

17 Daň z nemovitých věcí u pozemků a staveb používaných pro podnikání

Podle § 1 zákona o dani z nemovitých věcí tvoří daň z nemovitých věcí:

- a) daň z pozemků a
- b) daň ze staveb a jednotek.

Podle § 2 odst. 1 zákona o dani z nemovitých věcí jsou **předmětem daně z pozemků** pozemky na území České republiky. V § 2 odst. 2 zákona o dani z nemovitých věcí jsou pak taxativně vymezeny pozemky, které nejsou předmětem daně z pozemků, např.:

- *pozemky zastavěné zdanitelnými stavbami v rozsahu zastavěné plochy těchto staveb,*
- *lesní pozemky, na nichž se nacházejí lesy ochranné a lesy zvláštního určení,*
- *pozemky, které jsou součástí jednotky,*
- *pozemky ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v domě užívané společně s těmito jednotkami.*

Poplatníkem daně z pozemků je podle ustanovení § 3 odst. 1 zákona o dani z nemovitých věcí vlastník pozemku. Jde-li však např. o pozemek zatížený právem stavby, je poplatníkem daně z tohoto pozemku stavebník. U pronajatého nebo propachtovaného pozemku, který je evidovaný v katastru nemovitostí zjednodušeným způsobem, je poplatníkem daně z pozemků vždy nájemce nebo pachtýř. U pozemků, jejichž vlastník není znám, a u pozemků, jejichž hranice v terénu reálně vznikly po předání pozemků jako náhradních za původní pozemky sloučené, je poplatníkem daně z pozemků jejich uživatel.

V § 4 odst. 1 zákona o dani z nemovitých věcí jsou taxativně vymezeny pozemky, které jsou za stanovených podmínek **osvobozeny od daně z pozemků**, např.:

- *pozemky tvořící jeden funkční celek se zdanitelnou stavbou sloužící výlučně pro třídění a sběr odpadů,*
- *pozemky tvořící jeden funkční celek se zdanitelnou stavbou sloužící výlučně provozu malých vodních elektráren do výkonu 1 MW, provozu výroben elektřiny využívajících energii větru nebo bioplynu,*
- *pozemky tvořící jeden funkční celek se zdanitelnou stavbou sloužící výlučně pro čistírny odpadních vod,*
- *pozemky, na nich jsou zřízena veřejná a neveřejná pohřebiště podle zákona upravujícího pohřebnictví.*

V § 4 odst. 3 zákona o dani z nemovitých věcí je vymezen okruh pozemků, které jsou osvobozeny od daně z pozemků, pokud nejsou využívány k podnikání, pronajímány nebo propachtovány (*to se týká např. pozemků ve vlastnictví České republiky nebo krajů, pozemků tvořících jeden funkční celek se zdanitelnou stavbou sloužící škole nebo školskému zařízení zapsanému ve školském rejstříku, knihovně vedené v evidenci knihoven nebo zdravotnickému zařízení uvedenému v rozhodnutí o udělení oprávnění k poskytování zdravotních služeb, pozemků veřejně přístupných parků, prostor a sportovišť*). Pozemky ve vlastnictví České republiky, které jsou pronajaty nebo propachtovány obcí, krajem

nebo organizační složce státu anebo příspěvkové organizaci, jsou osvobozeny od daně z pozemků jen za předpokladu, že nejsou využívány k podnikání.

Podle ustanovení § 4 odst. 5 zákona o dani z nemovitých věcí se osvobození od daně z pozemků podle odstavce 1 vztahuje i na část pozemku.

Základ daně z pozemků je upraven v § 5 zákona o dani z nemovitých věcí a **sazby daně z pozemků** jsou stanoveny v § 6 zákona o dani z nemovitých věcí.

Podle § 7 zákona o dani z nemovitých věcí je **předmětem daně ze staveb a jednotek**:

- a) zdanitelná stavba, a to:
 - 1) budova, kterou se pro účely zákona o dani z nemovitých věcí rozumí budova podle katastrálního zákona,
 - 2) inženýrská stavba uvedená v příloze k zákonu o dani z nemovitých věcí,
- b) jednotka.

