

Novinky ve zdanění nemovitostí v roce 2026

Ačkoliv loni nedošlo k žádné novelizaci zákona o dani z nemovitých věcí, neznamená to, že se nic nemění. Dozvyky legislativních změn přinesl konsolidační balíček z konce roku 2024, neboť některá jeho ustanovení měla posunutou účinnost k 1. lednu 2025. Zároveň loni nezhálela ani Finanční správa a vydala několik metodických pokynů.



Petr Koubovský

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

Zejména u některých vlastníků už může daň z nemovitých věcí hrát celkem neopomenutelnou položku v jejich rozpočtech.

Ostatně i samotný výnos této daně, i když je samozřejmě v porovnání například s daní z přidané hodnoty či daní z příjmů stále zanedbatelný, je již přece jen viditelnější. Ba co více, na straně místních rozpočtů, tedy obcí či měst, je o to více důležitý, neboť je jejich mnohdy zásadním rozpočtovým příjmem.

1. Rok 2025 versus rok 2026

Ačkoliv v průběhu kalendářního roku 2025 nedošlo k žádné novelizaci ZoDzNV, neznamená to, že bychom neměli vůbec nic nového. Určité dozvyky legislativních změn nám dopřál stále ještě konsolidační balíček z konce roku 2024, neboť některá jeho ustanovení měla posunutou účinnost právě až k 1. lednu 2025.

Pro zdaňovací období roku 2026 však nelze s žádnými legislativními změnami počítat, takže vlastně „klídek“ dalo by se říct. Opak však může být pravdou, přinejmenším v oblasti „našich“ magických koeficientů. Projedme si je tedy, pro připomenutí, jeden po druhém:

1.1. Inflační koeficient

Začneme od toho nejmladšího, tzv. inflačního koeficientu, nově zavedeného právě až výše zmíněným konsolidačním balíčkem z konce roku 2024. V jeho případě již Ministerstvo financí v předstihu informovalo, že tento koeficient pro potřeby daně z nemovitých věcí zůstane i pro rok 2026 na hodnotě 1,0. Ve srovnání s rokem 2025 tedy neměnný, což ve svém důsledku znamená jediné, že ani v roce 2026 ke zvýšení daně z tohoto titulu nedojde.

1.2. Tzv. „1,5“ koeficient

Tento koeficient již je pohrobkem, neboť byl s účinností k 1. 1. 2025 zrušen, a to bez náhrady. Tento primárně upravoval sazbu daně a uplatnil se pro zdanitelné stavby a jednotky, konkrétně:

- sloužící k podnikání (M, N, O, S, T, U),
- pro rodinnou rekreaci (J, K) a
- garáže (L, V).

Obecně závazné vyhlášky (dále i jen „OZV“), kterými byl tento koeficient stanoven, se použily naposledy pro zdaňovací období roku 2024 a již je nešlo použít ani pro zdaňovací období roku 2025.

Obce se mohly rozhodnout, že pro vybrané skupiny nemovitých věcí tento koeficient nahradí (např. k zachování příjmů z daně ze staveb a jednotek), a mohly tak učinit vydáním obecně závazné vyhlášky, ve které stanoví místní koeficient pro vybrané skupiny staveb a jednotek (např. pro skupinu garáží či skupinu rekreačních budov). Nutno podotknout, že praxe nám ukazuje, že k těmto OZV některé z obcí či měst přistoupily, jiné naopak nikoliv.

Vývoj inkasa za vybrané druhy daní a dalších příjmů (v mil. Kč)

Rok	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Daň z nemovitých věcí	9 910	10 313	10 582	10 758	10 829	10 935	11 580	11 836	12 419	12 452	23 115
Příjmy celkem	638 982	670 167	732 197	795 572	853 634	907 039	850 732	865 971	1 002 949	1 209 335	1 222 522

1.3. Koeficient dle počtu obyvatel

Tento koeficient upravující opět sazbu daně zrušen nebyl a je nadále „v legislativní nabídce“ ZoDzNV. I tento se však uplatní jen u vybraných typů pozemků a zdanitelných staveb, resp. jednotek, a to konkrétně pro:

- / tzv. stavební pozemky (F) a
- / pro stavby a jednotky pro bydlení (H, I, R, Z).

V čem však dochází ke změně, je možnost tento koeficient měnit. **Nově již jej nelze snížit** o jednu až tři kategorie. Ty obce, které již mají obecně závaznou vyhláškou tento koeficient snížen, nemusí vyhlášku upravovat; finanční úřad automaticky vyměří daň ve výši koeficientu stanoveného zákonem.

