

CO ZMĚNIL V OBLASTI DANĚ Z NEMOVITOSTÍ ZÁKON Č. 362/2009 Sb.

JUDr. Alena Holmes

Část první zákona č. 362/2009 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s návrhem zákona o státním rozpočtu České republiky na rok 2010, přinesla změnu zákona č. 338/1992 Sb., o daní z nemovitosti, ve znění pozd. předpisů (dále jen zákon). Novelou dochází ke zvýšení sazeb daně z pozemků i ze staveb a k prodloužení termínu pro přijetí obecně závazných vyhlášek obce pro úpravu daně z nemovitosti v roce 2010.

U daně z pozemků se v § 6 zákona zvyšují sazby daně na dvojnásobek u zastavěných ploch a nádvorí, stavebních pozemků a ostatních ploch. Toto zvýšení se nevztahuje na sazby daně z pozemků orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad, ovocných sadů, trvalých travních porostů, lesů a rybníků.

U daně ze staveb se v § 11 zákona zvyšují na dvojnásobek základní sazby daně u všech staveb s výjimkou staveb sloužících pro ostatní podnikatelskou činnost.

Pro přehlednost uvádíme přehled všech základních sazeb daně z nemovitosti pro rok 2010:

DANĚ Z POZEMKŮ

- * orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady - 0,75 %
- * trvalé travní porosty, hospodářské lesy a rybníky s intenzivním a průmyslovým chovem ryb - 0,25 %
- * zastavěné plochy a nádvorí - 0,20 Kč/m²
- * ostatní plochy - 0,20 Kč/m²
- * stavební pozemky - 2 Kč/m²

DANĚ ZE STAVEB

A) stavby:

- * obytné domy - 2 Kč/m² zastavěné plochy
- * ostatní stavby tvořící příslušenství k obytným domům z výměry přesahující 16 m² zastavěné plochy - 2 Kč/m² zastavěné plochy
- * stavby pro individuální rekreaci a rodinné domy využívané pro individuální rekreaci - 6 Kč/m² zastavěné plochy
- * stavby, které plní doplňkovou funkci k stavbám pro individuální rekreaci - 2 Kč/m² zastavěné plochy,
- * garáže vystavěné odděleně od obytných domů - 8 Kč/m² zastavěné plochy
- * stavby užívané pro podnikatelskou činnost
 1. sloužící pro zemědělskou prvovýrobu, pro lesní a vodní hospodářství - 2 Kč/m² zastavěné plochy,
 2. sloužící pro průmysl, stavebnictví, dopravu, energetiku, ostatní zemědělskou výrobu a sloužící pro ostatní podnikatelskou činnost - 10 Kč/m² zastavěné plochy,
- * ostatní stavby - 6 Kč/m² zastavěné plochy,

B) jednotky zapsané do katastru nemovitostí:

- * samostatné nebytové prostory užívané jako garáže - 8 Kč/m² upravené podlahové plochy,
- * samostatné nebytové prostory užívané pro podnikatelskou činnost:
 1. sloužící pro zemědělskou prvovýrobu, pro lesní a vodní hospodářství - 2 Kč/m² upravené podlahové plochy,
 2. sloužící pro průmysl, stavebnictví, dopravu, energetiku, ostatní zemědělskou výrobu a sloužících pro ostatní podnikatelskou činnost - 10 Kč/m² upravené podlahové plochy,
- * byty a ostatní samostatné nebytové prostory - 2 Kč/m² upravené podlahové plochy.

Koeficienty

Pro úplnost je nezbytné upozornit, že základní sazby se ještě dále násobí již podle dříve platné právní úpravy řadou koeficientů.

V daní z pozemků se základní sazba daně u stavebních pozemků násobí koeficientem podle počtu obyvatel obce podle posledního sčítání lidu; pro jednotlivé části obce může obec obecně závaznou vyhláškou koeficient, který je pro ni stanoven, zvýšit o jednu kategorii nebo snížit o jednu až tři kategorie (§ 6 zákona).

