

Daň z nemovitých věcí na zdaňovací období roku 2024 aneb ohlédnutí se za ní

Pojďme se podívat trochu blíže na „novou“ daň z nemovitých věcí, kterou platí ročně asi 4,2 miliónů lidí a firem, ale pro tentokrát z trochu jiného úhlu pohledu – v číselném či datovém desateru.

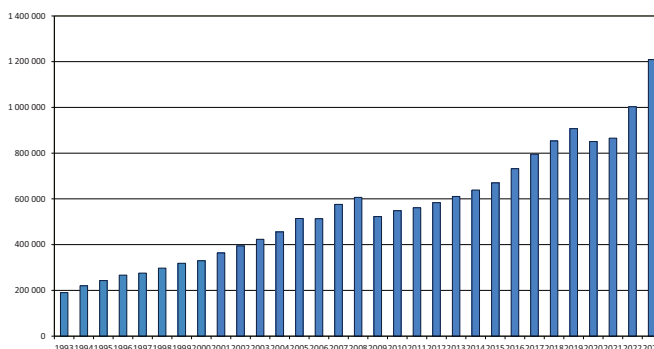


Petr Koubovský

*Daňový poradce, č. o. 3891,
Associate Partner při Rödler
& Partner Tax, k.s., vedoucí
sekce majetkových daní při
KDP ČR*

Daň z nemovitých věcí byla i dle mých osobních zkušeností na totální periferii pozornosti, a to jak daňových subjektů (občanů i podnikatelských subjektů), tak i daňových poradců samotných. Jedním z důvodů bylo i celkové daňové zatížení, chcete-li výnos z této daně samotné. Inkaso daně z nemovitých věcí nikdy nebylo nějak zásadně omračující. Pro státní rozpočet rozhodně doposud nepředstavovala zcela zásadní příjmy.

**Vývoj celkového inkasa za vybrané druhy daní a dalších příjmů
v letech 1993–2023 (v mil. Kč)**



<https://www.financnisprava.cz/cs/dane/analyzy-a-statistiky/udaje-z-vyberu-dani>

Částka **12,4 mil. Kč za rok 2022** je nepatrným nárůstem oproti roku 2021. Za rok 2023 nelze očekávat diametrálně odlišné výsledky, jedná se však bezesporu o dlouhodobě stabilní příjem státního eráru, resp. přesněji řečeno příjem místních rozpočtů obcí a měst. ▶▶

Ale co pak nám provedou změny obsažené v konsolidačním balíčku? Jasný je rozhodně markantní nárůst na příjmové straně místních rozpočtů, alespoň ve smyslu právě daně z nemovitých věcí, a to minimálně o 80 %, tj. **cca 23 mil. Kč**.

Pozemky (skupiny)	Sazba daně (2024)	Sazba daně (2023)
A – pozemky evidované v katastru nemovitostí s druhem pozemku orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad (skupina vybraných zemědělských pozemků)	1,35 %	0,75 %
B – pozemky evidované v katastru nemovitostí s druhem pozemku trvalý travní porost (skupina trvalých travních porostů)	0,45 %	0,25 %
C – pozemky evidované v katastru nemovitostí s druhem pozemku lesní pozemek, na nichž se nachází hospodářský les (skupina lesních pozemků)	0,45 %	0,25 %
E – pozemky evidované v katastru nemovitostí s druhem pozemku zastavěná plocha a nádvoří (skupina zastavěných ploch a nádvoří)	0,35 Kč za 1 m ²	0,20 Kč za 1 m ²
F – stavební pozemky (skupina stavebních pozemků)	3,50 Kč za 1 m ²	2,00 Kč za 1 m ²
G – pozemky evidované v katastru nemovitostí s druhem pozemku ostatní plocha a zároveň se způsobem využití pozemku neuvedeným v písm. Q a W (skupina vybraných ostatních ploch)	0,35 Kč za 1 m ²	
Q – pozemky evidované v katastru nemovitostí s druhem pozemku ostatní plocha se způsobem využití pozemku jiná plocha (skupina jiných ploch)	0,35 Kč za 1 m ²	0,20 Kč za 1 m ²
W – pozemky evidované v katastru nemovitostí s druhem pozemku ostatní plocha se způsobem využití pozemku neplodná půda, mez, stráž, zamokřená plocha a zeleň (skupina nevyužitelných ostatních ploch)	0,08 Kč za 1 m ²	
Zpevněné plochy pozemků, zařazené do obchodního majetku podnikatele nebo užíváné:		
X – k podnikání v zemědělské prvovýrobě, lesním a vodním hospodářství (skupina zemědělských zpevněných ploch pozemků)	1,80 Kč za 1 m ²	1,00 Kč za 1 m ²
Y – k ostatním druhům podnikání (skupina ostatních zpevněných ploch pozemků)	9,00 Kč za 1 m ²	5,00 Kč za 1 m ²

