

# Novela zákona o dani z nemovitých věcí

## stručný popis významných změn na rok 2024

Změny, se kterými je spojena **povinnost** podat daňové přiznání na zdaňovací období roku 2024, jsou označeny příznakem „(P)“.

- 1) Sazby daně z pozemků se zvyšují o cca 80 %.
- 2) Sazby daně ze staveb a jednotek se zvyšují o cca 80 %.
- 3) Zavádí se inflační koeficient.
- 4) Zvýšení daně se vztahuje i na místnosti v obytných domech a jednotkách pro bydlení využívaných k podnikání v oboru ubytování – **navyšuje se. (P)**
- 5) Garáže se zdaňují podle zápisu v katastru nemovitostí. U garáží nezapsaných v katastru nemovitostí se nic nemění. (P)
- 6) Budovy pro rodinnou rekreaci se zdaňují podle zápisu v katastru nemovitostí. U budov sloužících pro rodinnou rekreaci nezapsaných v katastru nemovitostí, u rodinných domů a objektů k bydlení užívaných pro rodinnou rekreaci se nic nemění.
- 7) Stavební pozemky vznikají i na pozemcích, kde už stojí zdanitelná stavba. (P)
- 8) Zpevněné plochy pozemků se zdaňují na všech druzích pozemků (dosud se zdaňovaly pouze na pozemku druhu ostatní plocha nebo zastavěná plocha a nádvoří) a i když neslouží k podnikání, postačí, že je má podnikatel zařazený do obchodního majetku podle zákona o daních z příjmů. (P)
- 9) Poplatníkem daně z pozemků je uživatel pozemku, v případě, že se jedná o pozemek, se kterým je příslušný hospodařit Státní pozemkový úřad nebo Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových. (P)
- 10) Poplatníkem daně ze staveb a jednotek je uživatel zdanitelné stavby nebo zdanitelné jednotky, vyjma zdanitelné stavby a jednotky sloužící pro bydlení, se kterou je příslušný hospodařit Státní pozemkový úřad nebo Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových. (P)
- 11) Poplatníkem daně ze staveb a jednotek je uživatel zdanitelné stavby nebo zdanitelné jednotky, vyjma zdanitelné stavby a jednotky sloužící pro bydlení, **pokud vlastník zdanitelné stavby nebo zdanitelné jednotky není znám (P).**
- 12) Minimální celková daň za spoluvlastnický podíl na nemovité věci je 90 Kč.
- 13) Ruší se osvobození pozemků, zdanitelných staveb a zdanitelných jednotek sloužících výlučně:
  - a. k úpravě odpadů pro jejich další využití podle právních předpisů upravujících odpady,
  - b. k asanaci a rekultivaci skládek odpadů podle právních předpisů upravujících odpady,
  - c. pro třídění a sběr odpadů,
  - d. pro tepelné, biologické, chemické nebo fyzikální zneškodňování odpadů,
  - e. pro povolenou skládku podle zákona o odpadech  
(nevzniká povinnost podat daňové přiznání).
- 14) Osvobozeny jsou zdanitelné jednotky přenosové, přepravní nebo distribuční soustavy nebo rozvodného tepelného zařízení podle energetického zákona. **Zdanitelné stavby jsou osvobozeny jen částečně. (P)**
- 15) Místo pozemků určených k plnění funkcí lesa, na nichž se nacházejí lesy hospodářské pod vlivem imisí zařazené do dvou nejvyšších pásem ohrožení, jsou osvobozeny lesní pozemky v rozsahu, ve kterém se na nich nacházejí lesy pod vlivem imisí podle lesního zákona zařazené do dvou nejvyšších pásem ohrožení. (P)
- 16) Zjednodušení podání žádosti o zaslání údajů na e-mail – poplatník může požádat o zaslání údajů pro placení daně na e-mail formou zaslání podepsané a naskenované žádosti na e-mail správce daně.
- 17) Zavádí se nová sazba daně pro ostatní plochy se způsobem využití **neplodná půda, zamokřená plocha, mez, stráž nebo zeleň.**

- 18) Zavádí se nová sazba daně pro ostatní plochy se způsobem využití jiná plocha.
- 19) Předmětem daně nejsou rybníky sloužící k intenzivnímu a průmyslovému chovu ryb (žádné pozemky druhu vodní plocha nejsou předmětem daně).
- 20) Osvobozeny jsou pozemky zatížené právem stavby, pokud je stavebníkem obec, na jejímž území se tyto pozemky nacházejí.
- 21) Osvobozeny jsou pozemky, zdanitelné stavby nebo zdanitelné jednotky sloužící zařízením služby péče o dítě v dětské skupině (osvobození je nutné uplatnit v daňovém přiznání).
- 22) Osvobozeny jsou pozemky, zdanitelné stavby nebo zdanitelné jednotky sloužící sociálním družstvům (osvobození je nutné uplatnit v daňovém přiznání).
- 23) Pozemky v národních parcích – rozšiřuje se osvobození i na pozemky zařazené do zóny přírodě blízké (osvobození je nutné uplatnit v daňovém přiznání).
- 24) Obec může obecně závaznou vyhláškou osvobodit všechny zemědělské pozemky nacházející se na jejím území.
- 25) Obec může obecně závaznou vyhláškou osvobodit všechny pozemky ostatních ploch se způsobem využití neplodná půda, zamokřená plocha, mez, stráž, zeleň nebo jiná plocha nacházející se na jejím území.
- 26) Zavádí se skupiny pozemků a skupiny staveb a jednotek pro účely stanovení místního koeficientu a sazby daně.
- 27) Zavádí se definice podlahové plochy jednotky.
- 28) Zákon upravuje výpočet daně včetně zaokrouhlování.
- 29) Obec může obecně závaznou vyhláškou stanovit místní koeficient
  - a. pro zemědělské pozemky (orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost) a pozemky ostatních ploch se způsobem využití neplodná půda, zamokřená plocha, mez, stráž nebo zeleň ve výši v rozmezí 0,5 až 1,5,
  - b. pro ostatní nemovité věci ve výši v rozmezí 0,5 až 5,0.
- 30) Druh pozemku = druh pozemku evidovaný v katastru nemovitostí.
- 31) Způsob využití pozemku = způsob využití pozemku evidovaný v katastru nemovitostí.
- 32) Způsob využití stavby = způsob využití stavby evidovaný v katastru nemovitostí.
- 33) Zavádí se, jak se mají označovat nemovité věci v obecně závazných vyhláškách vydávaných obcemi.
- 34) Poplatník nemusí podávat daňové přiznání, pokud obec osvobodí obecně závaznou vyhláškou zemědělské pozemky.
- 35) Poplatník musí podávat daňové přiznání, pokud dojde k zániku osvobození zemědělských pozemků osvobozených obecně závaznou vyhláškou obce.
- 36) Poplatník nemusí podávat daňové přiznání, pokud obec osvobodí obecně závaznou vyhláškou pozemky ostatních ploch se způsobem využití neplodná půda, zamokřená plocha, mez, stráž, zeleň, jiná plocha.
- 37) Poplatník musí podávat daňové přiznání, pokud dojde k zániku osvobození pozemků ostatních ploch se způsobem využití neplodná půda, zamokřená plocha, mez, stráž, zeleň nebo jiná plocha osvobozených obecně závaznou vyhláškou obce.
- 38) Poplatník nemusí podávat daňové přiznání, pokud obec osvobodí obecně závaznou vyhláškou pozemky a zdanitelné stavby v průmyslové zóně.
- 39) Poplatník musí podávat daňové přiznání, pokud dojde k zániku osvobození pozemků a zdanitelných staveb v průmyslové zóně osvobozených obecně závaznou vyhláškou obce.
- 40) Celková daň z nemovitých věcí v rámci jednoho finančního úřadu se neplatí, pokud činí méně než 50 Kč.

## 1) Sazby daně z pozemků se zvyšují o cca 80 %.

[§ 6 zákona o dani z nemovitých věcí]

Od 1. 1. 2024 dochází k navýšení sazeb daně o cca 80 % oproti roku 2023.

| Pozemky (skupiny)  | Sazba daně (2024)           | Sazba daně (2023)           |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>A</b> – pozemky evidované v katastru nemovitostí s druhem pozemku orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad (skupina vybraných zemědělských pozemků)  | 1,35 %                      | 0,75 %                      |
| <b>B</b> – pozemky evidované v katastru nemovitostí s druhem pozemku trvalý travní porost (skupina trvalých travních porostů)  | 0,45 %                      | 0,25 %                      |
| <b>C</b> – pozemky evidované v katastru nemovitostí s druhem pozemku lesní pozemek, na nichž se nachází hospodářský les (skupina lesních pozemků)  | 0,45 %                      | 0,25 %                      |
| <b>E</b> – pozemky evidované v katastru nemovitostí s druhem pozemku zastavěná plocha a nádvoří (skupina zastavěných ploch a nádvoří)  | 0,35 Kč za 1 m <sup>2</sup> | 0,20 Kč za 1 m <sup>2</sup> |
| <b>F</b> – stavební pozemky (skupina stavebních pozemků)   | 3,50 Kč za 1 m <sup>2</sup> | 2,00 Kč za 1 m <sup>2</sup> |
| <b>G</b> – pozemky evidované v katastru nemovitostí s druhem pozemku ostatní plocha a zároveň se způsobem využití pozemku neuvedeným v písm. Q a W (skupina vybraných ostatních ploch)                       | 0,35 Kč za 1 m <sup>2</sup> | 0,20 Kč za 1 m <sup>2</sup> |
| <b>Q</b> – pozemky evidované v katastru nemovitostí s druhem pozemku ostatní plocha se způsobem využití pozemku jiná plocha (skupina jiných ploch)   | 0,35 Kč za 1 m <sup>2</sup> |                             |
| <b>W</b> – pozemky evidované v katastru nemovitostí s druhem pozemku ostatní plocha se způsobem využití pozemku neplodná půda, mez, stráž, zamokřená plocha a zeleň (skupina nevyužitelných ostatních ploch) | 0,08 Kč za 1 m <sup>2</sup> |                             |
| <b>Zpevněné plochy pozemků, zařazené do obchodního majetku podnikatele nebo užívané:</b>   |                             |                             |
| <b>X</b> - k podnikání v zemědělské prvovýrobě, lesním a vodním hospodářství (skupina zemědělských zpevněných ploch pozemků)   | 1,80 Kč za 1 m <sup>2</sup> | 1,00 Kč za 1 m <sup>2</sup> |
| <b>Y</b> - k ostatním druhům podnikání (skupina ostatních zpevněných ploch pozemků)  | 9,00 Kč za 1 m <sup>2</sup> | 5,00 Kč za 1 m <sup>2</sup> |

**Z důvodu změny výše sazeb nemusí poplatník podávat daňové přiznání,** správce daně stanoví daň hromadným předpisným seznamem ve výši poslední známé daně přepočtené aktuálními sazbami a koeficienty a zašle poplatníkovi do termínu placení daně (do 31. 5. 2024) informaci s údaji pro placení daně.

### Zákonná úprava

Ustanovení § 6 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění od 1. 1. 2024.

#### (1) Sazba daně činí u pozemků zařazených ve skupině

- |                                   |        |
|-----------------------------------|--------|
| a) vybraných zemědělských pozemků | 1,35 % |
| b) trvalých travních porostů      | 0,45 % |
| c) lesních pozemků                | 0,45 % |

|   |  |          |
|---|--|----------|
| <b>(2) Sazba daně činí za každý 1 m<sup>2</sup> u pozemků zařazených ve skupině</b> |  |          |
| a) zemědělských zpevněných ploch pozemku  |  | 1,80 Kč, |
| b) ostatních zpevněných ploch pozemku   |  | 9,00 Kč, |
| c) stavebních pozemků   |  | 3,50 Kč, |
| d) nevyužitelných ostatních ploch   |  | 0,08 Kč, |
| e) jiných ploch   |  | 0,35 Kč, |
| f) vybraných ostatních ploch  |  | 0,35 Kč, |
| g) zastavěných ploch a nádvoří  |  | 0,35 Kč. |

|  |  |  |
|--|--|--|
| <b>(3) Sazba daně podle odstavce 2 písm. c) se násobí koeficientem</b>   |  |  |
| a) 1,0 v obci do 1 000 obyvatel,   |  |  |
| b) 1,4 v obci nad 1 000 obyvatel do 6 000 obyvatel,  |  |  |
| c) 1,6 v obci nad 6 000 obyvatel do 10 000 obyvatel,   |  |  |
| d) 2,0 v obci nad 10 000 obyvatel do 25 000 obyvatel,  |  |  |
| e) 2,5 v obci nad 25 000 obyvatel do 50 000 obyvatel,  |  |  |
| f) 3,5 v obci nad 50 000 obyvatel, ve statutárním městě a ve Františkových Lázních, Luhačovicích, Mariánských Lázních a Poděbradech, |  |  |
| g) 4,5 v Praze.  |  |  |

**(4) Obec může obecně závaznou vyhláškou koeficient podle odstavce 3 zvýšit o jednu kategorii nebo snížit o jednu až tři kategorie podle členění koeficientů pro všechny pozemky podle odstavce 2 písm. c) na území jednotlivé části obce. Koeficient 4,5 lze takto zvýšit na koeficient 5,0. Neodpovídá-li takto upravená výše koeficientu podmínkám podle vět první a druhé, hledí se na koeficient podle odstavce 3, jako kdyby nebyl upraven.**

## **2) Sazby daně ze staveb a jednotek se zvyšují o cca 80 %.** [§ 11 zákona o dani z nemovitých věcí]

Od 1. 1. 2024 dochází k navýšení sazeb daně o cca 80 % oproti roku 2023.

| <b>Zdanitelné stavby (skupiny)</b>   | <b>Sazba daně (2024)</b>           | <b>Sazba daně (2023)</b>    |
|--|------------------------------------|-----------------------------|
| <b>H</b> – budova obytného domu – rodinný dům, bytový dům nebo obytná část zemědělské usedlosti (skupina obytných budov)   | <b>3,50 Kč za 1 m<sup>2</sup></b>  | 2,00 Kč za 1 m <sup>2</sup> |
| <b>I</b> – ostatní budova tvořící příslušenství k budově obytného domu - např. prádelna, kůlna, stavba k chovu drobného domácího zvířectva apod. (skupina obytných budov)  | <b>3,50 Kč za 1 m<sup>2</sup></b>  | 2,00 Kč za 1 m <sup>2</sup> |
| <b>J</b> – budova zapsaná v katastru nemovitostí se způsobem využití stavba pro rodinnou rekreaci, budova rodinného domu užívaná pro rodinnou rekreaci a objekt k bydlení užívaný pro rodinnou rekreaci (skupina rekreačních budov)  | <b>11,00 Kč za 1 m<sup>2</sup></b> | 6,00 Kč za 1 m <sup>2</sup> |
| <b>K</b> – budova plnící doplňkovou funkci k budově pro rodinnou rekreaci (skupina rekreačních budov)  | <b>3,50 Kč za 1 m<sup>2</sup></b>  | 2,00 Kč za 1 m <sup>2</sup> |
| <b>L</b> – budova zapsaná v katastru nemovitostí se způsobem využití garáž (skupina garáží)  | <b>14,50 Kč za 1 m<sup>2</sup></b> | 8,00 Kč za 1 m <sup>2</sup> |
| <b>P</b> – ostatní zdanitelná stavba (skupina ostatních zdanitelných staveb)   | <b>11,00 Kč za 1 m<sup>2</sup></b> | 6,00 Kč za 1 m <sup>2</sup> |
| <b>Zdanitelné stavby, jejichž převažující část podlahové plochy nadzemní části zdanitelné stavby nebo, nemají-li podlahovou plochu, zastavěné plochy zdanitelné stavby, je užívaná k podnikání nebo zdanitelné stavby zařazené v obchodním majetku podle zákona upravujícího</b> |                                    |                             |

| <b>daně z příjmů – podle druhu podnikání, k němuž slouží, se zdanitelné stavby dělí na užívané k</b>   |                                    |                              |
|--|------------------------------------|------------------------------|
| <b>M</b> – podnikání v zemědělské prvovýrobě, lesním a vodním hospodářství (skupina zdanitelných staveb pro podnikání v zemědělské prvovýrobě, lesním nebo vodním hospodářství)  | <b>3,50 Kč za 1 m<sup>2</sup></b>  | 2,00 Kč za 1 m <sup>2</sup>  |
| <b>N</b> – podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice nebo ostatní zemědělské výrobě (skupina zdanitelných staveb pro podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice nebo ostatní zemědělské výrobě) | <b>18,00 Kč za 1 m<sup>2</sup></b> | 10,00 Kč za 1 m <sup>2</sup> |
| <b>O</b> – ostatním druhům podnikání (skupina zdanitelných staveb pro ostatní druhy podnikání)   | <b>18,00 Kč za 1 m<sup>2</sup></b> | 10,00 Kč za 1 m <sup>2</sup> |

| <b>Zdanitelné jednotky (skupiny), jejichž převažující část podlahové plochy zdanitelné jednotky je užívaná:</b>  | <b>Sazba daně (2024)</b>           | <b>Sazba daně (2023)</b>     |
|--|------------------------------------|------------------------------|
| <b>R</b> – pro bydlení, např. byt (skupina ostatních zdanitelných jednotek)  | <b>3,50 Kč za 1 m<sup>2</sup></b>  | 2,00 Kč za 1 m <sup>2</sup>  |
| <b>V</b> – jako garáž (skupina garáží)   | <b>14,50 Kč za 1 m<sup>2</sup></b> | 8,00 Kč za 1 m <sup>2</sup>  |
| <b>Z</b> – jako ostatní zdanitelná jednotka – jednotky, kterou nelze zařadit pod žádný z výše uvedených druhů jednotek, například ubytovací jednotky nebo ateliéry, které nejsou využívány k podnikání (skupina ostatních zdanitelných jednotek) | <b>3,50 Kč za 1 m<sup>2</sup></b>  | 2,00 Kč za 1 m <sup>2</sup>  |
| <b>Zdanitelné jednotky (skupiny) zařazené do obchodního majetku podnikatele nebo zdanitelné jednotky, jejichž převažující část podlahové plochy zdanitelné jednotky je užívaná:</b>  |                                    |                              |
| <b>S</b> – pro podnikání v zemědělské prvovýrobě, lesním a vodním hospodářství (skupina zdanitelných jednotek pro podnikání v zemědělské prvovýrobě, lesním nebo vodním hospodářství)  | <b>3,50 Kč za 1 m<sup>2</sup></b>  | 2,00 Kč za 1 m <sup>2</sup>  |
| <b>T</b> – pro podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice nebo ostatní zemědělské výrobě (skupina zdanitelných jednotek pro podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice nebo ostatní zemědělské výrobě)                 | <b>18,00 Kč za 1 m<sup>2</sup></b> | 10,00 Kč za 1 m <sup>2</sup> |
| <b>U</b> – pro ostatní druhy podnikání (skupina zdanitelných jednotek pro ostatní druhy podnikání)   | <b>18,00 Kč za 1 m<sup>2</sup></b> | 10,00 Kč za 1 m <sup>2</sup> |

Dále dochází ke zvýšení sazby daně za 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy za každé další nadzemní podlaží. Sazba daně pro zdaňovací období roku 2023 se zvyšovala o 0,75 Kč za každé další nadzemní podlaží, nově se sazba daně zvyšuje o 1,40 Kč za každé další nadzemní podlaží.

**Z důvodu změny výše sazeb nemusí poplatník podávat daňové přiznání,** správce daně stanoví daň hromadným předpisným seznamem ve výši poslední známé daně přepočtené aktuálními sazbami a koeficienty a zašle poplatníkovi do termínu placení daně (do 31. 5. 2024) informaci s údaji pro placení daně.

### **Zákonná úprava**

Ustanovení § 11 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění od 1. 1. 2024.

- (1) Sazba daně činí za každý 1 m<sup>2</sup> u**
- a) ***budovy obytného domu zařazené ve skupině obytných budov*** **3,50 Kč,**
  - b) ***jiné budovy zařazené ve skupině obytných budov než budovy obytného domu, a to z výměry přesahující 16 m<sup>2</sup> zastavěné plochy,*** **3,50 Kč,**
  - c) ***budovy pro rodinnou rekreaci zařazené ve skupině rekreačních budov*** **11,00 Kč,**
  - d) ***jiné budovy zařazené ve skupině rekreačních budov než budovy pro rodinnou rekreaci*** **3,50 Kč,**
  - e) ***zdanitelné stavby a zdanitelné jednotky, které jsou zařazeny ve skupině garáží,*** **14,50 Kč,**

- f) zdanitelné stavby a zdanitelné jednotky, které jsou zařazeny ve skupině zdanitelných staveb a zdanitelných jednotek pro podnikání v zemědělské prvovýrobě, lesním nebo vodním hospodářství, 3,50 Kč,
- g) zdanitelné stavby a zdanitelné jednotky, které jsou zařazeny ve skupině zdanitelných staveb a zdanitelných jednotek pro podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice nebo ostatní zemědělské výrobě, 18,00 Kč,
- h) zdanitelné stavby a zdanitelné jednotky, které jsou zařazeny ve skupině zdanitelných staveb a zdanitelných jednotek pro ostatní druhy podnikání, 18,00 Kč,
- i) zdanitelné stavby zařazené ve skupině ostatních zdanitelných staveb 11,00 Kč,
- j) zdanitelné jednotky zařazené ve skupině ostatních zdanitelných jednotek 3,50 Kč.

