

Daň z nemovitých věcí - musí vaše obec vydat novou vyhlášku pro udržení stávajícího stavu?

18.6.2024 - Dominik Hrubý | Sdružení místních samospráv ČR

Některé obce se navíc dostávají do paradoxní situace, kdy budou vydat novou obecně závaznou vyhlášku v případě, že pro rok 2025 chtějí zachovat stejné zatížení poplatníků a svůj dosavadní výnos. Týká se to i vaší obce?

Úprava OZV není povinná, místní koeficienty pro celou obec platí i nadále

Většina obcí žádnou obecně závaznou vyhlášku (OZV) upravující daň z nemovitých věcí nevydala a poplatníci na jejím území platí zákonem určené sazby bez jakýchkoliv modifikací. Vydání jakékoliv OZV je zásadně právem, nikoliv povinností obce. Obce, které žádnou platnou OZV podle zákona o dani z nemovitých věcí nemají, jí tedy ani nyní vydávat nemusí, a do rozpočtu jim poplyne výnos ze zákonných sazeb.

Druhou nejpočetnější skupinou jsou obce, které mají stanoveny místní koeficient pro celé své území, kterým se násobí sazba u (až na řídce výjimky) každé nemovité věci na území obce. Ani tyto obce nemusí pro zachování současného stavu podnikat žádné kroky - OZV stanovující místní koeficient pro celou obec se budou aplikovat i nadále. Měnit není potřeba ani ty OZV, kterými obec stanovila místní koeficient pro část obce vymezenou jako celé katastrální území nebo územně členěné statutární město pro městský obvod či městskou část.

Na opatření obecné povahy je již pozdě

Nejkontroverznější změnou v oblasti daně z nemovitých věcí, které SMS ČR vytrvale (a bohužel neúspěšně) bránilo, je zavedení možnosti stanovit místní koeficient pro konkrétní jednotlivé nemovité věci opatřením obecné povahy namísto OZV. Od 1. 1. 2025 ustanovení OZV, která zavádějí místní koeficient pro výčet jednotlivých nemovitých věcí, nebudou aplikovatelná.

Vzhledem k administrativní náročnosti procesu přijímání a nutnosti zaslat přijatá opatření obecné povahy správci daně nejpozději do 30. června kalendářního roku již v současné době není možné zahájit proces jeho vydávání tak, aby ho bylo možné aplikovat již pro zdaňovací období roku 2025.

Institut opatření obecné povahy znamená nejen administrativní náročnost pro obce, ale v rámci zákona o dani z nemovitých věcí je také zcela nesystémový a nevhodný. SMS ČR proto nerezignuje na pokusy vyvolat legislativní změnu, která by opět umožnila stanovit místní koeficient i pro jednotlivé vymezené nemovité věci formou OZV.

Pozor na zvláštní koeficient 1,5

Zákon o dani z nemovitých věcí historicky umožňoval v obci v OZV stanovit zvláštní koeficient v neměnné výši 1,5 pro budovy pro rodinnou rekreaci, stavby a jednotky sloužící jako garáž a stavby a jednotky sloužící k podnikání. Tento koeficient, kterým se v případě jeho zavedení násobila základní sazba při výpočtu daně, ze zákona od 1. 1. 2025 zmizí (a s ním logicky i zákonné zmocnění pro obce k jeho stanovení). Ustanovení OZV zavádějící tento koeficient budou od roku 2025 neaplikovatelné.

Pokud chtějí obce, které tento koeficient nyní využívají, zachovat vyšší daňové zatížení předmětných nemovitých věcí, musí schválit novou OZV, v níž využijí nově zavedenou kategorii místního koeficientu pro jednotlivé skupiny nemovitých věcí. Jednotlivé skupiny nemovitých věcí, které je

možné tímto typem místního koeficientu zatížit, definují § 5a zákona (pozemky) a § 10a zákona (stavby a jednotky). Vzhledem k tomu, že některé obce mají zvláštní koeficient zaveden historicky např. již z 90 let, doporučujeme si ověřit v našem seznamu vycházejícího z [číselníku na portálu MojeDaně](#) .(viz příloha)

Při zpracování návrhu nové OZV je třeba vzít v úvahu, že na nemovité věci zatížené místním koeficientem pro jednotlivou skupinu nemovitých věcí se nebude vztahovat místní koeficient pro obec. Pokud tedy obec v modelovém příkladu má nyní stanoven zvláštní koeficient 1,5 pro rekreační budovy a místní koeficient ve výši 2 pro území obce, musí pro zachování stávajícího stavu (vedle zachování místního koeficientu pro obec) stanovit pro rekreační budovy místní koeficient pro jednotlivou skupinu nemovitých věcí ve výši 3.

Koeficient podle počtu obyvatel bude možné už jen zvýšit

Spíše stranou pozornosti obcí zůstává koeficient, kterým se násobí sazba daně ze stavebních pozemků a obytných budov a jednotek, nabývajících v sedmi kategoriích hodnot od 1 pro obce do 1000 obyvatel až do 4,5 pro Hlavní město Prahu. I tento druh koeficientu nicméně mohou obce ovlivnit prostřednictvím OZV. Do letošního roku je možné jej zvýšit o jednu kategorii nebo snížit o jednu až tři kategorie. Od 1. 1. 2025 pak zůstává pouze možnost zvýšení.

Pokud některá obec chtěla zachovat nižší zdanění stavebního pozemků nebo obytných budov a jednotek, může toho dosáhnout snížením místního koeficientu pro příslušné skupiny nemovitých věcí. Využít přitom lze další novinku - možnost stanovit místní koeficient nižší než 1, až do výše 0,5, vždy s přesností na jedno desetinné místo.

Všechny OZV podle zákona o dani z nemovitých věcí, kterými chce obec regulovat zdaňovací období pro rok 2025, musí nabýt platnosti do 1. října 2024. Nejpozději tento den tedy musí být nejen schváleny zastupitelstvem, ale též publikovány ve Sbírce právních předpisů územních samosprávných celků. V případě nejasností se neváhejte obrátit na právní poradnu pro obce na adrese poradna@smscr.cz.

<https://www.smscr.cz/legislativa/financovani-obci/dan-z-nemovitosti/dan-znemovitych-veci-musi-vase-obec-vydat-novou-vyhlasiku-pro-udrzeni-stavajiciho-stavu-3776cs.html>