Zdanitelné stavby (skupiny)	Sazba daně (2024)	Sazba daně (2023)
H – budova obytného domu – rodinný dům, bytový dům nebo obytná část zemědělské usedlosti (skupina obytných budov)	3,50 Kč za 1 m ²	2,00 Kč za 1 m ²
I – ostatní budova tvořící příslušenství k budově obytného domu – např. prádelna, kůlna, stavba k chovu drobného domácího zvířectva apod. (skupina obytných budov)	3,50 Kč za 1 m ²	2,00 Kč za 1 m ²
J – budova zapsaná v katastru nemovitostí se způsobem využití stavby pro rodinnou rekreaci, budova rodinného domu užívaná pro rodinnou rekreaci a objekt k bydlení užívaný pro rodinnou rekreaci (skupina rekreačních budov)	11,00 Kč za 1 m ²	6,00 Kč za 1 m ²
K – budova plnicí doplňkovou funkci k budově pro rodinnou rekreaci (skupina rekreačních budov)	3,50 Kč za 1 m ²	2,00 Kč za 1 m ²
L – budova zapsaná v katastru nemovitostí se způsobem využití garáž (skupina garáží)	14,50 Kč za 1 m ²	8,00 Kč za 1 m ²
P – ostatní zdanitelná stavba (skupina ostatních zdanitelných staveb)	11,00 Kč za 1 m ²	6,00 Kč za 1 m ²
Zdanitelné stavby, jejichž převažující část podlahové plochy nadzemní části zdanitelné stavby nebo, nemají-li podlahovou plochu, zastavěné plochy zdanitelné stavby, je užívána k podnikání nebo zdanitelné stavby zařazené v obchodním majetku podle zákona upravujícího daně z příjmů – podle druhu podnikání, k němuž slouží, se zdanitelné stavby dělí na užívané k:		
M – podnikání v zemědělské prvovýrobě, lesním a vodním hospodářství (skupina zdanitelných staveb pro podnikání v zemědělské prvovýrobě, lesním nebo vodním hospodářství)	3,50 Kč za 1 m ²	2,00 Kč za 1 m ²
N – podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice nebo ostatní zemědělské výrobě (skupina zdanitelných staveb pro podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice nebo ostatní zemědělské výrobě)	18,00 Kč za 1 m ²	10,00 Kč za 1 m ²
O – ostatní druh podnikání (skupina zdanitelných staveb pro ostatní druhy podnikání)	18,00 Kč za 1 m ²	10,00 Kč za 1 m ²

