



Č. j.: 35600/24/7700-40121-500107

Všem finančním úřadům  
Odvolacímu finančnímu ředitelství

### METODICKÝ POKYN

**k problematice zdaňování zpevněných ploch pozemku, které jsou užívány k podnikání nebo které má podnikatel zařazený v obchodním majetku podle zákona upravujícího daně z příjmů – AKTUALIZOVANÉ ZNĚNÍ**

<b>Účinnost</b>	1. 9. 2024
<b>Důvod přijetí</b>	nastavení správní praxe
<b>Oblast úpravy</b>	<p>zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o dani z nemovitých věcí“)</p> <p>zákon č. 349/2023 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s konsolidací veřejných rozpočtů (dále jen „zákon č. 349/2023 Sb.“)</p> <p>zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nový stavební zákon“)</p> <p>zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „původní stavební zákon“)</p> <p>zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o pozemních komunikacích“)</p> <p>zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“)</p> <p>zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o daních z příjmů“)</p>
<b>Agenda</b>	zpevněná plocha, sazba daně, podnikání
<b>Základní ustanovení</b>	<p>§ 1a odst. 1 písm. o), odst. 3, 4, a 5 zákona o dani z nemovitých věcí</p> <p>§ 2 zákona o dani z nemovitých věcí</p>
<b>Předcházející metodické materiály</b>	Metodický pokyn k problematice zdaňování zpevněných ploch pozemku, které jsou užívány k podnikání nebo které má podnikatel zařazený v obchodním majetku dle zákona upravujícího daně z příjmů č. j. 68475/23/7700-40121-500107
<b>Související metod. materiály</b>	---
<b>Technické postupy v IS/Úlohy ADIS</b>	---

<b>Přílohy</b>	---
<b>Judikatura, literatura</b>	rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové č. j. 31 Ca 24/2002-27 ze dne 25. 4. 2003

### **Anotace:**

Pokyn upravuje v návaznosti na změny zákona o dani z nemovitých věcí, účinné k 1. 1. 2024, problematiku zdaňování zpevněných ploch pozemku, které jsou užívány k podnikání nebo které má podnikatel zařazený v obchodním majetku podle zákona upravujícího daně z příjmů.

Jednou ze zásadních změn definice zpevněné plochy pozemku oproti stávající právní úpravě je vypuštění vazby na druh pozemku, tzn. že nově se zpevněná plocha může nacházet na jakémkoliv druhu pozemku, který je předmětem daně. Další změnou je, že zpevněnou plochou pozemku je nově také pozemek nebo jeho část, které má podnikatel zařazený v obchodním majetku podle zákona upravujícího daně z příjmů.

Aktualizované znění upravuje také problematiku zpevněných ploch pozemku na pozemku druhu vodní plocha, skládek, betonové zámkové dlažby a zpevněných ploch pozemku ve spoluvlastnictví.

### **Primární příjemci:**

Úřední osoby spravující daň z nemovitých věcí – využití při standardních činnostech souvisejících s vyměřením či doměřením daně z nemovitých věcí.

## **Čl. I.**

### **Zpevněná plocha pozemku**

#### **1. [Definice zpevněné plochy pozemku pro účely zákona o dani z nemovitých věcí]**

**Zpevněnou plochou pozemku se dle § 1a odst. 1 písm. o) zákona o dani z nemovitých věcí rozumí pozemek nebo jeho část, které jsou užívány k podnikání nebo které má podnikatel zařazený v obchodním majetku podle zákona upravujícího daně z příjmů, jejichž povrch je zpevněn stavbou podle stavebního zákona bez svislé nosné konstrukce, včetně plochy vlečky, bazénu nebo nádrže, pokud tyto nejsou zdanitelnou stavbou.**

Do 31. prosince 2023 bylo rozhodující pro určení, zda se jedná o zpevněnou plochu pozemku, jestli se pozemek nebo jeho část, jejichž povrch je zpevněn stavbou podle stavebního zákona bez svislé nosné konstrukce, včetně plochy vlečky, bazénu nebo nádrže, nachází na pozemku druhu ostatní plocha nebo zastavěná plocha a nádvoří. Pokud se jednalo o pozemek evidovaný v katastru nemovitostí s jiným druhem než ostatní plocha nebo zastavěná plocha a nádvoří, nemohlo se jednat o zpevněnou plochu pozemku.