Koeficient **lze nadále zvýšit**, a to o jednu kategorii, ale pouze pro:

- / celou obec,
- / jednotlivé katastrální území,
- / jednotlivý městský obvod nebo městskou část, nikoliv však **pro jednotlivou část obce** (výčet parcel).

Zásadní novinkou pro oblast tohoto koeficientu je pak skutečnost, že počet obyvatel obcí a měst se od roku 2025 určuje podle vyhlášky č. 250/2024 o procentním podílu jednotlivých obcí na částech celostátního hrubého výnosu daně z přidané hodnoty a daní z příjmů, a nikoli podle posledního sčítání lidu jako doposud. V praxi tato legislativní změna umožní častější změny v zařazení do příslušné zákonné kategorie koeficientu v případě obcí, jejichž počet obyvatel osciluje okolo rozhodných hranic.

1.4. Místní koeficient

Je poslední, ale nikoliv nejméně významný. V případě místního koeficientu je spíše opak pravdou. Pravidla pro případné stanovení místních koeficientů jsou zakotvena v ustanovení § 16a ZoDzNV, přičemž tento ovlivňuje již konečnou výši daně z pozemků a zdanitelných staveb či jednotek. Výše místního koeficientu je proměnná a lze ji stanovit od 0,5 do 5,0. Výši místního koeficientu v rozmezí 0,5–1,5 je možné uplatit na skupinu zahrnující vybrané zemědělské pozemky (A, B, W). Místní koeficient je možné stanovit buď prostřednictvím přijetí obecně závazné vyhlášky či tzv. opatřením obecné povahy.

Obecně závazná vyhláška musí nabýt platnost do 30. září kalendářního roku bezprostředně předcházejícího tomuto zdaňovacímu období, jinak se k ní pro účely daně z nemovitých věcí nepřihlíží. Pokud by tedy obecně závazná vyhláška měnila výši místního koeficientu nabyta platnosti, tj. byla přijata obecním zastupitelstvem **od 1. října kalendářního roku (nyní po 30. 9. 2025)**, tato již nebude relevantní, resp. její závěry jsou již nepoužitelné pro účely daně z nemovitých věcí na zdaňovací období roku 2026.

Opatření obecné povahy řešící místní koeficient pro účely daně z nemovitých věcí je obec povinna elektronicky zaslat správci daně nejpozději **do 30. června kalendářního roku bezprostředně předcházejícího zdaňovacímu období (nyní do 30. 6. 2025)**. V případě opožděného zaslání opatření obec-

né povahy se na toto OOP v tomto zdaňovacím období pro účely daně z nemovitých věcí nebude brát zřetel.

V této souvislosti je nutné upozornit, že obecně závazná vyhláška má v hierarchii nižší postavení než opatření obecné povahy. V případě konfliktu mezi obecně závaznou vyhláškou a opatřením obecné povahy tedy platí, že opatření obecné povahy má přednost. Pokud by se jednalo o dvě obecně závazné vyhlášky, platí zásada, že ta, která je vydána později, má přednost.

Aktuální praktické zkušenosti ukazují, že právě tento koeficient je oním hlavním hybným elementem podepisujícím se na celkové výši daně z nemovitých věcí nejvíce. Patrné jsou dle mého názoru trendy ve zvyšování daně z nemovitých věcí především na rekreační a podnikatelské nemovitosti, snižování daně je spíše výjimkou, když už, pak zejména u bytů a obytných domů. Níže uvádím několik příkladů změny místních koeficientů u některých obcí a měst na zdaňovací období roku 2026:

/ Praha – nižší daň, ale jen někde – ve třech městských částech – Kunraticích, Šeberově a Zbraslavi – se základní koeficient sníží z 5 --> 4,5

/ Děčín – vyšší daň pro všechny – místní koeficient daně z nemovitých věcí 1 --> 2 (+ 50 mil. Kč do rozpočtu)

/ Chodov – nižší daň – omylem došlo k navýšení daně pro rok 2025, nyní snížení místního koeficientu u obytných budov z 1,6 --> 0,5

/ Rokytnice nad Jizerou – vyšší daň pro nemovitosti obývané lidmi bez trvalého pobytu, pro obytné domy a byty se místní koeficient vyhláškou zvedá z 2 --> 5, avšak současně dle opatření obecné povahy ponechán místní koeficient ve výši 2 pro vymezené nemovité věci právě ve vztahu k trvalému pobytu

/ Nové Město na Moravě – vyšší daň – vyšší základní koeficient pro okrajové části města (z 1,4 --> 1,6), u rekreačních nemovitostí vzroste místní koeficient na 1,9

/ Týnec nad Sázavou – nižší daň – nižší místní koeficient u bytů z 5 --> 2,5

Kompletní přehled měst a obcí, které pro příští rok daň z nemovitých věcí upravily některým z koeficientů, lze nalézt ve Sbírce právních předpisů územních samosprávných celků a některých správních úřadů – <https://sbirkapp.gov.cz/>.

