**Důvodová zpráva**

1. Obecná část

# Zhodnocení platného právního stavu

Daň z nemovitých věcí je upravena zákonem č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o dani z nemovitých věcí“).

Předmětem daně z nemovitých věcí jsou pozemky evidované v katastru nemovitostí, zdanitelné stavby a zdanitelné jednotky. Zdanitelnými stavbami jsou budovy a inženýrské stavby výslovně uvedené v příloze zákona o dani z nemovitých věcí. Budovou se rozumí nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. Jednotkou se rozumí jak jednotka vymezená podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů, tak rovněž jednotka vymezená podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“).

V převážné většině případů je poplatníkem daně vlastník nemovité věci. Nájemce nebo pachtýř je poplatníkem daně z pozemků zejména u pronajatého nebo propachtovaného pozemku, je-li pozemek evidovaný v katastru nemovitostí zjednodušeným způsobem, nebo jde-li o nemovité věci, s nimiž je příslušný hospodařit Státní pozemkový úřad. Poplatníkem daně z nemovitých věcí je rovněž svěřenský fond, podílový fond, fond obhospodařovaný penzijní společností a stavebník u práva stavby.

Výpočet daně je založen na zákonem definovaném základu daně a stanovených sazbách daně z pozemků, sazbách daně ze staveb a jednotek a koeficientech pro jejich úpravu.

U daně z nemovitých věcí lze uplatnit řadu osvobození, a to jak u pozemků, tak i u zdanitelných staveb a jednotek. Např. jsou osvobozeny zdanitelné stavby a jednotky sloužící školám a školským zařízením zapsaným ve školském rejstříku, muzeím a galeriím, veřejným archivům, knihovnám, zdravotnickým zařízením, zařízením sociální péče, fundacím nebo ústavům k jimi vykonávané veřejně prospěšné činnosti. Rovněž jsou osvobozeny budovy nebo jednotky ve vlastnictví obecně prospěšných společností, spolků, odborových organizací, organizací zaměstnavatelů, mezinárodních odborových organizací a jejich pobočných organizací. Dále jsou osvobozeny zdanitelné stavby veřejně přístupných kulturních památek, nebo zdanitelné stavby a jednotky ve vlastnictví krajů, veřejných vysokých škol, či veřejných výzkumných institucí. Rovněž jsou osvobozeny od daně z nemovitých věcí pozemky, zdanitelné stavby a jednotky ve vlastnictví České republiky, nejsou-li užívány k podnikání, pronajímány nebo propachtovány.

Poplatník je povinen podat daňové přiznání nejpozději do 31. ledna zdaňovacího období, nestanoví-li zákon jinak. Daňové přiznání se podává podle stavu k 1. lednu roku, na který je daň vyměřována. Daňové přiznání se nepodává, pokud jej poplatník podal v některém z předchozích zdaňovacích období a od té doby nedošlo ke změně okolností rozhodných pro vyměření daně, nebo mu byla vyměřena daň z moci úřední.

Nepřesáhne-li roční daň z nemovitých věcí částku ve výši 5 000 Kč, je daň splatná nejpozději do 31. května zdaňovacího období. Je-li daň vyšší než 5 000 Kč, je u poplatníků provozujících zemědělskou výrobu a chov ryb splatná ve dvou splátkách, a to nejpozději do 31. srpna a do 30. listopadu zdaňovacího období. U ostatních poplatníků je splatnost daně do 31. května a do 30. listopadu zdaňovacího období.

# Odůvodnění hlavních principů a vysvětlení nezbytnosti navrhované právní úpravy

Tato část důvodové zprávy se zaměřuje na odůvodnění hlavních principů navrhované právní úpravy a věnuje se vysvětlení její nezbytnosti. Celkově je rozdělena na jednotlivá témata, která dohromady představují zásadní změny navrhované právní úpravy.

* 1. ***Úprava vymezení lesních pozemků, které nejsou předmětem daně (§ 2 odst. 2 písm. b))***

Současná zákonná úprava daně z pozemků stanoví, že předmětem této daně nejsou lesní pozemky, na nichž se nacházejí lesy ochranné a lesy zvláštního určení podle lesního zákona. Současné znění zákona ovšem neklade žádné podmínky na rozsah zapojení těchto ochranných lesů či lesů zvláštního určení ve vztahu k té části lesního pozemku, která ochranným lesem nebo lesem zvláštního určení není.

Právě vlivem absence určení rozsahu ochranného lesa či lesa zvláštního určení se tak mimo předmět daně dostane celý les v případech tzv. sloučení pozemků. Dochází k tomu mj. i v důsledku probíhajících revizí katastru nemovitostí, které vedou ke slučování velkého množství pozemků do větších celků, na nichž se nacházejí lesy ochranné, lesy zvláštního určení i lesy hospodářské. Slučování pozemků může být někdy i účelové, a to s cílem snížení daně z nemovitých věcí.

S ohledem na uvedené se navrhuje změna, ze které bude jednoznačně vyplývat, že předmětem daně z pozemků nejsou pozemky pouze v takovém rozsahu, v jakém se na nich nacházejí lesy ochranné a lesy zvláštního určení.

Pro vyloučení nejasností se stejně jako u některých dalších navrhovaných změn bude vycházet z evidence katastru nemovitostí, kde se pojmem „les“ rozumí druh pozemku „lesní pozemek“.

## Úprava vymezení rybníků, které jsou předmětem daně (§ 2 odst. 2 písm. c))

Platné znění zákona staví mimo předmět daně z pozemků ty pozemky, které jsou vodní plochou s výjimkou rybníků sloužících k intenzivnímu a průmyslovému chovu ryb, i když takto definovaný pojem rybník není zakotven v žádném právním předpise, kromě zákona o dani z nemovitých věcí.

Vlastníci rybníků cíleně užívaných k chovu vodních živočichů musí k tomuto způsobu využití splnit nezbytnou podmínku v podobě povolení k nakládání s povrchovými vodami pro chov ryb nebo vodní drůbeže, popřípadě jiných vodních živočichů, za účelem podnikání podle § 8 odst. 1 písm. a) bod 4 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vodní zákon“).

Zachování a případné rozšíření zdanění hospodářsky využívaných rybníků je obdobné jako zdanění lesů. Zatímco lesy ochranné a lesy zvláštního určení, jejichž hospodářské využití je velmi omezené, jsou z předmětu daně vyjmuty, lesy hospodářské předmětem daně jsou. Stejný princip má být i nadále uplatňován i u rybníků, resp. vodních ploch obecně. Zatímco většina vodních ploch je hospodářsky obtížně využitelná, a tyto plochy tedy nejsou předmětem daně, rybníky, pro které bylo vydáno povolení k nakládání s povrchovými vodami pro chov ryb nebo vodní drůbeže, popřípadě jiných vodních živočichů, za účelem podnikání jsou z principu určeny k hospodářskému využití, a proto mají být i nadále předmětem daně.

Pro vyloučení nejasností se stejně jako u některých dalších navrhovaných změn i v tomto případě bude vycházet z evidence katastru nemovitostí, kde se pojmem „rybník“ rozumí pozemek druhu vodní plocha se způsobem využití „rybník“.

## Osvobození pozemků, zdanitelných staveb nebo zdanitelných jednotek sloužících vymezeným veřejně prospěšným právnickým osobám (§ 4 odst. 1 písm. g) body 9 až 11 a § 9 odst. 1 písm. k) body 10 a 11)

Navrhovaná právní úprava se týká rozšíření osvobození pozemků tvořících jeden funkční celek se zdanitelnou stavbou nebo zdanitelnou jednotkou a zdanitelných staveb nebo zdanitelných jednotek sloužících vymezeným veřejně prospěšným právnickým osobám nebo zařízením o další právnické osoby resp. zařízení. Přitom zdanitelná stavba nebo zdanitelná jednotka ani pozemek nemusí být ve vlastnictví těchto osob, podstatné je to, že jim tyto nemovité věci slouží.

Upravuje se rozsah osvobození pozemků od daně pro následující právnické osoby:

* spolky zdravotně postižených občanů podle zákona č. 372/2011 Sb., o zdravotních službách a podmínkách jejich poskytování, ve znění pozdějších předpisů,
* dětské skupiny, provozované v souladu se zákonem č. 247/2014 Sb., o poskytování služby péče o dítě v dětské skupině a o změně souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 247/2014 Sb.“),
* sociální družstva podle zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o obchodních korporacích“).

Upravuje se rozsah osvobození zdanitelných staveb nebo zdanitelných jednotek pro následující právnické osoby:

* dětské skupiny, provozované v souladu se zákonem č. 247/2014 Sb.,
* sociální družstva podle zákona o obchodních korporacích.

V případě spolků zdravotně postižených občanů se nově navrhuje osvobodit od daně z pozemků pozemky tvořící jeden funkční celek se zdanitelnou stavbou nebo zdanitelnou jednotkou sloužící těmto spolkům. Dosud byly od daně osvobozeny pouze zdanitelné stavby nebo zdanitelné jednotky sloužící spolkům zdravotně postižených občanů. Přijetím této navrhované právní úpravy dojde k odstranění nesystémové odlišnosti, protože podle účinného právního stavu ve všech ostatních případech právnických osob jsou od daně osvobozeny jak pozemky, tak zdanitelné stavby nebo zdanitelné jednotky (§ 4 odst. 1 písm. g) body 1 až 8 odpovídají § 9 odst. 1 písm. k) bodům 1 až 8).

Službou péče o dítě v dětské skupině se ve smyslu zákona č. 247/2014 Sb. rozumí nevýdělečná činnost spočívající v pravidelné péči o dítě od 6 měsíců věku do zahájení povinné školní docházky, která je poskytována mimo domácnost dítěte ve skupině dětí a která je zaměřena na zajištění potřeb dítěte, jeho výchovu a rozvoj schopností, kulturních, hygienických a sociálních návyků dítěte. V zákoně č. 561/2004 Sb., o předškolním, základním, středním, vyšším odborném a jiném vzdělávání (školský zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „školský zákon“) je uvedeno, že předškolní vzdělávání podporuje rozvoj osobnosti dítěte předškolního věku, podílí se na jeho zdravém citovém, rozumovém a tělesném rozvoji a na osvojení základních pravidel chování, základních životních hodnot a mezilidských vztahů, vytváří základní předpoklady pro pokračování ve vzdělávání, napomáhá vyrovnávat nerovnoměrnosti vývoje dětí před vstupem do základního vzdělávání a poskytuje speciálně pedagogickou péči dětem se speciálními vzdělávacími potřebami, organizuje se pro děti ve věku od 2 do zpravidla 6 let. Od počátku školního roku, který následuje po dni, kdy dítě dosáhne pátého roku věku, do zahájení povinné školní docházky dítěte, je předškolní vzdělávání povinné, není-li dále stanoveno jinak. Přestože dětské skupiny nepodléhají tak přísné regulaci jako mateřské školy a  nemusí v nich probíhat předškolní vzdělávání, je činnost poskytovaná v dětské skupině a  v mateřské škole typově obdobná. Z tohoto důvodu je proto vhodné, aby z hlediska nároku na osvobození od daně z nemovitých věcí bylo s oběma institucemi zacházeno obdobně, tedy aby jak mateřské školy, tak zařízení služby péče o dítě v dětské skupině byly od daně z nemovitých věcí osvobozeny.

Dosud bylo právně upraveno osvobození od daně zdanitelných staveb nebo zdanitelných jednotek a pozemků tvořících s nimi jeden funkční celek u institucí jako je škola, školské zařízení a poskytování péče o děti do 3 let věku na základě oprávnění provozovat živnostenské oprávnění.

Nově se proto navrhuje osvobodit od daně z nemovitých věcí zdanitelné stavby nebo zdanitelné jednotky sloužící dětským skupinám, které jsou vymezeny zákonem č. 247/2014 Sb. a  pozemky, které s těmito stavbami a jednotkami tvoří jeden funkční celek.

Sociálním družstvem se ve smyslu zákona o obchodních korporacích rozumí družstvo, které soustavně vyvíjí obecně prospěšné činnosti směřující na podporu sociální soudržnosti za účelem pracovní a sociální integrace znevýhodněných osob do společnosti s přednostním uspokojováním místních potřeb a využíváním místních zdrojů podle místa sídla a působnosti sociálního družstva, zejména v oblasti vytváření pracovních příležitostí, sociálních služeb a zdravotní péče, vzdělávání, bydlení a trvale udržitelného rozvoje.

Nově se navrhuje osvobodit od daně i zdanitelné stavby nebo zdanitelné jednotky sloužící sociálním družstvům, jakožto veřejně prospěšným právnickým osobám, definovaným zákonem o obchodních korporacích a pozemky tvořící s těmito stavbami a jednotkami jeden funkční celek.

## Osvobození pozemku sloužícího k zákonem vymezené činnosti (§ 4 odst. 1 písm. y)

Podle stávající právní úpravy lze osvobození pozemku od daně aplikovat pouze na pozemek sloužící výlučně k úpravě odpadů, k rekultivaci a asanaci, pro tříděný odpad či k tepelnému, biologickému, chemickému anebo fyzikálnímu zneškodňování odpadů musí, aby byl osvobozen, tvořit jeden funkční celek se zdanitelnou stavbou či zdanitelnou jednotkou.

V praxi však dochází k situacím, ve kterých pozemek netvoří jeden funkční celek se zdanitelnou stavbou, kterou se pro účely daně z nemovitých věcí rozumí dokončená nebo užívaná budova podle zákona č. 253/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „katastrální zákon“), nebo inženýrská stavba, a přesto se jedná o stavbu a pozemek, který plní svou funkci a slouží k výše uvedeným činnostem. Nezřídka se však vyskytují situace, kdy pozemek slouží výhradně úpravě odpadů pro jejich další zpracování nebo jinému účelu podle § 4 odst. 1 písm. h), přičemž k tomuto účelu je využíván pouze pozemek, a neexistuje žádná zdanitelná stavba, se kterou by tvořil jeden funkční celek. Vzhledem k uvedenému se navrhuje rozšířit osvobození i na pozemky samy o sobě sloužící výlučně k danému účelu.

## Osvobození pozemku sloužícího zákonem vymezené veřejně prospěšné právnické osobě (§ 4 odst. 3 v souvislosti s § 4 odst. 1 písm. g))

Stávající právní úprava dává při naplnění zákonných podmínek možnost osvobodit od daně z pozemků pozemky tvořící jeden funkční celek se zdanitelnou stavbou či zdanitelnou jednotkou sloužící škole nebo školskému zařízení, poskytování péče o děti do tří let, muzeu nebo galerii, knihovně, veřejnému archivu, zdravotnickému zařízení, zařízení sociálních služeb, fundaci nebo ústavu.

Tyto pozemky však lze od daně z pozemků osvobodit pouze tehdy, pokud nejsou užívány k podnikání, nejsou propachtované nebo pronajaté. Tato omezující podmínka byla do zákona zakotvena v době, kdy instituce, které pozemky užívají k zajištění svého provozu, ještě neměly charakter podnikatelských subjektů.

## V současné době vede tato podmínka k tomu, že např. pozemky škol sídlící v pronajatých budovách, s nimiž tyto pozemky tvoří funkční celek (např. školní hřiště) nejsou osvobozeny od daně, protože jsou pronajaty. Není však žádoucí vázat osvobození školních pozemků a pozemků ostatních institucí (např. zdravotnických zařízení) na to, že jsou ve vlastnictví daných institucí, protože těmto institucím často slouží nemovité věci, které jsou pronajaty, a tudíž by nebyly osvobozeny. Proto se i s přihlédnutím ke skutečnosti, že u daně ze staveb a jednotek žádné podobné omezení není, navrhuje tuto omezující podmínku zrušit a vázat osvobození pouze na skutečnost, že pozemky slouží dané instituci (škole, muzeu, galerii, zdravotnickému zařízení apod.).

## Upřesnění pojmu stavební pozemek pro účely daně (§ 6 odst. 3)

Stávající právní úprava rozumí stavebním pozemkem takový pozemek, který není zastavěný zdanitelnou stavbou. To činí v praxi problémy, zejména v situaci, kdy je na pozemku postavená stavba, která není zapsána do katastru nemovitostí, v důsledku čehož nevznikne pod stavbou nový pozemek s vlastním parcelním číslem. Pokud vlastník pozemku, na kterém stojí stavba nezapsaná v katastru nemovitostí, začne stavět další stavbu, není naplněna podmínka pozemku nezastavěného zdanitelnou stavbou, a tudíž nelze pozemek se vznikající další stavbou zdanit jako stavební.

Navrhuje se úprava stávajícího znění tak, aby stavebním pozemkem pro účely daně z nemovitých věcí byl pozemek nebo jeho část určené podle pravomocného povolení stavby podle stavebního zákona k zastavění zdanitelnou stavbou, a to v rozsahu výměry pozemku v m2 odpovídající zastavěné ploše nadzemní části zdanitelné stavby, bez ohledu na to, zda na pozemku již stojí zdanitelná stavba či ne.

## Zdanění zpevněných ploch bez ohledu na to, na jakém pozemku se nacházejí (§ 6 odst. 2, § 6 odst. 6)

Podle současné právní úpravy se zpevněnou plochou pozemku rozumí pozemek nebo jeho část evidovaný v katastru nemovitostí s druhem pozemku ostatní plocha nebo zastavěná plocha a nádvoří, jehož povrch je zpevněn stavbou podle stavebního zákona bez svislé nosné konstrukce, včetně plochy vlečky, bazénem nebo nádrží, pokud nejsou zdanitelnou stavbou.

Nezřídka však dochází k tomu, že zpevněná plocha vznikne na pozemku, který je v katastru nemovitostí evidován jako jiný druh pozemku než ostatní plocha nebo zastavěná plocha a nádvoří (např. orná půda) a vlastník nenahlásí změnu druhu pozemku v katastru nemovitostí, což vede k tomu, že takto vzniklou zpevněnou plochu není možné zdanit podle příslušné sazby. To má za následek nerovný přístup ve zdanění oproti vlastníkovi pozemku, který změnu druhu pozemku v katastru nemovitostí nahlásí.

Navrhuje se tedy zajistit rovný přístup k předmětným pozemkům a vypustit podmínku evidence druhu pozemku ostatní plocha nebo zastavěná plocha v katastru nemovitostí.

## Vymezení poplatníka v případě, že je vlastník zdanitelné stavby neznámý (§ 8 odst. 4)

Stejně jako u pozemků, vyskytují se i u zdanitelných staveb a jednotek případy, kdy nelze identifikovat vlastníka zdanitelné stavby nebo jednotky, ale zároveň je tato stavba nebo jednotka zcela nebo zčásti využívána, a nejedná se tedy o fakticky opuštěnou nemovitou věc. Přesto ji správce daně podle stávající právní úpravy nemůže, na rozdíl od obdobného případu u daně z pozemků, zdanit. Navrhuje se proto explicitně vymezit poplatníka daně z pozemků a poplatníka daně ze staveb a jednotek v případě, že vlastník nemovité věci není znám. V takovém případě bude poplatníkem daně uživatel.

## Osvobození zdanitelné stavby nebo zdanitelné jednotky, ve kterých se nachází objekt zařízení podle energetického zákona (§ 9 odst. 1 písm. x))

Podle současné právní úpravy lze nárokovat osvobození od daně u staveb vodárenských objektů včetně úpraven vody, kanalizačních objektů nebo čistíren odpadních vod, jakož i zdanitelné stavby určené k čištění odpadních vod před jejich vypouštěním do kanalizací, stavby k závlaze a odvodňování pozemků, a dále přenosové, přepravní nebo distribuční soustavy nebo rozvodného tepelného zařízení podle zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „energetický zákon“). Osvobození se uplatní pouze v případě, kdy je předmětem daně zdanitelná stavba.

V praxi může být objekt zařízení podle energetického zákona umístěn také ve zdanitelné jednotce, avšak v takovém případě se na něj osvobození podle stávajícího znění zákona nevztahuje. Navrhuje se proto v takovém případě vztáhnout osvobození od daně také na zdanitelné jednotky.

## Zúžení osvobození zdanitelných staveb drah a na dráze, leteckých a vodních cest a přístavů (§ 9 odst. 3 a 4 v souvislosti s § 9 odst. 1 písm. j))

Stávající právní úprava osvobozuje od daně z nemovitých věcí vždy celé zdanitelné stavby drah a na dráze, stavby letecké, a dále také stavby vodních cest a přístavů, a to i v případě, že se v některých stavbách nachází objekty, které bezprostředně nesouvisí s veřejnou dopravou a jsou užívány k podnikání, v tomto případě lze zmínit obchody nebo stánky s textilem, potravinami, obuví apod. V některých případech se přitom jedná o velmi lukrativní lokality z velké části užívané k podnikání (např. velká nádraží, mezinárodní letiště). Oproti tomu zdanitelné stavby nebo zdanitelné jednotky sloužící k hromadné osobní přepravě takovému rozsahu osvobození od daně nepodléhají.

Osvobození těchto zdanitelných staveb se navíc, na rozdíl od zdanitelných staveb nebo zdanitelných jednotek sloužících k hromadné osobní přepravě, vztahuje na celé tyto stavby, bez ohledu na to, v jakém rozsahu slouží zajišťování veřejné dopravy.

Navrhuje se zúžit osvobození tak, že nově bude osvobozena pouze ta část zdanitelné stavby, která slouží zajišťování veřejné dopravy, a pokud jsou užívány k podnikání, pronajímány nebo propachtovány, uplatní se osvobození pouze tehdy, pokud se tak děje v souvislosti se zajišťováním veřejné dopravy (osobní i nákladní). Nově tak budou od daně osvobozené pouze ty prostory nebo jejich části, které bezprostředně souvisí s veřejnou dopravou.

## Vymezení pojmu garáž (§ 11 odst. 1 písm. a) a c))

V některých případech je v současné době obtížné určit, zdali má být daná stavba zdaněna sazbou pro garáž podle § 11 odst. 1 písm. c), nebo nikoliv. K nejednoznačnosti dochází zejména ve třech skupinách případů, které se mohou vyskytovat i současně.

Předně jde o to, zdali může být garáž pojímána jako příslušenství k budově obytného domu, nebo nikoliv. I dnes je možno s pomocí systematického výkladu, zejména pak zásady *lex specialis derogat legi generali* (speciální norma se uplatní přednostně před normou obecnou), dojít k tomu, že i garáž považovaná za příslušenství domu by měla být zdaněna podle § 11 odst. 1 písm. c). Přesto se však považuje za žádoucí jednoznačné vyjádření přímo v textu zákona.

Správce daně má dnes v návaznosti na usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu čj. 2 Afs 153/2014-71 ze dne 15. března 2016, který rozhodl, že *„[p]ro účely stanovení sazby daně z nemovitých věcí je rozhodné skutečné užívání věci“*, za povinnost zkoumat, zdali je zdanitelná budova jako garáž skutečně využívána. Vzhledem k tomu, že tento výklad Nejvyššího správního soudu rozhodně nebyl záměrem zákonodárce a kontrola faktického užívání všech nemovitých věcí je nereálná a prakticky neproveditelná, stanovuje se najisto, že rozhodnou skutečností není v případě garáže (a budovy pro rodinnou rekreaci) skutečné užívání, ale evidence v katastru nemovitostí podobně jako je tomu podle § 12e u všech pozemků.

Třetí výkladový problém se týká garáží, které těsně přiléhají k budově obytného domu, ve většině případů k rodinnému domu. Význam slov „oddělené od budovy obytného domu“ spočíval v tom, aby podle § 11 odst. 1 písm. c) nebyly daněny garáže, které jsou přímo součástí budovy a kdy garáž s budovou tvoří jeden nedělitelný celek.

Pokud je však samostatnou budovou, pak samotná skutečnost, že garáž k domu těsně přiléhá, nemá být důvodem, aby nebyla zdaněna podle § 11 odst. 1 písm. c). Z tohoto důvodu dochází k vypuštění slov „vystavěné odděleně od budov obytných domů“. Vzhledem k tomu, že sazbou pro garáže podle § 11 odst. 1 písm. c) budou daněny pouze ty budovy, které jsou v katastru nemovitostí evidované jako garáž, ke zdanění garáží, které jsou přímo součástí rodinných domů, nedojde.

## Zpřesnění sazby daně v případě, kdy zdanitelná stavba nebo jednotka je využívána k více druhům podnikání (§ 11 odst. 6)

Problematika stanovení daně se objevuje v případech, kdy nelze jednoznačně určit převažující část podlahové plochy, která je užívaná k podnikání nebo k bydlení, případně určit, zda se jedná o stejný poměr podlahové plochy. V praxi se může jednat o zdanění budovy užívané k více účelům, přičemž jeden prostor je využíván k podnikání a druhý slouží k bydlení. Jako příklad lze uvést často se vyskytující případy pronájmu apartmánu ať už pouze po dobu turistické sezóny, nebo celoročně. V takovém případě je s ohledem na usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu čj. 2 Afs 153/2014-71 ze dne 15. března 2016 nutné zkoumat skutečné užívání nemovité věci a poměry podlahových ploch nadzemní části stavby využívané k jednotlivým druhům podnikání.

