

MINISTERSTVO VNITRA
ČESKÉ REPUBLIKY

Problematika stanovení koeficientů pro výpočet daně z nemovitých věcí

**Mgr. Jakub Joklík – vedoucí oddělení metodiky dozoru
Odbor veřejné správy, dozoru a kontroly**



Úvod do problematiky

- Daň z nemovitostí je daní zavedenou v daňové soustavě od roku 1993; upraveno zákonem č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů
- Daňová povinnost se váže k vlastnictví nemovitého majetku (majetková daň); daň je **povinná, nenávratná, neúčelová, neekvivalentní, zákonem určená platba do veřejného rozpočtu**
- Daň z nemovitých věcí tvoří
 - a) daň z pozemků
 - b) daň ze staveb a jednotek
- Zdaňovacím obdobím je kalendářní rok; změna skutečností rozhodná pro daňovou povinnost v průběhu kalendářního roku nemá vliv na výši daňové povinnosti – rozhodný je stav k 1. lednu příslušného kalendářního roku
- Výnos daně je plně příjmem rozpočtu obcí; správu daně vykonávají finanční úřady
- **Obce mohou prostřednictvím obecně závazné vyhlášky (OZV) ovlivnit konkrétní výši daně z nemovitých věcí (koeficienty a osvobození)**



Druhy koeficientů v působnosti obce a podmínky jejich zavedení

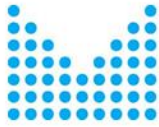
- Obec může prostřednictvím koeficientu ovlivnit výši daně u
 - **stavebních pozemků**
 - **některých druhů zdanitelných staveb a jednotek**
- **Dále má obec možnost zavést místní koeficient, kterým se vynásobí daň poplatníka za jednotlivé druhy pozemků, zdanitelných staveb nebo zdanitelných jednotek, popřípadě jejich souhrny, s výjimkou pozemků uvedených v § 5 odst. 1 zákona** (*pozemky orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad, ovocných sadů a trvalých travních porostů*)
- **Jednotlivé koeficienty lze zavést samostatně nebo ve vzájemné kombinaci.**
- **OZV musí nabýt platnosti nejpozději do 1. října předchozího zdaňovacího období a účinnosti nejpozději do 1. ledna následujícího zdaňovacího období.** Obec je povinna zaslat vyhlášku v jednom vyhotovení správci daně do pěti dnů ode dne nabytí její platnosti.



Stavební pozemky

- **Stavebním pozemkem se pro účely daně z nemovitých věcí rozumí zdanitelnou stavbou nezastavěný pozemek určený podle pravomocného povolení stavby podle stavebního zákona k zastavění zdanitelnou stavbou, a to v rozsahu výměry pozemku v m² odpovídající zastavěné ploše nadzemní části zdanitelné stavby.**
- Ze zákona platí základní sazba 2 Kč/m², která se ze zákona násobí koeficientem
 - 1,0 v obcích do 1 000 obyvatel
 - 1,4 v obcích nad 1 000 obyvatel do 6 000 obyvatel
 - 1,6 v obcích nad 6 000 obyvatel do 10 000 obyvatel
 - 2,0 v obcích nad 10 000 obyvatel do 25 000 obyvatel
 - 2,5 v obcích nad 25 000 obyvatel do 50 000 obyvatel
 - 3,5 v obcích nad 50 000 obyvatel, ve statutárních městech a ve Františkových Lázních, Luhačovicích, Mariánských Lázních a Poděbradech
 - 4,5 v Praze

Rozhodný je počet obyvatel podle posledního sčítání lidu – sčítání v roce 2021
- Pro jednotlivé **části obce** může obec koeficient, který je pro ni ze zákona stanoven zvýšit o jednu kategorii, nebo snížit o 1 – 3 kategorie (4,5 lze zvýšit na 5,0)