(2) Sazba daně za 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy se zvyšuje o 1,40 Kč za každé další nadzemní podlaží, jestliže zastavěná plocha nadzemního podlaží přesahuje

- a) dvě třetiny zastavěné plochy, jde-li o zdanitelnou stavbu podle odstavce 1 písm. a) až e) nebo i),
- b) jednu třetinu zastavěné plochy, jde-li o zdanitelnou stavbu podle odstavce 1 písm. f) až h).

(3) Pro účely daně ze staveb a jednotek se rozumí

- a) zastavěnou plochou nadzemního podlaží zastavěná plocha nadzemním podlažím ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí tohoto podlaží do vodorovné roviny,
- b) prvním nadzemním podlažím každé konstrukční podlaží, které má úroveň podlahy nebo i její části do 0,80 m pod nejnižším bodem přilehlého terénu, není-li v projektové dokumentaci stanoveno jinak,
- c) dalším nadzemním podlažím každé podlaží umístěné nad prvním nadzemním podlažím včetně ustoupeného podlaží a účelově určeného podkroví.

(4) Sazba daně podle odstavce 1 písm. a), b) a j), případně zvýšená u zdanitelné stavby podle odstavce 2, se násobí koeficientem

- a) 1,0 v obci do 1 000 obyvatel,
- b) 1,4 v obci nad 1 000 obyvatel do 6 000 obyvatel,
- c) 1,6 v obci nad 6 000 obyvatel do 10 000 obyvatel,
- d) 2,0 v obci nad 10 000 obyvatel do 25 000 obyvatel,
- e) 2,5 v obci nad 25 000 obyvatel do 50 000 obyvatel,
- f) 3,5 v obci nad 50 000 obyvatel, ve statutárním městě a ve Františkových Lázních, Luhačovicích, Mariánských Lázních a Poděbradech,
- g) 4,5 v Praze.

(5) Obec může obecně závaznou vyhláškou koeficient podle odstavce 4 zvýšit o jednu kategorii nebo snížit o jednu až tři kategorie podle členění koeficientů pro všechny zdanitelné stavby zařazené ve skupině obytných budov a všechny zdanitelné jednotky zařazené ve skupině ostatních zdanitelných jednotek na území jednotlivé části obce. Koeficient 4,5 lze takto zvýšit na koeficient 5,0. Neodpovídá-li takto upravená výše koeficientu podmínkám podle vět první a druhé, hledí se na koeficient podle odstavce 4, jako kdyby nebyl upraven.

(6) Sazba daně podle odstavce 1 písm. c) až h), případně zvýšená podle odstavce 2, se v celé obci násobí koeficientem 1,5, pokud tak obec stanoví v obecně závazné vyhlášce.

(7) U zdanitelné stavby zařazené ve skupině rekreačních budov umístěné v národním parku nebo v zóně I. chráněné krajinné oblasti, se koeficientem 2,0 násobí

- a) sazba daně podle odstavce 1 písm. c) a d), případně zvýšená podle odstavce 2, nebo

b) *koeficient podle odstavce 6, stanovila-li jej obec v obecně závazné vyhlášce.*

### **3) Zavádí se inflační koeficient.**

**[§ 11f zákona o dani z nemovitých věcí]**

Od zdaňovacího období roku 2024 se zavádí inflační koeficient, kterým se násobí výsledná daň z pozemků a výsledná daň ze staveb a jednotek. **Pro zemědělské pozemky je inflační koeficient vždy 1,0, protože při stanovení základu daně u těchto pozemků se již inflace zohledňuje.** Změnu inflačního koeficientu bude vyhlášovat Ministerstvo financí formou sdělení zveřejněného ve Sbírce zákonů a mezinárodních smluv do 30. 6. kalendářního roku bezprostředně předcházejícího zdaňovacímu období. Meziročně může dojít ke zvýšení inflačního koeficientu maximálně o 20 % (tj. o jednu pětinu).

**Na zdaňovací období roku 2024 je inflační koeficient stanoven na základě přechodných ustanovení zákona o dani z nemovitých věcí ve výši 1,0.**

Pokud dojde ke změně inflačního koeficientu, poplatník daně nemá povinnost podávat daňové přiznání, správce daně přepočítá daň inflačním koeficientem z moci úřední a stanoví daň hromadným předpisným seznamem a informuje poplatníky o nové výši daně dle jimi zvoleného způsobu – e-mailem, datovou schránkou, poštovní poukázkou, eventuálně bude daň uhrazena prostřednictvím SIPO.

#### **Zákonná úprava**

Ustanovení § 11f zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění od 1. 1. 2024.

***(1) Inflační koeficient platný ve zdaňovacím období činí podíl bazického úhrnného indexu spotřebitelských cen za domácnosti celkem za květen kalendářního roku bezprostředně předcházejícího tomuto zdaňovacímu období a čísla 100, nejméně však inflační koeficient platný v bezprostředně předcházejícím zdaňovacím období.***

***(2) Pokud je inflační koeficient podle odstavce 1 alespoň o jednu pětinu vyšší než inflační koeficient platný v bezprostředně předcházejícím zdaňovacím období, platí, že inflační koeficient platný v tomto zdaňovacím období je o jednu pětinu vyšší než inflační koeficient platný v bezprostředně předcházejícím zdaňovacím období.***

***(3) Inflační koeficient se zaokrouhluje na 1 desetinné místo dolů.***

***(4) Dojde-li ve srovnání s bezprostředně předcházejícím zdaňovacím obdobím ke zvýšení inflačního koeficientu, Ministerstvo financí jej na základě údajů Českého statistického úřadu vyhlásí sdělením uveřejněným ve Sbírce zákonů a mezinárodních smluv do 30. června kalendářního roku bezprostředně předcházejícího zdaňovacímu období.***

***(5) Základem pro bazický úhrnný index spotřebitelských cen za domácnosti celkem podle odstavce 1 je bazický úhrnný index spotřebitelských cen za domácnosti celkem vypočtený na základě údajů Českého statistického úřadu tak, že úrovní cenové hladiny v měsíci květnu kalendářního roku 2023 odpovídá hodnota 100.***

***(6) Inflační koeficient pro zemědělský pozemek činí vždy 1,0.***

#### **4) Zvýšení daně se vztahuje i na místnosti v obytných domech a jednotkách pro bydlení využívaných k podnikání v oboru ubytování –navyšuje se.**

**[§ 11a zákona o dani z nemovitých věcí]**

Od zdaňovacího období roku 2024 dochází k rozšíření případů, ve kterých se zvýšení daně aplikuje, a zároveň se **zvyšuje jeho výše ze 2,00 Kč na 3,50 Kč za 1 m<sup>2</sup> nebytového prostoru užívaného k podnikání nebo místnosti využívané k podnikání v oboru ubytování.**

Zvýšení daně u zdanitelných staveb se stejně jako doposud použije u budov obytného domu s nebytovým prostorem užívaným k podnikání, kromě nebytového prostoru, který je osvobozenou částí budovy nebo který je užíván k podnikání v zemědělské prvovýrobě, lesním nebo vodním hospodářství. **Nově se zvýšení daně použije u budov obytného domu, kde se nachází místnost využívaná k podnikání v oboru ubytování, s výjimkou místnosti, která je osvobozenou částí budovy.** Zvýšení daně se vypočítá jako součin výměry podlahové plochy tohoto nebytového prostoru nebo předmětné místnosti v m<sup>2</sup> a **3,50 Kč.**

**Poplatníkům, kteří v budově obytného domu poskytují v některých místnostech či bytech ubytování, a to bez ohledu na skutečnost, že disponují rozhodnutím stavebního úřadu o změně využití stavby, ale nepřiznávají celou budovu obytného domu se sazbou daně pro podnikání, protože nadpoloviční část podlahové plochy budovy je užívána k bydlení, vzniká povinnost podat daňové přiznání k dani z nemovitých věcí na zdaňovací období roku 2024, ve kterém musí uvést zvýšení daně za místnosti využívané k podnikání v oboru ubytování.**

Místností se podle § 13 písm. k) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, rozumí „prostorově uzavřená část stavby, vymezená podlahou, stropem nebo konstrukcí střechy a pevnými stěnami,“.

Mimo zvýšení daně zůstávají situace, kdy je určitá místnost rodinného domu užívána zároveň k bydlení a k podnikání. Například švadlena či krejčí využívají obývací pokoj v průběhu dne nejenom k bydlení, ale i k podnikání, protože v něm šijí a zkouší, nebo IT vývojář programuje na počítači ve své ložnici.

Poplatníci, kteří již zvýšení daně u budovy obytného domu uvedli na zdaňovací období roku 2023, nemusí z důvodu změny zvýšení daně podávat daňové přiznání k dani z nemovitých věcí na zdaňovací období roku 2024. Správce daně provede přepočtení zvýšení daně z moci úřední na základě přechodných ustanovení zákona o dani z nemovitých věcí.

#### **Příklad:**

***Pan Opršálek vlastní rodinný dům, ve kterém má dva apartmány (které ale nejsou dle katastru nemovitostí vymezeny jako jednotky), ve kterých poskytuje ubytování a s ním spojené služby turistům. Jelikož převažující část podlahové plochy rodinného domu je užívána pro jeho trvalé bydlení, na zdaňovací období roku 2023 přiznával rodinný dům se sazbou daně pro bydlení (v daňovém přiznání označeno jako „H“). Má pan Opršálek povinnost podat daňové přiznání na zdaňovací období roku 2024?***

*Ano, pan Opršálek má povinnost podat ve lhůtě do 31. 1. 2024 daňové přiznání k dani z nemovitých věcí na zdaňovací období roku 2024, ve kterém uvede rodinný dům včetně zvýšení daně za příslušné m<sup>2</sup> místností, kterými jsou tvořeny předmětné dva apartmány využívané k podnikání v oboru ubytování.*

#### **Příklad:**

***Pan Mrázek vlastní bytový dům (který není dle katastru nemovitostí rozdělen na jednotky), přičemž v přízemí domu se nachází obchod s potravinami. Jelikož převažující část podlahové plochy bytového domu je užívána pro bydlení, na zdaňovací období roku 2023 pan Mrázek přiznával bytový dům se sazbou daně pro bydlení (v daňovém přiznání označeno jako „H“) a uplatňoval zvýšení daně za nebytový prostor sloužící***



## **k podnikání. Má pan Mrázek povinnost podat daňové přiznání na zdaňovací období roku 2024?**

Ne, panu Mrázkovi nevzniká povinnost podat daňové přiznání k dani z nemovitých věcí na zdaňovací období roku 2024. Na základě přechodných ustanovení zákona o dani z nemovitých věcí správce daně provede změnu zvýšení daně z moci úřední. Správce daně tedy celou daň přepočítá z moci úřední, stanoví její novou výši hromadným předpisným seznamem a panu Mrázkovi pouze sdělí její výši k úhradě (dle jím zvoleného způsobu – e-mailem, datovou schránkou, poštovní poukázkou, eventuálně bude daň uhrazena prostřednictvím SIPO).

### **Zákonná úprava**

Ustanovení § 11a zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění od 1. 1. 2024.

**(1) Zvýšení daně ze staveb a jednotek za budovu obytného domu s nebytovým prostorem užívaným k podnikání, s výjimkou nebytového prostoru, který je osvobozenou částí budovy nebo který je užíván k podnikání v zemědělské prvovýrobě, lesním nebo vodním hospodářství, nebo s místností využívanou k podnikání v oboru ubytování, s výjimkou místnosti, která je osvobozenou částí budovy, činí součin**

- a) výměry podlahové plochy tohoto nebytového prostoru **nebo této místnosti** v m<sup>2</sup> a
- b) **3,50 Kč.**

**(2) Zvýšení daně ze staveb a jednotek za zdanitelnou jednotku, která zahrnuje i nebytový prostor užívaný k podnikání, s výjimkou nebytového prostoru, který je osvobozenou částí zdanitelné jednotky, nebo je užíván k podnikání v zemědělské prvovýrobě, lesním nebo vodním hospodářství, nebo která zahrnuje místnost využívanou k podnikání v oboru ubytování, s výjimkou místnosti, která je osvobozenou částí budovy, činí součin**

- a) upravené podlahové plochy tohoto nebytového prostoru **nebo této místnosti** a
- b) kladného rozdílu mezi
  1. sazbou daně příslušnou pro zdanitelnou jednotku, jejíž převažující část podlahové plochy je užívána pro podnikání, a
  2. sazbou daně příslušnou pro tuto zdanitelnou jednotku.

**(3) Odstavec 1 se nepoužije na zdanitelnou stavbu, na kterou se použije sazba daně podle § 11 odst. 1 písm. f) až h).**

## **5) Garáže se zdaňují podle zápisu v katastru nemovitostí. U garáží nezapsaných v katastru nemovitostí se nic nemění.**

**[§ 1a odst. 1 písm. a) a odst. 5 zákona o dani z nemovitých věcí]**

Novela zákona o dani z nemovitých věcí zavádí nový § 1a, který provazuje zákon o dani z nemovitých věcí na stav evidovaný v katastru nemovitostí a vymezuje pojmy používané v tomto zákoně. Toto ustanovení přebírá v pozměněné formě definice obsažené v § 6 a právní úpravu uvedenou v § 12e zákona o dani z nemovitých věcí před novelou.

**Budovou garáže se nově rozumí zdanitelná stavba se způsobem využití garáž.** Pojem „způsob využití“ definuje odstavec 5 nově zavedeného § 1a zákona o dani z nemovitých věcí, ze kterého vyplývá, že **za budovu garáže jsou považovány budovy evidované v katastru nemovitostí se způsobem využití stavby garáž, a to bez ohledu na to, zda způsob využití stavby evidovaný v katastru nemovitostí odpovídá skutečnému stavu.** U garáží tedy není nově rozhodující, zda je zdanitelná stavba užívána jako garáž, ale zda je evidována v katastru nemovitostí se způsobem využití garáž. **Poplatníkům, kteří vlastní budovu, která je v katastru nemovitostí evidována se způsobem využití stavby garáž, ale v daňovém přiznání u této budovy doposud uváděli jinou sazbu daně než pro garáž, protože je stavba garáže užívána k jiným účelům, např. jako příslušenství k obytnému domu,**

**vznikne povinnost podat daňové přiznání na zdaňovací období roku 2024 z důvodu zařazení budovy do jiné sazby daně.** Výjimkou je pouze situace, kdy je garáž užívána pro podnikání. V těchto případech ke změnám nedochází a poplatník má povinnost uplatnit sazbu daně pro příslušný druh podnikání (§ 10a odst. 3 zákona o dani z nemovitých věcí).

U garáží neevidovaných v katastru nemovitostí nedochází proti současnému stavu fakticky k žádným změnám, neboť v těchto případech by mělo být postupováno dle **§ 1a odst. 5 písm. b)** zákona o dani z nemovitých věcí, dle kterého se způsob využití zjistí jako způsob využití podle právních předpisů upravujících katastr nemovitostí nejbližší odpovídající skutečnému způsobu využití nemovité věci. V těchto případech by se tedy mělo postupovat jako doposud dle skutečného užívání. **Povinnost podat daňové přiznání k dani z nemovitých věcí na zdaňovací období roku 2024 může vzniknout poplatníkům, kteří doposud přiznávali se sazbou daně pro garáž zdanitelnou stavbu, která je v katastru nemovitostí evidována se způsobem využití jiným než garáž (např. jiná stavba).** U takovéto zdanitelné stavby již nebude možné uplatnit sazbu daně pro garáž, neboť se nejedná o zdanitelnou stavbu se způsobem využití garáž, ale měla by se uplatnit sazba daně pro ostatní zdanitelnou stavbu dle § 11 odst. 1 písm. i) zákona o dani z nemovitých věcí.

**Příklad:**

**Pan Novák vlastní zdanitelnou stavbu v katastru nemovitostí evidovanou se způsobem využití stavby garáž, kterou dosud přiznává jako příslušenství k obytnému domu (v daňovém přiznání označeno jako „I“). Má povinnost podat daňové přiznání na zdaňovací období roku 2024?**

Ano, má povinnost podat daňové přiznání k dani z nemovitých věcí na zdaňovací období roku 2024. V daném případě je počínaje rokem 2024 nezbytné vycházet ze zápisu uvedeného v katastru nemovitostí, a to bez ohledu na skutečné užívání stavby evidované v katastru nemovitostí jako garáž. Pan Novák má povinnost ve lhůtě do 31. 1. 2024 podat daňové přiznání a zdanitelnou stavbu uvést v daňovém přiznání se sazbou daně pro garáž (v daňovém přiznání označeno jako „L“).

**Příklad:**

**Paní Adamová vlastní zdanitelnou stavbu, která je v katastru nemovitostí evidována se způsobem využití stavby jiná stavba, ovšem v daňovém přiznání ji dosud přiznává s ohledem na skutečné užívání jako garáž (v daňovém přiznání označeno jako „L“). Má povinnost podat daňové přiznání na zdaňovací období roku 2024?**

Ano, má povinnost podat daňové přiznání k dani z nemovitých věcí na zdaňovací období roku 2024. Vzhledem k tomu, že se jedná o zdanitelnou stavbu, která není v katastru nemovitostí evidována jako „garáž“, ale jako „jiná stavba“, má paní Adamová ve lhůtě do 31. 1. 2024 povinnost podat daňové přiznání a přiznat předmětnou stavbu se sazbou daně pro ostatní zdanitelnou stavbu (v daňovém přiznání označeno jako „P“).

**Příklad:**

**Pan Holý je vlastníkem zdanitelné stavby, která je v katastru nemovitostí evidována se způsobem využití stavby garáž. V daňovém přiznání je předmětná stavba dosud přiznávána jako garáž (v daňovém přiznání označeno jako „L“). Má povinnost podat daňové přiznání zdaňovací období roku 2024?**

Ne, nemá povinnost podat daňové přiznání k dani z nemovitých věcí na zdaňovací období roku 2024. Pokud pan Holý vlastní další nemovité věci, kterých se žádná změna související s novou právní úpravou či jiná změna rozhodná pro stanovení daně netýká, nemusí podat na zdaňovací období roku 2024 daňové přiznání k dani z nemovitých věcí.

Správce daně sám daň přepočítá z moci úřední, stanoví její novou výši hromadným předpisným seznamem a panu Holému pouze sdělí její výši k úhradě (dle jím zvoleného způsobu – e-mailem, datovou schránkou, poštovní poukázkou, eventuálně bude daň uhrazena prostřednictvím SIPO).

**Zákonná úprava**

Ustanovení § 1a odst. 1 písm. a) a odst. 5 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění od 1. 1. 2024.

