě, že poplatník podá daňové přiznání nebo dodatečné daňové přiznání na nižší daň po lhůtě pro jejich podání, např. v důsledku převodu nemovité věci na jiného vlastníka, avšak pouze za podmínky, že nebyl správcem daně vyzván k jejich podání podle § 145 daňového řádu. Právní úprava pokuty je obecně upravena v § 250 daňového řádu. V některých případech lze považovat pokutu podle daňového řádu za nepřiměřeně tvrdou, což je důvodem zvláštní úpravy pokuty v zákoně o dani z nemovitých věcí. Zvláštní úprava se však použije pouze tehdy, pokud poplatník daňové přiznání nebo dodatečné daňové přiznání skutečně podá, byť opožděně. Pokud poplatník vůbec nepodá daňové přiznání, uplatní se obecný postup podle daňového řádu. I přes zavedení této úlevy je tedy poplatník motivován k tomu, aby svou povinnost tvrdit daň řádně splnil, neboť v případě, že tak neučiní, může být správcem daně vyzván k podání daňového přiznání nebo dodatečného daňového přiznání podle ustanovení § 145 daňového řádu, čímž dojde k porušení jedné z podmínek ustanovení § 15a zákona o dani z nemovitých věcí a povinnost uhradit pokutu za opožděné tvrzení daně poplatníkovi vznikne.

**K bodu 73 (§ 16)**

Ustanovení se upravuje tak, aby podle něj bylo možné postupovat též v případě doměření daně, která již byla dříve doměřena. Dále se ustanovení uvádí do souladu s terminologií daňového řádu. Daňový řád spojení „běžné zdaňovací období“ nepoužívá.

**K bodu 74 (část pátá)**

V zákoně se vytváří nová část, do které jsou soustředěna ustanovení upravující povinnost obce zaslat obecně závaznou vyhlášku obce správci daně. Tato ustanovení byla dosud nesystémově zařazena v části čtvrté upravující správu daně z nemovitých věcí a v části páté upravující zmocňovací ustanovení.

Na tomto místě je vhodné upozornit, že součástí návrhu řádné novely zákona o daních z příjmů s účinností k 1. lednu 2015 je novela daňového řádu, ve které se zavádí nová sankce, a to pokuta za nesplnění povinnosti nepeněžité povahy. Pokutu za nesplnění povinnosti nepeněžité povahy může až do výše 500 000 Kč správce daně uložit tomu, kdo nesplní registrační, ohlašovací nebo jinou oznamovací povinnost stanovenou daňovým zákonem nebo správcem daně nebo nesplní záznamní povinnost. S ohledem na to, že povinnost obce zasílat obecně závazné vyhlášky týkající se daně z nemovitých věcí správci daně je oznamovací povinností stanovenou daňovým zákonem, bude možné uvedenou pokutu v případě porušení této povinnosti obce aplikovat. Obce tak budou motivovány k včasnému plnění své oznamovací povinnosti. Včasné zaslání obecně závazné vyhlášky správci daně má zásadní význam jak pro správné zjištění a stanovení daně z nemovitých věcí, tak pro posuzování souladu obecně závazných vyhlášek se zákonem a případné zjednání nápravy Ministerstvem vnitra (srov. ustanovení § 123 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení)).

**K bodu 75 (§ 16a odst. 1 věta první a věta druhá)**

Dochází ke sjednocení formulací týkajících se povinnosti obce zaslat obecně závaznou vyhlášku správci daně. Vypouští se nadbytečné upřesnění správce daně, kterému se má obecně závazná vyhláška zaslat, neboť v případě, že není stanoveno, o kterého správce daně se jedná, jde o správce daně věcně a místně příslušného. V případě daně z nemovitých věcí jím bude ten správce daně, v jehož územním obvodu se nacházejí nemovité věci, jichž se obecně závazná vyhláška týká. Dále se zrušuje se nadbytečné označení dne jako kalendářního, neboť pojem den i bez tohoto označení je časovým úsekem 24 hodin odpovídajícím kalendářnímu dni. V případě vypuštění věty druhé v § 16a odst. 1 se zrušuje ustanovení, které je již obsoletní.