Zdanitelné jednotky (skupiny), jejichž převažující část podlahové plochy zdanitelné jednotky je užívána:	Sazba daně (2024)	Sazba daně (2023)
R – pro bydlení, např. byt (skupina ostatních zdanitelných jednotek)	3,50 Kč za 1 m ²	2,00 Kč za 1 m ²
V – jako garáž (skupina garáží)	14,50 Kč za 1 m ²	8,00 Kč za 1 m ²
Z – jako ostatní zdanitelná jednotka – jednotka, kterou nelze zařadit pod žádný z výše uvedených druhů jednotek, například ubytovací jednotky nebo ateliéry, které nejsou využívány k podnikání (skupina ostatních zdanitelných jednotek)	3,50 Kč za 1 m ²	2,00 Kč za 1 m ²
Zdanitelné jednotky (skupiny) zařazené do obchodního majetku podnikatele nebo zdanitelné jednotky, jejichž převažující část podlahové plochy zdanitelné jednotky je užívána:		
S – pro podnikání v zemědělské prvovýrobě, lesním a vodním hospodářství (skupina zdanitelných jednotek pro podnikání v zemědělské prvovýrobě, lesním nebo vodním hospodářství)	3,50 Kč za 1 m ²	2,00 Kč za 1 m ²
T – pro podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice nebo ostatní zemědělské výrobě (skupina zdanitelných jednotek pro podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice nebo ostatní zemědělské výrobě)	18,00 Kč za 1 m ²	10,00 Kč za 1 m ²
U – pro ostatní druhy podnikání (skupina zdanitelných jednotek pro ostatní druhy podnikání)	18,00 Kč za 1 m ²	10,00 Kč za 1 m ²

<https://www.financnisprava.cz/assets/cs/prilohy/d-seznam-dani/Novela zakona o dani z nemovitych veci zmeny2024.pdf>

Co se nám mění/zvyšuje a o kolik

Novela zákona o dani z nemovitých věcí přinesla přes čtyřicet mnohdy celkem zásadních změn. Kromě jiného nám přinesla minimální zvýšení daně z nemovitých věcí o **1,8násobek**, jinak řečeno došlo ke zvýšení sazeb u všech složek předmětu daně, tj. pozemků, zdanitelných staveb i zdanitelných jednotek o **80 %**. Sazba daně činí nově dle § 6 ZoDzNV (blíže viz tabulka vlevo):

Kolik z nás bude mít nově povinnost podat daňové přiznání

Díky všem změnám obsaženým v konsolidačním balíčku bude muset, resp. mělo letos navíc podat daňové přiznání **až sto tisíc poplatníků**.

Právě těchto až sto tisíc poplatníků by mělo reflektovat zejména tyto legislativní změny:

- širší definice stavebního pozemku
- širší definice zpevněné plochy pozemku
- nová pravidla při zdanění staveb budov garáží a objektů sloužících pro rekreační účely
- nová pravidla při zdanění budov obytných domů či bytových jednotek sloužících, resp. nabízejících
- změny v druhu pozemků, jejich přecíslování či slučování, změny jejich výměry dle digitalizace apod.

Skutečně je/byl čas jen do konce ledna 2024

Daň z nemovitých věcí je specifická v tom ohledu, že se jako u jediné daně daňové přiznání (tvrzení) podává dopředu na zdaňovací období. Aktuálně tedy mluvíme o zdaňovacím období roku 2024, a to konkrétně dle stavu, který platí k **1. lednu 2024**. Lhůta pro podání přiznání k dani z nemovitých věcí zůstává neměnná a je jí konec ledna daného zdaňovacího období, letos byl tedy **čas do středy 31. ledna 2024**.

Z výše uvedeného základního pravidla existují v zásadě jen dvě výjimky:

- Poplatníkům, kteří loni požádali o zápis změny vlastnického práva do katastru nemovitostí, ale fakticky k němu došlo až letos, např. v průběhu ledna 2024, stačí podat daňové přiznání **do tří kalendářních měsíců následujících po tom, ve kterém opravdu reálně došlo k zápisu předmětné změny do katastru nemovitostí**.
- Obdobně se postupuje i v případech úmrtí původního majitele nemovité věci, kde předmětné související dědické řízení nebylo do konce minulého roku ukončeno. I v tomto případě se za zděděnou nemovitost podává daňové přiznání **do konce třetího měsíce následujícího po tom, ve kterém nabylo právní moci rozhodnutí příslušného orgánu, kterým bylo skončeno dědické řízení**.

Kdo a jak pomůže

Vzhledem ke všem výše uvedeným změnám se nakonec Finanční správa rozhodla spustit informační linky, a dokonce i vyrazila mezi lidi přímo do obcí. V obou případech toto bylo vzato s povděkem a v průběhu ledna tyto služby využilo **až přes 200 tisíc poplatníků**. Některé dotazy byly spíše preventivního charakteru a ujištění se, že se jich letošní povinnost podat daňové přiznání netýkala. Celkem se uskutečnilo **více než 350 výjezdů do více než 100 obcí**.