1.5. Formulář k dani z nemovitých věcí pro zdaňovací období roku 2026

To, že nepřišly žádné legislativní změny v roce 2025, resp. ani pro rok 2026, reflektuje i samotný formulář DzNV. Dovolil bych si však upozornit na mé praktické zkušenosti a v horlivosti zpracování daňového přiznání ihned po 1. 1. 2026 bych byl zdrženlivý. S vyšší mírou jistoty bych očekával plnohodnotnou funkčnost a spuštění elektronické verze formuláře ve formátu xml na stránkách státní správy – https://adispr.mfcr.cz/pmd/epo/podani/6ilNVkYsmjaT_28P6YMptlMp/dne/dp6/zahlaví

– až počátkem 2. týdne měsíce ledna 2026.

2. Metodické pokyny k dani z nemovitých věcí vydané v 2025

Neexistence, resp. nepřijetí, chcete-li neschválení žádné novely ZoDzNV neznamena, že by státní správa v oblasti daně z nemovitých věcí zahálela. Generální finanční ředitelství stejně jako v minulých letech zveřejnilo několik svých metodických informací na svých webových stránkách – <https://financnisprava.gov.cz/cs/dane/dane/dan-z-nemovitych-veci/informace-stanoviska-a-sdeleni/2026>.

I v tomto případě je důležité zmínit, že tato sdělení, metodické pokyny či informace jsou určeny pro potřeby úředních osob spravujících daň z nemovitých věcí, které je využijí při standardních činnostech souvisejících s vyměřením či doměřením daně z nemovitých věcí. Tyto informace tedy toliko představují interní normativní instrukce, které nelze přiřadit ani pod daňové zákony, nařízení vlády ani pod vyhlášky. Jejich jediným účelem je sjednocení výkladů právních předpisů a stanovení jednotných postupů správních orgánů, resp. správců daně, pro které však závazný charakter mají, což by mělo zaručit, že nebude docházet v jednotlivých případech k diferenciaci názoru konkrétního správce daně, což by mohlo vést k jeho libovůli, která je v právním světě zcela nepřijatelná. Přestože pokyny vydávané GŘF nepředstavují obecně platné právní předpisy, lze je velmi praktickým způsobem využít i na straně daňových poplatníků.

Pojďme se tedy blíže podívat, co z dílny spatřilo světlo světa během roku 2025 (řazeno chronologicky).

2.1. Aktualizace metodického pokynu týkajícího se zařazení nemovitých věcí, které má podnikatel zařazené do obchodního majetku podle zákona o daních z příjmů, do skupin podle zákona o dani z nemovitých věcí (19. 5. 2025)

Jak již sám název signalizuje, jde o aktualizaci již dříve vydaného metodického pokynu.

Za zpevněnou plochu pozemku je třeba považovat pozemek nebo jeho část, které jsou užívány k podnikání nebo které má podnikatel zařazené v obchodním majetku podle ZDP, jejichž povrch je zpevněn stavbou podle stavebního zákona bez svislé nosné konstrukce, včetně plochy vlečky, bazény nebo nádrže, pokud tyto nejsou zdanitelnou stavbou. Pro potřeby naplnění definice „zpevněné plochy pozemku“ je irelevantní, zda je pozemek reálně k podnikání užíván či nikoliv.

Podnikatelem je pak fyzická osoba či korporace, která samostatně vykonává na vlastní účet a odpovědnost výdělečnou činnost živnostenským nebo obdobným způsobem, se záměrem činit tak soustavně za účelem dosažení zisku. Za podnikatele se považuje osoba zapsaná v obchodním rejstříku. Obchodní majetek se pak definuje u fyzické osoby jako část majetku poplatníka, o které bylo nebo je účtováno anebo je nebo byla uvedena v da-

ňové evidenci a u právnické osoby pak jako veškerý majetek, který mu patří.