Od 1. ledna 2024 není nově rozhodující, jestli se pozemek nebo jeho část, jejichž povrch je zpevněn stavbou podle stavebního zákona bez svislé nosné konstrukce, včetně plochy vlečky, bazénu nebo nádrže, nachází na pozemku ostatní plocha nebo zastavěná plocha a nádvoří. Pokud jsou tedy pozemek nebo jeho část evidovány v katastru nemovitostí s druhem pozemku **orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad, trvalý travní porost, lesní pozemek, vodní plocha, zastavěná plocha a nádvoří nebo ostatní plocha, a jejich povrch je zpevněn stavbou podle stavebního zákona bez svislé nosné konstrukce**, včetně plochy vlečky, bazénu nebo nádrže, pokud tyto nejsou zdanitelnou stavbou a zároveň jsou pozemek

nebo jeho část užívány k podnikání nebo je má podnikatel zařazený v obchodním majetku podle zákona o daních z příjmů, **jedná se o zpevněnou plochu pozemku.**

**2. [Definice stavby]** Stavbou zpevňující povrch pozemku je stavba ve smyslu § 5 odst. 1 nového stavebního zákona (§ 2 odst. 3 původního stavebního zákona), dle něhož se stavbou rozumí stavební dílo, které vzniká stavební nebo montážní činností ze stavebních výrobků, materiálů nebo konstrukcí za účelem užívání na určitém místě.

**3. [Stavební dílo]** Stavebním dílem nemůže být pouhé nahromadění, případně rozložení stavebního materiálu na určitém místě. Ke vzniku stavebního díla musí být použity stavební nebo montážní technologie – tedy soubor určitých znalostí, dovedností nebo postupů, nutných k jeho vzniku; o stavebním díle není možné hovořit, pokud k jeho vzniku žádné takové schopnosti nebo znalosti třeba nebyly.

**4. [Požadavky na stavby]** Stavba musí při běžné údržbě a působení běžně předvídatelných vlivů vyhovovat základním požadavkům na stavby po celou dobu své životnosti, což je především mechanická odolnost a stabilita stavby (§ 145 nového stavebního zákona).

S ohledem na citovanou právní úpravu a vlastnosti použitého materiálu **nelze proto za zpevněnou plochu pozemku** ve smyslu § 1a odst. 1 písm. o) zákona o dani z nemovitých věcí **považovat plochu zpevněnou snadno rozebíratelným povrchem bez nutnosti použití speciálních technologií** (např. dlažba nebo panely uložené bez podloží nebo v podloží z písku, šterku, škváry apod.) nebo zpevnění povrchu pozemku pouhým rozprostřením materiálu (škváry, drtě, asfaltový potěr) na povrchu pozemku, a to ani zhutněnou bez jedné či více podkladních konstrukčních vrstev zajišťujících stabilitu, nosnost a odolnost zpevněné plochy. V této souvislosti lze zmínit také rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové č. j. 31 Ca 24/2002-27 ze dne 25. 4. 2003, v jehož odůvodnění se uvádí, že volně položené panely nelze pro účely vymezení hmotného majetku podle zákona o daních z příjmů považovat za stavbu.

Z výše uvedeného ale vyplývá, že i plocha, která je na povrchu sice rozebíratelná, ale pod rozebíratelnou vrstvou je pozemek dále zpevněn například betonem, cementem či jiným nerozebíratelným materiálem (např. zámková dlažba položená na betonové či cementové vrstvě) je zpevněnou plochou pozemku ve smyslu § 1a odst. 1 písm. o) zákona o dani z nemovitých věcí.

