



Novinky v oblasti zákonné úpravy daně z nemovitých věcí aneb jak správně přistoupit ke zdanění vybraných nemovitých věcí na rok 2022

Problematika daně z nemovitých věcí opět po roce nalézá své uplatnění a dostává se (nebo by alespoň měla) do hledáčku daňových poplatníků či daňových poradců. V aktuálním článku se podíváme na některé novinky novely zákona o dani z nemovitých věcí a dále aktuální výklady k předmětné problematice z řad státní správy či odborné veřejnosti, a to vše s úmyslem správného stanovení daně z nemovitých věcí na zdaňovací období roku 2022.



Petr Koubovský

*Daňový poradce,
Rödl & Partner Tax, k.s.*

Daň z nemovitých věcí (dále jen „DzNV“), jak již bylo výše naznačeno, není co do zájmu u většiny daňových poplatníků zrovna ternem. Ostatně i celkové daňové inkaso daně z nemovitých věcí v dlouhodobém časovém horizontu nepředstavuje zcela zásadní příjmy státního rozpočtu. Na druhé straně

je dlouhodobou a vcelku stabilní součástí státního rozpočtu, přesněji řečeno příjmem místních rozpočtů obcí a měst. I v roce 2020 došlo k drobnému nárůstu celkové výše inkasa, a to o 645 milionů korun ve srovnání s rokem 2019, a dle mého názoru tento trend bude pokračovat i v následujících letech.

Důvodem pro růstový inkasní trend této daně je nejen dlouhodobý trend růstu nových zdanitelných staveb a zdanitelných jednotek a využívání možnosti zvyšování koeficientů obcemi, ale je právě i výsledkem intenzivní kontrolní a vyhledávací činnosti orgánů Finanční správy, při níž správci daně využívají kontrolních funkcí systému ADIS, umožňujících vyhledávání nepřiznaných nebo nesprávně přiznaných nemovitých věcí na základě porovnání údajů z daňových přiznání s údaji evidovanými v katastru nemovitostí.

Důkazem významné aktivity orgánů Finanční správy v rámci kontrolní činnosti v oblasti daně z nemovitých věcí budiž údaje v tabulce č. 11 na následující straně.



Tabulka č. 17: Vývoj inkasa daně z nemovitých věcí (v mi. Kč)

Rok	2016	2017	2018	2019	2020	Index (%) 20/19	Rozdíl 20-19
Daňové inkaso	10 581,5	10 758,2	10 829	10 934,7	11 580	105,9	645,3
Předepsáno	10 331,2	10 670,3	10 772,4	10 875,4	11 657,6	107,2	782,2
Výtěžnost (%)	102,4	100,8	100,5	100,5	99,3		

Lhůta pro podání DzNV přiznání

Standardní lhůta pro podání daňového přiznání k dani z nemovitých věcí je 31. leden daného kalendářního roku. Aktuálně nelze předjímat (doba sepsání tohoto příspěvku je 12/2021) případné rozhodnutí Ministerstva financí v rámci antiepidemických opatření o možnosti podání přiznání k DzNV až do například 1. 4. 2022, a to bez jakýchkoliv sankcí, jako tomu bylo v tomto roce.¹

Pro úplnost také uvádím, že lhůty pro placení daně z nemovitých věcí zůstávají nedotčené, tj. splatnost daně z nemovitých věcí je standardně až do 1. června, popř. do 30. listopadu 2022.

Novinky – daň z pozemků

Nové ustanovení § 12e

Dne 31. 12. 2020 byla vyhlášena ve Sbírce zákonů novela zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí (dále jen „ZoD-zNV“) a tato byla/je tedy platná již pro zdaňovací období roku 2021. Asi nejzásadnější úpravou novely je doplnění nového ustanovení § 12e, jehož textové znění je následující:

(1) Pro účely daně z pozemků je rozhodující druh pozemku evidovaný v katastru nemovitostí bez ohledu na to, zda odpovídá skutečnému stavu.