Zdanitelné stavby a jednotky

- Dva druhy koeficientů
 - Koeficient pro zdanitelné stavby a jednotky dle § 11 odst. 1 písm. a) a f) zákona
 - zjednodušeně řečeno se jedná o obytné domy a bytové jednotky
 - Koeficient 1,5 pro zdanitelné stavby dle § 11 odst. 1 písm. b) až d) zákona a pro zdanitelné jednotky dle § 11 odst. 1 písm. c) a d) zákona
 - zjednodušeně řečeno se jedná o stavby pro rodinnou rekreaci, garáže a stavby a jednotky užívané v podnikání

(1) Základní sazba daně činí

a) u budovy obytného domu 2 Kč za 1 m² zastavěné plochy; u ostatní budovy tvořící příslušenství k budově obytného domu z výměry přesahující 16 m² zastavěné plochy 2 Kč za 1 m² zastavěné plochy,

b) u budovy pro rodinnou rekreaci a budovy rodinného domu užívané pro rodinnou rekreaci 6 Kč za 1 m² zastavěné plochy a u budovy, která plní doplňkovou funkci k těmto budovám, s výjimkou garáže, 2 Kč za 1 m² zastavěné plochy,

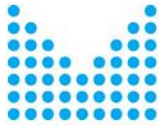
c) u garáže vystavěné odděleně od budov obytných domů a u zdanitelné jednotky, jejíž převažující část podlahové plochy je užívána jako garáž, 8 Kč za 1 m² zastavěné plochy nebo upravené podlahové plochy,

d) u zdanitelné stavby a u zdanitelné jednotky, jejichž převažující část podlahové plochy nadzemní části zdanitelné stavby nebo, nemá-li podlahovou plochu, zastavěné plochy zdanitelné stavby nebo podlahové plochy zdanitelné jednotky je užívána k

1. podnikání v zemědělské prvovýrobě, lesním nebo vodním hospodářství 2 Kč za 1 m² zastavěné plochy nebo upravené podlahové plochy,
2. podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice nebo ostatní zemědělské výrobě 10 Kč za 1 m² zastavěné plochy nebo upravené podlahové plochy,
3. ostatním druhům podnikání 10 Kč za 1 m² zastavěné plochy nebo upravené podlahové plochy,

e) u ostatní zdanitelné stavby 6 Kč za 1 m² zastavěné plochy,

f) u ostatní zdanitelné jednotky 2 Kč za 1 m² upravené podlahové plochy.

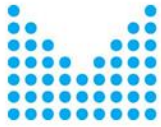


Zdanitelné stavby a jednotky - Koeficient pro zdanitelné stavby a jednotky dle § 11 odst. 1 písm. a) a f) zákona

- Ze zákona platí základní sazba 2 Kč/m² (která se navyšuje v případě nadzemních podlaží), na která se ze zákona násobí koeficientem
 - 1,0 v obcích do 1 000 obyvatel
 - 1,4 v obcích nad 1 000 obyvatel do 6 000 obyvatel
 - 1,6 v obcích nad 6 000 obyvatel do 10 000 obyvatel
 - 2,0 v obcích nad 10 000 obyvatel do 25 000 obyvatel
 - 2,5 v obcích nad 25 000 obyvatel do 50 000 obyvatel
 - 3,5 v obcích nad 50 000 obyvatel, ve statutárních městech a ve Františkových Lázních, Luhačovicích, Mariánských Lázních a Poděbradech
 - 4,5 v Praze

Rozhodný je počet obyvatel podle posledního sčítání lidu – sčítání v roce 2021

- Pro jednotlivé části obce může obec koeficient, který je pro ni ze zákona stanoven zvýšit o jednu kategorii, nebo snížit o 1 – 3 kategorie (4,5 lze zvýšit na 5,0)
- **Koeficient může být stanoven pro zdanitelné stavby a jednotky dohromady, případně pouze jen pro stavby, nebo jednotky.**



