

---

**GENERÁLNÍ FINANČNÍ ŘEDITELSTVÍ**  
**Samostatný odbor komunikace a mezinárodních vztahů**  
Lazarská 15/7, 117 22 Praha 1  
Tel.: 257 044 025

## **Změny u daně z nemovitostí - jak se nás dotknou?**

### **Některé změny daň sníží, jiné zvýší.**

Poplatníkovi, který vlastní kromě bytu/nebytového prostoru a podílu na společných částech domu i podíl na společném pozemku přesahujícím zastavěnou plochu domu nebo na pozemcích užívaných společně s jednotkami, se daň může nepatrně zvýšit. Stane se tak v důsledku vynásobení podlahové plochy bytu/nebytového prostoru novým koeficientem 1,22, zohledňujícím existenci tohoto pozemku, který již nově nebude předmětem daně z pozemků. Vlastníkovi bytu/nebytového prostoru v domě, který zcela pokrývá plochu vlastněného pozemku, se nic nemění. Základem pro výpočet jeho daně zůstává podlahová plocha vynásobená stávajícím koeficientem 1,20. V prvním případě (zvýšení daně) majitel nemusí podávat nové daňové přiznání, původní daň mu přepočte a vyměří správce daně z moci úřední.

Ve všech ostatních případech při změně okolností rozhodných pro vyměření daně nebo osoby poplatníka, je potřeba daňové přiznání (případně dílčí daňové přiznání) podat správci daně do 31. ledna.

U vícepodlažních staveb pro podnikání dojde ke zvýšení základní sazby daně jen v případě, že každé další nadzemní podlaží přesahuje jednu třetinu zastavěné plochy stavby. Oproti současnému stavu, kdy podnikatel platí daň za každé další nadzemní podlaží bez ohledu na velikost plochy, tak v řadě případů dojde fakticky ke snížení daně z těchto staveb.

Novinkou dále je, že do zpevněných ploch pozemků užívaných k podnikání náleží i pozemky, jejichž povrch je zpevněn vlečkou, přičemž vlečky již nebudou předmětem daně ze staveb. To reálně znamená snížení stávající výše daně z pozemků.

Pozemky určené k zastavění vybranými stavbami (vodárny, kanalizační zařízení, stavby rozvodných zařízení a stavby pro veřejnou dopravu) budou nově do doby dokončení výstavby zdaňovány jako pozemky stavební.

Zákon též mění pojmy a názvosloví. Například stavbami podléhajícími dani ze staveb a jednotek se nyní rozumí budovy, inženýrské stavby a jednotky (jednotku tvoří byt/nebytový prostor, podíl na společných částech domu a podíl na pozemku).

Poplatníkem daně je nově také svěřenský fond (fond umožňující vyčlenění majetku a jeho oddělenou správu), podílový fond, stavebník oprávněný z práva stavby a pachtýř (za obdobných podmínek jako nájemce).

Uvedené změny bylo nutno provést v souvislosti s přijetím nového Občanského zákoníku. Senát Parlamentu ČR proto přijal dne 9. října 2013 zákonné opatření, které mění zákon o dani z nemovitostí (nově zákon o dani z nemovitých věcí). Pokud Poslanecká sněmovna toto zákonné opatření schválí, nová právní úprava bude účinná od 1.ledna 2014.

V Praze dne 26. listopadu 2013

Ing. Petra Petlachová

Ředitelka Samostatného odboru

komunikace a mezinárodních vztahů, tisková mluvčí

Generální finanční ředitelství

GSM: 602 674 903