**(1) Pro účely daně z nemovitých věcí se rozumí**

**a) budovou garáže zdanitelná stavba se způsobem využití garáž,**

**(5) Pro účely daně z nemovitých věcí se způsobem využití nemovité věci rozumí způsob využití**

**a) evidovaný v katastru nemovitostí bez ohledu na to, zda odpovídá skutečnému stavu, nebo**

**b) podle právních předpisů upravujících katastr nemovitostí nejbližše odpovídající skutečnému způsobu využití nemovité věci, není-li u nemovité věci znám žádný způsob využití nebo není-li nemovitá věc evidována v katastru nemovitostí.**

**6) Budovy pro rodinnou rekreaci se zdaňují podle zápisu v katastru nemovitostí. U budov sloužících pro rodinnou rekreaci nezapsaných v katastru nemovitostí, u rodinných domů a objektů k bydlení užívaných pro rodinnou rekreaci se nic nemění.**

**[§ 1a odst. 1 písm. b) a odst. 5 zákona o dani z nemovitých věcí]**

Budovou pro rodinnou rekreaci se od zdaňovacího období roku 2024 rozumí zdanitelná stavba se způsobem využití stavba pro rodinnou rekreaci, budova rodinného domu užívaná pro rodinnou rekreaci a objekt k bydlení užívaný pro rodinnou rekreaci. **Oproti znění zákona na zdaňovací období roku 2023 se za budovu pro rodinnou rekreaci považuje zdanitelná stavba evidovaná v katastru nemovitostí se způsobem využití stavby budova pro rodinnou rekreaci, a to bez ohledu na to, zda způsob využití stavby evidovaný v katastru nemovitostí odpovídá skutečnému stavu.** Vazba budovy pro rodinnou rekreaci na způsob využití stavby evidovaný v katastru nemovitostí má následně dopad na výši sazby daně v případech, kdy poplatníci v takovéto budově trvale bydlí, přičemž je ale předmětná budova v katastru nemovitostí evidována se způsobem využití pro rodinnou rekreaci. Do zdaňovacího období roku 2023 včetně tuto budovu v daňovém přiznání mohli poplatníci uvést dle skutečného užívání se sazbou daně pro budovu obytného domu. Od zdaňovacího období roku 2024 v těchto případech dochází k zařazení do vyšší sazby daně, která nově činí 11 Kč za 1 m<sup>2</sup> a je možné ji navýšit koeficientem 1,5. K obdobné změně zařazení do jiné sazby daně dochází i v případě budov, které tvoří příslušenství k budovám pro rodinnou rekreaci, kde je ale výše sazby daně stejná jako u budov tvořících příslušenství k obytnému domu. **Změna spočívající v zařazení do sazby daně pro budovy pro rodinnou rekreaci nebo jiné budovy tvořící příslušenství k budově pro rodinnou rekreaci bude provedena správcem daně z moci úřední na základě přechodných ustanovení. Poplatníkům tedy nevzniká povinnost podat daňové přiznání.**

Budovou pro rodinnou rekreaci se také rozumí budova rodinného domu užívaná pro rodinnou rekreaci a objekt k bydlení užívaný pro rodinnou rekreaci, což odpovídá dosavadnímu stavu, pouze pro zvýšení právní jistoty poplatníků dochází k doplnění definice o objekt k bydlení užívaný pro rodinnou rekreaci. U budov pro rodinnou rekreaci neevidovaných v katastru nemovitostí se nic nemění, neboť se posuzují podle faktického užívání. Je ale nutné upozornit, že stále platí, že je-li nadpoloviční podlahová plocha budovy pro rodinnou rekreaci užívaná pro podnikání, má poplatník povinnost uplatnit sazbu daně pro příslušný druh podnikání.

**Příklad č. 1:**

**Pan Hála vlastní stavbu evidovanou v katastru nemovitostí se způsobem využití stavba pro rodinnou rekreaci. Vzhledem k tomu, že v předmětné stavbě trvale bydlí a jiné bydlení nevlastní, přiznával dosud předmětnou stavbu jako budovu obytného domu**

**(v daňovém přiznání označeno jako „H“). Má povinnost podat daňové přiznání na zdaňovací období roku 2024?**

Ne, nemá povinnost podat daňové přiznání k dani z nemovitých věcí na zdaňovací období roku 2024, ale správce daně mu na základě přechodných ustanovení změní sazbu daně z obytného domu (v daňovém přiznání označeno jako „H“) na budovu pro rodinnou rekreaci (v daňovém přiznání označeno jako „J“), případně změní i sazbu daně u příslušenství k těmto budovám (z „I“ na „K“), a stanoví daň na základě přechodných ustanovení z moci úřední hromadným předpisným seznamem. V daném případě od zdaňovacího období roku 2024 se u budovy evidované v katastru nemovitostí se způsobem využití stavby budova pro rodinnou rekreaci uplatní vždy sazba daně pro budovy pro rodinnou rekreaci. V tomto případě tedy není rozhodné, zda způsob využití stavby evidovaný v katastru nemovitostí odpovídá skutečnému stavu.

#### **Příklad č. 2**

**Pan Mára vlastní stavbu evidovanou v katastru nemovitostí se způsobem využití jiná stavba. Vzhledem k tomu, že předmětnou stavbu užíval k rodinné rekreaci, přiznával dosud předmětnou stavbu jako budovu pro rodinnou rekreaci (J). Je povinen podat na zdaňovací období roku 2024 daňové přiznání?**

Ne, nemá povinnost podat daňové přiznání k dani z nemovitých věcí na zdaňovací období roku 2024, ale správce daně mu na základě přechodných ustanovení změní sazbu daně z budovy pro rodinnou rekreaci (J) na ostatní zdanitelnou stavbu (P), případně změní i sazbu daně u doplňkové stavby k budově pro rodinnou rekreaci na ostatní zdanitelnou stavbu (z K na P), a stanoví daň na základě přechodných ustanovení z moci úřední hromadným předpisným seznamem. V daném případě od zdaňovacího období roku 2024 se u budovy evidované v katastru nemovitostí se způsobem využití stavby jiným než budova pro rodinnou rekreaci, rodinný dům nebo objekt bydlení uplatní vždy sazba daně pro ostatní zdanitelnou stavbu. V tomto případě tedy není rozhodné, zda způsob využití stavby evidovaný v katastru nemovitostí odpovídá skutečnému stavu.

#### **Zákonná úprava**

Ustanovení § 1a odst. 1 písm. b) a odst. 5 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění od 1. 1. 2024.

**(1) Pro účely daně z nemovitých věcí se rozumí**

**b) budovou pro rodinnou rekreaci zdanitelná stavba se způsobem využití stavba pro rodinnou rekreaci, budova rodinného domu užívaná pro rodinnou rekreaci a objekt k bydlení užívaný pro rodinnou rekreaci,**

**(5) Pro účely daně z nemovitých věcí se způsobem využití nemovité věci rozumí způsob využití**

**a) evidovaný v katastru nemovitostí bez ohledu na to, zda odpovídá skutečnému stavu, nebo**

**b) podle právních předpisů upravujících katastr nemovitostí nejbližše odpovídající skutečnému způsobu využití nemovité věci, není-li u nemovité věci znám žádný způsob využití nebo není-li nemovitá věc evidována v katastru nemovitostí.**

## **7) Stavební pozemky vznikají i na pozemcích, kde už stojí zdanitelná stavba.**

**[§ 1a odst. 1 písm. k) a odst. 2 zákona o dani z nemovitých věcí]**

Od zdaňovacího období roku 2024 je stavební pozemek nově definován jako pozemek nebo jeho část, které jsou určené podle pravomocného povolení stavby podle stavebního zákona k zastavění zdanitelnou stavbou, a to v rozsahu výměry pozemku v m<sup>2</sup> odpovídající zastavěné ploše nadzemní části stavby. Oproti právní úpravě do zdaňovacího období roku 2023 dochází

k vypuštění podmínky, že se musí jednat o pozemek dosud nezastavěný zdanitelnou stavbou. **Z důvodu výše uvedených změn vznikne v případě, kdy poplatníci mají vydané pravomocné povolení stavby podle stavebního zákona, povinnost podat daňové přiznání na zdaňovací období roku 2024, a to i když staví stavbu na pozemku, kde již jiná zdanitelná stavba stojí.**

Z důvodu právní jistoty poplatníků zakotvuje odst. 2 citovaného ustanovení současnou praxi upravenou ve vyhlášce č. 456/2020 Sb., o formulářových podáních pro daň z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů, a to skutečnost, že je-li stavebním pozemkem pouze část pozemku, hledí se na ni a na zbývající část pozemku pro účely daně z nemovitých věcí jako na dva samostatné pozemky.

#### **Příklad:**

***Vlastník pozemku společnost Stavby s.r.o. staví od roku 2022 na jednom pozemku více zdanitelných staveb (rodinné domy v rámci developerského projektu), které postupně dokončuje, ale neprovádí jejich zápis do katastru nemovitostí a nerozděluje pozemek na pozemek pod stavbou a pozemek nezastavěný zdanitelnou stavbou. Podle zákona o dani z nemovitých věcí, ve znění do 31. 12. 2023, uplatnil poplatník v daňovém přiznání na zdaňovací období roku 2023 sazbu daně ze stavebního pozemku pouze v rozsahu první budoucí zdanitelné stavby a u dalších již ne, protože po dokončení první zdanitelné stavby se jednalo o pozemek již zastavěný první zdanitelnou stavbou. Má povinnost podat daňové přiznání na zdaňovací období roku 2024?***

*Ano, v případě, že bylo vydáno pravomocné povolení stavby podle stavebního zákona, a to i když poplatník staví zdanitelnou stavbu na pozemku, kde již stojí jiná zdanitelná stavba, má povinnost podat daňové přiznání k dani z nemovitých věcí a uvést v něm na jednom výpočtovém listu stavební pozemek (v daňovém přiznání označeno jako „F“), a to v rozsahu zastavěné plochy budoucí zdanitelné stavby, resp. v rozsahu součtu zastavěných ploch budoucích zdanitelných staveb. Zbylou část pozemku by měl uvést na dalším výpočtovém listu dle druhu pozemku uvedeného v katastru nemovitostí. V daném případě se podává daňové přiznání na zdaňovací období roku 2024, a to v termínu do 31. 1. 2024.*

#### **Zákonná úprava**

Ustanovení § 1a odst. 1 písm. k) a odst. 2 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění od 1. 1. 2024.

***(1) Pro účely daně z nemovitých věcí se rozumí***

***k) stavebním pozemkem pozemek nebo jeho část, které jsou určeny podle pravomocného povolení stavby podle stavebního zákona k zastavění zdanitelnou stavbou, a to v rozsahu výměry pozemku v m<sup>2</sup> odpovídající zastavěné ploše nadzemní části stavby,***

***(2) Stavebním pozemkem podle odstavce 1 písm. k) není pozemek určený k zastavění zdanitelnou stavbou, která bude alespoň z části osvobozena podle § 9 odst. 1 písm. g), i) nebo j). Je-li stavebním pozemkem pouze část pozemku, hledí se na ni a na zbývající část pozemku pro účely daně z nemovitých věcí jako na dva samostatné pozemky. Pozemek přestane být stavebním pozemkem, pokud se zdanitelná stavba nebo všechny jednotky v ní stanou předmětem daně ze staveb a jednotek, nebo pokud toto povolení stavby pozbude platnosti.***

**8) Zpevněné plochy pozemků se zdaňují na všech druzích pozemků (dosud se zdaňovaly pouze na pozemku druhu ostatní plocha nebo zastavěná plocha a nádvoří) a i když neslouží k podnikání, stačí,**

## **že je má podnikatel zařazený do obchodního majetku podle zákona o daních z příjmů.**

**[§ 1a odst. 1 písm. o) a odst. 3 zákona o dani z nemovitých věcí]**

Zpevněnou plochou pozemku se od zdaňovacího období roku 2024 rozumí pozemek nebo jeho část, které jsou užívány k podnikání nebo které má podnikatel zařazený v obchodním majetku podle zákona upravujícího daně z příjmů, jejichž povrch je zpevněn stavbou podle stavebního zákona bez svislé nosné konstrukce, včetně plochy vlečky, bazénu nebo nádrže, pokud tyto nejsou zdanitelnou stavbou. **Jednou ze zásadních změn definice zpevněné plochy pozemku oproti stávající právní úpravě je vypuštění vazby na druh pozemku.** Podle znění zákona o dani z nemovitých věcí před novelou se v případě zpevněné plochy pozemku muselo jednat o pozemek nebo jeho část v m<sup>2</sup> evidovaný v katastru nemovitostí s druhem pozemku ostatní plocha nebo zastavěná plocha a nádvoří. **Nově již tato podmínka není v zákoně uvedena a zpevněná plocha pozemku se může nacházet na jakémkoliv druhu pozemku, který je předmětem daně.**

Je-li zpevněnou plochou pozemku pouze část pozemku, hledí se na ni a na zbývající část pozemku pro účely daně z nemovitých věcí jako na dva samostatné pozemky.

Další změnou je, že zpevněnou plochou pozemku je nově také pozemek nebo jeho část, které má podnikatel zařazený v obchodním majetku podle zákona upravujícího daně z příjmů. V případě, že **podnikatel vlastní pozemek (bez ohledu na jeho druh), jehož povrch je zpevněn stavbou podle stavebního zákona bez svislé nosné konstrukce, včetně plochy vlečky, bazénu nebo nádrže, pokud tyto nejsou zdanitelnou stavbou, vznikne mu povinnost podat daňové přiznání k dani z nemovitých věcí na zdaňovací období roku 2024.** Pro vymezení pojmu „podnikatel“ se i v těchto případech vychází z § 420 odst. 1 ve spojení s § 421 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Podnikatelem jsou také další osoby, stanoví-li povinnost jejich zápisu jiný zákon.

### **Příklad:**

***Společnost Karel s.r.o. zabývající se zemědělskou prvovýrobou vlastní pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako orná půda. Tento pozemek je zařazen v obchodním majetku společnosti. Část povrchu pozemku je zpevněna stavbou podle stavebního zákona bez svislé nosné konstrukce. Jedná se o manipulační plochu, která slouží k odstavení těžké techniky na polní práce. Do konce roku 2023 přiznával poplatník tento pozemek v daňovém přiznání jako ornou půdu (v daňovém přiznání označeno jako „A“). Má povinnost podat daňové přiznání na zdaňovací období roku 2024?***

*Ano, společnosti Karel s.r.o. vznikne povinnost podat daňové přiznání k dani z nemovitých věcí na zdaňovací období roku 2024, ve kterém uvede na výpočtovém listu část pozemku, a to v rozsahu, na kterém se nachází zpevněná stavba, jako „X“ – Zpevněné plochy pozemků, zařazené do obchodního majetku podnikatele nebo užívané v zemědělské prvovýrobě, lesním a vodním hospodářství (skupina zpevněných zemědělských ploch pozemků). Zbývající část pozemku v rozsahu orné půdy bez zpevněné stavby uvede v daňovém přiznání na dalším výpočtovém listu jako „A“ – pozemky evidované v katastru nemovitostí s druhem pozemku orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad (skupina vybraných zemědělských pozemků).*

### **Zákonná úprava**

Ustanovení § 1a odst. 1 písm. o) a odst. 3 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění od 1. 1. 2024.

***(1) Pro účely daně z nemovitých věcí se rozumí***

- o) zpevněnou plochou pozemku pozemek nebo jeho část, které jsou užívány k podnikání nebo které má podnikatel zařazený v obchodním majetku podle zákona upravujícího daně z příjmů, jejichž povrch je zpevněn stavbou podle stavebního***

***zákona bez svíslé nosné konstrukce, včetně plochy vlečky, bazénu nebo nádrže, pokud tyto nejsou zdanitelnou stavbou.***

***(3) Je-li zpevněnou plochou pozemku pouze část pozemku, hledí se na ni a na zbývající část pozemku pro účely daně z nemovitých věcí jako na dva samostatné pozemky.***

**9) Poplatníkem daně z pozemků je uživatel pozemku, v případě, že se jedná o pozemek, se kterým je příslušný hospodařit Státní pozemkový úřad nebo Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových.**

**[§ 3 odst. 4 zákona o dani z nemovitých věcí]**

Do zdaňovacího období roku 2023 byl poplatníkem daně z pozemků uživatel pozemku, pokud vlastník pozemku nebyl znám. Od zdaňovacího období roku 2024 je uživatel poplatníkem daně z pozemků, pokud vlastník pozemku není znám, nebo je-li s pozemkem příslušný hospodařit Státní pozemkový úřad nebo Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových.

Dochází k rozšíření okruhu poplatníků o uživatele pozemků, se kterými je příslušný hospodařit Státní pozemkový úřad, a kteří nemají se Státním pozemkovým úřadem uzavřenu nájemní či pachtovní smlouvu. Těmto uživatelům vzniká povinnost podat daňové přiznání k dani z nemovitých věcí na zdaňovací období roku 2024. Uživatelé pozemků, kteří mají se Státním pozemkovým úřadem uzavřenu nájemní či pachtovní smlouvu jsou i nadále poplatníky daně z těchto pozemků, neboť užíváním se rozumí i nájem a pacht.

Dále je nově uživatel poplatníkem daně z pozemků, je-li s pozemkem příslušný hospodařit Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových.

Pokud uživatel pozemku, jehož vlastník není znám, už z tohoto titulu daňové přiznání v minulosti podal, skutečnost, že dojde k převodu pozemku do vlastnictví státu a právo hospodaření k pozemku bude mít Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, nebude mít na něj žádný dopad, protože daňové přiznání již bylo podáno. **Nově vzniká povinnost podat daňové přiznání k dani z nemovitých věcí na zdaňovací období roku 2024 uživatelům pozemků, se kterými je příslušný hospodařit Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových.**

**Příklad:**

***Pan Trnka má od roku 2019 pronajatý pozemek od Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových. Dosud poplatníkem daně z pozemků z titulu pronájmu tohoto pozemku nebyl. Má povinnost podat daňové přiznání na zdaňovací období roku 2024?***

*Ano, pan Trnka se z důvodu změny právní úpravy stává poplatníkem daně z pozemků, neboť na základě nájemní smlouvy s Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových je uživatelem pozemku, a proto má povinnost ve lhůtě do 31. 1. 2024 podat daňové přiznání k dani z nemovitých věcí na zdaňovací období roku 2024.*

**Příklad:**

***Pan Klestil od roku 2020 užívá pozemek, se kterým má právo hospodařit Státní pozemkový úřad. Se Státním pozemkovým úřadem nemá uzavřenu žádnou nájemní ani pachtovní smlouvu, ale uzavřel s ním dohodu o zaplacení úhrady za užívání nemovité věci. Vzhledem k tomu dosud poplatníkem daně z pozemků nebyl. Má povinnost podat daňové přiznání na zdaňovací období roku 2024?***

*Ano, pan Klestil se z důvodu změny právní úpravy stává poplatníkem daně z pozemků, a to na základě užívání pozemku, se kterým má právo hospodařit Státní pozemkový úřad. S ohledem na tuto skutečnost má povinnost ve lhůtě do 31. 1. 2024 podat daňové přiznání*

*k dani z nemovitých věcí na zdaňovací období roku 2024, ve kterém přizná užívaný pozemek, se kterým má právo hospodařit Státní pozemkový úřad.*

**Příklad:**

***Pan Opička od roku 2013 užívá pozemek, jehož vlastník není znám. Tento pozemek přiznal na zdaňovací období roku 2014 a každoročně z něj platí daň z nemovitých věcí. V roce 2024 bude tento pozemek neznámého vlastníka převeden na Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových. Má pan Opička povinnost podat daňové přiznání na zdaňovací období roku 2024?***

*Ne, z důvodu převodu vlastnického práva z neznámého vlastníka na Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových nemá povinnost podat daňové přiznání k dani z nemovitých věcí na zdaňovací období roku 2024, protože nedojde ke změně v osobě poplatníka.*

### **Zákonná úprava**

Ustanovení § 3 odst. 4 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění účinném od 1. 1. 2024.

***(4) Uživatel je poplatníkem daně z pozemků, pokud***

***a) vlastník pozemku není znám, nebo***

***b) s pozemkem je příslušný hospodařit Státní pozemkový úřad nebo Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových.***

**10) Poplatníkem daně ze staveb a jednotek je uživatel zdanitelné stavby nebo zdanitelné jednotky, vyjma zdanitelné stavby a jednotky sloužící pro bydlení, se kterou je příslušný hospodařit Státní pozemkový úřad nebo Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových.**

**[§ 8 odst. 4 písm. b) zákona o dani z nemovitých věcí]**

Do zdaňovacího období roku 2023 byl poplatníkem daně ze staveb a jednotek vždy nájemce nebo pachtýř u pronajaté nebo propachtované zdanitelné jednotky, která zahrnuje nebytový prostor jiný než sklep nebo komoru, nebo zdanitelné stavby, s výjimkou budovy obytného domu, byl-li s nimi příslušný hospodařit Státní pozemkový úřad nebo Správa státních hmotných rezerv, nebo byly-li převedeny na základě rozhodnutí o privatizaci na Ministerstvo financí.

Od zdaňovacího období roku 2024 je poplatníkem daně uživatel zdanitelné stavby, s výjimkou budovy obytného domu, se kterou je příslušný hospodařit Státní pozemkový úřad nebo Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových. Poplatníkem daně je dále uživatel zdanitelné jednotky, která zahrnuje nebytový prostor jiný než sklep nebo komoru, se kterou je příslušný hospodařit Státní pozemkový úřad nebo Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových. Z výše uvedeného tedy vyplývá, že poplatníkem není uživatel obytného domu, se kterým je příslušný hospodařit Státní pozemkový úřad nebo Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, a dále poplatníkem není uživatel jednotky, která slouží pro bydlení (jednotky, která zahrnuje byt, sklep nebo komoru), se kterou je příslušný hospodařit Státní pozemkový úřad nebo Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových.