Zdanitelné stavby či jednotky zařazené do obchodního majetku, bez ohledu na skutečnost, zda je zde reálně vykonávána podnikatelská činnost, se zařadí do skupiny dle druhu podnikání podle hlavní vykonávané podnikatelské činnosti.¹

2.2. Metodický pokyn k aplikaci osvobození od daně z nemovitých věcí u zdanitelných staveb veřejně přístupných kulturních památek a pozemků v jejich funkčním celku (27. 8. 2025)

Předmětem tohoto metodického pokynu je vymezení pravidel pro aplikaci osvobození od daně z nemovitých věcí konkrétně dle ustanovení § 4 odst. 1 písm. d) a § 9 odst. 1 písm. d) ZoDzNV. Konkrétně osvobození u zdanitelných staveb veřejně přístupného památkového objektu prohlášeného za kulturní památku a u pozemků tvořících s těmito stavbami jeden funkční celek.

Ministerstvo kultury České republiky prohlašuje dle § 2 odst. 1 zákona o státní památkové péči za kulturní památky nemovité i movité věci. Jedná se i o jejich soubory, které jsou buď významnými doklady historického vývoje, životního způsobu a prostředí společnosti od nejstarších dob až do současnosti, zpravidla pro jejich hodnoty historické, umělecké, vědecké a technické, nebo které mají přímý vztah k významným osobnostem a historickým událostem.

Evidenci kulturních památek je pověřen Národní památkový ústav spolu s Ministerstvem kultury, a to v rámci Ústředního seznamu kulturních památek ČR. Jedná se o veřejně dálkově přístupný seznam nemovitých kulturních památek, památkově chráněných území, světového dědictví, národních kulturních památek a nejohroženějších nemovitých kulturních památek (památkový katalog).

Osvobození staveb kulturních památek ve vlastnictví fyzických a právnických osob lze uplatnit, pokud:

/ jsou prohlášeny za KP = uvedeny v památkovém katalogu, příp. je nutné doložit rozhodnutí Ministerstva kultury o prohlášení stavby za KP

/ jsou veřejně přístupné z důvodů výchovně vzdělávacích dle písemné smlouvy mezi vlastníkem a Ministerstvem kultury ČR – kopii nebo scan této smlouvy je nutné pro uplatnění osvobození doložit

Zpřístupnění nemovité kulturní památky a stanovení jeho režimu v souladu s památkovou hodnotou a dalšími způsoby využití objektu je zásadním prvkem dané smlouvy, stejně jako časový rozsah, postačující je ovšem i uvedení, že kulturní památka je přístupná na základě předchozí telefonické domluvy. Správce daně je pak oprávněn ověřit, zda telefonní kontakt je funkční a prohléd-

¹ § 10a/1 d) až f) ZoDzNV



ku si lze sjednat. Osvobození je aplikovatelné i jen na část stavby, která je skutečně veřejně přístupná, a to v poměru podlahové plochy nadzemní části stavby vůči celkové podlahové ploše nadzemních částí stavby. Pronájem, pacht či užívání k podnikání je ve smyslu nároku na osvobození irelevantní.

Osvobození jsou hodné pozemky ve funkčním celku se zdanitelnou stavbou kulturní památky. Tímto pozemkem ZoDzNV rozumí pozemek nebo část pozemku nezbytně nutnou k provozu a plnění funkce této zdanitelné stavby, typicky pak například přístupová komunikace, nádvoří apod.

2.3. Metodický pokyn k aplikaci osvobození pozemků, budov a zdanitelných jednotek ve vlastnictví církví a náboženských společností dle § 4 odst. 1 písm. e) a § 9 odst. 1 písm. e) ZoDzNV (21. 11. 2025)

I zde se státní správa primárně zamýšlí nad otázkou osvobození od daně. Tentokrát podmínkami pro uplatnění osvobození u pozemků tvořících jeden funkční celek se zdanitelnou stavbou, která je budovou, nebo se zdanitelnou jednotkou, které slouží k vykonávání náboženských obřadů registrovaných církví a registrovaných náboženských společností dle zákona upravujícího církev a náboženské společnosti nebo sloužící k výkonu duchovní správy těchto církví a náboženských společností.

