

# Do 1. října můžete změnit koeficienty pro daň z nemovitých věcí

12.9.2023 - | Sdružení místních samospráv ČR

## Jak se vyznat v koeficientech pro daň z nemovitých věcí

V příslušné obecně závazné vyhlášce může obec stanovit hned několik koeficientů. Jednou z možností jsou koeficienty pro stanovení sazby daně ve smyslu § 6 odst. 4 zákona o dani z nemovitých věcí (u pozemků) a § 11 odst. 3 zákona o dani z nemovitých věcí (u staveb a jednotek). Výchozí hodnotu tohoto koeficientu stanoví zákon o dani z nemovitých věcí v sedmi kategoriích primárně na základě počtu obyvatel obce. Obec však ve vyhlášce může koeficient pro jednotlivé části obce (které v tomto případě musí tvořit souvislou oblast) zvýšit o jednu kategorii nebo snížit o jednu až tři kategorie.

Dále může obec stanovit koeficient ve výši 1,5 pro všechny stavby na území obce spadající do některé ze tří kategorií – stavby pro rodinnou rekreaci, stavby a jednotky garáží a stavby a jednotky pro podnikání.

Nejzajímavější z pohledu obce je tzv. místní koeficient. Ten lze stanovit v rozmezí 1,1 až 5 s přesností na jedno desetinné místo, a to buď pro všechny nemovité věci na území obce, nebo pro nemovité věci na území jednotlivé části obce. Takových „jednotlivých částí“ přitom může být ve vyhlášce vymezeno více.

## Ústavní soud potvrdil široké možnosti pro obce

Ústavní soud ČR ve svém nálezu Pl. ÚS 24/23 potvrdil dlouhodobý právní názor SMS ČR, že jednotlivou částí obce v kontextu místního koeficientu mohou být i jednotlivě vymezené nemovité věci. Toto vymezení je plně v diskreci zastupitelstva obce, které schvaluje příslušnou obecně závaznou vyhlášku, musí se pouze opírat o racionální důvody a dodržovat zásady rovného zacházení a zákazu diskriminace vyplývající z ústavního pořádku.

Modelovým příkladem nepřipustné úpravy je stanovení nižšího koeficientu na nemovité věci ve vlastnictví zastupitelů obce. Přípustné je naopak ve světle nálezu ÚS stanovení vyššího místního koeficientu pro stavby v průmyslové zóně, stavby logistických hal apod.

Klíčová je přesná identifikace nemovitých věcí, pro něž se odlišný místní koeficient stanoví. Jednotlivou část obce je nutné vymezit jednoznačným a nezaměnitelným způsobem, např. uvedením názvu části obce, názvem ulice, parcelními čísly pozemků, nebo stavbami s číslem popisným či evidenčním, vždy s uvedením názvu katastrálního území, ve kterém se tyto nemovité věci nacházejí. Takové vymezení lze v zájmu přehlednosti doplnit jeho zakreslením v mapě.

## Pozor, změnu je nutné provést do 1. října!

Pokud chcete změnit nebo nově stanovit některý z výše uvedených koeficientů, musíte si pospíšet! Podle § 16a zákona o dani z nemovitých věcí musí obecně závazná vyhláška, která koeficienty upravuje, nabýt platnosti nejpozději do 1. října před začátkem roku, pro nějž má nové nastavení platit (zdaňovacím obdobím je u daně z nemovitých, podobně jako u mnoha jiných daní, kalendářní rok).

Obecně závazné vyhlášky nabývají platnosti dnem jejich vyhlášení v elektronické Sbírce právních předpisů územních samosprávných celků a některých správních úřadů. Nejpozději 1. října tedy

zastupitelstvo může novou vyhlášku schválit, pokud bude ten samý den publikována ve Sbírce. Do pěti dnů od nabytí platnosti (tedy od vyvěšení) má navíc obec povinnost zaslat obecně závaznou vyhlášku místně příslušnému Finančnímu úřadu.

Pokud Vás možnost stanovit některý z koeficientů pro daň z nemovitých věcí zaujala, a chtěli byste pomoci s jejím provedením, můžete se obrátit na naší právní poradnu na e-mailu [poradna@smscr.cz](mailto:poradna@smscr.cz).

<https://www.smscr.cz/legislativa/financovani-obci/dan-z-nemovitosti/do-1-rijna-muzete-zmenit-koeficienty-pro-dan-z-nemovitych-veci-3376cs.html>