

Daň z nemovitých věcí aneb jak a kde nalézt správné informace pro její správné stanovení, zejména pak jak se vyznat v evidenci katastru nemovitostí

Ing. Petr Koubovský, daňový poradce, č. osv. 3891 – Rödl & Partner Tax, k. s.

V poslední době několika týdnů jsme svědky takřka denní tiskové masáže o záměru naší vlády zvýšit daň z nemovitých věcí. Ano, vláda České republiky na doporučení Národní ekonomické rady skutečně otevřeně ústy ministra financí pana Stanjury proklamuje záměr zvýšit daň z nemovitých věcí, tedy například mimo jiné i bytů či chat v osobním vlastnictví, ale i dalších objektů pro různé druhy podnikatelského využití. Cílem tohoto mého článku není tentokrát odpovědět na otázku, zda je tato cesta správná, ale spíše jakým způsobem do budoucna co nejlépe využít dostupných informací, zejména pak v rámci evidence v katastru nemovitostí tak, abychom byli schopni výši daně z nemovitých věcí správně stanovit, a tím se nejen vyhnout případným rizikům doměrků ze strany správce daně, ale na druhé straně také zbytečně takřkajíc tuto daň nepřeplácat.

Pojďme se tedy blíže podívat, co všechno nám evidence katastru nemovitostí nabízí, jaké a především jakým způsobem ty které informace pro správné stanovení daně získat a dále také interpretovat.

Při svém posouzení jsem primárně vycházel z těchto níže uvedených právních předpisů:

- zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „ZodZNV“),
- zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „KZ“),
- vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (dále jen „katastrální vyhláška“),
- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „NOZ“),
- zákon č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „DR“),
- zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích („ZoPK“).

KATASTR NEMOVITOSTÍ

Proč je evidence katastru nemovitostí důležitá, si lze jednoznačně prezentovat na základě přímo zákonného ustanovení. Konkrétně ustanovení § 12e zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZodZNV“), jehož text zní následovně:

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

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.“

Z výše uvedeného je pak zřejmé, že pro účely daně z pozemků se bez jakýchkoli pochybností vychází z druhu pozemku evidovaného právě v katastru nemovitostí, přičemž tímto krokem mělo dojít k posílení významu informací uvedených v katastru nemovitostí, a to mnohdy navzdory historickému postupování dle judikatury¹, kdy se do přiznání k dani z nemovitých věcí uváděl druh pozemku dle jeho skutečného stavu. Dle mého názoru bohužel výše uvedená změna právní úpravy již nebere zřetel na to, zda tento stav evidence odpovídá skutečnému stavu.

Tento formalistický přístup a čistý text ZoDzNV je tedy nadřazen stavu reálnému (viz analogicky závěr rozsudku Nejvyššího správního soudu).² V daném kontextu je namíste také upozornit i na úpravu zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „KZ“), konkrétně skutečnost, že dle § 51 KZ není údaj druhového členění pozemků závazným údajem evidence katastru nemovitostí.

¹ Rozsudek sp. zn. 50 Af 22/2018-65, z 26. 11. 2019.

² Rozsudek sp. zn. 1 Afs 69/2013.

Výše uvedený (až přehnaný) formalismus může zásadně ovlivnit stanovení výše daně z nemovitých věcí, a to i negativně v případech nepromítnutých nebo nesprávně promítnutých skutečností do jeho evidence. Typickým příkladem je pozemek v katastru nemovitostí evidovaný jako „orná půda“, na němž se ve skutečnosti nachází zpevněná plocha v podobě manipulační plochy, a to i jako právně nezávadná stavba, tj. vč. vyjmutí pozemku ze zemědělského půdního fondu, stavebního povolení, projektové dokumentace a kolaudačního souhlasu. V těchto případech je pak předmětná evidence v katastru nemovitostí evidentně chybná a v rozporu s katastrálním zákonem. Otázkou zůstává, zdali to nemůže být v některých ohledech nejenom lajdáckost daňového poplatníka, ale i třeba prostý kalkul úspory na dani...