**5. [Terénní úpravy]** O zpevněnou plochu pozemku se **nejedná také v případě, že byly na pozemku provedeny pouze terénní úpravy** podle § 8 nového stavebního zákona (§ 3 odst. 1 původního stavebního zákona). Terénní úpravou se mimo jiné rozumí zemní práce a změny terénu, jimiž se podstatně mění vzhled prostředí nebo odtokové poměry, těžební a jim podobné a s nimi související práce, nejde-li o hornickou činnost nebo činnost prováděnou hornickým způsobem. Pouhé vrstvení jednotlivých druhů materiálu nebo proces pouhé typové přeměny částí zemského povrchu (terénní úprava), není zhotovením stavby.

**6. [Zpevněná plocha na části pozemku]** Je-li zpevněnou plochou pozemku pouze část pozemku, hledí se na ni a na zbývající část pozemku pro účely daně z nemovitých věcí jako na dva samostatné pozemky.

**7. [Výměra zpevněné plochy]** Pro stanovení daně je rozhodující **výměra plochy pozemku zpevněné stavbou v m<sup>2</sup>**. Jedná-li se o stavbu nově provedenou, musí být dokončena natolik, aby byla schopna užívání. Pokud zbývající část pozemku není zpevněna stavbou, zdaňuje se tato část pozemku sazbou odpovídající druhu pozemku evidovanému v katastru nemovitostí.

## Čl. II. Plocha vlečky

**[Plocha vlečky]** Plochou vlečky se rozumí pouze část odpovídající železničnímu kolejovému svršku. Výměra této zpevněné plochy pro zjištění základu daně z pozemků se zjistí ze stavební délky kolejí v metrech násobené průměrnou délkou pražců, tj. 2,5 m. V případě kolejového rozvětvení vlečky se základ daně zjistí jako součet stavebních délek kolejí násobený průměrnou délkou pražců, tj. nikoli z celkové plochy kolejiště. Zbývající část pozemku včetně kolejového spodku je předmětem daně jako druh pozemku evidovaný v katastru nemovitostí.

V případě, že koleje vlečky spočívají na stavbách (mosty, přejezdy, tunely), případně procházejí budovami nebo jsou v nich zakončeny, plocha kolejového svršku, který je na těchto stavbách nebo v těchto stavbách umístěn, není předmětem daně z pozemků.

## Čl. III. Stavba bazénu

**[Definice stavby bazénu]** Bazénem se rozumí stavba podle stavebního zákona, která je charakteristická zpevněným dnem a svislými nebo sešikmenými stěnami po svém obvodu. Její základní schopností je zadržet tekutiny nebo sypké materiály.

## Čl. IV. Stavba nádrže

**[Definice stavby nádrže]** Nádržemi se rozumí stavby podle stavebního zákona konstrukčně podobné bazénům, tj. zejména retenční nádrže, nádrže pro zachycování toxických kapalin (např. úkapové nádrže u zásobníků s nebezpečnými látkami pro případ jejich úniku), nádrže na užitkovou vodu nebo chladicí bazény v elektrárnách, a také požární nádrže umístěné zpravidla v uzavřených areálech, které nejsou majetkem obce a neslouží potřebám dobrovolných či profesionálních veřejných hasičských sborů. Nepatří sem uzavřené opláštěné zásobníky, které jsou zpravidla zdanitelnými stavbami a tvoří proto zpevněné plochy pozemků.