Dochází k rozšíření okruhu poplatníků o uživatele vybraných zdanitelných staveb a vybraných zdanitelných jednotek, se kterými je příslušný hospodařit Státní pozemkový úřad, a zároveň nemají se Státním pozemkovým úřadem uzavřenu nájemní či pachtovní smlouvu. Těmto uživatelům vzniká povinnost podat daňové přiznání k dani z nemovitých věcí na zdaňovací období roku 2024. Uživatelé vybraných zdanitelných staveb a vybraných zdanitelných jednotek, kteří mají se Státním pozemkovým úřadem uzavřenu nájemní či pachtovní smlouvu, jsou i nadále poplatníky daně z těchto vybraných zdanitelných staveb a vybraných



zdanitelných jednotek, neboť užíváním se rozumí i nájem a pacht. **Nově vzniká povinnost podat daňové přiznání k dani z nemovitých věcí na zdaňovací období roku 2024 uživatelům vybraných zdanitelných staveb a vybraných zdanitelných jednotek, se kterými je příslušný hospodařit Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových.**

**Příklad:**

***Pan Trnka má od roku 2019 pronajatou garáž od Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových. Dosud poplatníkem daně ze staveb a jednotek z titulu pronájmu této garáže nebyl. Má povinnost podat daňové přiznání na zdaňovací období roku 2024?***

*Ano, pan Trnka se z důvodu změny právní úpravy stává poplatníkem daně ze staveb a jednotek, neboť na základě nájemní smlouvy s Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových je uživatelem garáže, a proto má povinnost ve lhůtě do 31. 1. 2024 podat daňové přiznání k dani z nemovitých věcí na zdaňovací období roku 2024.*

**Příklad:**

***Pan Klestil od roku 2020 užívá budovu na skladování zemědělských plodin, se kterou má právo hospodařit Státní pozemkový úřad. Se Státním pozemkovým úřadem nemá uzavřenou žádnou nájemní ani pachtovní smlouvu, ale uzavřel s ním pouze dohodu o zaplacení úhrady za užívání nemovité věci. Vzhledem k tomu dosud poplatníkem daně nebyl. Má povinnost podat daňové přiznání na zdaňovací období roku 2024?***

*Ano, pan Klestil se z důvodu změny právní úpravy stává poplatníkem daně ze staveb a jednotek, a to na základě užívání budovy na skladování zemědělských plodin, se kterou má právo hospodařit Státní pozemkový úřad. S ohledem na tuto skutečnost má povinnost ve lhůtě do 31. 1. 2024 podat daňové přiznání k dani z nemovitých věcí na zdaňovací období roku 2024.*

#### **Zákonná úprava**

Ustanovení § 8 odst. 4 písm. b) zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění účinném od 1. 1. 2024.

***(4) Uživatel je poplatníkem daně ze staveb a jednotek u zdanitelné jednotky, která zahrnuje nebytový prostor jiný než sklep nebo komoru, nebo zdanitelné stavby, s výjimkou budovy obytného domu, pokud***

***b) je se zdanitelnou stavbou nebo zdanitelnou jednotkou příslušný hospodařit Státní pozemkový úřad nebo Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových.***

**11) Poplatníkem daně ze staveb a jednotek je uživatel zdanitelné stavby nebo zdanitelné jednotky, vyjma zdanitelné stavby a jednotky sloužící pro bydlení, pokud vlastník zdanitelné stavby nebo zdanitelné jednotky není znám.**

**[§ 8 odst. 4 písm. a) zákona o dani z nemovitých věcí]**

Od zdaňovacího období roku 2024 je nově poplatníkem daně uživatel zdanitelné stavby, s výjimkou budovy obytného domu, nebo zdanitelné jednotky, která zahrnuje nebytový prostor jiný než sklep nebo komoru, jejíž vlastník není znám. **Těmto osobám nově vzniká povinnost podat daňové přiznání k dani z nemovitých věcí na zdaňovací období roku 2024.** Jedná se o zásadní změnu, protože doposud zákon o dani z nemovitých věcí tyto případy neupravoval.

**Příklad:**

**Pan Opička od roku 2013 užívá garáž, jejíž vlastník není znám. Dosud poplatníkem daně nebyl, tuto garáž nepřiznával. Má pan Opička povinnost podat daňové přiznání na zdaňovací období roku 2024?**

Ano, pan Opička se z důvodu změny právní úpravy stává poplatníkem daně ze staveb a jednotek, a to na základě užívání zdanitelné stavby, jejíž vlastník není znám. S ohledem na tuto skutečnost má povinnost ve lhůtě do 31. 1. 2024 podat daňové přiznání k dani z nemovitých věcí na zdaňovací období roku 2024, ve kterém přizná užívanou garáž.

**Příklad:**

**Pan Šūs od roku 2017 užívá budovu obytného domu, jejíž vlastník není znám. Dosud poplatníkem daně nebyl, tuto budovu obytného domu nepřiznával. Má pan Šūs povinnost podat daňové přiznání na zdaňovací období roku 2024?**

Ne, pan Šūs nemá povinnost podat daňové přiznání k dani z nemovitých věcí na zdaňovací období roku 2024, protože není poplatníkem daně. Budovy obytného domu mají výjimku v § 8 odst. 4 zákona o dani z nemovitých věcí, a proto uživatelé těchto zdanitelných staveb nejsou poplatníky daně z nemovitých věcí.

### **Zákonná úprava**

Ustanovení § 8 odst. 4 písm. a) zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění účinném od 1. 1. 2024.

**(4) Uživatel je poplatníkem daně ze staveb a jednotek u zdanitelné jednotky, která zahrnuje nebytový prostor jiný než sklep nebo komoru, nebo zdanitelné stavby, s výjimkou budovy obytného domu, pokud**

**a) vlastník zdanitelné stavby nebo zdanitelné jednotky není znám, nebo**

## **12) Minimální celková daň za spoluvlastnický podíl na nemovité věci je 90 Kč.**

**[§ 15 odst. 4 zákona o dani z nemovitých věcí]**

Od zdaňovacího období roku 2024 dochází, v návaznosti na zvýšení sazeb daně o cca 80 %, k navýšení minimální daně z nemovitých věcí za spoluvlastnický podíl na nemovité věci. Nově tedy, činí-li v obvodu územní působnosti jednoho správce daně daň z pozemků u poplatníka, který podává daňové přiznání za spoluvlastnický podíl na dani z pozemků nebo mu je stanovena daň ve výši spoluvlastnického podílu na dani z pozemků z moci úřední, a nejedná-li se o podíly od daně zcela osvobozené, **méně než 90 Kč**, je daň poplatníka u daně z pozemků **90 Kč**. Obdobně se postupuje u daně ze staveb a jednotek. **Z důvodu této změny nevzniká poplatníkům povinnost podat daňové přiznání.** V situaci, kdy na zdaňovací období roku 2023 měl poplatník minimální daň za svůj spoluvlastnický podíl na nemovité věci ve výši 50 Kč, dojde na zdaňovací období roku 2024 k navýšení daně z moci úřední na základě přechodných ustanovení zákona o dani z nemovitých věcí. Správce daně vyměří daň z moci úřední hromadným předpisným seznamem a sdělí poplatníkovi výši daně z nemovitých věcí.

**Příklad:**

**Pan Novák se stal v roce 2022 spoluvlastníkem pozemku druhu pozemku ostatní plocha s podílem o velikosti 1/30, přičemž se jednalo o jedinou nemovitou věc, kterou vlastnil v obvodu územní působnosti Finančního úřadu pro Karlovarský kraj. Pan Novák podal za tento spoluvlastnický podíl na pozemku daňové přiznání na zdaňovací období roku 2023, v němž vypočetl daň 45 Kč. I když byla daň za spoluvlastnický podíl na pozemku na zdaňovací období roku 2023 nižší než 50 Kč, celková daň z pozemků činila 50 Kč, a pan Novák byl povinen uhradit daň ve výši 50 Kč. Má pan Novák povinnost podat daňové přiznání na zdaňovací období roku 2024 z důvodu změny minimální daně za spoluvlastnický podíl na nemovité věci?**

Ne, panu Novákovi na zdaňovací období roku 2024 nevzniká povinnost podat daňové přiznání. Na základě přechodných ustanovení zákona o dani z nemovitých věcí správce daně provede změnu výše minimální daně u spoluvlastnického podílu na nemovité věci z moci úřední. Správce daně tedy celou daň přepočítá z moci úřední, stanoví její novou výši hromadným předpisným seznamem a panu Novákovi pouze sdělí její výši k úhradě (dle jím zvoleného způsobu – e-mailem, datovou schránkou, poštovní poukázkou, eventuálně bude daň uhrazena prostřednictvím SIPO).

**Příklad:**

**Pan Vávra od zdaňovacího období roku 2015 přiznává několik pozemků orné půdy. V roce 2023 pan Vávra nabytí spoluvlastnický podíl na pozemku druhu pozemku ostatní plocha o velikosti 1/20. Protože došlo ve srovnání s předchozím zdaňovacím obdobím nabytím další nemovité věci ke změně okolností rozhodných pro stanovení daně, pan Vávra podal na zdaňovací období roku 2024 dílčí daňové přiznání, v němž uvedl nastalou změnu a vypočetl celkovou daň za pozemky ve výlučném vlastnictví a spoluvlastnický podíl na pozemku ve výši 240 Kč. Uplatní se v případě pana Vávry na zdaňovací období roku 2024 minimální daň u spoluvlastnického podílu na nemovité věci?**

Vzhledem k tomu, že celková daň z pozemků činí více než zákonem stanovená minimální daň 90 Kč, neuplatní se na zdaňovací období roku 2024 minimální daň za spoluvlastnický podíl na nemovité věci a pan Vávra je povinen uhradit daň ve výši 240 Kč.

**Příklad:**

**Pan Brázda se stal v roce 2023 spoluvlastníkem pozemku druhu pozemku ostatní plocha se způsobem využití pozemku jiná plocha s podílem o velikosti 1/30, přičemž se jedná o jedinou nemovitou věc, kterou vlastní v obvodu územní působnosti Finančního úřadu pro Karlovarský kraj. Pan Brázda podal za tento spoluvlastnický podíl na pozemku daňové přiznání k dani z nemovitých věcí na zdaňovací období roku 2024, v němž vypočetl daň 45 Kč. V jaké výši je pan Brázda povinen daň zaplatit?**

Pan Brázda je povinen na zdaňovací období roku 2024 uhradit celkovou daň z pozemků ve výši minimální daně za spoluvlastnický podíl na nemovité věci, tj. 90 Kč, protože celková daň z pozemků činí 45 Kč, kterou pan Brázda v daňovém přiznání vypočetl jako daň z pozemku ve výši spoluvlastnického podílu.

**Zákonná úprava**

Ustanovení § 15 odst. 4 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění od 1. 1. 2024.

(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 pozemků nebo mu je podle § 13a odst. 5 nebo 8 stanovena daň ve výši spoluvlastnického podílu na dani z pozemků z moci úřední, a nejedná-li se o podíly od daně zcela osvobozené, méně než 90 Kč, je daň poplatníka u daně z pozemků 90 Kč. obdobně se postupuje u daně ze staveb a jednotek.

**13) Ruší se osvobození pozemků, zdanitelných staveb a zdanitelných jednotek sloužících výlučně:**

- a. k úpravě odpadů pro jejich další využití podle právních předpisů upravujících odpady,
- b. k asanaci a rekultivaci skládek odpadů podle právních předpisů upravujících odpady,
- c. pro třídění a sběr odpadů,

- d. pro tepelné, biologické, chemické nebo fyzikální zneškodňování odpadů,**  
**e. pro povolenou skládku podle zákona o odpadech (nevzniká povinnost podat daňové přiznání).**  
**[§ 4 odst. 1 písm. h) a písm. y), § 9 odst. 1 písm. m) zákona o dani z nemovitých věcí]**

Od zdaňovacího období roku 2024 již nepožívají osvobození **zdanitelné stavby nebo zdanitelné jednotky** sloužící výlučně:

- k úpravě odpadů pro jejich další využití podle právních předpisů upravujících odpady,
- k asanaci a rekultivaci skládek odpadů podle právních předpisů upravujících odpady,
- pro třídění a sběr odpadů,
- pro tepelné, biologické, chemické a fyzikální zneškodňování odpadů,
- pro povolenou skládku podle zákona o odpadech

a zároveň nebudou požívat osvobození **pozemky tvořící jeden funkční celek** s těmito zdanitelnými stavbami nebo zdanitelnými jednotkami.

Zůstává zachováno osvobození pro zdanitelné stavby nebo zdanitelné jednotky sloužící výlučně k asanaci kontaminovaných pozemků, podzemních vod a objektů, a to spolu s pozemky tvořícími jeden funkční celek s touto zdanitelnou stavbou nebo zdanitelnou jednotkou. Nově jsou osvobozeny též pozemky tvořící jeden funkční celek se stavbou podle stavebního zákona sloužící výlučně k asanaci kontaminovaných pozemků, podzemních vod a objektů a pozemky samy o sobě sloužící výlučně k asanaci kontaminovaných pozemků, podzemních vod a objektů.

Podle přechodných ustanovení zákona o dani z nemovitých věcí provede zrušení osvobození správce daně z moci úřední. **Poplatníkům tedy nevzniká povinnost podat daňové přiznání k dani z nemovitých věcí na zdaňovací období roku 2024.**

#### **Příklad:**

***Společnost Eko, s.r.o. se stala v roce 2022 vlastníkem stavby sloužící výlučně pro třídění a sběr odpadů a v podaném daňovém přiznání na zdaňovací období 2023 uplatnila osvobození u předmětné stavby a pozemku tvořícího s touto stavbou jeden funkční celek. Má povinnost podat daňové přiznání na zdaňovací období roku 2024?***

*Ne, nemá povinnost podat daňové přiznání k dani z nemovitých věcí na zdaňovací období roku 2024, přestože již stavba sloužící výlučně pro třídění a sběr odpadů spolu s pozemkem ve funkčním celku osvobození nepožívá. Správce daně provede zrušení osvobození z moci úřední, stanoví její novou výši hromadným předpisným seznamem a společností Eko, s.r.o. pouze sdělí její výši k úhradě (dle jí zvoleného způsobu – e-mailem, datovou schránkou).*

#### **Zákonná úprava**

Ustanovení § 4 odst. 1 písm. h) a písm. y) zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění od 1. 1. 2024.

- (1) Od daně z pozemků jsou osvobozeny
- h) *pozemky tvořící jeden funkční celek se zdanitelnou stavbou nebo zdanitelnou jednotkou sloužící výlučně*
1. *provozu malých vodních elektráren do výkonu 1 MW,*
  2. *provozu výroben elektřiny využívajících energii větru,*
  3. *provozu výroben elektřiny nebo tepla využívajících energie bioplynu, pokud je získaná energie dodávána do sítě nebo dalším spotřebitelům,*
  4. *pro zdroje využívající geotermální energie včetně tepelných čerpadel, které dodávají teplo spotřebitelům,*
  5. *pro čistírny odpadních vod,*
  6. *rozvodnému tepelnému zařízení podle energetického zákona,*

y) **pozemky tvořící jeden funkční celek se stavbou podle stavebního zákona sloužící výlučně nebo pozemky samy o sobě sloužící výlučně k asanaci kontaminovaných pozemků, podzemních vod a objektů,**

Ustanovení § 9 odst. 1 písm. m) zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění od 1. 1. 2024.

- (1) *Od daně ze staveb a jednotek jsou osvobozeny*
- m) *zdanitelné stavby nebo zdanitelné jednotky sloužící výlučně*
1. *k asanaci kontaminovaných pozemků, podzemních vod a objektů,*
  2. *provozu malých vodních elektráren do výkonu 1 MW,*
  3. *provozu výroben elektřiny využívajících energii větru,*
  4. *provozu výroben elektřiny nebo tepla využívajících energie bioplynu, pokud je získaná energie dodávána do sítě nebo dalším spotřebitelům,*
  5. *pro zdroje využívající geotermální energie včetně tepelných čerpadel, které dodávají teplo spotřebitelům, nebo*
  6. *jako zdroje energie z biomasy, nejde-li o její přímé spalování,*

**14) Osvobozeny jsou zdanitelné jednotky přenosové, přepravní nebo distribuční soustavy nebo rozvodného tepelného zařízení podle energetického zákona. Zdanitelné stavby jsou osvobozeny jen částečně.**

**[§ 9 odst. 1 písm. g) a odst. 2 zákona o dani z nemovitých věcí]**

Od zdaňovacího období roku 2024 dochází k rozšíření osvobození zdanitelných staveb a jednotek o **zdanitelné jednotky přenosové, přepravní nebo distribuční soustavy nebo rozvodného tepelného zařízení podle energetického zákona**. Do § 9 odst. 1 písm. g) zákona o dani z nemovitých věcí se přesunulo osvobození podle § 9 odst. 1 písm. i) bodu 4 zákona o dani z nemovitých věcí, ve znění do 31. 12. 2023, které bylo zároveň zrušeno. Výše uvedené osvobození se nemusí uplatňovat v daňovém přiznání, takže **v případě, že poplatník vlastní zdanitelnou jednotku přenosové, přepravní nebo distribuční soustavy nebo rozvodného tepelného zařízení podle energetického zákona a dosud ji zdaňoval, může podat daňové přiznání na zdaňovací období roku 2024, ve kterém osvobozenou jednotku neuvede, pokud se osvobození vztahuje na celou jednotku, nebo ji v daňovém přiznání uvede s částečným nárokem na osvobození.**

Nově se zavádí, že podle § 9 odst. 1 písm. g) zákona o dani z nemovitých věcí požívá osvobození buď celá zdanitelná stavba nebo pouze její část, pokud je zčásti užívána i k jiným účelům. **Poplatníkům, kteří dosud zdanitelnou stavbu neuváděli v daňovém přiznání, protože se osvobození vztahovalo na celou zdanitelnou stavbu, přičemž ale část zdanitelné stavby nebyla zdanitelnou stavbou přenosové, přepravní nebo distribuční soustavy nebo rozvodného tepelného zařízení podle energetického zákona, vzniká povinnost podat daňové přiznání na zdaňovací období roku 2024, neboť musí uplatnit osvobození v rozsahu, v jakém zdanitelná stavba splňuje podmínky pro osvobození.**

**Příklad:**

**Bytové družstvo vlastní zdanitelnou jednotku, ve které se nachází trafostanice, která je součástí distribuční soustavy podle energetického zákona. Na zdaňovací období roku 2023 přiznávalo bytové družstvo zdanitelnou jednotku se sazbou daně pro ostatní zdanitelnou jednotku (v daňovém přiznání označeno jako „Z“) v plné výši. Může bytové družstvo na zdaňovací období roku 2024 uplatnit osvobození?**

**Ano, může, ale musí podat daňové přiznání k dani z nemovitých věcí na zdaňovací období roku 2024, ve kterém buď předmětnou jednotku neuvede (pokud je osvobozená celá, nemusí se osvobození v daňovém přiznání uvádět) nebo pokud není osvobozená celá, tak ji v**

daňovém přiznání uvede s nárokem na osvobození včetně uvedení rozsahu osvobození. Rozsah osvobození se vypočítá z poměru, v jakém je podlahová plocha zdanitelné jednotky podléhající osvobození k celkové podlahové ploše zdanitelné jednotky.

**Příklad:**

**Společnost Železářství JK s. r. o. vlastní zdanitelnou stavbu technického vybavení, ve které se v jedné místnosti nachází trafostanice, která je součástí distribuční soustavy podle energetického zákona, a v druhé místnosti se nachází sklad. Na zdaňovací období roku 2023 společnost tuto zdanitelnou stavbu v daňovém přiznání neuváděla, protože byla osvobozena podle § 9 odst. 1 písm. i) bodu 4. zákona o dani z nemovitých věcí a podle § 9 odst. 3 zákona o dani z nemovitých věcí se osvobození vztahovalo na celou zdanitelnou stavbu. Má společnost Železářství JK s. r. o. povinnost podat daňové přiznání na zdaňovací období roku 2024?**

Ano, společnost Železářství JK s. r. o. má povinnost podat daňové přiznání k dani z nemovitých věcí na zdaňovací období roku 2024, ve kterém uvede předmětnou nemovitou věc a uplatní u ní osvobození, ale pouze v rozsahu trafostanice, která je součástí distribuční soustavy podle energetického zákona. V tomto případě se rozsah osvobození vypočítá z poměru, v jakém je podlahová plocha nadzemní části zdanitelné stavby podléhající osvobození k celkové podlahové ploše nadzemních částí zdanitelné stavby.

### **Zákonná úprava**

Ustanovení § 9 odst. 1 písm. g) a odst. 2 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění od 1. 1. 2024.

