

Změny v dani z nemovitostí od 1. 1. 2009

Tímto letákem se zároveň doplňují Pokyny k vyplnění přiznání k dani z nemovitostí od zdaňovacího období roku 2009 (tiskopis MF č. 25 5450/1 vzor 13), které, vzhledem k datu vydání poslední novely zákona o dani z nemovitostí, některé z níže uvedených informací neobsahují.

1. Osvobození některých zemědělských pozemků od daně z pozemků

Novelou zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o dani z nemovitostí“), účinnou od 1.1.2008, získaly obce možnost stanovit obecně závaznou vyhláškou osvobození některých zemědělských pozemků podle ustanovení § 4 odst. 1 písm. v) zákona o dani z nemovitostí. Tento druh osvobození se uplatní poprvé pro zdaňovací období roku 2009.

Zákon o dani z nemovitostí ve znění platném od 1.1.2009:

§ 4

Osvobození od daně

(1) Od daně z pozemků jsou osvobozeny

v) pozemky orné půdy, chmelnic, vinic, ovocných sadů a trvalých travních porostů, jestliže tak obec stanoví obecně závaznou vyhláškou; pokud obec uvedené pozemky od daně z pozemků takto osvobodí, toto osvobození se nevztahuje na pozemky v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše obce, jestliže tak obec stanoví obecně závaznou vyhláškou, ve které současně vymezí tyto pozemky jejich parcelním číslem a uvedením katastrálního území, ve kterém leží.

Čl. XI zákona č. 261/2007 Sb.:

Čl. XI

Přechodná ustanovení

1. Pokud obec obecně závaznou vyhláškou vydanou podle § 4 odst. 1 písm. v) zákona č. 338/1992 Sb, o dani z nemovitostí, ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona, osvobodí pozemky orné půdy, chmelnic, vinic, ovocných sadů a trvalých travních porostů, postupuje se podle této obecně závazné vyhlášky poprvé ve zdaňovacím období roku 2009.

2. Pokud obec obecně závaznou vyhláškou vydanou podle § 4 odst. 1 písm. v) zákona č. 338/1992 Sb, o dani z nemovitostí, ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona, některé z pozemků orné půdy, chmelnic, vinic, ovocných sadů a trvalých travních porostů v zastavěném území obce nebo v zastavitelné ploše obce neosvobodí, postupuje se podle této obecně závazné vyhlášky poprvé ve zdaňovacím období roku 2009.

Informaci o tom, zda je konkrétní pozemek zemědělské půdy (druhy pozemků „A“ a „B“) od daně podle § 4 odst. 1 písm. v) zákona o dani z nemovitostí osvobozen, lze získat na obecním úřadu obce, která obecně závaznou vyhláškou vydala. Toto osvobození se však nevztahuje na pozemky, evidované v katastru nemovitostí jako zahrady.

V případě, že se rozhodnete použít aplikaci pro elektronické podání daňového přiznání, umístěnou na internetových stránkách České daňové správy na adrese <http://cds.mfcr.cz>, případné osvobození pozemku podle § 4 odst. 1 písm. v) zákona o dani z nemovitostí se při vyplňování elektronického formuláře automaticky doplní, stejně jako hodnoty místního koeficientu a dalších koeficientů, ceny zemědělských pozemků apod. Takto vyplněné přiznání nemusí být podáno pouze elektronicky, ale lze jej také podle nápovědy programu vytisknout a podat běžným způsobem.

2. Místní koeficient

Novelou zákona o dani z nemovitostí, účinnou od 1.1.2008, získaly obce možnost stanovit podle ustanovení § 12 téhož zákona pro všechny nemovitosti na území obce místní koeficient ve výši 2, 3, 4 nebo 5. Dnem 1.1.2009 nabyla účinnosti další novela zákona o dani z nemovitostí (zákon č. 1/2009 Sb.), kterou jsou z aplikace místního koeficientu vyloučeny některé druhy pozemků.

Zákon o dani z nemovitostí ve znění platném od 1.1.2009:

§ 12

Místní koeficient

Obec může obecně závaznou vyhláškou pro všechny nemovitosti na území celé obce stanovit jeden místní koeficient ve výši 2, 3, 4 nebo 5. Tímto koeficientem se vynásobí daňová povinnost poplatníka za jednotlivé druhy pozemků, staveb, samostatných nebytových prostorů a za byty, popřípadě jejich soubory, s výjimkou pozemků uvedených v § 5 odst. 1.

Čl. XI zákona č. 261/2007 Sb.:

Čl. XI

Přechodná ustanovení

4. Pokud obec stanoví obecně závaznou vyhláškou vydanou podle § 12 zákona č. 338/1992 Sb, o dani z nemovitostí, ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona, místní koeficient, použije se tento koeficient poprvé pro zdaňovací období roku 2009.

Pokud je příslušnou obcí stanoven místní koeficient podle § 12 zákona o dani z nemovitostí, vyplní se jeho hodnota u všech druhů pozemků a staveb na území obce, s výjimkou druhů pozemků „A“ – orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad, a „B“ – trvalý travní porost (dříve louka, pastvina).

