



**Srovnávací znění
s komentářem**

DAŇOVÉ ZDARMA ZÁKONY

**Daň z nemovitých věcí pro profesionály
v paralelním znění (2015/2016)
s komentářem změn**

www.danovezakony365.cz

**Aktualizace,
e-booky, on-line texty**

**E-book
inclusive**

**On-line
zákony**

**365
servis**

STORMWARE
POHODA
Ekonomický software

Vždy aktuální
legislativa



Volejte zdarma:

800 178 278

www.pohoda.cz

IMPRESSUM

**DAŇ Z NEMOVITÝCH VĚCÍ
PRO PROFESIONÁLY V PARALELNÍM ZNĚNÍ
2015 - 2016**

© 2016 DonauMedia, s. r. o., Gorkého 3,
Bratislava
Pište nám na e-mail: newsletter@newsletter.cz
Vyrobeno v EU
ISBN
978-80-89364-94-7 (e-book v pdf)

Upozornění: Znění textů v této publikaci bylo prověřeno s veškerou dostupnou péčí, vydavatel ani prodejce však nepřebírají žádné záruky za eventuální škody vzniklé jejím použitím a neodpovídají tedy za to, pokud by na základě textů zveřejněných v této publikaci kdokoliv konal nebo se zdržel konání a v souvislosti s tím mu vznikla jakákoliv škoda materiální nebo nemateriální povahy. Jediným rozhodujícím zněním zákonů v případě pochybností a sporů jsou texty ve Sbírce zákonů. Autorská práva k této publikaci jsou předmětem ochrany podle zákonů ČR a SR a vykonává je výhradně vydavatel. Rozmnožování a šíření jakýmkoliv způsobem celku nebo části této publikace bez výslovného písemného svolení vydavatele je zakázáno. Nerespektování práv vydavatele může vést k soudnímu postihu včetně povinnosti náhrady škody.

**E-book + aktualizace
ZDARMA!**



Zašlete kód na +420 739 866 871
Zajistíte si e-book, aktualizace ZDARMA!
Podrobnosti na www.danovezakony365.cz

Daň z nemovitých věcí v paralelním znění 2015 - 2016

Uspořádání textů, grafické zvýraznění

Tato publikace umožňuje porovnat znění zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí platná v roce 2015 a 2016. Pro tento účel jsou texty uspořádány do dvou sloupců. U paralelního uspořádání textů levý sloupec každé strany obsahuje zákon platný v roce 2015, tedy základní text ve znění od 1. ledna 2015. Pravý sloupec každé strany obsahuje zákon platný v roce 2016, ve kterém jsou **tučně** zvýrazněny všechny změny, které nabyly účinnost během roku 2015 nebo od 1. ledna 2016. Symbol < znamená vypuštění textu v roce 2015 nebo od 1. ledna 2016.

Komentář novelizovaných ustanovení se opírá především o materiály Ministerstva financí ČR, vlády, Poslanecké sněmovny a Senátu. Poznámky zpracované k jednotlivým ustanovením jsou přizpůsobené pro rychlou orientaci v novelách. Prostor na vlastní ručně psané poznámky charakterizují bílé linky. Budete-li chtít poznámky sdílet s kolegy a spolupracovníky, můžete si je skenovat nebo snímat fotoaparáty smartphonů a tabletů. Linky, které by jinak na obrazovkách a displejích rušily, zmizí, zůstává jen vytištěný nebo psaný text. Programy pro zpracování, archivaci a sdílení vlastních poznámek jsou dostupné na App Store a Google Play.

Po sejmutí QR kódu na obálce se automaticky vygeneruje SMS, kterou za běžný tarif vašeho operátora můžete odeslat dle instrukcí. Následně vám zašleme e-book ve formátu pdf a současně budete registrováni k odběru bezplatných aktualizací na celý rok 2016. Odeslání SMS nezavazuje k odběru žádných placených produktů nebo služeb.

STORMWARE
TAX
Daňová přiznání

Daňová přiznání
krok za krokem

- program pro jednoduché sestavení přiznání
- řádná, opravná i dodatečná přiznání
- elektronická podání

Volejte zdarma: 800 178 278 | www.tax.cz



Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí,

ve znění zákona č. 315/1993 Sb., č. 242/1994 Sb., č. 248/1995 Sb., č. 65/2000 Sb., č. 492/2000 Sb., č. 239/2001 Sb., č. 483/2001 Sb., č. 576/2002 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 669/2004 Sb., č. 179/2005 Sb., č. 217/2005 Sb., č. 342/2005 Sb., č. 545/2005 Sb., č. 112/2006 Sb., č. 186/2006 Sb., č. 261/2007 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 1/2009 Sb., č. 281/2009 Sb., č. 362/2009 Sb., č. 199/2010 Sb., č. 30/2011 Sb., č. 212/2011 Sb., č. 375/2011 Sb., č. 457/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 503/2012 Sb. a zákonného opatření Senátu č. 344/2013 Sb.

§ 1

Úvodní ustanovení

Tento zákon upravuje daň z nemovitých věcí, kterou tvoří

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

ČÁST PRVNÍ DAŇ Z POZEMKŮ

§ 2

Předmět daně

- (1) Předmětem daně z pozemků jsou pozemky na území České republiky evidované v katastru nemovitostí.
- (2) Předmětem daně z pozemků nejsou
 - a) pozemky zastavěné zdanitelnými stavbami v rozsahu zastavěné plochy těchto staveb,
 - b) lesní pozemky, na nichž se nacházejí lesy ochranné a lesy zvláštního určení,²⁾
 - c) pozemky, které jsou vodní plochou s výjimkou rybníků sloužících k intenzivnímu a průmyslovému chovu ryb,
 - d) pozemky určené pro obranu České republiky,
 - e) pozemky, které jsou součástí jednotky, a pozemky ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v domě užívané společně s těmito jednotkami.

§ 3

Poplatníci daně

- (1) Poplatníkem daně z pozemků je vlastník pozemku.
- (2) Poplatníkem daně z pozemků je, jde-li o pozemek
 - a) ve vlastnictví České republiky,
 - 1. organizační složka státu, státní příspěvková organizace, státní fond, státní podnik nebo jiná státní organizace, které jsou příslušné hospodařit nebo mají právo hospodařit s majetkem státu,

Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí,

ve znění zákona č. 315/1993 Sb., č. 242/1994 Sb., č. 248/1995 Sb., č. 65/2000 Sb., č. 492/2000 Sb., č. 239/2001 Sb., č. 483/2001 Sb., č. 576/2002 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 669/2004 Sb., č. 179/2005 Sb., č. 217/2005 Sb., č. 342/2005 Sb., č. 545/2005 Sb., č. 112/2006 Sb., č. 186/2006 Sb., č. 261/2007 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 1/2009 Sb., č. 281/2009 Sb., č. 362/2009 Sb., č. 199/2010 Sb., č. 30/2011 Sb., č. 212/2011 Sb., č. 375/2011 Sb., č. 457/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 503/2012 Sb., zákonného opatření Senátu č. 344/2013 Sb., zákona č. 23/2015 Sb. a č. 84/2015 Sb.