K otázce správnosti evidence v katastru nemovitostí je důležité poukázat na jedno ustanovení KZ³, které stanoví, že vlastníci a jiné oprávněné osoby k nemovité věci jsou mimo jiné povinni ohlásit katastrálnímu úřadu změny údajů katastru týkající se jejich nemovitostí, 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.⁴

ZPŮSOBY, JAK SE DOSTAT K ÚDAJŮM V KATASTRU NEMOVITOSTÍ

V praxi se lze v zásadě setkat se třemi způsoby, jak se dostat k údajům evidovaným v katastru nemovitostí, a to bez prokázání totožnosti:

- nahlížení do katastru nemovitostí online,⁵
- přímo na místně příslušném katastrálním úřadě,⁶
- anebo na pobočkách CZECH POINT.⁷

ROZSAH DOSTUPNÝCH ÚDAJŮ V KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Katastr nemovitostí ČR eviduje údaje o všech nemovitostech, pozemcích a stavbách nacházejících se na území

České republiky. Lze zde nalézt nejen velikost, tj. výměru pozemku či půdorysu stavby, ale také jméno majitele, případně věcné břemeno, právo stavby nebo zástavu, geometrické plány, prohlášení vlastníků nebo také kolaudační rozhodnutí. Všechna tato data jsou stanovena KZ a dále pak tzv. katastrální vyhláškou (vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí). Tato mimo jiné upravuje:

- obsah souboru geodetických informací,
- obsah souboru popisných informací,
- činnost při správě a obnově katastrálního operátu,
- postup při ověřování pravosti podpisů na soukromých listinách pro zápis do katastru, nejsou-li podpisy úředně ověřeny,
- formáty a další technické parametry písemností v elektronické podobě přijímaných k zápisu práv,
- listiny pro zápis do katastru v případech, kdy zákon stanoví, že určitá skutečnost zapisovaná do katastru vzniká, mění se, zaniká nebo se promlčuje, ale nestanoví listinu, na jejímž základě se tato změna zapíše do katastru,
- zeměměřické činnosti pro účely katastru, vyhotovování geometrických plánů a vytyčování hranic pozemků,
- označování územních hranic obcí a hranic pozemků trvalým způsobem.

Co však rozhodně v evidenci katastru nemovitostí nenajdete, jsou informace o podzemních stavbách nebo rozestavěných budovách. Z hlediska daně z nemovitých věcí nás však podzemní stavby příliš netrápí na rozdíl od oněch rozestavěných staveb či třeba pozemků zpevněných ploch.

ZÁKLADNÍ ÚDAJE V KATASTRU NEMOVITOSTÍ (LV)

Primárním výsledkem vyhledávání v katastru nemovitostí je tzv. list vlastnictví (známý zkráceně jako „LV“). Je to veřejná listina, která prokazuje stav dané nemovité věci evidované v katastru nemovitostí k okamžiku vyhotovení daného LV. Tento musí obsahovat nejen datum, ale také kulaté úřednické razítko katastrálního úřadu, jméno a podpis zaměstnance úřadu, kolek a doložku o úhradě správního poplatku. List vlastnictví se skládá ze šesti částí:

Část A	Obsahuje informace o vlastníkově nebo vlastnických nemovitostech, adresu a rodné číslo vlastníka nemovitosti, případně údaj o výši spoluvlastnického podílu.
Část B	Obsahuje přesnou identifikaci nemovitosti (parcelní čísla, jejich výměry, popisná či evidenční čísla budov, druh a způsob využití pozemku atd.). Zde je důležité si pohlídat v případě koupě, jestli daný majitel vlastní společně s nemovitostí i pozemek, nebo ne.
část C	Poukazuje na omezení vlastnického práva vztahujícího se na nemovitost nebo pozemek. Může se jednat o zástavní právo (např. hypotéka nebo exekuce), věcné břemeno nebo předkupní právo.
Část D	Vyazuje další tzv. jiné zápisy, jako například poznámky o společném jmění manželů či plomby (probíhající řízení u katastrálního úřadu).
Část E	Popisuje základy, na nichž vlastnické právo vzniklo. Mohlo se jednat o kupní smlouvu, darovací smlouvu, dědictví, dražbu apod.
Část F	Slouží k uvedení vztahu bonitovaných půdně-ekologických jednotek k parcelám.