## Čl. V. Zařazení do skupiny pozemků a sazby daně

### 1. [Skupiny pozemků]

**Zpevněná plocha je specifickým ztvárněním, zpracováním i užíváním pozemku, který lze zařadit do příslušné skupiny pozemků dle druhu podnikání.**

Zpevněnou plochu pozemku lze zařadit do **skupiny zemědělských zpevněných ploch pozemku** v případě, kdy je zpevněná plocha pozemku užívána k podnikání pro zemědělskou prvovýrobu, lesní hospodářství nebo vodní hospodářství nebo pokud zpevněná plocha pozemku není užívána k podnikání, ale je zařazena do obchodního majetku podle zákona upravujícího daně z příjmů, a poplatníkem daně je podnikatel převážně podnikající v zemědělské prvovýrobě, lesním hospodářství nebo vodním hospodářství.

Zpevněná plocha pozemku, která je užívána k podnikání, ale neslouží pro zemědělskou prvovýrobu, lesní hospodářství nebo vodní hospodářství, nebo není užívána k podnikání, ale je zařazena do obchodního majetku podle zákona upravujícího daně z příjmů a poplatníkem daně je podnikatel převážně podnikající v jiné oblasti než v zemědělské prvovýrobě, lesním hospodářství nebo vodním hospodářství, zařadí se do **skupiny ostatních zpevněných ploch pozemku.**

Jedná se tedy o zpevněnou plochu pozemku užívanou pro průmysl, stavebnictví, dopravu, energetiku, ostatní zemědělskou výrobu a ostatní druhy podnikání, případně o zpevněnou plochu pozemku, která je zařazena do obchodního majetku podle zákona upravujícího daně z příjmů a poplatníkem daně je podnikatel převážně podnikající v oblasti průmyslu, stavebnictví, dopravy, energetiky, ostatní zemědělské výroby či jiné oblasti.

Je-li zpevněná plocha pozemku užívána k různým druhům podnikání a nelze-li vymežit její části užívané k jednotlivým druhům podnikání, zahrnuje se podle § 5a zákona o dani z nemovitých věcí do **skupiny ostatních zpevněných ploch pozemku**.

**2. [Podnikatel]** Pojem podnikatel je upraven v § 420 odst. 1 občanského zákoníku. Dle citovaného ustanovení „*kdo samostatně vykonává na vlastní účet a odpovědnost výdělečnou činnost živnostenským nebo obdobným způsobem se záměrem činit tak soustavně za účelem dosažení zisku, je považován se zřetelem k této činnosti za podnikatele.*“ Podle § 421 odst. 1 občanského zákoníku se za podnikatele považuje osoba zapsaná v obchodním rejstříku. Dále podle § 421 odst. 2 občanského zákoníku se má za to, „*že podnikatelem je osoba, která má k podnikání živnostenské nebo jiné oprávnění podle jiného zákona.*“

**3. [Obchodní majetek podle zákona o daních z příjmů]** Obchodní majetek je v zákoně o daních z příjmů upraven samostatně pro právnické osoby a samostatně pro fyzické osoby.

Obchodní majetek u fyzických osob je upraven v § 4 odst. 4 zákona o daních z příjmů. Dle citovaného ustanovení se „*Obchodním majetkem poplatníka daně z příjmů fyzických osob pro účely daní z příjmů rozumí část majetku poplatníka, o které bylo nebo je účtováno anebo je nebo byla uvedena v daňové evidenci. Dnem vyřazení určité složky majetku z obchodního majetku poplatníka se rozumí den, kdy poplatník o této složce majetku naposledy účtoval nebo ji naposledy uváděl v daňové evidenci.*“

Obchodní majetek u právnických osob je upraven v § 20c zákona o daních z příjmů, dle kterého se „*Obchodním majetkem poplatníka daně z příjmů právnických osob pro účely daní z příjmů rozumí veškerý majetek, který*

- a) *mu patří, pokud jde o poplatníka právnickou osobu,*
- b) *k němu patří, pokud jde o poplatníka, který není právnickou osobou.*

U právnických osob, které jsou podnikateli, lze tedy konstatovat, že veškeré nemovité věci, které jsou v jejich vlastnictví, jsou zařazené do jejich obchodního majetku.