*(1) Od daně ze staveb a jednotek jsou osvobozeny*  
g) **zdanitelné stavby nebo zdanitelné jednotky přenosové, přepravní nebo distribuční soustavy nebo rozvodného tepelného zařízení podle energetického zákona,**

*(2) Pokud podmínky osvobození podle odstavce 1 splňuje pouze část zdanitelné stavby nebo zdanitelné jednotky, je od daně ze staveb a jednotek osvobozena pouze tato část; v případě zdanitelné stavby podle odstavce 1 písm. i) nebo j) je osvobozena celá zdanitelná stavba. Pokud podmínky pro vyloučení jednotlivého osvobození podle odstavce 4 splňuje pouze část zdanitelné stavby nebo zdanitelné jednotky, je z tohoto osvobození vyloučena pouze tato část.*

**15) Místo pozemků určených k plnění funkcí lesa, na nichž se nacházejí lesy hospodářské pod vlivem imisí zařazené do dvou nejvyšších pásem ohrožení, jsou osvobozeny lesní pozemky v rozsahu, ve kterém se na nich nacházejí lesy pod vlivem imisí podle lesního zákona zařazené do dvou nejvyšších pásem ohrožení.**

**[§ 4 odst. 1 písm. s) zákona o dani z nemovitých věcí]**

Pozemky, které jsou v katastru nemovitostí evidované s druhem pozemku lesní pozemek, a nacházejí se na nich pouze hospodářské lesy (pozemky, na kterých se nacházejí lesy ochranné a zvláštního určení nejsou předmětem daně) lze osvobodit v rozsahu, ve kterém se na nich nacházejí lesy pod vlivem imisí podle lesního zákona zařazené do dvou nejvyšších pásem ohrožení. Pokud se dané osvobození vztahuje na celý pozemek, tak se neuplatňuje v daňovém přiznání. Novelou zákona o dani z nemovitých věcí se mění pojem „pozemky určené k plnění funkcí lesa“ za pojem „lesní pozemky“. Pozemky určené k plnění funkcí lesa mohou být evidovány v katastru nemovitostí s jiným druhem pozemku než lesní pozemek, a proto **pokud poplatník na zdaňovací období roku 2023 pozemek osvobozoval, protože jde o pozemek určený k plnění funkcí lesa, na němž se nacházejí lesy hospodářské pod**

vlivem imisí zařazené do dvou nejvyšších pásem ohrožení, ale nejedná se pozemek evidovaný v katastru nemovitostí s druhem pozemku lesní pozemek (například se jedná o pozemek druhu ostatní plocha), vzniká mu povinnost podat daňové přiznání k dani z nemovitých věcí na zdaňovací období roku 2024, ve kterém přizná předmětný pozemek bez nároku na osvobození.

**Příklad:**

***Pan Novák vlastní pozemek evidovaný v katastru nemovitostí s druhem pozemku ostatní plocha, který je podle lesního zákona pozemkem určeným k plnění funkcí lesa<sup>1</sup>. Jelikož se na pozemku nacházejí lesy hospodářské pod vlivem imisí zařazené do dvou nejvyšších pásem ohrožení, tak požívaly osvobození a pan Novák je v souladu s § 4 odst. 4 zákona o dani z nemovitých věcí, ve znění do 31. 12. 2023, do daňového přiznání neuváděl. Má pan Novák povinnost podat daňové přiznání na zdaňovací období roku 2024?***

*Ano, pan Novák má povinnost podat daňové přiznání k dani z nemovitých věcí na zdaňovací období roku 2024, a to ve lhůtě do 31. 1. 2024. Pan Novák vlastní pozemek s druhem ostatní plocha, na které se osvobození od zdaňovacího období roku 2024 nevztahuje, neboť jsou osvobozeny pouze pozemky druhu lesní pozemek, a to v rozsahu, ve kterém se na nich nacházejí lesy pod vlivem imisí podle lesního zákona zařazené do dvou nejvyšších pásem ohrožení. Pokud se jedná opravdu o pozemek evidovaný v katastru nemovitostí s druhem pozemku ostatní plocha, ale ve skutečnosti se na pozemku nachází les, doporučujeme panu Novákovi zajistit si změnu druhu pozemku v katastru nemovitostí.*

**Příklad:**

***Pan Dvořák vlastní pozemek evidovaný v katastru nemovitostí s druhem pozemku lesní pozemek, na kterém se nacházejí lesy hospodářské pod vlivem imisí zařazené do dvou nejvyšších pásem ohrožení. Vzhledem k tomu je pan Dvořák v souladu s § 4 odst. 4 zákona o dani z nemovitých věcí, ve znění do 31. 12. 2023, do daňového přiznání neuváděl. Má pan Dvořák povinnost podat daňové přiznání na zdaňovací období roku 2024?***

*Ne, panu Dvořákovi nevzniká z titulu změny osvobození povinnost podat daňové přiznání, neboť vlastní pozemek druhu pozemku lesní pozemek, na kterém se nacházejí lesy pod vlivem imisí podle lesního zákona zařazené do dvou nejvyšších pásem ohrožení, a proto osvobození stále platí.*

### **Zákonná úprava**

Ustanovení § 4 odst. 1 písm. s) zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění od 1. 1. 2024.

- (1) Od daně z pozemků jsou osvobozeny
- s) **lesní pozemky v rozsahu, ve kterém se na nich nacházejí lesy pod vlivem imisí podle lesního zákona zařazené do dvou nejvyšších pásem ohrožení,**

**16) Zjednodušení podání žádosti o zasílání údajů na e-mail – poplatník může požádat o zasílání údajů pro placení daně na e-mail formou zaslání podepsané a naskenované žádosti na e-mail správce daně.**

**[§ 15 odst. 6 zákona o dani z nemovitých věcí]**

---

<sup>1</sup> § 3 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Finanční správa České republiky umožňuje v rámci klientského přístupu poplatníkům daně z nemovitých věcí využít služby spočívající v zasílání údajů pro placení daně z nemovitých věcí prostřednictvím e-mailu místo každoročně zasílané složenky. Poplatník, přihlášený k zasílání údajů pro placení daně e-mailem, obdrží každoročně před splatností první splátky daně jednu e-mailovou zprávu na jím určenou e-mailovou adresu a v příloze zprávy obdrží kompletní informaci s údaji pro placení daně ve formátu PDF. Tato informace obsahuje obdobné údaje, jaké jsou uvedeny na alonži složenky, tj. informace o výši stanovené daně, výši nedoplatku/přeplatku a údaje pro zaplacení daně včetně QR kódu, umožňujícího platbu daně prostřednictvím internetového bankovníctví nebo mobilních platebních aplikací. V případě, že poplatník přihlášený k této službě neuhradí daň v zákonem stanoveném termínu a na základě toho mu vznikne nedoplatek na dani, obdrží na jím určenou e-mailovou adresu vyrozumění o nedoplatku na dani. Poplatník může požádat o zasílání údajů pro placení daně pouze na jednu e-mailovou adresu. Zasílání těchto údajů na více e-mailových adres jednoho poplatníka není možné.

**Od zdaňovacího období roku 2024 je zákonem o dani z nemovitých věcí umožněno žádost o zaslání údajů pro placení daně poslat jako elektronickou kopii dokumentu opatřeného vlastnoručním podpisem. Poplatníkovi, který se chce přihlásit k zasílání údajů pro placení daně z nemovitých věcí na e-mail, postačí, aby správci daně zaslal e-mail (na e-mailovou adresu příslušného územního pracoviště) obsahující scan (což zahrnuje i např. dobře čitelnou fotografii) vlastnoručně podepsané žádosti o zasílání údajů pro placení daně z nemovitých věcí na e-mail.**

#### **Zákonná úprava**

Ustanovení § 15 odst. 6 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění od 1. 1. 2024.

*(6) Potvrzení podání podle § 71 odst. 3 daňového řádu může poplatník, který je fyzickou osobou, v případě žádosti o zaslání informace pro placení daně z nemovitých věcí učinit také pomocí elektronické kopie dokumentu opatřeného vlastnoručním podpisem, zasláné na elektronickou adresu zveřejněnou správcem daně. Pokud je žádost o zaslání informace pro placení daně z nemovitých věcí podána poplatníkem, který je fyzickou osobou, ve formě elektronické kopie dokumentu opatřeného vlastnoručním podpisem, považuje se za potvrzenou podle § 71 odst. 3 daňového řádu.*

**17) Zavádí se nová sazba daně pro ostatní plochy se způsobem využití neplodná půda, zamokřená plocha, mez, stráň nebo zeleň.  
[§ 6 odst. 2 písm. d) zákona o dani z nemovitých věcí]**

Pozemky druhu ostatní plocha se způsobem využití pozemku **neplodná půda, zamokřená plocha, mez, stráň nebo zeleň** jsou od zdaňovacího období roku 2024 zařazeny do tzv. skupiny nevyužitelných ostatních ploch a použije se u nich sazba daně **0,08 Kč za m<sup>2</sup>**. V daňovém přiznání se budou uvádět pod písmenem „W“. U těchto pozemků se do zdaňovacího období roku 2023 použila sazba daně 0,20 Kč za m<sup>2</sup>. **Poplatník nemusí z důvodu zavedení nové skupiny pozemků pro sazby daně podávat daňové přiznání k dani z nemovitých věcí na zdaňovací období roku 2024.** Správce daně provede změnu sazby daně sám z moci úřední na základě bodu 2 písm. c) přechodných ustanovení zákona o dani z nemovitých věcí.

#### **Příklad:**

**Pan Novák vlastní dva pozemky evidované v katastru nemovitostí s druhem pozemku ostatní plocha. Jeden je evidován se způsobem využití pozemku neplodná půda, druhý pozemek se způsobem využití pozemku manipulační plocha. Oba tyto pozemky již**



**v minulosti přiznal a uvedl v daňovém přiznání pod předmětem daně „G“. Má pan Novák povinnost podat daňové přiznání na zdaňovací období roku 2024?**

Ne, panu Novákovi nevzniká povinnost podat daňové přiznání k dani z nemovitých věcí na zdaňovací období roku 2024. Na základě přechodných ustanovení správce daně provede změnu sazby daně z moci úřední tak, že rozdělí výpočtový list s pozemky ostatních ploch dle způsobu využití pozemku evidovaného v katastru nemovitostí na dva výpočtové listy. Pozemek ostatní plochy se způsobem využití pozemku manipulační plocha ponechá na výpočtovém listu s předmětem daně „G“ a vytvoří nový výpočtový list s předmětem daně „W“, na kterém uvede pozemek ostatní plochy se způsobem využití pozemku neplodná půda a vypočítá daň s nižší sazbou daně. Správce daně celou daň přepočítá z moci úřední, stanoví její novou výši hromadným předpisným seznamem a panu Novákovi pouze sdělí její výši k úhradě (dle jím zvoleného způsobu – e-mailem, datovou schránkou, poštovní poukázkou, eventuálně bude daň uhrazena prostřednictvím SIPO).

### **Zákonná úprava**

Ustanovení § 6 odst. 2 písm. d) zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění od 1. 1. 2024.

**(2) Sazba daně činí za každý 1 m<sup>2</sup> u pozemků zařazených ve skupině  
d) nevyužitelných ostatních ploch 0,08 Kč,**

## **18) Zavádí se nová sazba daně pro ostatní plochy se způsobem využití jiná plocha.**

**[§ 6 odst. 2 písm. e) zákona o dani z nemovitých věcí]**

Pozemky druhu ostatní plocha se způsobem využití pozemku **jiná plocha** jsou od zdaňovacího období roku 2024 zařazeny do tzv. skupiny jiných ploch a použije se u nich sazba daně **0,35 Kč za m<sup>2</sup>**. V daňovém přiznání se budou uvádět pod písmenem „Q“. U těchto pozemků se do zdaňovacího období roku 2023 použila sazba daně 0,20 Kč za m<sup>2</sup>. Pozemky druhu ostatní plocha se způsobem využití pozemku jiná plocha (v daňovém přiznání označeno jako „Q“) budou mít sice stejnou výši sazby daně jako skupina vybraných ostatních ploch, tj. pozemky druhu ostatní plocha s jiným způsobem využití než neplodná půda, zamokřená plocha, zeleň, mez, stráž nebo jiná plocha (v daňovém přiznání označeno jako „G“), ale z důvodu, že byla pro ně zavedena samostatná skupina, musí být uvedeny na samostatném výpočtovém listu s novým označením předmětu daně v daňovém přiznání (pod písmenem „Q“). Zavedení této skupiny umožňuje obci zatížit tuto specifickou skupinu pozemků druhu ostatní plocha se způsobem využití jiná plocha místním koeficientem. **Poplatník nemusí z důvodu zavedení nové skupiny pozemků pro sazbu daně podávat daňové přiznání k dani z nemovitých věcí na zdaňovací období roku 2024.** Správce daně provede změnu sazby daně sám z moci úřední na základě bodu 2 písm. c) přechodných ustanovení zákona o dani z nemovitých věcí.

### **Příklad:**

**Pan Blažek vlastní dva pozemky evidované v katastru nemovitostí s druhem pozemku ostatní plocha. Jeden je evidován se způsobem využití pozemku jiná plocha, druhý pozemek se způsobem využití pozemku fotovoltaická elektrárna. Oba tyto pozemky již v minulosti přiznal a uvedl v daňovém přiznání pod předmětem daně „G“. Má pan Blažek povinnost podat daňové přiznání na zdaňovací období roku 2024?**

Ne, panu Blažkovi nevzniká povinnost podat daňové přiznání k dani z nemovitých věcí na zdaňovací období roku 2024. Na základě přechodných ustanovení správce daně provede změnu sazby daně z moci úřední tak, že rozdělí výpočtový list s pozemky ostatních ploch dle způsobu využití pozemku evidovaného v katastru nemovitostí na dva výpočtové listy. Pozemek ostatní plochy se způsobem využití pozemku fotovoltaická elektrárna ponechá na

výpočtovém listu s předmětem daně „G“ a vytvoří nový výpočtový list s předmětem daně „Q“, na kterém uvede pozemek ostatní plochy se způsobem využití pozemku jiná plocha. U obou výpočtových listů vypočítá daň s novou (zvýšenou) sazbou daně. Správce daně tedy celou daň přepočítá z moci úřední, stanoví její novou výši hromadným předpisným seznamem a panu Blažkovi pouze sdělí její výši k úhradě (dle jím zvoleného způsobu – e-mailem, datovou schránkou, poštovní poukázkou, eventuálně bude daň uhrazena prostřednictvím SIPO).

#### **Zákonná úprava**

Ustanovení § 6 odst. 2 písm. e) zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění od 1. 1. 2024.

**(2) Sazba daně činí za každý 1 m<sup>2</sup> u pozemků zařazených ve skupině e) jiných ploch 0,35 Kč,**

### **19) Předmětem daně nejsou rybníky sloužící k intenzivnímu a průmyslovému chovu ryb (žádné pozemky druhu vodní plocha nejsou předmětem daně).**

**[§ 2 odst. 2 písm. c) zákona o dani z nemovitých věcí]**

Dosud byly předmětem daně pouze rybníky sloužící intenzivnímu a průmyslovému chovu ryb, ostatní vodní plochy byly z předmětu daně vyjmuty. Nově nebudou předmětem daně žádné vodní plochy, tedy ani rybníky sloužící k intenzivnímu a průmyslovému chovu ryb. Hlavním důvodem je zjednodušení správy daně s ohledem na nejasnou definici pro „rybník sloužící intenzivnímu a průmyslovému chovu ryb“. **Poplatníci, kterých se uvedená změna týká, nemají v důsledku této změny povinnost na zdaňovací období roku 2024 podat daňové přiznání k dani z nemovitých věcí.** V případě, že vlastní pouze rybník k intenzivnímu a průmyslovému chovu ryb, přestávají být na zdaňovací období roku 2024 poplatníky daně. Pokud poplatníci vlastní i jiné nemovité věci v daném kraji (tj. v působnosti daného finančního úřadu), správce daně vyjmutí rybníků k intenzivnímu a průmyslovému chovu ryb z předmětu daně zohlední z moci úřední a stanoví novou výši daně bez součinnosti s poplatníkem.

#### **Příklad:**

**Pan Novák vlastní pozemek druhu vodní plocha, na kterém se nachází rybník sloužící k intenzivnímu a průmyslovému chovu ryb. Na zdaňovací období 2023 tento rybník přiznával. Má povinnost podat daňové přiznání na zdaňovací období roku 2024?**

*Od 1. 1. 2024 je takový pozemek vyjmut z předmětu daně. Pokud pan Novák vlastní další nemovité věci, kterých se ale žádná změna související s novou právní úpravou či jiná změna rozhodná pro stanovení daně netýká, nemusí podat daňové přiznání k dani z nemovitých věcí na zdaňovací období roku 2024.*

*Správce daně sám daň přepočítá z moci úřední, stanoví její novou výši hromadným předpisným seznamem a panu Novákovi pouze sdělí její výši k úhradě (dle jím zvoleného způsobu – e-mailem, datovou schránkou, poštovní poukázkou, eventuálně bude daň uhrazena prostřednictvím SIPO).*

*Pokud pan Novák jiné nemovité věci v daném kraji nevlastní, přestává být poplatníkem daně z nemovitých věcí a nemusí nic ohlašovat.*

#### **Zákonná úprava:**

Ustanovení § 2 odst. 2 písm. c) zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění od 1. 1. 2024.

**(2) Předmětem daně z pozemků nejsou:  
c) vodní plochy,**

## **20) Osvobozeny jsou pozemky zatížené právem stavby, pokud je stavebníkem obec, na jejímž území se tyto pozemky nacházejí.**

**[§ 4 odst. 1 písm. b) bod 2 zákona o dani z nemovitých věcí]**

Dochází k rozšíření u osvobození ve vztahu k obcím. Nově jsou osvobozeny pozemky zatížené právem stavby, pokud je stavebníkem obec, na jejímž území se tyto pozemky nacházejí. Vzhledem k tomu, že výnos daně z nemovitých věcí je daňovým příjmem rozpočtu obcí, přičemž příjemcem je ta obec, na jejímž území se nemovitá věc nachází, a zároveň je poplatníkem daně z pozemků, jde-li o pozemek zatížený právem stavby, stavebník, je logické, aby v těchto případech byla obec osvobozena a nehradila daň z nemovitých věcí sama sobě. Stávající osvobození, dle kterého jsou osvobozeny pozemky ve vlastnictví té obce, na jejímž území se nacházejí, zůstává zachováno.

### **Zákonná úprava**

Ustanovení § 4 odst. 1 písm. b) bod 2 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění od 1. 1. 2024.

*(1) Od daně z pozemků jsou osvobozeny*

#### **b) pozemky**

**2. zatížené právem stavby, pokud je stavebníkem obec, na jejímž území se nacházejí,**

## **21) Osvobozeny jsou pozemky, zdanitelné stavby nebo zdanitelné jednotky sloužící zařízením služby péče o dítě v dětské skupině (osvobození je nutné uplatnit v daňovém přiznání).**

**[§ 4 odst. 1 písm. g) bod 10 a § 9 odst. 1 písm. k) bod 10 zákona o dani z nemovitých věcí]**

Od zdaňovacího období roku 2024 dochází k zavedení nového osvobození **zdanitelných staveb nebo zdanitelných jednotek sloužících zařízením služby péče o dítě v dětské skupině podle zákona upravujícího poskytování služby péče o dítě v dětské skupině a pozemků** ve funkčním celku. Pozemkem tvořícím jeden funkční celek se zdanitelnou stavbou nebo zdanitelnou jednotkou se rozumí část pozemku nezbytně nutná k provozu a plnění funkce této zdanitelné stavby nebo zdanitelné jednotky.

Poskytování služby péče o dítě v dětské skupině upravuje zákon č. 247/2014 Sb., o poskytování služby péče o dítě v dětské skupině a o změně souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů. Poplatníci, na které se výše uvedené osvobození vztahuje, jej mohou poprvé uplatnit na zdaňovací období roku 2024. Osvobození se musí uplatnit formou podání daňového přiznání ve lhůtě do 31. 1. 2024, ve kterém se uvedou nemovité věci včetně nároku na osvobození.

### **Příklad:**

***Pan Dvořák vlastní zdanitelnou stavbu občanské vybavenosti, která slouží jako zařízení péče v dětské skupině. Na zdaňovací období roku 2023 přiznával zdanitelnou stavbu se sazbou daně pro ostatní zdanitelnou stavbu (v daňovém přiznání označeno jako „P“) v plné výši. Může pan Dvořák na zdaňovací období roku 2024 uplatnit osvobození?***

***Ano, může, ale musí podat daňové přiznání k dani z nemovitých věcí na zdaňovací období roku 2024, ve kterém uvede předmětnou nemovitou věc a uplatní u ní osvobození, a to v rozsahu, k jakému zdanitelná stavba slouží zařízením služby péče o dítě v dětské skupině. V případě, že není zdanitelná stavba užívána dětskou skupinou celá, je možné uplatnit osvobození pouze v rozsahu, v jakém je stavba užívána dětskou skupinou. V takovém případě***

se rozsah osvobození vypočítá z poměru, v jakém je podlahová plocha nadzemní části zdanitelné stavby podléhající osvobození k celkové podlahové ploše nadzemních částí zdanitelné stavby.

### **Zákonná úprava**

Ustanovení § 4 odst. 1 písm. g) bod 10 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění od 1. 1. 2024.

*(1) Od daně z pozemků jsou osvobozeny*

*g) pozemky tvořící jeden funkční celek se zdanitelnou stavbou nebo zdanitelnou jednotkou sloužící*

**10. zařízení služby péče o dítě v dětské skupině podle zákona upravujícího poskytování služby péče o dítě v dětské skupině,**

Ustanovení § 9 odst. 1 písm. k) bod 10 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění od 1. 1. 2024.

