

Změny v dani z nemovitostí od 1. 1. 2007

Tento leták má za cíl upozornit na zásadní změny v přiznávání a placení daně z nemovitostí, které vyplývají ze změn zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o dani z nemovitostí“), účinných od 1. ledna 2007.

1. VYMEZENÍ POJMU „STAVEBNÍ POZEMEK“ PRO ÚČELY DANĚ Z NEMOVITOSTÍ

V souvislosti s přijetím nového stavebního zákona (zákon č. 183/2006 Sb.) se zákonem č. 186/2006 Sb. s účinností od 1.1.2007 mění ustanovení § 6 odst. 3 zákona o dani z nemovitostí, které pro účely daně z nemovitostí vymezuje pojem „stavební pozemek“.

Podle nové právní úpravy se stavebním pozemkem pro účely zákona o dani z nemovitostí rozumí nezastavěný pozemek určený k zastavění stavbou, která byla ohlášena nebo na kterou bylo vydáno stavební povolení nebo bude prováděna na základě certifikátu autorizovaného inspektora anebo na základě veřejnoprávní smlouvy, a která se po dokončení stane předmětem daně ze staveb; rozhodná je výměra pozemku v m² odpovídající půdorysu nadzemní části stavby. Pozemek přestane být stavebním pozemkem, pokud se stavba, která byla ohlášena nebo na kterou bylo vydáno stavební povolení nebo která se provádí na základě certifikátu autorizovaného inspektora anebo na základě veřejnoprávní smlouvy, stane předmětem daně ze staveb nebo pokud ohlášení nebo stavební povolení pozbude platnosti.

Tato změna zohledňuje novou právní úpravu stavebního zákona, která rozšiřuje možnosti realizace staveb a zavádí v této oblasti některé nové pojmy. Ustanovení § 6 odst. 3 zákona o dani z nemovitostí nyní vymezuje stavební pozemek jak ve vztahu ke stavbám realizovaným podle původního stavebního zákona č. 50/1976 Sb., platného do 31.12.2006, tak i podle nové právní úpravy, účinné od 1.1.2007.

2. VYMEZENÍ PŘEDMĚTU DANĚ ZE STAVEB

V návaznosti na nový stavební zákon č. 183/2006 Sb. se s účinností od 1.1.2007 mění také ustanovení § 7 odst. 1 zákona o dani z nemovitostí, vymezující předmět daně ze staveb.

Podle nové právní úpravy jsou předmětem daně ze staveb na území České republiky:

- stavby, pro které byl vydán kolaudační souhlas, nebo stavby užívané před vydáním kolaudačního souhlasu,
- stavby způsobilé k užívání na základě oznámení stavebnímu úřadu nebo podléhající oznámení stavebnímu úřadu a užívané,
- stavby, pro které bylo vydáno kolaudační rozhodnutí nebo kolaudačnímu rozhodnutí podléhající a užívané anebo podle dříve vydaných právních předpisů dokončené,
- byty včetně podílu na společných částech stavby, které jsou evidovány v katastru nemovitostí (dále jen „byty“),
- nebytové prostory včetně podílu na společných částech stavby, které jsou evidovány v katastru nemovitostí (dále jen „samostatné nebytové prostory“).

Také v tomto případě se znění zákona o dani z nemovitostí přizpůsobuje dikci nového stavebního zákona a nově vymezuje předmět daně ze staveb jak ve vztahu k právní úpravě stavebního řádu platné do 31.12.2006, tak i k jeho právní úpravě účinné od 1.1.2007.

3. OSVOBOZENÍ NOVÝCH STAVEB OBYTNÝCH DOMŮ A BYTŮ VE VLASTNICTVÍ FYZICKÝCH OSOB V NOVÝCH STAVBÁCH OBYTNÝCH DOMŮ OD DANĚ ZE STAVEB

S přijetím nového stavebního zákona č. 183/2006 Sb. souvisí rovněž novela ustanovení § 9 odst. 1 písm. g) zákona o dani z nemovitostí.

Podle nové právní úpravy jsou od daně ze staveb osvobozeny nové stavby obytných domů ve vlastnictví fyzických osob nebo byty ve vlastnictví fyzických osob v nových stavbách obytných domů, pokud tyto stavby nebo byty slouží k trvalému bydlení vlastníků nebo osob blízkých, a to na dobu 15 let počínaje rokem následujícím po roce, v němž

- nové stavby začaly být způsobilé k užívání na základě oznámení stavebnímu úřadu,
- pro nové stavby byl vydán kolaudační souhlas nebo kolaudační rozhodnutí.

Změna tohoto ustanovení odráží nové vymezení předmětu daně ze staveb v návaznosti na přijetí nového stavebního zákona.