**4. [Sazby daně]** Sazba daně u skupiny:

- **zemědělských zpevněných ploch pozemku** (předmět daně v daňovém přiznání „X“) činí: **1,80 Kč za každý 1 m<sup>2</sup>,**
- **ostatních zpevněných ploch pozemku** (předmět daně v daňovém přiznání „Y“) činí: **9,00 Kč za každý 1 m<sup>2</sup>.**

## Čl. VI. Osvobození od daně

**1. [Osvobození pozemků ve funkčním celku se všeobecně prospěšnými zdanitelnými stavbami a jednotkami]**

Podle § 4 odst. 1 písm. g) zákona o dani z nemovitých věcí jsou od daně osvobozeny pozemky **tvořící jeden funkční celek** se zdanitelnou stavbou nebo zdanitelnou jednotkou sloužící

1. škole nebo školskému zařízení zapsanému ve školském rejstříku,
2. poskytování péče o děti do 3 let věku na základě oprávnění provozovat živnostenské podnikání,
3. muzeu nebo galerii, které spravují sbírky zapsané do centrální evidence sbírek muzejní povahy vedené Ministerstvem kultury,
4. knihovně vedené v evidenci knihoven,
5. veřejnému archivu podle zákona upravujícího archivnictví a spisovou službu,
6. zdravotnickému zařízení uvedenému v rozhodnutí o udělení oprávnění k poskytování zdravotních služeb nebo v rozhodnutí o registraci,
7. zařízení sociálních služeb,
8. fundaci nebo ústavu k jimi vykonávané veřejně prospěšné činnosti,
9. spolku zdravotně postižených občanů,
10. zařízení služby péče o dítě v dětské skupině podle zákona upravujícího poskytování služby péče o dítě v dětské skupině,
11. sociálnímu družstvu.

Záměrem tohoto ustanovení je nezatížit nemovité věci sloužící výslovně uvedeným veřejným účelům daní z nemovitých věcí, avšak z osvobození vyloučit nemovité věci pronajímané, propachtované či využívané k podnikání mimo uvedené obory.

**Pokud jsou zpevněné plochy těchto pozemků využívány pouze v souvislosti s provozem citovaných zařízení, nepovažují se za zpevněné plochy pozemků užívané pro podnikání.** Stejně je nutno přistupovat také k pozemkům ve vlastnictví veřejných vysokých škol, osvobozeným od daně podle § 4 odst. 1 písm. r) zákona o dani z nemovitých věcí, pokud tyto pozemky slouží k uskutečňování akreditovaných studijních programů.

**2. [Osvobození veřejných parkovišť]** Veřejná parkoviště podrobněji upravuje Metodický pokyn k aplikaci osvobození od daně z pozemků, na nichž se nacházejí stavby pozemních komunikací sloužících veřejné dopravě, pozemků využívaných pro veřejnou dopravu a rovněž pozemků se stavbami veřejných parkovišť, respektive ploch sloužících veřejnosti pro parkování dle § 4 odst. 1 písm. o) a l) zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění účinném od 1. 1. 2024, č. j. 65779/23/7700-40121-050343.

## Čl. VII.

### Zpevněné plochy pozemku ve dvorech a vnitroblocích obytných domů s nájemními byty

#### [Zpevněné plochy pozemku ve dvorech a vnitroblocích obytných domů s nájemními byty]

Podle zákona o dani z nemovitých věcí, ve znění účinném do 31. 12. 2023, v případech, kdy byla vlastníkem obytných domů a pronajímatelem bytů právnická osoba (podnikatel), která měla domy zahrnuté do svého obchodního majetku, byl pro posouzení, jak budou zdaněny zpevněné plochy pozemků ve dvorech a vnitroblocích obytných domů, **rozhodující způsob jejich využití.**

Podle zákona o dani z nemovitých věcí, ve znění účinném od 1. 1. 2024, v případě, že je **právnická osoba podnikatelem a má zpevněnou plochu pozemku zařazenu**