Z uvedeného důvodu se navrhuje v případech, kdy je podlahová plocha nadzemní části zdanitelné stavby užívána k více účelům a kdy nelze jasně stanovit převažující plochu využívanou pro jednotlivý druh podnikání, použít nejvyšší příslušnou sazbu, stejně jako je tomu u zdanitelných jednotek. Stejný postup bude uplatněn v případě, kdy je podlahová plocha nadzemní části zdanitelné stavby užívána ve stejném poměru k různým druhům podnikání.

## Rozšíření zvýšení daně na místnosti, v nichž se převážně podniká, i když nejsou nebytovým prostorem (§ 11a)

Stávající právní úprava stanoví, že v případě, kdy je v budově obytného domu prostor tvořený místností nebo souborem místností užívaný k podnikání, který ale není nebytovým prostorem, tzn., že podnikání je provozováno v prostoru původně určenému k bydlení a zároveň je budova obytného domu užívaná k bydlení, nelze uplatnit zvýšení daně.

Nezřídka se stává, že poplatník užívá prostory k podnikání, například k poskytování ubytovacích služeb, kdy jsou nabízeny ke krátkodobému nájmu buď jednotlivé místnosti, nebo celé byty (apartmány), a to bez rozhodnutí stavebního úřadu o změně využívání. Pokud je zároveň větší část podlahové plochy užívána k bydlení, není podle současného znění zákona možné uplatnit zvýšení daně podle § 11a, ačkoliv se jedná o typický příklad, kdy by toto zvýšení mělo být uplatněno.

Navrhuje se legislativní změna zákona umožňující zvýšení sazby daně ze staveb a jednotek za budovu obytného domu s místností užívanou převážně k podnikání bez ohledu na skutečnost, zdali je tato místnost součástí nebytového prostotu, nebo nikoliv.

## Legisvakanční doba pro vydání obecně závazné vyhlášky obcí (§ 16a)

Podle právní úpravy, která má nabýt účinnosti k 1. lednu 2024, musí obecně závazná vyhláška pro účely daně z nemovitých věcí, s výjimkou případů podle § 17a, nabýt platnosti nejpozději do 1. října zdaňovacího období bezprostředně předcházejícího zdaňovacímu období, v němž má nabýt obecně závazná vyhláška účinnosti. To by v praxi znamenalo, že obec nemůže v roce 2022 vydat obecně závaznou vyhlášku, která by nabyla účinnosti 1. ledna 2024. K takovému omezení obcí ohledně času vydávání vyhlášky přitom není žádný závažný důvod, naopak delší legisvakanční doba u obecně závazných vyhlášek je výhodná jak pro poplatníky, kteří se mohou na změnu lépe připravit, tak pro správce daně a nakonec i pro Ministerstvo vnitra, které provádí dozor nad zákonností obecně závazných vyhlášek.

Zároveň se navrhuje umožnit obcím, aby obecně závazné vyhlášky, které mají nabýt účinnosti v následujícím zdaňovacím období, nabyly platnosti až 10. října předcházejícího kalendářního roku namísto 1. října.

Hlavním důvodem minimální legisvakanční doby pro obecně závazné vyhlášky týkající se daně z nemovitých věcí, s výjimkou případů podle § 17a, bylo to, aby správce daně a Ministerstvo vnitra posuzující jejich zákonnost, měly dostatek času na jejich posouzení, resp. zanesení provedených změn. Před spuštěním systému elektronické Sbírky předpisů územně samosprávných celků to znamenalo, že obecně závazná vyhláška musela být správci daně odeslána nejpozději 6. října.

Po spuštění Sbírky předpisů územně samosprávných celků je obecně závazná vyhláška správci daně k dispozici v den jejího vyhlášení, který je zároveň dnem nabytí platnosti. Pokud tedy obecně závazná vyhláška nabyde platnosti 10. října, vyplývá z toho, že téhož dne byla zveřejněna ve sbírce předpisů územně samosprávných celků a správci daně je tento den znám. Správce daně tak může obdržet obecně závaznou vyhlášku o 4 dny později než tomu tak bylo doposud a obce zároveň získají 9 dnů navíc oproti stávajícímu stavu.

## Komplexní úprava nevyužitelných nebo obtížně využitelných pozemků druhu pozemku ostatní plocha (§ 4 odst. 1 písm. k) bod 3 zákona o dani z nemovitých věcí v dosavadním znění, § 4 odst. 1 písm. z), § 4 odst. 6, § 6 odst. 2 písm. c) bod 1, § 11b odst. 6)

Stávající právní úprava zákona o dani z nemovitých věcí, doznala změny novelizací provedenou zákonem č. 364/2019 Sb., kterým se mění některé zákony v oblasti daní v souvislosti se zvyšováním příjmů veřejných rozpočtů. Tato novela zákona o dani z nemovitých věcí zakotvila zákonnou podmínku, že v případě osvobození pozemků, na kterých se nachází krajinný prvek skupina dřevin, stromořadí, travnatá údolnice, mez, příkop nebo mokřad, je toto osvobození možné pouze za předpokladu, že je tento krajinný prvek evidován v evidenci ekologicky významných prvků tzv. systému LPIS (*Land Parcel Identification System*), který je legislativně zakotven v nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 1306/2013 o financování, řízení a sledování společné zemědělské politiky a o zrušení nařízení Rady (EHS) č. 352/78, (ES) č. 165/94, (ES) č. 2799/98, (ES) č. 814/2000, (ES) č. 1290/2005 a (ES) č. 485/2008. V České republice byl systém LPIS implementován do zákona č. 252/1997 Sb., o zemědělství, ve znění pozdějších předpisů.

Další možností je osvobození od daně z nemovitých věcí u pozemků, na kterých se nachází příkop, mokřad, močál, bažina, skalní útvar, rokle nebo strž, pokud jde o pozemky ostatních ploch mimo zastavěné území obce, které nejsou užívány k podnikání. K uznání toho, aby byl tento pozemek osvobozen od daně z nemovitých věcí, bylo většinou potřeba ze strany poplatníka doložit důkazní materiály.

Systém LPIS spravuje Státní zemědělský intervenční fond (dále jen „SZIF“) a změny v evidenci krajinných prvků provádí na základě podnětu, nejčastěji ze strany vlastníka, uživatele, orgánu státní správy nebo obce. SZIF může zaevidovat pouze ten krajinný prvek, který splňuje dvě základní podmínky:

1. musí se jednat o samostatný prvek, který je viditelně svým charakterem, porostem nebo tvarem odlišný od okolního prostředí a zároveň
2. musí se jednat o samostatnou plochu podle zákona o zemědělství, která je součástí evidovaných zemědělsky užívaných pozemků, nebo k těmto evidovaným pozemkům přiléhá.

Podle vyjádření SZIF ([www.szif.cz/cs/lpis](http://www.szif.cz/cs/lpis)) nelze jako krajinný prvek „skupina dřevin“ uznat např. část lesa, který přiléhá k zemědělsky užívané půdě, protože se nejedná o samostatný prvek.

Z praxe vyplynulo, že novelizace vedla pouze k dílčímu řešení problému, protože se ukázalo, že existuje mnoho pozemků, které nelze do evidence LPIS zapsat z důvodu, že nesplňují podmínky kladené na v něm evidovaný krajinný prvek, a proto nebylo možné na tyto pozemky aplikovat osvobození od daně z nemovitých věcí. Převážně se jednalo o pozemky, které jsou v katastru nemovitostí evidované jako ostatní plocha se způsobem využití neplodná půda a nacházejí se mimo zastavěné území obce. Jedná se např. o kamenitý terén, skálu či prudký svah. Tyto pozemky poplatníkům daně z nemovitých věcí obvykle nepřináší žádný trvalý užitek, ale často plní významnou ekologickou funkci v krajině. Mez zarostlá trním například poskytuje ochranu ptákům nebo zvěři, mokřady a bažiny plní významnou funkci proti vysychání krajiny. Přesto tyto pozemky podléhají sazbě daně 0,20 Kč za 1 m2, a pokud obec zavede na svém území místní koeficient, výše této daně se zvyšuje, a to až na 1 Kč za 1 m2. Tato sazba daně je leckdy násobně vyšší než sazba daně u pozemků, které naopak trvalý užitek poskytují, jako je zejména orná půda, zahrady, vinice a chmelnice.

Rozpětí cen zemědělských pozemků podle vyhlášky č. 298/2014 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 298/2014 Sb.“) se v České republice pohybuje mezi 1,15 a 19,08 Kč/m2.

Průměrná cena zemědělských pozemků z celkového počtu 13 076 bude podle vyhlášky č. 298/2014 Sb. v roce 2023 za 1 m2 ve výši 6,46 Kč. Medián bude ve výši 5,45 Kč.

Pro porovnání rozdílnosti výše daně mezi pozemky druhu orná půda a pozemky druhu ostatní plocha lze jako příklad uvést **pozemek o výměře 1000 m2** s nejvyšší a nejnižší průměrnou základní cenou pozemku, uvedenou ve vyhlášce č. 298/2014 Sb. Tato průměrná základní cena zemědělských pozemků v daném katastrálním území je stanovena jako vážený aritmetický průměr základních cen zemědělských pozemků zjištěných podle bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) tak, jak byly zjištěny a zaneseny do mapového souboru vedeného ČÚZK a do Centrální databáze BPEJ.

* V případě pozemku druhu **orná půda** s nejvyšší průměrnou základní cenou pozemku v České republice stanovenou ve vyhlášce č. 298/2014 Sb. na 1 m2 ve výši 19,08 Kč bude daň činit **143 Kč** (1000 × 19,08 Kč × 0,75%), přičemž na pozemky orné půdy se nevztahuje místní koeficient, je-li zaveden, a tyto pozemky je možné podle § 4 odst. 1 písm. v) zákona o dani z nemovitých věcí od daně zcela osvobodit.
* V případě pozemku druhu **orná půda** s nejnižší průměrnou základní cenou pozemku v České republice stanovenou ve vyhlášce č. 298/2014 Sb. na 1 m2 ve výši 1,15 Kč bude daň činit **9 Kč** (1000 × 1,15 Kč × 0,75 %), přičemž na pozemky orné půdy se nevztahuje místní koeficient, je-li zaveden, a tyto pozemky je možné podle § 4 odst. 1 písm. v) zákona o dani z nemovitých věcí od daně zcela osvobodit.
* V případě pozemku druhu **orná půda** s celorepublikovou průměrnou cenou zemědělského pozemku, která pro rok 2023 činí 6,46 Kč, bude daň pro pozemek o výměře 1000 m2 činit **48,45 Kč** (1000 × 6,46 Kč × 0,75 %), přičemž na pozemky orné půdy se nevztahuje místní koeficient, je-li zaveden, a tyto pozemky je možné podle § 4 odst. 1 písm. v) zákona o dani z nemovitých věcí od daně zcela osvobodit.

V případě pozemku druhu **ostatní plocha** se způsobem využití **neplodná půda** činí daň v současné době **200 Kč** (1000 × 0,20 Kč) s tím, že pokud obec stanoví obecně závaznou vyhláškou místní koeficient, bude daň z pozemku ještě násobena hodnotou místního koeficientu. Teoreticky tak může dosáhnout až výše 1000 Kč.

Z výše uvedeného je zřejmé, že i nejkvalitnější pozemek druhu orná půda, jehož využitelnost je bezesporu výrazně větší než pozemku se způsobem využití neplodná půda, má v České republice zhruba o čtvrtinu menší daňové zatížení než pozemek se způsobem využití neplodná půda. U něj může být navíc, na rozdíl od pozemku orné půdy, výsledná daň ještě zvýšena místním koeficientem.

V souvislosti s nepříznivými dopady především ze strany veřejnosti při osvobozování pozemků od daně se navrhuje zrušit § 4 odst. 1 písm. k) bod 3, podle kterého jsou od daně z pozemků osvobozeny pozemky druhu ostatní plocha, na kterých se nachází krajinný prvek (příkop, mokřad, močál, bažina, skalní útvar, rokle nebo strž), pokud se nachází mimo zastavěné území obce a nejsou užívány k podnikání. K tomu, aby došlo k osvobození pozemků druhu ostatní plocha od daně podle tohoto ustanovení, bylo potřeba mnohdy prokázat nárok na osvobození v rozsahu výskytu daného krajinného prvku primárně ze strany poplatníka. Součástí dokazování bylo zpravidla provádění místního šetření podle § 80 a násl. zákona č.  280/2009  Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „daňový řád“). Toto místní šetření bylo často složité a finančně náročné, což vedlo k nižší efektivitě daně z nemovitých věcí, a výsledkem nebylo vždy uznání nároku na osvobození od daně z těchto pozemků, což znamenalo, že se uplatnila sazba daně ve výši 0,20 Kč za m2, přičemž výsledná daň mohla být ještě ovlivněna místním koeficientem a dosáhnout tak až 1 Kč za m2.

Na pozemky, které byly doposud osvobozeny na základě ustanovení § 4 odst. 1 písm. k) bodu 3, by se měla vztahovat výrazně nižší sazba daně ve výši 0,05 Kč za m2 a neměl by se na ně vztahovat místní koeficient.

Konečně se pak navrhuje, aby obce mohly obecně závaznými vyhláškami některé pozemky druhu ostatní plocha od daně z nemovitých věcí zcela osvobodit, podobně jako v současné době mohou osvobodit pozemky orné půdy, chmelnic, vinic, ovocných sadů a trvalých travních porostů podle § 4 odst. 1 písm. v), event. pozemky ve vládou schválené zvýhodněné průmyslové zóně podle § 4 odst. 1 písm. x). Tyto pozemky tak představují rozšíření okruhu pozemků, které mohou být obecně závaznou vyhláškou od daně z nemovitých věcí zcela osvobozeny, přičemž rozhodnutí je ponecháno zcela na uvážení obce, resp. jejího obecního zastupitelstva, které obecně závazné vyhlášky schvaluje a může tak vzít v úvahu jak případný výpadek na inkasu této daně, tak naopak přínosy, které existence těchto pozemků pro obec má a to, zdali jsou tyto pozemky zcela nevyužitelné nebo nějakou (byť minimální) využitelnost mají.

**Tabulka č. 1: Podíl jednotlivých druhů využití pozemku ostatní plochy na pozemcích osvobozených podle § 4 odst. 1 písm. k) bodu 3 v 6 vybraných krajích ČR**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Způsob využití pozemku** | **Výměra daného druhu pozemku, která je osvobozena podle § 4 odst. 1 písm. k) bodu 3** | **Podíl** |
| neplodná půda | 5 264 652 | 52,52 % |
| jiná plocha | 4 022 756 | 40,13 % |
| zamokřená plocha | 502 492 | 5,01 % |
| ostatní komunikace | 22 065 | 0,22 % |
| zeleň | 101 011 | 1,01 % |
| mez, stráň | 43 282 | 0,43 % |
| manipulační plocha | 29 750 | 0,30 % |
| sportoviště a rekreační plocha | 37 040 | 0,37 % |
| silnice | 264 | 0,00 % |

Zdroj: Finanční správa ČR

Tabulka č. 1, která zahrnuje všechny pozemky osvobozené v současné době podle § 4 odst. 1 písm. k) bodu 3 zákona o dani z nemovitých věcí v 6 krajích (Jihočeském, Pardubickém, Královehradeckém, Jihomoravském, Zlínském a na Vysočině), což lze považovat za reprezentativní vzorek, ukazuje, že necelých 60 % pozemků, na které se v současné době vztahuje osvobození podle § 4 odst. 1 písm. k) bodu 3, se nachází na pozemcích druhu ostatní plocha se způsobem využití *neplodná půda*, *zamokřená plocha* nebo *mez, stráň*, u kterých se nově uplatní sazba daně ve výši 0,05 Kč za m2 a nebude se na ně vztahovat místní koeficient. Zhruba 40 % pozemků osvobozených podle § 4 odst. 1 písm. k) bodu 3 se nachází na pozemcích se způsobem využití ***jiná plocha*** (zhruba 40 %), příp. na pozemcích s jinými způsoby využití (například zeleň), u kterých se i nadále uplatní stávající sazba 0,20 Kč za m2.

Důvodem zachování stávající sazby ve výši 0,20 Kč za m2 je skutečnost, že pozemky zařazené v této fakticky zbytkové kategorii jsou velmi různorodé, přičemž některé z nich se svým charakterem více blíží pozemkům neplodné půdy, jiné se nacházejí v bezprostřední blízkosti průmyslových zón nebo skladů a jejich hodnota je výrazně vyšší.

Právě z důvodu této různorodosti se nenavrhuje, aby se u pozemků se způsobem využití jiná plocha plošně zavedla nižší sazba daně nebo byla vyloučena aplikace místních koeficientů, protože pozemky se způsobem využití jiná plocha jsou výrazně častěji než pozemky se způsobem využití neplodná půda, zamokřená plocha a mez, stráň dobře využitelné a mohou mít vyšší hodnotu.

Zároveň se však navrhuje, aby obce mohly obecně závaznou vyhláškou osvobodit nejen pozemky se způsobem využití neplodná půda, zamokřená plocha a mez, stráň, ale právě i pozemky se způsobem využití ostatní plocha. Tam, kde jejich charakter spíše odpovídá neplodné půdě, resp. tam, kde se nachází krajinný prvek, na základě kterého byly tyto pozemky osvobozeny podle ustanovení § 4 odst. 1 písm. k) bodu 3 bude důvod k osvobození silnější, v případě pozemků v průmyslových zónách nebo jejich bezprostřední blízkosti bude důvod k osvobození pravděpodobně slabší.

Zároveň by ve všech případech pozemků, kterým bylo přiznáno osvobození podle § 4 odst. 1 písm. k) bodu 3, mělo být možné změnit způsob využití pozemku na jeden ze tří způsobů využití, u kterých se uplatní sazba daně ve výši 0,05 Kč za m2.V případě, že se na pozemku nachází močál, mokřad nebo bažina by mělo být možné změnit způsob využití pozemku na zamokřenou plochu, je-li na pozemku příkop, mělo by být možné změnit způsob využití pozemku na mez, stráň, event. neplodná půda a v případě skalního útvaru, strže nebo rokle by mělo být možné změnit způsob využití pozemku na neplodnou půdu, příp. mez, stráň. I z tohoto důvodu se tedy pro tyto pozemky nenavrhuje nižší sazba daně, neboť té je možné u pozemků blížících se svým charakterem neplodné půdě dosáhnout právě změnou způsobu využití pozemku v katastru nemovitostí. Způsob změny pozemku je popsán mj. v publikaci „*Návod pro správu katastru nemovitostí*“, který lze nalézt na webových stránkách ČÚZK [zde](https://www.cuzk.cz/Predpisy/Resortni-predpisy-a-opatreni/Navody-CUZK.aspx).[[1]](#footnote-2) Změna způsobu využití pozemku na jeden ze tří způsobů s nově zavedenou sazbou 0,05 Kč za m2, se ve všech třech případech děje buď na základě ohlášení vlastníka pozemku, z něhož je zřejmé, že skutečný způsob využití pozemku v terénu odpovídá významu příslušného způsobu využití pozemku nebo podle skutečnosti zjištěné katastrálním úřadem při zjišťování hranic nebo revizi katastru. I z tohoto důvodu se nenavrhuje u pozemků se způsobem využití jiná plocha snižovat sazbu daně nebo vylučovat aplikaci místního koeficientu.

Zejména proto, aby měli poplatníci, jejichž pozemky jsou v současné době osvobozeny podle § 4 odst. 1 písm. k) bodu 3, dostatek času pro změnu způsobu využití pozemku provést, navrhuje se ponechat toto osvobození v platnosti ještě během roku 2024 a zrušit jej až k 1. lednu 2025. Po tomto datu budou pozemky osvobozeny pouze v případě, že tak učiní obec obecně závaznou vyhláškou podle § 4 odst. 1 písm. z), jak bylo výše popsáno.

Správce daně bude moci vyměřit daň s novou sazbou daně z moci úřední, bez součinnosti poplatníka a poplatník nebude muset podávat nové daňové přiznání.

## Rozšíření pravomoci obcí při stanovení místního koeficientu (§ 11b, § 12) a zrušení koeficientu pro některé druhy zdanitelných staveb (dříve § 11 odst.  3 písm. b))

Výši daně, a tím i svůj příjem do rozpočtu obce, může obec v současné době ovlivnit zejména vydáním obecně závazné vyhlášky, ve které stanoví nebo změní výši **místního koeficientu**. Místní koeficient se uplatní pro všechny nemovité věci, s výjimkou zemědělských pozemků, tj. orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad, ovocných sadů a trvalých travních porostů. Může nabývat hodnot v rozmezí 1,1 až 5 a může být stanoven buď pro území celé obce, nebo (nově od roku 2021) pro jednotlivou **část obce**, přičemž pojem „jednotlivá část obce“, který zákon o dani z nemovitých věcí nijak nevymezuje, tvoří v praxi závažné výkladové problémy, které je potřeba řešit.

Při striktní aplikaci **jazykového výkladu**, by měl být tento pojem vykládán jednak v souladu s běžným chápáním termínu „část obce“, tedy jako území vymezené primárně lokalitou, nikoliv například druhem staveb, event. pozemků nebo podle osob, které dané nemovité věci vlastní. Zároveň je potřeba vzít v úvahu, že v právním řádu existuje legální definice pojmu „část obce“, přičemž legální definice, není-li určeno jinak, platí pro celý právní řád, tedy i pro zákon o dani z nemovitých věcí. Tato definice je obsažena v § 27 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o obcích“), a zní: „*část obce je evidenční jednotka vytvářená budovami s čísly popisnými a čísly evidenčními (§ 31) přidělenými v jedné číselné řadě, která leží v jednom souvislém území.“*

I v případě, že se vyjde z toho, že pojem „jednotlivá část obce“ v § 12 zákona o dani z nemovitých věcí je odlišný od pojmu „část obce“ v § 27 odst. 2 zákona o obcích, což je převažující výklad, měl by být tento pojem vykládán v souladu s jeho běžným chápáním. Při jeho aplikaci může být sporné, jak přísné nároky na vymezení „jednotlivé části obce“ mají být kladeny, v zásadě se ale dá říci, že by se nemělo jednat o zcela libovolný výčet nemovitých věcí, jak se v některých případech děje. Stanovení místních koeficientů s použitým vymezením „jednotlivá část obce“ v některých případech zcela postrádá základní míru obecnosti a abstraktnosti obecně závazné vyhlášky jako právního předpisu a jedná se fakticky o stav, kdy obec obecně závaznou vyhláškou reálně rozhoduje o konkrétní výši zdanění nemovitých věcí ve zcela konkrétních případech, byť formálně o vyměření daně rozhoduje správce daně, kterým je místně příslušný finanční úřad, až individuálním rozhodnutím o stanovení daně.

Ať už bude pravomoc obcí stanovovat místní koeficient pojata úžeji nebo šířeji, za každých okolností platí, že místní koeficient musí být stanoven nediskriminačním způsobem. Vedle tohoto zcela základního požadavku dále platí, že důvody pro stanovení místního koeficientu pro určité území musí být racionální a neutrální, jak konstatoval Ústavní soud ve svém nálezu sp. zn. Pl. ÚS 56/10 z 9. září 2011. Z tohoto požadavku pak vyplývá, že obecně závazné vyhlášky musí vykazovat jistou míru obecnosti a nesmí být výrazem libovůle, byť míra obecnosti, která je na ně kladena, může být o něco nižší než u zákonů.

Jedním ze základních východisek při hledání vhodného legislativního řešení stávající úpravy týkající se vymezování „jednotlivých částí obce“ byl právě soulad s požadavkem Ústavního soudu, aby byla dosažena určitá míra obecnosti obecně závazných vyhlášek. Druhým východiskem byla však snaha ponechat obcím v rámci těchto ústavněprávních limitů co možná nejvyšší míru autonomie v tom, pro jakou množinu nemovitých věcí budou moci stanovit místní koeficient. Třetím, doplňkovým kritériem pak byl požadavek na spravovatelnost daně.

Výsledkem realizace prvního a třetího požadavku je taxativní vymezení již existujících územních celků seznatelných z katastru nemovitostí, resp. z Registru územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN), pro které je možné zavést místní koeficient obecně závaznou vyhláškou. Proto se navrhuje, aby obce mohly zavést místní koeficient pro jednotlivá katastrální území, která jsou vedená v katastru nemovitostí, a u každé nemovité věci lze jednoznačně určit, do jakého katastrálního území patří. Vedle toho se navrhuje, aby statutární města podle § 4 zákona o obcích, mohla zavést místní koeficient pro jednotlivé městské části a městské obvody, jejichž území je vymezeno podle § 130 písm. a) zákona o obcích.