Kdo a jak stanovil ten který koeficient

Obce mají možnost v rámci svého „arsenálu“ upravit či zavést hned 3 typy koeficientů. Jde o tzv. korekční koeficient, koeficient 1,5 a místní koeficient. Díky těmto třem koeficientům se reálně může daň z nemovitých věcí **zvýšit až osmkrát**.

Základní sazba daně se násobí tzv. korekčním koeficientem přiřazeným k jednotlivým obcím podle počtu obyvatel z posledního sčítání lidu. Tento se může pro jednotlivé části obce obecně závaznou vyhláškou zvýšit **o jednu kategorii nebo snížit až o 3 kategorie** v členění koeficientů, přičemž koeficient 4,5 lze zvýšit pouze na koeficient 5. Koeficientem 1,5 je možné v celé obci násobením zvýšit opět základní sazbu daně pro stavební pozemky (F) a koeficient pro stavby a jednotky pro bydlení (H, I, R, Z), tedy pro stavby a rodinné domy sloužící k individuální rekreaci, stavby plnící doplňkovou funkci k těmto stavbám a pro garáže.

A poslední „do party“ je místní koeficient, kterým lze zvýšit výslednou daň z nemovitých věcí. Místní koeficient lze stanovit pro:

- /// celé území obce
- /// jednotlivé katastrální území
- /// jednotlivý městský obvod nebo městskou část
- /// jednotlivou skupinu nemovitých věcí (např. rekreační budovy)
- /// jednotlivou nemovitou věc

Obecně závazná vyhláška se použije v případě stanovení místního koeficientu pro území celé obce, jednotlivého katastrálního území, městské části či městského obvodu nebo pro jednotlivou skupinu nemovitých věcí.¹ Naopak opatření obecné povahy se použije při stanovení místního koeficientu pro jednotlivou nemovitou věc.

Obecně závazná vyhláška schválená zastupitelstvem musí být zveřejněna ve Sbírce právních předpisů územních samosprávních celků a některých správních úřadů nejpozději do 1. října kalendářního roku bezprostředně předcházejícího zdaňovacího období. V případě pozdějšího zveřejnění obecně závazné vyhlášky se k jejímu obsahu na dané zdaňovací období nepřihlízí. Starostové některých obcí reagovali na zvýšení základní sazby daně o 80 procent ve finálním znění konsolidačního balíčku a rozhodli se na poslední chvíli na konci roku zrušit obecně závaznou vyhlášku, ve které před 1. říjnem 2023 zavedli nějaký koeficient

¹ Obecně závazné vyhlášky, kterými byl stanoven místní koeficient pro konkrétní nemovité věci, se použijí naposled pro zdaňovací období roku 2024. Nelze je tedy použít pro zdaňovací období roku 2025.

zvýšující daň na jejich území. Státní správa v tomto ohledu zvolila tolerantní přístup, a pokud došlo ke zrušení obecně závazné vyhlášky do konce roku 2023, tento krok byl výjimečně akceptován. Stejnopis opatření obecné povahy je nutné elektronicky zaslat správci daně do 30. června kalendářního roku bezprostředně předcházejícího zdaňovacímu období. K opožděně zaslanému opatření obecné povahy se v tomto zdaňovacím období pro účely daně z nemovitých věcí nepřihlíží.

Stejně jako v minulých letech i letos více než **pět tisíc obcí nestanovilo žádný místní koeficient** a ponechalo jej tedy ve výši 1. **Zhruba 1100 obcí aplikovalo místní koeficient na část svého území**, velká většina z nich přistoupila nejvýše ke zdvojnásobení daně koeficientem 2. Na zdaňovací období roku 2024 **navýšení místního koeficientu využilo 647 obcí**, což je o 51 obcí více než minulý rok. Pro změnu místního koeficientu se v roce 2024 rozhodla řada měst, ke zvýšení se rozhodli například v Nymburce, Písku a Chebu. V Ostravě se zvýšil koeficient v lokalitách s těžkým průmyslem. Ve Žďáru nad Sázavou zavádí místní koeficient například dle lokality a typu osídlení. Ve Vsetíně se místní koeficient zavedl na oblast, kde jsou obchodní řetězce, a to až ve výši 5. Na nejvyšší možnou hodnotu 5 stanovili koeficient nově také Dolní Morava a Ledvice. **Největší zastoupení má v letošním roce koeficient ve výši 2, který je stanoven pro 519 obcí**.