Metodický pokyn mimo jiné vymezuje pojmy jako „náboženská společnost“, „evidovaná právnická osoba“, „svaz církví“ apod., obdobně jako i samotný proces související registrace a evidenci rejstříků vedených Ministerstvem kultury. Evidované právnické osoby by pak pro účely DzNV měly být postaveny na roveň registrovaným církvím a náboženským společnostem, a přestože předmětná ustanovení § 4/1e), resp. § 9/1e) ZoDzNV výslovně evidované právnické osoby neuvádějí, veškeré právní úpravy a podmínky, které platí pro samotné registrované církve a náboženské společnosti, by se měly vztahovat i na ně. Funkční a účelové propojení je totiž natolik těsné, že je osvobození v tomto ohledu namístě.

Osvobození může požívat i pozemek tvořící jeden funkční celek s takovou zdanitelnou stavbou nebo zdanitelnou jednotkou, tj. jako takový by měl sloužit k provozu a plnění funkce této zdanitelné stavby nebo zdanitelné jednotky, přičemž tyto jsou užívány k vykonávání náboženských obřadů těchto církví či náboženských společností nebo k výkonu duchovní správy takových církví a náboženských společností. Pojem „sloužit“ je třeba vykládat ve smyslu „jsou svou podstatou určeny a zároveň slouží“ k vykonávání náboženských obřadů a k výkonu duchovní správy. Osvobození pozemku (byť z části) lze tedy uplatnit, pokud:

- pozemky nejsou užívány k podnikání, pronajímány nebo propachtovány,
- jedná se např. o neveřejné příjezdové cesty, zahrady a sady u far a klášterů nebo jejich části, které jsou užívány v souvislosti s komunitními akcemi atd.,

osvobození se uplatní v daňovém přiznání.

Namísto je v tomto případě upozornit, že osvobození nemusí být uplatnitelné na celou stavbu budovy (ale třeba jen část), například budovy fary s bytem užívaným farářem, stejně jako další prostory užívané například k pořádání koncertů pro veřejnost, nájemní byty apod. tyto osvobození od DzNV požívat nemohou.

Osvobození budovy nebo jednotky (byť z části) lze tedy uplatnit, pokud:

- je ve vlastnictví registrované církve nebo náboženské společnosti podle církevního zákona a zároveň slouží (tj. budova je svou podstatou určena a zároveň slouží) k vykonávání náboženských obřadů a k výkonu duchovní správy (jde zejména o kostely, kaple, kláštery, synagogy, modlitebny apod., dále o fary, komunitní centra, diakonie nebo část budov, ve kterých se nacházejí společenské nebo zasedací místnosti, kanceláře a učebny pro činnost církve),
- je k výkonu duchovní správy užívána pouze část budovy, uplatní se osvobození pouze u této části (např. pokud bydlí na faře farář, jeho byt není možné osvobodit),
- budovy nesmí sloužit k podnikání ani být pronajímány nebo propachtovány,
- osvobození se uplatní v daňovém přiznání.

Předmětná osvobození je souladu s ZoDzNV poplatník povinen vždy uvést v daňovém přiznání.

2.4. Metodický pokyn k aplikaci osvobození u pozemků veřejných prostranství, veřejně přístupných sportovišť a veřejně přístupných účelových komunikací dle § 4 odst. 1 písm. l) zákona o dani z nemovitých věcí (21. 11. 2025)

Podle § 4 odst. 1 písm. l) ZoDzNV jsou od daně z pozemků osvobozeny pozemky v rozsahu, v jakém se na nich nachází:

- veřejné prostranství,
- veřejně přístupné sportoviště nebo
- veřejně přístupná účelová komunikace jiná než podle § 4 odst. 1 písm. o) ZoDzNV, zpravidla lesní nebo polní cesta.

Metodický pokyn nám poskytuje přesnější vymezení výše uvedených pozemků, neboť ZoDzNV v daném ohledu absentuje.

Pojem „veřejného prostranství“ je blíže specifikován v ustanovení § 34 zákona o obcích. Typicky se pak jím rozumí například tržiště, chodníky, parky, veřejná zeleň, ulice, náměstí apod. Jedná se o takové pozemky, které slouží bez omezení obecnému užívání, např. dle územního plánu, resp. dle obecně závazné vyhlášky, jinak řečeno vlastník musí strpět jeho užívání veřejností. V opačném případě, tedy při soukromém použití, toto totiž podléhá poplatku záboru veřejného prostranství dle § 14 zákona o místních poplatcích. Ostatně dle rozhodnutí našich soudů je pozemek splňující zákonné znaky veřejného prostranství považován za veřejné prostranství ex lege. ▶▶

V případech omezení přístupnosti časovým intervalem je nutné zkoumat vůli vlastníka věnovat pozemek veřejnému užívání. Veřejným prostranstvím naopak nejsou lesy, pole, louky, ale ani pozemek určený dle územního plánu k zastavění, přičemž stavba by ještě nezapočala.