*(1) Od daně ze staveb a jednotek jsou osvobozeny*

*k) zdanitelné stavby nebo zdanitelné jednotky sloužící*

**10. zařízení služby péče o dítě v dětské skupině podle zákona upravujícího poskytování služby péče o dítě v dětské skupině,**

## **22) Osvobozeny jsou pozemky, zdanitelné stavby nebo zdanitelné jednotky sloužící sociálním družstvům (osvobození je nutné uplatnit v daňovém přiznání).**

**[§ 4 odst. 1 písm. g) bod 11 a § 9 odst. 1 písm. k) bod 11 zákona o dani z nemovitých věcí]**

Od zdaňovacího období roku 2024 dochází k zavedení nového osvobození **zdanitelných staveb nebo zdanitelných jednotek sloužících sociálním družstvům a pozemků** ve funkčním celku. Pozemkem tvořícím jeden funkční celek se zdanitelnou stavbou nebo zdanitelnou jednotkou se rozumí část pozemku nezbytně nutná k provozu a k plnění funkce této zdanitelné stavby nebo zdanitelné jednotky.

Sociální družstvo upravuje § 758 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů, v rámci kterých je uvedeno, že sociálním družstvem je družstvo, které soustavně vyvíjí obecně prospěšné činnosti směřující na podporu sociální soudržnosti za účelem pracovní a sociální integrace znevýhodněných osob do společnosti s přednostním uspokojováním místních potřeb a využíváním místních zdrojů podle místa sídla a působnosti sociálního družstva, zejména v oblasti vytváření pracovních příležitostí, sociálních služeb a zdravotní péče, vzdělávání, bydlení a trvale udržitelného rozvoje.

**Poplatníci, na které se výše uvedené osvobození vztahuje, jej mohou poprvé uplatnit na zdaňovací období roku 2024.** Osvobození se musí uplatnit formou podání daňového přiznání ve lhůtě do 31. 1. 2024, ve kterém se uvedou nemovité věci, včetně nároku na osvobození.

### **Příklad:**

***Pan Dvořák vlastní zdanitelnou stavbu občanské vybavenosti, která slouží sociálnímu družstvu. Na zdaňovací období roku 2023 přiznával zdanitelnou stavbu se sazbou daně pro ostatní zdanitelnou stavbu (v daňovém přiznání označeno jako „P“) v plné výši. Může pan Dvořák na zdaňovací období roku 2024 uplatnit osvobození?***

*Ano, může, ale musí podat daňové přiznání k dani z nemovitých věcí na zdaňovací období roku 2024, ve kterém uvede předmětnou nemovitou věc a uplatní u ní osvobození, a to v rozsahu, v jakém zdanitelná stavba slouží sociálnímu družstvu. V případě, že není zdanitelná stavba užívána sociálním družstvem celá, je možné uplatnit osvobození pouze*

v rozsahu, v jakém je stavba tímto sociálním družstvem užívána. V takovém případě se rozsah osvobození vypočítá z poměru, v jakém je podlahová plocha nadzemní části zdanitelné stavby podléhající osvobození k celkové podlahové ploše nadzemních částí zdanitelné stavby.

#### **Zákonná úprava**

Ustanovení § 4 odst. 1 písm. g) bod 11 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění od 1. 1. 2024.

- (1) Od daně z pozemků jsou osvobozeny
- g) pozemky tvořící jeden funkční celek se zdanitelnou stavbou nebo zdanitelnou jednotkou sloužící
- 11. sociálnímu družstvu,**

Ustanovení § 9 odst. 1 písm. k) bod 11 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění od 1. 1. 2024

- (1) Od daně ze staveb a jednotek jsou osvobozeny
- k) zdanitelné stavby nebo zdanitelné jednotky sloužící
- 11. sociálním družstvům,**

### **23) Pozemky v národních parcích – rozšiřuje se osvobození i na pozemky zařazené do zóny přírodě blízké (osvobození je nutné uplatnit v daňovém přiznání).**

**[§ 4 odst. 1 písm. j) zákona o dani z nemovitých věcí]**

Od zdaňovacího období roku 2024 dochází k rozšíření osvobození. Do zdaňovacího období roku 2023 jsou osvobozeny pozemky území zvláště chráněných podle předpisů o ochraně přírody a krajiny s výjimkou národních parků a chráněných krajinných oblastí; v národních parcích pozemky zařazené do zóny přírodní a v chráněných krajinných oblastech pozemky zařazené do jejich I. zóny. U národních parků dochází od zdaňovacího období roku 2024 k rozšíření osvobození o pozemky zařazené **do zóny přírodě blízké**. Osvobození se uplatňuje v daňovém přiznání, takže pokud poplatníkovi vznikne nárok na osvobození a bude chtít osvobození uplatnit, musí podat daňové přiznání na zdaňovací období roku 2024.

#### **Příklad:**

**Pan Novák se stal v roce 2022 vlastníkem pozemku v národním parku zařazeném do zóny přírodě blízké a na zdaňovací období 2023 podával daňové přiznání, v němž tento pozemek přiznal. Může pan Novák na zdaňovací období roku 2024 uplatnit osvobození? Ano, může, ale musí podat daňové přiznání k dani z nemovitých věcí na zdaňovací období roku 2024, ve kterém uvede předmětný pozemek a uplatní u něj osvobození podle § 4 odst. 1 písm. j) zákona o dani z nemovitých věcí.**

#### **Zákonná úprava**

Ustanovení § 4 odst. 1 písm. j) zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění od 1. 1. 2024.

- (1) Od daně z pozemků jsou osvobozeny
- j) pozemky území zvláště chráněných podle předpisů o ochraně přírody a krajiny s výjimkou národních parků a chráněných krajinných oblastí; v národních parcích pozemky zařazené do zóny přírodní **nebo zóny přírodě blízké** a v chráněných krajinných oblastech pozemky zařazené do jejich I. zóny,

## 24) Obec může obecně závaznou vyhláškou osvobodit všechny zemědělské pozemky nacházející se na jejím území.

[§ 4 odst. 1 písm. v) zákona o dani z nemovitých věcí]

Dochází ke změně již existujícího osvobození. Do zdaňovacího období roku 2023 mohla obec dle výše uvedeného ustanovení osvobodit obecně závaznou vyhláškou všechny pozemky orné půdy, chmelnic, vinic, ovocných sadů a trvalých travních porostů, které se nacházejí na jejím území. Z osvobození ale mohla vyjmout pozemky v zastavěném území podle stavebního zákona nebo v zastavitelné ploše podle stavebního zákona obce, pokud je taktéž vymezila v obecně závazné vyhlášce.

Nově může obec osvobodit, pokud tak stanoví obecně závaznou vyhláškou, všechny zemědělské pozemky, kterými se podle zákona o dani z nemovitých věcí rozumí pozemky evidované v katastru nemovitostí s druhem pozemku orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost. **Na základě této změny dochází k rozšíření pravomoci obce osvobodit i pozemky druhu pozemku zahrada, které dosud osvobozeny nebyly.** V případě, že obec tuto vyhlášku vydá, osvobození se vztahuje pouze na zemědělské pozemky, u kterých se uplatní pro ně určená sazba daně. Nevztahuje se na pozemky zpevněných ploch nebo na stavební pozemky, pokud se nacházejí na zemědělských pozemcích, které jsou obecně závaznou vyhláškou osvobozeny. **Od zdaňovacího období roku 2024 se ruší povinnost osvobození podle § 4 odst. 1 písm. v) zákona o dani z nemovitých věcí uplatňovat v daňovém přiznání, a to z důvodu novelizace § 4 odst. 4 zákona o dani z nemovitých věcí. Poplatníkům v souvislosti s touto změnou nevzniká povinnost podat daňové přiznání.**

Obce a města je nutné upozornit, že v souvislosti s nově zaváděným jednotným ustanovením určujícím způsob označování nemovitých věcí v aktech obce, které upravuje § 12e zákona o dani z nemovitých věcí, se stanovuje, že zemědělské pozemky v intravilánu, na které se osvobození nemá vztahovat, musí být označeny v souladu s tímto ustanovením. V případě, že nebudou takto označeny, nebude se na ně výjimka z osvobození vztahovat. Výše uvedené změny se netýkají již vydaných obecně závazných vyhlášek (bod 6. přechodných ustanovení zákona o dani z nemovitých věcí).

### Zákonná úprava

Ustanovení § 4 odst. 1 písm. v) zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění od 1. 1. 2024.

*(1) Od daně z pozemků jsou osvobozeny*

- v) **zemědělské pozemky, 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 podle stavebního zákona nebo v zastavitelné ploše podle stavebního zákona, jestliže tak obec stanoví obecně závaznou vyhláškou, ve které současně vymezí tyto pozemky a označí je způsobem podle § 12e odst. 1; na pozemek, který v obecně závazné vyhlášce není označen způsobem podle § 12e odst. 1, se hledí, jako by nebyl vyloučen z osvobození,**

## 25) Obec může obecně závaznou vyhláškou osvobodit všechny pozemky ostatních ploch se způsobem využití neplodná půda, zamokřená plocha, mez, stráž, zeleň nebo jiná plocha nacházející se na jejím území.

[§ 4 odst. 1 písm. z) a odst. 6 zákona o dani z nemovitých věcí]

Obec může od zdaňovacího období roku 2024 nově osvobodit obecně závaznou vyhláškou dle výše uvedeného ustanovení všechny pozemky druhu pozemku ostatní

**plocha se způsobem využití neplodná půda, zamokřená plocha nebo mez, stráž, zeleň nebo jiná plocha.** Obec v obecně závazné vyhlášce musí vymežit, které způsoby využití osvobozuje. Pokud obec v obecně závazné vyhlášce nestanoví způsob využití pozemku, na který se toto osvobození vztahuje, platí, že se osvobození vztahuje na všechny pozemky se způsobem využití neplodná půda, zamokřená plocha nebo mez, stráž, zeleň. Na způsob využití jiná plocha by se tedy v tomto případě osvobození nevztahovalo. V případě, že obec tuto vyhlášku vydá, osvobození se vztahuje pouze na pozemky, u kterých se uplatní sazba daně pro ostatní plochu. Nevztahuje se tedy na pozemky zpevněných ploch nebo stavební pozemky, pokud se nacházejí na pozemcích, které jsou obecně závaznou vyhláškou osvobozeny. Osvobození se nemusí uvádět v daňovém přiznání.

### **Zákonná úprava**

Ustanovení § 4 odst. 1 písm. z) a odst. 6 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění od 1. 1. 2024.

*(1) Od daně z pozemků jsou osvobozeny*

**z) ostatní plochy s následujícím způsobem využití, jestliže tak obec stanoví obecně závaznou vyhláškou:**

- 1. neplodná půda,**
- 2. zamokřená plocha,**
- 3. mez, stráž,**
- 4. zeleň,**
- 5. jiná plocha.**

*(6) V obecně závazné vyhlášce vydané podle odstavce 1 písm. z) obec zároveň stanoví, na které způsoby využití pozemku se osvobození vztahuje. Pokud obec v obecně závazné vyhlášce nestanoví způsob využití pozemku, na který se toto osvobození vztahuje, platí, že se osvobození vztahuje na všechny pozemky podle odstavce 1 písm. z) bodů 1 až 4.*

## **26) Zavádí se skupiny pozemků a skupiny staveb a jednotek pro účely stanovení místního koeficientu a sazby daně.**

**[§ 5a a § 10a zákona o dani z nemovitých věcí]**

Nově se do zákona o dani z nemovitých věcí zavádí skupiny pozemků a skupiny staveb a jednotek. **Pro vymezené skupiny nemovitých věcí bude moci obec stanovit obecně závaznou vyhláškou místní koeficient. Na jednotlivé skupiny jsou následně navázány sazby daně.**

Skupiny pozemků jsou definovány následovně:

| <b>Název skupiny nemovitých věcí</b>   | <b>Vymezení skupiny nemovitých věcí</b>  | <b>Předmět daně v přiznání</b> |
|--|--|--------------------------------|
| skupina vybraných zemědělských pozemků | všechny pozemky druhu orná půda, chmelnice, vinice, zahrada nebo ovocný sad                        | <b>A</b>                       |
| skupina trvalých travních porostů      | všechny pozemky druhu trvalý travní porost   | <b>B</b>                       |
| skupina lesních pozemků                | všechny pozemky druhu lesní pozemek (jedná se o pozemky, na kterých se nacházejí hospodářské lesy) | <b>C</b>                       |
|  | zpevněné plochy pozemku:   |                                |

|   |   |   |
|---|---|---|
| skupina zemědělských zpevněných ploch pozemku | 1. užívané k podnikání pro zemědělskou prvovýrobu, lesní hospodářství nebo vodní hospodářství nebo<br>2. zařazené do obchodního majetku podle zákona upravujícího daně z příjmů, je-li poplatníkem daně podnikatel převážně podnikající v některé z oblastí podnikání podle bodu 1, pokud tyto zpevněné plochy nejsou současně užívány pro jinou oblast podnikání | X |
| skupina ostatních zpevněných ploch pozemku    | zpevněné plochy pozemku jiné než uvedené výše   | Y |
| skupina stavebních pozemků                    | všechny stavební pozemky  | F |
| skupina nevyužitelných ostatních ploch        | všechny pozemky druhu ostatní plocha se způsobem využití neplodná půda, zamokřená plocha, zeleň nebo mez, stráž   | W |
| skupina jiných ploch                          | všechny pozemky druhu ostatní plocha se způsobem využití jiná plocha  | Q |
| skupina vybraných ostatních ploch             | všechny pozemky druhu ostatní plocha s jiným způsobem využití než neplodná půda, zamokřená plocha, zeleň, mez, stráž nebo jiná plocha   | G |
| skupina zastavěných ploch a nádvoří           | všechny pozemky druhu zastavěná plocha a nádvoří  | E |

Pozemky evidované v katastru nemovitostí s druhem pozemku **ostatní plocha** (doposud uváděné v daňovém přiznání pod písmenem „G“) se od zdaňovacího období roku 2024 zařazují do nových skupin pozemků dle způsobu využití pozemku. **Ostatní plochy** se nově dělí na

- **skupinu nevyužitelných ostatních ploch**, která zahrnuje všechny pozemky druhu ostatní plocha se způsobem využití neplodná půda, zamokřená plocha, zeleň nebo mez, stráž (v daňovém přiznání označeno jako „W“).
- **skupinu jiných ploch**, všechny pozemky druhu ostatní plocha se způsobem využití jiná plocha (v daňovém přiznání označeno jako „Q“)
- **skupinu vybraných ostatních ploch**, která zahrnuje všechny pozemky druhu ostatní plocha se způsobem využití jiným, než je uvedena ve skupině nevyužitelných ostatních ploch a skupině jiných ploch (v daňovém přiznání označeno jako „G“).

Skupiny staveb a jednotek jsou definovány následovně:

| Název skupiny nemovitých věcí | Vymezení skupiny nemovitých věcí   | Předmět daně v přiznání |
|-------------------------------|--|-------------------------|
| skupina obytných budov        | všechny budovy obytného domu a ostatní budovy s výjimkou budovy garáže, pokud tyto ostatní budovy tvoří příslušenství k budově obytného domu | H, I                    |



|  |   |             |
|--|---|-------------|
| skupina rekreačních budov  | všechny budovy se způsobem využití stavba pro rodinnou rekreaci, všechny budovy rodinných domů užívaných pro rodinnou rekreaci, které zároveň nejsou využívány k trvalému bydlení, a objekt k bydlení užívaný pro rodinnou rekreaci, který není zároveň využíván k trvalému bydlení a budovy s výjimkou budovy garáže, které plní doplňkovou funkci k budovám pro rodinnou rekreaci | <b>J, K</b> |
| skupina garáží   | všechny budovy se způsobem využití garáž a zdanitelné jednotky, jejichž převažující část podlahové plochy je užívána jako garáž   | <b>L, V</b> |
| skupina zdanitelných staveb a zdanitelných jednotek pro podnikání v zemědělské prvovýrobě, lesním nebo vodním hospodářství                     | všechny zdanitelné stavby a zdanitelné jednotky, jejichž převažující část podlahové plochy je používána k podnikání v zemědělské prvovýrobě, lesním nebo vodním hospodářství  | <b>M, S</b> |
| skupina zdanitelných staveb a zdanitelných jednotek pro podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice nebo ostatní zemědělské výrobě | všechny zdanitelné stavby a zdanitelné jednotky, jejichž převažující část podlahové plochy je používána k podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice nebo ostatní zemědělské výrobě  | <b>N, T</b> |
| skupina zdanitelných staveb a zdanitelných jednotek pro ostatní druhy podnikání  | všechny zdanitelné stavby a zdanitelné jednotky, jejichž převažující část podlahové plochy je používána k ostatním druhům podnikání   | <b>O, U</b> |
| skupina ostatních zdanitelných staveb  | všechny ostatní zdanitelné stavby neuvedené výše  | <b>P</b>    |
| skupina ostatních zdanitelných jednotek  | všechny ostatní zdanitelné jednotky neuvedené výše  | <b>R, Z</b> |

Zdanitelná jednotka se zařadí do skupiny odpovídající převažujícímu účelu jejího užívání. Nelze-li z důvodu stejného poměru podlahových ploch užívaných k různým účelům určit, do které skupiny má být zdanitelná jednotka zařazena, zařadí se do skupiny s nejvyšší sazbou daně.

Zdanitelná stavba nebo zdanitelná jednotka pro podnikání se zařadí do příslušné skupiny podle toho, zda je převažující část podlahové plochy nadzemní části zdanitelné stavby nebo, nemá-li podlahovou plochu, zastavěné plochy zdanitelné stavby nebo podlahové plochy zdanitelné jednotky užívána k podnikání. V případě, že má podnikatel zařazené v obchodním majetku podle zákona upravujícího daně z příjmů tyto zdanitelné stavby

- a) budovy pro rodinnou rekreaci,
- b) budovy rodinného nebo obytného domu užívané pro rodinnou rekreaci
- c) budovy, které plní doplňkovou funkci k budovám pro rodinnou rekreaci, rodinným nebo obytným domům užívaným pro rodinnou rekreaci,
- d) budovy garáže vystavěné odděleně od budov obytných domů,
- e) ostatní zdanitelné stavby
- f) ostatní nebytové jednotky nezahrnující sklep nebo komoru,

vždy se zařadí do některé níže uvedené skupiny nemovitých věcí dle příslušného druhu podnikání, tj. do:

- skupiny zdanitelných staveb a zdanitelných jednotek pro podnikání v zemědělské prvovýrobě, lesním nebo vodním hospodářství, nebo
- skupiny zdanitelných staveb a zdanitelných jednotek pro podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice nebo ostatní zemědělské výrobě, anebo
- skupiny zdanitelných staveb a zdanitelných jednotek pro ostatní druhy podnikání.

V případě, kdy nelze určit, do které skupiny zdanitelných staveb a zdanitelných jednotek pro podnikání má být zdanitelná stavba nebo zdanitelná jednotka zařazena, zařadí se do skupiny zdanitelných staveb a zdanitelných jednotek pro ostatní druhy podnikání.

### **Zákonná úprava**

Ustanovení § 5a zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění od 1. 1. 2024.

#### **(1) Pro účely daně z nemovitých věcí tvoří skupinu**

- vybraných zemědělských pozemků pozemky orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad nebo ovocných sadů,**
- trvalých travních porostů pozemky trvalých travních porostů,**
- lesních pozemků lesní pozemky,**
- zemědělských zpevněných ploch pozemku zpevněné plochy pozemku**
  - užívané k podnikání pro zemědělskou prvovýrobu, lesní hospodářství nebo vodní hospodářství nebo**
  - zařazené do obchodního majetku podle zákona upravujícího daně z příjmů, je-li poplatníkem daně podnikatel převážně podnikající v některé z oblastí podnikání podle bodu 1, pokud tyto zpevněné plochy nejsou současně užívány pro jinou oblast podnikání,**
- ostatních zpevněných ploch pozemku zpevněné plochy pozemku jiné než podle písmene d),**
- stavebních pozemků stavební pozemky,**
- nevyužitelných ostatních ploch ostatní plochy se způsobem využití neplodná půda, zamokřená plocha, mez, stráž nebo zeleň,**
- jiných ploch ostatní plochy se způsobem využití jiná plocha,**
- vybraných ostatních ploch ostatní plochy jiné než podle písmen g) a h),**
- zastavěných ploch a nádvoří zastavěné plochy a nádvoří.**

**(2) Je-li zpevněná plocha pozemku užívána k různým druhům podnikání a nelze-li vymezit její části užívané k jednotlivým druhům podnikání, zahrnuje se do skupiny ostatních zpevněných ploch pozemku.**

Ustanovení § 10a zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění od 1. 1. 2024.