Příkladem, kde naopak došlo ke snížení koeficientu, a tedy i daně z nemovitých věcí, je Ústí nad Orlicí, kde byl koeficient snížen ze 2 na 1. Tabulka níže slouží pro základní orientaci, konkrétní výši místního koeficientu lze ověřit na stránkách Finanční správy https://adis.mfcr.cz/dpr/adis/idpr_reg/dne/koef/vyhledani.faces.

Hlavní město Praha

	Základní (2023)	Základní (2024)	Místní (2023)	Místní (2024)
Praha	2,5 - 5	2,5 - 5	2	2

Středočeský kraj

	Základní (2023)	Základní (2024)	Místní (2023)	Místní (2024)
Benešov	2 pro stavby (2,5 pro pozemky)	2 pro stavby (2,5 pro pozemky)	2	2
Beroun	2,5	2,5	1	1
Kladno	3,5	3,5	1	1
Kolín	2,5	2,5	2	2
Kutná Hora	2	2	2	2
Mělník	2	2	1	1
Mladá Boleslav	2	2	3	3
Nymburk	2	2,5	2	2
Příbram	2,5	2,5	2	2
Rakovník	2,5	2,5	1 (3 pro vybrané parcely)	1 (3 pro vybrané parcely)

Plzeňský kraj

	Základní (2023)	Základní (2024)	Místní (2023)	Místní (2024)
Domažlice	2	2	1	1
Klatovy	2	2	1	1
Plzeň	1,6 - 4,5	1,6 - 4,5	1	1
Rokycany	2	2	1	1
Tachov	2	2	3	3

Královéhradecký kraj

	Základní (2023)	Základní (2024)	Místní (2023)	Místní (2024)
Hradec Králové	4,5 pro pozemky (2 pro stavby)	4,5 pro pozemky (2 pro stavby)	3	3
Jičín	1 až 2	1 až 2	1	1
Náchod	2,5	2,5	1	1
Rychnov nad Kněžnou	1 - 1,6	1 - 1,6	1,5	1,5
Trutnov	3,5	3,5	1	1

Pardubický kraj

	Základní (2023)	Základní (2024)	Místní (2023)	Místní (2024)
Chrudim	2	2	1	1
Pardubice	4,5 (u daně ze staveb 3,5)	4,5 (u daně ze staveb 3,5)	2	2
Svitavy	2	2	1	1
Ústí nad Orlicí	2,5	2,5	2	1

Karlovarský kraj

	Základní (2023)	Základní (2024)	Místní (2023)	Místní (2024)
Cheb	2,5	2,5	2	2 (3 a 4)
Karlovy Vary	4,5	4,5	2	2
Sokolov	2,5	2,5	2	2

Ústecký kraj

	Základní (2023)	Základní (2024)	Místní (2023)	Místní (2024)
Děčín	3,5	3,5	1	1
Chomutov	4,5	4,5	2	2
Litoměřice	2,5	2,5	2	2
Louny	2 (1, 4 u staveb)	2 (1, 4 u staveb)	2	2
Most	3,5	3,5	2	2
Teplice	4,5	4,5	1	1
Ústí nad Labem	3,5	3,5	2	2

Jihočeský kraj

	Základní (2023)	Základní (2024)	Místní (2023)	Místní (2024)
České Budějovice	3,5	3,5	1	1
Český Krumlov	2,5	2,5	2	2
Jindřichův Hradec	2,5	2,5	2	2
Písek	3,5	3,5	1	1,4
Prachatic	2,5	2,5	1	1
Strakonice	1,5	1,5	2	2
Tábor	2,5	2,5	2	2

