

Změny v zákoně o dani z nemovitých věcí schválené v zákonném opatření Senátu

Na 14. schůzi Senátu Parlamentu ČR bylo dne 9. října 2013 schváleno zákonné opatření Senátu o změně daňových zákonů v souvislosti s rekonstrukcí soukromého práva a o změně některých zákonů, které dne 17. října 2013 podepsal prezident republiky. Toto zákonné opatření bude předloženo ke schválení na první schůzi nově ustavené Poslanecké sněmovně Parlamentu ČR. V části třetí tohoto zákonného opatření je uvedena změna zákona o dani z nemovitostí, která upravuje zákon o dani z nemovitých věcí. Pokud Poslanecká sněmovna zákonné opatření Senátu ratifikuje, nová právní úprava daně z nemovitých věcí nabude účinnosti dnem 1. ledna 2014.

Hlavním cílem novely zákona o dani z nemovitých věcí je zohlednění rozsáhlých změn v oblasti soukromého práva zavedených novým občanským zákoníkem. S ohledem na rekonstrukci soukromého práva je nezbytné k 1. lednu 2014 přizpůsobit stávající daň z nemovitostí nové právní úpravě a zachovat tak právní jistotu poplatníků daně z nemovitých věcí, a to zejména s ohledem na nové pojetí nemovité věci v oblasti soukromého práva.

V souvislosti s vymezením pojmu nemovitá věc dle nového občanského zákoníku, bylo nutné upravit zejména předmět daně z nemovitých věcí. Rozdělení na pozemky, stavby a jednotky ve své podstatě zůstalo zachováno avšak s tím, že předmět daně ze staveb a jednotek je oproti dosavadnímu zákonu o dani z nemovitostí nepatrně zúžen. Předmětem daně z nemovitých věcí jsou pozemky, nově definované zdanitelné stavby a jednotky. Pro účely daně z nemovitých věcí se pojmem zdanitelné stavby rozumí budovy, inženýrské stavby (výslovně vyjmenované v příloze k zákonu o dani z nemovitých věcí) a jednotky evidované v katastru nemovitostí, a to vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a vlastnické vztahy k bytům (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů, tak i jednotky vymezené podle nového občanského zákoníku.

S ohledem na novou koncepci pojetí jednotky dle nového občanského zákoníku (jednotku nově tvoří byt či nebytový prostor, dále podíl na společných částech domu a podíl na pozemku), se pro výpočet základu daně, kterým je u jednotky upravená podlahová plocha bytu nebo nebytového prostoru, vedle současného koeficientu ve výši 1,20 nově zavádí koeficient ve výši 1,22. Tato změna navazuje na dosavadní stav, podle kterého je základem daně u jednotky výměra podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru v m² vynásobená koeficientem 1,20. Tento koeficient se použije pouze tehdy, pokud s jednotkou není spojen spoluvlastnický podíl na pozemku nebo se jedná pouze o pozemek v celém rozsahu zastavěný domem, v němž jsou byty a nebytové prostory, případně jejich soubory, evidované v katastru nemovitostí jako jednotky. Koeficient 1,22 se použije v ostatních případech. Pokud se týče poplatníků- vlastníků jednotek, kteří již dříve podali daňová přiznání, nebudou mít v souvislosti s touto změnou povinnost znovu podat daňové přiznání. V těchto případech správce daně vyměří daň z moci úřední.

Nově se jako poplatník daně stanoví také svěřenský fond, podílový fond, stavebník u práva stavby, nájemce či pachtýř.

Dále se zrušuje prováděcí vyhláška č. 12/1993 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona České národní rady č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí s tím, že osvobození pozemků a staveb vyplývající z této vyhlášky byla zapracována přímo do zákona o dani z nemovitých věcí.

Stavby, které doposud byly vyňaty z předmětu daně ze staveb, budou s účinností od 1.1.2014 v rozsahu budov a inženýrských staveb nově předmětem daně ze staveb a jednotek, současně však jsou od daně ze staveb a jednotek osvobozeny. V těchto případech poplatník nemá za povinnost uplatnit nárok na osvobození zdanitelných staveb včetně k nim náležejících pozemků v daňovém přiznání.

Změny, které přináší výše uvedené zákonné opatření Senátu v oblasti právní úpravy daně z nemovitostí (nově nemovitých věcí) se nedotkly výše sazeb této daně, avšak v určitém ohledu upřesňují podmínky, za kterých se zvyšuje současná základní sazba u zdanitelných staveb pro podnikání. Zákon o dani z nemovitých věcí zvýšení sazby daně u vícepodlažních budov oproti současnému stavu omezuje pouze na případy, kdy zastavěná plocha dalšího nadzemního podlaží zdanitelné stavby pro podnikání, která je předmětem daně ze staveb a jednotek, přesahuje jednu třetinu zastavěné plochy nadzemní zdanitelné stavby.

Zdroj: MF – Odbor Majetkové daně, daň silniční a oceňování – Odd. Majetkové daně a daň silniční