Předmětem daně ze staveb a jednotek jsou zdanitelné stavby a jednotky nacházející se na území České republiky. Předmětem daně ze staveb a jednotek není budova, v níž jsou jednotky. Podle ustanovení § 7 odst. 3 zákona o dani z nemovitých věcí se na zdanitelnou stavbu, která podle občanského zákoníku není samostatnou nemovitou věcí, protože je součástí pozemku nebo součástí práva stavby anebo se jedná o dočasnou stavbu, hledí jako na nemovitou věc, jejímž vlastníkem je ten, kdo vlastní věc, jejíž je tato stavba součástí.

Obdobně jako u daně z pozemků je **poplatníkem daně ze staveb a jednotek** vlastníkem zdanitelné stavby nebo jednotky, s výjimkou případů uvedených v § 8 odst. 2 a 3 zákona o dani z nemovitých věcí.

V § 9 zákona o dani z nemovitých věcí je obdobným způsobem jako u daně z pozemků upraveno **osvobození vybraných staveb a jednotek od daně ze staveb a jednotek**.

Základ daně ze staveb a jednotek je upraven v § 10 zákona o dani z nemovitých věcí a **sazby daně ze staveb a jednotek** jsou stanoveny v § 11 zákona o dani z nemovitých věcí.

Podle § 11a zákona o dani z nemovitých věcí se daň ze staveb a jednotek zvyšuje:

- za budovu obytného domu s nebytovým prostorem užívaným k podnikání, s výjimkou nebytového prostoru, který je osvobozenou částí budovy nebo je užíván k podnikání v zemědělské prvovýrobě, zvyšuje o součin;
 - a) výměry podlahové plochy tohoto nebytového prostoru v m² a
 - b) 2Kč,
- za jednotku, která zahrnuje i nebytový prostor užívaný k podnikání, s výjimkou nebytového prostoru, který je osvobozenou částí jednotky nebo který je užíván k podnikání v zemědělské prvovýrobě, lesním nebo vodním hospodářství, zvyšuje o součin;
 - a) upravené podlahové plochy tohoto nebytového prostoru a
 - b) kladného rozdílu mezi:
 - 1) sazbou daně příslušnou pro jednotku, jejíž převažující část podlahové plochy je užívána pro podnikání, a
 - 2) sazbou daně příslušnou pro tuto jednotku.

Pro vyměření daně z nemovitých věcí je rozhodující stav nemovitých věcí **k 1. lednu každého zdaňovacího období**. U daně z nemovitých věcí je zdaňovacím obdobím kalendářní rok; ke změnám skutečností rozhodných pro daň, které nastanou v průběhu zdaňovacího období, se nepřihlíží. **Daňové přiznání k dani z nemovitých věcí** je poplatník povinen podat příslušnému správci daně do 31. ledna zdaňovacího období. Placení daně je upraveno v § 15 zákona o dani z nemovitých věcí.

Daňové přiznání k dani z nemovitých věcí se nepodává, pokud je poplatník podal na některé z předchozích zdaňovacích období nebo daň byla vyměřena či doměřena na některé z předchozích zdaňovacích období z moci úřední a ve srovnání s tímto předchozím zdaňovacím obdobím nedošlo ke změně okolností rozhodných pro vyměření daně; v tomto případě se daň vyměří ve výši poslední známé daně.

Podle § 13 zákona o dani z nemovitých věcí jsou poplatníci, kteří jsou spoluvlastníky nemovité věci, nebo u nichž nelze určit podíl na nemovité věci, povinni plnit daňovou povinnost společně a nerozdílně; přitom se na tyto poplatníky hledí, jako by měli společnou daňovou povinnost.

Pro účely daně z příjmů mohou podle ustanovení § 24 odst. 2 písm. ch) zákona o daních z příjmů podnikatelé uplatnit daň z nemovitých věcí jako výdaj (náklad) na dosažení, zajištění a udržení příjmů, jen pokud byla zaplacená. To se vztahuje i na dodatečně zaplacenou daň z nemovitostí za minulá zdaňovací období.

■ 177

Daň z nemovitých věcí u tenisového kurtu

Jaká bude sazba daně z nemovitých věcí u tenisového kurtu, který byl postaven tak, že se navezly kameny, na to štěrk, škvára a na povrchu je antuka. Ve světle nové definice zpevněných ploch pozemků se domníváme, že se nejedná o stavbu z pohledu daně z nemovitých věcí, ale o výše zmíněnou zpevněnou plochu, která u fyzické osoby, která nezařadí tento pozemek do podnikání, bude podléhat sazbě pouze 0,2 Kč. Je náš názor správný?