**v obchodním majetku** dle zákona o daních z příjmů ve smyslu Čl. V. tohoto metodického pokynu, **jedná se o zpevněnou plochu pozemku bez ohledu na to, zda je užívána pro podnikání.**

### **Čl. VIII.**

#### **Zpevněné plochy pozemku v zemědělských areálech**

**[Zpevněné plochy v zemědělských areálech]** Podle zákona o dani z nemovitých věcí, ve znění účinném od 1. 1. 2024, jsou zpevněnou plochou pozemku i např. pozemky druhu **orná půda**, jejichž povrch je zpevněn stavbou podle stavebního zákona bez svíslé nosné konstrukce, včetně plochy vlečky, bazénu nebo nádrže, pokud tyto nejsou zdanitelnou stavbou, jsou-li tyto pozemky užívány k podnikání nebo je má podnikatel zařazený do obchodního majetku podle zákona o daních z příjmů. Nově tedy mohou být zpevněnou plochou např. silážní jámy, hnojiště atd.

### **Čl. IX.**

#### **Skládky jako zpevněné plochy pozemku**

**[Skládky jako zpevněné plochy pozemku]** V souvislosti s účinností zákona č. 349/2023 Sb., který novelizoval zákon o dani z nemovitých věcí, již nepožívají od zdaňovacího období roku 2024, kdy došlo ke zrušení § 9 odst. 1 písm. m) bodu 1, 2, 4, 5 a 6 zákona o dani z nemovitých věcí, ve znění účinném do 31. 12. 2023, osvobození zdanitelné stavby nebo zdanitelné jednotky sloužící výlučně:

- k úpravě odpadů pro jejich další využití podle právních předpisů upravujících odpady,
- k asanaci a rekultivaci skládek odpadů podle právních předpisů upravujících odpady,
- pro třídění a sběr odpadů,
- pro tepelné, biologické, chemické a fyzikální zneškodňování odpadů,
- pro povolenou skládku podle zákona o odpadech

a zároveň nepožívají osvobození pozemky tvořící jeden funkční celek s těmito zdanitelnými stavbami nebo zdanitelnými jednotkami [§ 4 odst. 1 písm. h) bod 1, 2, 4, 5 a 6 zákona o dani z nemovitých věcí, ve znění účinném do 31. 12. 2023].

Skládky lze zpravidla považovat za stavby podle stavebního zákona, které podléhají kolaudačnímu rozhodnutí, neboť skládka vzniká montážní činností ze stavebních výrobků, materiálů nebo konstrukcí za účelem užívání na určitém místě, což lze dovodit z technických norem ČSN 83 8030 Skládkování odpadů - Základní podmínky pro navrhování a výstavbu skládek, ČSN 83 8032 Skládkování odpadů - Těsnění, ČSN 83 8033 Skládkování odpadů - Nakládání s průsakovými vodami ze skládek, ČSN 83 8034 Skládkování odpadů - odplynění skládek, ČSN 83 8035 Skládkování odpadů - Uzavírání a rekultivace skládek a ČSN 83 8036 Skládkování odpadů - Monitorování skládek, které skládka musí splňovat dle § 10 vyhlášky č. 273/2021 Sb., o podrobnostech o nakládání s odpady, ve znění pozdějších předpisů.

Samotné lože skládky se považuje za nadzemní stavbu, protože účelem lože skládky je zabránění úniku nežádoucích látek do životního prostředí, na které je ukládán odpad, přičemž odpad nelze v tomto případě považovat za povrch pozemku. Lože skládky by mohlo být považováno za podzemní stavbu až ve chvíli, kdy dojde k rekultivaci skládky.

Skládka, která je stavbou podle stavebního zákona bez svíslé nosné konstrukce a zpevňuje povrch pozemku, za předpokladu, že je užívána k podnikání, nebo ji má podnikatel zařazenou v obchodním majetku podle zákona o daních z příjmů, je zpevněnou plochou pozemku dle § 1a odst. 1 písm. o) zákona o dani z nemovitých věcí.