Ve snaze dále rozšířit pravomoci obce ve stanovování místního koeficientu a v návaznosti na skutečnost, že obce ve značné míře využívají koeficient podle § 11 odst. 3 písm. b) zákona o dani z nemovitých věcí pro jednotlivé druhy zdanitelných staveb a jednotek se navrhuje rozšířit pravomoc obcí stanovit místní koeficient i pro jednotlivé druhy nemovitých věcí, a to jak pro ty, pro které je možné v současné době uplatnit koeficient podle § 11 odst. 3 písm. b), tak pro všechny ostatní nemovité věci (jak pozemky, tak zdanitelné stavby a jednotky), u kterých je použití místního koeficientu přípustné.

Zatímco taxativní výčet územních celků, pro které je možné místní koeficient zavést, může být vnímán jako určité omezení oproti stávajícímu stavu, možnost zavést místní koeficient pro nemovité věci zařazené do příslušné sazby daně na území celé obce, možnosti obcí ve stanovování místního koeficientu jednoznačně rozšiřuje, a to dosti výrazně.

Vzhledem k tomu, že místní koeficient má nově zahrnout i možnost vyššího zdanění nemovitých věcí zařazených do příslušné sazby daně, přičemž sazba daně zpravidla odpovídá druhu nemovité věci, bude místní koeficient nově využitelný i pro vyšší zdanění jednotlivých druhů zdanitelných staveb podle § 11 odst. 1 písm. b) až d). K tomu doposud sloužil, byť ve výrazně omezenější míře, koeficient podle § 11 odst. 3 písm. b) zákona o dani z nemovitých věcí s předem stanovenou hodnotou 1,5, který se nyní navrhuje zrušit. Možnosti obcí zdanit vybrané druhy zdanitelných staveb tím nebudou reálně dotčeny, a to právě proto, že ke stejnému účelu budou moci nově využít místní koeficient, který může nabývat hodnot od 1,5 (stávající hodnota koeficientu podle § 11 odst. 3 písm. b)) do 5. Pokud obec například v současné době uplatňovala na svém území místní koeficient 2 a zároveň stanovila koeficient podle § 11 odst. 3 písm. b), docílí stejného efektu tím, že vedle místního koeficientu 2 pro celé území obce zavede také místní koeficient 3 pro ty druhy nemovitých věcí, pro které dosud uplatňovala koeficient podle § 11 odst. 3 písm. b). Pokud by měla obec místní koeficient 3, pak u zdanitelných staveb, u kterých by v současné době uplatnila koeficient podle § 11 odst. 3 písm. b), zavede místní koeficient ve výši 4,5. K reálnému omezení by došlo v případě, že by obec měla zároveň stanoven místní koeficient přesahující hodnotu 3,3[[2]](#footnote-3) a vedle něj koeficient podle § 11 odst. 3 písm. b). V takovém případě by uplatnění obou koeficientů, které je v současné době možné, vedlo k tomu, že daň by byla za stávajícího právního stavu reálně zvýšena více než pětinásobně, což je horní hranice místního koeficientu. Koeficient přesahující hodnotu 3,3 zavedlo v roce 2022 celkem 40 obcí, tedy zhruba 0,06 % všech obcí na území České republiky. V jejich případě, pokud mají zároveň zaveden koeficient podle § 11 odst. 3 písm. b) dojde k velmi mírnému poklesu inkasa daně, které je však možné kompenzovat mj. tím, že místní koeficient, není-li v celé obci stanoven ve výši 5, bude zvýšen na tuto hodnotu pro území celé obce.

I s ohledem na skutečnost, že některé hodnoty místního koeficientu nejsou obcemi de facto využívány, se navrhuje mírně upravit jeho rozmezí na 1,5 až 5. To zároveň reflektuje skutečnost, že do místního koeficientu je fakticky integrován koeficient podle § 11 odst.  3 písm. b), jehož hodnota je právě 1,5.

Jak ukazuje tabulka č. 2, obcí, které mají v roce 2022 zaveden koeficient v rozmezí 1,1 až 1,4 je v České republice pouze 8.

**Tabulka č. 2: Využívání místního koeficientu obcemi v roce 2022**

|  | **Obce včetně městských částí (místní koeficient na celou obec)** |
| --- | --- |
| Rok | Hodnota koeficientu | Počet obcí | rozdíl 2020/2021 |
| **2022** | **1,1** | **3** | *nelze uvést* |
| **1,2** | **2** | *nelze uvést* |
| **1,3** | **2** | *nelze uvést* |
| **1,4** | **1** | *nelze uvést* |
| **1,5** | **19** | *nelze uvést* |
| **2,0** | **657** | *33* |
| **2,1** | **1** | *nelze uvést* |
| **2,2** | **2** | *nelze uvést* |
| **2,3** | **2** | *nelze uvést* |
| **2,5** | **8** | *nelze uvést* |
| **2,7** | **1** | *nelze uvést* |
| **2,8** | **1** | *nelze uvést* |
| **3,0** | **126** | *16* |
| **3,5** | **2** | *nelze uvést* |
| **3,8** | **1** | *nelze uvést* |
| **4,0** | **18** | *1* |
| **5,0** | **19** | *-2* |
| **žádný** | **5527** | ***-93*** |

Zdroj: Generální finanční ředitelství

Nad rámec výše uvedených možností stanovit místní koeficient obecně závaznou vyhláškou se nově zavádí možnost zavést místní koeficient pro libovolný, nediskriminačním a odůvodnitelným způsobem stanovený výčet nemovitých věcí **opatřením obecné povahy**. Tento nově zaváděný nástroj dává na jednu stranu obcím do ruky silný nástroj, jak místní koeficient využívat mimo obecně závazné vyhlášky, na které je kladen požadavek dostatečné míry obecnosti, a zároveň dává dotčeným daňovým subjektům možnost domoci se přímé soudní ochrany. I tento požadavek vychází z uvedeného nálezu Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 56/10 ze dne 9. září 2011, podle něhož je jedním z důvodů na požadavek obecnosti obecně závazných vyhlášek skutečnost to, že normativní právní úprava individualizované subjekty přímé soudní ochrany zbavuje. Umožnění stanovit místní koeficienty s nižší mírou obecnosti než je ta, která je vyžadována u obecně závazných vyhlášek, což je vtěleno do uvedených požadavků na ně kladených, musí být vyváženo tím, že se daňovým subjektům poskytne potřebná míra soudní, příp. jiné ochrany a rovněž tím, že obec musí být schopna takto vymezený výčet nemovitých věcí řádně zdůvodnit. Z tohoto důvodu tak má činit nikoliv obecně závaznou vyhláškou, proti které se nelze soudní ochrany domáhat přímo, ale pouze složitě a nepřímo a která nemusí být zdůvodněna, ale opatřením obecné povahy. To musí být řádně zdůvodněné, je možné proti němu podat námitky a vlastníci přímo dotčených nemovitých věcí, tedy poplatníci daně, proti němu mohou uplatnit námitky, s nimiž se příslušný správní orgán musí vypořádat (§ 172 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, dále jen „správní řád“). Zároveň je možné se jeho zrušení domáhat přímo soudní cestou podle § 101a a násl. zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů.

## Jiné vymezení poplatníka v případě, že nemovitá věc je ve správě Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových (§ 3 odst. 4 a § 8 odst. 4)

Stávající právní úprava stanoví, že poplatníkem daně z nemovitých věcí je vždy nájemce nebo pachtýř, jedná-li se o nemovitou věc, s výjimkou budovy obytného domu, ve vlastnictví státu, jsou-li s nimi příslušné hospodařit Státní pozemkový úřad, Správa státních hmotných rezerv nebo Ministerstvo financí na základě rozhodnutí o privatizaci.

V návaznosti na § 1045 odst. 2 občanského zákoníku ve spojení s § 1050 odst. 2 a § 3067 občanského zákoníku, resp. § 65 odst. 9 katastrálního zákona přejde k 1. lednu 2024 ze zákona na stát více než 150 tisíc nemovitých věcí neznámých či nedostatečně identifikovaných vlastníků (152 tisíc pozemků a asi 4 tisíce zdanitelných staveb). Příslušný hospodařit s těmito nemovitými věcmi bude Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových (dále také jen „ÚZSVM“).

Řada z těchto nemovitých věcí bude osvobozena od daně na základě toho, že se bude jednat o nemovité věci ve vlastnictví státu podle § 4 odst. 1 písm. a) a § 9 odst. 1 písm. a) zákona o dani z nemovitých věcí. Toto osvobození se však nevztahuje na ty nemovité věci, které jsou pronajímány, propachtovány nebo užívány k podnikání, což je případ nemalé části z nich. Vzhledem k tomu, o jak velké množství nemovitých věcí se jedná a s ohledem na to, že na stát přecházejí, na rozdíl od jiných případů, *ex lege* (ze zákona), navrhuje se, aby poplatníkem všech nemovitých věcí ve vlastnictví státu, které jsou svěřeny do správy ÚZSVM, byl vždy jejich uživatel (tím nebude vyloučeno osvobození od daně z toho důvodu, že vlastníkem těchto nemovitých věcí bude stát). Uživatelem může být jak nájemce nebo pachtýř, tak uživatel na základě jiného právního titulu (např. výpůjčky či výprosy) nebo uživatel bez právního titulu. Vzhledem k tomu, že velká část nemovitých věcí, které k 1. lednu 2024 přejdou na stát a připadnou do správy ÚZSVM, je užívána k podnikání, nebyly by osvobozeny od daně, a pokud by nedošlo ke změně zákona, poplatníkem by se stal ÚZSVM.

Jelikož se jedná výlučně o nemovité věci, u nichž vlastník není znám, tak už dnes, pokud jde o pozemky, jsou na základě stávajícího znění § 3 odst. 4 zákona o dani z nemovitých věcí poplatníky daně z pozemků jejich uživatelé. V případě pozemků tak reálně nedojde k žádné věcné změně oproti současnému stavu. K věcné změně by došlo naopak v případě, pokud by se zákon nezměnil.

Nově se poplatníky z daně nemovitých věcí na základě této změny stanou stávající uživatelé nemovitých věcí ve správě ÚZSVM, jsou-li pronajímány, propachtovány nebo užívány k podnikání a uživatelé zdanitelných staveb a jednotek s neznámým nebo nedostatečně identifikovatelným vlastníkem, nejedná-li se o budovy obytného domu.

Řada nemovitých věcí ve správě ÚZSVM bude osvobozena na základě toho, že se jedná o nemovité věci ve vlastnictví státu, které nejsou pronajaty, propachtovány, ani užívány k podnikání. Půjde například o všechny budovy, které budou využívány na základě zápisů o bezúplatném užívání, které ÚZSVM standardně poskytuje státním institucím využívajícím budovy v jeho správě.

**Tabulka č. 3: Předpokládané počty převáděných nemovitých věcí na stát k 1. lednu 2024**

| **Územní pracoviště** | **Pozemky** | **Stavby** |
| --- | --- | --- |
| Střední Čechy | 31 132 | 534 |
| Plzeň | 6 362 | 107 |
| Ústí nad Labem | 8 972 | 256 |
| Hradec Králové | 18 662 | 382 |
| Brno | 61 772 | 1 928 |
| Ostrava | 15 415 | 516 |
| České Budějovice | 8 470 | 130 |
| Praha | 1 388 | 101 |
| Celkem | 152 173 | 3 954 |

Zdroj: Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových

# Zhodnocení souladu navrhované právní úpravy s ústavním pořádkem České republiky

Základní meze pro uplatňování právních předpisů stanoví ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Ústava“) a Listina základních práv a svobod (dále jen „Listina“), jež byla vyhlášena usnesením předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky, ve znění pozdějších předpisů.

Podle čl. 2 odst. 3 Ústavy slouží státní moc všem občanům a lze ji uplatňovat jen v případech, v mezích a způsoby, které stanoví zákon. Podle čl. 2 odst. 2 Listiny lze státní moc uplatňovat jen v případech a v mezích stanovených zákonem, a to způsobem, který zákon stanoví. Povinnosti mohou být ukládány toliko na základě zákona a v jeho mezích a jen při zachování základních práv a svobod (čl. 4 odst. 1 Listiny). K tomu se v daňové oblasti uplatní ještě čl. 11 odst. 5, které stanoví, že daně a poplatky lze ukládat jen na základě zákona.

Přezkumu ústavnosti zákonné úpravy daní, poplatků nebo jiných obdobných peněžitých plnění se Ústavní soud věnoval již mnohokrát, např. v nálezech sp. zn. Pl. ÚS 3/02 ze dne 13. srpna 2002 (vyhlášeném pod č. 405/2002 Sb.), Pl. ÚS 12/03 ze dne 10. března 2004 (vyhlášeném pod č. 300/2004 Sb.) či Pl. ÚS 7/03 ze dne 18. srpna 2004 (vyhlášeném pod č. 512/2004 Sb.). Z této judikatury vyplývá, že:

1. Z ústavního principu dělby moci (čl. 2 odst. 1 Ústavy), jakož i z ústavního vymezení zákonodárné moci (čl. 15 odst. 1 Ústavy), plyne pro zákonodárce široký prostor pro rozhodování o předmětu, míře a rozsahu daní, poplatků a jiných obdobných peněžitých plnění. Zákonodárce přitom nese za důsledky tohoto rozhodování politickou odpovědnost.
2. Jakkoli je daň, poplatek, příp. jiné obdobné peněžité plnění veřejnoprávním povinným peněžitým plněním státu, a tedy zásahem do majetkového substrátu, a tudíž i vlastnického práva povinného subjektu, bez naplnění dalších podmínek nepředstavuje dotčení ústavním pořádkem chráněné, vlastnické pozici (čl. 11 Listiny, čl. 1 Dodatkového protokolu č. 1 k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod).
3. Ústavní přezkum daní, poplatků a jiných obdobných peněžitých plnění zahrnuje posouzení z pohledu dodržení kautel plynoucích z ústavního principu rovnosti, a to jak neakcesorické (čl. 1 Listiny), tj. plynoucí z požadavku vyloučení svévole při odlišování subjektů a práv, tak i akcesorické v rozsahu vymezeném v čl. 3 odst. 1 Listiny. K principu rovnosti Ústavní soud ve své konstantní judikatuře uvádí, že se nejedná o kategorii absolutní, nýbrž relativní (srov. nález sp. zn. Pl. ÚS 22/92 ze dne 8. října 1992).
4. Je-li předmětem posouzení ústavnost akcesorické nerovnosti vzhledem k vyloučení majetkové diskriminace, případně toliko posouzení skutečnosti nepředstavuje-li daň, poplatek nebo jiné obdobné peněžité plnění případný zásah do práva vlastnického (čl. 11 Listiny), je takový přezkum omezen na případy, v nichž hranice veřejnoprávního povinného peněžitého plnění jednotlivce státu, vůči majetkovému substrátu jednotlivce, nabývá škrtícího (rdousícího) působení. Jinými slovy ke škrtícímu (rdousícímu) působení dochází, má-li posuzovaná daň, poplatek nebo jiné obdobné peněžité plnění ve svých důsledcích konfiskační dopady ve vztahu k majetkové podstatě jednotlivce.

Nad rámec výše uvedeného Ústavní soud zejména v novější judikatuře v určitých případech v daňové oblasti provádí test proporcionality (např. při zásahu do práva na ochranu soukromí), nebo test racionality (např. při zásahu do práva na podnikání).

V případě navrhované právní úpravy jsou splněna výše uvedená ústavní hlediska pro ukládání povinných peněžitých plnění plynoucích do veřejných rozpočtů.

Navrhovaná právní úprava je tak plně v souladu s ústavním pořádkem České republiky a nekoliduje s judikaturou Ústavního soudu, vztahující se k této problematice.

# Zhodnocení slučitelnosti navrhované právní úpravy se závazky vyplývajícími pro Českou republiku z jejího členství v Evropské unii

Daň z nemovitých věcí není harmonizovanou daní a bezprostředně se jí nedotýká zvláštní právní úprava v rámci práva Evropské unie. Dopadají na ni pouze obecné požadavky týkající se zákazu omezení volného pohybu a zákazu poskytování veřejných podpor a dalších požadavků vyplývajících z primárního práva Evropské unie. Daň z nemovitých věcí může být předmětem mezinárodní spolupráce při správě daní podle směrnice Rady 2011/16/EU ze dne 15. února 2011 o správní spolupráci v oblasti daní a o zrušení směrnice 77/799/EHS.

Návrh zákona žádným způsobem nezasahuje do požadavků plynoucích z primárního práva Evropské unie ani nezasahuje do oblasti mezinárodní spolupráce při správě daní.

Návrh zákona proto není v rozporu s principem rovného přístupu k občanům Evropské unie a je současně plně slučitelný se závazky vyplývajícími pro Českou republiku z jejího členství v Evropské unii.

# Zhodnocení souladu navrhované právní úpravy s mezinárodními smlouvami, jimiž je Česká republika vázána

Mezinárodní smlouvy, které jsou součástí právního řádu České republiky podle článku 10 Ústavy (vyhlášené mezinárodní smlouvy, k jejichž ratifikaci dal Parlament souhlas a jimiž je Česká republika vázána), mají z hlediska hierarchie právních předpisů aplikační přednost před zákony a právními předpisy nižší právní síly. Stanoví-li tedy mezinárodní smlouva podle článku 10 Ústavy něco jiného než zákon, použije se mezinárodní smlouva. Článek 10 Ústavy tak zaručuje, že při případném nesouladu vnitrostátního práva s mezinárodní smlouvou, musí být respektována právě mezinárodní smlouva. Ústavní soud navíc v nálezu publikovaném pod č. 403/2002 Sb. rozhodl, že si tehdy platné mezinárodní smlouvy o lidských právech a základních svobodách zachovávají hierarchickou přednost před zákonem.

## Úmluva o ochraně lidských práv a základních svobod

Navržená právní úprava se dotýká některých práv zakotvených v Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod (viz sdělení federálního ministerstva zahraničních věcí č. 209/1992 Sb., dále jen „Úmluva“), a tedy je nutné přistoupit k podrobnějšímu posouzení těchto zásahů a zhodnotit jejich slučitelnost s Úmluvou ve světle jejího výkladu podaného Evropským soudem pro lidská práva.

### Právo na respektování soukromého a rodinného života

Závěry z posouzení dopadů navrhované právní úpravy do práva na ochranu soukromí a osobních údajů provedeného v části 8 jsou zásadně použitelné i při posuzování zásahů do práva na respektování soukromého a rodinného života.

### Právo na účinný prostředek nápravy

Článek 13 Úmluvy zaručuje každému, kdo má za to, že bylo porušeno jeho právo přiznané Úmluvou, právo na účinný prostředek právní nápravy. Navržená právní úprava sama o sobě neobsahuje zvláštní úpravu právních prostředků nápravy zásahu do uvedeného práva. Lze však užít institutů v obecných předpisech, a to zejména v daňovém řádu.

V případě neoprávněného zásahu způsobeného správcem daně má oznamovaná osoba právo na náhradu škody způsobenou nesprávným úředním postupem podle zvláštního zákona.

### Zákaz diskriminace

Zákaz diskriminace vyjádřený v článku 14 Úmluvy směřuje proti takovému zacházení, kdy by s osobami, které jsou ve stejném nebo obdobném postavení, bylo zacházeno nerovně, nebo naopak, kdy by s osobami, které se nacházejí v odlišném postavení, bylo zacházeno stejně, a tím by došlo k nerovnému uplatňování práv a svobod garantovaných Úmluvou. Pokud by tento přístup neměl žádné opodstatnění, tedy pokud by nebyl opřen o žádný legitimní a objektivní důvod, byl by diskriminační.

Navrhovaná právní úprava sjednocuje přístup k úředně evidovaným obyvatelům obcí a ukládá jim v návaznosti na to stejná práva a povinnosti.

### Celkové zhodnocení navržené právní úpravy

V rámci celkového zhodnocení navržené právní úpravy v kontextu Úmluvy lze konstatovat, že s ohledem na všechny výše uvedené skutečnosti je navrhovaná právní úprava plně slučitelná s touto Úmluvou.

## Mezinárodní pakt o občanských a politických právech

Mezinárodní pakt o občanských a politických právech ze dne 19. prosince 1966, vyhlášený ve Sbírce zákonů pod č. 120/1976 Sb. (dále jen „Pakt“), zakotvuje

* v článku 2 odst. 3 právo domáhat se ochrany před případným zásahem do práv garantovaných Paktem,
* v článku 3 zákaz diskriminace na základě pohlaví,
* v článku 17 zákaz svévolných zásahů do soukromého života a
* v článku 26 zákaz diskriminace na základě dalších důvodů.

Tato práva mají zásadně stejný obsah jako obdobná práva zakotvená v Úmluvě, která byla posuzována výše. Výjimkou je zákaz diskriminace podle článku 26 Paktu. Zatímco zákaz diskriminace zakotvený v Úmluvě má povahu akcesorického práva (tedy se ho lze dovolat pouze spolu s porušením jiného práva), v případě Paktu má zákaz diskriminace povahu neakcesorickou, a tedy se jej lze dovolat přímo. Na základě zhodnocení ve vztahu k Úmluvě lze však dovodit, že navržená právní úprava je v souladu s článkem 26 Paktu.

Navrhovaná právní úprava je tak plně slučitelná s Paktem.

## Celkové zhodnocení slučitelnosti

Návrh zákona je plně v souladu s mezinárodními smlouvami, jimiž je Česká republika vázána.

# Předpokládaný hospodářský a finanční dopad navrhované právní úpravy

V této části jsou uvedeny předpokládané hospodářské a finanční dopady navrhovaných změn právní úpravy na veřejné rozpočty a dopady na daňové subjekty a správce daně, jakožto hlavní adresáty navrhovaných změn právní úpravy, a to konkrétně v členění podle jednotlivých témat.

Dopady na veřejné rozpočty jsou dopady jednak na státní rozpočet a jednak na ostatní veřejné rozpočty, což jsou především rozpočty krajů a obcí. Zvlášť jsou vyčleněny dopady na správce daně, které zahrnují zejména náklady na implementaci právní úpravy. Dopady na daňové subjekty představují především dopady na podnikatelské prostředí a sociální dopady, včetně dopadů na rodiny a dopady na specifické skupiny obyvatelstva.

## Dopad na veřejné rozpočty

Výnos daně z nemovitých věcí je 100 % příjmem rozpočtu té obce, na jejímž území se nachází nemovitá věc, která naplňuje předmět daně.

Z navržených změn zákona o dani z nemovitých věcí lze přesně vyčíslit dopad snížení sazby ve zdanění pozemků druhu ostatní plocha se způsobem využití neplodná půda, mez, stráň a zamokřená plocha z 0,20 Kč na 0,05 Kč. V důsledku této změny dojde k výpadku příjmů v rozpočtech obcí ve výši necelých 150 milionů Kč. Přehledně tento výpadek ukazuje Tabulka č. 4.

Relativně dobře lze kvantifikovat i zrušení osvobození podle § 4 odst. 1 písm. k) bodu 3, byť v tomto případě bude přesná výše dopadu záviset na množství pozemků, u kterých dojde v evidenci katastru nemovitostí ke změně způsobu využití, jak je popsáno níže.

**Tabulka č. 4: Změna sazby daně ve zdanění pozemků druhu ostatní plocha se způsobem využití neplodná půda, mez, stráň a zamokřená plocha**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Způsob využití pozemku** | **Výměra (m2)** | **Počet parcel** | **Sazba daně současná**  | **Nově navržená sazba daně**  | **Rozdíl** |
| **0,2 Kč**  | **0,05 Kč**  |
| neplodná půda | 956 100 000 | 881 579 | 191 220 000 Kč | 47 805 000 Kč | **143 415 000 Kč** |
| mez, stráň | 6 770 000 | 7 446 | 1 354 000 Kč | 338 500 Kč | **1 015 500 Kč** |
| zamokřená plocha | 2 700 000 | 633 | 540 000 Kč | 135 000 Kč | **405 000 Kč** |
| **Celkem** | **965 570 000** | **889 658** | **193 114 000 Kč** | **48 278 500 Kč** | **144 835 500 Kč** |

Zdroj: Generální finanční ředitelství

Ostatní navržené změny, u kterých se předpokládá dopad na veřejné rozpočty, není na základě dostupných dat možno kvantifikovat, ale u většiny z nich je možno konstatovat, zdali bude jejich dopad na veřejné rozpočty pozitivní, nebo negativní, což je v tabulce č. 5 uvedeno. Důvodem skutečnosti, že celkové dopady není možné kvantifikovat je dáno i řadou neznámých okolností, jako například tím, zdali obce využijí možnost zavést místní koeficienty a pokud ano, v jaké výši a pro jaké nemovité věci apod.