¹ <https://www.mfcr.cz/cs/legislativa/financni-zpravodaj/2021/financni-zpravodaj-cislo-3-2021-40496>

Tabulka č. 11: Přehled o počtu případů a fiskálních efektech u ostatních kontrolních úkonů (k 31. 12. 2020 v mi. Kč)

Druh příjmu	Počet kontrolních úkonů s fiskálním efektem (mimo POP)	Změna daně		Změna ztráty	
		počet	částka	počet	částka
Daň z přidané hodnoty	16 793	20 361	4 852,2		
Daň z příjmů právnických osob	3 029	2 794	712,2	296	-217,9
Daň z příjmů fyzických osob závislá činnost	3 504	3 524	1 413,4		
Daň z příjmů fyzických osob daňová přiznání	4 593	3 946	232,3	150	-5,3
Daň z příjmů zvl. Sazba (§ 36)	1 245	1 280	154,9		
Daň z nemovitých věcí	15 244	17 250	31,9		
Daň dědická, darovací, z převodu nemovitostí	1	1	0,0		
Daň z nabytí nemovitých věcí	3 097	3 098	102,2		
Daň silniční	2 252	2 875	68,1		
Daň z hazardních her	103	103	8,4		
Celkem	49 861	55 232	7 575,6	446	-223,2

(2) *Není-li o pozemku evidován v katastru nemovitostí jeho druh, je pro účely daně z pozemků rozhodující jeho skutečný stav odpovídající jednotlivým druhům pozemků podle katastrálního zákona.*

Pro účely daně z pozemků je tedy jednoznačně bez jakýchkoliv pochyb rozhodující druh pozemku evidovaný v katastru nemovitostí, a to bez ohledu na to, zda odpovídá skutečnému stavu. Rozhodující zůstává jeho stav k 1. lednu roku, na který je daň z nemovitých věcí stanovována. Dle důvodové zprávy má být účelem této úpravy odstranění právní nejistoty poplatníků a zároveň posílení významu informací uvedených v katastru nemovitostí.

Dle mého názoru vlastně nejde ani o odstranění nejistoty, neboť takto se v rámci zažité praxe postupovalo již historicky (tedy alespoň má maličkost). Na druhou stranu připouštím, že závěry některých soudních rozsudků už v této oblasti tak jednoznačné vždy nebyly.² Je tedy nejvyšší čas tuto legislativní změnu zaregistrovat a do přiznání k dani z nemovitých věcí uvádět druh pozemku dle stavu v katastru nemovitostí, a nikoliv dle jeho skutečného stavu. Dle mých praktických zkušeností se tak mohlo postupovat např. v případě posouzení tzv. zpevněných ploch pozemků³ a jejich nesprávného evidování v rámci katastru nemovitostí.

Z právního výkladu textu předmětného ustanovení šlo již dříve dle mého názoru dovodit, že zpevněnou plochu na jiném druhu pozemku než „ostatní plocha“ nebo „zastavěná plocha a nádvoří“ je nutné posoudit dle druhu pozemku evidovaného v katastru nemovitostí. V těchto případech je nutné vycházet opravdu z formálního přístupu a čistého textu zákona, tj. zde by jednoznačně rozhodoval pouze formální stav zápisů v katastru nemovitostí, nikoliv faktický stav (viz analogicky závěr rozsudku Nejvyššího správního soudu).⁴ V tomto ohledu ale nelze opomenout i úpravu katastrálního zákona.⁵ Dle § 51 KZ není údaj druhového členění pozemků závazným údajem evidence katastru nemovitostí.

I když je daň z nemovitých věcí konstruována právě tak, že zohledňuje toliko formální stav zápisu v evidenci – katastru nemovitostí, a nyní již díky novému ustanovení § 12e ZoDzNV neoddiskutovatelně, stále se nemohu zcela zbavit pocitu, kdy skutečnosti do evidence nepromítnuté nebo promítnuté nesprávně mohou v určitých případech vést k nesprávnému stanovení daně z nemovitých věcí, a to právě z důvodu účelového zneužití tohoto předmětného zákonného ustanovení daně z nemovitých věcí. Pro příklad není nutné chodit daleko, například pozemek v katastru nemovitostí evidovaný jako „orná půda“, na němž se ve sku-