Bohužel přesná definice „veřejně přístupného sportoviště“ není legislativně výslovně dána. Berličkou nám budiž částečně ustanovení § 2 zákona o podpoře sportu,² který vnímá takovým pozemkem pozemek určený pro provozování sportovní činnosti (jakékoliv). Toto by mělo být provozováno bezplatně v souladu s jeho provozním řádem, bez vlivu např. oplocení či kamerového systému, typicky například venkovní víceúčelová hřiště, workout zóny, posilovací konstrukce, skateparky, pumptracky, venkovní stolní tenis apod. Pozemky jsou osvobozeny v rozsahu, v jakém jsou přístupné každému bez omezení, tj. za přístup na pozemek není požadováno protiplnění. Občasné či dočasné časové omezení přístupu, například pravidelným využitím školou není v tomto ohledu v kontradikci.

Stejně tak není legislativně uspokojivě upraven ani další termín „veřejně přístupná účelová komunikace“. Dle důvodové zprávy k z.č. 349/2023 Sb. se jedná typicky o trvalé v terénu rozeznatelné dopravní cesty, lesní, polní či jiné cesty spojující nemovitosti navzájem anebo i další bezúplatně užívané komunikace. V daném ohledu je třeba se připravit na možné výzvy správců daně s cílem prokázat oprávněnost nároku na osvobození např. označením pozemku v regulačním plánu, v územním plánu, vyjádření obce, příp. faktickou přístupností veřejnosti.

Prosím pěkně, je také nutné si uvědomit, že evidence katastru nemovitostí, například jako pozemku se způsobem využití silnice nebo ostatní komunikace, kdy se ve skutečnosti bude jednat o ornou půdu a na pozemku se žádná veřejně přístupná účelová komunikace nebude nacházet, je argumentačně nepoužitelná a předmětné osvobození od daně zde přiznat nelze, neboť evidence způsobu využití pozemku v katastru nemovitostí není závazným údajem a nevypovídá o faktické veřejné přístupnosti pozemků.

Pozemky, které jsou pronajaté, propachtované nebo užívané k podnikání, osvobození od daně nepožívají.

3. Daň z nemovitých věcí – praktická doporučení ke zpracování daňového přiznání

A na závěr pár praktických tipů ke zpracování daňového přiznání. Žádné nové ani světoborná, ale nápomocná být mohou:

Správné určení daňového poplatníka (§ 3)

/ pozor třeba na udělení práva stavby, kdy je poplatníkem stavebník, a nikoliv vlastník pozemku

Správné posouzení předmětu daně (§ 2)

/ daň z pozemku
/ správné určení druhu pozemku => dle evidence v KN (PO-ZOR na dvě výjimky, které v KN nenajdeme!)
/ stavební pozemek (správné určení výměry) + zpevněná plocha pozemku (správné určení výměry)

/ daň ze zdanitelných staveb a jednotek

/ není závislé na evidenci v KN, která ale může být nápomocná
/ posouzení, zda se vůbec jedná o předmět daně (viz definice budovy dle KZ)
/ drobné stavby nemusejí být zdaněny pro svou nízkou výměru
/ správné určení druhu stavby či jednotky (může být zásadní i pro následnou aplikaci koeficientů)
/ určení počtu dalších nadzemních podlaží (např. RUIAN či projektová dokumentace)
/ určení zastavěné plochy u stavby (a to dle stavebního zákona odpovídající nadzemní části zdanitelné stavby) či podlahové plochy u jednotky (§ 10/4 – evidovaná v KN --> uvedená v prohlášení vlastníka --> odpovídající skutečnému stavu zdanitelné jednotky)

Správné posouzení možnosti aplikace osvobození (§4/§9)

/ dle zákonných ustanovení či metodických informací GŘ

Správné určení koeficientů

/ netřeba moc řešit => EPO aplikace by si měla poradit sama
/ je třeba použít fce „protokolu chyb“ a až poté případně zbystřit

Podání daňového přiznání (§13a)

/ standardně do 31. 1. => nicméně letos připadá 31. na sobotu => až 2. 2. 2026
/ Zemřel-li poplatník v průběhu lhůty pro podání daňového přiznání, aniž by splnil povinnost ho podat, prodlužuje se tato lhůta o 2 měsíce.
/ Je-li ve lhůtě do 31. 1. 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.
/ Nepřešlo-li do 31. 12. 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 bezprostředně následujícího po uplynutí kalendářního měsíce, v němž byly splněny podmínky pro nabytí vlastnického práva k nemovité věci vydražené v dražbě vydražitelem nebo předražitelem.