**Tabulka č. 5: Jednotlivá opatření novely zákona o dani z nemovitých věcí z hlediska jejich dopadu na veřejné rozpočty**

| **Obsah úpravy** | **Odkaz na ustanovení zákona č. 338/1992 Sb.** | **Dopad na veřejné rozpočty** |
| --- | --- | --- |
| Úprava vymezení lesních pozemků, které nejsou předmětem daně | § 2 odst. 2 písm. b) | Pozitivní |
| Úprava vymezení rybníků, které jsou předmětem daně | § 2 odst. 2 písm. c) | Pozitivní |
| Jiné vymezení poplatníka v případě, že nemovitá věc je ve správě Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových  | § 3 odst. 4 a § 8 odst. 4  | Mírně pozitivní |
| Osvobození pozemků, zdanitelných staveb nebo zdanitelných jednotek sloužících vymezeným veřejně prospěšným právnickým osobám  | § 4 odst. 1 písm. g) body 9 až 11§ 9 odst. 1 písm. k)  body 10 a 11  | Mírně negativní |
| Osvobození pozemku sloužícího k zákonem vymezené činnosti | § 4 odst. 1 písm. y) | Negativní  |
| Osvobození pozemku sloužícího zákonem vymezené stavbě či jednotce  | § 4 odst. 3 v souvislosti s § 4 odst. 1 písm. g) | Mírně negativní  |
| Upřesnění pojmu stavební pozemek pro účely daně | § 6 odst. 3 | Mírně pozitivní |
| Zdanění zpevněných ploch bez ohledu na to, na jakém pozemku se nacházejí | § 6 odst. 6 | Pozitivní  |
| Uplatnění zvláštní sazby pro zpevněnou plochu v případě, že je daný pozemek zařazen v obchodním majetku poplatníka  | § 6 odst. 5  | Mírně pozitivní |
| Vymezení poplatníka v případě, že je vlastník zdanitelné stavby neznámý | § 8 odst. 4 | Mírně pozitivní |
| Osvobození zdanitelné stavby nebo zdanitelné jednotky, ve které se nachází objekt zařízení podle energetického zákona  | § 9 odst. 1 písm. x) | Negativní  |
| Zúžení osvobození od daně u zdanitelných staveb drah a na dráze, leteckých a vodních cest a přístavů | § 9 odst. 3 a 4 v souvislosti s § 9 odst. 1 písm. j)  | Pozitivní |
| Vymezení pojmu garáž  | § 11 odst. 1 písm. a) a c) | Neutrální |
| Zpřesnění sazby daně v případě, kdy zdanitelná stavba nebo jednotka je využívána k více druhům podnikání | § 11 odst. 6 | Mírně pozitivní |
| Rozšíření zvýšení daně i na stavebně oddělené prostory, v nichž se podniká | § 11a | Pozitivní  |
| Sjednocení dne, od kterého vzniká úrok z prodlení, s daňovým řádem | § 13a odst. 6 | Neutrální |
| Změna zdroje údaje o velikosti obce pro účely koeficientů | § 6 odst. 4 a § 11 odst. 3 | Neutrální |
| Legisvakanční doba pro vydání obecně závazné vyhlášky obcí | § 16a | Neutrální |
| Komplexní úprava nevyužitelných nebo obtížně využitelných pozemků druhu pozemku ostatní plocha  |  |  |
| * Změna sazby daně u pozemků druhu ostatní plocha se způsobem využití neplodná půda, zamokřená plocha nebo mez, stráň
 | § 6 odst. 2 písm. c) bod 1 | Negativní (viz Tabulka 4) |
| * Umožnění toho, aby obec mohla obecně závaznou vyhláškou osvobodit pozemky druhu ostatní plocha se způsobem využití neplodná půda, zamokřená plocha, mez, stráň nebo jiná plocha
 | § 4 odst. 1 písm. z) | Potenciálně negativní  |
| * Zrušení osvobození pozemků mimo zastavěné území obce v rozsahu, v jakém se na nich nachází příkop, mokřad, močál, bažina, skalní útvar, rokle nebo strž

*(účinnost od 1. ledna 2025)* | § 4 odst. 1 písm. k) bodu 3 | Zhruba 550 milionů Kč (podrobněji níže) |
| * Zamezení možnosti zavést místní koeficient pro pozemek druhu ostatní plocha se způsobem využití neplodná půda, zamokřená plocha nebo mez, stráň
 | § 11b odst. 6  | Negativní |
| Rozšíření pravomoci obcí při stanovení místního koeficientu a zrušení koeficientu pro některé druhy zdanitelných staveb  | § 11b, § 12 a § 11 odst. 3 písm. b)  | Potenciálně pozitivní(nelze určit) |

## Dopad zrušení osvobození podle § 4 odst. 1 písm. k) bodu 3 ve výši zhruba 550 milionů Kč vychází ze stávajícího stavu (tj. z uplatnění sazby 0,20 Kč/m2) a nezahrnuje související změny v rámci komplexního řešení nevyužitelných nebo obtížně využitelných pozemků druhu ostatní plocha. Předně je třeba počítat, že zhruba 60 % pozemků (viz Tabulka č. 1 v části 2.15) bude nově podléhat sazbě 0,05 Kč/m2. To samo o sobě znamená, že by celkový dopad na veřejné rozpočty nebyl 550 milionů Kč, ale něco málo přes 300 milionů Kč (0,4 x 550 + 0,6 x 0,25 x 550). Vedle toho lze předpokládat, že u velké části ostatních pozemků dojde z podnětu jejich vlastníků ke změně způsobu využití pozemku, který je rovněž popsán v části 2.15. V případě, že by se tak stalo u poloviny pozemků s jiným způsobem využití než neplodná půda, zamokřená plocha a mez, stráň, byl by dopad na veřejné rozpočty 220 milionů korun (0,2 x 550 + 0,8 x 0,25 x 550).

## Dopad na správce daně

Přijetí nové právní úpravy vyžaduje zvýšené počáteční náklady na přizpůsobení systému ADIS. Důvodem je skutečnost, že dojde k zavedení nové sazby daně z pozemků a k podstatným změnám v rámci aplikace koeficientů. Se zavedením nové sazby daně z pozemků bude nezbytné z důvodu aplikace přechodných ustanovení provést automatizovanou konverzi u části pozemků se stávající sazbou daně pro pozemky druhu ostatní plocha na novou sazbu daně. Dále bude nutné upravit evidenci koeficientů v ADIS a s tím i související úpravy u formuláře daňového přiznání k dani z nemovitých věcí na portálu MOJE daně. Tyto náklady budou podle odhadu Generálního finančního ředitelství činit cca 9 mil. Kč; tyto finanční prostředky budou muset být zajištěny v rámci rozpočtových prostředků pro rok 2023. Současně se předpokládá mírné zvýšení administrativní náročnosti, a to zejména v důsledku rozšíření okruhu poplatníků daně z nemovitých věcí o uživatele pozemků, s nimiž je příslušný hospodařit Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových. Naopak zrušení osvobození podle § 4 odst. 1 písm. k) bodu 3 by mohlo vést k mírnému snížení administrativní zátěže. V souvislosti s aplikací zákona tak nebude požadováno navýšení počtu služebních nebo pracovních míst Finanční správy České republiky, ani nebude požadován nárůst prostředků na platy.

## Dopad na daňové subjekty

Zásadní význam má novela zákona pro vlastníky pozemků druhu ostatní plocha se způsobem využití neplodná půda, mez, stráň a zamokřená plocha, kterým se výrazně sníží výše jejich daně. Novela má rovněž nezanedbatelný dopad na poplatníky, kteří mají zpevněné plochy na pozemcích jiného druhu než ostatní plocha a zastavěná plocha a nádvoří, kterým se výše jejich daně (výrazně) zvýší.

Dále bude mít novela dopad na Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových a uživatele nemovitých věcí, se kterými je příslušný ÚZSVM hospodařit. Současní nájemníci, pachtýři a ostatní uživatelé, pokud využívají nemovitou věc k podnikání, se nově stanou poplatníky daně. V případě pozemků, které se stanou majetkem státu k 1. lednu 2024, ke změně poplatníka daně nedojde, protože současní uživatelé jsou poplatníky podle stávajícího znění § 3 odst. 4 zákona o dani z nemovitých věcí. Ke změně poplatníka daně dojde v případě zdanitelných staveb a zdanitelných jednotek, pokud jejich vlastník není znám. Stane se tak jak v případě, že tyto zdanitelné stavby a zdanitelné jednotky přejdou do vlastnictví státu, a bude s nimi tedy příslušný hospodařit ÚZSVM, což bude pravděpodobně případ většiny z nich, tak i tehdy, pokud se tak nestane.

# Zhodnocení dopadu navrhovaného řešení ve vztahu k ochraně soukromí a osobních údajů (DPIA)

Navrhovaná právní úprava nezakládá žádné nové požadavky na předkládání a zpracování osobních údajů. V této části je nicméně zpracováno posouzení vlivu na ochranu osobních údajů ve vztahu ke stávajícímu znění zákona o dani z nemovitých věcí, které doposud nebylo v souvislosti s dosavadními novelizacemi tohoto zákona provedeno. Jsou zde uvedeny důvody zpracování osobních údajů, které stávající právní úprava zákona o dani z nemovitých věcí předpokládá, zabývá se určením správce osobních údajů a stanovením účelu a rozsahu jejich zpracování. Dále je vyhodnocena rizikovost zpracování ve vztahu k dopadům na ochranu osobních údajů a posouzena nezbytnost a přiměřenost operací zpracování ve vztahu k vymezenému účelu zpracování osobních údajů. Uvedená část se také zabývá stanovením rizik v souvislosti se zpracováním osobních údajů a právy subjektu údajů.

## Důvody zákonem předpokládaného zpracování osobních údajů

Na základě zákona o dani z nemovitých věcí získává správce daně informace potřebné pro správu daně na základě daňové povinnosti daňových subjektů. Správce daně je oprávněn na základě nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679, o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů), dále jen „GDPR“, a zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, ve znění pozdějších předpisů, získávat údaje z evidencí v rozsahu vymezeném zákonem o dani z nemovitých věcí. Dále na základě § 57 daňového řádu má správce daně pravomoc získávat na výzvu od orgánů veřejné moci a osob pro účely správy daně údaje potřebné pro správu daně.

Navrhovaná právní úprava nezakládá žádné nové požadavky na předkládání a zpracování osobních údajů. Nedochází k rozšiřování kategorií dotčených subjektů údajů, jejichž údaje jsou zpracovávány, ani k rozšíření kategorií zpracovávaných údajů. Nemění se existující zpracování osobních údajů ani se nezakládají žádné nové způsoby jejich zpracování a evidování.

Právní úprava i nadále obsahuje stanovení daně rozhodnutím z moci úřední. Zpracování osobních údajů potřebné k vyměření se nemění a nejsou zakládány žádné odlišné nároky na způsoby zpracování osobních údajů oproti dřívější právní úpravě.

## Určení správce osobních údajů a stanovení účelu zpracování

Podle stávající právní úpravy zákona o dani z nemovitých věcí, je správcem osobních údajů správce daně.

V rámci této právní úpravy je možné účel zpracování osobních údajů definovat jako zajištění řádné správy daní, kterou daňový řád definuje jako postup, jehož cílem je správné zjištění a stanovení daní a zabezpečení jejich úhrady. Základní zásadou správy daní, která je z hlediska zpracování osobních údajů relevantní, je zásada podle § 9 odst. 3 daňového řádu, podle které správce daně může zpracovávat osobní údaje pouze, pokud jsou potřebné pro správu daní, a jen v rozsahu nezbytném pro dosažení cíle správy daní.

## Rozsah zákonem předpokládaného zpracování osobních údajů

Obecné zmocnění ke zpracování osobních údajů při správě daní je dáno § 9 odst. 3 daňového řádu. Právním titulem zpracování je v tom případě čl. 6 odst. 1 písm. e) nařízení GDPR.

Pro naplnění stanoveného účelu zpracování osobních údajů, tj. pro řádný výběr daně je možné zpracovávat osobní údaje daňových subjektů uvedených v daňové přiznání.

Pro naplnění shora uvedeného účelu zpracování není nutné, aby docházelo ke zpracování zvláštní kategorie osobních údajů ve smyslu čl. 9 nařízení GDPR, ani ke zpracování osobních údajů týkajících se rozsudků v trestních věcech a trestných činů ve smyslu čl. 10 nařízení GDPR.

## Vyhodnocení rizikovosti zpracování ve vztahu k dopadům na ochranu osobních údajů

V rámci přípravy předkládané novely zákona bylo provedeno vyhodnocení rizikovosti zpracování osobních údajů, které je prováděno na základě stávající právní úpravy daně z nemovitých věcí, a to v návaznosti na dokument „Seznam druhů operací (ne)podléhajících požadavku na posouzení vlivu na ochranu osobních údajů“ vydaný Úřadem pro ochranu osobních údajů. Z provedeného vyhodnocení vychází, že se jedná o rizikové zpracování osobních údajů, neboť se jedná o zpracování osobních údajů vysoce osobní povahy (především půjde o informace vztahující se k finanční situaci daňového subjektu), o zpracování velkého rozsahu osobních údajů (tímto zpracováním může být postihnut kterýkoli subjekt údajů na území i mimo území České republiky). Při plnění úkolů při správě daní dochází ke zpracování osobních údajů, které může subjekt údajů prostřednictvím práv, která mu vyplývají z nařízení GDPR, ovlivnit pouze v omezené míře.

Vyhodnocení rizikovosti zpracování je provedeno v následující tabulce:

| **Charakteristika zpracování osobních údajů** | **Typ osobních údajů** | **Hodnota[[3]](#footnote-4)** | **Zdůvodnění** |
| --- | --- | --- | --- |
| monitorování osobních údajů | Není pro uvažovaný typ zpracování osobních údajů relevantní. |
| osobní údaje vysoce osobní povahy | osobní údaje ve smyslu čl. 4 odst. 1 | kritická | Jde o zpracování osobních údajů vztahujících se k finanční situaci subjektů údajů a o zpracování údajů o nemovitých věcech. |
| osobní údaje, které mohou subjekty údajů vystavit ohrožení | osobní údaje ve smyslu čl. 4 odst. 1 | významná | Subjekty údajů je možné označit jako vlastníky nemovitých věcí a pronajímatele věcí v oblasti sdílené ekonomiky. |
| zpracování osobních údajů velkého rozsahu | osobní údaje ve smyslu čl. 4 odst. 1 | kritická | Zpracování se bude vztahovat na jakýkoli subjekt údajů v rámci České republiky i mimo ni. Osobní údaje budou na základě zákonných povinností předávány dalším správcům osobních údajů (například orgánům Finanční správy České republiky) za účelem plnění jejich zákonných povinností. |
| snímání veřejně přístupných prostor | Není pro uvažovaný typ zpracování osobních údajů relevantní. |
| zpracování s omezeným vlivem subjektů údajů | osobní údaje ve smyslu čl. 4 odst. 1 | kritická | Subjekty údajů mohou svá práva uplatnit v rozsahu odpovídajícímu zpracování při plnění úkolu prováděného při výkonu veřejné moci, kterým je pověřen správce. |
| zpracování osobních údajů veřejně přístupných | osobní údaje ve smyslu čl. 4 odst. 1 | nízká | Osobní údaje nejsou veřejně přístupné a orgány Finanční správy České republiky jsou shromážděny pouze na základě povinnosti uložené daňovým řádem. |
| zpracování v technologicky složitých/pokročilých infrastrukturách | osobní údaje ve smyslu čl. 4 odst. 1 | nízká | Zpracování uvedených osobních údajů je prováděno v běžné spisové službě správce.  |
| zpracování osobních údajů s vazbou na jiné správce/zpracovatele | osobní údaje ve smyslu čl. 4 odst. 1 | významná | Lze určit další správce, kterým jsou osobní údaje předány. Jedná se zejména o orgány Generálního finančního ředitelství, Odvolacího finančního ředitelství a Ministerstva financí. |
| zpracování s využitím nových technologických/organizačních řešení | osobní údaje ve smyslu čl. 4 odst. 1 | nízká | Ve vztahu k technologickému či organizačnímu zajištění zpracování se u správce jedná o již známý a praktikovaný způsob zpracování – elektronická spisová služba a omezený počet přistupujících zaměstnanců. |

## Posouzení nezbytnosti a přiměřenosti operací zpracování ve vztahu k vymezenému účelu zpracování osobních údajů

Stávající právní úprava daně z nemovitých věcí předpokládá zpracování osobních údajů při správě daní. Osobní údaje jsou správcem daně zpracovány pouze k předem definovanému účelu, kterým je naplnění základního účelu správy daní, zjištění a stanovení daně a zabezpečení jejího placení. Pro zpracování je stanovena doba uložení osobních údajů, která je odvozena od lhůty pro stanovení daně, tj. 3-10 let, a placení daně, tj. 6-20 let.

| **Kritérium** | **Odpověď** | **Opatření** | **Výsledek** |
| --- | --- | --- | --- |
| Je účel popsán dostatečně určitě, aby nemohlo dojít k jeho záměně za jiný? | ANO |  | V souladu |
| Existuje zákonný důvod pro zpracování osobních údajů? | ANO  |  | V souladu |
| Je stanoven rozsah zpracovávaných osobních údajů? | ANO(jsou stanoveny předpokládané kategorie) |  | V souladu |
| Jsou osobní údaje získávány přímo od subjektů údajů? | ANO | Splnění ohlašovací povinnosti  | V souladu |
| Je zajištěna přesnost osobních údajů? | ANO (za přesnost osobních údajů odpovídá daňový subjekt a správce daně)  |  | V souladu |
| Mohou subjekty údajů očekávat takové zpracování? | ANO | Splnění ohlašovací povinnosti  | V souladu |
| Je stanovena lhůta pro výmaz údajů? | ANO |  | V souladu |

Výše uvedené je možné shrnout tak, že zpracování osobních údajů je správci daně vykonáváno při plnění úkolu prováděného při výkonu veřejné moci, kterým je pověřen ve smyslu čl. 6 odst. 1 písm. e) nařízení GDPR. Účel zpracování je stanoven a není možné ho zaměnit za jiný účel, či ho jinak rozšiřovat. Správcem daně jsou pak osobní údaje zpracovávány v rámci spisové služby s omezeným přístupem zaměstnanců včetně logování náhledů a provedených změn.

## Stanovení rizik v souvislosti se zpracováním osobních údajů

V souvislosti se zpracováním osobních údajů lze obecně určit dvě skupiny rizik. Rizika v první skupině mohou vzniknout na základě nedostatečných organizačních opatření, případně při nerespektování stanovených organizačních opatření. Ve druhém případě se jedná o rizika vyplývající z technického zabezpečení procesu zpracování. Zpracování osobních údajů je správcem prováděno pouze elektronicky nebo listinným způsobem.

V rámci první skupiny, tj. v rámci skupiny organizačních opatření, lze obecně identifikovat následující rizika:

1. přístup neoprávněné osoby,
2. neoprávněné nakládání se získanými informacemi osobou oprávněnou k přístupu k informacím,
3. nedostatečné personální zdroje – nedostatek zaměstnanců s potřebnými znalostmi.

V rámci druhé skupiny, tj. v rámci technických opatření lze obecně identifikovat následující rizika:

1. zavedení škodlivého viru či kódu,
2. přístup neoprávněné osoby.

Uvedená rizika jsou pouze obecné povahy a jejich výčet je demonstrativní. Správce daně následně musí sám vyhodnotit, zda neexistují další rizika, která mohou pro osobní údaje a získané informace vyplývat ze zpracování. Je tak povinností správce daně po zahájení zpracování osobních údajů tyto činnosti monitorovat a reagovat na případně nově vzniklá rizika. Nová rizika mohou vznikat jak v důsledku organizačních změn (např. zapojení většího počtu pracovníků do zpracování, restrukturalizace služebních míst), tak v důsledku změn v oblasti informačních technologií (zpracování prostřednictvím nového softwaru apod.).

V obecné rovině lze výše uvedená rizika, která mají vliv na integritu, dostupnost a důvěrnost získaných informací, snížit celou řadou běžných opatření. Ve vztahu k organizačním opatřením lze aplikovat následující rizika snižující opatření:

1. jasné vymezení osob zpracovávajících osobní údaje na základě organizačního řádu,
2. zajištění dostatečného proškolení zaměstnanců v oblasti zpracování osobních údajů a práce se získanými informacemi obecně,
3. mlčenlivost zaměstnance – vyplývající z právních předpisů,
4. zajištění dostatku kvalifikovaných pracovníků,
5. včasná likvidace osobních údajů a dalších dat.

Ve vztahu k technickým zabezpečením lze aplikovat tato rizika snižující opatření:

1. zajištění systému fyzické bezpečnosti – využití přístupových karet, čipů či klíčů,
2. provádění zálohování dat,
3. použití firewallu,
4. použití antivirové ochrany,
5. blokování nebezpečných internetových stránek,
6. instalace a využívání pouze legálního softwaru,
7. pravidelná aktualizace softwaru,
8. hlášení závad softwaru,
9. logování přístupů k datům,
10. řízení přístupu k výpočetní technice,
11. šifrování přenosu informací,
12. zabezpečení pracoviště při odchodu zaměstnance.

K protiopatřením, která snižují rizika, je třeba dodat, že se jedná o opatření obecná a je uveden pouze jejich demonstrativní výčet. Je třeba, aby správce daně využíval taková opatření, která vyplývají z rizik jím přímo stanovených, která jsou pro něj dostupná, a která dostatečným způsobem určená rizika sníží a zajistí tak dostatečnou integritu, dostupnost a důvěrnost získaných informací. Tak, jak se mohou v průběhu zpracování měnit jednotlivá rizika (mohou ubývat, stejně jako mohou přibývat), bude docházet i ke změnám v rámci protiopatření ke snížení rizik. Správce daně proto musí po zpracování po celou dobu monitorovat a vhodně reagovat na zjištění nových rizik a možnosti nových protiopatření.

## Práva subjektů údajů

Nařízení GDPR předpokládá celou řadu práv, prostřednictvím kterých mohou subjekty údajů alespoň částečně ovlivňovat zpracování svých osobních údajů. Níže uvedený rozbor si klade za cíl vyhodnotit dostupnost a aplikovatelnost práv zaručených nařízením GDPR ve vztahu k předpokládanému zpracování osobních údajů správci daně. K tomu je třeba zdůraznit, že správce má povinnost reagovat na aplikaci práv ze strany subjektů údajů, a to zásadně bezplatně.

Nařízení GDPR umožňuje subjektům údajů uplatnit tato práva:

1. právo na přístup subjektu údajů k osobním údajům (čl. 15) – toto právo svědčí každému subjektu údajů a spočívá v právu získat od správce osobních údajů potvrzení o tom, zda dochází či nedochází ke zpracování jeho osobních; v kontextu zpracování osobních údajů podle navrhované novely zákona bude moci toto právo uplatnit každý subjekt údajů, který si bude chtít ověřit, zda dochází či nedochází ke zpracování jeho osobních údajů; vzhledem k tomu, že správce daně postupuje mj. dle daňového řádu, použije se při aplikaci tohoto práva postupu podle § 59a odst. 2 daňového řádu,
2. právo na opravu (čl. 16) – subjekt údajů má právo na to, aby správce osobních údajů jeho osobní údaje, které zpracovává, opravil; realizace tohoto práva v kontextu zpracování dle navrhované novely zákona bude patrně možná pouze v případě, že nejdřív subjekt údajů získá informace dle čl. 15 nařízení GDPR, tzn. především informaci o tom, zda správce jeho osobní údaje zpracovává či nikoli,
3. právo na výmaz (čl. 17) – subjekt údajů může toto právo uplatnit pouze za podmínek stanovených čl. 17,
4. právo na omezení zpracování (čl. 18) – toto právo může za podmínek stanovených v čl. 18 nařízení GDPR uplatnit každý subjekt údajů, jehož osobní údaje jsou správcem zpracovány; v kontextu navrhované novely zákona bude možné toto právo vůči správci osobních údajů uplatnit v případě, že subjekt údajů bude popírat přesnost osobních údajů; v kontextu zpracování osobních údajů podle navrhované novely zákona se však uplatní § 59a odst. 1 písm. a) daňového řádu, podle kterého správce daně označí údaje, jejichž přesnost byla popřena a s ohledem na základní zásady správy daní se tímto podnětem bude zabývat, avšak tento podnět sám o sobě nepředstavuje překážku dalšímu zpracování osobních údajů bez souhlasu subjektu údajů,
5. právo na přenositelnost osobních údajů (čl. 20) – právo na přenositelnost osobních údajů se v kontextu zpracování osobních údajů dle navrhované novely zákona neuplatní, neboť právní základ zpracování osobních údajů neodpovídá podmínkám v čl. 20 nařízení GDPR,
6. právo vznést námitku (čl. 21) – právo vznést námitku může uplatnit subjekt údajů za podmínek stanovených čl. 21, úspěšné uplatnění tohoto práva je předpokladem pro aplikaci práva na výmaz dle čl. 17 a práva na omezení zpracování dle čl. 18; v kontextu zpracování osobních údajů podle navrhované novely zákona se právo vznést námitku podle § 59a odst. 3 daňového řádu realizuje prostřednictvím podání stížnosti podle § 261 daňového řádu,
7. právo nebýt předmětem automatizovaného individuálního rozhodování včetně profilování (čl. 22) – toto právo se v kontextu zpracování osobních údajů dle navrhované novely zákona neuplatní, neboť získané osobní údaje nebudou sloužit k automatizovanému individuálnímu rozhodování či profilování; pro úplnost se uvádí, že podle § 59a odst. 1 písm. b) daňového řádu je automatizované individuální rozhodování včetně profilování vyloučeno v případě vydávání rozhodnutí, ale v ostatních případech je zásadně umožněno (např. selekce rizikových daňových subjektů pro účely vykonání daňové kontroly) s tím, že daňový řád v § 59a odst. 1 písm. b) stanoví postup pro umožnění efektivního výkonu dozoru v oblasti ochrany osobních údajů.