tečnosti nachází zpevněná plocha v podobě manipulační plochy či komunikace. V daném případě se může jednat i o právně nezávadnou stavbu, tedy nikoliv o tzv. „černou stavbu“, ale o stavbu zhotovenou zcela v souladu se stavebním zákonem, vč. vyjmutí pozemku ze zemědělského půdního fondu, stavebního povolení, projektové dokumentace a kolaudačního souhlasu. Za těchto okolností tedy je předmětná evidence v katastru nemovitostí evidentně chybná a v rozporu s katastrálním zákonem. Je pak již namístě položit si otázku možné aplikace ustanovení § 8 odst. 3 daňového řádu, z něhož vyplývá, že správce daně při správě daní má vycházet ze skutečného obsahu právního jednání nebo jiné skutečnosti rozhodné pro správu daně. Nejspíše nikoliv...

Nezbývá však než doporučit všem poplatníkům prověření správnosti evidence vlastněných nemovitých věcí v rámci katastru nemovitostí a případné zjednání nápravy v evidenci druhu pozemku v katastru nemovitostí ve vztahu k reálnému stavu. Ostatně další ustanovení KZ⁶ stanoví, že vlastníci a jiné oprávněné osoby k nemovité věci jsou mimo jiné povinni ohlásit katastrálnímu úřadu změny údajů katastru týkající se jejich nemovitých věcí, a to do 30 dnů ode dne jejich vzniku, a předložit listinu, která změnu dokládá. V případech nesplnění této povinnosti dochází na jejich straně ke vzniku správního deliktu, za který katastrální úřad může udělit pokutu až do výše 100 000 Kč.⁷

Další nové výklady k ustanovením – zejména ve vztahu k osvobození

§ 4 odst. 1 písm. j) ZoDzNV – osvobození u národních parků

V důsledku nového vymezení zón v národních parcích podle zákona č. 123/2017 Sb., kterým se mění zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, dochází ke změně terminologie označování jednotlivých zón národních parků a bylo nastaveno nové pojetí zonace národních parků. Z důvodu, že plocha zóny přírodní je u Národního parku České Švýcarsko menší než plocha I. zóny si již na zdaňovací období roku 2021 poplatníci měli uplatnit u tohoto národního parku osvobození dle § 4 odst. 1 písm. j) ZoDzNV v rozsahu menším než na předchozí zdaňovací období. Naopak u Národního parku Podyjí, Národního parku Šumava a Krkonošského národního parku tomu bylo opačně.

Doporučením budiž opět revize správnosti uplatněného osvobození, zejména jsou-li příslušné pozemky v národních parcích zařazené do zóny přírodní či nikoliv.

§ 4 odst. 1 písm. k) ZoDzNV – osvobození pozemků remízků, hájů a větrolamů a mezí na orné půdě, trvalých travních porostech

Už není remízek jako remízek. Rozhodujícím parametrem pro aplikaci tohoto osvobození je nově zapsání v evidenci ekologicky ▶▶

2 rozsudek sp. zn. 50 Af 22/2018-65 z 26. 11. 2019

3 § 6 odst. 5 ZoDzNV

4 rozsudek Nejvyššího správního soudu sp. zn. 1 Afs 69/2013

5 zákon č. 256/2013 Sb., katastrální zákon (dále jen „KZ“)

6 § 37 odst. 1 písm. d) KZ

7 § 58 odst. 3 KZ

významných prvků v evidenci využití půdy (dále jen „LPIS“). Státní intervenční zemědělský fond⁸ blíže popsal, jakým způsobem může poplatník dosáhnout na osvobození od daně z pozemků dle § 4 odst. 1 písm. k) ZoDzNV. Osvobozeny jsou pozemky v rozsahu, v jakém se na nich nachází:

/ krajinný prvek evidovaný jako ekologicky významný prvek („EVP“), např. skupina dřevin, stromořadí, travnatá údolnice, mez, příkop nebo mokřad

Tento pak musí být součástí evidovaného zemědělsky užívaného pozemku nebo k tomuto evidovanému zemědělsky užívanému pozemku přiléhat, přičemž evidence EVP se bohužel neřídí katastrálními parcelami pozemků, tudíž ne vždy musí být celá výměra parcely zahrnuta do prvku EVP.

