

Generální finanční ředitelství

Lazarská 7, Praha 1, PSČ 117 22

Odbor svodných agend

Č.j. 2701/12-3310-010560

Informace k novele zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, vydané ve Sbírce zákonů pod č. 212/2011

Zpevněné plochy pozemků jako předmět daně z pozemků

Dodatek

V souvislosti s nabytím účinnosti novely zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „zákon o dani z nemovitostí“), kterou se od 1.1.2012 podle ustanovení § 6 odst. 2 téhož zákona staly předmětem daně z pozemků zpevněné plochy pozemků užívané k podnikatelské činnosti nebo v souvislosti s ní, byla na internetových stránkách ČDS pod č.j. 34100/11-3310-010560 zveřejněna informace pro poplatníky daně z nemovitostí, v níž byly vysvětleny základní principy zdaňování zpevněných ploch pozemků.

Na základě dotazů poplatníků daně z nemovitostí doplňujeme informaci zveřejněnou na internetových stránkách ČDS pod č.j. 34100/11-3310-010560 o podrobnější vysvětlení k některým specifickým situacím.

1. Veřejné komunikace a veřejná parkoviště

Dotazy daňových subjektů jsou směřovány především ke komunikacím a parkovacím plochám u nákupních středisek a čerpacích stanic pohonných hmot.

Podle ustanovení § 7 odst. 2 zákona o dani z nemovitostí předmětem daně ze staveb nejsou mimo jiné stavby sloužící veřejné dopravě.

Stavbami sloužícími veřejné dopravě se podle § 7 odst. 3 zákona o dani z nemovitostí rozumějí stavby dálnic, silnic, místních komunikací, veřejných účelových komunikací, letecké stavby, stavby drah a na dráze, stavby vodních cest a přístavů, pokud užívání stavby k veřejné dopravě vyplývá z rozhodnutí příslušného stavebního úřadu, nebo z dříve vydaných rozhodnutí o užívání stavby

Na základě ustanovení § 12 odst. 6 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o pozemních komunikacích“), je **veřejné parkoviště** stavebně a provozně vymezená plocha místní nebo účelové komunikace anebo samostatná místní nebo účelová komunikace určená ke stání silničního motorového vozidla.

Výjimku tvoří účelové komunikace v uzavřeném prostoru nebo objektu, které slouží potřebě vlastníka nebo provozovatele uzavřeného prostoru nebo objektu. Tato účelová komunikace není přístupná veřejně, ale v rozsahu a způsobem, který stanoví vlastník nebo provozovatel uzavřeného prostoru nebo objektu. V pochybnostech, zda z hlediska pozemní komunikace jde o uzavřený prostor nebo objekt, rozhoduje podle ustanovení § 7 odst. 2 zákona o pozemních komunikacích příslušný silniční správní úřad.

Stavby parkovišť, které jsou součástí rozsáhlých komplexů staveb (zejména obchodních a nákupních center), bývají povolovány a kolaudovány společně s ostatními

stavbami arcálů příslušnými obecnými stavebními úřady. V těchto případech se při posouzení charakteru stavby vychází z účelu a režimu využívání konkrétních parkovacích ploch.

Z pohledu využití lze veřejné parkoviště charakterizovat jako veřejně přístupnou plochu určenou místní úpravou dopravního značení k parkování, tj. zastavení a stání vozidel. Veřejná parkoviště přitom mohou být podle rozsahu a druhu poskytovaných služeb neplacená, placená (pomocí výběrčí služby nebo parkovacích automatů apod.) a hlídaná. Při posouzení, zda se jedná o parkoviště veřejné, není pak rozhodující, zda jsou či nejsou poskytovány uvedené služby, případně zda je parkoviště z technických či bezpečnostních důvodů opatřeno např. závorou či je pro ně stanovena provozní doba, ale pouze to, zda slouží široké veřejnosti bez omezení pouze na vybrané osoby či skupiny uživatelů, např. majitele, zaměstnance, dodavatele nebo vymezený okruh klientů firmy. V případě parkovišť u nákupních středisek, která jsou určena veřejnosti, se zpravidla o takové omezení nejedná, neboť podmínkou možnosti parkování není uskutečnění nákupu a okruh uživatelů není nijak vymezen.

Stejně jako komunikace a parkoviště u obchodních center jsou posuzovány také zpevněné plochy a komunikace u čerpacích stanic pohonných hmot, tzn. že komunikace a parkovací plochy, sloužící pro veřejnost, mají charakter veřejných komunikací nebo jejich součástí, a nepodléhají proto dani ze staveb ani dani z pozemků.