³ Paragraf 37 odst. 1 písm. d) KZ.

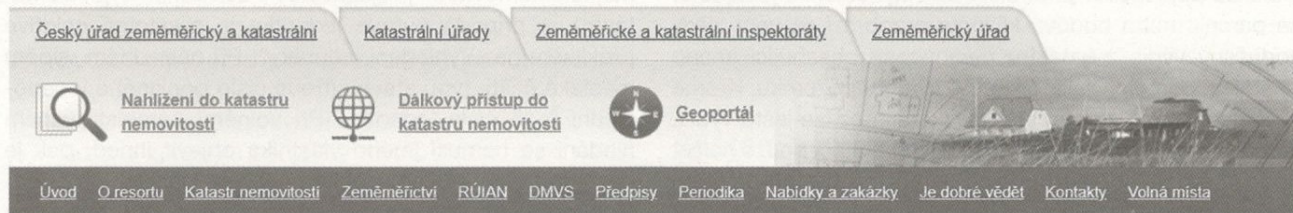
⁴ Paragraf 58 odst. 3 KZ.

⁵ www.cuzk.cz

⁶ <https://www.cuzk.cz/Urady/Katastralni-urady/Seznam-vsech-KU-a-KP.aspx>

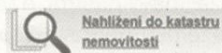
⁷ <https://www.czechpoint.cz/public/>

ZÁKLADNÍ MOŽNOSTI VYHLEDÁVÁNÍ V KATASTRU NEMOVITOSTÍ

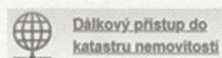


V dnešní době překotného vývoje IT technologií je získání samotného výpisu z katastru nemovitostí mnohem jednodušší než v minulosti. Navíc lze i jednotlivé informace týkající se pozemku či stavby celkem jednoduše získat prostřednictvím nahlížení do katastru nemovitostí online. A my si dále ve větším detailu ukážeme způsoby, jak a kde nějaké ty, avšak důležité, informace k našim nemovitým věcem lze nalézt. Pojďme tedy zpět na úvodní stránky www.cuzk.cz.

Dle nabídky lze nahlížet do katastru nemovitostí buď:



volným způsobem, a to zdarma a bez registrace, je zde pouze vyžadováno zadání tzv. CAPTCHA (kódové ověření, že nejste robot),



nebo přihlášením prostřednictvím Identity občana nebo zákaznického účtu Dálkového přístupu do katastru nemovitostí.

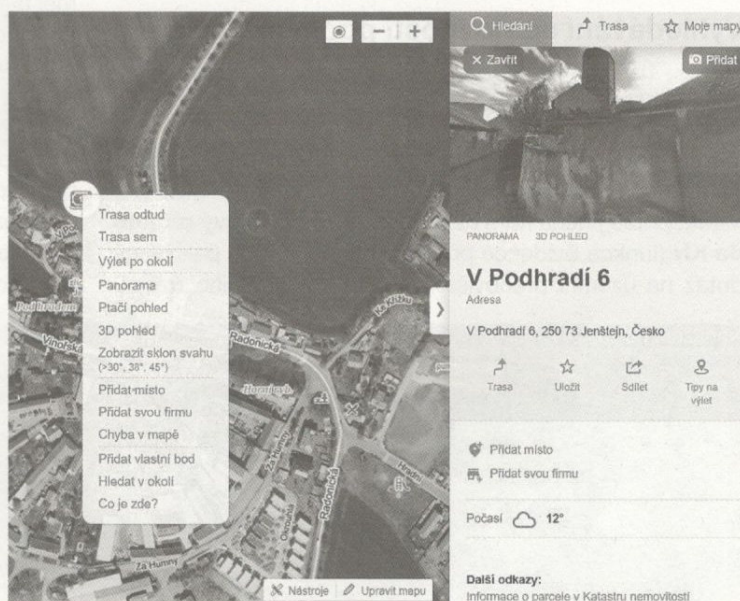
V každém případě je dobré, když budete mít informace o katastrálním území, číslu popisném nebo parcelním číslu pozemku a případně evidenčním číslem řízení, neboť vám to ulehčí následné vyhledávání.