## Závěrečné zhodnocení

Na základě zákonných definic se vždy bude jednat o osobní údaje ve smyslu čl. 4 bodu 1 nařízení GDPR (ačkoli budou zahrnovat i osobní údaje vysoce osobní povahy – finanční ukazatele), neboť pro stanovený účel není shromáždění kategorií osobních údajů ve smyslu čl. 9 a 10 nařízení GDPR nutné, a proto je možné jejich zpracování za uvedeným účelem vyloučit. Údaje, které jsou zpracovávány, jsou zákonem taxativně vymezeny a je tak možné přesně stanovit jejich kategorie.

Prostředky zpracování jsou výpočetní technika správce daně, jejíž součástí je běžný kancelářský software, spisová služba.

Zpracování informací a osobních údajů správcem daně nese s sebou pro subjekty údajů jistá rizika. Tato rizika vyplývají především z povahy zpracovávaných informací, z čehož vyplývá i míra zásahu do soukromí subjektů údajů. Vyloučení některých práv však není dáno zvůlí správce daně, ale vychází z povahy zpracování – z toho, že zpracování je založeno na určitém právním důvodu, při kterém se některá práva ze své povahy neuplatňují. Na druhou stranu je celá řada práv subjektům údajů zachována, včetně práva na informace. Informace o zpracování musí podle stávající právní úpravy poskytnout subjektu údajů správce daně. Splnění informační povinnosti ve smyslu čl. 5 a čl. 12-14 nařízení GDPR je základním předpokladem pro zákonnost zpracování osobních údajů.

Posouzení uvádí příklady předpokládaných rizik, která mohou při zpracování osobních údajů vzniknout. Pro zajištění dostatečné bezpečnosti získaných osobních údajů a informací by správce daně měl provádět před zahájením zpracování analýzu rizik, jejímž cílem by mělo být zhodnocení aktuálních rizik a přijetí protiopatření k jejich zmírnění. Jak je uvedeno výše, rizika pro zpracování osobních údajů je třeba neustále monitorovat a analyzovat, neboť v průběhu času může docházet jak k tvorbě nových rizik, tak k zániku rizik starých. Jedním ze základních protiopatření pak bude dodržení doby uložení a řádná likvidace osobních údajů. Řádná a včasná likvidace osobních údajů je důležitá nejen pro práva subjektů údajů (nedochází k nadměrnému zpracování osobních údajů, a tím nedochází k zásahu do práv, svobod a soukromí subjektů údajů), ale především je důležitá pro bezpečnost zpracovávaných osobních údajů a informací, neboť nejlépe jsou osobní údaje a informace chráněny v okamžiku, kdy nejsou zpracovávány vůbec.

# Zhodnocení korupčních rizik navrhovaného řešení (CIA)

Obecně lze k navrhované úpravě ve vztahu ke vzniku korupčních rizik uvést, že významnost korupčních rizik navrhované úpravy byla určena na základě vyhodnocení pravděpodobnosti výskytu korupčního jednání a případné závažnosti jeho důsledků, a to v jejich vzájemném vztahu.

## Identifikace korupčních rizik

### Přiměřenost

Pokud jde o rozsah působnosti správního orgánu, je rozhodující jak zákonný okruh působnosti jako takový, tak míra diskrece, kterou zákon při výkonu jednotlivých působností správnímu orgánu umožňuje, resp. jakou míru diskrece zákon předpokládá. Jakýkoli normativní text zakotvující určitou míru diskrece sám o sobě představuje potenciální korupční riziko. Proto se při přípravě konkrétního ustanovení vždy poměřuje nutnost zavedení takové diskrece daného orgánu s mírou zásahu do individuální sféry subjektu, o jehož právech a povinnostech by se v rámci této diskrece rozhodovalo. Navržená právní úprava mění kompetence správních orgánů pouze způsobem, který zpřesňuje rozsah kompetencí stávajících, anebo zavádí kompetenci novou, a to pouze v rozsahu nezbytném pro úpravu vztahů, které mají být právní úpravou nově regulovány, přičemž míra diskrece je vzhledem k vymezení povinností minimální.

### Standardnost

Z hlediska kritéria standardnosti se uvádí, že odchylky od stávajících postupů, které by zvyšovaly korupční potenciál navrhované právní úpravy, nejsou shledávány. Instituty navrhované právní úpravy jsou zakotveny rovněž ve stávajícím systému, dochází pouze k reformulacím jednotlivých ustanovení dosavadní právní úpravy, a dále pouze k takovým změnám, jejichž cílem je upřesnění, zjednodušení a zefektivnění správy daně z nemovitých věcí. Zcela nové instituty, které by snad nebyly konzistentní s právní úpravou obdobného předmětu regulace, nejsou zaváděny.

### Efektivita

Návrh zákona vychází z praktických poznatků aplikační praxe, a proto lze očekávat, že dojde k efektivní implementaci právních norem obsažených v tomto návrhu. Z hlediska efektivity lze k předložené úpravě rovněž uvést, že k uložení i k vynucování splnění povinností při správě daně z nemovitých věcí je věcně a místně příslušný správce daně. Správce daně obvykle disponuje podklady pro vydání rozhodnutí, ale i potřebnými odbornými znalostmi, čímž je zaručena efektivní implementace dané regulace i její efektivní kontrola, případně vynucování. Nástroje kontroly a vynucování jsou v oblasti správy daně z nemovitých věcí upraveny jako obecné instituty daňového řádu.

### Odpovědnost

Zvolená právní úprava vždy jasně reflektuje požadavek čl. 79 odst. 1 Ústavy, podle něhož musí být působnost správního orgánu stanovena zákonem. Odpovědnou osobou na straně správce daně je v daňovém řízení vždy konkrétní úřední osoba. Určení úřední osoby je prováděno na základě vnitřních předpisů správce daně, resp. závisí na organizačním uspořádání konkrétního správce daně, přičemž popis své organizační struktury je správce daně povinen zveřejnit na základě zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o svobodném přístupu k informacím“). Totožnost konkrétní úřední osoby je přitom seznatelná zákonem předvídaným postupem (srov. § 12 odst. 4 daňového řádu).

### Opravné prostředky

Z hlediska opravných prostředků existuje možnost účinné obrany proti nesprávnému postupu správce daně v první řadě v podobě řádného opravného prostředku, kterým je odvolání, resp. rozklad (srov. § 109 a násl. daňového řádu). V souladu s § 102 odst. 1 písm. f) daňového řádu má správce daně povinnost v rozhodnutí uvést poučení, zda je možné proti rozhodnutí podat zejména odvolání, v jaké lhůtě je tak možno učinit, u kterého správce daně se odvolání podává, spolu s upozorněním na případné vyloučení odkladného účinku. Neúplné, nesprávné nebo chybějící poučení je spojeno s důsledky *pro bono* daného daňového subjektu uvedenými v § 110 odst. 1 daňového řádu. Existuje také možnost užití mimořádných opravných prostředků podle daňového řádu (srov. § 117 a násl. daňového řádu). Vedle opravných prostředků daňový řád připouští rovněž jiné prostředky ochrany, kterými je třeba rozumět: námitku (srov. § 159 daňového řádu), stížnost (srov. § 261 daňového řádu), podnět k ochraně před nečinností (srov. § 38 daňového řádu).

### Kontrolní mechanismy

Z hlediska systému kontrolních mechanismů je nutno uvést, že oblast daňového práva se pohybuje v procesním režimu daňového řádu, jenž obsahuje úpravu kontroly a přezkumu přijatých rozhodnutí, a to primárně formou opravných prostředků. Proti rozhodnutím je možno podat zejména odvolání anebo v určitých případech užít mimořádných opravných prostředků či jiných prostředků ochrany (viz předchozí bod). Vedle toho lze využít rovněž dozorčí prostředky, čímž je zaručena dostatečná kontrola správnosti a zákonnosti všech rozhodnutí vydávaných v režimu daňového řádu.

Soustavy orgánů vykonávajících správu daně z nemovitých věcí současně disponují interním systémem kontroly v rámci hierarchie nadřízenosti a podřízenosti včetně navazujícího systému personální odpovědnosti. V případě vydání nezákonného rozhodnutí či nesprávného úředního postupu je s odpovědností konkrétní úřední osoby spojena eventuální povinnost regresní úhrady související s náhradou škody podle zákona č. 82/1998 Sb., o odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem a o změně zákona České národní rady č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád), ve znění pozdějších předpisů.

Při správě daně z nemovitých věcí se uplatňuje zásada neveřejnosti. Informace o poměrech daňových subjektů jsou tak chráněny povinností mlčenlivosti pod hrozbou pokuty do výše 500 000 Kč a nemohou být zpřístupněny veřejnosti. Tím ovšem nemůže být dotčeno právo samotného daňového subjektu na informace o něm soustřeďované. Toto právo je realizováno prostřednictvím nahlížení do spisu a osobních daňových účtů.

### Transparentnost

Z hlediska transparentnosti a otevřenosti dat lze konstatovat, že navrhovaná úprava nemá vliv na dostupnost informací podle zákona o svobodném přístupu k informacím.

## Eliminace korupčních rizik

Navržená regulace byla v kapitole 9.1 analyzována z hlediska sedmi kritérií, jde-li o identifikaci korupčních rizik. Byl prověřován potenciál korupčního rizika související nejen výhradně s agendou, která je předmětem navržené regulace (konkrétní klíčové změny), ale také širší rámec uvedené agendy (správa daně z nemovitých věcí jako celek).

V rámci správy daně z nemovitých věcí je podstatným faktorem i z hlediska korupčního rizika možnost ovlivnění výše stanovené místního poplatku. Tento faktor se projevuje i v rovině platební. Pokud jde o dopad navrhovaných změn, nelze jej identifikovat jako specifický ve srovnání s jinými změnami daňového práva. V souvislosti s navrženými změnami se uplatní standardní rámec pro eliminaci korupčních rizik pro oblast správy daně z nemovitých věcí. Opatření na eliminaci korupčních rizik lze různě klasifikovat. Rozlišovat lze např. preventivní a represivní opatření, opatření *ex ante* a *ex post*, opatření v rovině právních předpisů (legislativní), nebo v rovině správní praxe (nelegislativní).

V souvislosti s návrhem zákona nejsou zaváděny nové represivní nástroje zaměřené na eliminaci korupčních rizik. Mezi účinnými opatřeními daňového práva lze jmenovat např. uplatnění zásady neveřejnosti. Další represivní sankce jsou stanoveny trestním zákoníkem v případě, že jednání konkrétní úřední osoby nebo skupiny úředních osob naplní znaky skutkové podstaty trestného činu - například trestný čin přijetí úplatku.

Za další opatření k eliminaci korupčních rizik lze považovat odpovídající organizační zajištění výkonu příslušné agendy. V souvislosti se správou daně z nemovitých věcí lze zmínit tzv. pravidlo čtyř nebo šesti očí. Podle něj by mělo být zajištěno, aby určitý postup jedné úřední osoby byl kontrolován nebo dohlížen jednou nebo dvěma jinými úředními osobami. Takový přístup je v České republice běžným standardem, který není potřeba upravovat na úrovni právních předpisů. Existují jistě i další organizační a technická opatření na úrovni veřejné správy, avšak ta nejsou specifická pro tuto agendu.

# Zhodnocení dopadů na bezpečnost nebo obranu státu

Navrhovaná právní úprava nemá dopad na bezpečnost nebo obranu státu.

# Zhodnocení souladu se zásadami pro tvorbu digitálně přívětivé legislativy (DPL)

## Budování přednostně digitálních služeb (princip digital by default)

Navržená právní úprava nepředepisuje konkrétní podobu „služeb“ spojených se správou daně z nemovitých věcí. Jde tak pouze o úpravu stávajících služeb, které jsou poskytovány již na základě stávající procesně-právní úpravy obsažené v daňovém řádu jak analogově, tak elektronicky a tyto služby nedoznávají v tomto ohledu změn.

V obecné rovině pak lze konstatovat, že návrh naplňuje tuto zásadu v maximálních intencích, které jsou mu právním řádem České republiky umožněny.

## Maximální opakovatelnost a znovupoužitelnost údajů a služeb (princip only once)

Návrh zákona spadá do oblasti správy daní v širším smyslu, a proto jsou informace chráněny daňovou mlčenlivostí podle § 52 a násl. daňového řádu. K významu zásady zachování mlčenlivosti lze uvést, že zákonná garance toho, že s informacemi poskytnutými daňovým subjektem bude nakládáno jako s důvěrnými a zásadně nezveřejnitelnými, je velmi důležitým faktorem pro právní jistotu daňových subjektů a pro realizaci jejich povinností při správě daně z nemovitých věcí. Povinnost zachovat mlčenlivost má za úkol zejména ochranu informací, které jsou během správy daně z nemovitých věcí o konkrétním daňovém subjektu zjištěny, a je vysoce žádoucí, aby daňový subjekt, který poskytl otevřeně údaje o své osobě a o svých finančních záležitostech a poměrech, měl záruku, že nedojde ke zneužití těchto (často velmi citlivých) informací. Zrušení této povinnosti by pak mělo zásadní dopady na správu daně z nemovitých věcí, potažmo na fungování celého státu.

V případě získávání informací správcem daně pak návrh vychází z obecné úpravy daňového řádu. Podle § 58 odst. 3 daňového řádu je správce daně oprávněn získat informace od jiných osob pouze v případě, kdy je nemůže získat z vlastních zdrojů nebo od jiného orgánu veřejné moci.

Návrh pak naplňuje zásadu opakovatelnosti a znovupoužitelnosti údajů v intencích výše řečeného.

## Budování služeb přístupných a použitelných pro všechny, včetně osob se zdravotním postižením (princip governance accessibility)

Tato zásada není návrhem zákona upravena, právní úprava se řídí obecnými právními předpisy upravující tuto problematiku.

## Sdílené služby veřejné správy

Návrh zákona nepředpokládá v této oblasti odchylky od obecné právní úpravy při správě daní, poplatků a jiných obdobných peněžitých plnění ani praxe finančních úřadů.

## Konsolidace a propojování informačních systémů veřejné správy

Návrh zákona sám nijak nestanoví, jakým způsobem má příslušný orgán veřejné moci zajistit to, aby jím poskytované služby řádně fungovaly. Návrh zákona tedy nijak neupravuje topologie informačních systémů ani jejich komponent.

## Mezinárodní interoperabilita – budování služeb propojitelných a využitelných v evropském prostoru

Návrh zákona se sám o sobě netýká mezinárodní spolupráce a neupravuje budování služeb propojitelných a využitelných v evropském prostoru. Při správě daně z nemovitých věcí lze využít instituty mezinárodní spolupráce při správě daní podle zákona č. 164/2013 Sb., o mezinárodní spolupráci při správě daní a o změně dalších souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, v rámci které samotná interoperabilita vychází z povahy věci. Komunikaci se zahraničím však zajišťuje kontaktní místo, kterým je Generální finanční ředitelství. Správci daně mohou prostřednictvím uvedeného kontaktního místa zjišťovat od finančních orgánů cizích států informace o dani z nemovitých věcí.

## Ochrana osobních údajů v míře umožňující kvalitní služby (princip nařízení o ochraně osobních údajů)

Návrh zákona je plně v souladu s touto zásadou.

## Otevřenost a transparentnost včetně otevřených dat a služeb (princip open government)

Zásada otevřenosti a transparentnosti je návrhem zákona naplněna v mantinelech základních zásad správy daní podle daňového řádu. Návrh zákona sám o sobě nikterak neomezuje otevřenost a transparentnost.

## Technologická neutralita

Zákon neomezuje technické ani technologické prostředky, které mohou využívat dotčené subjekty. Volba technického řešení je na samotných subjektech.

## Uživatelská přívětivost

Návrh zákona nepředpokládá v této oblasti odchylky od obecné právní úpravy při správě daní, poplatků a jiných obdobných peněžitých plnění ani praxe finančních úřadů.

1. Zvláštní část
2. (§ 2 odst. 2 písm. b)

Zákonem č. 609/2020 Sb., kterým se mění některé zákony v oblasti daní a některé další zákony (dále jen zákon č. 609/2020 Sb.) byl do zákona o dani z nemovitých věcí vložen nový § 12e, který stanovil pravidla ve vztahu k druhům pozemků evidovaným v katastru nemovitostí. V rámci zákona však nebyla provedena kompletní revize, která by jednoznačně odlišila, kdy zákon odkazuje na takto vymezený druh pozemku a kdy naopak odkazuje na vymezení jiné, ať již faktické, nebo vyplývající z veřejnoprávního rozhodnutí.

Předmětem daně z nemovitých věcí budou i nadále pouze ty pozemky druhu lesní pozemek (srov. § 12e), na kterých se nacházejí hospodářské lesy ve smyslu § 9 lesního zákona. Lesy hospodářské jsou lesy, které nejsou zařazeny v kategorii lesů ochranných nebo lesů zvláštního určení.

1. (§ 2 odst. 2 písm. b))

Zákon nově výslovně stanoví, že se vynětí z předmětu daně týká pouze té části pozemku, ve které se na něm nenacházejí lesy hospodářské.

O zařazení lesa do kategorie lesů ochranných nebo lesů zvláštního určení rozhoduje orgán státní správy lesů (srov. § 7 odst. 2 a § 8 odst. 3 lesního zákona), přičemž na toto rozhodnutí odkazuje pojem „určen“ použitý v písmeni b).

V navazujících ustanoveních se již konzistentně pro vymezení základu daně a sazby daně používá již pouze pojem „pozemek druhu lesní pozemek“, který v důsledku výluky z předmětu daně podle § 2 odst. 2 písm. b) zahrnuje právě pouze lesy hospodářské.

Tento novelizační bod má odloženou účinnost.

1. (§ 2 odst. 2 písm. c))

Obdobně jako v případě lesních pozemků se zpřesňuje vymezení vyloučení z předmětu daně v případě vodních ploch. Pro výluku z předmětu daně je v daném případě rozhodující, že je pozemek v katastru nemovitostí evidován jako druh pozemku vodní plocha, což zahrnuje pozemky se způsobem využití „rybník“, „koryto vodního toku přirozené nebo upravené“, „koryto vodního toku umělé“, „vodní nádrž přírodní“, „vodní nádrž umělá“ a „zamokřená plocha“.

Z těchto pozemků jsou vyloučeny z předmětu daně všechny až na vybrané pozemky, se způsobem využití „rybník“ (není rozhodné, zda se na daném pozemku rybník ve skutečnosti nachází nebo ne, srov. § 12e).

1. (§ 2 odst. 2 písm. c))

Ve vztahu k rybníkům se stávající vymezení výluky z předmětu daně nahrazuje určitějším odkazem na povolení k nakládání s povrchovými vodami podle § 8 odst. 1 písm. a) bodu 4 vodního zákona k chovu ryb, vodní drůbeže nebo jiných vodních živočichů pro účely podnikání. Pojem „určený“ odkazuje na toto veřejnoprávní rozhodnutí podle vodního zákona.

Na rozdíl od písmene b) se výluka z předmětu daně vztahuje na celé území pozemku.

Tento novelizační bod má odloženou účinnost.

1. (§ 3 odst. 4)

Stávající § 3 odst. 4, podle kterého je poplatníkem daně z pozemků jejich uživatel v případě, kdy je vlastník neznámý, se rozšiřuje o pozemky ve vlastnictví České republiky, se kterými je příslušný hospodařit Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových.

Důvodem je skutečnost, že Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových je podle § 10 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o majetku státu“), příslušný hospodařit s majetkem státu, u něhož při jeho nabytí státem není patrno, které organizační složce přísluší hospodaření s tímto majetkem, nebo o němž se zjistí, že s ním žádná organizační složka podle zákona o majetku státu nehospodaří.

Současně v důsledku § 1050 občanského zákoníku ve spojení s § 1045 odst. 2 a § 3067 občanského zákoníku dojde k 1. lednu 2024 k přechodu vlastnického práva k většímu množství nemovitých věcí na stát, přičemž s nimi bude podle § 10 zákona o majetku státu příslušný hospodařit právě Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových.

1. (§ 4 odst. 1 písm. g) body 9 až 11)

Navrhuje se rozšíření osvobození pozemků tvořících jeden funkční celek se zdanitelnou stavbou nebo zdanitelnou jednotkou sloužících vymezeným veřejně prospěšným právnickým osobám nebo zařízením o další osoby resp. zařízení. Zdanitelná stavba, zdanitelná jednotka ani pozemek nemusí být v jejich vlastnictví, podstatné je to, že jim tyto nemovité věci slouží.

K bodu 9:

Ve vztahu ke spolkům zdravotně postižených občanů se napravuje nesystémová odlišnost spočívající v tom, že jsou sice osvobozeny zdanitelné stavby a zdanitelné jednotky sloužící spolkům zdravotně postižených občanů (srov. § 9 odst. 1 písm. k) bod 9), ale již nejsou osvobozeny pozemky, které s těmito stavbami či jednotkami tvoří funkční celek, zatímco ve všech ostatních případech jsou tato dvě ustanovení vymezující osvobození symetrická (§ 4 odst. 1 písm. g) body 1 až 8 odpovídají § 9 odst. 1 písm. k) bodům 1 až 8).

K bodu 10:

V rámci stávajícího § 4 odst. 1 písm. g) bodů 1 a 2 jsou osvobozeny pozemky, které tvoří funkční celek zdanitelnými stavbami či zdanitelnými jednotkami sloužícími školám, školským zařízením a poskytování péče o děti do 3 let věku na základě oprávnění provozovat živnostenské podnikání. V rámci těchto zařízení však nejsou zahrnuty dětské skupiny, které poskytují typově obdobné služby. Navrhuje se proto přistoupit k nim obdobně, a tedy osvobodit zdanitelné jednotky a zdanitelné stavby, které jim slouží (§ 9 odst. 1 písm. k) bod 10), a pozemky, které s nimi tvoří funkční celek.

Osvobození se týká pouze dětských skupin provozovaných v souladu se zákonem č. 247/2014 Sb., o poskytování služby péče o dítě v dětské skupině a o změně souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

K bodu 11:

Ustanovení § 4 odst. 1 písm. g) a § 9 odst. 1 písm. k) přiznávají osvobození zdanitelným stavbám a zdanitelným jednotkám sloužícím vymezeným právnickým osobám s všeobecně veřejně prospěšným účelem a pozemkům, které s těmito zdanitelnými stavbami a zdanitelnými jednotkami tvoří funkčním celek. Navrhuje se do taxativního výčtu těchto právnických osob zařadit sociální družstva podle zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o obchodních korporacích“). Sociálním družstvem je družstvo, které soustavně vyvíjí obecně prospěšné činnosti směřující na podporu sociální soudržnosti za účelem pracovní a sociální integrace znevýhodněných osob do společnosti s přednostním uspokojováním místních potřeb a využíváním místních zdrojů podle místa sídla a působnosti sociálního družstva, zejména v oblasti vytváření pracovních příležitostí, sociálních služeb a zdravotní péče, vzdělávání, bydlení a trvale udržitelného rozvoje (srov. § 758 zákona o obchodních korporacích).

Sociální družstvo nesmí změnit předmět své činnosti v rozporu s § 758 zákona o obchodních korporacích a nesmí se přeměnit na jiné, než sociální družstvo (§ 760 zákona o obchodních korporacích). Navíc sociální družstvo nesmí emitovat dluhopisy, zajišťovat splnění povinností jiných osob, být neomezeně ručícím společníkem obchodní společnosti nebo se přímo či nepřímo podílet na podnikání jiných osob, ledaže s tím členská schůze sociálního družstva vysloví předchozí souhlas, být stranou smlouvy o tiché společnosti a jiných smluv, jimiž se zakládá právo na podílu na zisku družstva a převést, zastavit nebo propachtovat závod nebo pobočku nebo jejich část, pokud druhou smluvní stranou není jiné sociální družstvo (§ 765 zákona o obchodních korporacích).

Z výše uvedeného plyne, že přestože je sociální družstvo obchodní korporací, stanoví zákon dostatečné záruky toho, že nebude sloužit k jiným, než veřejně prospěšným účelům, a tedy typově zapadá mezi ostatní subjekty, kterým svědčí osvobození podle § 4 odst. 1 písm. g) a § 9 odst. 1 písm. k).