§ 1

Úvodní ustanovení

Tento zákon upravuje daň z nemovitých věcí, kterou tvoří

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

ČÁST PRVNÍ DAŇ Z POZEMKŮ

§ 2

Předmět daně

- (1) Předmětem daně z pozemků jsou pozemky na území České republiky evidované v katastru nemovitostí.
- (2) Předmětem daně z pozemků nejsou
 - a) pozemky zastavěné zdanitelnými stavbami v rozsahu zastavěné plochy těchto staveb,
 - b) lesní pozemky, na nichž se nacházejí lesy ochranné a lesy zvláštního určení,
 - c) pozemky, které jsou vodní plochou s výjimkou rybníků sloužících k intenzivnímu a průmyslovému chovu ryb,
 - d) pozemky určené pro obranu České republiky,
 - e) **pozemky v rozsahu odpovídajícím výši spoluvlastnických podílů na nich, které jsou součástí zdanitelných jednotek v budově bytového domu, a jiné pozemky ve spoluvlastnictví vlastníků zdanitelných jednotek v budově bytového domu užívané společně s těmito jednotkami, a to v rozsahu odpovídajícím výši spoluvlastnických podílů těchto spoluvlastníků na nich.**
- (3) **Na pozemek, který je součástí jednotky, se pro účely daně z nemovitých věcí hledí jako na nemovitou věc, jejímž vlastníkem je ten, kdo vlastní jednotku.**

§ 3

Poplatníci daně

- (1) Poplatníkem daně z pozemků je vlastník pozemku.
- (2) Poplatníkem daně z pozemků je, jde-li o pozemek
 - a) ve vlastnictví České republiky,
 - 1. organizační složka státu, státní příspěvková organizace, státní fond, státní podnik nebo jiná státní organizace, které jsou příslušné hospodařit nebo mají právo hospodařit s majetkem státu,

Poznámky k § 2

2015 ▶ 2016: V § 2 odst. 2 písm. e) je upřesněno vymezení pozemků, které v rozsahu odpovídajícím výši spoluvlastnických podílů na pozemku nejsou předmětem daně z pozemků. Uvedené ustanovení se použije jak na zdanitelnou jednotku občanského zákoníku, tak i na zdanitelnou jednotku, která je vymezena podle zákona č. 72/1994 Sb. Předmětem daně z pozemků není pozemek v rozsahu odpovídajícím výši spoluvlastnického podílu na pozemku, je-li součástí zdanitelné jednotky, tj. jednotky, která je předmětem daně ze staveb a jednotek podle § 7 odst. 1 písm. b), nachází-li se tato zdanitelná jednotka v budově bytového domu. Podíl na pozemku, který je součástí zdanitelné jednotky v budově bytového domu, není zdaněn daní z pozemků, ale je zohledněn v rámci zdanění této jednotky použitím příslušného koeficientu podle § 10 odst. 3. Budovou se pro účely daně z nemovitých věcí rozumí budova podle katastrálního zákona. Pojem budova bytového domu je vymezen vyhláškou č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí. Bytovým domem se rozumí stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena. Bytovým domem není např. rodinný dům (rodinným domem se podle katastrální vyhlášky rozumí stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní podlaží a jedno podzemní podlaží a podkrovní.

V § 2 odst. 3 je upravena zákonná fikce, že na pozemek, který je součástí jakékoliv jednotky a není nemovitou věcí podle občanského zákoníku, se pro účely daně z nemovitých věcí hledí jako na nemovitou věc. Toto ustanovení rovněž zajišťuje, že pro účely daně z nemovitých věcí má pozemek, který není nemovitou věcí podle občanského zákoníku, ale je součástí zdanitelné nebo nezdanitelné jednotky, vlastníka, čímž je vytvořena fikce poplatníka tohoto pozemku.

Poznámky k § 3 a 4

2015 ▶ 2016: S ohledem na vývoj v pozemkových úpravách ztratila dřívější úprava v § 3 odst. 4 své opodstatnění, proto byla část ustanovení vypouštěna a došlo ke sjednocení v těchto případech s obecným vymezením poplatníka daně z pozemků. V případě pozemků, jejichž hranice v terénu reálně vznikly po předání pozemků jako náhradních za původní pozemky sloučené, bude stejně jako v jiných případech poplatníkem daně vlastník pozemku. Uživatel je poplatníkem daně z pozemků pouze v případě, kdy vlastník pozemku není znám (např. v katastru nemovitostí je stále evidována jako vlastník pozemku osoba, která nežije, a pozemek nebyl projednán v rámci dědického řízení). V § 4 odst. 1 písm. e) a f) byla provedena legislativně technická úprava navazující na nové upřesnění vymezení předmětu daně ze staveb a jednotek v § 7 odst. 1.

První změna v § 4 odst. 1 písm. g) je legislativně technickou úpravou navazující na nové upřesnění vymezení předmětu daně ze staveb a jednotek v § 7 odst. 1 písm. b). Druhou změnou se upřesňuje, že se osvobození vztahuje i na pozemky tvořící jeden funkční celek se zdanitelnou stavbou nebo zdanitelnou jednotkou sloužící zdravotnickému zařízení uvedenému v rozhodnutí o registraci. Úprava zohledňuje přechodné ustanovení § 121 odst. 1 zákona č. 372/2011 Sb., o zdravotních službách a podmínkách jejich poskytování a nález Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 1/12 ze dne 27.11.2012 (č. 437/2012 Sb.). Držitelé rozhodnutí o registraci vydaných podle zákona č. 160/1992 Sb., o zdravotní péči v nestátních zdravotnických zařízeních, který byl zrušen zákonem č. 372/2011 Sb., jsou oprávněni poskytovat zdravotní služby a jsou považováni za poskytovatele zdravotních služeb podle zákona č. 372/2011 Sb. Doplněním ustanovení byly sjednoceny podmínky pro poskytnutí osvobození od daně z pozemků sloužících zdravotnickým zařízením zřízeným dle předchozí právní úpravy s režimem osvobození od daně z pozemků sloužících zdravotnickým zařízením zřízenými dle zákona č. 372/2011 Sb. V § 4 odst. 1 písm. h) byla opět provedena pouze legislativně technická úprava navazující na upřesnění předmětu daně ze staveb a jednotek v § 7 odst. 1 písm. b).

2. právnická osoba, která má právo užívat tento pozemek na základě výpůjčky vzniklé podle zákona upravujícího některé užívací vztahy k majetku České republiky,
 - b) ve svěřenském fondu, tento fond,
 - c) v podílovém fondu, tento fond,
 - d) ve fondu obhospodařovaném penzijní společností, tento fond,
 - e) zatížený právem stavby, stavebník.
- (3) Poplatníkem daně z pozemků je vždy nájemce nebo pachtýř u pronajatého nebo propachtovaného pozemku, je-li
- a) evidovaný v katastru nemovitostí zjednodušeným způsobem,
 - b) s ním příslušný hospodařit Státní pozemkový úřad nebo Správa státních hmotných rezerv, nebo
 - c) převedený na základě rozhodnutí o privatizaci na Ministerstvo financí.
- (4) Uživatel je poplatníkem daně z pozemků v případě, že vlastník pozemku není znám nebo u pozemků, jejichž hranice v terénu reálně vznikly po předání pozemků jako náhradních za původní pozemky sloučené.

