

Informace k novele zákona o dani z nemovitostí

Dne 1. ledna 2009 dochází k novelizaci zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o dani z nemovitostí“), zákonem č. 1/2009 Sb., podle které se bude poprvé postupovat ve zdaňovacím období 2009, neboť daň z nemovitostí se vyměřuje podle stavu k 1. lednu roku, na který je vyměřována.

Novela zákona

- **zrušuje osvobození od daně ze staveb nových staveb a bytů v nových stavbách** podle § 9 odst. 1 písmeno g) zákona o dani z nemovitostí, které je poskytováno na dobu 15 let,
- **zrušuje osvobození od daně ze staveb, u kterých byly provedeny změny spočívající ve snížení tepelné náročnosti stavebními úpravami, na které bylo vydáno stavební povolení (dále jen „zateplení“)** zákona o dani z nemovitostí, které je podle § 9 odst. 1 písmeno r) poskytováno na dobu 5 let.
- **vyjímá z místního koeficientu** upraveného ustanovením § 12 zákona o dani z nemovitostí **pozemky orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad, ovocných sadů a trvalých travních porostů** tak, aby u nich nedošlo ke zvýšení daňové povinnosti.

Zrušení nároku na osvobození novostaveb a bytů

- již přiznaný nárok na osvobození v předchozích zdaňovacích obdobích se poplatníkům poskytne naposledy ve zdaňovacím období 2009 (např. stavba nebo byt byly dokončeny v průběhu roku 2007, do 31. ledna 2008 byl nárok uplatněn v daňovém přiznání a vznikl dnem 1. ledna 2008), ve zdaňovacím období 2010 nelze již osvobození poskytnout,
- od 1.1. 2009 již nelze nově přiznat nárok na osvobození u stavby nebo bytu, které byly dokončeny v průběhu roku 2008.

Odůvodnění:

Dosavadní rozsáhlé osvobození působí v praxi problémy obcím, snižuje jejich příjem z daně z nemovitostí a omezuje jejich možnost stanovit spravedlivě místní koeficient. Poplatníci, kteří bydlí v nových obytných domech nebo bytech a jsou osvobozeni od daně ze staveb, nepřispívají k úhradě veřejných služeb zajišťovaných obcemi, třebaže jich plně využívají a je tedy spravedlivé, pokud se zaplacením daně z nemovitostí budou na zabezpečení a úhradě veřejných služeb poskytovaných obcemi rovněž podílet.

Daň z nemovitostí se vyměřuje na každé zdaňovací období samostatně, je proto možné, aby veškerá osvobození novostaveb skončila ve zdaňovacím období 2009. Každé zdaňovací období se z hlediska uplatněného nároku posuzuje samostatně. Zdaňovací období roku 2009, ve kterém bude již přiznané osvobození novostaveb ještě poskytováno, slouží poplatníkům pro přípravu na změny v osvobození, aby měli dostatek času na uspořádání své osobní finanční situace.

Zrušení nároku na osvobození při zateplení staveb

- již přiznaný nárok na osvobození v předchozích zdaňovacích obdobích se poplatníkům poskytne naposledy ve zdaňovacím období 2012 (např. stavba byla zateplena v průběhu roku 2007, do 31. ledna 2008 byl nárok uplatněn v daňovém přiznání a vznikl dnem 1. ledna 2008), od 1.1.2013 nelze již osvobození poskytnout,
- od 1.1. 2009 již nelze nově přiznat nárok na osvobození u stavby nebo bytu, bylo-li jejich zateplení provedeno v průběhu roku 2008.

Osvobození týkající se změny vytápění přechodem z pevných paliv na obnovitelnou energii solární, větrnou, geotermální a biomasy, je zachováno, jde o ekologické vytápění šetrné k životnímu prostředí, jehož zavedení je finančně nákladné.

Odůvodnění:

V současné době je uvedené ustanovení již překonané, podstatná pro vlastníka nemovitosti je zejména úspora energie. Poplatníci daně požadovali osvobození podle tohoto ustanovení, třebaže nesplňovali jeho podmínky. Podmínkou osvobození je snížení tepelné náročnosti stavby stavebními úpravami, na které bylo vydáno stavební povolení. Poplatníci však předpokládali, že stavební úprava nebo udržovací práce na stavbě jakéhokoliv rozsahu jim umožní uplatnit nárok na osvobození od daně ze staveb. Nový stavební zákon- zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, umožňuje provádění zateplení staveb jak na základě stavebního povolení, tak na základě ohlášení, v praxi jsou však běžné případy provedení zateplení staveb bez ohlášení stavebnímu úřadu. Rozsah osvobození snižuje příjem obcí z výnosu daně z nemovitostí. Navržená změna reaguje na nové právní a společenské podmínky a odstraňuje možné daňové úniky.

