

12. 1. 2001

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Jak budou od roku 2001 zdaňovány daní z nemovitostí byty a nebytové prostory

S účinností od 1.1.2001 byl novelizován zákon o dani z nemovitostí a touto novelou dochází k podstatné změně při zdaňování bytů a nebytových prostorů vymezených prohlášením vlastníka podle zákona č. [72/1994](#) Sb., o vlastnictví bytů, jako samostatné jednotky (byty a nebytové prostory), které jsou evidovány samostatně v katastru nemovitostí.

S účinností od 1.1.2001 byl novelizován zákon o dani z nemovitostí a touto novelou dochází k podstatné změně při zdaňování bytů a nebytových prostorů vymezených prohlášením vlastníka podle zákona č. [72/1994](#) Sb., o vlastnictví bytů, jako samostatné jednotky (byty a nebytové prostory), které jsou evidovány samostatně v katastru nemovitostí.

Počínaje zdaňovacím obdobím roku 2001 se stávají tyto jednotky samostatným předmětem daně ze staveb. Doposud byly i stavby rozčleněné na jednotky předmětem daně z nemovitostí jako celek, vlastníci jednotlivých bytů si museli pro účely daně z nemovitostí zvolit společného zástupce a ten podával jedno daňové přiznání za všechny vlastníky jednotek a jednal za ně v daňovém řízení. Zejména v objektech s velkým počtem jednotek by však tento společný zástupce byl do budoucna zatížen poměrně značnou odpovědností i za ostatní vlastníky jednotek a to bez dostatečných oprávnění ve vztahu k nim. Povinnosti související s daní z nemovitostí by však měly zatěžovat hlavně toho, komu nemovitost přináší prospěch, tj. především vlastníka.

Podle nové právní úpravy je poplatníkem daně (až na určité výjimky) vlastník jednotky. Základem daně je upravená podlahová plocha jednotky podle stavu k 1. lednu zdaňovacího období. Obdobně jako u obytných domů je i u bytů základní sazba daně 1,- Kč za 1 m² upravené podlahové plochy. Rovněž jako v případě obytných domů se tato základní sazba daně násobí koeficientem, který je přiřazen jednotlivým obcím.

V případě samostatných nebytových prostorů se základní sazba daně stanoví podle účelu, pro který je samostatný nebytový prostor kolaudován. Pokud slouží jako garáž, použije se základní sazba daně odpovídající samostatně stojící garáži, tj. 4,- Kč za 1 m² upravené podlahové plochy.

Na přechodnou dobu 2 let, tj. na zdaňovací období roku 2001 a 2002 je bytům přiznáno poměrně rozsáhle osvobození od daně z nemovitostí a to v případech, kdy byly byty převedeny do vlastnictví fyzických osob z vlastnictví státu, obce nebo družstva a nedošlo k dalšímu převodu či přechodu vlastnického práva na jiné osoby než osoby blízké. Na byty se vztahují i další osvobození od daně z nemovitostí, analogická osvobozením bytových domů.

Pro přiznání daně z bytů, samostatných nebytových prostorů a případně i příslušných spoluvlastnických podílů na pozemcích je připraven tiskopis, který bude jako vložka vkládán do stávajícího tiskopisu přiznání k dani z nemovitostí. Daňové přiznání musí být vyplněno a podáno jménem každého poplatníka daně z příslušné jednotky samostatně ve stejném termínu jako ostatní nemovitosti, tj. do 31.ledna příslušného zdaňovacího období. Je-li některá osoba (ať fyzická či právnická) poplatníkem z více jednotek (případně i z více nemovitostí) v místní působnosti téhož správce daně, přiznává ke zdanění všechny jednotky (případně všechny nemovitosti) v jednom daňovém přiznání k dani z nemovitostí.

V případech, kdy bude byt od daně z nemovitostí osvobozen a zdaněn bude pouze podíl na pozemku náležející k bytu, lze předpokládat, že daňová povinnost bude nízká. I v tom případě je přiznání nutno podat, pokud však bude daň nižší než 30,- Kč, neplatí se.

Zatímco se počínaje zdaňovacím obdobím roku 2001 stávají byty a nebytové prostory evidované samostatně v katastru nemovitostí předmětem daně ze staveb, stavby, v nichž se tyto jednotky nacházejí, již v těchto případech předmětem daně nebudou. Dosavadní společný zástupce všech vlastníků jednotek, který podával přiznání k celé stavbě, bude nyní, stejně jako ostatní vlastníci jednotek, v daňovém přiznání uvádět pouze jednotky, jejichž je vlastníkem. Protože s takovou změnou je spojena oznamovací povinnost, musí tento poplatník současně s podáním daňového přiznání na rok 2001 oznámit správci daně, že již není společným zástupcem poplatníků. Předejde se tak možným nedorozuměním a správci daně se usnadní práce se zjištěním a ověřením této skutečnosti.

© EPRAVO.CZ - Sbírnka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Evropská unie mění pravidla plateb: více odpovědnosti, intenzivnější zpracování dat, více kontrol](#)
- [Sdílení elektřiny v obecních projektech, změny po 1.8.2026 a zapojení bateriových úložišť](#)
- [Novinky z české a evropské regulace finančních institucí za měsíc květen 2026](#)
- [Když model počítá správně, ale závěr je zavádějící: limity AI při oceňování podniků](#)
- [Institut zajišťovacího příkazu v daňovém řízení: podmínky vydání a obrana v odvolacím řízení](#)
- [Postavení finančního arbitra v kontextu nařízení Brusel I bis - Funkční pojetí „soudu“, osvědčení podle čl. 53 a možnost výkonu nálezu v jiných členských státech EU](#)
- [Daňová ztráta a její vliv na lhůtu pro stanovení daně](#)
- [Novinky z české a evropské regulace finančních institucí za měsíc duben 2026](#)
- [Zaměstnanecké benefity dle ustanovení § 6 odst. 9 písm. d\) zákona o daních z příjmů v roce 2026](#)
- [Flotilová novela: Kdo a kdy musí nově získat licenci k distribuci pojištění?](#)
- [Novinky z české a evropské regulace finančních institucí za měsíc březen 2026](#)