§ 4

Osvobození od daně

- (1) Od daně z pozemků jsou osvobozeny
 - a) pozemky ve vlastnictví České republiky,
 - b) pozemky ve vlastnictví té obce, na jejímž katastrálním území se nacházejí,
 - c) pozemky užívané diplomatickými zástupci pověřenými v České republice, konzuly z povolání a jinými osobami, které podle mezinárodního práva požívají diplomatických a konzulárních výsad a imunity, a to za předpokladu, že nejsou občany České republiky, a že je zaručena vzájemnost,
 - d) pozemky tvořící jeden funkční celek se zdanitelnou stavbou veřejně přístupného památkového objektu prohlášeného za kulturní památku, který je
 1. ve vlastnictví České republiky, nebo
 2. přístupný z důvodů výchovně vzdělávacích na základě písemné smlouvy uzavřené mezi Ministerstvem kultury a vlastníkem,
 - e) pozemky tvořící jeden funkční celek s budovou nebo jednotkou sloužící k vykonávání náboženských obřadů registrovaných církví a registrovaných náboženských společností podle zákona upravujícího církev a náboženské společnosti, dále se stavbou nebo její částí sloužící k výkonu duchovní správy těchto církví a náboženských společností,
 - f) pozemky tvořící jeden funkční celek s budovou nebo jednotkou ve vlastnictví a obecně prospěšných společností, spolků, odborových organizací, organizací zaměstnavatelů, mezinárodních odborových organizací a jejich pobočných organizací,
 - g) pozemky tvořící jeden funkční celek se zdanitelnou stavbou nebo jednotkou sloužící
 1. škole nebo školskému zařízení zapsanému ve školském rejstříku,
 2. poskytování péče o děti do 3 let věku na základě oprávnění provozovat živnostenské podnikání,
 3. muzeu nebo galerii, které spravují sbírky zapsané do centrální

2. právnická osoba, která má právo užívat tento pozemek na základě výpůjčky vzniklé podle zákona upravujícího některé užívací vztahy k majetku České republiky,
 - b) ve svěřenském fondu, tento fond,
 - c) v podílovém fondu, tento fond,
 - d) ve fondu obhospodařovaném penzijní společností, tento fond,
 - e) zatížený právem stavby, stavebník.
- (3) Poplatníkem daně z pozemků je vždy nájemce nebo pachtýř u pronajatého nebo propachtovaného pozemku, je-li
- a) evidovaný v katastru nemovitostí zjednodušeným způsobem,
 - b) s ním příslušný hospodařit Státní pozemkový úřad nebo Správa státních hmotných rezerv, nebo
 - c) převedený na základě rozhodnutí o privatizaci na Ministerstvo financí.
- (4) Uživatel je poplatníkem daně z pozemků v případě, že vlastník pozemku není znám ✕.

§ 4

Osvobození od daně

- (1) Od daně z pozemků jsou osvobozeny
 - a) pozemky ve vlastnictví České republiky,
 - b) pozemky ve vlastnictví té obce, na jejímž katastrálním území se nacházejí,
 - c) pozemky užívané diplomatickými zástupci pověřenými v České republice, konzuly z povolání a jinými osobami, které podle mezinárodního práva požívají diplomatických a konzulárních výsad a imunity, a to za předpokladu, že nejsou občany České republiky, a že je zaručena vzájemnost,
 - d) pozemky tvořící jeden funkční celek se zdanitelnou stavbou veřejně přístupného památkového objektu prohlášeného za kulturní památku, který je
 1. ve vlastnictví České republiky, nebo
 2. přístupný z důvodů výchovně vzdělávacích na základě písemné smlouvy uzavřené mezi Ministerstvem kultury a vlastníkem,
 - e) pozemky tvořící jeden funkční celek **se zdanitelnou stavbou, která je budovou, nebo se zdanitelnou** jednotkou sloužící k vykonávání náboženských obřadů registrovaných církví a registrovaných náboženských společností podle zákona upravujícího církev a náboženské společnosti **nebo** sloužící k výkonu duchovní správy těchto církví a náboženských společností,
 - f) pozemky tvořící jeden funkční celek **se zdanitelnou stavbou, která je budovou, nebo se zdanitelnou** jednotkou ve vlastnictví a obecně prospěšných společností, spolků, odborových organizací, organizací zaměstnavatelů, mezinárodních odborových organizací a jejich pobočných organizací,
 - g) pozemky tvořící jeden funkční celek se zdanitelnou stavbou nebo **zdanitelnou** jednotkou sloužící
 1. škole nebo školskému zařízení zapsanému ve školském rejstříku,
 2. poskytování péče o děti do 3 let věku na základě oprávnění provozovat živnostenské podnikání,
 3. muzeu nebo galerii, které spravují sbírky zapsané do centrální

evidence sbírek muzejní povahy vedené Ministerstvem kultury,
4. knihovně vedené v evidenci knihoven,
5. veřejnému archivu podle zákona upravujícího archivnictví a spisovou službu,
6. zdravotnickému zařízení uvedenému v rozhodnutí o udělení oprávnění k poskytování zdravotních služeb,

7. zařízení sociálních služeb,
8. fundaci nebo ústavu k jimi vykonávané veřejně prospěšné činnosti,

- h) pozemky tvořící jeden funkční celek se zdanitelnou stavbou nebo jednotkou sloužící výlučně
 - 1. k úpravě odpadů pro jejich další využití podle právních předpisů upravujících odpady,
 - 2. k asanaci a rekultivaci skládek odpadů podle právních předpisů upravujících odpady,
 - 3. k asanaci kontaminovaných pozemků, podzemních vod a objektů,
 - 4. pro třídění a sběr odpadů,
 - 5. pro tepelné, biologické, chemické nebo fyzikální zneškodňování odpadů,
 - 6. pro skládky odpadů splňující podmínky stanovené pro provoz skládky podle právních předpisů upravujících odpady,
 - 7. provozu malých vodních elektráren do výkonu 1 MW,
 - 8. provozu výroben elektřiny využívajících energii větru,
 - 9. provozu výroben elektřiny nebo tepla využívajících energie bioplynu, pokud je získaná energie dodávána do sítě nebo dalším spotřebitelům,
 - 10. pro zdroje využívající geotermální energie včetně tepelných čerpadel, které dodávají teplo spotřebitelům,
 - 11. pro čistírny odpadních vod,
 - 12. rozvodnému tepelnému zařízení podle energetického zákona,
- i) pozemky, na nichž jsou zřízena veřejná a neveřejná pohřebiště podle zákona upravujícího pohřebnictví,
- j) pozemky území zvláště chráněných podle předpisů o ochraně přírody a krajiny¹¹⁾ s výjimkou národních parků a chráněných krajinných oblastí; v národních parcích a chráněných krajinných oblastech pozemky zařazené do jejich I. zóny,
- k) pozemky remízků, hájů a větrolamů a mezi na orné půdě, trvalých travních porostech, pozemky ochranného pásma vodního zdroje I. stupně a pozemky ostatních ploch,¹¹⁾ které nelze žádným způsobem využívat,
- l) pozemky veřejně přístupných parků, prostor a sportovišť,
- m) zemědělské pozemky na dobu pěti let a lesní pozemky na dobu 25 let, počínaje rokem následujícím po roce, kdy byly po rekultivaci technickým opatřením nebo biologickým zúrodněním vráceny zemědělské nebo lesní výrobě,
- n) v rozsahu zastavěné plochy uvedených staveb pozemky zastavěné stavbou podle stavebního zákona
 - 1. upravující vodní tok,
 - 2. přehrady,
 - 3. sloužící ochraně před povodněmi,
 - 4. sloužící k závlaze a odvodňování pozemků,
 - 5. vodovodních řadů a vodárenských objektů včetně úpraven vody,

evidence sbírek muzejní povahy vedené Ministerstvem kultury,
4. knihovně vedené v evidenci knihoven,
5. veřejnému archivu podle zákona upravujícího archivnictví a spisovou službu,
6. zdravotnickému zařízení uvedenému v rozhodnutí o udělení oprávnění k poskytování zdravotních služeb **nebo v rozhodnutí o registraci**,