1. (§ 4 odst. 1 písm. h))

Legislativně technická úprava navazující na přesun těchto ustanovení do § 4 odst. 1 písm. y).

1. (§ 4 odst. 1 písm. k) bod 1)

Legislativně technická úprava navazující na zrušení bodu 3.

Tento novelizační bod má odloženou účinnost.

1. (§ 4 odst. 1 písm. k))

Dochází ke zrušení osvobození pozemků v rozsahu, v jakém se na nich nachází příkop, mokřad, močál, bažina, skalní útvar, rokle nebo strž, pokud jde o pozemky ostatních ploch mimo zastavěné území obce podle stavebního zákona, které nejsou užívány k podnikání.

Namísto toho tyto pozemky buď budou daněny sazbou 0,05 Kč, pokud budou na pozemku druhu ostatní plocha s evidovaným způsobem využití neplodná půda, zamokřená plocha nebo mez, stráň, případně mohou být obcí nově osvobozeny podle § 4 odst. 1 písm. z).

Tento novelizační bod má odloženou účinnost.

1. (§ 4 odst. 1 písm. m))

Pojem „lesní pozemek“ se nahrazuje za odkaz na konkrétní druh pozemku podle § 12e. V návaznosti na výluku z předmětu daně podle § 2 odst. 2 písm. b) jde pouze o tu část pozemků druhu lesní pozemek, ve které jsou na nich hospodářské lesy.

1. (§ 4 odst. 1 písm. p))

Navrhuje se neurčitý právní pojem „pozemek v lesích“ nahradit odkazem na konkrétní druh pozemku podle § 12e. V návaznosti na výluku z předmětu daně podle § 2 odst. 2 písm. b) jde pouze o tu část pozemků druhu lesní pozemek, ve které jsou na nich hospodářské lesy.

1. (§ 4 odst. 1 písm. s))

Navrhuje se pojem „pozemky určené k plnění funkcí lesa“ podle lesního zákona nahradit odkazem na konkrétní druh pozemku podle § 12e. V návaznosti na výluku z předmětu daně podle § 2 odst. 2 písm. b) jde pouze o tu část pozemků druhu lesní pozemek, ve které jsou na nich hospodářské lesy.

Pojem lesy pod vlivem imisí vymezuje § 10 lesního zákona.

1. (§ 4 odst. 1 písm. v))

V návaznosti na vymezení pojmu „zemědělský pozemek“ v § 12f a v návaznosti na navázání pozemků na jejich druh evidovaný v katastru nemovitostí (§ 12e) se výslovně stanoví, že se osvobození vztahuje na pozemky, které jsou v katastru nemovitostí evidovány s druhem pozemku orná půda, chmelnice, vinice, ovocný sad nebo trvalý travní porost.

V návaznosti na nově zavedené jednotné ustanovení určující způsob označování nemovitých věcí v aktech obce (§ 12h) se stanoví, že zemědělské pozemky v intravilánu, na které se osvobození nemá vztahovat, musí být označeny v souladu s § 12h. S ohledem na znění § 4 odst. 1 písm. v) platí, že pokud tímto způsobem označeny nebudou, nebude se na ně výluka z osvobození vztahovat. To však neplatí pro dosavadní obecně závazné vyhlášky, podle kterých se bude postupovat i v případě, kdy pozemky tímto způsobem neoznačí (srov. čl. II bod 4).

1. (§ 4 odst. 1 písm. x))

Výslovně se stanoví, že pro účely osvobození podle tohoto ustanovení musí být dotčený pozemek označen v obecně závazné vyhlášce, a to způsobem podle § 12g. Pro případ, kdy obec v obecně závazné vyhlášce neoznačí pozemek, na které se má osvobození vztahovat, způsobem podle § 12g, stanoví se právní fikce, že na takový pozemek se hledí, jako by nebyl osvobozen.

1. (§ 4 odst. 1 písm. y))

Z poznatků z praxe vyplývá, že v případech podle § 4 odst. 1 písm. h) bodů 1 až 6 mohou nastat situace, kdy neexistuje zdanitelná stavba nebo zdanitelná jednotka, se kterou pozemek tvoří funkční celek, ale přesto předmětný pozemek slouží výlučně k jedné z uvedených činností, případně pozemek tvoří funkční celek se stavbou podle stavebního zákona, která však není zdanitelnou stavbou, protože nejde o budovu ani o inženýrskou stavbu, ale např. jen o přístřešek, nebo jinou jednoduchou stavbu. Navrhuje se proto do budoucna osvobození v těchto případech nevázat pouze ke zdanitelné stavbě (či zdanitelné jednotce), ale vázat jej ke stavbě podle stavebního zákona (stavební dílo, které vzniká stavební nebo montážní činností ze stavebních výrobků, materiálů nebo konstrukcí za účelem užívání na určitém místě nebo výrobek plnící funkci stavby), případně k funkci pozemku samého.

Současně dochází k terminologické revizi v návaznosti na nový zákon o odpadech.

1. (§ 4 odst. 1 písm. z))

Navrhuje se zavedení fakultativního osvobození pozemků druhu ostatní plocha se způsobem využití (i) neplodná půda, (ii) zamokřená plocha nebo (iii) mez, stráň (§ 12e), tedy pozemků, pro které se nově stanoví sazba daně ve výši 0,05 Kč, a dále pozemků se způsobem využití (iv) jiná plocha.

Obec může obecně závaznou vyhláškou osvobodit všechny pozemky s jedním ze čtyř zmíněných způsobů využití na svém území. Může takto osvobodit pozemky se způsobem využití neplodná půda, pozemky se způsobem využití mez, stráň, pozemky se způsobem využití zamokřená plocha nebo pozemky se způsobem využití jiná plocha; může také určit, že osvobozuje pozemky s dvěma či třemi ze zmíněných způsobů využití, tedy například pozemky jiné plochy a zamokřené plochy, přičemž pozemky se způsobem využití neplodná půda a mez, stráň zůstanou v takovém případě neosvobozeny. Není však možné obecně závaznou vyhláškou osvobodit pouze některé pozemky s daným způsobem využití, tedy například některé pozemky se způsobem využití neplodná půda s tím, že jiné pozemky se způsobem využití neplodná půda by osvobozeny nebyly (srov. odstavec 6).

1. (§ 4 odst. 2)

Protože je v novém § 4 odst. 1 písm. y) použit pojem „funkční celek se stavbou podle stavebního zákona“, rozšiřuje se stávající § 4 odst. 2, aby zahrnoval i tento nový pojem.

1. (§ 4 odst. 3)

Osvobození podle § 4 odst. 1 písm. g) nově bude možné použít i v případě, kdy pozemek bude pronajat, propachtován nebo používán k podnikání.

1. (§ 4 odst. 4)

Navrhuje se zachovat to, aby osvobození pozemků, které doposud byly uvedeny v odstavci 1 písm. h) bodech 1 až 6 bylo i po jejich přesunu do odstavce 1 písm. y) závislé na uplatnění v daňovém přiznání.

Naopak není nutné v daňovém přiznání do budoucna uplatňovat osvobození zemědělských pozemků podle obecně závazné vyhlášky obce. Srov. také § 13b odst. 2.

1. (§ 4 odst. 5)

V návaznosti na další úpravy zákona se navrhuje zpřesnit ustanovení týkající se případů, kdy podmínky osvobození splňuje pouze část pozemku. Nedochází k věcnému posunu oproti stávajícímu stavu, neboť se tak postupuje i nyní, nicméně navrhuje se uvést tuto skutečnost výslovně v tomto ustanovení.

1. (§ 4 odst. 6)

Osvobození podle odstavce 1 písm. z) se vztahuje na všechny pozemky druhu ostatní plocha, jejichž způsob využití určí obecně závaznou vyhláškou obec.

Obec může v obecně závazné vyhlášce stanovit konkrétní způsoby využití pozemku, u kterých se má uplatnit osvobození, nebo pouze obecně zavést toto osvobození bez určení konkrétních způsobů využití pozemku. V takovém případě se použije osvobození na všechny pozemky druhu ostatní plocha se způsobem využití neplodná půda, zamokřená plocha a mez, stráň. Na pozemky druhu ostatní plocha se způsobem využití jiná plocha se tento postup neuplatní, protože pozemky se způsobem využití jiná plocha jsou častěji než pozemky se způsobem využití neplodná půda, zamokřená plocha a mez, stráň dobře využitelné a mohou mít vyšší hodnotu. Může se jednat i o poměrně hodnotné pozemky, což je dáno větší různorodostí pozemků se způsobem využití jiná plocha, kterou je možno označit za zbytkovou kategorii pozemků druhu ostatní plocha. Některé pozemky jiné plochy se svým charakterem více blíží pozemkům neplodné půdy, a ty může být vhodné osvobodit, jiné se nacházejí v bezprostřední blízkosti průmyslových zón nebo skladů, u kterých je důvod pro osvobození slabší.

1. (§ 5 odst. 1)

V návaznosti na zpřesnění terminologie použité v zákoně a nově zavedený pojem „zemědělský pozemek“ se výslovně stanoví, že se daný základ daně vztahuje na pozemky, které jsou v katastru nemovitostí evidovány jako druhy pozemků zahrnutých do pojmu zemědělský pozemek nebo s druhem pozemku zahrada.

Výměra nezahrnuje část pozemku, na které se nachází zpevněná plocha pozemku nebo stavební pozemek, ty vstupují do základu daně podle odstavce 3.

1. (§ 5 odst. 2)

V návaznosti na zpřesnění terminologie použité v zákoně se výslovně stanoví, že se daný základ daně vztahuje na pozemky, které jsou v katastru nemovitostí evidovány s uvedenými druhy pozemků.

Výměra také nezahrnuje část pozemku, na které se nachází zpevněná plocha pozemku nebo stavební pozemek, ty vstupují do základu daně podle odstavce 3.

1. (§ 5 odst. 3)

V návaznosti na zpřesnění terminologie použité v zákoně se výslovně stanoví, že se daný základ daně vztahuje na pozemky, které jsou v katastru nemovitostí evidovány s uvedenými druhy pozemků.

Výslovně se také stanoví, že stavební pozemek a zpevněná plocha pozemku, na které se podle § 6 odst. 3, resp. 5 hledí jako na samostatné pozemky, vstupují pouze do základu daně podle odstavce 3, i kdyby byly umístěny na pozemcích, které mají základ daně vymezen v § 5 odst. 1 nebo 2.

1. (§ 6 odst. 1 a 2)

Ustanovení o sazbě daně navazuje na § 5 vymezující základ daně. U pozemku, který je zpevněnou plochou pozemku nebo stavebním pozemkem se ve vazbě na § 5 odst. 3 použijí výlučně sazby podle odstavce 2 písm. a) nebo b). Nebude tak docházet ke dvojímu zdanění například v případech, kdy se zpevněná plocha pozemku bude nacházet na pozemku druhu orná půda.

Obdobně již nyní v případech, kdy se stavební pozemek nachází na orné půdě, dochází k jeho zdanění sazbou daně pro stavební pozemek.

Nově je podle § 12 na § 6 odst. 1 písm. c), d) a § 6 odst. 2 navázána možnost určit místní koeficient pro všechny nemovité věci na území obce, pro které je sazba daně vymezena v jednom písmeni, resp. bodě. Bude tak například možné samostatně určit místní koeficient pro všechny pozemky druhu lesní pozemek a jiný místní koeficient pro pozemky druhu vodní plocha, nebo pro všechny zpevněné plochy pozemku užívané k podnikání pro zemědělskou prvovýrobu, lesní a vodní hospodářství.

K odstavci 1:

V návaznosti na zpřesnění terminologie použité v zákoně se výslovně stanoví, že se daná sazba daně vztahuje na pozemky, které jsou v katastru nemovitostí evidovány s uvedenými druhy pozemků.

Druhy pozemků jsou rozděleny do jednotlivých pododstavců podle nominální výše daně a podle skupin, kterým lze společně stanovit místní koeficient podle § 12.

K odstavci 2:

Navrhuje se přesněji vymezit vztah sazeb daně podle odstavce 2 k odstavci 1 v návaznosti na celkovou revizi pojmů v zákoně o dani z nemovitých věcí a na rozšíření použitelnosti zpevněných ploch pozemku. Nedochází však k věcnému posunu ve vztahu těchto odstavců.

Nově se zavádí nižší sazba pro pozemky druhu ostatní plocha (srov. § 12) s evidovaným způsobem využití neplodná půda, zamokřená plocha nebo mez, stráň. Tyto pozemky bude moci nově obec také fakultativně osvobodit od daně zcela (§ 4 odst. 1 písm. z)).

1. (§ 6 odst. 3)

Dochází k úpravě definice stavebního pozemku pro účely zákona o dani z nemovitých věcí, jejímž účelem je eliminace nerovností ve zdanění, případně prevence možného obcházení zákona.

Navrhovaná změna právní úpravy reaguje zejména na případy, kdy poplatník postavil na pozemku stavbu, kterou nezapsal do katastru nemovitostí, a tedy nevznikl pozemek zastavěný stavbou a pozemek s novým parcelním číslem. V případě, kdy tentýž poplatník začal opět stavět na stejném pozemku, nebylo možné už tento pozemek podle definice stavebního pozemku uvedené v § 6 odst. 3 zákona o dani z nemovitých věcí opět zdanit jako stavební pozemek. Navržená úprava vymezení stavebního pozemku tento problém do budoucna řeší.

S ohledem na vyčlenění osvobození podle § 9 odst. 1 písm. i) bodu 4 do samostatného § 9 odst. 1 písm. x) se stanoví, že stavebním pozemkem i nadále nebude pozemek určený k zastavění zdanitelnou stavbou přenosové, přepravní nebo distribuční soustavy nebo rozvodného tepelného zařízení podle energetického zákona.

Pro vyloučení pochybností se pro účely daně z nemovitých věcí (tedy jak pro ustanovení o  sazbě daně, tak i pro ustanovení o základu daně a o osvobození od daně) stanoví fikce, že stavební pozemek není součástí pozemku, ze kterého byl vyčleněn.

1. (§ 6 odst. 4)

Stávající odstavec 4 se navrhuje rozdělit do odstavců 4 a 5, protože podle stávající textace odstavce 4 jednotlivé pododstavce nenavazovaly na úvodní část ustanovení. Navíc jsou oba stávající pododstavce dotčeny navrhovaným věcnými změnami.

V odstavci 4 budou nově zakotveny jednotlivé koeficienty podle velikosti obcí s tím, že velikost obce bude nově upravena v § 12g.

Tento novelizační bod má odloženou účinnost.

1. (§ 6 odst. 5)

Za zpevněnou plochu pozemku se nově bude považovat nejen zpevněný pozemek druhu zastavěná plocha a nádvoří nebo ostatní plocha, ale nově bude za zpevněnou plochu pozemku považován také pozemek nebo jeho část, který je v katastru nemovitostí evidován s jiným druhem pozemku.

Zpevněnou plochou pozemku však není stavba, která není užívána k podnikání (srov. § 6 odst. 8 ohledně zpevněných ploch pozemku, které jsou v obchodním majetku podnikatele). Nejde však o posun věcného obsahu ustanovení, pouze o zachycení stávajícího stavu a praxe. Zpevněnou plochou pozemku tak i nadále zpravidla nebude terasa u rodinného domu a podobné zařízení.

Pro vyloučení pochybností se pro účely daně z nemovitých věcí (tedy jak pro ustanovení o  sazbě daně, tak i pro ustanovení o základu daně a o osvobození od daně) stanoví fikce, že zpevněná plocha pozemku není součástí pozemku, který byl zpevněn.

1. (§ 6 odst. 5)

Navrhuje se změnit územní jednotku, k níž se může úprava koeficientu podle § 6 odst. 4 vztahovat. Nově se bude moci vztahovat k jednomu nebo více katastrálním územím, a to ve všech obcích, a ve statutárních městech a hlavním městě Praze také k jedné nebo více městských částí, případně městských obvodů, pokud se na ně obec člení.

Pokud obec stanoví úpravu koeficientu jak pro katastrální území, tak pro městský obvod nebo městskou část, má přednost úprava koeficientu pro městský obvod nebo městskou část.



**Obrázek 1: Rozdělení pražského katastrálního území Vinohrady do pěti městských částí a městských obvodů jako případ extrémního narušení skladebnosti územního členění.**

**Zdroj: https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Vinohrady-katastr.png**

Pokud tak obec např. hlavní město Praha upraví koeficient jak pro katastrální území Vinohrady, tak pro městskou část Praha 2, uplatní se na jejich společném území (na obrázku vyznačeno jako modrá plocha) úprava koeficientu pro městskou část.

Obec může v obecně závazné vyhlášce stanovit, že se úprava koeficientu vztahuje na celou obec, což lze stále považovat za vymezení úpravy pro městské obvody, městské části či katastrální území, pokud se obec na městské obvody nebo městské části nečlení, s tím, že je stanovena pro všechny tyto územní jednotky.

Tento novelizační bod má odloženou účinnost.

1. (§ 6 odst. 6)

Ustanovení se upravuje tak, aby užívalo stejnou terminologii, jako ostatní ustanovení věnované zpevněným plochám pozemku.

Ustanovení se vztahuje pouze na případy, kdy je zpevněná plocha pozemku skutečně užívána k podnikání, protože pouze v takovém případě lze určit druhy podnikání, pro které je užívána.

1. (§ 8 odst. 3)

Nově bude poplatníkem daně ze staveb a jednotek vždy nájemce nebo pachtýř u pronajaté nebo propachtované zdanitelné stavby nebo jednotky, se kterou je příslušný hospodařit Státní pozemkový úřad, Správa hmotných rezerv nebo Ministerstvo financí na základě rozhodnutí o privatizaci vždy. Dochází tak k odstranění nesystémové výjimky.

1. (§ 8 odst. 4)

Obdobně jako u daně z pozemků se i v případě daně ze staveb a jednotek stanoví, že poplatníkem daně je uživatel, pokud není vlastník zdanitelné stavby nebo zdanitelné jednotky znám, nebo jde o zdanitelnou stavbu či zdanitelnou jednotku ve vlastnictví České republiky, se kterou je příslušný hospodařit Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových.

Na rozdíl od daně z pozemků nebyl u daně ze staveb a jednotek doposud uživatel poplatníkem z titulu svého užívání. V praxi však i u zdanitelných staveb a zdanitelných jednotek nastávají případy, kdy je třeba zdanit zdanitelnou stavbu nebo zdanitelnou jednotku, avšak jejich vlastník není znám. Ve vztahu k Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových srov. důvodovou zprávu k § 3 odst. 4.

1. (§ 9 odst. 1 písm. i))

Legislativně technická úprava navazující na vymezení nového § 9 odst. 1 písm. x).

1. (§ 9 odst. 1 písm. k) body 10 a 11)

Ustanovení se uvádí do souladu s § 4 odst. 1 písm. g), protože okruh zdanitelných staveb a zdanitelných jednotek podléhajících osvobození by měl odpovídat okruhu osvobozených pozemků, které s nimi tvoří funkční celek. V podrobnostech srov. důvodovou zprávu k novele § 4 odst. 1 písm. g).

1. (§ 9 odst. 1 písm. m) bod 1)

Ustanovení se uvádí do souladu s § 4 odst. 1 písm. x) ve znění tohoto návrhu.

1. (§ 9 odst. 1 písm. m) bod 2)

Ustanovení se uvádí do souladu s § 4 odst. 1 písm. x) ve znění tohoto návrhu.

1. (§ 9 odst. 1 písm. o))

Dochází k navázání na způsob využití podle katastru nemovitostí (§ 12e).

1. (§ 9 odst. 1 písm. w)

Dochází ke sjednocení označování pozemků v obecně závazných vyhláškách způsobem podle § 12g.

1. (§ 9 odst. 1 písm. x))

Dochází k rozšíření osvobození ve vztahu k přenosové, přepravní nebo distribuční soustavě a rozvodnému tepelnému zařízení podle energetického zákona, a to tak, aby se nevztahovalo pouze na zdanitelné stavby, ale také na zdanitelné jednotky.

Podle § 7 odst. 2 není předmětem daně zdanitelná stavba, v níž jsou zdanitelné jednotky, a současně se osvobození vztahovalo pouze na zdanitelné stavby, a proto v případě, kdy tyto soustavy nebo tato zařízení byly ve zdanitelné jednotce, osvobození na ně nemohlo dopadat.

V tomto případě se neuplatní § 9 odst. 3, a proto nebude osvobozena vždy celá zdanitelná stavba nebo celá zdanitelná jednotka, ve kterých se tyto soustavy či zařízení nacházejí, ale budou osvobozeny pouze v rozsahu dané soustavy nebo zařízení.

Elektroenergetika:

**Přenosovou soustavou** je v elektroenergetice podle § 2 odst. 2 písm. a) bodu 10 energetického zákona vzájemně propojený soubor vedení a zařízení 400 kV, 220 kV a vybraných vedení a zařízení 110 kV, uvedených v příloze Pravidel provozování přenosové soustavy, sloužící pro zajištění přenosu elektřiny pro celé území České republiky a propojení s elektrizačními soustavami sousedních států, včetně systémů měřicí, ochranné, řídicí, zabezpečovací, informační a telekomunikační techniky; přenosová soustava je zřizována a provozována ve veřejném zájmu.

Plynárenství:

**Distribuční soustavou** je v plynárenství podle § 2 odst. 2 písm. b) bodu 1 vzájemně propojený soubor vysokotlakých, středotlakých a nízkotlakých plynovodů, plynovodních přípojek a těžebních plynovodů ve vlastnictví provozovatele distribuční soustavy a souvisejících technologických objektů, včetně systému řídicí a zabezpečovací techniky a zařízení k převodu informací pro činnosti výpočetní techniky a informačních systémů, který není přímo propojen s kompresními stanicemi a na kterém zajišťuje distribuci plynu držitel licence na distribuci plynu; distribuční soustava je zřizována a provozována ve veřejném zájmu.

**Přepravní soupravou** je v plynárenství podle § 2 odst. 2 písm. b) bodu 14 vzájemně propojený soubor vysokotlakých plynovodů a kompresních stanic a souvisejících technologických objektů, včetně systému řídicí a zabezpečovací techniky a zařízení k přenosu informací pro činnosti výpočetní techniky a informačních systémů, propojený s plynárenskými soustavami v zahraničí, na kterém zajišťuje přepravu plynu držitel licence na přepravu plynu; přepravní soustava je zřizována a provozována ve veřejném zájmu.

Teplárenství:

**Rozvodným tepelným** zařízením je v teplárenství podle § 2 odst. 2 písm. c) bodu 11 zařízení pro dopravu tepelné energie tvořené tepelnými sítěmi, předávacími stanicemi a tepelnými přípojkami; předávací stanice nebo tepelná přípojka jsou částí rozvodného tepelného zařízení v případě, že k nim má distributor tepelné energie vlastnické nebo užívací právo; částí rozvodného tepelného zařízení jsou s ním související řídicí a zabezpečovací systémy a systémy přenosu dat.

1. (§ 9 odst. 3)

Podle § 9 odst. 3 zákona o dani z nemovitých věcí v případě zdanitelných staveb podle odstavce 1 písm. j) podléhá osvobození podle odstavce 1 vždy celá zdanitelná stavba. V praxi se správci daně setkávají s případy, kdy zdanitelné stavby, které jsou osvobozeny podle § 9 odst. 1 písm. j) zákona o dani z nemovitých věcí, jsou z velké části užívány k podnikání (např. velká nádraží, mezinárodní letiště atd.), které nesouvisí se zajišťováním veřejné dopravy. S ohledem na § 9 odst. 3 zákona o dani z nemovitých věcí jsou tyto zdanitelné stavby celé osvobozené. Vzhledem k této skutečnosti se navrhuje, aby se osvobození nevztahovalo v případě těchto staveb na celou zdanitelnou stavbu bez ohledu na její využití. Právní úprava osvobození zdanitelných staveb pro drážní, lodní a leteckou veřejnou dopravu se tak uvádí do souladu se silniční veřejnou dopravou, pro které podobné pravidlo není zavedeno také.

1. (§ 9 odst. 4)

Osvobození zdanitelných staveb a zdanitelných jednotek určených pro veřejnou drážní, lodní nebo leteckou dopravu se navrhuje omezit obdobně jako v případě jiných osvobození tak, aby nedopadalo na ty zdanitelné stavby nebo zdanitelné jednotky, které jsou pronajímány, propachtovány nebo užívány k podnikání.

Protože je však provozování veřejné drážní, lodní nebo letecké dopravy z principu samo o sobě podnikání a protože infrastrukturu zpravidla vlastní jiný subjekt, který ji následně pronajímá nebo propachtovává přepravcům, textuje se zúžení tak, že se z osvobození vylučují zdanitelné stavby nebo zdanitelné jednotky užívané k podnikání v oboru jiném než veřejná doprava (bez ohledu na to, zda jsou pronajaty či propachtovány, a bez ohledu na to, kdo v nich podniká), nebo pronajaté či propachtované za jiným účelem, než je zajišťování veřejné dopravy.

