

Daň z nemovitých věcí – novinky od 1. 1. 2014

Dnem 1. 1. 2014 nabývá účinnosti zákonné opatření Senátu č. 344/2013 Sb., kterým se mění mimo jiné i zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), především v návaznosti na změny, které v soukromém právu přináší zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „nový občanský zákoník“). Uvedenou novelou dochází k některým významným změnám, mimo jiné i s dopadem na stanovení daně.

U některých poplatníků dojde ve srovnání s předchozím zdaňovacím obdobím ke změně okolností rozhodných pro vyměření daně ve smyslu § 13a odst. 1 zákona, ačkoliv žádnou nemovitost nenabyli ani nepozbyli.

I tito poplatníci však mají povinnost podat daňové přiznání na rok 2014.

A to dokonce i tehdy, když u nich dojde ke snížení daňové povinnosti.

1. Změny ovlivňující výši daně, u nichž má poplatník povinnost podat daňové přiznání za rok 2014:

➤ Snížení daňové povinnosti:

- **Stavby vleček** jsou od 1. 1. 2014 předmětem daně z pozemků jako zpevněné plochy pozemků užívané k podnikání, nikoli předmětem daně ze staveb.
- Některé stavby nejsou od 1. 1. 2014 předmětem daně ze staveb a jednotek, neboť nejsou zdanitelnou stavbou podle zákona, tj. **budovou nebo inženýrskou stavbou** uvedenou v příloze zákona. Jedná se např. o **tzv. plošné stavby**, které se nacházejí na jiných druzích pozemků, než je zastavěná plocha a nádvoří nebo zpevněná plocha.
- Za **nadzemní podlaží** pro výpočet sazby daně u staveb užívaných **k podnikání** se již nepovažuje takové nadzemní podlaží, jehož zastavěná plocha je menší než **1/3** zastavěné plochy stavby. U některých staveb pro podnikání tak dochází ke snížení počtu podlaží.

➤ Zvýšení daňové povinnosti:

- Pozemky určené k zastavění zdanitelnými stavbami, osvobozenými od daně ze staveb a jednotek podle § 9 odst. 1 písm. i) a j) zákona budou od 1. 1. 2014 (na rozdíl od stávající právní úpravy) po dobu, než bude stavba dokončena, zdaňovány jako **pozemky stavební**. Jedná se o pozemky určené k zastavění stavbami, které doposud nebyly předmětem daně ze staveb, jako jsou **stavby vodáren, úpraven vody, kanalizačních zařízení, rozvodných zařízení, nebo stavby pro veřejnou dopravu**. Jedná se zde o stavby zdanitelné daní z nemovitých věcí, tj. budovy nebo vybrané inženýrské stavby. Nebude-li takováto stavba dokončena v roce 2013, poplatník je povinen uvedenou změnu zohlednit v daňovém přiznání na rok 2014.
- Je-li vlastníkem pozemku pod bytovým domem rozděleným na jednotky subjekt, který není vlastníkem žádné z jednotek, je tento pozemek předmětem daně z pozemků a poplatníkem daně je vlastník pozemku bez ohledu na to, že je pozemek zastavěn stavbou. Tento poplatník je povinen na zdaňovací období 2014 podat daňové přiznání. Výjimkou je případ, kdy je tento pozemek ve vlastnictví státu nebo ve vlastnictví té obce, na jejímž území se nachází, neboť pak je od daně osvobozen a není povinnost toto osvobození uplatnit v daňovém přiznání.

➤ Změna osoby poplatníka:

- Zatímco do roku 2013 byly poplatníky daně za nemovité věci, tvořící jmění podílových fondů či fondů obhospodařovaných penzijní společnostmi, investiční či penzijní společnosti obhospodařující tyto fondy, jsou od 1. 1. 2014 poplatníky daně přímo tyto fondy, jimž proto vzniká povinnost podat daňové přiznání na rok 2014.

Poplatníkem daně je tedy nově:

- **podílový fond**
- **fond obhospodařovaný penzijní společností,**

samozřejmě pouze za nemovité věci, tvořící jmění těchto fondů. Za nemovité věci, které jsou ve vlastnictví investičních či penzijních společností, které fondy obhospodařují, jsou poplatníky nadále tyto společnosti.

2. Změny ovlivňující výši daně, u nichž nemá poplatník povinnost podat daňové přiznání za rok 2014:

- Poplatníkovi, který vlastní kromě bytu/nebytového prostoru a podílu na společných částech domu i **podíl na společném pozemku přesahujícím zastavěnou plochu domu** nebo na pozemku, který je užíván spolu s jednotkou a je ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v domě, se daň nepatrně zvýší. Stane se tak v důsledku použití **vyššího koeficientu 1,22** při stanovení upravené podlahové plochy pro základ daně ze staveb a jednotek, zohledňujícího existenci tohoto společného pozemku, který již nebude předmětem daně z pozemků. Přepočet daně provede správce daně **automatizovanou konverzí**, daň vyměří z moci úřední a novou výši daně poplatníkovi sdělí rozhodnutím, zpravidla hromadným předpisným seznamem, případně platebním výměrem. Nedojde-li tedy u poplatníka k jiným změnám, nevzniká mu povinnost podat daňové přiznání na rok 2014 za již dříve přiznané jednotky.
- **Poplatníkem se stává také** (rozšíření okruhu poplatníkův souladu s novým občanským zákoníkem):
 - **pachtýř**
 - **stavebník u pozemků zatížených právem stavby** (tj. ten, v jehož prospěch bylo právo stavby zřízeno)
 - **svěrenský fond,**
ale protože takový subjekt nebude existovat 1. 1. 2014, bude existence takového subjektu ovlivňovat daňovou povinnost **nejdříve na zdaňovací období 2015.**
- **Změna režimu v případě nezvolení společného zástupce u nemovitých věcí v podílovém spoluvlastnictví** – správce daně vyměří spoluvlastníkům daň za jejich spoluvlastnické podíly z moci úřední.

3. Změny formální, bez dopadu na výši daně, které vyplývají z nových pojmů občanského zákoníku:

- **změna názvu daně** na daň z nemovitých věcí, která se skládá z daně z pozemků a z daně ze staveb a jednotek
- **změny názvů předmětů daně ze staveb a jednotek:**
 - **zdanitelná stavba**, tj. budova nebo vybraná inženýrská stavba,
 - **jednotka** (v daňovém přiznání se uvádí jako byt nebo nebytové jednotky členěné podle využití)
- **změny označení a logického uspořádání** některých právních důvodů osvobození, zpravidla bez dopadu na trvající, již dříve poskytnutá osvobození.

4. Změna režimu v případech úmrtí poplatníka ve lhůtě pro podání daňového přiznání – daňové přiznání za zemřelého, byl-li povinen jej podat a tuto povinnost nesplnil, podává osoba spravující pozůstalost.