/ příkop, mokřad, močál, bažina, skalní útvar, rokle nebo strž (poplatník tyto prvky prokazuje dle skutečného stavu – nejsou zahrnuty mezi EVP), přičemž musí být na pozemku zaevidován v katastru nemovitostí jako ostatní plocha a zároveň se musí nacházet mimo zastavěné území obce a nesmí být užíván k podnikání.

Vzhledem k přechodným ustanovením šlo až do konce zdaňovacího období r. 2021 ponechat již dříve přiznané osvobození podle § 4 odst. 1 písm. k) ZoDzNV. Nicméně pokud nebudou krajinné prvky 1. skupiny zaevidovány do evidence EVP do 31. 12. 2021, vzniká poplatníkům povinnost podat daňové přiznání na zdaňovací období roku 2022. Konkrétní postup podání žádosti a aplikace osvobození je blíže uveden na stránkách Finanční správy.⁹ Předmětné osvobození se povinně uvede v rámci daňového přiznání, stejně jako prvky 1. skupiny zaevidované na OPŽL do evidence EVP a 2. skupiny nezaevidované v evidenci EVP, které poplatník prokazuje dle skutečného stavu. Předmětný tiskopis pro uplatnění nároku na osvobození získá vlastník po zaevidování EVP z veřejného portálu farmáře (Veřejný registr půdy LPIS).¹⁰

§ 4 odst. 1 písm. l) ZoDzNV – osvobození pozemků veřejně přístupných parků, prostor a sportovišť

Některé druhy pozemků však nejsou v katastru nemovitostí uvedeny tak podrobně, jak je pro daňové účely vyžadováno. Charakteristiky druhů pozemků jsou popsány v příloze k vyhlášce č. 190/1996 Sb., ve znění vyhlášek č. 179/1998 Sb., č. 113/2000 Sb. a č. 163/2001 Sb., a to ve způsobu využití pozemku.

Ze stanoviska oddělení 261 Ministerstva financí ČR č. 261/10 888/2003 ze dne 5. 3. 2003 pak vyplývá, že je-li pozemek evidovaný podle druhu jako „ostatní plocha“ veden ve způsobu využití pozemku pod kódem 19 (zeleň) nebo 20 (sportoviště a rekreační plocha), je podle § 4 odst. 1 písm. l) ZoDzNV osvobozen od daně z nemovitých věcí. Osvobození se vztahuje na uvedené veřejně

Osvobození u pozemků pozemních komunikací a veřejných parkovišť je stále neutuchající téma již od doby staré úpravy zákona o dani z nemovitosti.

přístupné pozemky, nejsou-li však využívány k podnikatelské činnosti nebo pronajímány. Rozhodující je stav podle evidence pozemků v katastru nemovitostí.

§ 4 odst. 1 písm. o) ZoDzNV – osvobození u pozemků pozemních komunikací a veřejných parkovišť

Stále neutuchající téma již od doby staré úpravy zákona o dani z nemovitostí. Přestože zůstává předmětné ustanovení § 4 ZoDzNV nezměněno již několik let, stále budí diskuze. Tyto případy byly diskutovány nesčetněkrát v rámci jednání sekce Komory daňových poradců s představiteli Finanční správy a jsou popsány a komentovány i odbornou veřejností.¹¹ Z aktuálního sdělení Finanční správy lze dospět k následujícím závěrům:

a) Dle § 12 odst. 6 ZoPK¹² se veřejným parkovištěm rozumí stavebně a provozně vymezená plocha místní nebo účelové

⁸ www.szif.cz

⁹ https://www.financnisprava.cz/assets/cs/prilohy/d-placeni-dani/Jak_zaevidovat_krajinne_prvky_na_sve_parcele_pri_uplatneni_o.pdf

¹⁰ <http://eagri.cz/public/web/mze/farmar/LPIS/videoonavody/vytvoreni-podkladu-pro-dan-z-nemovitych.html>