Zdanitelné stavby a jednotky - Koeficient pro zdanitelné stavby dle § 11 odst. 1 písm. b) až d) a jednotky dle § 11 odst. 1 písm. c) a d)

- Základní sazba daně u jednotlivých druhů zdanitelných staveb a jednotek se **v celé obci** násobí koeficientem 1,5
- **Obec si může vybrat pro které konkrétní druhy zdanitelných staveb a jednotek koeficient 1,5 zavede**

Základní sazby dle § 11 odst. 1 zákona

písm. b) – 2 Kč za 1 m² (*stavby pro rodinnou rekreaci*)

písm. c) – 8 Kč za 1 m² (*garáže*)

písm. d)

bod 1 – 2 Kč za 1 m² (*podnikání v zemědělské prvovýrobě, lesním nebo vodním hospodářství*)

bod 2 – 10 Kč za 1 m² (*podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice nebo ostatní zemědělské výrobě*)

bod 3 – 10 Kč za 1 m² (*ostatní druhy podnikání*)



Místní koeficient

- Obec může obecně závaznou vyhláškou pro všechny nemovité věci na území celé obce **nebo** pro všechny nemovité věci **na území jednotlivé části obce** stanovit jeden místní koeficient ve výši v rozmezí **1,1 až 5**, přičemž koeficient musí být stanoven **s přesností na jedno desetinné místo**. Tímto koeficientem se vynásobí daň poplatníka za jednotlivé druhy pozemků, zdanitelných staveb nebo zdanitelných jednotek, popřípadě jejich souhrny, s výjimkou pozemků uvedených v § 5 odst. 1 zákona.
- Od 1. 1. 2021 je obci umožněno zavést místní koeficient pouze pro část území obce; pro jednotlivou část obce lze stanovit pouze jeden místní koeficient.
- Od 1. 1. 2021 lze místní koeficient stanovit s přesností na jedno desetinné číslo.
- **Obec by měla mít objektivní a racionální zdůvodnění, proč pro určitou část obce stanovuje příslušný koeficient (zákaz diskriminace)**



Pojem „část obce“

- Zákon o dani z nemovitých věcí pojem „část obce“ nedefinuje.
- Dle zákona o obcích je „část obce“ evidenční jednotka vytvářená budovami s čísly popisnými a čísly evidenčními přidělenými v jedné číselné řadě, která leží v jednom souvislém území.
- Důvodová zpráva k příslušné novele zákona uvádí, že částí obce *„lze rozumět jak katastrální území, tak jinou část obce jednoznačným a nezaměnitelným způsobem vymezenou, 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.“*
- **Z materiálního hlediska by se mělo jednat o určitou ucelenější lokalitu, ve které se nachází více „nemovitých věcí“, mezi nimiž existuje věcná a místní souvislost a jež pojí určitá společná specifika odrážející podmínky konkrétního území obce.**
- Ze zákona o dani z nemovitých věcí nelze dle názoru Ministerstva vnitra dovodit, že by se částí obcí mohla rozumět i „jednotlivá nemovitost“.



Problematické aspekty stanovení místního koeficientu pouze pro část obce

- **„Vyzobávání“ jednotlivých pozemků či zdanitelných staveb a jednotek v rámci celého území obce (několik desítek až stovek „částí“ obce)**
- **Vymezení části obce z hlediska právně-teoretických požadavků kladených na právní předpis**
- **Diskriminační způsob diferenciací místních koeficientů**
- **Hledisko rdousícího efektu**



Odbor veřejné správy, dozoru a kontroly Ministerstva vnitra

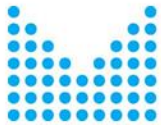
Náměstí Hrdinů 3
140 21 Praha 4

Telefon: 974 816 411
974 816 429

Fax: 974 816 816

E-mail: odbordk@mvcz.cz

Web: www.mvcz.cz/odk



DĚKUJI ZA POZORNOST