7. zařízení sociálních služeb,
8. fundaci nebo ústavu k jimi vykonávané veřejně prospěšné činnosti,

- h) pozemky tvořící jeden funkční celek se zdanitelnou stavbou nebo **zdanitelnou** jednotkou sloužící výlučně
 - 1. k úpravě odpadů pro jejich další využití podle právních předpisů upravujících odpady,
 - 2. k asanaci a rekultivaci skládek odpadů podle právních předpisů upravujících odpady,
 - 3. k asanaci kontaminovaných pozemků, podzemních vod a objektů,
 - 4. pro třídění a sběr odpadů,
 - 5. pro tepelné, biologické, chemické nebo fyzikální zneškodňování odpadů,
 - 6. pro skládky odpadů splňující podmínky stanovené pro provoz skládky podle právních předpisů upravujících odpady,
 - 7. provozu malých vodních elektráren do výkonu 1 MW,
 - 8. provozu výroben elektřiny využívajících energii větru,
 - 9. provozu výroben elektřiny nebo tepla využívajících energie bioplynu, pokud je získaná energie dodávána do sítě nebo dalším spotřebitelům,
 - 10. pro zdroje využívající geotermální energie včetně tepelných čerpadel, které dodávají teplo spotřebitelům,
 - 11. pro čistírny odpadních vod,
 - 12. rozvodnému tepelnému zařízení podle energetického zákona,
- i) pozemky, na nichž jsou zřízena veřejná a neveřejná pohřebiště podle zákona upravujícího pohřebnictví,
- j) pozemky území zvláště chráněných podle předpisů o ochraně přírody a krajiny¹¹⁾ s výjimkou národních parků a chráněných krajinných oblastí; v národních parcích a chráněných krajinných oblastech pozemky zařazené do jejich I. zóny,
- k) pozemky remízků, hájů a větrolamů a mezi na orné půdě, trvalých travních porostech, pozemky ochranného pásma vodního zdroje I. stupně a pozemky ostatních ploch, které nelze žádným způsobem využívat,
- l) pozemky veřejně přístupných parků, prostor a sportovišť,
- m) zemědělské pozemky na dobu pěti let a lesní pozemky na dobu 25 let, počínaje rokem následujícím po roce, kdy byly po rekultivaci technickým opatřením nebo biologickým zúrodněním vráceny zemědělské nebo lesní výrobě,
- n) v rozsahu zastavěné plochy uvedených staveb pozemky zastavěné stavbou podle stavebního zákona
 - 1. upravující vodní tok,
 - 2. přehrady,
 - 3. sloužící ochraně před povodněmi,
 - 4. sloužící k závlaze a odvodňování pozemků,
 - 5. vodovodních řadů a vodárenských objektů včetně úpraven vody,

Poznámky k § 4

2015 ▶ 2016: § 4 odst. 1 písm. o) upřesňuje pojem rozhodnutí, kterým se rozumí kolaudační rozhodnutí vydané podle dříve platného zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Dále se v souvislosti s právní úpravou zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) doplňuje kolaudační souhlas, jenž je vyžadován pro účely užívání vymezeného okruhu staveb, např. u staveb užívaných k veřejné dopravě.

V § 4 odst. 1 písm. v) byl nenormativní odkaz uvedený v poznámce pod čarou nahrazen normativním odkazem na stavební zákon, kterým se rozumí také dřívější příslušné předpisy v oblasti stavebního práva, přímo v textu ustanovení § 4 odst. 1 písm. v).

Poznámky k § 4

2015: V souvislosti s novelou zákona o investičních pobídkách byla zakotvena nová forma investiční pobídky - osvobození nemovitých věcí (pozemků a zdanitelných staveb) ve zvýhodněných průmyslových zónách od daně z nemovitých věcí. Tato nová forma pobídky nebude poskytována na všechny nemovité věci, nýbrž pouze na nemovité věci nacházející se na území zvýhodněných průmyslových zón. Je možné osvobodit jak pozemky ve zvýhodněných průmyslových zónách, tak zdanitelné stavby ve zvýhodněných průmyslových zónách. V novém § 4 odst. 1 písm. x) bylo zakotveno nové osvobození od daně z pozemků související s investičními pobídkami. Aby mohlo být osvobození uplatněno, musí být splněny tyto podmínky - pozemky se musí nacházet ve zvýhodněné průmyslové zóně, musí být poplatníkem pořízeny (např. koupeny) pro účely realizace investiční akce, pro tuto investiční akci bylo vydáno rozhodnutí o příslibu investiční pobídky ve formě osvobození od daně z nemovitých věcí a obec vydala obecně závaznou vyhlášku, ve které je stanoveno, zda se jedná o osvobození pozemků od daně úplně či částečně a dále je v ní stanovena doba, na kterou se osvobození uplatní (nejdéle pět let). Současně v této obecně závazné vyhlášce obec uvádí název katastrálního území a parcelní čísla pozemků, které jsou součástí zvýhodněné průmyslové zóny (viz též § 12d odst. 3).

2015 ► 2016: V § 4 odst. 2 jde o legislativně technickou úpravu navazující na vymezení předmětu daně ze staveb a jednotek v § 7 odst. 1 písm. b). V § 4 odst. 3 bylo sjednoceno slovní spojení „užívaný k podnikání“ a „využívaný k podnikání“, které bylo předtím obsaženo v tomto ustanovení.

§ 4 odst. 3 zákona se týká osvobození od daně z pozemků, které jsou ve vlastnictví České republiky, obce nebo kraje. Ve vazbě na občanský zákoník, dle kterého je právo stavby nemovitou věcí (jde o věcné právo, které se zapisuje do katastru nemovitostí) byly upřesněny podmínky pro aplikaci osvobození v případě pozemků ve vlastnictví České republiky, obce nebo kraje. V případě, že k těmto pozemkům bude zřízeno právo stavby, je u těchto pozemků v rozsahu práva stavby poplatníkem daně stavebník. Pokud však u těchto pozemků jsou splněny podmínky pro osvobození dle jiného písmene tohoto odstavce (např. písmene g)), lze osvobození uplatnit.

