

Pozor! Daň z nemovitosti se hlásí o slovo

Přestože je leden měsícem zimní pohody, tak čeští daňoví poplatníci si od daní neodpočinou. A to do konce ani ti z nás, kteří jsou v zaměstnaneckém poměru a o daně se příliš nezajímají. Poslední leden je totiž šibeničním termínem pro podání přiznání k dani z nemovitosti. Víte, kdo musí daňové přiznání podat a jak se daň platí?

Daň z nemovitostí je poměrně diskutovanou daní. Tato majetková daň má totiž pro saldo státního rozpočtu poměrně nízký význam a naopak vyžaduje poměrně velkou administrativu. Ta samozřejmě přináší vysoké administrativní náklady s jejím výběrem. Navíc daň z nemovitostí dopadá na velmi široký okruh poplatníků a ti ztrácejí čas také. Některé výměry daně z nemovitostí jsou totiž v řádech stokorun.

Poplatníkem daně z nemovitosti je vlastník, výjimečně nájemce

Daň z nemovitosti dopadá na vlastníka pozemku, stavby, bytu nebo samostatného nebytového prostoru. Prakticky se rozděluje na daň z pozemku a daň ze staveb. Vlastníte-li k 1.1. zdaňovacího období pozemek nebo výše uvedený druh stavby, pak na vás daň dopadá a na základě skutečnosti k 1.1. příslušného zdaňovacího období se také vyměří. Pro vyměření je tedy rozhodující stav k prvnímu lednu. V určitých případech může být poplatník od placení daně osvobozen. I v takové situaci by měl mít podané daňové přiznání, byť mu zatím daň není vyměřena. Této problematice se budu věnovat později.

Výši daně ovlivňuje atraktivita a velikost obce, v níž se nemovitost nachází

Předmětem daně z pozemků jsou pozemky na území České republiky vedené v [katastru nemovitostí](#). Základem daně je výměra pozemku ve čtverečních metrech. Podle druhu pozemku je tato výměra upravena příslušnou sazbou (obě proměnné se násobí). Jenom pro zajímavost doplňuji, že nejvyšší sazba je přiřazena stavebním pozemkům. Základní sazba je navíc ještě upravena koeficientem atraktivnosti lokality. U nejmenších obcí (do 300 obyvatel) činí tento koeficient pouze 0,3, zatímco v Praze 4,5. Víme-li tyto tři proměnné, pak je výpočet daňové povinnosti konkrétního poplatníka jednoduchý. Je jasné, že se výše daně z nemovitosti na konkrétní pozemek může pohybovat v řádech desítek, stovek, tisíců či výjimečně desetitisíců.

Předmětem daně ze staveb jsou stavby na území České republiky, na které bylo vydáno kolaudační rozhodnutí. Kromě nich jsou to ještě byty včetně podílu na společných částech stavby evidované v katastru nemovitostí a nebytové prostory rovněž evidované v katastru.

Daň ze staveb má podobný režim výpočtu jako daň z pozemků. Základem daně ze stavby je výměra (v metrech čtverečních) půdorysu nadzemní části stavby. Běžně nazývané jako výměra zastavěné plochy. U bytu, popřípadě samostatného nebytového prostoru je základem daně výměra podlahové plochy upravená koeficientem 1,20. Sazba daně se liší od druhu stavby. U bytů je kupříkladu sazba 1 Kč za 1 metr čtvereční, zatímco u staveb pro rekreaci kupříkladu 3 Kč za metr. Tato sazba daně se ještě upravuje o koeficient vyjadřující velikost obce. Samozřejmě platí přímá úměra, že čím větší město, tím vyšší koeficient. Na vrcholku tohoto žebříčku potom stojí Praha s koeficientem 5.

Lze si tedy názorně daň spočítat. Poplatník vlastní byt v pražské čtvrti Komořany o velikosti padesát metrů čtverečních. Kolik bude činit daň z této nemovitosti za předpokladu, že není jeho nemovitost osvobozena. $50(\text{výměra bytu}) \times 1,20 (\text{koeficient podlahové plochy}) \times 1 (\text{základní sazba u bytů}) \times 5 (\text{koeficient města Prahy}) = 300 \text{ Kč}$. Jak je vidět, nejedná se o závratnou sumu.

Daňové přiznání se podává na finančním úřadu, v jehož obvodu se nachází nemovitost

Vlastník **nemovitosti** je povinen podat na příslušný finanční úřad daňové přiznání. Pokud nedojde ke změně charakteru nemovitosti, pak se takové přiznání podává pouze jednou. Jestliže poplatník již daňové přiznání jednou podal, pak nemusí totéž činit každý rok. Finanční úřad mu pošle platební výměr sám. Poplatník by měl ovšem daňové přiznání podat v případě, že na předmětné nemovitosti provedl úpravy, které mají kupříkladu vliv na základ daně. V podstatě by měl poplatník oznámit finančnímu úřadu jakoukoli změnu na předmětné nemovitosti (opět do 31.1.), která se dotýká vyměření daně. Od 31.1. finanční úřad postupně rozešle na základě poplatníkem podaného daňového přiznání platební výměry.

Dojde-li ovšem pouze ke změně sazeb daně, popřípadě k průměrné ceně půdy, pak poplatník nové přiznání podávat nemusí. Termínem pro podávání přiznání k dani z nemovitosti je pravidelně poslední lednový den. Ten se přitom neslučuje s termínem placení daně. U daní z nemovitosti nepřesahujících částku jeden tisíc korun (jde o drtivou většinu běžných nemovitostí) se daň platí jednorázově nejpozději k 31.5. U vyšších částek ji může poplatník platit na čtyřikrát.

Někteří vlastníci platit nemusí, jsou totiž od daně z nemovitosti osvobozeni

Zákon o dani z nemovitosti pracuje s poměrně širokou paletou možností, kdy je vlastník nemovitosti od placení osvobozen. Asi nemá cenu zdůrazňovat, že se stát zaměřuje na placení daní ze strany fyzických i právnických osob, zatímco nejružnější státní, církevní či veřejnoprávní organizace jsou od této daně provždy osvobozeny.

Loňský rok 2003 výrazně zúžil počet nemovitostí (a potažmo jejich vlastníků) osvobozených od této daně. Až do konce roku 2002 byly od daně z nemovitosti osvobozeny byty převedené do vlastnictví fyzických osob z vlastnictví státu, obcí a družstev. Od loňského roku ovšem tito majitelé daně z nemovitosti platí. Vzhledem k tomu, že tito poplatníci mají již daňové přiznání podáno na příslušném finančním úřadě, tak jejich jedinou povinností pro letošní rok je zaplacení platebního výměru, který jim bude do konce května doručen.

Od daně z nemovitosti jsou také osvobozeni vlastníci bytů v novostavbách, a to až patnáct let od jejich kolaudace. Podmínkou pro osvobození je ovšem fakt, že bytové jednotky v novostavbách vlastní osoby fyzické a zároveň je využívají ony samy k bydlení, popřípadě k bydlení osob blízkých. Osvobozujících situací je sice v zákoně více, avšak drobných vlastníků nemovitostí se mohou dotknout nejspíše pouze tyto dvě.

Měla by se daň z nemovitosti zrušit kvůli její zanedbatelné výši? Máte podané daňové přiznání? Těšíme se na vaše názory.

zdroj: idnes