¹¹ např. e-Bulletin KDP ČR č. 12/2015, ing. P. Koubovský

¹² zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích („ZoPK“)

komunikace anebo samostatná místní nebo účelová komunikace určená ke stání silničního motorového vozidla. Veřejná parkoviště lze charakterizovat jako veřejně přístupné plochy určené místní úpravou dopravního značení k parkování, tj. zastavení a stání vozidel a v souladu s kolaudačním rozhodnutím nebo kolaudačním souhlasem stavebního úřadu (speciálního nebo obecného) a užívání k veřejné dopravě. A bez ohledu na to, zda jsou placená nebo neplacená, jsou osvobozena podle § 4 odst. 1 písm. o) ZoDzNV, např. veřejná parkoviště u nákupních a obchodních center, záchytná parkoviště typu „zaparkuj a jeď hromadnou dopravou“ (Park+Ride) atd.

- b) Plocha pozemku, která není kolaudována jako veřejné parkoviště, avšak svým charakterem a úpravou umožňuje stání vozidel a slouží jako parkovací plocha široké veřejnosti bez omezení na jakoukoli skupinu uživatelů a bez výběru jakéhokoli poplatku za parkování či další poskytované služby (hlídání aut atd.) na těchto plochách, není osvobozena podle § 4 odst. 1 písm. o) ZoDzNV. Dle vyjádření Finanční správy se však nabízí možnost využít jiného ustanovení, a to § 4 odst. 1 písm. l) ZoDzNV, zejména v případech parkovací plochy v bývalých průmyslových areálech, které obvykle slouží široké veřejnosti a bez omezení, parkovací plochy u koupališť a kulturních památek nebo nezepevněné parkovací plochy u komunikací atd. Podstatné je, že vlastník pozemku se svobodnou vůlí přenechává svůj pozemek veřejnosti k parkování, nikoliv že veřejnost svévolně, případně ojediněle, užívá pozemek vlastníkem určený k jinému účelu užití.

Pokud by však u výše vymezených ploch pozemků byl za parkování na těchto plochách či za další poskytované služby (hlídání aut atd.) vybírán poplatek, není osvobození podle § 4 odst. 1 písm. o) ani dle § 4 odst. 1 písm. ZoDzNV možné, neboť jako takový je užíván k podnikání, pronajímán nebo propachtován. V praxi se může jednat například o zpoplatněné parkovací plochy v bývalých i stávajících průmyslových areálech, placené parkovací plochy ve vnitroblocích domů, nezepevněné placené parkovací plochy v centrech měst apod.

- c) Pokud by předmětné plochy sloužily dokonce pouze vybraným osobám či skupinám uživatelů, např. majitelům, zaměstnancům, dodavatelům nebo vymezenému okruhu klientů firmy, nelze už vůbec o osvobození podle § 4 odst. 1 písm. o) ani podle § 4 odst. 1 písm. l) ZoDzNV uvažovat, neboť není naplněna podmínka veřejné přístupnosti pozemku (např. soukromé parkovací plochy, parkovací plochy před provozovnou sloužící pouze zaměstnancům dané společnosti, parkovací plochy uzavřené závorou, vjezdem na čip, klíče, kartu apod.).

§ 2 odst. 2 písm. c) ZoDzNV – rybník sloužící intenzivnímu a průmyslovému chovu ryb

Pojem „rybník sloužící intenzivnímu a průmyslovému chovu ryb“ bohužel platné právní předpisy (s výjimkou ustanovení § 2 odst. 2 písmeno c) ZoDzNV) nepoužívají.