Pokuta za opožděné tvrzení daně (§15a)

/ Má-li poplatník povinnost podat daňové přiznání (resp. dodatečně) 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.

Platba daně (§15)

/ ve dvou stejných splátkách, a to nejpozději do 31. května a do 1. prosince zdaňovacího období /

2 Zákon č. 115/2001 Sb., o podpoře sportu

13. Nová definice OSVČ: už nerozhoduje výkon činnosti

Od roku 2026 se osobou samostatně výdělečně činnou stane každý, komu plynou příjmy podle § 7 ZDP, i když fakticky žádnou činnost nevykonává.

Týká se to například příjmů z poskytnutí či užití práv (patenty, ochranné známky, průmyslové vzory), jiných příjmů ze samostatné činnosti bez výkonu podnikání.

14. Výrazné změny u OSVČ: zálohy, minima i administrativní úlevy

Minimální záloha OSVČ se zvyšuje na 3 306 Kč z dosavadních 3 143 Kč. Vyplyvá z nové průměrné mzdy 48 967 Kč a vyměřovacího základu 24 483,50 Kč.

Zálohy v roce 2026 nemusí platit OSVČ, které:

- / nemají povinnost dodržet minimální vyměřovací základ,
- / mají podnikání jako vedlejší zdroj příjmů,
- / byly celý měsíc v pracovní neschopnosti nebo karanténě.

Start podnikání bez záloh pro všechny

Od 1. 1. 2026 nemusí zálohy v prvním roce platit každá OSVČ, která nemá stanoven minimální základ – nejen státní pojištěnci (jak tomu je do konce 2025).

Dlouhodobé ošetřovné nově snižuje minimální základ

OSVČ bude moci při péči o osobu blízkou snížit minimální vyměřovací základ na poměrnou část – stejně jako při pobírání nemocenského či PPM.

15. OSVČ musí podávat Přehled pouze elektronicky

Podání „Přehledu“ (řádné i opravné) bude pro OSVČ možné jen elektronicky.

16. Přejed povinnosti platit pojistné a ručení nově upraveno

Nová ustanovení § 15b a § 15c jasně stanovují:

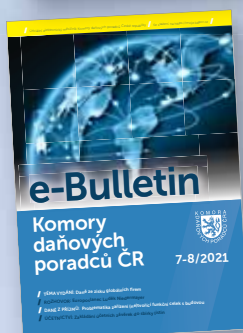
- / přechod povinnosti platit pojistné a penále na právního nástupce,
- / ručení za dluhy po předchůdci.

Média Komory daňových poradců ČR



Bulletin: DO HLOUBKY TÉMATU

- / Tematické zaměření každého čísla
- / Vysoce odborné články
- / Recenzovaný obsah
- / Odborný garant každého čísla
- / Stavovská společenská rubrika



e-Bulletin: CO BYSTE NEMĚLI PŘEHLÉDNOUT

- / Zpravodajství ze světa daní a účetnictví
- / Aktuální daňová legislativa a praxe
- / Informace z dění v Komoře
- / Lifestyleová témata a zajímavosti
- / Osobní rozvoj





Rozhovor s Jiřím Duškem, autorem knihy **Síla slov a síla myšlenek**

Když jsem poprvé vzala do ruky knihu *Síla slov a síla myšlenek*, překvapilo mě, jak neokázale a přitom trefně dokáže mluvit o tématech, která v pracovním tempu často odsouváme na „až bude klid“. O to více mě zaujalo, že jejím autorem je právě daňový poradce, bývalý garant Regionálního klubu Vysočina, Jiří Dušek, člověk, který velmi dobře zná svět termínů, odpovědnosti a tlaku každodenní praxe.

Jeho kniha nepřináší velká duchovní gesta ani složité techniky. Nabízí něco mnohem vzácnějšího: jednoduchost, která je použitelná hned teď, v obyčejných dnech. Kapitoly můžete číst podle nálady a potřeb a často působí jako malé milé pohlazení, které člověka na chvíli zastaví. Možná i proto se tato kniha skvěle hodí právě do novoroční atmosféry, tedy období, kdy oceníme cokoli, co nám připomene, že klid a laskavost začínají u našich vlastních slov a myšlenek.