Odpověď:

Je třeba vyjít z definice upravující pojem zpevněná plocha tak, jak je uveden v ustanovení § 6 odst. 5 zákona o dani z nemovitých věcí, a dále z novelizovaného znění ustanovení § 6 odst. 2 zákona o dani z nemovitých věcí, kde jsou upraveny sazby daně, nově tedy také za zpevněné plochy. Definice zní – zpevněnou plochou pozemku se v tomto zákoně rozumí pozemek nebo jeho část v m² evidovaný v katastru nemovitostí s druhem pozemku ostatní plocha nebo zastavěná plocha a nádvoří, jehož povrch je zpevněn stavbou podle stavebního zákona bez svíslé nosné konstrukce. Sazba daně je upravena následně – sazba daně u ostatních pozemků činí za každý 1 m² u zpevněných ploch pozemků užívaných k podnikatelské činnosti nebo v souvislosti s ní sloužících pro zemědělskou prvovýrobu, lesní a vodní hospodářství 1 Kč, pro průmysl, stavebnictví, dopravu, energetiku, ostatní zemědělskou výrobu a ostatní podnikatelskou činnost 5 Kč. Z uvedené definice v kombinaci se sazbou daně za zpevněné plochy tak vyplývá, že je třeba pro správné určení sazby daně předmětný pozemek zkoumat, zda se jedná co do druhu pozemku (tak jak je vedený v katastru nemovitostí) o pozemek ostatní plocha nebo o pozemek zastavěná plocha a nádvoří a současně se jedná o pozemek užívaný k podnikatelské činnosti nebo v souvislosti s ní. V kontextu podmínky „užívané k podnikatelské činnosti nebo v souvislosti s ní“ pak není rozhodné, jaký je stav na straně vlastníka, poplatníka. Tedy poplatník – dle dotazu fyzická osoba, nemusí sám tento pozemek k podnikání užívat, stačí, že to umožní jinému subjektu, např. formou pronájmu apod. Jedná se totiž o věcnou daň, kdy daňová zátěž sleduje „osud předmětu daně“, a to bez ohledu na poplatníka daně. Tedy zákon o dani z nemovitých věcí nerozlišuje prioritně z pohledu daňové zátěže podnikatele a nepodnikatele, ale sleduje, jakým činnostem, jakým účelům, tedy mimo jiné i podnikání – nepodnikání, slouží dané nemovitosti, které jsou předmětem této daně. Teprve pozemek, který splňuje obě tyto podmínky lze zkoumat dále z hlediska kvality zpevnění, zda tedy toto

zpevnění je stavbou podle stavebních předpisů. Toto „zpevnění“, jeho kvalitu, pak je třeba hodnotit z pohledu stavebních předpisů, tedy zda se jedná o stavbu (a již nemusí být stavbou nemovitou), a nikoliv jen o terénní úpravu. Je tedy třeba, aby bylo zřejmé, že vznikla věc – stavba, která vznikla stavební nebo montážní činností, přičemž pouhé nahromadění stavebního materiálu nepostačuje, chybí jeho „zpevnění“. Jak tedy z dotazu vyplývá, u tenisových antukových kurtů zhotovených běžným stavebním postupem se zpravidla jedná jen o nahromadění různých druhů materiálů, aniž by došlo k jejich zpevnění ve smyslu výše uvedeného. Lze tedy shrnout závěrem, že se u tazatele nejedná o zpevněnou plochu podle nové definice zákona o dani z nemovitých věcí, avšak s ohledem na to, že nejsou splněny její znaky co do provedení úpravy pozemku, zpevnění jeho povrchu, nikoliv ve vztahu k tomu, že danou nemovitost nemá zařazenu do obchodního majetku.