6. kanalizačních stok, kanalizačních objektů nebo čistíren odpadních vod, jakož i určenou k čištění odpadních vod před jejich vypouštěním do kanalizací, nebo
 7. přenosové, přepravní nebo distribuční soustavy nebo rozvodného tepelného zařízení podle energetického zákona,
- o) pozemky zastavěné stavbou podle stavebního zákona, která je dálnicí, silnicí, místní komunikací, veřejnou účelovou komunikací, stavbou drah a na dráze, leteckou, vodních cest a přístavů, pokud jsou v souladu s rozhodnutím speciálního stavebního úřadu užívány k veřejné dopravě, a to v rozsahu zastavěné plochy těchto staveb, a jiné pozemky určené pro veřejnou dopravu,
 - p) části pozemků, na kterých je zřízena měřická značka bodu bodového pole včetně signalizačního a ochranného zařízení bodu bodového pole, a pásy pozemků v lesích, vyčleněné pro rozvody elektrické energie a plynů.
 - r) pozemky ve vlastnictví veřejných vysokých škol,^{16c)} které slouží k uskutečňování akreditovaných studijních programů,
 - s) pozemky určené k plnění funkcí lesa, na nichž se nacházejí lesy hospodářské pod vlivem imisí, zařazené do dvou nejvyšších pásem ohrožení,
 - t) pozemky ve vlastnictví kraje, které se nacházejí v jeho územním obvodu,
 - u) pozemky ve vlastnictví veřejných výzkumných institucí,
 - v) pozemky orné půdy, chmelnic, vinic, ovocných sadů a trvalých travních porostů, jestliže tak obec stanoví obecně závaznou vyhláškou; pokud obec uvedené pozemky od daně z pozemků takto osvobodí, toto osvobození se nevztahuje na pozemky v zastavěném území^{16d)} nebo v zastavitelné ploše^{16d)} obce, jestliže tak obec stanoví obecně závaznou vyhláškou, ve které současně vymezí tyto pozemky jejich parcelním číslem s uvedením názvu katastrálního území, ve kterém leží,
 - w) pozemky tvořící funkční celek s veřejnou monitorovací sítí zajišťující informace o stavu jednotlivých složek životního prostředí financované z veřejných rozpočtů.

(2) Pozemkem tvořícím jeden funkční celek se zdanitelnou stavbou nebo jednotkou se rozumí část pozemku nezbytně nutná k provozu a plnění funkce této zdanitelné stavby nebo jednotky.

(3) Pozemky uvedené v odstavci 1 písm. a) jsou osvobozeny od daně z pozemků, nejsou-li využívány k podnikání, pronajímány nebo propachtovány; jsou-li tyto pozemky pronajaty nebo propachtovány obci, kraji nebo organizační složce státu anebo příspěvkové organizaci, jsou osvobozeny za předpokladu, že nejsou využívány k podnikání. Pozemky uvedené v odstavci 1 písm. d) až g), l), r), t) a u) jsou osvobozeny od daně z pozemků, nejsou-li využívány k podnikatelské činnos-

6. kanalizačních stok, kanalizačních objektů nebo čistíren odpadních vod, jakož i určenou k čištění odpadních vod před jejich vypouštěním do kanalizací, nebo
 7. přenosové, přepravní nebo distribuční soustavy nebo rozvodného tepelného zařízení podle energetického zákona,
- o) pozemky zastavěné stavbou podle stavebního zákona, která je dálnicí, silnicí, místní komunikací, veřejnou účelovou komunikací, stavbou drah a na dráze, leteckou, vodních cest a přístavů, pokud jsou v souladu s **kolaudačním rozhodnutím nebo kolaudačním souhlasem** speciálního stavebního úřadu užívány k veřejné dopravě, a to v rozsahu zastavěné plochy těchto staveb, a jiné pozemky určené pro veřejnou dopravu,
 - p) části pozemků, na kterých je zřízena měřická značka bodu bodového pole včetně signalizačního a ochranného zařízení bodu bodového pole, a pásy pozemků v lesích, vyčleněné pro rozvody elektrické energie a plynů.
 - r) pozemky ve vlastnictví veřejných vysokých škol, které slouží k uskutečňování akreditovaných studijních programů,
 - s) pozemky určené k plnění funkcí lesa, na nichž se nacházejí lesy hospodářské pod vlivem imisí, zařazené do dvou nejvyšších pásem ohrožení,
 - t) pozemky ve vlastnictví kraje, které se nacházejí v jeho územním obvodu,
 - u) pozemky ve vlastnictví veřejných výzkumných institucí,
 - v) pozemky orné půdy, chmelnic, vinic, ovocných sadů a trvalých travních porostů, jestliže tak obec stanoví obecně závaznou vyhláškou; pokud obec uvedené pozemky od daně z pozemků takto osvobodí, toto osvobození se nevztahuje na pozemky v zastavěném **území podle stavebního zákona nebo v zastavitelné ploše podle stavebního zákona** obce, jestliže tak obec stanoví obecně závaznou vyhláškou, ve které současně vymezí tyto pozemky jejich parcelním číslem s uvedením názvu katastrálního území, ve kterém leží,
 - w) pozemky tvořící funkční celek s veřejnou monitorovací sítí zajišťující informace o stavu jednotlivých složek životního prostředí financované z veřejných rozpočtů,
 - x) **nejdéle na dobu 5 let pozemky ve vládou schválené zvýhodněné průmyslové zóně podle zákona upravujícího investiční pobídky pořízené pro účely realizace investiční akce, pro kterou je vydáno rozhodnutí o příslibu investiční pobídky ve formě osvobození od daně z nemovitých věcí, jestliže obec zcela nebo částečně osvobodí pozemky ve zvýhodněné průmyslové zóně obecně závaznou vyhláškou.**
- (2) 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.
- (3) Pozemky uvedené v odstavci 1 písm. a) jsou osvobozeny od daně z pozemků, nejsou-li **užívány** k podnikání, pronajímány nebo propachtovány; jsou-li tyto pozemky pronajaty nebo propachtovány obci, kraji nebo organizační složce státu anebo příspěvkové organizaci, jsou osvobozeny za předpokladu, že nejsou **užívány** k podnikání. Pozemky uvedené v odstavci 1 písm. d) až g), l), r), t) a u) jsou osvobozeny od daně z pozemků, nejsou-li **užívány** k podnikatelské činnosti

ti nebo pronajímány.

(4) Poplatník daně uplatní nárok na osvobození od daně z pozemků podle odstavce 1 písm. d) až h), j), k), m), p), r), u) až w) v daňovém přiznání.

(5) Osvobození podle odstavce 1 se vztahuje i na část pozemku.

§ 5

Základ daně

(1) Základem daně u pozemků orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad, ovocných sadů a trvalých travních porostů je cena půdy zjištěná násobením skutečné výměry pozemku v m² průměrnou cenou půdy stanovenou na 1 m² ve vyhlášce vydané na základě zmocnění v § 17 tohoto zákona.

(2) Základem daně u pozemků hospodářských lesů²⁾ a rybníků s intenzivním a průmyslovým chovem ryb je cena pozemku zjištěná podle platných cenových předpisů k 1. lednu zdaňovacího období nebo součin skutečné výměry pozemku v m² a částky 3,80 Kč.

(3) Základem daně u ostatních pozemků je skutečná výměra pozemků v m² zjištěná k 1. lednu zdaňovacího období.

§ 6

Sazba daně

(1) Sazba daně činí u pozemků

- a) orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad ovocných sadů 0,75 %,
- b) trvalých travních porostů, hospodářských lesů a rybníků s intenzivním a průmyslovým chovem ryb 0,25 %

(2) Sazba daně u ostatních pozemků činí za každý 1 m² u

- a) zpevněných ploch pozemků, užívaných k podnikání nebo v souvislosti s ním sloužících pro
 - 1. zemědělskou prvovýrobu, lesní a vodní hospodářství 1,00 Kč,
 - 2. průmysl, stavebnictví, dopravu, energetiku, ostatní zemědělskou výrobu a ostatní druhy podnikání 5,00 Kč,
- b) stavebních pozemků 2,00 Kč,
- c) ostatních ploch 0,20 Kč,
- d) zastavěných ploch a nádvorí 0,20 Kč.