V našem rozhovoru mě zajímalo, co vede zkušeného odborníka k tomu, aby psal o klidu, radosti a vnitřní vyrovnanosti a jak tyto věci prožívá ve svém vlastním profesním světě.

Možná objevíte, že pár dobře zvolených slov a myšlenek dokáže změnit víc, než bychom čekali. Všechno nejlepší v novém roce přeje

Marcela Vaňatková

Co vás – jako daňového poradce, profesi racionální a logické – přivedlo k tomu napsat knihu o něčem tak subtilním, jako je práce se slovy a myšlenkami?

Právě proto, že jsem daňový poradce. Denně vidím, jak velký vliv mají slova, tón komunikace a mentální nastavení na to, jak zvládáme stres, konflikty i složitá rozhodnutí. Naše profese je velmi racionální, ale člověk jako celek racionální není – rozhodujeme se i podle emocí, vnitřního dialogu a často i podle věcí, které si ani neuvědomujeme. Kniha vznikla z potřeby ukázat, že správná práce se slovy a myšlenkami může být v praxi stejně užitečná jako dokonalá znalost paragrafů.

Mnoho daňových poradců pracuje pod velkým tlakem. Které principy z knihy se podle vás dají nejlépe uplatnit právě v této profesi?

Za nejdůležitější považuji tři věci:

- / Síla jednoduchosti** – nenechat se strhnout chaosem, vrátit se k tomu, co je právě teď před námi. Jeden krok. Jeden úkol. Jedna myšlenka.
- / Práce s vnitřním dialogem** – vědomě si hlídat, co si o situacích říkáme. Jedna špatná věta v hlavě dokáže z drobného problému udělat hrozbu.
- / Krátké mentální zastavení** – vědomé mlčení, pár vteřin bez slov, změna slovníku z „musím“ na „můžu“. V profesi pod tlakem je to malý, ale velmi účinný ventil.

Tyto principy nám mohou ulevit ve chvílích, kdy se na nás valí termíny, klienti i zodpovědnost.

Když jste knihu psal, měl jste před sebou konkrétní typ čtenáře? Co jste doufal, že mu vaše rady mohou změnit v každodenním životě?

Měl jsem před sebou člověka z běžného života – někoho, kdo zažívá tlak, povinnosti, emoce a občas hledá způsob, jak všechno zvládnout bez psychologa a složitých teorií. Doufal jsem, že čtenář pochopí, že sám sebe může ovlivňovat mnohem víc, než si myslí: jedním slovem, jedním rozhodnutím, jedním vědomým nádechem. Že malé změny mají ohromnou sílu, pokud se začnou používat pravidelně.

Ve své knize pracujete s jednoduchostí. Co je podle vás nejtěžší na tom, aby lidé jednoduché rady skutečně používali a jak jim v tom vaše kniha může pomoci?

Nejtěžší je to, že jednoduché věci jsou tak jednoduché, až je lidé mají tendenci podceňovat. Často čekáme na velký objev, na nějaký převratný trik – a přitom síla je v maličkostech.

Moje kniha pomáhá hlavně tím, že ukazuje jednoduché kroky na konkrétních příkladech. Dá se v ní listovat, otevírat ji na libovolné kapitole a najít jednu jedinou větu, která člověku připomene, co může udělat právě teď. K tomu vám může nejvíce pomoci její podrobný obsah na začátku a tím podstatným způsobem šetří čas tomu, kdo ji využívá.

Pokud by si čtenář měl z celé knihy odnést jedinou myšlenku či větu, která by to byla a proč?

Tak na to se hledá těžko odpověď. Pro každou situaci, pro každé psychologické rozpoložení je to určitě něco jiného. Ale možná by se dalo obecně říci toto:

„Slova, která říkáme – i ta, která říkáme jen sami sobě –, mají sílu měnit náš život a někdy i život někoho jiného.“

Protože od této věty se odvíjí všechno ostatní. Jak mluvíme, tak myslíme. Jak myslíme, tak jednáme. A jak jednáme, tak žijeme. Když člověk začne vědomě pracovat se slovy a myšlenkami, začne postupně měnit i svůj každodenní život – často mnohem rychleji, než by čekal.



Kniha je v dostání v e-shopu Komory
<https://www.kdpcr.cz/sila-slov-a-sila-myshlenek>





moje.kdpcr.cz