Jedná-li se však o zpevněné plochy pozemků, které nejsou přístupné veřejnosti a slouží např. jako manipulační nebo skladové plochy a komunikace u obchodních center nebo čerpacích stanic, určené pro vozidla zásobování a manipulaci se zbožím nebo jeho skladování, jsou předmětem daně z pozemků jako zpevněné plochy sloužící pro podnikatelskou činnost s odpovídající sazbou daně, tj. v daném případě jako druh zpevněné plochy „Y“ se sazbou 5 Kč/m².

2. Zpevněné plochy ve dvorech a vnitroblocích obytných domů s nájemními byty

I v případech, že je vlastníkem obytných domů a pronajímatelem bytů právnická osoba, která má domy zahrnuté do svého obchodního majetku, je pro posouzení, jak budou zdaněny zpevněné plochy pozemků ve dvorech a vnitroblocích obytných domů, rozhodující způsob jejich využití.

Pokud jsou zpevněné plochy pozemků využívány pouze nájemníky bytů v souvislosti s bydlením, jsou celé pozemky předmětem daně jako druh pozemku evidovaný v katastru nemovitostí, tj. druh pozemku „E“ nebo „G“ se sazbou daně 0,20 Kč/m².

Jestliže jsou tyto zpevněné plochy pozemků nebo jejich části pronajaty samostatně nebo zároveň s nebytovým prostorem v domě podnikatelskému subjektu k provozování podnikatelské činnosti (pronájem pozemku - resp. jeho rozsah - by byl výslovně uveden v nájemní smlouvě), jedná se o zpevněnou plochu pozemku sloužící k podnikatelské činnosti nebo v souvislosti s ní, se speciální sazbou daně odpovídající druhu podnikání.

Za zpevněné plochy pozemků sloužící k podnikatelské činnosti nebo v souvislosti s ní se považují také zpevněné plochy pozemků, využívané k podnikání vlastníkem domu (např. majitel domů má ve vnitrobloku domů zřízenou autodílnu, pro jejíž činnost využívá také vymezenou část zpevněné plochy pozemku).

3. Zpevněné plochy pronajatých pozemků ve vlastnictví České republiky nebo kraje

Podle § 4 odst. 1 písmene t) zákona o dani z nemovitostí jsou od daně osvobozeny pozemky ve vlastnictví kraje, které se nacházejí v jeho územním obvodu, nejsou-li využívány k podnikatelské činnosti nebo pronajímány dle ustanovení § 4 odst. 3 zákona o dani z nemovitostí, podobně jako pozemky ve vlastnictví státu, osvobozené podle § 4 odst. 1 písm. a) téhož zákona. Jestliže jsou tedy pozemky pronajaty, nelze toto osvobození uplatnit. Pokud jsou zpevněné plochy těchto pozemků pronajaty k podnikatelské činnosti, jsou předmětem daně z pozemků jako druh zpevněné plochy „X“ nebo „Y“ s odpovídající speciální sazbou daně.

Jsou-li však tyto pozemky spolu se stavbami, s nimiž tvoří jeden funkční celek, pronajaty školám, školským zařízením, muzeím a galeriím vymezeným zvláštním předpisem, knihovnám, státním archívům, zdravotnickým zařízením, zařízením sociální péče nebo nadacím, lze u nich uplatnit nárok na osvobození od daně z pozemků podle ustanovení § 4 odst. 1 písm. g) zákona o dani z nemovitostí.

Zpevněné plochy pozemků, které tvoří funkční celek se stavbami sloužícími uvedeným zařízením, se přitom nepovažují za zpevněné plochy pozemků užívané pro podnikatelskou činnost, a v daňovém přiznání se proto uvádí jako druh pozemku evidovaný v katastru nemovitostí.

Příklady:

a) zpevněná plocha pozemku ve vlastnictví kraje, která neslouží pro podnikání ani není pronajata:

Pozemek je od daně osvobozen, nárok osvobození se ve smyslu ustanovení § 4 odst. 4 zákona o dani z nemovitostí nemusí uplatňovat v daňovém přiznání a je-li pozemek zcela osvobozen, nemusí se v daňovém přiznání uvádět

b) zpevněná plocha pozemku ve vlastnictví kraje je spolu se stavbou, s níž tvoří funkční celek, pronajata zdravotnickému zařízení:

Pozemek se v daňovém přiznání uvede jako druh pozemku evidovaný v katastru („E“ nebo „G“) a uplatní se nárok na osvobození podle ustanovení § 4 odst. 1 písm. g) zákona o dani z nemovitostí

c) zpevněná plocha pozemku ve vlastnictví kraje je pronajata subjektu k podnikání:

Pozemek se v daňovém přiznání uvede jako druh zpevněné plochy „X“ nebo „Y“ s odpovídající speciální sazbou daně.

d) část zpevněné plochy ve vlastnictví kraje je spolu s částí stavby, s níž pozemek tvoří funkční celek, pronajata školskému zařízení, část je pronajata subjektu k podnikání:

Část zpevněné plochy, pronajatá školskému zařízení, se v daňovém přiznání uvede jako druh pozemku evidovaný v katastru a uplatní se nárok na osvobození podle § 4 odst. 1 písm. g) zákona o dani z nemovitostí, část pronajatá subjektu k podnikání se v daňovém přiznání uvede jako druh zpevněné plochy „X“ nebo „Y“ s odpovídající speciální sazbou daně.