Stejně tak je tomu u staveb obytných domů a jejich příslušenství, koeficient podle počtu obyvatel se použije pro zvýšení základní sazby daně o 0,75 Kč za každé další nadzemní podlaží, které přesahuje 2/3 plochy zastavěné stavbou o dále k základní sazbě daně u bytů a ostatních nebytových prostorů (§ 11 zákona).

U staveb pro individuální rekreaci a rodinných domů užívaných pro individuální rekreaci a u staveb, které plní doplňkovou funkci k těmto stavbám, se základní sazba daně případně zvýšená za další nadzemní podlaží, které přesahuje 2/3 plochy zastavěné stavbou, může násobit v celé obci koeficientem 1,5, pokud její obec stanoví. Ze zákona je stanoven koeficient 2,0, pokud jsou tyto stavby umístěny v národních parcích a v zónách I. chráněných krajinných oblastí vyhlášených podle zvláštního právního předpisu. Pokud obec stanoví ještě ke koeficientu 2,0 též koeficient 1,5, pak se oba koeficienty násobí (§ 11 zákona).

Obce mohou k základní sazbě daně, případně zvýšená za každé další nadzemní podlaží přesahující 2/3 zastavěné plochy stavbou, stanovit v celé obci koeficient 1,5 u garáží a mohou jej zavést i u samostatných nebytových prostorů užívaných jako garáže. Stejný koeficient mohou obec stanovit v celé obci i u staveb pro podnikatelskou činnost a zde se jim násobí základní sazba, případně zvýšená za každé jakkoli velké další nadzemní podlaží a dále též u jednotek - samostatných nebytových prostorů užívaných pro podnikatelskou činnost (§ 11 zákona).

Pro celou obec může být obcí stanoven pro všechny nemovitosti tzv. místní koeficient ve výši 2, 3, 4 nebo 5. Tímto koeficientem, je-li zaveden, je třeba násobit daňové povinnosti k daní z nemovitostí za jednotlivé druhy nemovitostí s výjimkou pozemků orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad, ovocných sadů a trvalých travních porostů (§ 12 zákona).

Co novela znamená pro obce?

Obce podle dosavadní právní úpravy měly možnost upravit daň z nemovitosti tak, že stanoví obecně závaznou vyhláškou koeficienty podle § 6, § 11 a § 12 zákona o daní z nemovitosti, přičemž tato vyhláška musí nabýt účinnosti do 1. srpna předcházejícího roku.

Úpravou § 16a zákona je pro zdaňovací období roku 2010, s ohledem na zvýšení uvedených sazeb daně z nemovitosti, obcím umožněno vydat vyhlášku v pozdějším termínu a to do 30. listopadu 2009. Účinnosti vyhláška musí nabýt nejpozději od 1. ledna 2010. Ve stejném termínu mohou obce případně přehodnotit osvobození zemědělské půdy od daně z pozemků podle § 4 odst. 1 písmeno v) zákona o daní z nemovitosti.

Co novela znamená pro poplatníky?

Nedojde-li u poplatníků k jiným změnám rozhodným pro daňovou povinnost, nemusejí poplatníci zvýšení sazeb oznamovat v daňovém přiznání. Vymezení daně je v takovém případě povinností místně příslušných správců daně, kteří daň vyměří v nové výši a výsledek vymeření sdělí poplatníkům platebními výměry nebo hromadnými předpisnými seznamy.

Vzhledem k tomu, že místně příslušné finanční úřady budou mít nové vyhlášky k dispozici až v průběhu prosince a do té doby nebudou mít o změnách informací, poskytnou poplatníkům případné informace o nových změnách obce, které obecně závazné vyhlášky vydaly.

Aktuální hodnoty koeficientů daně z nemovitosti budou, stejně jako nové sazby daně, k dispozici také v programu pro elektronické podání přiznání k daní z nemovitosti na internetových stránkách České daňové správy <http://cds.mfcr.cz>.

Pokud by obec nově umožnila osvobození pozemků orné půdy, chmelnic, vinic, ovocných sadů, trvalých travních od daně z pozemků, pak by poplatníci měli povinnost uplatnit nárok na osvobození v daňovém přiznání. [§ 4 odst. 1 písm. v) a odst. 4].