4. OSVOBOZENÍ STAVEB VE VLASTNICTVÍ SOCIÁLNĚ POTŘEBNÝCH OSOB OD DANĚ ZE STAVEB

V návaznosti na přijetí nového zákona č. 111/2006 Sb., o pomoci v hmotné nouzi, který s účinností od 1.1.2007 nahrazuje dosavadní zákon č. 482/1991 Sb., o sociální potřebnosti, došlo zákonem č. 112/2006 Sb. ke změně v ustanoveních § 9 odst. 1 písm. n) a o) zákona o dani z nemovitostí:

n) obytné domy ve vlastnictví fyzických osob, které pobírají příspěvek na živobytí nebo jsou osobou společně posuzovanou s osobou, která příspěvek na živobytí pobírá, a jsou držitelé průkazů ZTP a ZTP/P, a to v rozsahu, v jakém slouží k jejich trvalému bydlení,

o) stavby pro individuální rekreaci ve vlastnictví fyzických osob, které pobírají příspěvek na živobytí nebo jsou osobou společně posuzovanou s osobou, která příspěvek na živobytí pobírá, a jsou držitelé průkazu ZTP, a stavby pro individuální rekreaci ve vlastnictví držitelů průkazu ZTP/P,

V porovnání se zněním tohoto ustanovení platným do 31.12.2006 došlo ke změně terminologie a dále k rozšíření v osobě, která příspěvek přímo pobírá nebo je osobou společně posuzovanou s osobou, která příspěvek pobírá. Vázanost osvobození (při vlastnictví obytného domu nebo stavby pro individuální rekreaci) na držitele průkazu ZTP nebo ZTP/P se v zásadě od současného znění nemění.

5. PŘIZNÁNÍ DANĚ ZA SPOLUVLASTNICKÉ PODÍLY NA NĚKTERÝCH DRUŽÍCH POZEMKŮ

Nové ustanovení § 13a odst. 5 zákona o dani z nemovitostí umožňuje počínaje zdaňovacím obdobím roku 2007 spoluvlastníkům některých druhů pozemků podat samostatně přiznání k dani za své spoluvlastnické podíly.

(5) Je-li ve lhůtě pro podání daňového přiznání podle odstavce 1 podáno daňové přiznání alespoň jedním ze spoluvlastníků pozemku za jeho spoluvlastnický podíl na pozemku, který není v katastru nemovitostí evidován zjednodušeným způsobem a na kterém není umístěna stavba splňující podmínky podle § 7 tohoto zákona, má povinnost podat daňové přiznání každý poplatník daně z tohoto pozemku samostatně. V tomto případě podává každý poplatník daňové přiznání a platí daň ve výši svého podílu na celkové dani z pozemku odpovídajícího spoluvlastnickému podílu na pozemku evidovanému v katastru nemovitostí (dále jen "spoluvlastnický podíl na dani z pozemku"). Za nepřiznané spoluvlastnické podíly na dani z pozemku správce daně vyměří daň z moci úřední bez předchozí výzvy k podání daňového přiznání jednotlivým poplatníkům ve výši spoluvlastnického podílu na dani z pozemku.

Možnost přiznání daně za spoluvlastnický podíl na pozemku se týká **pouze** nezastavěných pozemků, které nejsou v katastru nemovitostí evidovány zjednodušeným způsobem. Jedná se o možnost, jak podat daňové přiznání především u zemědělských pozemků se složitými spoluvlastnickými vztahy, jestliže nedojde k dohodě spoluvlastníků o společném zástupci.

V případech, kdy se spoluvlastníci pozemku – poplatníci daně dohodnou na společném zástupci, daňové přiznání i nadále podává tento společný zástupce. Pokud byla daň z předmětného pozemku v předchozích zdaňovacích obdobích přiznávána a placena společným zástupcem, bude tomu tak i nadále, pokud se poplatníci nedohodnou na novém společném zástupci, nebo pokud alespoň jeden z nich nepodá v termínu do 31. ledna zdaňovacího období samostatně daňové přiznání za svůj spoluvlastnický podíl.

6. ZVLÁŠTNÍ TERMÍNY PRO PODÁNÍ DAŇOVÉHO PŘIZNÁNÍ

Nová ustanovení § 13a odst. 9 a 10 zákona o dani z nemovitostí v následujících případech stanoví termíny pro podání daňových přiznání takto:

- (9) Nebylo-li do 31. prosince roku, ve kterém byl podán návrh na vklad práva vlastnického do katastru nemovitostí rozhodnuto o jeho povolení, je poplatník povinen za nemovitost, která byla předmětem vkladu práva vlastnického podat daňové přiznání nejpozději do konce třetího měsíce následujícího po měsíci, v němž byl zapsán vklad práva vlastnického do katastru nemovitostí. Daňové přiznání poplatník podává na zdaňovací období následující po roce, v němž vznikly právní účinky vkladu. Povinnost podat daňové přiznání nevzniká, pokud daňové přiznání za nemovitost podal současný společný zástupce.
- (10) Není-li dědické řízení do 31. prosince roku, v němž poplatník zemřel, pravomocně ukončeno, je dědic povinen za nemovitost, která byla předmětem dědického řízení, podat daňové přiznání nejpozději do konce třetího měsíce následujícího po měsíci, v němž nabylo právní moci rozhodnutí příslušného orgánu, kterým bylo skončeno dědické řízení. Daňové přiznání podává dědic na zdaňovací období následující po roce, v němž poplatník zemřel. Povinnost podat daňové přiznání nevzniká, pokud daňové přiznání za nemovitost, která byla předmětem dědického řízení, bylo podáno současným společným zástupcem.