(3) Stavebním pozemkem se pro účely tohoto zákona rozumí nezastavěný pozemek určený k zastavění zdanitelnou stavbou, která byla ohlášena nebo na kterou bylo vydáno stavební povolení nebo bude prováděna na základě certifikátu autorizovaného inspektora^{16d)} anebo na základě veřejnoprávní smlouvy; rozhodná je výměra pozemku v m² odpovídající zastavěné ploše nadzemní části zdanitelné stavby. Pozemek přestane být stavebním pozemkem, pokud se zdanitelná stavba nebo jednotka stane předmětem daně ze staveb a jednotek, nebo pokud ohlášení nebo stavební povolení pozbude platnosti nebo posouzení autorizovaným inspektorem pozbude účinků anebo zaniknou účinky veřejnoprávní smlouvy.

(4) Základní sazba daně podle odstavce 2 písm. b) se násobí koeficientem

- a) 1,0 v obcích do 1 000 obyvatel

nebo pronajímány. **Pozemky uvedené v odstavci 1 písm. a), b) a t) jsou osvobozeny od daně z pozemků, není-li k nim zřízeno právo stavby.**

(4) Poplatník daně uplatní nárok na osvobození od daně z pozemků podle odstavce 1 písm. d) až h), j), k), m), p), r), u) až x) v daňovém přiznání.

(5) Osvobození podle odstavce 1 se vztahuje i na část pozemku.

§ 5

Základ daně

(1) Základem daně u pozemků orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad, ovocných sadů a trvalých travních porostů je cena půdy zjištěná násobením skutečné výměry pozemku v m² průměrnou cenou půdy stanovenou na 1 m² ve vyhlášce vydané na základě zmocnění v § 17 tohoto zákona.

(2) Základem daně u pozemků hospodářských lesů a rybníků s intenzivním a průmyslovým chovem ryb je cena pozemku zjištěná podle platných cenových předpisů k 1. lednu zdaňovacího období nebo součin skutečné výměry pozemku v m² a částky 3,80 Kč.

(3) Základem daně u ostatních pozemků je skutečná výměra pozemků v m² zjištěná k 1. lednu zdaňovacího období.

§ 6

Sazba daně

(1) Sazba daně činí u pozemků

- a) orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad ovocných sadů 0,75 %,
- b) trvalých travních porostů, hospodářských lesů a rybníků s intenzivním a průmyslovým chovem ryb 0,25 %

(2) Sazba daně u ostatních pozemků činí za každý 1 m² u

- a) zpevněných ploch pozemků, užívaných k podnikání nebo v souvislosti s ním sloužících pro
 - 1. zemědělskou prvovýrobu, lesní a vodní hospodářství 1,00 Kč,
 - 2. průmysl, stavebnictví, dopravu, energetiku, ostatní zemědělskou výrobu a ostatní druhy podnikání 5,00 Kč,
- b) stavebních pozemků 2,00 Kč,
- c) ostatních ploch 0,20 Kč,
- d) zastavěných ploch a nádvorí 0,20 Kč.

(3) Stavebním pozemkem se pro účely tohoto zákona rozumí **zdanitelnou stavbou** nezastavěný pozemek určený k zastavění zdanitelnou stavbou, která byla ohlášena nebo na kterou bylo vydáno stavební povolení nebo bude prováděna na základě certifikátu autorizovaného inspektora anebo na základě veřejnoprávní smlouvy **a to v rozsahu výměry** pozemku v m² odpovídající zastavěné ploše nadzemní části zdanitelné stavby. **Stavebním pozemkem není pozemek určený k zastavění zdanitelnou stavbou, která bude osvobozena podle § 9 odst. 1 písm. i) nebo j).** Pozemek přestane být stavebním pozemkem, pokud se zdanitelná stavba nebo **všechny jednotky v ní stanou** předmětem daně ze staveb a jednotek, nebo pokud ohlášení nebo stavební povolení pozbude platnosti nebo posouzení autorizovaným inspektorem pozbude účinků anebo zaniknou účinky veřejnoprávní smlouvy.

(4) Základní sazba daně podle odstavce 2 písm. b) se násobí koeficientem

- a) 1,0 v obcích do 1 000 obyvatel

Poznámky k § 4 a 6

2015: V § 4 odst. 4 jde o legislativně technickou úpravu navazující na nově doplněné písmeno x) v § 4 odst. 1 zákona o dani z nemovitých věcí. Osvobození od daně z pozemků související s investičními pobídkami je třeba uplatnit v daňovém přiznání.

2015 ► 2016: První změnou v § 6 odst. 3 věty první byl upřesněn pojem stavební pozemek pro účely zákona o dani z nemovitých věcí, kterým se rozumí pozemek nezastavěný zdanitelnou stavbou určený k zastavění tak, jak stanoví § 6 odst. 3. Pokud se na pozemku nachází jiná stavba než zdanitelná stavba, k této jiné stavbě se nepřihlíží a z hlediska daně z nemovitých věcí tento pozemek je nezastavěným pozemkem. Druhá změna je legislativně technickým upřesněním.

S ohledem na vymezení stavebního pozemku v § 6 odst. 3, ve znění účinném do 31. prosince 2013, další úprava tohoto ustanovení přinesla upřesnění, že stavebním pozemkem není pozemek pod zdanitelnou stavbou v procesu její výstavby, která se po svém dokončení stane předmětem daně ze staveb a jednotek a bude osvobozena podle § 9 odst. 1 písm. i) nebo j). Pozemek v této fázi výstavby není zdaňován v režimu stavebního pozemku, ale podle druhu pozemku evidovaného v katastru nemovitostí. Úprava navazuje na právní úpravu účinnou do 31. prosince 2013, podle které nebyly některé vyjmenované stavby předmětem daně ze staveb a ve fázi jejich výstavby nebyl pozemek pod touto stavbou stavebním pozemkem.

Poslední věta § 6 odst. 3 upřesňuje pro účely zdanění pozemku, na kterém se nachází budova s rozestavěnými jednotkami, které se postupně stanou zdanitelnými jednotkami, že tento pozemek přestane být stavebním pozemkem až poté, co se všechny jednotky v budově stanou zdanitelnými jednotkami a jako takové budou předmětem daně ze staveb a jednotek. Do této doby je tento pozemek předmětem daně z pozemků (neaplikuje-li se ustanovení § 2 odst. 2 písm. e)) a pro účely daně z nemovitých věcí stavebním pozemkem. Toto platí také v případě uvedeném v § 7 odst. 4. Úprava reaguje na možné situace v praxi, kdy se jednotky stávají předmětem daně ze staveb a jednotek postupně, nikoliv všechny v jeden okamžik. (Pokračování)

Poznámky k § 6 a 7

Pokračování) Pokud jsou tedy v budově doposud nezdanitelné jednotky, je pozemek zdaňován jako stavební, a to až do doby, než se poslední zdanitelná jednotka v budově stane předmětem daně ze staveb a jednotek. Stane-li se jednotka v budově bytového domu zdanitelnou jednotkou, a pozemek splňuje podmínky § 2 odst. 2 písm. e), není tento pozemek předmětem daně z pozemků v rozsahu odpovídajícímu výši spoluvlastnického podílu na pozemku.