Související právní předpisy:

- § 6 zákona o dani z nemovitých věcí
- § 11 zákona o dani z nemovitých věcí

■ 178

Daň z nemovitých věcí u asfaltové plochy používané nájemcem k podnikání

Fyzická osoba vlastní budovu a k ní přilehlou asfaltovou plochu, která naplňuje definici zpevněné plochy pozemků dle zákona o dani z nemovitých věcí. Tato fyzická osoba pronajímá budovu a pozemek právnické osobě, která na těchto nemovitých věcech podniká. Fyzická osoba zdaňuje svůj nájem podle § 9 zákona o daních z příjmů, nemá tedy obchodní majetek, její činnost se nepovažuje za podnikání. Může tuto asfaltovou plochu zdaňovat sazbou 0,2Kč jako ostatní plochu?

Odpověď:

Je třeba vyjít z definice upravující pojem zpevněná plocha tak, jak je uveden v ustanovení § 6 odst. 5 zákona o dani z nemovitých věcí a dále z ustanovení § 6 odst. 2 zákona o dani z nemovitých věcí, kde jsou upraveny sazby daně, nově tedy také za zpevněné plochy. Definice zní – zpevněnou plochou pozemku se v tomto zákoně rozumí pozemek nebo jeho část v m² evidovaný v katastru nemovitostí s druhem pozemku ostatní plocha nebo zastavěná plocha a nádvoří, jehož povrch je zpevněn stavbou podle stavebního zákona bez svislé nosné konstrukce. Sazba daně je upravena následně – sazba daně u ostatních pozemků činí za každý 1 m² u zpevněných ploch pozemků užívaných k podnikatelské činnosti nebo v souvislosti s ní sloužících pro zemědělskou prvovýrobu, lesní a vodní hospodářství 1 Kč, pro průmysl, stavebnictví, dopravu, energetiku, ostatní zemědělskou výrobu a ostatní podnikatelskou činnost 5 Kč. Z uvedených definic v kombinaci se sazbou daně za zpevněné plochy tak vyplývá, že je třeba pro správné určení sazby daně předmětný pozemek zkoumat, zda se jedná co do druhu pozemku (tak, jak je vedený v katastru nemovitostí) o pozemek ostatní plocha nebo o pozemek zastavěná plocha a nádvoří a současně se jedná o pozemek užívaný k podnikatelské činnosti nebo v souvislosti s ní. Teprve pozemek, který splňuje obě tyto podmínky, lze zkoumat dále z hlediska kvality zpevnění, zda tedy toto zpevnění je stavbou podle stavebních předpisů. V kontextu podmínky „užívané k podnikatelské činnosti nebo v souvislosti s ní“ pak není rozhodné, jaký je stav na straně vlastníka, poplatníka. Tedy poplatník – dle dotazu fyzická osoba, nemusí sám tento pozemek k podnikání užívat, stačí, že to umožní jinému subjektu, např. formou pronájmu apod. Jedná se totiž o věcnou daň, kdy daňová zátěž sleduje „osud předmětu daně“, a to bez ohledu na poplatníka daně. Tedy zákon o dani z nemovitých věcí

nerozlišuje prioritně z pohledu daňové zátěže podnikatele a nepodnikatele, ale sleduje, jakým činnostem, jakým účelům, tedy mimo jiné i podnikání – nepodnikání, slouží dané nemovitosti, které jsou předmětem této daně. Pokud tedy z dotazu vyplývá, že pozemek naplňuje definici zpevněné plochy a je pronajímán osobě, která na něm podniká, ač poplatník sám podnikatelskou činnost nevykonává a má toliko příjmy z pronájmu, je třeba tento pozemek zdanit se sazbou daně buď 1 Kč za 1 m² či se sazbou daně 5 Kč za 1 m², a to podle toho, jakého druhu je podnikatelská činnost, k níž je pozemek užíván.

Související právní předpisy:

- § 6 zákona o dani z nemovitých věcí
- § 11 zákona o dani z nemovitých věcí

■ 179

Daň z nemovitých věcí u budov s jedním nadzemním podlažím

Jedná se o tři budovy, kdy každá má své parcelní číslo (jedna z nich i číslo popisné) a jsou spolu spojené (nestojí žádná samostatně). Dvě z budov mají přízemí a jedno patro a jedna budova je pouze přízemní. Jak se bude určovat v daňovém přiznání počet dalších nadzemních podlaží u přízemní budovy, která je přilepená k dalším budovám, ale žádné patro nemá? Stavby slouží pro podnikatelskou činnost. Budovy nejsou provozně spojeny.