## Čl. X.

### Zpevněné plochy pozemků na vodní ploše

**[Zpevněné plochy pozemku na vodní ploše]** Od 1. 1. 2024 zákon o dani z nemovitých věcí jednoznačně definuje pojmy v § 1a. Zpevněnou plochou pozemku se dle § 1a odst. 1 písm. o) zákona o dani z nemovitých věcí rozumí pozemek nebo jeho část, které jsou užívány k podnikání nebo které má podnikatel zařazený v obchodním majetku podle zákona upravujícího daně z příjmů, jejichž povrch je zpevněn stavbou podle stavebního zákona bez svíslé nosné konstrukce, včetně plochy vlečky, bazénu nebo nádrže, pokud tyto nejsou zdanitelnou stavbou. Dále podle § 1a odst. 3 zákona o dani z nemovitých věcí je-li zpevněnou plochou pozemku pouze část pozemku, hledí se na ni a na zbývající část pozemku pro účely daně z nemovitých věcí jako na dva samostatné pozemky.

V případě, že pozemek druhu pozemku vodní plocha nebo jeho část splňuje definici zpevněné plochy pozemku, jedná se podle § 1a odst. 1 písm. o) zákona o dani z nemovitých věcí o zpevněnou plochu pozemku, která je předmětem daně. Na pozemek evidovaný v katastru nemovitostí s druhem pozemku vodní plocha nebo jeho část, které jsou ale zpevněnou plochou pozemku, nelze aplikovat § 2 odst. 2 písm. c) zákona o dani z nemovitých věcí, neboť pro účely daně z nemovitých věcí se nejedná o pozemek vodní plochy, ale o zpevněnou plochu pozemku, která je předmětem daně z pozemků. Zpevněnou plochou pozemku mohou být tedy např. betonové nádrže s rybími sádkami, betonové náhony k sádkám atp., pokud jsou užívány k podnikání nebo je má podnikatel zařazený v obchodním majetku podle zákona upravujícího daně z příjmů.

## Čl. XI.

### Zpevněné plochy pozemku pronajatých pozemků ve vlastnictví kraje

**[Pozemky ve vlastnictví kraje]** Podle § 4 odst. 1 písm. t) zákona o dani z nemovitých věcí jsou od daně **osvobozeny pozemky ve vlastnictví kraje, které se nacházejí v jeho územním obvodu, nejsou-li využívány k podnikání, pronajímány nebo propachtovány** (§ 4 odst. 3 zákona o dani z nemovitých věcí).

**Jestliže jsou tedy pozemky pronajaty, nelze toto osvobození uplatnit.** Pokud jsou zpevněné plochy pozemku pronajaty k podnikání, zařadí se do příslušné skupiny zpevněných ploch pozemků s odpovídající sazbou daně a v daňovém přiznání se uvedou s předmětem daně z pozemků jako druh zpevněné plochy pozemku „X“ nebo „Y“. Pokud se zpevněná plocha pozemku nachází pouze na části pozemku, uvede se pozemek s výměrou v rozsahu zpevněné plochy pozemku na samostatný výpočtový list s příslušnou sazbou daně a zbylá část pozemku se uvede na samostatný list s uvedením sazby daně pro daný druh pozemku dle katastru nemovitostí.

## Čl. XII

### Zpevněné plochy pozemků pronajatých pozemků ve vlastnictví fyzických osob

**[Pozemky ve vlastnictví fyzických osob]** Pokud zpevněné plochy pozemku ve vlastnictví fyzických osob nejsou vlastníkem využívány k podnikání, fyzická osoba není podnikatelem nebo je podnikatelem, ale nemá zpevněnou plochu pozemku zařazenou do obchodního majetku podle zákona o daních z příjmů a rovněž není zpevněná plocha pozemku pronajata či propachtována jiným subjektům, bude uvedena v daňovém přiznání dle druhu pozemku evidovaného v katastru nemovitostí.

