

Daň z nemovitých věcí

Daní, kterou je třeba přiznat na daný rok hned na začátku roku, a to **do 31. ledna**, je daň z nemovitých věcí.

Důvodem pro vznik platby této daně je již samotná existence nemovité věci, nemusí s ní být nijak nakládáno např. v souvislosti s podnikáním. Daň se skládá ze dvou samostatných daní, které jsou ale přiznávány a placeny najednou: **daně z pozemků a daně ze staveb**.

Poplatníkem daně je v naprosté většině případů vlastník, u pozemků zatížených právem stavby stavebník, v některých případech také např. uživatel, nájemce či pachtýř. V případě spoluvlastnictví nemovitosti více osobami může daň přiznávat a platit jen jeden spoluvlastník za všechny nebo každý za svůj podíl. Pokud některý ze spoluvlastníků podá přiznání v řádném termínu do konce ledna jen na svůj podíl, musí tak učinit všichni spoluvlastníci.

Místní příslušnost správce daně u daně z nemovitých věcí **závisí na místě, kde se nemovitost nachází**, nikoli na sídle vlastníka. Obec, kde se nemovitost nachází, má také poměrně velkou volnost ve stanovení výše daně, kterou může upravovat řadou koeficientů. Základní sazby daně podle typů nemovitostí uvádí zákon a obec si může v určitém rozsahu volit koeficient. Daň z nemovitých věcí je nicméně v ČR ve srovnání s jinými státy nízká. Je to způsobeno tím, že po roce 1989 při privatizaci majetku nebyla vůle zatěžovat nově nabytý soukromý majetek touto daní a od té doby nebyla politická vůle tuto daň dramaticky zvyšovat.

V roce 2024 vstoupila v platnost rozsáhlá novela zákona o dani z nemovitých věcí. **Došlo k výraznému zvýšení daně z nemovitostí a zavedení inflačního koeficientu**, který bude v budoucnu zvyšovat daň o inflaci. **Inflační koeficient pro rok 2025 je 1,00**.

Nemovitosti v obchodním majetku jsou vždy vykazovány jako nemovitosti k podnikání, výjimkou jsou pouze byty, stavby k bydlení a nebytové jednotky sloužící jako garáže, pokud nejsou užívány k podnikání. V případě, že jsou tyto jednotky a stavby užívány k podnikání (např. v bytě je kancelář),

daní se jako nemovitosti k podnikání. Zde někdy může dojít ke sporu ve výkladu, co znamená užití k podnikání.

Daň se platí každý rok do konce května.

Pokud je roční daňová povinnost vyšší než 5 000 Kč, potom se platí ve dvou stejných splátkách: do konce května a do konce listopadu. Vlastník platí daň vždy na daný rok za nemovitosti, které vlastní k 1. 1. toho roku (rozhodující jsou právní účinky vkladu do katastru), ke změnám během roku se nepřihlíží, budou v platbě zohledněny až v dalším roce. Za nemovitost pořízenou v roce 2024 tedy vlastník platí poprvé za rok 2025, a to do 31. 5. 2025. Kdo nemovitost ve stejném roce koupí i prodá, daň neplatí vůbec.

Přestože splatnost daně je až v květnu, **přiznání musí být podáno již do 31. ledna běžného roku**, výjimkou jsou změny s právními účinky v běžném roce zapsané do katastru v následujícím roce, kde je lhůta delší. Přiznání se nepodává každoročně, ale jen tehdy, pokud proběhla změna povinnosti z důvodu věcných změn (nikoli změn sazby daně). v dalších letech správce daně vyměří daň podle přiznaných údajů z minulých období. Finanční úřad v současnosti posílá výměry nejčastěji do datové schránky a kdo ji nemá, může požádat o zaslání na e-mail.

Kdo má tedy povinnost podat daňové přiznání v lednu 2025?

Je to subjekt, který:

- zakoupil (zdědil, získal darem apod.) v roce 2024 novou nemovitost
- prodal (daroval) v roce 2024 nemovitost a zároveň vlastní ve stejném kraji další nemovitost; v případě změn v rámci spoluvlastnictví je nutné přiznání podávat jen v případech, kdy osoba, která přiznávala daň dosud, již žádný podíl na nemovitosti nevlastní
- provedl v roce 2024 změny na své nemovitosti, především v průběhu stavby (stavební povolení, zahájení výstavby, kolaudace stavby, apod.)
- provedl v roce 2024 změnu ve způsobu užití nemovitosti, např. začal danou nemovitost užívat k podnikání, pronajal ji podnikateli (a tato skutečnost je platná i k 1. 1. 2025)