#### **(1) Pro účely daně z nemovitých věcí tvoří skupinu**

- obytných budov budovy obytných domů a ostatní budovy s výjimkou budovy garáže, pokud tyto ostatní budovy tvoří příslušenství k budově obytného domu,**
- rekreačních budov budovy pro rodinnou rekreaci a budovy s výjimkou budovy garáže, které plní doplňkovou funkci k rekreačním budovám,**
- garáží budovy garáže a zdanitelné jednotky, jejichž převažující část podlahové plochy je užívána jako garáž,**
- zdanitelných staveb a zdanitelných jednotek pro podnikání v zemědělské prvovýrobě, lesním nebo vodním hospodářství zdanitelné stavby a 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 podnikání v zemědělské prvovýrobě, lesním nebo vodním hospodářství,**
- zdanitelných staveb a zdanitelných jednotek pro podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice nebo ostatní zemědělské výrobě zdanitelné stavby a 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 podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice nebo ostatní zemědělské výrobě,*
- f) zdanitelných staveb a zdanitelných jednotek pro ostatní druhy podnikání zdanitelné stavby a 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 podnikání v jiném druhu podnikání než podle písmen d) a e).*
  - g) ostatních zdanitelných staveb zdanitelné stavby jiné než podle písmen a) až f),*
  - h) ostatních zdanitelných jednotek zdanitelné jednotky jiné než podle písmen c) až f).*

*(2) Zdanitelná jednotka se zařadí do skupiny odpovídající převažujícímu účelu jejího užívání. Nelze-li z důvodu stejného poměru podlahových ploch užívaných k různým účelům určit, do které skupiny má být zdanitelná jednotka zařazena, zařadí se do skupiny s nejvyšší sazbou daně.*

*(3) Zdanitelná stavba podle odstavce 1 písm. a) až c) nebo g), jejichž převažující část podlahové plochy nadzemní části nebo, nemá-li podlahovou plochu, zastavěné plochy je užívána k podnikání, se vždy zařadí do odpovídající skupiny podle odstavce 1 písm. d) až f). Zdanitelná jednotka podle odstavce 1 písm. c) nebo h), jejichž převažující část podlahové plochy je užívána k podnikání, se vždy zařadí do odpovídající skupiny podle odstavce 1 písm. d) až f).*

*(4) Zdanitelná stavba a zdanitelná jednotka, které má podnikatel zařazené v obchodním majetku podle zákona upravujícího daně z příjmů, s výjimkou budovy podle odstavce 1 písm. a), zdanitelné jednotky podle odstavce 1 písm. c) a zdanitelné jednotky podle odstavce 1 písm. h), která nezahrnuje jiný nebytový prostor než garáž, sklep nebo komoru, se vždy zařadí do odpovídající skupiny podle odstavce 1 písm. d) až f).*

*(5) Nelze-li určit, do které skupiny podle odstavce 1 písm. d) až f) má být zdanitelná stavba nebo zdanitelná jednotka zařazena, zařadí se do skupiny zdanitelných staveb a zdanitelných jednotek pro ostatní druhy podnikání.*

## **27) Zavádí se definice podlahové plochy jednotky.**

**[§ 10 odst. 4 zákona o dani z nemovitých věcí]**

Pro výpočet základu daně u zdanitelné jednotky se doplňuje definice podlahové plochy jednotky. Rozhodující je podlahová plocha evidovaná v katastru nemovitostí, neboť od 1. 1. 2024 má být tento údaj evidován v katastru nemovitostí na základě vyhlášky č. 346/2022 Sb., kterou se mění vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), ve znění pozdějších předpisů. V případě, že u dané jednotky nebude podlahová plocha v katastru nemovitostí evidována, bude se pro daňové účely vycházet z prohlášení vlastníka o vymezení jednotek či jiné listiny, podle které se jednotky zapisují do katastru nemovitostí. V případě, že nebude žádná listina existovat, bude se vycházet ze skutečné podlahové plochy jednotky.

### **Zákonná úprava**

Ustanovení § 10 odst. 4 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění od 1. 1. 2024.

**(4) Podlahovou plochou zdanitelné jednotky se pro účely daně z nemovitých věcí rozumí podlahová plocha**

- a)  *evidovaná v katastru nemovitostí, bez ohledu na to, zda odpovídá skutečnému stavu,*
- b)  *uvedená v prohlášení vlastníka, bez ohledu na to, zda odpovídá skutečnému stavu, pokud podlahová plocha není v katastru nemovitostí u zdanitelné jednotky evidována,*
- c)  *odpovídající skutečnému stavu zdanitelné jednotky, pokud podlahová plocha není v katastru nemovitostí u zdanitelné jednotky evidována ani není uvedena v prohlášení vlastníka.*

## **28) Zákon upravuje výpočet daně včetně zaokrouhlování.**

**[§ 11b, § 11c, § 11d a § 11e zákona o dani z nemovitých věcí]**

Zákon o dani z nemovitých věcí nově popisuje způsob výpočtu daně z nemovitých věcí, a to dle jednotlivých daní – daně z pozemků a daně ze staveb a jednotek. Výpočet je prováděn pomocí výpočtových listů. **Postup výpočtu se oproti předchozím zdaňovacím obdobím v zásadě nemění (kromě zavedení inflačního koeficientu) a odpovídá dosavadnímu výpočtu daně uvedenému v daňovém přiznání.** V rámci jednotlivých kroků výpočtů daně je upraveno i zaokrouhlování, které bylo doposud uvedeno v samostatném ustanovení.

### **Zákonná úprava**

Ustanovení § 11b zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění od 1. 1. 2024.

**(1) Výpočet daně z nemovitých věcí se provádí po jednotlivých výpočtových listech.**

**(2) Nemovitá věc nebo podíl na ní se uvádí na výpočtovém listu, jsou-li předmětem daně. Nemovitá věc a podíl na ní se uvádí pouze na jednom výpočtovém listu. Na výpočtovém listu se uvádí více nemovitých věcí nebo podílů na nich, mají-li srovnatelné vlastnosti. Podrobnosti rozdělení nemovitých věcí a podílů na nich do jednotlivých výpočtových listů stanoví vyhláška upravující vzor daňového přiznání k dani z nemovitých věcí.**

Ustanovení § 11c zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění od 1. 1. 2024.

**(1) Výchozí daň z pozemků za výpočtový list činí součin zaokrouhlený na celé koruny nahoru z**

**a) kladného rozdílu zaokrouhleného na celé koruny nahoru ze**

1. **součinu zaokrouhleného na celé koruny nahoru z úhrnu základů daně za pozemky zahrnuté na tomto výpočtovém listě zaokrouhleného na celé koruny nebo m<sup>2</sup> nahoru a sazby pro tyto pozemky a**
2. **úhrnu nároků na osvobození pro pozemky zahrnuté na tomto výpočtovém listě a**

**b) inflačního koeficientu.**

**(2) V případě, že jsou na výpočtovém listu zahrnuty pozemky náležející do spoluvlastnictví, činí výchozí daň z pozemků za výpočtový list součin zaokrouhlený na celé koruny nahoru z**

**a) výchozí daně z pozemků za tento výpočtový list vypočtené a zaokrouhlené podle odstavce 1 a**

**b) výše spoluvlastnického podílu.**

**(3) Daň z pozemků za výpočtový list činí součin výchozí daně z pozemků za tento výpočtový list a místního koeficientu pro pozemky zahrnuté na tomto výpočtovém listu zaokrouhlený na celé koruny nahoru.**

Ustanovení § 11d zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění od 1. 1. 2024.

**(1) Výchozí daň ze staveb a jednotek před úpravami za výpočtový list činí součin zaokrouhlený na celé koruny nahoru**

- a) z úhrnu základů daně ze staveb a jednotek zahrnutých na tomto výpočtovém listě zaokrouhleného na celé koruny nahoru a**
- b) ze sazby pro nemovité věci zahrnuté na tomto výpočtovém listě.**

**(2) Výchozí daň ze staveb a jednotek před inflačním koeficientem za výpočtový list činí výchozí daň ze staveb a jednotek před úpravami za tento výpočtový list**

- a) zvýšenou o úhrn zvýšení daně pro zdanitelné stavby a zdanitelné jednotky zahrnuté na tomto výpočtovém listě a**
- b) sníženou o úhrn nároků na osvobození pro zdanitelné stavby a zdanitelné jednotky zahrnuté na tomto výpočtovém listě.**

**(3) Výchozí daň ze staveb a jednotek za výpočtový list činí součin zaokrouhlený na celé koruny nahoru z**

- a) výchozí daně ze staveb a jednotek před inflačním koeficientem za tento výpočtový list zaokrouhlené na celé koruny nahoru a**
- b) inflačního koeficientu.**

**(4) V případě, že jsou na výpočtovém listu zahrnuty nemovité věci náležející do spoluvlastnictví, činí výchozí daň ze staveb a jednotek za výpočtový list součin zaokrouhlený na celé koruny nahoru z**

- a) výchozí daně ze staveb a jednotek za tento výpočtový list vypočtené a zaokrouhlené podle odstavce 3 a**
- b) výše spoluvlastnického podílu.**

**(5) Daň ze staveb a jednotek za výpočtový list činí součin zaokrouhlený na celé koruny nahoru z**

- a) výchozí daně ze staveb a jednotek za tento výpočtový list a**
- b) místního koeficientu pro zdanitelné stavby a zdanitelné jednotky zahrnuté na tomto výpočtovém listě.**

Ustanovení § 11e zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění od 1. 1. 2024.

**(1) Daň z nemovitých věcí činí součet**

- a) daně z pozemků a**
- b) daně ze staveb a jednotek.**

**(2) Daň z pozemků činí úhrn daní z pozemků za všechny výpočtové listy.**

**(3) Daň ze staveb a jednotek činí úhrn daní ze staveb a jednotek za všechny výpočtové listy.**

**29) Obec může obecně závaznou vyhláškou stanovit místní koeficient**

- a. pro zemědělské pozemky (orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost) a pozemky ostatních**

**ploch se způsobem využití neplodná půda, zamokřená plocha, mez, stráň nebo zeleň ve výši v rozmezí 0,5 až 1,5,**

**b. pro ostatní nemovité věci ve výši v rozmezí 0,5 až 5,0.**

**[§ 12 zákona o dani z nemovitých věcí]**

Od zdaňovacího období roku 2024 může obec stanovit obecně závaznou vyhláškou místní koeficient ve výši v rozmezí 0,5 až 5,0, resp. v rozmezí 0,5 až 1,5, což znamená, že oproti předchozím zdaňovacím obdobím, kdy byla výše koeficientu v rozmezí od 1,1 až 5,0, může obec zavedením místního koeficientu i daň snížit.

Nově může obec zatížit koeficientem ve výši v rozmezí 0,5 až 5,0 všechny nemovité věci s výjimkou pozemků zařazených do skupiny vybraných zemědělských pozemků (pozemky druhu orná půda, chmelnice, vinice, zahrada nebo ovocný sad), skupiny trvalých travních porostů (pozemky druhu trvalý travní porost) nebo skupiny nevyužitelných ostatních ploch (pozemky druhu ostatní plocha se způsobem využití neplodná půda, zamokřená plocha, mez, stráň nebo zeleň). Místní koeficient lze stanovit pro celé území obce nebo pro jednotlivou část obce.

Dále od zdaňovacího období roku 2024 může obec nově obecně závaznou vyhláškou stanovit místní koeficient pro území celé obce ve výši v rozmezí 0,5 až 1,5 pro všechny pozemky nacházející se na území celé obce zařazené ve skupině vybraných zemědělských pozemků, skupině trvalých travních porostů nebo skupině nevyužitelných ostatních ploch. Koeficient lze stanovit pro danou skupinu pouze jeden.

Dále se zavádí pravidlo, že pokud obec místní koeficient nestanoví, platí, že je ve výši 1,0. **Poplatníkům z důvodu zavedení či změny koeficientu obcí nevzniká povinnost podat daňové přiznání.** Správce daně přepočítá daň na základě koeficientů platných pro dané zdaňovací období, stanoví daň hromadným předpisným seznamem a informuje poplatníky o nové výši daně dle jimi zvoleného způsobu – e-mailem, datovou schránkou, poštovní poukázkou, eventuálně bude daň uhrazena prostřednictvím SIPO.

### **Zákonná úprava**

Ustanovení § 12 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění od 1. 1. 2024.

***(1) Obec může obecně závaznou vyhláškou stanovit jeden místní koeficient ve výši v rozmezí 0,5 až 5,0 pro všechny nemovité věci s výjimkou pozemku zařazeného ve skupině vybraných zemědělských pozemků, trvalých travních porostů nebo nevyužitelných ostatních ploch nacházející se na území***

***a) celé obce, nebo***

***b) jednotlivé části obce.***

***(2) Obec může obecně závaznou vyhláškou stanovit místní koeficient ve výši v rozmezí 0,5 až 1,5 pro všechny pozemky nacházející se na území celé obce zařazené ve skupině vybraných zemědělských pozemků, trvalých travních porostů nebo nevyužitelných ostatních ploch nacházející se na území celé obce. Pro každou takovou skupinu může obec zavést pouze jeden místní koeficient. Neuvede-li obec v obecně závazné vyhlášce skupinu, pro kterou je tento místní koeficient zaveden, hledí se na něj, jako by zaveden nebyl.***

***(3) Místní koeficienty podle odstavců 1 a 2 se stanoví s přesností na jedno desetinné místo.***

***(4) Místní koeficient pro nemovitou věc, pro kterou obec nestanoví místní koeficient, činí 1,0.***

### 30) Druh pozemku = druh pozemku evidovaný v katastru nemovitostí.

[§ 1a odst. 1 a odst. 4 zákona o dani z nemovitých věcí]

Zákon o dani z nemovitých věcí nově definuje pojmy, a to zejména dle jednotlivých druhů pozemků nebo dle způsobu využití nemovité věci. Většina definovaných pojmů má přímou vazbu na druh pozemku evidovaný v katastru nemovitostí, a to s ohledem na odstavec 4 nově zavedeného § 1a, dle kterého se pod pojmem druh pozemku rozumí druh pozemku evidovaný v katastru nemovitostí bez ohledu na to, zda odpovídá skutečnému stavu. Pokud není v katastru nemovitostí žádný druh pozemku evidován, považuje se za druh pozemku druh pozemku podle katastrálního zákona nejbližší odpovídající skutečnému stavu pozemku. Druh pozemku není evidován zpravidla u pozemků, které jsou v katastru nemovitostí evidovány v tzv. zjednodušené evidenci, kdy se může jednat o pozemky odpovídající druhu pozemku orná půda, trvalý travní porost nebo lesní pozemek.

Pokud zákon o dani z nemovitých věcí uvádí níže uvedený pojem, myslí se tím pozemek evidovaný s tímto druhem pozemku v katastru nemovitostí:

- lesní pozemek = pozemek druhu lesní pozemek,
- ostatní plocha = pozemek druhu ostatní plocha,
- orná půda = pozemek druhu orná půda,
- chmelnice = pozemek druhu chmelnice,
- vinice = pozemek druhu vinice,
- zahrada = pozemek druhu zahrada,
- ovocný sad = pozemek druhu ovocný sad,
- trvalý travní porost = pozemek druhu trvalý travní porost,
- vodní plocha = pozemek druhu vodní plocha,
- zastavěná plocha a nádvoří = pozemek druhu zastavěná plocha a nádvoří.

Zákon nově zavádí také pojem **zemědělský pozemek**, kterým se rozumí zemědělský pozemek podle katastrálního zákona. Zemědělskými pozemky se tedy rozumí pozemky druhu pozemku orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost podle § 3 odst. 2 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

#### **Zákonná úprava**

Ustanovení § 1a odst. 1 a odst. 4 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění od 1. 1. 2024.

*(1) Pro účely daně z nemovitých věcí se rozumí*

- a) budovou garáže zdanitelná stavba se způsobem využití garáž,*
- b) budovou pro rodinnou rekreaci zdanitelná stavba se způsobem využití stavba pro rodinnou rekreaci, budova rodinného domu užívaná pro rodinnou rekreaci a objekt k bydlení užívaný pro rodinnou rekreaci,*
- c) lesním pozemkem pozemek druhu lesní pozemek,*
- d) ostatní plochou pozemek druhu ostatní plocha,*
- e) pozemkem orné půdy pozemek druhu orná půda,*
- f) pozemkem chmelnic pozemek druhu chmelnice,*
- g) pozemkem vinic pozemek druhu vinice,*
- h) pozemkem zahrad pozemek druhu zahrada,*
- i) pozemkem ovocných sadů pozemek druhu ovocný sad,*
- j) pozemkem trvalých travních porostů pozemek druhu trvalý travní porost,*

- k) stavebním pozemkem pozemek nebo jeho část, které jsou určeny podle pravomocného povolení stavby podle stavebního zákona k zastavění zdanitelnou stavbou, a to v rozsahu výměry pozemku v m<sup>2</sup> odpovídající zastavěné ploše nadzemní části stavby,*
- l) vodní plochou pozemek druhu vodní plocha,*
- m) zastavěnou plochou a nádvořím pozemek druhu zastavěná plocha a nádvoří,*
- n) zemědělským pozemkem zemědělský pozemek podle katastrálního zákona,*
- o) zpevněnou plochou pozemku pozemek nebo jeho část, které jsou užívány k podnikání nebo které má podnikatel zařazený v obchodním majetku podle zákona upravujícího daně z příjmů, jejichž povrch je zpevněn stavbou podle stavebního zákona bez svíslé nosné konstrukce, včetně plochy vlečky, bazénu nebo nádrže, pokud tyto nejsou zdanitelnou stavbou.*

*(4) Pro účely daně z nemovitých věcí se druhem pozemku rozumí druh pozemku*

- a) evidovaný v katastru nemovitostí bez ohledu na to, zda odpovídá skutečnému stavu, nebo*
- b) podle katastrálního zákona nejbližší odpovídající skutečnému stavu pozemku, není-li o pozemku v katastru nemovitostí evidován žádný druh pozemku.*

### **31) Způsob využití pozemku = způsob využití pozemku evidovaný v katastru nemovitostí.**

**[§ 1a odst. 5 zákona o dani z nemovitých věcí]**

Zákon o dani z nemovitých věcí nově definuje způsob využití pozemku. Primárně se vychází ze způsobu využití evidovaného v katastru nemovitostí bez ohledu na to, zda odpovídá skutečnému stavu. V případě, že u pozemku není žádný způsob využití znám, je pak způsob využití zjištěn podle právních předpisů upravujících katastr nemovitostí jako způsob využití nejbližší odpovídající skutečnému způsobu využití takové nemovité věci, tj. vychází se z toho, k jakému účelu je pozemek užíván a k jakému způsobu využití má dané užívání nejbližší.

#### **Zákonná úprava**

Ustanovení § 1a odst. 5 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění od 1. 1. 2024.

*(5) Pro účely daně z nemovitých věcí se způsobem využití nemovité věci rozumí způsob využití*

- a) evidovaný v katastru nemovitostí bez ohledu na to, zda odpovídá skutečnému stavu, nebo*
- b) podle právních předpisů upravujících katastr nemovitostí nejbližší odpovídající skutečnému způsobu využití nemovité věci, není-li u nemovité věci znám žádný způsob využití nebo není-li nemovitá věc evidována v katastru nemovitostí.*

### **32) Způsob využití stavby = způsob využití stavby evidovaný v katastru nemovitostí.**

**[§ 1a odst. 5 zákona o dani z nemovitých věcí]**

Zákon o dani z nemovitých věcí nově definuje způsob využití stavby. Primárně se vychází ze způsobu využití evidovaného v katastru nemovitostí bez ohledu na to, zda odpovídá skutečnému stavu. V případě, že u stavby není žádný způsob využití znám nebo stavba není v katastru nemovitostí evidována, je pak způsob využití zjištěn podle právních předpisů upravujících katastr nemovitostí jako způsob využití nejbližší odpovídající skutečnému



způsobu využití takové nemovité věci, tj. vychází se z toho, k jakému účelu je zdanitelná stavba užívána a k jakému způsobu využití stavby má dané užívání nejbližší. Způsob využití stavby je rozhodný pouze při definování garáže a budovy pro rodinnou rekreaci. U jiných zdanitelných staveb se ze způsobu využití stavby nevychází.

#### **Zákonná úprava**

Ustanovení § 1a odst. 5 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění od 1. 1. 2024.