Odpověď:

Podle § 11 odst. 2 zákona o dani z nemovitých věcí se základní sazby daně z 1 m² zastavěné plochy stavby zjištěné podle odst. 1 písm. a) až c) a e) zvyšují o 0,75 Kč za každé další nadzemní podlaží, jestliže zastavěná plocha nadzemního podlaží přesahuje dvě třetiny zastavěné plochy. U staveb pro podnikatelskou činnost se základní sazba daně za 1 m² zastavěné plochy zjištěné podle odst. 1 zvyšuje o 0,75 Kč další nadzemní podlaží. Sazby daně pro stavby užívané pro podnikatelské činnosti jsou uvedeny v § 11 odst. 1 písm. d) zákona o dani z nemovitých věcí. Z toho vyplývá, že věta první odst. 2 se na tyto stavby nevztahuje a sazba 0,75 Kč za každé další nadzemní podlaží se v daném případě použije bez ohledu na velikost zastavěné plochy, tedy i v případě, že plocha zastavěného nadzemního podlaží tvoří méně než 2/3 zastavěné plochy. V daném případě je však třeba postupovat podle toho, zda se skutečně jedná o jednu nebo tři stavby. Podle mého názoru bude záležet na tom, jak je tento majetek veden v evidenci.

Související právní předpisy:

- § 11 zákona o dani z nemovitých věcí

■ 180

Daň z nemovitých věcí u spoluvlastnického podílu na nemovité věci nabytého darem od rodičů

V roce 2013 jsem od rodičů darem získala 1/2 nemovitosti, neplatila jsem daň z převodu nemovitostí – vztahovalo se osvobození, a nyní mě zajímá, jak správně podat daňové přiznání k dani z nemovitých věcí. Jedná se o polovinu získané nemovité věci. Znamená to, že rodiče musí podat zvlášť daňové přiznání a já také zvlášť každý za tu svoji 1/2 vlastněné nemovité věci? Nejlépe tedy vypočítat, kolik dělá daň z nemovitých věcí komplet a poté vydělit 2? Jaký je správný postup u tohoto případů?

Odpověď:

Na shora uvedenou problematiku ve vztahu k podání daňového přiznání k dani z nabyté nemovitě věci plně dopadá právní úprava daně z nemovitých věcí (dříve daně z nemovitosti), především pak jeho ustanovení § 13a. Koncepce této právní úpravy umožňuje poplatníkům podat daňové přiznání buď za celou nemovitou věc jedním ze spoluvlastníků, nebo každým ze spoluvlastníků samostatně.

Tam, kde bude daňové přiznání podáváno za celou nemovitou věc jedním ze spoluvlastníků, pak tento v daňovém řízení vystupuje jakožto společný zástupce, případně společný zmocněnec, tj. plní daňové povinnosti jménem ostatních spoluvlastníků, a je pak na jejich vzájemné dohodě, jak si své vztahy v této záležitosti upraví. V případě, že na tuto nemovitou věc již bylo v některém z předchozích zdaňovacích období podáno daňové přiznání a společný zástupce či společný zmocněnec se nemění, není třeba podávat daňové přiznání.

Jiná situace je tam, kde třeba jen jeden ze spoluvlastníků podá daňové přiznání jen za svůj spoluvlastnický podíl. V těchto případech mohou nastat různé situace, např.:

- a) spoluvlastníci se dohodli na tomto postupu a všichni podají daňové přiznání za své spoluvlastnické podíly – všem bude vyměřena daň z nemovitých věcí za jejich spoluvlastnické podíly,
- b) spoluvlastníci se nedohodli, daňové přiznání podal pouze jeden z nich na svůj spoluvlastnický podíl – všem bude vyměřena daň z nemovitých věcí za jejich spoluvlastnické podíly s tím, že těm spoluvlastníkům, kteří nepodali daňové přiznání za své spoluvlastnické podíly, bude tato daň vyměřena z moci úřední (§ 13a odst. 5 zákona o dani z nemovitých věcí).