Informaci o tom, zda byl pro konkrétní obec stanoven místní koeficient podle § 12 zákona o dani z nemovitostí, lze získat na místně příslušném finančním úřadu či na obecním úřadu obce, na jejímž území se nacházejí předmětné nemovitosti. V případě, že se rozhodnete použít aplikaci pro elektronické podání daňového přiznání, umístěnou na internetových stránkách České daňové správy na adrese <http://ods.mfcr.cz>, hodnota případného místního koeficientu se při vyplňování elektronického formuláře automaticky doplní.

3. Zrušení některých osvobození od daně ze staveb

Novelou zákona o dani z nemovitostí, účinnou od 1.1.2009, dochází ke zrušení některých druhů osvobození od daně ze staveb.

Zákon o dani z nemovitostí ve znění platném od 1.1.2009:

§ 9

Osvobození od daně

(1) Od daně ze staveb jsou osvobozeny

g) zrušeno

r) stavby na dobu pěti let od roku následujícího po provedení změny spočívající ve změně systému vytápění přechodem z pevných paliv na systém využívající obnovitelné energie solární, větrné, geotermální, biomasy,

Čl. II zákona č. 1/2009 Sb.:

Čl. II

Přechodná ustanovení

1. Pokud vznikl nárok na osvobození od daně ze staveb podle § 9 odst. 1 písm. g) zákona č. 338/1992 Sb., zákona o dani z nemovitostí, ve znění účinném do dne nabytí účinnosti tohoto zákona, osvobození se poskytne naposledy ve zdaňovacím období 2009.

2. Pokud vznikl nárok na osvobození od daně ze staveb podle § 9 odst. 1 písm. r) zákona č. 338/1992 Sb., zákona o dani z nemovitostí, ve znění účinném do dne nabytí účinnosti tohoto zákona, osvobození se poskytne naposledy ve zdaňovacím období 2012.

Osvobození u nových staveb obytných domů nebo bytů v nových stavbách obytných domů podle § 9 odst. 1 písm. g) zákona o dani z nemovitostí, již přiznané v předchozích zdaňovacích obdobích, se poplatníkům poskytne naposledy ve zdaňovacím období 2009 (např. stavba nebo byt byly dokončeny v průběhu roku 2007, nárok na osvobození vznikl dnem 1. ledna 2008 a byl uplatněn v daňovém přiznání na rok 2008). Ve zdaňovacím období roku 2010 již toto osvobození nelze poskytnout. Od 1.1.2009 přitom již nelze nově přiznat nárok na osvobození u stavby nebo bytu, které byly dokončeny v průběhu roku 2008 nebo později.

Osvobození staveb po zateplení na základě stavebního povolení podle § 9 odst. 1 písm. r) zákona o dani z nemovitostí, již přiznané v předchozích zdaňovacích obdobích, se v případech, kdy dosud neuplynula zákonná lhůta pěti let počínaje rokem následujícím po provedení zateplení, poplatníkům poskytne naposledy ve zdaňovacím období roku 2012 (např. stavba byla zateplena v průběhu roku 2007, nárok na osvobození vznikl dnem 1. ledna 2008 a byl uplatněn v daňovém přiznání na rok 2008). Od 1.1.2009 přitom již nelze nově přiznat nárok na osvobození stavby, u níž bylo na základě stavebního povolení provedeno zateplení v průběhu roku 2008 nebo později.

Osvobození týkající se změny vytápění přechodem z pevných paliv na obnovitelnou energii solární, větrnou, geotermální a biomasy, zůstává i nadále zachováno v původním rozsahu.

4. Ukončení platnosti koeficientů 0,3 a 0,6

Čl. XI zákona č. 261/2007 Sb.:

Čl. XI

Přechodná ustanovení

3. Pokud obec přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona stanovila koeficient 0,3 nebo 0,6 obecně závaznou vyhláškou vydanou podle § 6 nebo § 11 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění účinném do dne nabytí účinnosti tohoto zákona, použijí se tyto koeficienty naposledy pro zdaňovací období roku 2008.

Počínaje zdaňovacím obdobím roku 2009 se hodnoty koeficientů 0,3 a 0,6 nepoužijí.

V případech, kdy byly pro zdaňovací období roku 2008 použity koeficienty v hodnotách 0,3 a 0,6, stanovené obecně závaznou vyhláškou, se použijí hodnoty koeficientů, stanovené zákonem podle počtu obyvatel obce na základě posledního sčítání lidu, nestanoví-li obec obecně závaznou vyhláškou jinak (viz níže).

Obec může podle § 6 odst. 4 zákona o dani z nemovitostí pro stavební pozemky a podle § 11 odst. 3 písm. a) téhož zákona pro obytné domy, ostatní stavby tvořící příslušenství k obytným domům, byty a ostatní samostatné nebytové prostory stanovit obecně závaznou vyhláškou pro jednotlivé části obce koeficient o jednu kategorii vyšší nebo o jednu až tři kategorie nižší než je hodnota stanovená zákonem, a to v rozmezí zákonných hodnot, tj. 1,0 až 5,0.