V opačném případě není všem dnům konec, lze si pomoci například i na www.ikatastr.cz, kde při zadání lokality a následném prokliku vyskočí ve vedlejším okně informace přímo z evidence katastru nemovitostí.

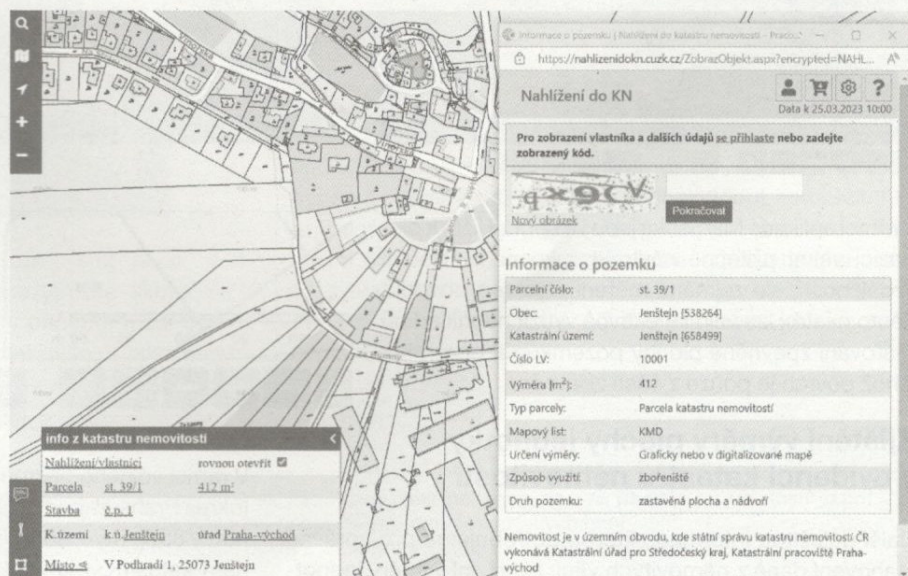
Na stránce www.cuzk.cz si nejdříve vybereme, zdali chceme vyhledat informace o parcele pozemku, stavbě nebo bytové či nebytové jednotce. V tomto případě je postačující už jen zadat území nebo název obce, případně číslo stavby nebo pozemku.

Vyhledávání nemovitosti podle adresy

Nejjednodušší způsob vyhledávání je dle adresy. Pokud neznáme číslo parcely nebo katastrální území, je nutné využít samotné mapy – mapa na stránkách Českého úřadu zeměměřického a katastrálního.



Tato mapa je však spíše náhledová a umožňuje hledání dle souřadnic nebo katastrálního území. Je možné zde zjistit umístění pozemku jako podklad pro územní a stavební řízení apod.



Na stránce www.ikatastr.cz můžete hledat nemovitost podle čísla popisného, příp. čísla parcely. Jakmile ji najdete, na parcelu nebo budovu kliknete a zobrazí se vám zjednodušený výpis z katastru nemovitostí obsahující jméno vlastníka, parcelní číslo, číslo LV, výměru pozemku. Kromě výše uvedeného zdroje na www.ikatastr.cz lze ještě využít přímo webových stránek www.mapy.cz. Stačí pouze nalézt budovu (popř. adresu budovy), která má být předmětem ověření, a proklikem pravým tlačítkem myši vybrat možnost „Co je zde?“.