4. Zpevněné plochy pronajatých pozemků ve vlastnictví fyzických osob

Pokud zpevněné plochy pozemků ve vlastnictví fyzických osob nejsou vlastníkem využívány k podnikání nebo v souvislosti s ním, ani nejsou k těmto účelům pronajaty jiným subjektům, jsou předmětem daně z pozemků jako druhy pozemků evidované v katastru nemovitostí, tj. „zastavěná plocha a nádvoří“ nebo „ostatní plocha“

Jestliže jsou tyto pozemky vlastníkem využívány k podnikání nebo v souvislosti s ním, anebo jsou-li pronajaty jinému subjektu pro jeho podnikatelskou činnost, jsou předmětem daně pro podnikání jako druh zpevněné plochy „X“ nebo „Y“ s odpovídající speciální sazbou daně.

Jsou-li však tyto pozemky spolu se stavbami, s nimiž tvoří jeden funkční celek, pronajaty školám, školským zařízením, muzeím a galeriím vymezeným zvláštním předpisem, knihovnám, státním archívům, zdravotnickým zařízením, zařízením sociální péče nebo nadacím, lze u nich uplatnit nárok na osvobození od daně z pozemků podle ustanovení § 4 odst. 1 písm. g) zákona o dani z nemovitostí.

Příklady:

a) zpevněná plocha pozemku ve vlastnictví fyzické osoby, která neslouží pro podnikání ani není pronajata:

V daňovém přiznání se uvede jako druh pozemku, evidovaný v katastru („E“ nebo „G“)

b) zpevněná plocha pozemku ve vlastnictví fyzické osoby je spolu se stavbou nebo její částí, s níž tvoří funkční celek, pronajata zdravotnickému zařízení:

Pozemek se v daňovém přiznání uvede jako druh pozemku evidovaný v katastru („E“ nebo „G“) a uplatní se nárok na osvobození podle ustanovení § 4 odst. 1 písm. g) zákona o dani z nemovitostí

c) zpevněná plocha pozemku ve vlastnictví fyzické osoby je pronajata subjektu k podnikání:

V daňovém přiznání uvede jako druh zpevněné plochy „X“ nebo „Y“ s odpovídající speciální sazbou daně.

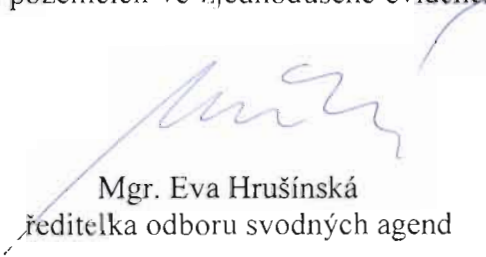
5. Zpevněné plochy pozemků, vedených v katastru nemovitostí ve zjednodušené evidenci

Podle ustanovení § 6 odst. 5 zákona o dani z nemovitostí se nová právní úprava vztahuje pouze ke zpevněným plochám pozemků, které jsou v katastru nemovitostí evidovány jako druh pozemku „zastavěná plocha a nádvoří“ nebo „ostatní plocha“.

Pozemky evidované v katastru nemovitostí zjednodušeným způsobem podle ustanovení § 29 odst. 3 zákona č. 344/1992 Sb., katastrální zákon, ve znění pozdějších předpisů, jsou zemědělské a lesní pozemky, jejichž hranice v terénu neexistují a jsou sloučeny do větších půdních celků. Do doby jejich zobrazení v katastrální mapě, nejpozději však do doby ukončení pozemkových úprav podle zvláštního předpisu, se evidují zjednodušeným způsobem s využitím bývalého pozemkového katastru, pozemkových knih a navazujících operátů přidělového a scelovacího řízení. Údaje zjednodušené evidence se považují za součást katastrálního operátu.

Jak vyplývá z citovaného ustanovení katastrálního zákona, jsou zjednodušeným způsobem evidovány pouze pozemky zemědělské a lesní. Nepatří sem tedy pozemky ostatních ploch a zastavěných ploch a nádvoří, které nejsou zemědělskou ani lesní půdou. Z tohoto důvodu se u případných zpevněných ploch na pozemcích ve zjednodušené evidenci nová právní úprava neuplatní.

V Praze dne 20.1.2012



Mgr. Eva Hrušínská
ředitelka odboru svodných agend