2015 ▶ 2016: V § 6 odst. 5 byl upřesněn pojem „zpevněná plocha“ pro účely daně z nemovitých věcí doplněním úpravy o některé další stavby, které jsou stavbou podle stavebního zákona, mají svistou nosnou konstrukci, ale nejsou zdanitelnou stavbou. S ohledem na jejich stavebně technickou konstrukci se navrhuje tyto stavby zdanit v rámci zpevněné plochy pozemku. Povrch pozemku tak musí být zpevněn stavbou podle stavebního zákona bez svislé nosné konstrukce (včetně plochy vlečky) nebo bazénem (pokud není zdanitelnou stavbou) nebo nádrží (pokud není zdanitelnou stavbou).

V úvodní části § 7 odst. 1 písm. a) se upřesňuje předmět daně ze staveb a jednotek v tom smyslu, že předmětem daně není rozestavěná stavba, ale taková stavba, která je dokončená nebo která je užívána. Zohledňuje se tak faktický stav zdanitelné stavby, kterým je její dokončenost nebo faktické užívání. Pro dokončenou stavbu není důležité, zda je užívána, dokončená stavba je vždy předmětem daně ze staveb a jednotek. Užívání staveb ve smyslu ustanovení stavebního zákona je upraveno zejména v § 119 stavebního zákona. Vedle toho lze stavbu před jejím úplným dokončením užívat také na základě časově omezeného povolení stavebního úřadu k předčasnému užívání podle § 123 stavebního zákona. Užívat stavbu na základě povolení stavebního úřadu je možné rovněž tehdy, pokud stavební úřad povolil nebo nařídil užívání stavby na určenou dobu užívání ve zkušebním provozu podle § 124 stavebního zákona. Zdanitelné stavby, pro jejichž užívání stavební zákon nevyžaduje kolaudační souhlas nebo oznámení, jsou předmětem daně ze staveb a jednotek, jsou-li tyto zdanitelné stavby dokončeny nebo užívány.

- 1,4 v obcích nad 1 000 obyvatel do 6 000 obyvatel
 1,6 v obcích nad 6 000 obyvatel do 10 000 obyvatel
 2,0 v obcích nad 10 000 obyvatel do 25 000 obyvatel
 2,5 v obcích nad 25 000 obyvatel do 50 000 obyvatel
 3,5 v obcích nad 50 000 obyvatel ve statutárních městech^{16e)} a ve Františkových Lázních, Luhačovicích, Mariánských Lázních a Poděbradech
 4,5 v Praze;
 pro přiřazení koeficientu k jednotlivým obcím je rozhodný počet obyvatel obce podle posledního sčítání lidu;
 b) pro jednotlivé části obce může obec obecně závaznou vyhláškou koeficient, který je pro ni stanoven v ustanovení písmene a), zvýšit o jednu kategorii nebo snížit o jednu až tři kategorie podle členění koeficientů v ustanovení písmene a); koeficient 4,5 lze zvýšit na koeficient 5,0.
 (5) 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 nebo vlečkou.

(6) Slouží-li zpevněná plocha pozemku různým druhům podnikání a nelze-li vymezit rozsahy výměry zpevněné plochy pozemku sloužící jednotlivým druhům podnikání, použije se sazba daně uvedená v odstavci 2 písm. a) bodě 2.

ČÁST DRUHÁ DAŇ ZE STAVEB A JEDNOTEK

§ 7

Předmět daně

- (1) Předmětem daně ze staveb a jednotek je, nachází-li se na území České republiky,
 a) zdanitelná stavba, a to

1. budova, kterou se pro účely daně z nemovitých věcí rozumí budova podle katastrálního zákona,
 2. inženýrská stavba uvedená v příloze k tomuto zákonu,
- b) jednotka.

(2) Předmětem daně ze staveb a jednotek není budova, v níž jsou jednotky.

(3) 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.

§ 8

Poplatníci daně

- (1) Poplatníkem daně ze staveb a jednotek je vlastník zdanitelné stavby nebo jednotky.
 (2) Poplatníkem daně ze staveb a jednotek je, jde-li o zdanitelnou stavbu nebo jednotku, která je

- 1,4 v obcích nad 1 000 obyvatel do 6 000 obyvatel
 1,6 v obcích nad 6 000 obyvatel do 10 000 obyvatel
 2,0 v obcích nad 10 000 obyvatel do 25 000 obyvatel
 2,5 v obcích nad 25 000 obyvatel do 50 000 obyvatel
 3,5 v obcích nad 50 000 obyvatel ve statutárních městech a ve Františkových Lázních, Luhačovicích, Mariánských Lázních a Poděbradech
 4,5 v Praze;
 pro přiřazení koeficientu k jednotlivým obcím je rozhodný počet obyvatel obce podle posledního sčítání lidu;
 b) pro jednotlivé části obce může obec obecně závaznou vyhláškou koeficient, který je pro ni stanoven v ustanovení písmene a), zvýšit o jednu kategorii nebo snížit o jednu až tři kategorie podle členění koeficientů v ustanovení písmene a); koeficient 4,5 lze zvýšit na koeficient 5,0.
 (5) 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, **včetně plochy vlečky, bazénem nebo nádrží, pokud nejsou zdanitelnou stavbou.**
 (6) Slouží-li zpevněná plocha pozemku různým druhům podnikání a nelze-li vymezit rozsahy výměry zpevněné plochy pozemku sloužící jednotlivým druhům podnikání, použije se sazba daně uvedená v odstavci 2 písm. a) bodě 2.

ČÁST DRUHÁ DAŇ ZE STAVEB A JEDNOTEK

§ 7

Předmět daně

- (1) Předmětem daně ze staveb a jednotek je, nachází-li se na území České republiky,
 a) zdanitelná stavba, **kteřou se pro účely daně z nemovitých věcí rozumí dokončená nebo užívaná**

1. budova, kterou se pro účely daně z nemovitých věcí rozumí budova podle katastrálního zákona,
 2. inženýrská stavba uvedená v příloze k tomuto zákonu,
- b) **zdanitelná jednotka, kterou se pro účely daně z nemovitých věcí rozumí jednotka dokončená nebo užívaná.**

(2) Předmětem daně ze staveb a jednotek není **zdanitelná stavba, v níž jsou zdanitelné jednotky.**

(3) 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.

(4) **Ustanovení odstavce 1 se vztahuje i na část budovy nebo inženýrské stavby uvedené v příloze k tomuto zákonu nebo součást jednotky, je-li dokončená nebo užívaná.**

§ 8

Poplatníci daně

- (1) Poplatníkem daně ze staveb a jednotek je vlastník zdanitelné stavby nebo **zdanitelné jednotky.**
 (2) Poplatníkem daně ze staveb a jednotek je, jde-li o zdanitelnou stavbu nebo **zdanitelnou jednotku**, která je

- a) ve vlastnictví České republiky,
 1. organizační složka státu, státní příspěvková organizace, státní fond, státní podnik nebo jiná státní organizace, které jsou příslušné hospodařit nebo mají právo hospodařit s majetkem státu,
 2. právnická osoba, která má právo užívat tuto zdanitelnou stavbu nebo jednotku na základě výpůjčky vzniklé podle zákona upravujícího některé užívací vztahy k majetku České republiky,
 - b) ve svěřenském fondu, tento fond,
 - c) v podílovém fondu, tento fond,
 - d) ve fondu obhospodařovaném penzijní společností, tento fond.
- (3) Poplatníkem daně ze staveb a jednotek je vždy nájemce nebo pachtýř u pronajaté nebo propachtované jednotky, která zahrnuje nebytový prostor jiný než sklep nebo komoru, nebo zdanitelné stavby, s výjimkou budovy obytného domu, jsou-li
- a) s nimi příslušné hospodařit Státní pozemkový úřad nebo Správa státních hmotných rezerv, nebo
 - b) převedené na základě rozhodnutí o privatizaci na Ministerstvo financí.