**K bodu 76 (§ 16a odst. 2)**

Namísto obsoletního ustanovení se do odstavce 2 přesouvá ustanovení upravující povinnost obce zaslat obecně závaznou vyhlášku obce správci daně z § 17a odst. 2. Zároveň dochází ke sjednocení okamžiku, od kterého obci běží lhůta 5 dnů pro zaslání obecně závazných vyhlášek, a ke zrušení nadbytečného označení dne jako kalendářního, neboť pojem den i bez tohoto označení je časovým úsekem 24 hodin odpovídajícím kalendářnímu dni.

**K bodu 77 (§ 17a odst. 2)**

Ustanovení upravující povinnost obce zaslat obecně závaznou vyhlášku správci daně se přesouvá do § 16a odst. 2, kam systematicky patří.

**K bodu 78 (§ 17a odst. 3)**

Ustanovení se uvádí do souladu s terminologií daňového řádu. Daňový řád spojení „běžné zdaňovací období“ ani „termín pro podání daňového přiznání“ nepoužívá (viz § 135 a násl. daňového řádu).

**K bodu 79 (poznámky pod čarou č. 2, 11, 13, 16c, 16e, 18c a 21)**

Dochází ke zrušení poznámek pod čarou, a to včetně odkazů v zákoně na ně, které odkazují na již zrušení právní předpisy (poznámka č. 2 a 21), které jsou s ohledem na svou nenormativní povahu nadbytečné (poznámka č. 11, 16c, 16e a 18c) nebo které již nemají v zákoně odkaz (poznámka č. 13).

**K čl. II – Přejídná ustanovení****K bodu 1**

Je zakotveno standardní přejídné ustanovení, které zajišťuje zamezení nepravé retroaktivity, která by v rámci změn prováděných tímto zákonem nebyla žádoucí.

**K bodu 2**

V návaznosti na změnu podmínek pro osvobození zdanitelných staveb a zdanitelných jednotek uvedených v § 9 odst. 1 písm. r) se zakotvuje přejídné ustanovení. Jestliže do konce roku 2014 došlo ke splnění podmínek pro osvobození od daně ze staveb a jednotek podle § 9 odst. 1 písm. r), avšak jde o zdanitelnou stavbu nebo zdanitelnou jednotku, která je centrálně vytápěna a napojena na systém rozvodného tepelného zařízení podle energetického zákona, použije se osvobození podle § 9 odst. 1 písm. r) na dobu následujících 5 let, po které lze uvedené ustanovení aplikovat (tj. neuplatní se ustanovení § 9 odst. 4 věty poslední, ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona).

**K bodu 3**

V návaznosti na změny provedené v § 2 odst. 2 písm. e) a § 10 odst. 3 se stanoví přejídné ustanovení, na základě kterého změny výše daně vyvolané výlučně v důsledku změny § 2 odst. 2 písm. e) nebo § 10 odst. 3 zohlední správce daně z moci úřední. Poplatník tak nepodává daňové přiznání nebo dílčí daňové přiznání.

Pakliže dojde ke změně výše daně jak v důsledku změny § 2 odst. 2 písm. e) nebo § 10 odst. 3, tak z jiného důvodu (např. poplatník nabyt vlastnícké právo k jiné nemovité věci, kterou dosud neměl), přejídné ustanovení se neuplatní a poplatník je povinen daň tvrdit sám.

**K čl. III – Účinnost**

S ohledem na to, že daň se stanovuje na zdaňovací období, kterým je kalendářní rok, je třeba, aby změny nabyly účinnosti k 1. lednu kalendářního roku. Navrhuje se stanovit účinnost dnem 1. ledna 2015.

V Praze dne 27. srpna 2014

Mgr. Bohuslav Sobotka, v.r.  
předseda vlády

Ing. Andrej Babiš, v.r.  
1. místopředseda vlády a ministr financí