Zlínský kraj

	Základní (2023)	Základní (2024)	Místní (2023)	Místní (2024)
Kroměříž	2,5	2,5	1	1
Uherské Hradiště	2	2,5	2	2,2
Vsetín	2,5	2,5	2	2 (5 pro velké obchodní řetězce)
Zlín	4,5	3,5	1	2 - 2,9

Moravskoslezský kraj

	Základní (2023)	Základní (2024)	Místní (2023)	Místní (2024)
Bruntál	2	2	1	1
Frýdek-Místek	4,5	4,5	1	1
Karvinná	3,5	3,5	2	2
Nový Jičín	2,5	2,5	1	1
Opava	3,5 pro pozemky (stavby 2)	3,5 pro pozemky (stavby 2)	2	2
Ostrava	3,5	3,5 - 4,5	1	1 - 1,7

Olomoucký kraj

	Základní (2023)	Základní (2024)	Místní (2023)	Místní (2024)
Jeseník	2	2	1	1
Olomouc	3,5	3,5	2	2
Prostějov	3,5	3,5	1	1
Přerov	3,5	3,5	1	1
Šumperk	2,5	2,5	1	1

Jihomoravský kraj

	Základní (2023)	Základní (2024)	Místní (2023)	Místní (2024)
Blansko	2	2	1	1
Brno	3,5	3,5	1	1
Břeclav	2,5	2,5	1	1
Hodonín	2,5	2,5	1	1
Vyškov	2,5 u pozemků (2 u staveb)	2,5 u pozemků (2 u staveb)	1	1
Znojmo	2,5	2,5	2	2



Liberecký kraj

	Základní (2023)	Základní (2024)	Místní (2023)	Místní (2024)
Česká Lípa	2,5	2,5	2	2
Jablonec nad Nisou	2,5	2,5	1	1
Liberec	3,5	3,5	2	2
Semily	1,6	1,6	2	2

Kraj Vysočina

	Základní (2023)	Základní (2024)	Místní (2023)	Místní (2024)
Havlíčkův Brod	1,4 - 2	1,4 - 2	2	2
Jihlava	4,5	4,5	1	1,5
Pelhřimov	2	2	1	1
Třebíč	2,5	2,5	1	1

Jak zjistit výši daně a jak na její platbu

Jako každý rok bude Finanční správa rozesílat informace o výši daně zhruba v období **od 20. dubna do 22. května**. Možností, jak se dozvědět výši daně a jak ji i uhradit, je několik:

- E-mailem** – jako elektronickou náhradu za složenku lze pro placení daně z nemovitých věcí využít službu zasílání údajů prostřednictvím e-mailu, přičemž do 15. března je nutné podat na finanční úřad jednoduchou žádost a změnit si způsob zasílání právě na e-mail.
- Datovou schránku** – jako datovou zprávu, pokud má fyzická osoba zřízenou datovou schránku, a to i datovou schránku fyzické osoby podnikající, v případě právnické osoby je tato informace zasílána do datové schránky právnické osoby.
- SIPO platbou (soustředěné inkasní platby obyvatelstva)** – Finanční správa České republiky poskytuje poplatníkům službu placení daně z nemovitých věcí prostřednictvím (SIPO).

d) v „Online finančním úřadu“ – po přihlášení na portálu MOJE daně (www.mojedane.cz) a vstupu do daňové informační schránky+ (DIS+) stačí kliknout na „*nastavení a informace o subjektu*“ a dále kliknout na daň z nemovitých věcí a ihned uvidíte, kolik máte zaplatit na dani z nemovitých věcí za jednotlivé finanční úřady.

e) **Složenkou** – které jsou zpravidla doručovány nejpozději do 22. května, pokud složenku ve výše uvedeném termínu neobdržíte, je vhodné kontaktovat svého správce daně. Placení daně prostřednictvím poštovní poukázky A je již zpoplatněno dle aktuálního ceníku České pošty s.p.

Pro platbu bankovním převodem prostřednictvím mobilní aplikace lze využít QR kód, který je uveden na oddělitelné informační části poštovní poukázky nebo bude uveden jak na obdržené datové zprávě či e-mailem.