§ 9

Osvobození od daně

- (1) Od daně ze staveb a jednotek jsou osvobozeny
- a) zdanitelné stavby nebo jednotky ve vlastnictví České republiky,
- b) zdanitelné stavby nebo jednotky ve vlastnictví té obce, na jejímž katastrálním území se nacházejí,
- c) zdanitelné stavby nebo jednotky ve vlastnictví jiného státu užívající diplomatickými zástupci pověřenými v České republice, konzuly z povolání a jinými osobami, které podle mezinárodního práva požívají diplomatických a konzulárních výsad a imunity, a to za předpokladu, že nejsou občany České republiky, a že je zaručena vzájemnost.
- d) zdanitelné stavby veřejně přístupného památkového objektu prohlášeného za kulturní památku, který je
 1. ve vlastnictví České republiky, nebo
 2. přístupný z důvodů výchovně vzdělávacích na základě písemné smlouvy uzavřené mezi Ministerstvem kultury a vlastníkem; ve smlouvě musí být uveden časový a prostorový rozsah zpřístupnění a stanoven jeho režim v souladu s památkovou hodnotou a dalšími způsoby využití objektu,
- e) budovy nebo jednotky ve vlastnictví registrovaných církví a registrovaných náboženských společností podle zákona upravujícího církev a náboženské společnosti sloužící k vykonávání náboženských obřadů a k výkonu duchovní správy těchto církví a náboženských společností,
- f) budovy nebo jednotky ve vlastnictví a obecně prospěšných společností, spolků, odborových organizací, organizací zaměstnavatelů, mezinárodních odborových organizací a jejich pobočných organizací,
- g) zrušeno
- h) zrušeno
- i) zdanitelné stavby

- a) ve vlastnictví České republiky,
 1. organizační složka státu, státní příspěvková organizace, státní fond, státní podnik nebo jiná státní organizace, které jsou příslušné hospodařit nebo mají právo hospodařit s majetkem státu,
 2. právnická osoba, která má právo užívat tuto zdanitelnou stavbu nebo **zdanitelnou** jednotku na základě výpůjčky vzniklé podle zákona upravujícího některé užívací vztahy k majetku České republiky,
 - b) ve svěřenském fondu, tento fond,
 - c) v podílovém fondu, tento fond,
 - d) ve fondu obhospodařovaném penzijní společností, tento fond.
- (3) Poplatníkem daně ze staveb a jednotek je 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, jsou-li
- a) s nimi příslušné hospodařit Státní pozemkový úřad nebo Správa státních hmotných rezerv, nebo
 - b) převedené na základě rozhodnutí o privatizaci na Ministerstvo financí.

§ 9

Osvobození od daně

- (1) Od daně ze staveb a jednotek jsou osvobozeny
- a) zdanitelné stavby nebo **zdanitelné** jednotky ve vlastnictví České republiky,
- b) zdanitelné stavby nebo **zdanitelné** jednotky ve vlastnictví té obce, na jejímž katastrálním území se nacházejí,
- c) zdanitelné stavby nebo **zdanitelné** jednotky ve vlastnictví jiného státu užívající diplomatickými zástupci pověřenými v České republice, konzuly z povolání a jinými osobami, které podle mezinárodního práva požívají diplomatických a konzulárních výsad a imunity, a to za předpokladu, že nejsou občany České republiky, a že je zaručena vzájemnost.
- d) zdanitelné stavby veřejně přístupného památkového objektu prohlášeného za kulturní památku, který je
 1. ve vlastnictví České republiky, nebo
 2. přístupný z důvodů výchovně vzdělávacích na základě písemné smlouvy uzavřené mezi Ministerstvem kultury a vlastníkem; ve smlouvě musí být uveden časový a prostorový rozsah zpřístupnění a stanoven jeho režim v souladu s památkovou hodnotou a dalšími způsoby využití objektu,
- e) **zdanitelné stavby, které jsou budovou, nebo zdanitelné** jednotky ve vlastnictví registrovaných církví a registrovaných náboženských společností podle zákona upravujícího církev a náboženské společnosti sloužící k vykonávání náboženských obřadů a k výkonu duchovní správy těchto církví a náboženských společností,
- f) **zdanitelné stavby, které jsou budovou, nebo zdanitelné** jednotky ve vlastnictví a obecně prospěšných společností, spolků, odborových organizací, organizací zaměstnavatelů, mezinárodních odborových organizací a jejich pobočných organizací,
- g) zrušeno
- h) zrušeno
- i) zdanitelné stavby

Poznámky k § 7

2015 ▶ 2016: K bodu 20 (§ 7 odst. 1 písm. b))
V § 7 odst. 1 písm. b) byl zaveden pojem „zdanitelná jednotka“ v rámci vymezení předmětu daně ze staveb a jednotek. Pojmem se rozumí jednotka, která je dokončená nebo je užívána. Rozestavěná jednotka není zdanitelnou jednotkou pro účely daně z nemovitých věcí.

§ 7 odst. 2 výslovně upřesňuje, že zdanitelná stavba rozdělená na zdanitelné jednotky není předmětem daně ze staveb a jednotek. Pokud zákon používá pojem zdanitelná stavba, rozumí se jím také budova rozdělená na zdanitelné jednotky.

§ 7 odst. 4 upřesňuje dosavadní praxi zdanění části staveb a nově byla úprava doplněna ve vazbě na vymezení jednotek dle občanského zákoníku v tom smyslu, že předmětem daně ze staveb a jednotek je také část budovy nebo inženýrské stavby uvedené v příloze k tomuto zákonu nebo součást jednotky, je-li tato část dokončená nebo užívána. Úprava zohledňuje možnou situaci v praxi, kdy v některých případech je možné např. vydání kolaudačního souhlasu i jen na část stavby nebo jednotky (např. část budovy, která je schopná samostatného užívání a splňuje všechny požadavky stanovené stavebním povolením). Z tohoto důvodu se stanoví, že předmětem daně ze staveb a jednotek je rovněž taková část budovy (jednotky). Úprava vychází z § 119 stavebního zákona, dle kterého lze užívat i část stavby schopné samostatného užívání. V případě části stavby je základem daně zastavěná plocha odpovídající části stavby.

Pro účely stanovení základu daně je třeba v části stavby, která je předmětem daně ze staveb a jednotek, vymezit plochu v m² a tuto plochu promítnout do zastavěné plochy. Pro účely stanovení základu daně u součásti jednotky se rovněž vychází z § 10, podle kterého je u zdanitelné jednotky základem daně upravená podlahová plocha jednotky podle stavu k 1. lednu zdaňovacího období. U jednotky je základem daně výměra podlahové plochy jednotky odpovídající dokončené nebo užívané součásti jednotky vynásobená koeficientem 1,20 nebo 1,22.