Placení daně se pak rovněž odvíjí od těchto postupů – buď je daň placena za celou nemovitou věc, nebo za jednotlivé spoluvlastnické podíly. K vyplnění daňového přiznání doporučuji využít internetových stránek finanční správy, kde jsou jednak další aktuální informace k této dani a také elektronické formuláře, jejichž výhodou pro daň z nemovitých věcí je i to, že automaticky provedou výpočet, dosadí správné koeficienty pro úpravu sazby daně.

Související právní předpisy:

- § 13a zákona o dani z nemovitých věcí

■ 181

Daň ze staveb sloužících k uskladnění slámy a palet

Vlastním sklad, který sloužil pro uskladnění palet, a zdaňoval jsem ho sazbou 10 Kč/m². Nově je sklad pronajat k uskladnění slámy. Bude tedy zdaněn sazbou 2 Kč/m² (podnikání v zemědělské prvovýrobě)? Další stejný sklad, který sloužil pro uskladnění palet, a zdaňoval jsem ho sazbou 10 Kč/m², se nyní opravuje. Bude tedy zdaněn sazbou 6 Kč/m² jako ostatní zdanitelné sazby?

Odpověď:

Na shora uvedenou problematiku plně dopadá právní úprava daně z nemovitých věcí (dříve daně z nemovitosti), kde s přijetím nového občanského zákoníku došlo ke změně právní úpravy tak, aby tato nově odpovídala zcela nové definici nemovitě věci a dalším skutečnostem, které nový občanský zákoník upravuje.

Podle zákona o dani z nemovitých věcí platí, že předmětem daně ze staveb jsou zdanitelné stavby, kterými podle § 7 odst. 1 písm. a) zákona o dani z nemovitých věcí jsou

budova, kterou se pro účely daně z nemovitých věcí rozumí budova podle katastrálního zákona, inženýrská stavba uvedená v příloze k tomuto zákonu, jednotky.

Podle ustanovení § 7 odst. 3 zákona o dani z nemovitých věcí pak platí, že na zdanitelnou stavbu, která není samostatnou nemovitou věcí, se pro účely daně z nemovitých věcí hledí jako na nemovitou věc, jejímž vlastníkem je ten, kdo vlastní věc, jejíž je tato stavba součástí. Tím je zajištěno, že se daní z nemovitých věcí zdaňují samostatně pozemky a samostatně stavby, tudíž na zdaňování nemovitých věcí nedopadá změna zakotvená novým občanským zákoníkem postavená na principu, že stavba je součástí pozemku, což zcela zásadním způsobem mění právní úpravu nemovitých věcí, dříve nemovitostí.

V kontextu vzneseného dotazu tak můžeme shrnout, že:

- sklad k uskladnění slámy bude daněn podle ustanovení § 11 odst. 1 písm. d) bodu 1 zákona o dani z nemovitých věcí, tj. bude zdanitelnou stavbou, jejíž převažující část zastavěné plochy zdanitelné stavby je užívána k podnikání v zemědělské prvovýrobě se sazbou daně 2 Kč/m² zastavěné plochy, a
- sklad, který sloužil k uskladnění palet, bude daněn podle toho, k jakému účelu sloužil, přičemž rekonstrukce či oprava na to nemá vliv. Nebude se tedy jednat o ostatní zdanitelnou stavbu.

Související právní předpisy:

- § 7 odst. 1 a 3 zákona o dani z nemovitých věcí
- § 11 odst. 1 písm. d) zákona o dani z nemovitých věcí

■ 182

Daň z nemovitých věcí u bytové jednotky používané nájemcem k podnikání

Firma má od 5. ledna 2013 nájemní smlouvu na jednu místnost v bytě, který je v osobním vlastnictví zaměstnance. Stanovena je cena obvyklá. Vlastník bytu platil do konce roku 2012 daň z nemovitostí podle velikosti bytové jednotky. Má vlastník povinnost podat dodatečné nebo opravné daňové přiznání k dani z nemovitostí, když jednu místnost pronajal k podnikání (sídlo firmy)? Má k dani z nemovité věci nějakou povinnost firma, která je v nájmu? Je u daně z nemovitých věcí rozdíl ve výši daně, podniká-li ve svém bytě OSVČ nebo podniká-li tam jiná firma (většinou se jedná o sídlo)? Jedná se nám o sazbu daně.