RODINNÁ REKREACE

ZPŮSOB UŽÍVÁNÍ	ZÁPIS V KATASTRU NEMOVITOSTÍ	V PŮVODNÍM DAŇOVÉM PŘÍZNÁNÍ ZARAŽENO JAKO	SPRÁVNĚ MÁ BÝT ZARAŽENO JAKO	JE TŘEBA NA ROK 2024 PODAT DAŇOVÉ PŘÍZNÁNÍ?
Pro rodinnou rekreaci	Stavba pro rodinnou rekreaci	J - budova pro rodinnou rekreaci	J - budova pro rodinnou rekreaci	NE
Pro rodinnou rekreaci	Rodinný dům	J - budova pro rodinnou rekreaci	J - budova pro rodinnou rekreaci	NE
Trvalé bydlení	Stavba pro rodinnou rekreaci	H - budova obytného domu	J - budova pro rodinnou rekreaci	NE – změna sazby daně bude provedena z moci úřední
Trvalé bydlení	Stavba není evidována v katastru	H - budova obytného domu	H - budova obytného domu	NE
Pro rodinnou rekreaci	Stavba není evidována v katastru	J - budova pro rodinnou rekreaci	J - budova pro rodinnou rekreaci	NE
Pro rodinnou rekreaci	Rodinný dům	H - budova obytného domu	J - budova pro rodinnou rekreaci	ANO
Pro rodinnou rekreaci	Objekt k bydlení	H - budova obytného domu	J - budova pro rodinnou rekreaci	ANO
Pro ubytování turistů	Rodinný dům, stavba pro rodinnou rekreaci, objekt k bydlení	H - budova obytného domu nebo J - budova pro rodinnou rekreaci	O - zdanitelná stavba k ostatním druhům podnikání	ANO

GARÁŽE

ZPŮSOB UŽÍVÁNÍ	ZÁPIS V KATASTRU NEMOVITOSTÍ	V PŮVODNÍM DAŇOVÉM PŘÍZNÁNÍ ZARAŽENO JAKO	SPRÁVNĚ MÁ BÝT ZARAŽENO JAKO	JE TŘEBA NA ROK 2024 PODAT DAŇOVÉ PŘÍZNÁNÍ?
Garáž	Garáž	L - garáž vystavěná odděleně od budovy obytného domu	L - budova zapsaná v katastru nemovitostí se způsobem využití garáž	NE
Garáž	Stavba není evidována v katastru	L - garáž vystavěná odděleně od budovy obytného domu	L - budova zapsaná v katastru nemovitostí se způsobem využití garáž	NE
Sklad, kůlna, dílna, zahradní domek atd.	Stavba není evidována v katastru	I - ostatní budova tvořící příslušenství k budově obytného domu	I - ostatní budova tvořící příslušenství k budově obytného domu	NE
Garáž	Jinak než garáž, např. jiná stavba	L - garáž vystavěná odděleně od budovy obytného domu	P - ostatní zdanitelná stavba	ANO
Sklad, kůlna, dílna, zahradní domek atd.	Garáž	I - ostatní budova tvořící příslušenství k budově obytného domu	L - budova zapsaná v katastru nemovitostí se způsobem využití garáž	ANO

Co nového na straně Finanční správy

Přestože byl návrh novely ZoDzNV znám a diskutován dlouhou dobu již v průběhu roku 2023, ke schválení jeho závěrečné podoby došlo, jako vždy, až těsně před koncem roku 2023.