Vynětí pozemků orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad, ovocných sadů a trvalých travních porostů z použití místního koeficientu

- již od zdaňovacího období 2009 se místní koeficient v zákoně o dani z nemovitostí nebude vztahovat na pozemky orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad, ovocných sadů a trvalých travních porostů. Vynětí těchto pozemků z místního koeficientu však neznamená, že u nich bude nulová daňová povinnost. Uvedené pozemky budou zdaňovány sazbou daně podle zákona o dani z nemovitostí, jako tomu bylo doposud.
- pokud obec stanovila pro všechny nemovitosti na území celé obce místní koeficient podle ustanovení § 12 zákona o dani z nemovitostí obecně závaznou vyhláškou, není ji třeba v souvislosti s touto novelou měnit ani rušit.

Odůvodnění

Záměrem nové právní úpravy § 12 zákona o dani z nemovitostí je, aby poplatníci daně z pozemků orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad, ovocných sadů a trvalých travních porostů neplatili vyšší daň.

Ustanovení § 4 odst. 1 písmeno v) zákona o dani z nemovitostí, podle kterého mohou obce osvobodit obecně závaznou vyhláškou pozemky v citovaném ustanovení uvedené, zůstává beze změny.

Pro informaci přikládáme:

Zákon, kterým se mění zákon č. 338/1992 Sb.,

PŘÍLOHA Č. 1

Příslušná ustanovení zákona č. 338/1992 Sb., se zpracovanými změnami.

PŘÍLOHA Č. 2

PŘÍLOHA Č. 1

ZÁKON

ze dne 2008,

kterým se mění zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů

Parlament se usnesl na tomto zákoně České republiky:

Čl. I

Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění zákona č. 315/1993 Sb., zákona č. 242/1994 Sb., zákona č. 248/1995 Sb., zákona č. 65/2000 Sb., zákona č. 492/2000 Sb., zákona č. 239/2001 Sb., zákona č. 483/2001 Sb., zákona č. 576/2002 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 669/2004 Sb., zákona č. 179/2005 Sb., zákona č. 217/2005 Sb., zákona č. 342/2005 Sb., zákona č. 545/2005 Sb., zákona č. 112/2006 Sb., zákona č. 186/2006 Sb., zákona č. 261/2007 Sb. a zákona č. 296/2007 Sb., se mění takto:

1. V § 9 odst. 1 se písmeno g) zrušuje.
2. V § 9 odst. 1 písm. r) se slova „anebo změny spočívající ve snížení tepelné náročnosti stavby stavebními úpravami, na které bylo vydáno stavební povolení,“ zrušují.
3. Na konci textu § 12 se doplňují slova „ , s výjimkou pozemků uvedených v § 5 odst. 1“.

Čl. II

Přechodná ustanovení

1. Pokud vznikl nárok na osvobození od daně ze staveb podle § 9 odst. 1 písmeno g) zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění účinném do dne nabytí účinnosti tohoto zákona, osvobození se poskytne naposledy ve zdaňovacím období 2009.

2. Pokud vznikl nárok na osvobození od daně ze staveb podle § 9 odst. 1 písmeno r) zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění účinném do dne nabytí účinnosti tohoto zákona, osvobození se poskytne naposledy ve zdaňovacím období 2012.

Čl. III

Účinnost

Tento zákon nabývá účinnosti dnem jeho vyhlášení.

PŘÍLOHA Č. 2

Platné znění části zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, s vyznačením navrhovaných změn

§ 9

Osvobození od daně

(1) Od daně ze staveb jsou osvobozeny

g) zrušeno

r) stavby na dobu pěti let od roku následujícího po provedení změny spočívající ve změně systému vytápění přechodem z pevných paliv na systém využívající obnovitelné energie solární, větrné, geotermální, biomasy,

§ 12

Místní koeficient

Obec může obecně závaznou vyhláškou pro všechny nemovitosti na území celé obce stanovit jeden místní koeficient ve výši 2, 3, 4 nebo 5. Tímto koeficientem se vynásobí daňová povinnost poplatníka za jednotlivé druhy pozemků, staveb, samostatných nebytových prostorů a za byty, popřípadě jejich soubory, s výjimkou pozemků uvedených v § 5 odst. 1.