První příklad: podnikatel podniká ve svém bytě, k čemuž mu slouží jedna místnost o velikosti 20 m².

Druhý příklad: nepodnikající občan, zaměstnanec s. r. o. pronajme svému zaměstnavateli místnost o velikosti 20m² jako sídlo firmy (příjmy zdaňuje v § 9 zákona o daních z příjmů).

Odpověď:

Pokud jde o promítnutí skutečnosti, že jednotka je zčásti pronajata, resp. užívána jako sídlo firmy – jedna místnost, pak je třeba nejprve vyjít z právní úpravy, na základě které jednotka vznikla. V daném případě s ohledem na časové souvislosti to bude zákon o vlastnictví bytů. Ten umožňoval vznik jednotky buď bytového prostoru, nebo nebytového prostoru, oba druhy nebylo možné kombinovat (to umožňuje občanský zákoník až od roku 2014). Na základě toho se pak jeví, že převažuje-li funkce bydlení, tedy je-li více než 50 % podlahové plochy využíváno k bydlení, pak je jednotka i nadále bytovým prostorem a nemá v sobě zahrnutý nebytové prostory – ledaže by došlo k „reklaudaci“ užívání,

tj. příslušný stavební úřad by povolil i jiný druh užívání a daný prostor by označil jako nebytový. S ohledem na tuto skutečnost se tak nepoužije ustanovení § 11a zákona o dani z nemovitých věcí, tj. není-li nebytový prostor, nezvyšuje se sazba daně o 2 Kč za každý metr takového prostoru. Jednotka se tak i nadále daní jako byt.

Související právní předpisy:

- § 7 odst. 3 zákona o dani z nemovitých věcí
- § 11a zákona o dani z nemovitých věcí

■ 183

Daň ze staveb u rozestavěné budovy

Podléhá v roce 2014 dani ze staveb rozestavěná budova ve fázi hrubé stavby, tj. hotové stěny i střecha, ale nezkolaudovaná a nezapsaná do katastru nemovitostí? Dosud podléhaly dani ze staveb stavby zkolaudované nebo způsobilé k užívání (zjednodušeně řečeno). Ve znění zákona účinném od 1. 1. 2014 je předmětem daně ze staveb „budova, kterou se pro účely daně z nemovitých věcí rozumí budova podle katastrálního zákona“. Katastrální zákon vymezuje v § 2 pojem budova – „budovou (se rozumí) nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí“. Na rozdíl od pozemků není v zákoně o dani z nemovitých věcí u staveb podmínka evidence v katastru a dále již žádná podmínka týkající se kolaudačního souhlasu.

Odpověď:

Zákon o dani z nemovitých věcí definuje předmět daně ze staveb v § 7. Z textu zákona vyplývá, že od roku 2014 jsou předmětem daně ze staveb všechny budovy (nadzemní stavby spojené se zemí pevným základem, které jsou prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešní konstrukcí). Zákon žádné další podmínky nebo zpřesnění definice budovy neuvádí. Předmětem daně budou tedy veškeré budovy splňující podmínky katastrálního zákona bez ohledu na jejich dokončení nebo evidenci v katastru.

Je otázkou, zda bylo úmyslem zákonodárce vybírat daň i z nedokončených staveb. Předkladatel zákona – ministerstvo financí tuto informaci v důvodové zprávě k zákonnému opatření č. 344/2013 Sb. neuvádí. Ani autorovi odpovědi není v současné době známo jiné výkladové stanovisko České daňové správy.

Související právní předpisy:

- § 7 odst. 1 zákona o dani z nemovitých věcí
- důvodová zpráva k zákonnému opatření senátu č. 344/2013 Sb., o změně daňových zákonů v souvislosti s rekonstrukcí soukromého práva a o změně některých zákonů

■ 184

Daň z nemovitých věcí u budovy využívané nájemci k různým účelům

Fyzická osoba vlastní objekt v bývalých kasárnách, který pronajímá dle § 9 zákona o daních z příjmů. V současné době je využíván pro různé účely (tělocvičny, kanceláře, půjčovna, sklady, jeden byt). Využitý je ale z části, část je po celou dobu vlastnictví v rekonstrukci se stavebním povolením na ubytovnu. Ta se však realizovat nebude, bude žádat o změnu stavebního povolení na byty popř. část na nebytové prostory. Jak postupovat při zařazení do správné sazby daně z nemovitých věcí? Doposud jsem daň z nemovitosti odváděl jako za zdanitelnou stavbu pro ostatní druhy podnikání.