Osvobození se tak zejména neuplatní v případě, kdy se v části zdanitelné stavby nebo zdanitelné jednotky podniká v oboru prodeje knih, oblečení, potravin apod.

Naopak osvobození není na překážku to, když jsou dopravci pronajaty prostory pro prodej jízdenek, nebo servisní organizaci pronajaty prostory pro zajištění služby odbavení osob, zavazadel či nákladu, včetně souvisejících prostor sloužících jako zázemí pro pracovníky vykonávající tyto činnosti.

1. (§ 10 odst. 4)

Navrhuje se přesněji vymezit zdroj pro určení podlahové plochy, která je základem daně ze staveb a jednotek v případě jednotek. Tak jako v jiných případech má být rozhodujícím údajem evidence podlahové plochy v katastru nemovitostí, která má být právě od 1. ledna 2024, tedy od data nabytí účinnosti tohoto zákona, evidována.

Pro případ, že by u dané jednotky nebyla podlahová plocha (ještě) evidována, bude se pro daňové účely vycházet buď z dokumentu, na základě něhož došlo k zápisu, kdyby zapsáno bylo (tzn. z prohlášení vlastníka podle § 1166 občanského zákoníku či jiné listiny, podle které se jednotky zapisují do katastru) a v případě neexistence nebo nedostupnosti žádného dokumentu pak ze skutečného stavu.

1. (§ 11 odst. 1 písm. a))

V případě garáží vystavěných odděleně od budovy obytného domu se pro právní jistotu poplatníků i správců daně navrhuje jednoznačněji formulovat skutečnost, že základní sazba daně dle § 11 odst. 1 písm. a) zákona o dani z nemovitých věcí se mimo jiné aplikuje také na ostatní budovy tvořící příslušenství k budově obytného domu, s výjimkou garáží. Garáží se v této souvislosti rozumí zdanitelná stavba se způsobem využití garáž, bez ohledu na to, zda k tomuto účelu skutečně slouží nebo ne (§ 12e).

1. (§ 11 odst. 1 písm. b))

V souvislosti s postupným přechodem právní úpravy daně z nemovitých věcí k užší vazbě na katastr nemovitostí se navrhuje namísto stávajícího pojmu „budova pro rodinnou rekreaci“ používat pojem budova (obsaženo ve vymezení zdanitelné stavby) se způsobem využití stavba pro rodinnou rekreaci. Jde tedy o zdanitelnou stavbu se zmíněným způsobem využití, bez ohledu na to, zda stavba tomuto účelu slouží nebo ne (§ 12e).

1. (§ 11 odst. 1 písm. c))

V návaznosti na změnu § 11 odst. 1 písm. a) budou garáže vždy daněny sazbou podle § 11 odst. 1 písm. c). V rámci této sazby se nově za garáž bude považovat pouze zdanitelná stavba se způsobem využití „garáž“, bez ohledu na to, zda stavba tomuto účelu slouží nebo ne (§ 12e). Ve vztahu ke zdanitelným jednotkám sloužícím jako garáž ke změně nedochází, protože u zdanitelných jednotek nejsou stávající údaje v katastru nemovitých věcí dostatečně přesně vedené, na rozdíl od zdanitelných staveb.

1. (§ 11 odst. 3)

V souvislosti s novým vymezením základu pro určení velikosti obce pro účely daného koeficientu v § 12g dochází k rozdělení § 11 odst. 3 na dva odstavce. V § 11 odst. 3 bude nově upraveno vymezení výše koeficientů podle stávajícího § 11 odst. 3 písm. a). S výjimkou změny v základu pro určení počtu obyvatel obce nedochází v ustanovení k obsahové změně oproti stávajícímu § 11 odst. 3 písm. a).

Zcela se však ruší koeficient podle stávajícího § 11 odst. 3 písm. b), namísto kterého nyní bude možné zavést selektivní místní koeficient podle § 11b odst. 1 písm. a) bodu 4, event. podle § 11b odst. 1 písm. b) Protože dochází ke zrušení právního základu pro uplatnění tohoto koeficientu, nebude při stanovení daně na zdaňovací období od nabytí účinnosti tohoto zákona zohledněn, a to ani v případě, kdy obec nezruší příslušnou obecně závaznou vyhlášku.

Tento novelizační bod má odloženou účinnost.

1. (§ 11 odst. 4)

V návaznosti na změnu konstrukce § 11 odst. 3 dochází k vyčlenění dosavadního § 11 odst. 3 písm. a) závěrečného ustanovení do samostatného odstavce. Současně se mění územní jednotka, k níž se může změna koeficientu vztahovat. Nově se může vztahovat k jednomu nebo více katastrálním územím, a to ve všech obcích, a ve statutárních městech a hlavním městě Praze také k jedné nebo více městských částí, případně městských obvodů, pokud se na ně obec člení.

Stejně jako v případě § 6 odst. 5 se stanoví pravidlo pro případ, kdy obec upraví koeficient jak pro katastrální území, tak pro městský obvod nebo městskou část (srov. důvodovou zprávu k § 6 odst. 5).

Tento novelizační bod má odloženou účinnost.

1. (§ 11 odst. 4)

Dochází ke zpřesnění vazby na údaje vedené v katastru nemovitostí.

1. (§ 11 odst. 5)

V praxi nastávají situace, kdy nelze jednoznačně určit převažující část podlahové plochy zdanitelné stavby užívané (či naopak neužívané) k podnikání, resp. v jakých případech je poměr těchto ploch stejný. Jedná se např. o zdanění dvoupodlažních budov se stejným poměrem podlahových ploch nadzemní části stavby, u kterých je první nadzemní podlaží užíváno k podnikání a další nadzemní podlaží k bydlení. V rámci sjednocení správní praxe finančních úřadů se navrhuje v těchto poměrně četných případech při stanovení sazby daně použít nejvyšší příslušnou sazbu daně, jako je tomu již nyní v případě zdanitelných jednotek.

1. (§ 11a odst. 1 úvodní část ustanovení)

V současné době probíhá v řadě případů podnikání nejen v nebytových prostorech, ale také v prostorech obytných, např. v bytech. Z tohoto důvodu dochází k úpravě § 11a tak, aby dopadal i na podnikání na těchto dalších místech. Cílem ustanovení však není postihnout případy, kdy podnikatel v rámci svého obydlí podniká např. na počítači v obývacím pokoji.

Z tohoto důvodu se stanoví, že se jedná o místnost, která je převážně užívaná k podnikání Místností se podle § 13 písm. k) stavebního zákona rozumí *„prostorově uzavřená část stavby, vymezená podlahou, stropem nebo konstrukcí střechy a pevnými stěnami.“*

Převážnost užívání spočívá zejména v prostorovém hledisku (převážná část místnosti), a to i v případech, kdy v místnosti dochází k podnikání po krátkou část zdaňovacího období.

1. (§ 11a odst. 1 písm. a))

Navrhovaná změna přímo navazuje na změnu provedenou v úvodní části ustanovení. Srov. důvodovou zprávu k § 11a odst. 1 úvodní části ustanovení.

1. (§ 11b a 11c)

Tento novelizační bod má odloženou účinnost.

K § 11b:

Navrhuje se rozšířit možnosti obcí při stanovování místních koeficientů tak, aby mohly lépe odpovídat charakteru místa, pro který byly zavedeny.

Tento novelizační bod má odloženou účinnost. Je to zejména proto, aby obce měly dostatek času v návaznosti na novou úpravu místního koeficientu a zrušení koeficientu podle § 11 odst. 3 písm. b) vydat nové obecně závazné vyhlášky, příp. zrušit ty, které nebudou v souladu se zákonem o dani z nemovitých věcí.

K odstavci 1:

Dochází ke komplexní úpravě místního koeficientu, který nově může být určen ve výši 1,5 až 5 s přesností na jedno desetinné místo. Místní koeficient bude možné neadresně stanovit pro územně nebo druhově vymezené nemovité věci, a to obecně závaznou vyhláškou, nebo jej bude možné opatřením obecné povahy adresně stanovit pro jednotlivou nemovitou věc.

Na rozdíl od stávajícího stavu, kdy obec mohla vymezit koeficient pro zásadně libovolnou množinu nemovitých věcí, si nově obec musí vybrat jeden z pěti způsobů, kterým vymezí nemovité věci, pro které zavede místní koeficient. S výjimkou místního koeficientu pro jednotlivou nemovitou věc lze místní koeficient zavést pouze pro všechny nemovité věci územně nebo druhově spadající do vymezení daného místního koeficientu.

Obecně závaznou vyhláškou bude možné zavést následující místní koeficienty:

* místní koeficient pro obec,
* místní koeficient pro jednotlivé katastrální území,
* místní koeficient pro jednotlivý městský obvod nebo jednotlivou městskou část nebo
* místní koeficient pro jednotlivou skupinu nemovitých věcí.

Opatřením obecné povahy pak bude možné zavést místní koeficient pro jednotlivou nemovitou věc.

Obec může zavést vedle sebe místní koeficienty různých typů. S ohledem na vymezení místních koeficientů však nemá smysl zavádět více místních koeficientů stejného typu pro stejné území nebo stejnou skupinu nemovitých věcí (např. dva místní koeficienty pro stejný městský obvod), protože by tím pouze došlo ke zmatení adresátů zákona, neboť by nebylo jasné, jaký místní koeficient použít.

Obci se tak dává prostor pro to, aby mohla místní koeficienty přesně zacílit, aniž by bylo jejich vymezení zbytečně složité, a to i v případě nestandardně členěné obce.

Například statutární město Liberec je částečně územně členěným městem, v rámci kterého je vymezen jeden městský obvod Vratislavice nad Nisou, který má vlastní orgány samosprávy, zatímco ostatní části města samostatným městským obvodem nejsou. Pokud by proto toto město chtělo zavést obecný místní koeficient např. ve výši 2, pro městský obvod Vratislavice nad Nisou místní koeficient ve výši 3 a pro skupinu rekreačních budov ve výši 5, zavedlo by tři místní koeficienty:

* místní koeficient pro obec podle § 11b odst. 1 písm. a) bodu 1 ve výši 2 a
* místní koeficient pro městský obvod Vratislavice nad Nisou podle § 11b odst. 1 písm. a) bodu 3 ve výši 3
* místní koeficient pro skupinu rekreačních budov podle § 11b odst. 1 písm. a) bodu 4 ve výši 5.

V obecně závazné vyhlášce může obec místní koeficienty jednotlivých typů označovat způsobem, který nevzbudí pochyby o tom, jaký místní koeficient se stanovuje. Je tak možné jej označit jak jejich názvem zahrnujícím i označení daného území nebo skupiny nemovitých věcí, tak odkazem na ustanovení zákona spolu s označením daného území nebo skupiny nemovitých věcí, případně jejich kombinací. V případě, kdy se v obci nachází katastrální území se stejným názvem jako městský obvod nebo městská část, je třeba věnovat pozornost tomu, aby z obecně závazné vyhlášky bylo zjevné, pro jakou územní jednotku se místní koeficient zavádí (srov. např. katastrální území Vratislavice nad Nisou a městský obvod Vratislavice nad Nisou v Liberci, nebo katastrální území Poruba a městský obvod Poruba v Ostravě), protože se jinak použije pravidlo podle § 11c odst. 1. Přípustná označení tak mohou být například:

* místní koeficient pro městský obvod Poruba,
* místní koeficient podle § 11b odst. 1 písm. a) bodu 3 nebo
* místní koeficient pro městský obvod Poruba podle § 11b odst. 1 písm. a) bodu 3.

Pokud by však byl místní koeficient v obecně závazné vyhlášce statutárního města Ostrava označen pouze jako „Místní koeficient pro Porubu“, nebylo by jasné, zda jej použít i pro nemovité věcí v katastrálním území Poruba-Sever, které je součástí městského obvodu Poruba. Pokud by šlo o místní koeficient pro městský obvod, pak by se vztahoval i na nemovité věci v katastrálním území Poruba-Sever, zatímco pokud by šlo o místní koeficient pro katastrální území, aplikoval by se ryze v katastrálním území Poruba, a nikoliv v katastrálním území Poruba-Sever. V takovém případě se uplatní vyvratitelná domněnka podle § 11c odst. 1, podle které se má za to, že místní koeficient byl stanoven pro městský obvod nebo městskou část, neprokáže-li se opak.

Opatření obecné povahy se vydává podle správního řádu s tím, že příslušným k jeho vydání bude zastupitelstvo obce. Obec se musí při zavádění tohoto místního koeficientu v odůvodnění opatření obecné povahy vypořádat s tím, že nejde o opatření diskriminační.

Bližší vymezení jednotlivých kategorií místních koeficientů je uvedeno v § 12.

K odstavci 2 až 5:

V odstavcích 2 až 5 jsou zavedena precedenční pravidla pro případ, kdy obec zavede více místních koeficientů dopadajících na jednu nemovitou věc, a to tak, aby se v konečném důsledku na nemovitou věc vztahoval nejvýše jeden místní koeficient.

Absolutní přednost má místní koeficient pro jednotlivou nemovitou věc, který se na ni použije bez ohledu na jiné místní koeficienty.

V praxi může docházet k překryvům městských obvodů, resp. městských částí, a to jak úplnému (např. katastrální území Poruba-Sever v městském obvodu Poruba), tak částečnému (např. katastrální území Vinohrady v městské části Praha 3). Zákon stanoví přednost místního koeficientu pro jednotlivý městský obvod nebo jednotlivou městskou část nad místním koeficientem pro jednotlivé katastrální území, protože městský obvod, resp. městská část jsou samosprávné územní jednotky, a tedy místní koeficient pro ně vyjadřuje více vůli místních občanů ve vztahu k daňovému zatížení daní z nemovitých věcí.

Pokud jde o vztah místního koeficientu pro jednotlivou skupinu nemovitých věcí a místního koeficientu pro jednotlivé katastrální území, resp. pro jednotlivý městský obvod nebo jednotlivou městskou část (podle toho, který místní koeficient se pro danou nemovitou věc ve smyslu předcházejícího odstavce důvodové zprávy použije), platí, že se vždy použije nejvyšší z nich.

Postup určení místního koeficientu pro konkrétní nemovitou věc je popsán na následujícím diagramu.



Obrázek : Postup určení místního koeficientu pro danou nemovitou věc.

K odstavci 6:

Do odstavce 6 se ze stávajícího § 12 věty druhé přesouvá pravidlo o výpočtu daně v případě, kdy je zaveden místní koeficient. Místní koeficient může být ve vztahu k nemovité věci pouze jeden (srov. kolizní pravidla podle odstavců 2 až 5).

Místní koeficient se jako doposud nepoužije na zemědělské pozemky (§ 12f) a pozemky druhu zahrada a nově také na pozemky druhu ostatní plocha se způsobem využití neplodná půda, zamokřená plocha nebo mez, stráň, tedy pozemky, které se buď zdaňují sazbou 0,05 Kč za m2, nebo které obec osvobodí v obecně závazné vyhlášce podle § 4 odst. 1 písm. z).

K § 11c:

K odstavci 1:

Pro vyloučení pochybností se stanoví vyvratitelná právní domněnka, podle které platí, že není-li z obecně závazné vyhlášky zjevné, zda je místní koeficient zaveden pro katastrální území nebo pro městský obvod nebo městskou část podle zákona o obcích, protože se stejně jmenují a obecně závazná vyhláška to blíže nespecifikuje, má se za to, že je stanovena pro městský obvod nebo městskou část podle zákona o obcích, protože ty jsou reprezentovány místní samosprávou.

Jde však o vyvratitelnou domněnku, a proto je možné v daňovém řízení prokázat opak, například pomocí podkladových materiálů, na základě kterých byla úprava v obecně závazné vyhlášce přijata (její odůvodnění, průvodní zprávy, záznamy projevu navrhovatele, apod.). Zpravidla však budou relevantní pouze projevy, které vedly k přijetí dané úpravy, a nikoliv dodatečná upřesnění či prohlášení.

K odstavci 2:

Obdobně jako v případě jiných ustanovení zákona se stanoví, že v opatření obecné povahy, kterým se zavádí místní koeficient pro určitou nemovitou věc, musí být tato nemovitá věc označena způsobem podle § 12g, jinak se uplatní fikce, že pro ni tento místní koeficient vůbec nebyl stanoven.

1. (§ 12)

K odstavci 1:

Pro účely § 11b odst. 1 písm. a) bodu 1 se vymezuje **místní koeficient pro obec**, který může obec zavést jednotně pro všechny nemovité věci v obci, bez ohledu na to, zda jde o pozemek, zdanitelnou stavbu nebo zdanitelnou jednotku a bez ohledu na to, do jaké skupiny tato nemovitá věc spadá.

K odstavci 2:

Pro účely § 11b odst. 1 písm. a) bodu 2 se vymezuje **místní koeficient pro jednotlivé katastrální území**, kterýobec může zavést pro určité katastrální území s tím, že se uplatní pro všechny nemovité věci, které se na něm nacházejí. Obec může takto diferencovat místní koeficient tak, že v každém katastrálním území bude mít jinou hodnotu, případně může být místní koeficient zaveden pouze pro některá katastrální území.

K odstavci 3:

Pro účely § 11b odst. 1 písm. a) bodu 3 se vymezuje **místní koeficient pro jednotlivý městský obvod nebo jednotlivou městskou část**, kterýobec může zavést pro určitou městskou část nebo městský obvod podle § 20 zákona o obcích. Tento místní koeficient se opět uplatní pro všechny nemovité věci, které se nachází na území dané městské části nebo městského obvodu.

K odstavci 4:

Pro účely § 11b odst. 1 písm. a) bodu 4 se vymezuje **místní koeficient pro jednotlivou skupinu nemovitých věcí**, který obec může zavést pro všechny nemovité věci v obci, které svým vymezením spadají do dané skupiny nemovitých věcí.

Ustanovení dále tyto skupiny vymezuje a pojmenovává, přičemž obec může v obecně závazné vyhlášce názvy těchto skupin pro přehlednost využít. Jednotlivé nemovité věci jsou do skupiny rozřazeny zpravidla v návaznosti na ustanovení o sazbě daně.

Vymezeny jsou následující skupiny:

|  |  |
| --- | --- |
| Název skupiny nemovitých věcí | Vymezení skupiny nemovitých věcí |
| skupina lesních pozemků | všechny pozemky druhu lesní pozemek (hospodářské lesy) |
| skupina vodních ploch | všechny pozemky druhu vodní plocha (rybníky, na které se vztahuje vodoprávní rozhodnutí týkající se chovu ryb, vodní drůbeže nebo jiných živočichů pro podnikání) |
| skupina zpevněných ploch pozemku pro vybrané druhy podnikání | všechny zpevněné plochy pozemku užívané k podnikání pro zemědělskou prvovýrobu, lesní nebo vodní hospodářství, včetně zpevněných ploch, které jsou zařazeny v obchodním majetku |
| skupina zpevněných ploch pozemku pro ostatní druhy podnikání | všechny zpevněné plochy pozemku užívané k podnikání pro průmysl, stavebnictví, dopravu, energetiku, ostatní zemědělskou výrobu nebo ostatní druhy podnikání, včetně zpevněných ploch, které jsou zařazeny v obchodním majetku, |
| skupina stavebních pozemků | všechny stavební pozemky |
| skupina ostatních ploch | všechny pozemky druhu ostatní plocha s výjimkou pozemků se způsobem využití neplodná půda, zamokřená plocha nebo mez, stráň |
| skupina zastavěných ploch a nádvoří | všechny pozemky druhu zastavěná plocha a nádvoří |
| skupina obytných budov | všechny zdanitelné stavby obytného domu |
| skupina rekreačních budov | všechny zdanitelné stavby se způsobem využití stavba pro rodinnou rekreaci |
| skupina garáží | všechny zdanitelné stavby se způsobem využití garáž a zdanitelné jednotky, jejichž převažující část podlahové plochy je užívána jako garáž |
| skupina zdanitelných staveb nebo zdanitelných jednotek pro podnikání v zemědělské prvovýrobě, lesním nebo vodním hospodářství | všechny zdanitelné stavby a zdanitelné jednotky, jejichž (relativně) převažující část podlahové plochy je používána k podnikání v zemědělské prvovýrobě |
| skupina zdanitelných staveb nebo zdanitelných jednotek pro podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice nebo ostatní zemědělské výrobě | všechny zdanitelné stavby a zdanitelné jednotky, jejichž (relativně) převažující část podlahové plochy je používána k podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice nebo ostatní zemědělské výrobě |
| skupina zdanitelných staveb nebo zdanitelných jednotek pro ostatní druhy podnikání | všechny zdanitelné stavby a zdanitelné jednotky, jejichž (relativně) převažující část podlahové plochy je používána k ostatním druhům podnikání, |
| skupina ostatních zdanitelných staveb | všechny ostatní zdanitelné stavby neuvedené výše |
| skupina ostatních zdanitelných jednotek | všechny ostatní zdanitelné jednotky neuvedené výše |

K odstavci 5:

Pro účely § 11b odst. 1 písm. b) se vymezuje **místní koeficient pro jednotlivou nemovitou věc**, který může být stanoven jak ve vztahu k jednotlivě určené nemovité věci, tedy pozemku, zdanitelné stavbě nebo zdanitelné jednotce, tak k jejich souboru. Tento místní koeficient se zavádí opatřením obecné povahy, které vydává zastupitelstvo obce podle správního řádu.

1. (§ 12a odst. 1)

Z důvodu návaznosti na jiná ustanovení se ustanovení o zaokrouhlování upravuje tak, aby používalo pojem „zemědělský pozemek“ zavedený v § 12f a aby odkazovalo na druhy pozemků podle katastru nemovitostí (§ 12e).

1. (§ 12a odst. 2)

Z důvodu návaznosti na jiná ustanovení návrhu zákona se zaokrouhlování upravuje tak, aby odkazovalo na druhy pozemků podle katastru nemovitostí (§ 12e).

1. (§ 12d odst. 3)

Dochází ke sjednocení označování pozemků v obecně závazných vyhláškách způsobem podle § 12g.

1. (§ 12e)

K odstavci 1:

Dochází k převzetí stávajícího § 12e, který je reformulován, avšak nedochází k věcnému posunu oproti stávajícímu § 12e.

K odstavci 2:

Obdobně k odstavci 1 se vymezuje pro účely daně z nemovitých věcí způsob využití nemovité věci, který bude primárně vycházet z údajů podle katastru nemovitých věcí. Toto kritérium se používá zejména u pozemků a u zdanitelných staveb.

1. (§ 12f a 12g)

K § 12f:

Pro účely dalších ustanovení zákona o dani z nemovitých věcí se zavádí pojem „zemědělský pozemek“, který zahrnuje pozemky vymezených druhů (srov. § 12e). Tento pojem je možné použít i v podzákonných předpisech vztahujících se k dani z nemovitých věcí, tedy v obecně závazných vyhláškách obcí.

K § 12g:

Označování nemovitých věcí v aktech obce podle § 17a odst. 4 písm. c) se nově upravuje v § 12g s tím, že bylo zpřesněno označování pozemku, které doposud nepostihovalo případy, kdy je v jednom katastrálním území více číselných řad pozemků, nebo kdy je pozemek evidován zjednodušeným způsobem.

V daném případě nelze odkázat na pravidla označení nemovitých věcí v listinách podle § 8 katastrálního zákona, protože ty jsou vymezeny pouze pro nemovité věci evidované v katastru nemovitostí, a tedy nedopadají na zdanitelné stavby, které jsou součástí pozemku, a na zdanitelné jednotky v nich.

Na § 12g nově odkazují jednotlivá ustanovení, která dávají obci možnost stanovit osvobození, výluku z osvobození nebo koeficient pro určité nemovité věci dané jejich výčtem v obecně závazné vyhlášce nebo opatření obecné povahy.

1. (§ 12h)

Koeficienty podle § 6 odst. 4 a § 11 odst. 3 jsou podle stávajícího znění zákona o dani z nemovitých věcí založeny na výsledcích sčítání lidu.

Nově se bude v případě těchto koeficientů vycházet z údajů uvedených ve vyhlášce k provedení zákona č. 243/2000 Sb., o rozpočtovém určení výnosů některých daní územním samosprávným celkům a některým státním fondům (zákon o rozpočtovém určení daní), ve znění pozdějších předpisů.

Vyhláška je vydávána každoročně tak, aby nabyla účinnosti k 1. září, přičemž vychází z údajů podle bilance obyvatel České republiky k 1. lednu daného kalendářního roku, kterou vydává Český statistický úřad. Základem údajů pro bilanci obyvatel jsou data z posledního sčítání lidu, které jsou meziročně upravovány.