V případech, kdy rozhodnutí soudu nebo správního orgánu nebylo vydáno do konce roku, v němž došlo k výše uvedeným změnám ve vlastnictví nemovitostí, umožňuje zákon podat daňové přiznání v přiměřených termínech tehdy, jestliže z výše uvedených důvodů nebylo možno podat daňové přiznání za předmětné nemovitosti v termínu do 31. ledna následujícího zdaňovacího období. Obdobně je v těchto případech ustanovením § 15 odst. 5 a 6 zákona o dani z nemovitostí upravena také splatnost daně z předmětných nemovitostí, připadající na již uplynulé termíny splatnosti (viz bod 7 – placení daně).

7. PLACENÍ DANĚ

Počínaje zdaňovacím obdobím roku 2007 je ustanovením § 15 zákona o dani z nemovitostí placení daně z nemovitostí upraveno takto:

- (1) Daň z nemovitostí je splatná
- a) u poplatníků daně provozujících zemědělskou výrobu a chov ryb ve dvou stejných splátkách, a to nejpozději do 31. srpna a do 30. listopadu běžného zdaňovacího období,
 - b) u ostatních poplatníků daně ve dvou stejných splátkách, a to nejpozději do 31. května a do 30. listopadu běžného zdaňovacího období.
- (2) Nepřesáhne-li roční daň z nemovitostí částku 5000 Kč, je splatná najednou, a to nejpozději do 31. května běžného zdaňovacího období. Ke stejnému datu lze daň z nemovitostí zaplatit najednou i při vyšší částce.
- (3) Činí-li u jednoho poplatníka celková daňová povinnost z nemovitostí nacházejících se v obvodu územní působnosti jednoho správce daně méně než 30 Kč a není-li dále stanoveno jinak, daňové přiznání nebo dílčí daňové přiznání se za podmínek uvedených v § 13a tohoto zákona podává, daň se vyměří, ale nepředepíše. Výsledek vyměření se poplatníkovi nebo společnému zástupci nesděljuje, pokud o to poplatník nebo společný zástupce nepožádá.
- (4) Činí-li v obvodu územní působnosti jednoho správce daně daň z pozemků u poplatníka, který podle § 13a odst. 5 podává daňové přiznání za spoluvlastnický podíl na dani z pozemku nebo mu je vyměřena daň ve výši spoluvlastnického podílu na dani z pozemku z moci úřední, méně než 50 Kč, je daňová povinnost poplatníka u daně z pozemků 50 Kč.
- (5) Jsou-li důvody pro podání daňového přiznání podle ustanovení § 13a odst. 9, je daň z nemovitostí za nemovitost, která byla předmětem vkladu práva vlastnického, připadající na již uplynulé termíny splatnosti, splatná nejpozději do konce třetího měsíce následujícího po měsíci, v němž byl zapsán vklad práva vlastnického do katastru nemovitostí.
- (6) Jsou-li důvody pro podání daňového přiznání podle ustanovení § 13a odst. 10, je daň z nemovitostí za nemovitost, která byla předmětem dědického řízení, připadající na již uplynulé termíny splatnosti, splatná nejpozději do konce třetího měsíce následujícího po měsíci, v němž nabylo právní moci rozhodnutí příslušného orgánu, kterým bylo skončeno dědické řízení.

8. NOVÝ TISKOPIS PŘIZNÁNÍ K DANI Z NEMOVITOSTÍ

V návaznosti na popsané legislativní změny vydalo Ministerstvo financí nový tiskopis **Přiznání k dani z nemovitostí (č. MF 5450 vzor 9)**, který od roku 2007 **nahrazuje dosavadní tiskopisy** Přiznání k dani z nemovitostí, Dílčí přiznání k dani z nemovitostí, Dodatečné přiznání k dani z nemovitostí a Vložka do přiznání k dani z nemovitostí. Nový jednotný tiskopis slouží pro všechny typy daňového přiznání (řádné, dílčí, dodatečné a opravné) a pro všechny předměty daně, tj. pozemky, stavby i jednotky (byty a samostatné nebytové prostory). K základnímu tiskopisu byly vydány také rozšiřující samostatné listy pro daň z pozemků (č. MF 5532 vzor 1), k dani z pozemků (č. MF 5533 vzor 1) a přílohy k těmto listům (č. MF 5534 vzor 1 a 5535 vzor 1). Postup při vyplňování přiznání k dani z nemovitostí je podrobně popsán v tiskopisu **Pokyny k vyplnění přiznání k dani z nemovitostí od roku 2007 (č. MF 5450-1 vzor 11)**. Nový tiskopis lze použít i k přiznání nebo dodatečnému přiznání daně za zdaňovací období do roku 2006 včetně, avšak výše uvedené legislativní změny je možno uplatnit až počínaje zdaňovacím obdobím roku 2007.