

Změny daně z nemovitých věcí účinné od 1. 1. 2025

23.4.2024 - | Svaz měst a obcí České republiky

Místní koeficient lze nově stanovit pro různé úrovně územní správy, jako je celé území obce, jednotlivé katastrální území, městské obvody nebo městské části. Zákon o dani z nemovitých věcí (dále jen „zákon“) umožňuje uplatnit místní koeficient i pro jednotlivé skupiny nemovitých věcí (např. rekreační budovy jako náhrada za zrušení koeficientu „1,5“) nebo dokonce pro jednotlivé nemovité věci.

Výše místního koeficientu se mění a lze ho stanovit od 0,5 do 5,0, což umožňuje jak zvýšení, tak i snížení daně. Výši místního koeficientu v rozmezí 0,5 - 1,5 je možné uplatnit na skupinu zahrnující vybrané zemědělské pozemky (A = všechny pozemky na území obce druhu orná půda, chmelnice, vinice, zahrada nebo ovocný sad), trvalé travní porosty (B = všechny pozemky na území obce druhu trvalý travní porost), nebo nevyužitelné ostatní plochy (W = všechny pozemky na území obce druhu ostatní plocha se způsobem využití neplodná půda, zamokřená plocha, mez, stráž nebo zeleň).

Od zdaňovacího období 2025 může obec využít pro stanovení místního koeficientu **obecně závaznou vyhlášku** nebo **opatření obecné povahy**. **Obecně závazná vyhláška** (dále jen „OZV“) se použije pro celé území obce, jednotlivé katastrální území, městskou část či městský obvod, nebo pro jednotlivou skupinu nemovitých věcí vymezených v § 5a a 10a zákona. Dle § 16a odst. 1 zákona musí obecně závazná vyhláška nabýt platnosti nejpozději 1. října kalendářního roku, který bezprostředně předchází zdaňovacímu období, pro které se má poprvé použít. Platnosti přitom nabývá v okamžiku jejího vyhlášení ve Sbírce právních předpisů územních samosprávních celků a některých správních úřadů (dále jen „Sbírka právních předpisů“). V příloze naleznete vzor OZV vypracované Ministerstvem vnitra.

Opatření obecné povahy (dále jen „OOP“) se využije pro konkrétní nemovité věci, které je nezbytné na základě § 12e zákona v OOP označit, tzn. nemovité věci nelze již vymezit zákresem v mapě. Při vydání OOP se postupuje podle § 171 až 174 správního řádu a § 12e a § 16b zákona o dani z nemovitých věcí. V příloze naleznete harmonogram, vzor návrhu OOP, vzor OOP, vzor přílohy OOP, které jsme obdrželi na základě žádosti Svazu a webinaru Svazu na téma Změny v dani z nemovitých věcí, který se uskutečnil dne 18.4.2024 od Generálního finančního ředitelství a Ministerstva financí. Klíčové v přijímání OOP je dodržení procesního postupu. Lze doporučit, aby byla také vedena komunikace s adresáty OOP.

Na základě § 6 odst. 4 a § 11 odst. 5 zákona o dani z nemovitých věcí lze koeficient, stejně jako doposud, navýšit o jednu kategorii, a to na celou obec, jednotlivé katastrální území nebo jednotlivý městský obvod nebo městskou část. Již není možné zvýšit tento koeficient po jednotlivou část obce (tedy výčet parcel). Nově není možné koeficient snížit o jednu až tři kategorie. Pokud obec využila prostřednictvím OZV snížení koeficientu, nemusí ji upravovat, finanční úřad daň vyměří ve výši koeficientu stanoveném zákonem automaticky. Pokud má obec zájem nenavýšit daň pro vybrané skupiny nemovitých věcí (např. skupinu obytných budov či skupinu ostatních zdanitelných jednotek), může tak učinit vydáním OZV, ve které stanoví místní koeficient nižší než 1,0.

Novela zákon přináší změnu v podobě zrušení koeficientu "1,5" s účinností od 1. 1. 2025. Obce mají možnost nahradit tento koeficient pro vybrané skupiny nemovitých věcí vydáním nové OZV, ve které stanoví místní koeficient pro vybrané skupiny staveb a jednotek (např. pro skupinu garáží či skupinu rekreačních budov).

V případě dotazů se neváhejte obrátit na kancelář Svazu, příp. gesční orgány.

PhDr. Ing. Ilona Masopustová, Legislativní a právní sekce SMO ČR

<https://www.smocr.cz/cs/novinky/a/zmeny-dane-z-nemovitych-veci-ucinne-od-1-1-2025>