I přes několikeré snahy o novelizaci citovaného ustanovení ZoDzNV bohužel ke kýžené změně prozatím nedošlo. Současná praxe v oblasti vodohospodářství používá dělení rybníků na intenzifikační a polointenzifikační, a to v závislosti na stanovení podmínek pro použití závadných látek ke krmení ryb. Tyto podmínky včetně kategorizace rybníků z hlediska rybářského hospodaření jsou uvedeny ve stále platném metodickém pokynu ZP03/2003 Ministerstva životního prostředí pro posuzování žádostí o výjimku z ustanovení § 39 odst. 1 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů. S ohledem na tyto skutečnosti bylo požádáno Ministerstvo zemědělství o sdělení, zda příslušné vodoprávní úřady podle výše zmíněného metodického pokynu postupují, dále zda vedou evidenci rybníků, na které bylo vydáno povolení k užívání těchto vod pro chov ryb za účelem podnikání, a zda v rámci této evidence lze rozlišit, o jakou kategorii rybníka se jedná, tj. zda jde o rybník intenzifikační, polointenzifikační či jiný, a ze stanoviska ze dne 9. 11. 2009 č.j. 35767/2009-15120 je toto členění i nadále platné. Dále bylo konstatováno, že pod pojem „rybník sloužící intenzivnímu chovu ryb“ lze podřadit pouze rybníky, které dosáhnou více než 100 kg na 1 ha plochy rybníka roční produkce rybního masa (stanovisko ze dne 17. 4. 2015 č.j. 21352/2015-MZE-16232).

K dané problematice Ministerstvo zemědělství sdělilo, že povolení dle vodního zákona¹³ k nakládání s povrchovými vodami, k užívání těchto vod pro chov ryb nebo vodní drůbeže, popřípadě jiných vodních živočichů, za účelem podnikání jsou evidována ve vodoprávní evidenci (stanovisko ze dne 28. 4. 2015 č.j. 23372/2015-MZE-15121). Veřejně dostupnou část registru vodoprávní evidence lze dohledat na [portálu Ministerstva zemědělství](#). Součástí této evidence jsou platná rozhodnutí vodoprávních úřadů. Číslo výroku předmětného povolení je 114 (pro vyhledávání). Kategorie rybníků však bohužel nejsou předmětem vodoprávní evidence a ve vodoprávních rozhodnutích se zpravidla neuvádí.

S ohledem na výše uvedené lze dospět k závěru, že předmětem daně z pozemků ve smyslu § 2 odst. 2 písm. c) ZoDzNV jsou pozemky vodních ploch, které jsou zpravidla intenzifikačními rybníky.

Zbořeniště ve světle ZoDzNV

V případě pozemku, na němž se nachází „zbořeniště“, je dle mého názoru pro správné posouzení z hlediska daně z nemovitých věcí rozhodujícím faktorem samotná existence stavby dle definice KZ, jakožto předmětu daně ze zdanitelných staveb. ►►

13 § 8 odst. 1 písm. a) bod 4. zákona č. 254/2001 Sb., o vodách („ZoV“)

V případě její neexistence (myšleno budovy) se předmětný pozemek posoudí v souladu s § 12e ZoDzNV jako „zastavěná plocha a nádvoří“ – E se základní sazbou 0,20 Kč/m², a to zde bez ohledu na případnou evidenci stavby v katastru nemovitostí. Samozřejmě je a bylo by doporučeníhodné i v tomto případě uvést předmětnou evidenci v soulad s reálným stavem staveb a například si vyžádat od stavebního úřadu povolení o odstranění stavby, kde na základě následné provedené demolice by došlo i k výmazu stavby z evidence v katastru nemovitostí.

Dle katastrální vyhlášky,¹⁴ kterou se provádí KZ, je v příloze č. 2 způsob využití pozemku uveden způsob využití „zbořeniště“, který se vztahuje podle přílohy č. 1 ke druhu pozemku „zastavěná plocha a nádvoří“, u kterého je uvedena charakteristika druhu pozemku pro účely katastru „Pozemek, na němž je... c) zbořeniště...“.

Novinky – daň ze zdanitelných staveb a jednotek

Součástí daně z nemovitých věcí je kromě daně z pozemků také daň ze zdanitelných staveb a jednotek, kde však k žádným zásadním legislativním změnám nedochází.