Přestože bude počet obyvatel obce autoritativně vymezen až k 1. září daného roku, základ pro něj bude veřejně známý v předstihu, protože Český statistický úřad vydává bilanci zpravidla na přelomu dubna a května daného kalendářního roku. S ohledem na to, že počet obyvatel obce pro účely daní je již nyní autoritativně vyhlašován v právním předpise, není vhodné jej vydávat samostatně v jiném právním předpise nebo jiným způsobem, u kterého by navíc hrozilo, že by se v důsledku případných oprav bilance před vydáním takového aktu vyhlášený počet obyvatel mohl lišit od počtu obyvatel uvedeného ve vyhlášce k provedení zákona o rozpočtovém určení daní. Navíc platí, že až tato vyhláška stanoví zásadní ukazatele, od kterých lze odvodit rozpočtovou situaci obce pro následující rozpočtový rok.

Tento novelizační bod má odloženou účinnost.

1. (§ 13a odst. 2 písm. c))

Legislativně technická změna navazující na rozdělení stávajícího § 11 odst. 3 na dva odstavce.

1. (§ 13a odst. 2 písm. d))

Okruh případů, kdy není nutné podávat daňové přiznání k dani z nemovitých věcí, se rozšiřuje o případy, kdy dochází k zavedení osvobození od daně podle § 4 odst. 1 písm. v), § 4 odst. 1 písm. z) nebo § 17a. V těchto případech správce daně disponuje všemi podklady, podle kterých může daň stanovit z moci úřední.

Pokud dojde ke změně v osvobození, posoudí se tato skutečnost jako kombinace vzniku osvobození u některých pozemků a zániku osvobození u jiných pozemků.

1. (§ 13a odst. 2 písm. a))

Dochází k upřesnění důvodu, kdy není nutné podávat daňové přiznání, navázaného na změnu výše sazeb.

Výchozím záměrem v případě § 13a odst. 2 písm. a) bylo zachycení situace, kdy dojde v důsledku novely ke změně číselné hodnoty sazby daně, což je samo o sobě skutečnost, která nevyžaduje další podrobnější šetření, ale lze ji provést automatizovaně v rámci systémů správce daně, což je hospodárné jak vůči poplatníkům daně, kteří nemusí podávat daňové tvrzení, tak vůči správci daně, který jej pak nemusí zpracovávat.

Nejvyšší správní soud však v rozsudku čj. 3Afs 46/2018-32 ze dne 20. listopadu 2020 vyložil toto ustanovení tak, že se použije i v případech, kdy nemovitá věc nově začne spadat do jiného okruhu nemovitých věcí vymezeného pro účely určení konkrétní sazby daně, která se na ně bude aplikovat.

S cílem **odchýlit se** od tohoto judikátu dochází ke změně § 13a odst. 2 písm. a) tak, aby bylo jasné, že poplatník nemá povinnost podat daňové přiznání pouze současném při splnění dvou podmínek:

* + - 1. dochází pouze ke změně **číselné hodnoty** výše sazby daně, tedy např. ke snížení ze 2 Kč za m2 na 1 Kč na m2, a současně
			2. sazba daně bude i nadále uvedena ve stejném ustanovení zákona *in fine*.

Ustanovení tak nedopadne například na změny ve zpevněných plochách pozemku, protože u nich nedochází ke změně číselné hodnoty výše sazby daně, a navíc zpevněná plocha pozemku, která se nacházela na orné půdě (a měla tak sazbu podle § 6 odst. 1 písm. a)), bude mít nově sazbu daně podle § 6 odst. 2 písm. a) bodu 1 nebo 2, tedy podle jiného ustanovení.

Ustanovení § 13a odst. 2 písm. a) tak představuje technicky permanentní přechodné ustanovení ve vztahu k novelám, které případně upraví ryze výši sazby daně. Jako takové by nemuselo být v zákoně vůbec obsaženo, protože by tato skutečnost mohla být řešena v dané novele v rámci jejích přechodných ustanovení. Protože jde však o situaci, která může nastat relativně často a která má zásadní dopady na poplatníky daně, je vhodné ji zavést přímo do zákona o dani z nemovitých věcí jako standardní případ, jehož řešení bude zákon předvídat, aby v důsledku legislativního opomenutí u dílčí novely nedošlo ke vzniku zbytečné povinnosti pro miliony poplatníků.

1. (§ 13a odst. 2 písm. e))

Navrhuje se, aby při zániku osvobození podle § 4 odst. 1 písm. z), tedy osvobození vztahujícího se k pozemkům druhu ostatní plocha se způsobem využití neplodná půda, zamokřená plocha nebo mez, stráň, nebylo nutné podávat daňové přiznání, protože správce daně je schopen stanovit daň z moci úřední.

Stejně jako u zániku stávajících osvobození uvedených v § 13a odst. 2 písm. f) však nelze toto ustanovení použít v případě, že se na nemovitou věc vztahuje byť i částečně jiné osvobození než podle § 4 odst. 1 písm. v), § 4 odst. 1 písm. z) nebo § 17a, protože v takovém případě správce daně nemusí být schopen stanovit daň z moci úřední.

Pokud k zániku osvobození dojde z důvodu změny charakteru pozemku, například proto, že se stane zpevněnou plochou pozemku, není splněna hypotéza ustanovení, protože ve srovnání s předchozím zdaňovacím obdobím nedošlo pouze k zániku osvobození, ale došlo také ke změně charakteru pozemku.

1. (§ 13a odst. 2 závěrečná část ustanovení)

Legislativně technická úprava navazující na rozšíření počtu pododstavců v § 13a odst. 2.

1. (§ 13a odst. 6)

Dochází ke sjednocení délky lhůty pro vznik úroku z prodlení s § 252 odst. 2 písm. a) daňového řádu, podle kterého vzniká úrok z prodlení od čtvrtého dne následujícího po původním dni splatnosti daně do dne její platby.

Ustanovení bude i nadále zvláštním vůči daňovému řádu, neboť s ohledem na situaci, kterou postihuje, se v tomto případě okamžik vzniku úroku z prodlení odvíjí od náhradního dne splatnosti, nikoli od původního dne splatnosti daně.

1. (§ 13a odst. 7)

Dochází k nápravě legislativní chyby, která vznikla v důsledku přijetí zákona č. 23/2015 Sb., kterým se mění zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů. Tím mělo podle důvodové zprávy dojít pouze k aktualizaci terminologie použité v § 13a odst. 7 tak, aby navazovala na daňový řád. Provedená změna však byla širší a vedle zpřesnění terminologické návaznosti na daňový řád (změna pojmu „daň vyměřená z moci úřední podle odstavce 5“ na „daň stanovená z moci úřední podle odstavce 5“) došlo i ke zrušení návaznosti na „daň přiznanou podle odstavce 5“.

Tato změna by při doslovném výkladu vedla k tomu, že by v případě, kdy by dodatečné daňové přiznání podal spoluvlastník, kterému byla předtím stanovena daň z moci úřední podle § 13a odst. 5, bylo postupováno jinak, než kdyby takové dodatečné daňové přiznání podal spoluvlastník, který dříve podal daňové přiznání podle § 13a odst. 5 a daň mu byla stanovena právě na základě tohoto daňového přiznání. Zatímco v prvním případě by nebylo nutné vyzývat k podání dodatečného daňového přiznání všechny ostatní spoluvlastníky, v druhém případě by bylo nutné takovou výzvu vydat. Pro odlišný přístup však v těchto případech není důvod.

S ohledem na výše zmíněnou důvodovou zprávu lze usuzovat, že cílem zákonodárce nebylo odchýlit se od ustálené správní praxe a zavést odlišné postupy, ale že cílem opravdu bylo pouze napravit terminologický nesoulad s daňovým řádem. Z tohoto důvodu již dříve Generální finanční ředitelství vydalo metodický pokyn (č. j. 264/21/7100-30121-507937), podle něhož došlo k zachování stávající praxe, která je pro poplatníky příznivější, a to s odkazem na legislativní chybu.

Navrhuje se tento postup výslovně podpořit zákonným textem a aprobovat stávající správní praxi.

1. (Část pátá)

K § 16a:

K odstavci 1:

Navrhuje se reformulovat pravidlo obsažené v § 16a tak, aby přesněji vyjadřovalo následky nedodržení lhůty pro publikaci obecně závazné vyhlášky obce, kterou se zavádějí koeficienty nebo osvobození podle zákona o dani z nemovitých věcí.

Podle stávající právní úpravy, ve znění zákona č. 36/2021 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím zákona o Sbírce právních předpisů územních samosprávných celků a některých správních úřadů, musí obecně závazná vyhláška nabýt platnosti nejpozději 1. října zdaňovacího období a účinnosti nejpozději do 1. ledna bezprostředně následujícího zdaňovacího období. Zákon však nestanoví následek pro případ, že se tak nestane a obecně závazná vyhláška bude vyhlášena po 1. říjnu.

Termín 1. října vycházel z toho, že správce daně musí obecně závaznou vyhlášku zavést do systému pro správu daní. S ohledem na to, že obecně závazné vyhlášky již obec nemusí zasílat správci daně, ale vyhlašuje je v elektronické Sbírce právních předpisů územních samosprávných celků a některých správních úřadů, lze tento termín nepatrně posunout na 10. říjen. Současně se jeví jako příliš omezující, aby vyhláška nemohla mít odloženou účinnost.

Nově se proto navrhuje, aby obecně závazná vyhláška mohla nabýt platnosti kdykoliv. Pokud však dojde k vyhlášení obecně závazné vyhlášky po určeném termínu (tedy po 10. říjnu kalendářního roku bezprostředně předcházejícího danému zdaňovacímu období), nebude se k takové obecně závazné vyhlášce v daném zdaňovacím období přihlížet, což znamená, že se bude v tomto zdaňovacím období postupovat, jako by tato obecně závazná vyhláška vůbec neexistovala.

K odstavci 2:

Podle stávajícího § 16a je obecně závazná vyhláška, která má zpětnou účinnost, neplatná.

V oblasti daňových právních předpisů se však vedle kategorie platnosti a účinnosti pracuje ještě s kategorií použitelnosti, tedy vztahu k určitému zdaňovacímu období, vůči kterému jsou vyvolávány právní účinky. Protože lhůta pro stanovení daně může trvat po dobu 3 až 10 let, a protože v oblasti daní je možné za zákonem daných podmínek daň stanovovat opakovaně, tedy ji lze po vyměření také doměřit, mohlo by se stát, že vyhláška sice bude mít účinnost dopřednou (tedy se podle ní bude postupovat až od účinnosti později), avšak bude se vztahovat k dřívějšímu zdaňovacímu období. Obecně by mělo platit, že takováto retroaktivní obecně závazná vyhláška by byla nepřijatelná, avšak může jít o retroaktivitu ve prospěch poplatníka (obdobně, jako tomu je v případě osvobození v případě mimořádné události podle § 17a), případně o změnu v průběhu zdaňovacího období, u které může v souladu s judikaturou Ústavního soudu podle okolností jít o pouze o nepravou retroaktivitu.

Současně není nutné učinit neplatnou celou obecně závaznou vyhlášku, pokud je problematické pouze některé její ustanovení.

Z tohoto důvodu se navrhuje, aby se, obdobně jako v případě odstavce 1 pro účely daně z nemovité věci nepřihlíželo k těm ustanovením obecně závazné vyhlášky, které se vztahují ke zdaňovacímu období započatému přede dnem jeho účinnosti. Nepřihlíží se k nim však pouze ve vztahu k těmto předcházejícím zdaňovacím obdobím.

Příklady (vždy se vztahují k vyhlášce, jež nabyla platnosti do 10. října kalendářního roku):

* pokud obecně závazná vyhláška nabyde účinnosti k 1. lednu určitého roku a bez dalšího stanoví, že místní koeficient činí 5, platí nový místní koeficient již ve zdaňovacím období tohoto kalendářního roku,
* pokud obecně závazná vyhláška nabyde účinnosti k 20. dubnu určitého roku a bez dalšího stanoví, že místní koeficient činí 5, platí nový místní koeficient až od následujícího zdaňovacího období, protože probíhající zdaňovací období započalo již 1. ledna, tedy přede dnem nabytí účinnosti daného ustanovení obecně závazné vyhlášky,
* pokud obecně závazná vyhláška nabyde účinnosti k 1. lednu určitého roku a současně stanoví místní koeficient ve výši 5 s tím, že poprvé se uplatní již pro předcházející zdaňovací období, platí nový místní koeficient až od zdaňovacího období kalendářního roku, ve kterém nabyla obecně závazná vyhláška účinnosti, a předcházející zdaňovací období zůstane beze změny, protože započalo přede dnem nabytí účinnosti daného ustanovení obecně závazné vyhlášky,
* pokud obecně závazná vyhláška nabyde účinnosti k 1. lednu určitého roku a současně stanoví místní koeficient ve výši 5 s tím, že se uplatní pouze pro předcházející zdaňovací období, neuplatní se nový místní koeficient nikdy, protože jej obecně závazná vyhláška stanovila pouze pro období, které započalo přede dnem nabytí účinnosti daného ustanovení obecně závazné vyhlášky.

K § 16b:

K odstavci 1:

V případě opatření obecné povahy podle § 12 odst. 2 se stanoví postup obdobný tomu pro obecně závazné vyhlášky podle § 16a odst. 1.

Protože se však opatření obecné povahy nevyhlašuje ve Sbírce právních předpisů územních samosprávných celků a některých správních úřadů, stanoví se současně povinnost zaslat stejnopis opatření obecné povahy elektronicky (srov. § 71 odst. 1 daňového řádu) správci daně.

K odstavci 2:

Pro opatření obecné povahy podle § 12 odst. 2 platí ve vztahu k jeho jednotlivým výrokům obdobné pravidlo k pravidlu podle § 16a odst. 2. Blíže srov. důvodovou zprávu k § 16a odst. 2.

K § 16c:

V praxi nastávají případy, kdy se obecně závazná vyhláška dostane do rozporu se zákonem, a to jak od samého počátku, tak dodatečně v důsledku změny zákona, aniž by na to obec včas zareagovala a uvedla obecně závaznou vyhlášku do souladu se zákonem.

Z hlediska správce daně pak dochází k absurdní situaci, kdy mu obecně závazná vyhláška jako právní předpis sice předepisuje nezákonný postup, avšak správce daně je jím vázán. Nezbývá tak, než aby rozhodnutí vydané na základě tohoto právního předpisu zrušil soud, který je podle čl. 95 Ústavy oprávněn posoudit soulad podzákonného právního předpisu se zákonem, a pokud v souladu není, pak jím není vázán.

Podle navržené právní úpravy bude platit, že obecně závazná vyhláška podle zákona o dani z nemovitých věcí nebo opatření obecné povahy vydané podle § 11b odst. 1 písm. b), které jsou v rozporu se zákonem, nebudou moci ve vztahu k dani z nemovitých věcí vyvolávat právní účinky, protože se k nim pro účely této daně nebude přihlížet. Pokud se nezákonnost bude týkat pouze jednotlivého ustanovení obecně závazné vyhlášky nebo jednotlivého výroku opatření obecné povahy, nebude se přihlížet pouze k nim a ostatní ustanovení, resp. výroky se i nadále budou aplikovat.

Protože nejde o problém ojedinělý, a přitom má dopad na široký okruh daňových subjektů, navrhuje se současně stanovit, aby v případě obecně závazných vyhlášek vydaných podle zákona o dani z nemovitých věcí mohl tento soulad posoudit i správce daně sám, a to obdobným využitím institutu předběžné otázky podle § 99 daňového řádu, a nemuselo se vyčkávat, až tuto otázku posoudí soud.

Institut předběžné otázky standardně směřuje k posouzení skutkové otázky, k jejímuž posouzení je příslušný jiný orgán veřejné moci. Správce daně je buď vázán jeho rozhodnutím, pokud je pravomocné, nebo mu může dát podnět k zahájení řízení o této otázce, nebo si tuto otázku může pro účely daňového řízení posoudit sám.

Obdobné použití institutu o předběžné otázce bude spočívat v tom, že správce daně bude vázán případným rozhodnutím o tom, že dané ustanovení obecně závazné vyhlášky nebo výrok opatření obecné povahy jsou v rozporu se zákonem, pokud jej vydá k tomu příslušný orgán. Pokud však takové rozhodnutí vydáno nebude, bude moci správce daně dát podnět k zahájení řízení o této otázce před příslušným orgánem, případně si tuto otázku bude moci posoudit sám. Nepředpokládá se však, že by správce daně standardně tyto otázky sám posuzoval, zejména v případech, které budou složitější, protože k tomu je lépe vybaven orgán, který je příslušný k posouzení dané otázky. Pokud však například dojde k tomu, že obecně závazná vyhláška stanoví místní koeficient ve výši 6, pak jde o rozpor se zákonem zcela zjevný, a daňové řízení nemusí vyčkávat na rozhodnutí jiného orgánu.

1. (§ 17a odst. 4 písm. c))

Obec může při řešení důsledků mimořádné, zejména živelní události zcela nebo částečně osvobodit od daně z nemovitých věcí na svém území obecně závaznou vyhláškou nemovité věci dotčené mimořádnou událostí. Podle stávající právní úpravy však nejsou dostatečně identifikovány některé pozemky, a proto se nově odkazuje na § 12h, který obsahuje přesné vymezení dotčených nemovitých věcí.

1.

K bodu 1:

Ve vztahu ke změnám zákona o dani z nemovitých věcí se zavádí standardní daňové přechodné ustanovení, podle kterého se při správě daně z nemovitých věcí ve vztahu ke zdaňovacím obdobím započatým přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona bude v hmotněprávní i procesní rovině postupovat podle dosavadních pravidel.

K bodu 2:

Podle stávající právní úpravy jsou podle § 4 odst. 1 písm. k) bodu 3 osvobozeny od daně pozemky ostatních ploch mimo intravilán neužívané k podnikání v rozsahu, v jakém se na nich nachází příkop, mokřad, močál, bažina, skalní útvar, rokle nebo strž.

Toto osvobození se s účinností od 1. ledna 2025 ruší, což by za standardních okolností vyvolalo nutnost podat daňové přiznání. Správce daně je však schopen tyto pozemky automatizovaným způsobem jednorázově zpracovat a vyměřit daň z moci úřední, aniž by bylo nutné podávat daňové přiznání. Pro zdaňovací období kalendářního roku 2025 se proto rozšiřuje okruh případů podle § 13a odst. 2, kdy není nutné podávat daňové tvrzení, ani jiným způsobem sdělovat správci daně dané skutečnosti.

Pokud by přesto poplatník ohledně těchto pozemků podal daňové tvrzení, bude správce daně vycházet z něj.

Toto přechodné ustanovení má odloženou účinnost.

K bodu 3:

Tímto návrhem zákona dochází ke změně § 4 odst. 1 písm. g), h), m), p), x) a y), která zakotvují osvobození od daně z pozemků, která je nutné uplatnit v daňovém přiznání.

Navrhuje se stanovit, že bez ohledu na změnu těchto ustanovení, případně vyčlenění části jejich obsahu do samostatného ustanovení, platí, že jsou tato osvobození ve vztahu k odpovídajícím novým ustanovením o osvobození i nadále uplatněna, a to v původním rozsahu.

Toto uplatnění se použije až do zdaňovacího období, na které podá poplatník daňové přiznání, kterým uplatněné osvobození ve vztahu k dané nemovité věci změní, rozšíří, zúží nebo zruší.

K bodu 4:

Při účinnosti zákona dojde k přeřazení pozemků druhu ostatní plocha se způsobem využití neplodná půda, zamokřená plocha nebo mez, stráň do jiné sazby daně z pozemků.

Obdobně jako v případě zrušení osvobození podle § 4 odst. 1 písm. k) bodu 3 (srov. bod 2 výše) je správce daně schopen tyto pozemky automatizovaným způsobem jednorázově převést do nové sazby daně a vyměřit daň z moci úřední, aniž by bylo nutné podávat daňové přiznání. Pro zdaňovací období kalendářního roku 2024 se proto rozšiřuje okruh případů podle § 13a odst. 2, kdy není nutné podávat daňové tvrzení, ani jiným způsobem sdělovat správci daně dané skutečnosti.

Pokud by přesto poplatník ohledně těchto pozemků podal daňové tvrzení, bude správce daně vycházet z něj.

K bodu 5:

Pro uplatňovaná osvobození od daně ze staveb a jednotek, u kterých dojde na základě tohoto návrhu zákona ke změně, tedy pro osvobození podle § 9 odst. 1 písm. k), m), o) nebo w), se uplatní obdobný postup jako podle bodu 3 (srov. výše). Toto uplatnění se také použije až do zdaňovacího období, na které podá poplatník daňové přiznání, kterým uplatněné osvobození ve vztahu k dané nemovité věci změní, rozšíří, zúží nebo zruší.

K bodu 6:

Ve vztahu ke dříve obecně závazným vyhláškám, které vymezují osvobození nebo výjimky z osvobození spolu s vyznačením odpovídajících nemovitých věcí, se nepoužijí přísná pravidla ohledně jejich označení, která jsou nově v § 12g, pokud ke schválení těchto vyhlášek došlo přede dnem účinnosti tohoto zákona. To platí i v případě, kdy již schválená vyhláška bude vydána ve Sbírce právních předpisů územních samosprávných celků a některých správních úřadů až po účinnosti tohoto zákona.

K bodům 7 a 8:

Z důvodu vyloučení nutnosti znovu zavádět místní koeficient podle nové právní úpravy, který by byl svým vymezením totožný s místním koeficientem již zavedeným, se stanoví fikce, že pokud obec zachová účinnou vyhlášku schválenou před 1. lednem 2025, bez ohledu na to, kdy bude vyhlášená ve Sbírce právních předpisů územních samosprávných celků a některých správních úřadů, budou se „staré“ místní koeficienty považovat za „nové“ místní koeficienty, pokud jim v plném rozsahu odpovídají.

Stávající místní koeficienty mohou být v obecně závazných vyhláškách vymezeny různým způsobem, avšak vždy by mělo být možné vymezit to, zda se vztahují k celé obci, celému katastrálnímu území, celému městskému obvodu nebo městské části nebo ke všem nemovitým věcem dané skupiny nemovitých věcí, jak ji nově vymezuje § 12 odst. 4. I v případě „starých“ místních koeficientů však může nastat problém s tím, že nebude jasné, zda je místní koeficient zaveden pro katastrální území nebo pro městský obvod nebo městskou část se stejným názvem. V takovém případě se použije vyvratitelná domněnka podle § 11c odst. 1.

Pokud obec vymezila místní koeficient rozmanitějším nebo členitějším způsobem, který nelze subsumovat do některé z kategorií místního koeficientu podle § 11b odst. 1 písm. a), nebude se tento místní koeficient do budoucna již aplikovat (k tomu srov. i nový § 16c).

V případech, kdy „starý“ místní koeficient bude mít hodnotu mezi 1,1 a 1,4, se sice také uplatní fikce, že se tyto koeficienty budou považovat za „nové“ místní koeficienty, avšak s hodnotou neodpovídající zákonu, a proto se k nim také v souladu s § 16c nebude přihlížet.

Tato přechodná ustanovení mají odloženou účinnost.

V souladu s Legislativními pravidly vlády se ruší ustanovení platné, ale doposud neúčinné novely, která novelizuje § 16a jiným způsobem, než nyní navržený návrh zákona, a to také s účinností k 1. lednu 2024.

Účinnost zákona se stanoví v souladu s jednotnými daty účinnosti tak, aby byla poskytnuta dostatečná doba na přizpůsobení se nové právní regulaci.

Obecná účinnost zákona se navrhuje k 1. lednu 2024. U vybraných témat se však s ohledem na lepší možnost adaptace na novou právní úpravu ze strany poplatníků, obcí i správce daně navrhuje odložení účinnosti na 1. leden 2025. Jde o následující témata:

* + úprava vymezení lesních pozemků, které nejsou předmětem daně,
	+ úprava vymezení rybníků, které jsou předmětem daně,
	+ zrušení osvobození podle § 4 odst. 1 písm. k) bod 3 zákona o dani z nemovitých věcí,
	+ zdanění zpevněných ploch bez ohledu na to, na jakém pozemku se nacházejí,
	+ vymezení poplatníka v případě, že je vlastník zdanitelné stavby neznámý,
	+ rozšíření zvýšení daně i na jiné než nebytové prostory, v nichž se podniká,
	+ úprava pravomocí obcí ke stanovení koeficientů podle zákona o dani z nemovitých věcí a určení počtu obyvatel obce pro účely zákona o dani z nemovitých věcí.
1. <https://www.cuzk.cz/Predpisy/Resortni-predpisy-a-opatreni/Navody-CUZK.aspx> [↑](#footnote-ref-2)
2. Platí, že 3,4 × 1,5 > 5. [↑](#footnote-ref-3)
3. Jedná se o hodnoty uvedené v oficiálním dokumentu Úřadu pro ochranu osobních údajů – Seznam druhů operací (ne)podléhajících požadavku na posouzení vlivu na ochranu osobních údajů. [↑](#footnote-ref-4)