V pravém dolním rohu lze mezi dalšími odkazy kliknout na **Informace o parcele v Katastru nemovitostí**, kde se vám proklikem ihned načte stránka se zjednodušeným zápisem obsahujícím parcelní číslo, katastrální území, číslo LV, výměru pozemku a případně jméno vlastníka.

Vyhledávání nemovitosti podle majitele

Z důvodu ochrany soukromí majitelů nelze ve volně dostupné aplikaci katastru nemovitostí hledat podle jména. Tato služba není tedy běžně k dispozici zdarma. Možnost hledat podle jména nám dává až aplikace **Dálkový přístup do KN** (funkce Evidence práv pro osobu) anebo pak přímý dotaz na územní pracoviště daného katastrálního území.



V rámci aplikace Marushka jsou ve spodní liště k dispozici velmi užitečné nástroje, jako např. měření vzdálenosti, ale zejména měření plochy a obvodu. Tento nástroj lze velmi efektivně využít například při zjišťování zpevněné plochy pozemků na pozemku, jehož povrch je pouze z části zpevněn.

Zjištění výměry plochy jednotky v evidenci katastru nemovitostí

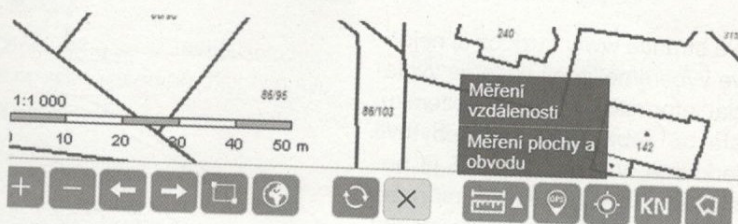
Další důležitou informací, kterou potřebujeme pro správné stanovení daně z nemovitých věcí, je určení výměry jednotky, ať už bytové, či nebytové.

Tato služba je, jak bylo uvedeno výše, zpoplatněná. Jméno majitele nemovitosti je zjistitelné i v základním výpisu z katastru, v případě bytové jednotky je zjistitelné nejdříve proklikem na „Vyhledání jednotky“. Při následném výběru městské části, typu stavby (třeba číslo popisné) a v neposlední řadě čísla jednotky. Při volném, neregistrovaném hledání se nemusí jméno vlastníka objevit ihned, pak je nezbytné vyplnit ověřovací kód nebo se přihlásit prostřednictvím Identity občana nebo zákaznického účtu Dálkového přístupu do katastru nemovitostí.

Zjištění výměry plochy nemovitosti v evidenci katastru nemovitostí

Zjištění celkové výměry parcelního čísla pozemku („p. č.“) by pro vás vzhledem k již výše uvedeným informacím neměl být velký problém... Co si ovšem počít, pokud bychom potřebovali zjistit výměru např. pouze části p. č. pozemku, která představuje zpevněnou plochu pozemku pro účely daně z nemovitých věcí?

Volně přístupná část vyhledávání v katastru nemovitostí nabízí v tomto ohledu zajímavý nástroj, a to konkrétně v okně informací o p. č. pozemku napravo v prokliku k zobrazení mapy (případně dále náhledem na „katastrální mapy – ortofoto“).



V rámci volného přístupu zadáme obec [příklad: Horoměřice (okres Praha-západ)] a číslo popisné a orientační 1101, č. jednotky 857]. Dále stačí kliknout na tlačítko Vyhledat. Následně nám katastr „vrátí“ detailní informace k předmětné jednotce v domě, konkrétně jednotce 1101/857. Z výpisu vidíme

parcelní číslo 1686, číslo katastrálního území (539236) a vyčteme i výměru podlahové plochy: 86,8 m².

Výměru podlahové plochy lze vyčíst celkem jednoduše z pole „podíl na společných částech“, v tomto případě 868/56464. Pro nás je zásadní a vypovídající číslo před lomítkem, které je vyjádřeno zpravidla na setiny metrů. Pozor však, někdy se můžete setkat i s desetinnými metrů. Je proto vždy nutné zapojit selský rozum, v našem případě jde o 86,8 m².