I nadále tak jsou předmětem daně ze staveb a jednotek na území České republiky zdanitelné stavby (budova, kterou se pro účely daně z nemovitých věcí rozumí budova podle katastrálního zákonu),¹⁵ inženýrská stavba uvedená v příloze zákona) a jednotky (předmětem daně ze staveb a jednotek není budova, v níž jsou jednotky).¹⁶

Taková budova či jednotka je předmětem daně bez ohledu na to, zda je nebo není evidována v katastru nemovitostí, stěžejním parametrem je jako doposud skutečnost jejího dokončení ve smyslu stavebněprávních předpisů či reálné užívání, a to třeba i jako tzv. černé stavby.

Novinky – daň z nemovitých věcí – místní koeficienty

Jak již bylo i výše v článku zmíněno, daň z nemovitých věcí je příjmem místních rozpočtů měst a obcí. Logicky tedy právě obec je oprávněna obecně závaznou vyhláškou modifikovat výši daně z nemovitých věcí, a to stanovením či úpravou příslušných koeficientů. Obecně závaznou vyhlášku vydává obec na základě zmocnění zákona o dani z nemovitých věcí, a to v souladu s § 10 písm. d) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení).

V pravomoci obce je tedy stanovení koeficientů dle § 6, § 11 a § 12 ZoDzNV, a to nejen na celou obec, ale nově i na jednotlivé části obce. Z důvodové zprávy k zákonu č. 609/2020 Sb., kterým se mění některé zákony v oblasti daní a některé další zákony, lze pod pojmem „jednotlivá část obce“ rozumět jak katastrální území, tak jinou část obce jednoznačným a nezaměnitelným způsobem vymezenou, tj. např. uvedením názvu části obce, názvem ulice, parcelními čísly pozemků nebo stavbami s číslem

popisným či evidenčním, vždy s uvedením názvu katastrálního území, ve kterém se tyto nemovité věci nacházejí. Rovněž už není třeba, aby byl místní koeficient stanoven jako celé číslo, lze jej stanovit v rozmezí 1,1 až 5, přičemž musí být stanoven s přesností na jedno desetinné místo. Obce jsou oprávněny tedy stanovit koeficient obecně závaznou vyhláškou u:

- ▮ stavebního pozemku („F“)
- ▮ zdanitelných staveb a zdanitelných jednotek pro bydlení („H“, „I“, „R“, „Z“)
- ▮ zdanitelných staveb a zdanitelných jednotek sloužících pro podnikání („M“, „N“, „O“, „S“, „T“, „U“)
- ▮ zdanitelných staveb pro rodinnou rekreaci („J“, „K“)
- ▮ zdanitelných staveb a zdanitelných jednotek garáží („L“, „V“)
- ▮ místního koeficientu

Výše popsaným novým postupem tak obce mohou nejen zvýšit daň, ale také svým způsobem regulovat významné negativní dopady do života svých obyvatel (např. zvýšení zátěže dopravou, hlukem, prašností apod.). Tímto směrem se rozhodly pro rok 2022 postupovat např. Rakovník, Plzeň, Jičín a další okresní města.¹⁷

Koeficienty pro příslušné zdaňovací období lze vyhledat v aplikaci Vyhledání koeficientů pro podání k dani z nemovitých věcí, která je dostupná na [tomto odkazu](#).

Závěr

Právní úprava oblasti daně z nemovitých věcí je dlouhodobě stálá a příliš se nemění.

To už se nedá říci o výkladech některých zákonných ustanovení, jak je ostatně vidno z výše uvedeného textu příspěvku. Pouze praxe poplatníků a daňových poradců neustále přináší řadu nových otevřených otázek i problémů, se kterými, resp. na které zákonné předpisy ne vždy adekvátně a včas dokážou reagovat.

Doufám, že jsem tímto svým příspěvkem dopomohl k objasnění alespoň některých otázek daně problematiky a mohl tak pomoci daňovým poplatníkům předvídat a správně stanovit jejich daňové povinnosti, zejména ve vztahu k zdaňovacímu období roku 2022. ▮

14 vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška)

15 § 21 KZ

16 § 7 ZoDzNV

17 <https://www.podnikatel.cz/clanky/dan-z-nemovitosti-nemovitych-veci-2022-koeficienty/>