**(5) Pro účely daně z nemovitých věcí se způsobem využití nemovité věci rozumí způsob využití**

- a) evidovaný v katastru nemovitostí bez ohledu na to, zda odpovídá skutečnému stavu, nebo**
- b) podle právních předpisů upravujících katastr nemovitostí nejbližší odpovídající skutečnému způsobu využití nemovité věci, není-li u nemovité věci znám žádný způsob využití nebo není-li nemovitá věc evidována v katastru nemovitostí.**

### **33) Zavádí se, jak se mají označovat nemovité věci v obecně závazných vyhláškách vydávaných obcemi.**

**[§ 12e zákona o dani z nemovitých věcí]**

Od zdaňovacího období roku 2024 dochází k zavedení jednotného způsobu označování jednotlivých nemovitých věcí napříč celým zákonem o dani z nemovitých věcí. Na § 12e zákona o dani z nemovitých věcí odkazují jednotlivá ustanovení, která dávají obci možnost stanovit osvobození, výjimku z osvobození nebo stanovit koeficient pro určité nemovité věci dané jejich výčtem v obecně závazné vyhlášce nebo opatření obecné povahy. Od zdaňovacího období roku 2024 nemohou obce stanovit koeficienty pro část obce například formou zákresu území do mapy, ale pouze předem stanoveným výčtem nemovitých věcí podle výše uvedeného ustanovení. Způsob označování jednotlivých nemovitých věcí podle tohoto ustanovení se nepoužije při uvádění nemovitých věcí v daňovém přiznání.

#### **Zákonná úprava**

Ustanovení § 12e zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění od 1. 1. 2024.

**(1) Stanoví-li tak tento zákon, označuje se pro účely daně z nemovitých věcí pozemek parcelním číslem**

- a) s uvedením názvu katastrálního území, ve kterém leží, a v případě, že jsou v katastrálním území pozemky vedeny ve dvou číselných řadách a jde o stavební parcelu, též údajem o této skutečnosti, jinak se má za to, že jde o pozemkovou parcelu, nebo**
- b) podle dřívější pozemkové evidence s uvedením, zda se jedná o parcelní číslo podle pozemkového katastru, přidělového operátu, scelovacího operátu nebo evidence nemovitostí, s uvedením názvu katastrálního území, ve kterém leží, a s uvedením názvu původního katastrálního území, pokud byl pozemek dotčen změnou hranice katastrálního území, je-li evidován zjednodušeným způsobem podle katastrálního zákona.**

**(2) Stanoví-li tak tento zákon, označuje se pro účely daně z nemovitých věcí zdanitelná stavba označením pozemku, na kterém se zdanitelná stavba nachází, způsobem podle odstavce 1 a**

- a) číslem popisným nebo evidenčním a příslušností zdanitelné stavby k části obce, pokud je název části obce odlišný od názvu katastrálního území, v němž se nachází zdanitelná stavba, nebo**

*b) skupinou, ve které je zařazena zdanitelná stavba, pokud jí není přiděleno číslo popisné ani evidenční; toto označení se vztahuje na všechny zdanitelné stavby, kterým není přiděleno číslo popisné ani evidenční, zařazené v této skupině a nacházející se na tomto pozemku.*

*(3) Zdanitelnou stavbu lze pro účely daně z nemovitých věcí označit také pouze označením pozemku způsobem podle odstavce 1. V takovém případě se toto označení vztahuje na všechny zdanitelné stavby nacházející se na tomto pozemku, pokud je současně uvedeno, že se jedná o označení zdanitelné stavby.*

*(4) Stanoví-li tak tento zákon, označuje se pro účely daně z nemovitých věcí zdanitelná jednotka číslem jednotky a označením stavby způsobem podle odstavce 2.*

*(5) Zdanitelnou jednotku lze pro účely daně z nemovitých věcí označit také pouze označením*

*a) pozemku způsobem podle odstavce 1, nebo*

*b) zdanitelné stavby způsobem podle odstavce 2.*

*(6) Je-li zdanitelná jednotka označena způsobem podle odstavce 5, vztahuje se toto označení na všechny zdanitelné jednotky na daném pozemku nebo v dané zdanitelné stavbě, pokud je současně uvedeno, že se jedná o označení zdanitelné jednotky.*

### **34) Poplatník nemusí podávat daňové přiznání, pokud obec osvobodí obecně závaznou vyhláškou zemědělské pozemky.**

**[§ 13a odst. 2 písm. d) zákona o dani z nemovitých věcí]**

Od zdaňovacího období roku 2024 nemusí poplatníci uvádět v daňovém přiznání k dani z nemovitých věcí osvobození podle § 4 odst. 1 písm. v) zákona o dani z nemovitých věcí a zároveň nemusí v případě vzniku nároku na toto osvobození podávat daňové přiznání. Pokud tedy obec obecně závaznou vyhláškou osvobodí všechny zemědělské pozemky, kterými se podle zákona o dani z nemovitých věcí rozumí pozemky evidované v katastru nemovitostí s druhem pozemku orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost, nemusí poplatník podávat daňové přiznání a uplatňovat v něm nárok na osvobození, ale k přiznání nároku na osvobození dojde z moci úřední správcem daně. Správce daně vyměří daň včetně nároku na osvobození hromadným předpisným seznamem a informuje poplatníky o nové výši daně dle jimi zvoleného způsobu – e-mailem, datovou schránkou, poštovní poukázkou, eventuálně bude daň uhrazena prostřednictvím SIPO.

#### **Zákonná úprava**

Ustanovení § 13a odst. 2 písm. d) zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění od 1. 1. 2024.

*(2) Dojde-li ve srovnání s předchozím zdaňovacím obdobím pouze*

**d) ke vzniku osvobození od daně podle § 4 odst. 1 písm. v), x) nebo z) nebo podle § 9 odst. 1 písm. w),**

*poplatník není povinen podat daňové přiznání nebo dílčí daňové přiznání ani sdělit tyto změny. Daň se stanoví ve výši poslední známé daně upravené o změny podle písmen a) až f).*

### **35) Poplatník musí podávat daňové přiznání, pokud dojde k zániku osvobození zemědělských pozemků osvobozených obecně závaznou vyhláškou obce.**

**[§ 13a odst. 2 písm. e) zákona o dani z nemovitých věcí]**

Od zdaňovacího období roku 2024 musí poplatník podat daňové přiznání k dani z nemovitých věcí, pokud dojde k zániku osvobození podle § 4 odst. 1 písm. v) zákona o dani z nemovitých věcí. Pokud tedy obec zruší obecně závaznou vyhlášku, kterou v minulosti osvobodila zemědělské pozemky, kterými se podle zákona o dani z nemovitých věcí rozumí pozemky evidované v katastru nemovitostí s druhem pozemku orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost, musí poplatník podat daňové přiznání k dani z nemovitých věcí na zdaňovací období roku 2024. V daňovém přiznání uvede zemědělské pozemky, které již na dané zdaňovací období nepodléhají osvobození.

#### **Zákonná úprava**

Ustanovení § 13a odst. 2 písm. e) zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění od 1. 1. 2024.

*(2) Dojde-li ve srovnání s předchozím zdaňovacím obdobím pouze*

- e) k zániku osvobození od daně uplynutím zákonem stanovené lhůty nebo uplynutím lhůty stanovené obecně závaznou vyhláškou nebo opatřením obecné povahy podle § 17a a předmět daně není ani částečně osvobozen od daně z jiného důvodu nebo poplatník není povinen podat daňové přiznání nebo dílčí daňové přiznání ani sdělit tyto změny. Daň se stanoví ve výši poslední známé daně upravené o změny podle písmen a) až f).**

### **36) Poplatník nemusí podávat daňové přiznání, pokud obec osvobodí obecně závaznou vyhláškou pozemky ostatních ploch se způsobem využití neplodná půda, zamokřená plocha, mez, stráž, zeleň, jiná plocha.**

**[§ 13a odst. 2 písm. d) zákona o dani z nemovitých věcí]**

Od zdaňovacího období roku 2024 nemusí poplatníci uvádět v daňovém přiznání k dani z nemovitých věcí osvobození podle § 4 odst. 1 písm. z) zákona o dani z nemovitých věcí a zároveň nemusí v případě vzniku nároku na toto osvobození podávat daňové přiznání. Pokud tedy obec obecně závaznou vyhláškou osvobodí všechny pozemky druhu pozemku ostatní plocha se způsobem využití neplodná půda, zamokřená plocha nebo mez, stráž, zeleň nebo jiná plocha, nemusí poplatník podávat daňové přiznání a uplatňovat v něm nárok na osvobození, ale k přiznání nároku na osvobození dojde z moci úřední správcem daně. Správce daně vyměří daň včetně nároku na osvobození hromadným předpisným seznamem a informuje poplatníky o nové výši daně dle jimi zvoleného způsobu – e-mailem, datovou schránkou, poštovní poukázkou, eventuálně bude daň uhrazena prostřednictvím SIPO.

#### **Zákonná úprava**

Ustanovení § 13a odst. 2 písm. d) zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění od 1. 1. 2024.

*(2) Dojde-li ve srovnání s předchozím zdaňovacím obdobím pouze*

- d) ke vzniku osvobození od daně podle § 4 odst. 1 písm. v), x) nebo z) nebo podle § 9 odst. 1 písm. w),**

*poplatník není povinen podat daňové přiznání nebo dílčí daňové přiznání ani sdělit tyto změny. Daň se stanoví ve výši poslední známé daně upravené o změny podle písmen a) až f).*

### **37) Poplatník musí podávat daňové přiznání, pokud dojde k zániku osvobození pozemků ostatních ploch se způsobem využití neplodná půda, zamokřená plocha, mez, stráž, zeleň nebo jiná plocha osvobozených obecně závaznou vyhláškou obce.**

**[§ 13a odst. 2 písm. e) zákona o dani z nemovitých věcí]**

Od zdaňovacího období roku 2024 musí poplatník podat daňové přiznání k dani z nemovitých věcí, pokud dojde k zániku osvobození podle § 4 odst. 1 písm. z) zákona o dani z nemovitých věcí. Pokud tedy obec zruší obecně závaznou vyhlášku, kterou v minulosti osvobodila pozemky druhu pozemku ostatní plocha se způsobem využití neplodná půda, zamokřená plocha nebo mez, stráž, zeleň nebo jiná plocha, musí poplatník podat daňové přiznání k dani z nemovitých věcí na zdaňovací období roku 2024. V daňovém přiznání uvede pozemky ostatních ploch, které již na dané zdaňovací období nepodléhají osvobození.

#### **Zákonná úprava**

Ustanovení § 13a odst. 2 písm. e) zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění od 1. 1. 2024.

*(2) Dojde-li ve srovnání s předchozím zdaňovacím obdobím pouze*

- e) ***k zániku osvobození od daně uplynutím zákonem stanovené lhůty nebo uplynutím lhůty stanovené obecně závaznou vyhláškou nebo opatřením obecné povahy podle § 17a a předmět daně není ani částečně osvobozen od daně z jiného důvodu nebo poplatník není povinen podat daňové přiznání nebo dílčí daňové přiznání ani sdělit tyto změny. Daň se stanoví ve výši poslední známé daně upravené o změny podle písmen a) až f).***

### **38) Poplatník nemusí podávat daňové přiznání, pokud obec osvobodí obecně závaznou vyhláškou pozemky a zdanitelné stavby v průmyslové zóně.**

**[§ 13a odst. 2 písm. d) zákona o dani z nemovitých věcí]**

Od zdaňovacího období roku 2024 nemusí poplatníci uvádět v daňovém přiznání k dani z nemovitých věcí osvobození podle § 4 odst. 1 písm. x) a § 9 odst. 1 písm. w) zákona o dani z nemovitých věcí a zároveň nemusí v případě vzniku nároku na toto osvobození podávat daňové přiznání. Pokud tedy obec obecně závaznou vyhláškou osvobodí na dobu 5 let pozemky a zdanitelné stavby ve vládou schválené zvýhodněné průmyslové zóně podle zákona upravujícího investiční pobídky pořízené pro účely realizace investiční akce, nemusí poplatník podávat daňové přiznání a uplatňovat v něm nárok na osvobození, ale k přiznání nároku na osvobození dojde z moci úřední správcem daně. Správce daně vyměří daň včetně nároku na osvobození hromadným předpisným seznamem a informuje poplatníky o nové výši daně dle jimi zvoleného způsobu – e-mailem, datovou schránkou, poštovní poukázkou, eventuálně bude daň uhrazena prostřednictvím SIPO.

#### **Zákonná úprava**

Ustanovení § 13a odst. 2 písm. d) zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění od 1. 1. 2024.

- (2) Dojde-li ve srovnání s předchozím zdaňovacím obdobím pouze
- d) **ke vzniku osvobození od daně podle § 4 odst. 1 písm. v), x) nebo z) nebo podle § 9 odst. 1 písm. w),**  
poplatník není povinen podat daňové přiznání nebo dílčí daňové přiznání ani sdělit tyto změny. Daň se stanoví ve výši poslední známé daně upravené o změny podle písmen a) až f).

### **39) Poplatník musí podávat daňové přiznání, pokud dojde k zániku osvobození pozemků a zdanitelných staveb v průmyslové zóně osvobozených obecně závaznou vyhláškou obce.**

[§ 13a odst. 2 písm. e) zákona o dani z nemovitých věcí]

Od zdaňovacího období roku 2024 musí poplatník podat daňové přiznání k dani z nemovitých věcí, pokud dojde k zániku osvobození podle § 4 odst. 1 písm. x) nebo § 9 odst. 1 písm. w) zákona o dani z nemovitých věcí. Pokud uplyne doba pro osvobození pozemků a zdanitelných staveb ve vládou schválené zvýhodněné průmyslové zóně podle zákona upravujícího investiční pobídky pořízené pro účely realizace investiční akce, které obec obecně závaznou vyhláškou osvobodila, musí poplatník podat daňové přiznání k dani z nemovitých věcí na zdaňovací období roku 2024. V daňovém přiznání uvede pozemky a zdanitelné stavby, které již na dané zdaňovací období nepodléhají osvobození.

#### **Zákonná úprava**

Ustanovení § 13a odst. 2 písm. e) zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění od 1. 1. 2024.

- (2) Dojde-li ve srovnání s předchozím zdaňovacím obdobím pouze
- e) **k zániku osvobození od daně uplynutím zákonem stanovené lhůty nebo uplynutím lhůty stanovené obecně závaznou vyhláškou nebo opatřením obecné povahy podle § 17a a předmět daně není ani částečně osvobozen od daně z jiného důvodu nebo poplatník není povinen podat daňové přiznání nebo dílčí daňové přiznání ani sdělit tyto změny. Daň se stanoví ve výši poslední známé daně upravené o změny podle písmen a) až f).**

### **40) Celková daň z nemovitých věcí v rámci jednoho finančního úřadu se neplatí, pokud činí méně než 50 Kč.**

[§ 15 odst. 3 zákona o dani z nemovitých věcí]

Od zdaňovacího období roku 2024 dochází, v návaznosti na zvýšení sazeb daně o cca 80 %, k navýšení minimální daně z nemovitých věcí, kterou je poplatník povinen uhradit. Nově, činí-li u jednoho poplatníka celková daň z nemovitých věcí nacházejících se v obvodu územní působnosti jednoho správce daně méně než 50 Kč a není-li dále stanoveno jinak, daňové přiznání nebo dílčí daňové přiznání se podává, daň se stanoví, ale nepředepíše. Podle předchozí právní úpravy se takto postupovalo, pokud daň činila méně než 30 Kč.

#### **Příklad:**

**Pan Novák se stal v roce 2022 vlastníkem pozemku druhu ostatní plocha se způsobem využití pozemku jiná plocha, přičemž se jednalo se o jedinou nemovitou věc, kterou vlastnil v obvodu územní působnosti Finančního úřadu pro Karlovarský kraj. Pan Novák**

**podal za tento pozemek daňové přiznání na zdaňovací období roku 2023, v němž vypočetl daň 20 Kč. Byl pan Novák povinen daň zaplatit?**

Ne, pan Novák nebyl povinen daň platit, protože jeho celková daň z nemovitých věcí v rámci jednoho finančního úřadu (pro daný kraj) byla nižší než 30 Kč, což je minimální daň z nemovitých věcí na zdaňovací období roku 2023, kterou byl poplatník povinen uhradit.

**Pan Novák se stal v roce 2023 vlastníkem dalšího pozemku druhu pozemku trvalý travní porost v obvodu územní působnosti stejného správce daně, tj. Finančního úřadu pro Karlovarský kraj. Protože došlo ve srovnání s předchozím zdaňovacím obdobím nabytím dalšího pozemku ke změně okolností rozhodných pro stanovení daně, pan Novák podal na zdaňovací období roku 2024 dílčí daňové přiznání, v němž uvedl nastalou změnu a vypočetl celkovou daň za oba pozemky ve výši 49 Kč. Je pan Novák povinen daň zaplatit?**

Ne, pan Novák není povinen ani na zdaňovací období roku 2024 daň platit, protože jeho celková daň z nemovitých věcí v rámci jednoho finančního úřadu (pro daný kraj) je nižší než 50 Kč, což je minimální daň z nemovitých věcí na zdaňovací období roku 2024, kterou je poplatník povinen uhradit.

**Příklad:**

**Pan Dvořák se stal v roce 2022 vlastníkem pozemku druhu orná půda, přičemž se jednalo se o jedinou nemovitou věc, kterou vlastnil v obvodu územní působnosti Finančního úřadu pro Plzeňský kraj. Pan Dvořák podal za tento pozemek daňové přiznání na zdaňovací období roku 2023, v němž vypočetl daň 25 Kč. Byl pan Dvořák povinen daň zaplatit?**

Ne, pan Dvořák nebyl povinen daň platit, protože jeho celková daň z nemovitých věcí v rámci jednoho finančního úřadu (pro daný kraj) byla nižší než 30 Kč, což je minimální daň z nemovitých věcí na zdaňovací období roku 2023, kterou byl poplatník povinen uhradit.

**Pan Dvořák se stal v roce 2023 vlastníkem dalšího pozemku druhu pozemku trvalý travní porost v obvodu územní působnosti stejného správce daně, tj. Finančního úřadu pro Plzeňský kraj. Protože došlo ve srovnání s předchozím zdaňovacím obdobím nabytím dalšího pozemku ke změně okolností rozhodných pro stanovení daně, pan Dvořák podal na zdaňovací období roku 2024 dílčí daňové přiznání, v němž uvedl nastalou změnu a vypočetl celkovou daň za oba pozemky ve výši 58 Kč. Je pan Dvořák povinen daň zaplatit?**

Ano, pan Dvořák je povinen na zdaňovací období roku 2024 daň zaplatit, protože jeho celková daň z nemovitých věcí v rámci jednoho finančního úřadu (pro daný kraj) byla vyšší než 50 Kč, což je minimální daň z nemovitých věcí na zdaňovací období roku 2024, kterou je poplatník povinen uhradit. Daň pana Dvořáka je 58 Kč.

**Příklad:**

**Pan Javorský se stal v roce 2022 vlastníkem pozemku druhu ostatní plocha se způsobem využití manipulační plocha o výměře 145 m<sup>2</sup>, přičemž se jednalo se o jedinou nemovitou věc, kterou vlastnil v obvodu územní působnosti Finančního úřadu pro Plzeňský kraj. Pan Javorský podal za tento pozemek daňové přiznání na zdaňovací období roku 2023, v němž vypočetl daň 29 Kč. Byl pan Javorský povinen daň zaplatit?**

Ne, pan Javorský nebyl povinen daň platit, protože jeho celková daň z nemovitých věcí v rámci jednoho finančního úřadu (pro daný kraj) byla nižší než 30 Kč, což je minimální daň z nemovitých věcí na zdaňovací období roku 2023, kterou byl poplatník povinen uhradit.

**U pana Javorského nedošlo v roce 2023 ke změně okolností rozhodných pro stanovení daně. Na zdaňovací období roku 2024 došlo ke zvýšení sazeb daně u předmětného pozemku z 0,20 Kč za 1 m<sup>2</sup> na 0,35 Kč za 1 m<sup>2</sup>. Má pan Javorský povinnost podat daňové přiznání k dani z nemovitých věcí na zdaňovací období roku 2024?**

Na základě zvýšení sazby daně pan Javorský **nemá povinnost podat daňové přiznání** k dani z nemovitých věcí na zdaňovací období roku 2024, neboť správce daně zohlední změnu sazeb daně z moci úřední a stanoví její novou výši. Protože je daň z nemovitých věcí na zdaňovací

období roku 2024, kterou není poplatník povinen uhradit, méně než 50 Kč, a daň pana Javorského je 51 Kč, **je** pan Javorský **povinen** na zdaňovací období roku 2024 **daň uhradit**. Novou výši daně správce daně panu Javorskému sdělí dle jím zvoleného způsobu – e-mailem, datovou schránkou, poštovní poukázkou.

### **Zákonná úprava**

Ustanovení § 15 odst. 3 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění od 1. 1. 2024.

*(3) Činí-li u jednoho poplatníka celková daň z nemovitých věcí nacházejících se v obvodu územní působnosti jednoho správce daně méně než **50 Kč** a není-li dále stanoveno jinak, daňové přiznání nebo dílčí daňové přiznání se za podmínek uvedených v § 13a tohoto zákona podává, daň se stanoví, ale nepředepíše. Výsledek stanovení se poplatníkovi neoznamuje, pokud o to poplatník nepožádá.*