Jestliže jsou pozemky, na nichž se nachází zpevněná plocha pozemku, vlastníkem užívány k podnikání, anebo jsou-li pronajaty jinému subjektu pro jeho podnikání, případně je fyzická osoba podnikatelem a má je zařazený do obchodního majetku podle zákona o daních z příjmů,



**zařadí se do příslušné skupiny zpevněných ploch pozemků** s odpovídající sazbou daně a v daňovém přiznání se uvedou s předmětem daně z pozemků jako druh zpevněné plochy pozemku „X“ nebo „Y“.

Pokud se zpevněná plocha pozemku nachází pouze na části pozemku, uvede se pozemek s výměrou v rozsahu zpevněné plochy pozemku na samostatný výpočtový list s příslušnou sazbou daně a zbylá část pozemku se uvede na samostatný list s uvedením sazby daně pro daný druh pozemku dle katastru nemovitostí.

### Čl. XIII

#### Zpevněné plochy pozemků ve spoluvlastnictví fyzických a právnických osob

**[Pozemky ve spoluvlastnictví fyzických a právnických osob] Pozemek nebo jeho část, které má podnikatel zařazený v obchodním majetku podle zákona upravujícího daně z příjmů, jejichž povrch je zpevněn stavbou podle stavebního zákona bez svislé nosné konstrukce, včetně plochy vlečky, bazénu nebo nádrže, pokud tyto nejsou zdanitelnou stavbou a je zároveň ve spoluvlastnictví, je zpevněnou plochou pozemku, a to bez ohledu na velikost spoluvlastnického podílu podnikatele, který má pozemek zařazen v obchodním majetku podle zákona upravujícího daně z příjmů.**

Pozemek nebo jeho část, které jsou užívány k podnikání, jejichž povrch je zpevněn stavbou podle stavebního zákona bez svislé nosné konstrukce, včetně plochy vlečky, bazénu nebo nádrže, pokud tyto nejsou zdanitelnou stavbou a je zároveň ve spoluvlastnictví, je zpevněnou plochou pozemku v rozsahu jeho užívání, a to bez ohledu na velikost spoluvlastnického podílu daného spoluvlastníka. Nelze brát v potaz užívání nemovitosti k podnikání či zařazení pozemku do obchodního majetku podle zákona upravujícího daně z příjmů u konkrétního spoluvlastnického podílu, jelikož nelze stanovit různé sazby daně na jednotlivé spoluvlastnické podíly.

Principem spoluvlastnictví je, že spoluvlastníci mají věc dohromady, mají tedy práva k celé věci a ve vztahu k ní se považují za jedinou osobu a nakládají s věcí jako jediná osoba (§ 1116 občanského zákoníku). Spoluvlastníci jsou navíc společně a nerozdílně (solidárně) oprávněni a povinni z právního jednání, které se týká společné věci jako celku vůči třetím osobám. Spoluvlastníci si ale zároveň mohou dohodnout např. finanční náhradu kompenzující nerovnoměrné užívání společně vlastněné věci jiným spoluvlastníkem. Ze soukromoprávního hlediska pak záleží na spoluvlastnících, zda si mezi sebou sjednají finanční náhradu.

### Čl. XIV.

#### Zrušovací ustanovení

Tento metodický pokyn zrušuje:

Metodický pokyn k problematice zdaňování zpevněných ploch pozemku, které jsou užívány k podnikání nebo které má podnikatel zařazený v obchodním majetku podle zákona upravujícího daně z příjmů č. j. 68475/23/7700-40121-500107.

Mgr. Ladislav Henáč  
ředitel sekce

#### Na vědomí

Odbor 18 – Nepřímé a majetkové daně Ministerstva financí  
Odbor 32 – Daňová legislativa Ministerstva financí  
Sekce metodiky daní Generálního finančního ředitelství  
Sekce výkonu daní Generálního finančního ředitelství