Odpověď:

Každé zdanitelné stavbě odpovídá příslušná sazba daně podle ustanovení § 11 zákona o dani z nemovitých věcí a to tak, že zohledňuje účel užívání zdanitelné stavby.

Tedy rozhoduje, zda u každé zdanitelné stavby je účel užívání (kdo má stavbu ve vlastnictví, zda podnikatel či „nepodnikatel“ rozhodné není) např.: pro bydlení – bude se jednat o stavbu budovy obytného domu se sazbou daně podle ustanovení § 11 odst. 1 písm. a) zákona o dani z nemovitých věcí pro podnikání – bude se jednat o stavbu pro podnikání a poté je třeba určit, pro jaký druh podnikání; tomu pak bude odpovídat příslušná sazba daně podle ustanovení § 11 odst. 1 písm. d) zákona o dani z nemovitých věcí, případně se může jednat o tzv. ostatní stavbu se sazbou daně podle ustanovení § 11 odst. 1 písm. e) zákona o dani z nemovitých věcí apod.

Toto ustanovení má rovněž postup pro situace, kdy zdanitelná stavba je užívání k více účelům. Pro tyto případy podle tohoto ustanovení, jeho odst. 5 a 6 zákona o dani z nemovitých věcí, platí, že rozhoduje účel užívání na převažující ploše zdanitelné stavby.

Související právní předpisy:

- § 7 odst. 1 a 3 zákona o dani z nemovitých věcí
- § 11 odst. 1, 5 a 6 zákona o dani z nemovitých věcí

■ 185**Daň z nemovitých věcí u vlečky**

Jsme a. s., vlastníme vlečku, do konce ledna 2014 musíme udělat daňové přiznání i za vlečku. Chci se zeptat, co se tam má vše napsat (ohledně vlečky), dále jestli se tam mají psát i všechny naše nemovité věci, i když s nimi žádná změna neproběhla.

Odpověď:

Podle předchozí právní úpravy daně z nemovitostí, platné do 31. 12. 2013, platilo, že vlečky, pokud byly jako neveřejné dopravní cesty předmětem daně z nemovitostí, podléhaly daňovému režimu daně ze staveb. Podle nynější právní úpravy daně z nemovitých věcí jsou vlečky zařazeny jako pozemky zpevněných ploch a platí tedy podle ustanovení § 6 odst. 5 zákona o dani z nemovitých věcí, že:

„Zpevněnou plochou pozemku se v tomto zákoně rozumí pozemek nebo jeho část v m² evidovaný v katastru nemovitostí s druhem pozemku ostatní plocha nebo zastavěná plocha a nádvoří, jehož povrch je zpevněn stavbou podle stavebního zákona bez svíslé nosné konstrukce nebo vlečkou.“

Z hlediska sazby daně pak na ně dopadá ustanovení § 6 odst. 2 písm. a) zákona o dani z nemovitých věcí, tedy sazba daně u ostatních pozemků činí za každý 1 m² u zpevněných ploch pozemků, užívaných k podnikání nebo v souvislosti s ním sloužících pro:

- 1) zemědělskou prvovýrobu, lesní a vodní hospodářství – 1 Kč,
- 2) průmysl, stavebnictví, dopravu, energetiku, ostatní zemědělskou výrobu a ostatní druhy podnikání – 5 Kč.

Z hlediska povinnosti podat daňové přiznání je pak tato změna důvodem pro jeho podání, a to do 31. 1. 2014. Je možné podat úplné daňové přiznání nebo pouze tzv. dílčí daňové přiznání. V dílčím daňovém přiznání by se pak uváděly jen změny, které oproti předchozímu zdaňovacímu období nastaly. Samozřejmě, že pokud nastaly i jiné změny ovlivňující skutečnosti, na jejichž základě se daň z nemovitých věcí vypočítává a stanovuje, pak by i tyto změny musely být do daňového přiznání zahrnuty.

Související právní předpisy:

- § 6 odst. 2 písm. a) a odst. 5 zákona o dani z nemovitých věcí