I přes tuto skutečnost nelze upřít snahu odboru majetkových daní státní správy o maximální informovanost daňových poplatníků. Důkazem budiž i celá řada dokumentů publikovaných na webových stránkách a informací sdělených v médiích a tisku. Jen namátkou bych rád zmínil například tyto zásadní informace a dokumenty:

a) Praktické příklady u vybraných staveb pro rodinnou rekreaci a garáží

www.financnisprava.cz/assets/cs/prilohy/d-seznam-dani/DNV2024_Prakticke_prikklady_u_vybranych_staveb.pdf

b) Metodický pokyn k aplikaci osvobození od daně z pozemků, na nichž se nacházejí stavby pozemních komunikací sloužících veřejné dopravě, pozemků využívaných pro veřejnou dopravu, a rovněž pozemků se stavbami veřejných parkovišť, resp. ploch sloužících veřejnosti pro parkování dle § 4 odst. 1 písm. o) a l) zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění účinném od 1. 1. 2024

V tomto daném případě se jedná o velmi vděčné a v praxi velmi diskutované téma. Tato problematika, resp. předmětné zákonné ustanovení, nikdy nebyla uspokojivě vyložena a osvětlena a v praxi neustále naráží na úskalí své aplikace. Přejme si, aby tento pokyn přinesl alespoň jeho částečné řešení...

www.financnisprava.cz/assets/cs/prilohy/d-seznam-dani/6577923-osvobozeni_pozemku_od_dane_z_pozemku_podle_par4 ods.pdf

c) Pracovníci jednotlivých územních pracovišť finančních úřadů jsou občanům ve věci daně z nemovitých věcí k dispozici na uvedených telefonních číslech, a to každý pracovní den od 4. ledna do 5. února 2021 v pondělí a ve středu v době od 8.00 do 16.30 a v úterý, čtvrtek a pátek v době od 8.00 do 15.00.

d) Nejčastější dotazy na dani z nemovitých věcí jsou pak shrnuty ve formě 20x otázka-odpověď

<https://www.financnisprava.cz/cs/dane/dane/dan-z-nemovitych-veci/dotazy-a-odpovedi/nejcastejsi-dotazy-na-dani-z-nemovitych>

1. Daň z nemovitých věcí – aneb co když podám přiznání k dani z nemovitých věcí nebo uhradím daň pozdě

Pokud není splněna jakákoliv povinnost nepeněžitě povahy, vystavujete se vyměření **pokuty až do výše do 500 000 Kč.**

S ohledem na daň z nemovitých věcí toto může být například i nesplněním oznamovací povinnosti stanovené § 13a odst. 9 ZoDzNV.

Dle obecných pravidel stanovených daňovým řádem², jakékoliv zpoždění s podáním daňového tvrzení, resp. podání formuláře daňového přiznání bude ze strany správce daně po zásluze potrestáno. Jestliže se zpozdíte o více než tři pracovní dny, začne nabíhat penále, a to ve výši 0,05 % stanovené daně za každý den prodlení. Maximální výše penále však může dosáhnout částky odpovídající 5 % stanovené daně (**nejvýše však 300 000 Kč**). Pokud však výše penále činí 1 000 Kč, správce daně tuto sankci nepředepíše.³

ZoDzNV však jako tzv. lex specialis přináší v tomto ohledu svou speciální úpravu. Má-li poplatník povinnost podat daňové přiznání nebo dodatečné daňové přiznání 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.

Zde bych však jedním dechem čtenáře upozornil na výše podtržený text zákonné úpravy. Oním vyzváním se rozumí a má na mysli oficiální výzva správce daně, a nikoliv třeba jen neformální telefonát správkyně daně. Jinak řečeno, pokud budete vyzváni telefonicky neformálně, pokuta se vás netýká. V opačném případě však již platí výše uvedené skutečnosti a pravidla pro vyměření penále stanovené DŘ.

V případě prodlení s úhradou splátky daně či daně samotné vznikají od čtvrtého dne následujícího po původním dni splatnosti daně do dne její platby úroky z prodlení.⁴ Výše **úroku z prodlení** odpovídá výši úroku z prodlení podle občanského zákoníku, aktuálně **ve výši 14,75 % p.a.**, pokud k prodlení dojde během 1. pololetí roku 2024.⁵ /

² zákon č. 280/2009 Sb., daňový řád (dále jen „DŘ“)

³ § 250 DŘ

⁴ § 252 odst. 2 DŘ

⁵ § 252 odst. 4 DŘ ve vazbě na § 1970 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a příslušné nařízení vlády, kterým se stanoví výše úroků z prodlení a poplatku z prodlení