Vyhledávání nemovitostí v evidenci ekologicky významných prvků v evidenci využití půdy (dále jen „LPIS“)



Dalším neméně důležitým zdrojem informací týkajících se nemovitých věcí je z důvodu aplikace osvobození od daně z pozemků dle § 4 odst. 1 písm. k) ZoDzNV evidence pozemků v evidenci ekologicky významných prvků v evidenci využití půdy (dále jen „LPIS“ – <https://eagri.cz/public/app/lpisext/lpis/verejny2/plpis/>). Státní intervenční zemědělský fond v tomto ohledu vymezil rozsah aplikace osvobození na pozemky, v jakých se na nich nachází:

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

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

Konkrétní postup podání žádosti a aplikace osvobození je blíže uveden na stránkách finanční správy,⁸ přičemž předmětný tiskopis pro uplatnění nároku na osvobození získá vlastník po zaevidování EVP z veřejného portálu (Veřejný registr půdy LPIS).⁹

Zjištění výše místních koeficientů

Jedním z nejvíce důležitých faktorů podepisujících se na celkové výši daně je stanovení a správná aplikace různých koeficientů, zejména pak místního koeficientu. Protože je daň z nemovitých věcí příjmem místních rozpočtů měst a obcí, mají tak tyto velmi efektivní nástroj k řízení svých příjmů. Místní koeficienty jsou stanoveny obecně závaznou vyhláškou, která se vydává na základě zmocnění ZoDzNV, a to v souladu s § 10 písm. d) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení).

Zásadní novinkou je pak možnost stanovení koeficientu nejen na celou obec, ale nově i na jednotlivé části obce, a dokonce i na jednotlivé typy staveb či konkrétní parcelní čísla pozemků (platné již i pro rok 2022).¹⁰ Stejně tak již také neplatí, že místní koeficient je stanoven jako celé číslo, nyní jej lze stanovit v rozmezí 1,1 až 5, a to s přesností na jedno desetinné místo. Konkrétně může tedy obec stanovit koeficient obecně závaznou vyhláškou u:

- stavebního pozemku („F“),
- zdaniitelných staveb a zdaniitelných jednotek pro bydlení („H“, „I“, „R“, „Z“),
- zdaniitelných staveb a zdaniitelných jednotek sloužících pro podnikání („M“, „N“, „O“, „S“, „T“, „U“),
- zdaniitelných staveb pro rodinnou rekreaci („J“, „K“),
- zdaniitelných staveb a zdaniitelných jednotek garáží („L“, „V“),
- jakéhokoli p. č. pozemku (tj. např. („E“, „G“, „Y“, atd.).

Celostátní interaktivní vyhledávač koeficientů pro podání k dani z nemovitých věcí je k dispozici na portálu MOJE daně. Koeficienty pro příslušné zdaňovací období lze také vyhledat v aplikaci Vyhledání koeficientů pro podání k dani z nemovitých věcí, která je dostupná na tomto odkazu: https://adisspr.mfcr.cz/dpr/adis/idpr_reg/dne/koef/vyhledani.faces.

Proces tvorby obecně závazných vyhlášek je upraven v metodickém doporučení zpracovaném Ministerstvem vnitra ve spolupráci s Ministerstvem financí a Ministerstvem průmyslu a obchodu a mělo by obcím poskytnout komplexní informace o právní úpravě problematiky daně z nemovitých věcí a dostatečnou metodickou pomoc při vydávání obecně závazných vyhlášek, jimiž obce stanovují koeficienty daně z nemovitých věcí či některé nemovité věci na svém území osvobozují.¹¹

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

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

10 Viz důvodová zpráva k zákonu č. 609/2020 Sb., kterým se mění některé zákony v oblasti daní a některé další zákony.

11 Dokumenty ODK - Ministerstvo vnitra České republiky (mvcr.cz)