



**Sekce správy daní**

Č. j.: 27664/24/7700-40121-107254

Všem finančním úřadům  
Odvolacímu finančnímu ředitelství

**METODICKÝ POKYN**  
**k osvobození od daně z nemovitých věcí u staveb/jednotek využívaných pro výrobu**  
**elektriny nebo tepla za využití energie bioplynu a u pozemků, které jsou s těmito**  
**stavbami/jednotkami ve funkčním celku**

<b>Účinnost</b>	od 15. 7. 2024
<b>Důvod přijetí</b>	správní praxe
<b>Oblast úpravy</b>	zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o dani z nemovitých věcí“) zákon 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“) zákon č. 222/2009 Sb., o volném pohybu služeb, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 222/2009 Sb.“) výkladové stanovisko Energetického regulačního úřadu č. 1/2013 směrnice EU č. 99/31/C zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o katastru nemovitostí“)
<b>Agenda</b>	Osvobození, bioplynová stanice
<b>Základní ustanovení</b>	§ 4 odst. 1 písm. h) bod 3. zákona o dani z nemovitých věcí § 9 odst. 1 písm. m) bod 4. zákona o dani z nemovitých věcí
<b>Předcházející metodické materiály</b>	---
<b>Související metodické materiály</b>	---
<b>Technické postupy v IS/Úlohy ADIS</b>	---
<b>Přílohy</b>	---
<b>Judikatura</b>	---

**Anotace:**

Metodický pokyn upravuje správní praxi při aplikaci osvobození od daně z nemovitých věcí u zdanitelných staveb nebo zdanitelných jednotek sloužících výlučně provozu výroben elektřiny nebo tepla využívajících energie bioplynu, a u pozemků tvořících s těmito stavbami/jednotkami jeden funkční celek.

**Primární příjemci:**

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

**Čl. I.****Právní úprava osvobození**

**1. [Osvobození pozemku]** Dle § 4 odst. 1 písm. h) bodu 3. zákona o dani z nemovitých věcí jsou od daně z nemovitých věcí osvobozeny pozemky tvořící jeden funkční celek se zdanitelnou stavbou nebo zdanitelnou jednotkou sloužící výlučně provozu výroben elektřiny nebo tepla využívajících energie bioplynu, pokud je získaná energie dodávána do sítě nebo dalším spotřebitelům.

**2. [Funkční celek]** Dle § 4 odst. 2 zákona o dani z nemovitých věcí se pozemkem tvořícím funkční celek **se stavbou podle stavebního zákona**, zdanitelnou stavbou nebo zdanitelnou jednotkou rozumí část pozemku nezbytně nutná k provozu a plnění funkce této stavby, zdanitelné stavby nebo zdanitelné jednotky.

**3. [Osvobození stavby/jednotky]** Dle § 9 odst. 1 písm. m) zákona o dani z nemovitých věcí jsou od daně z nemovitých věcí osvobozeny zdanitelné stavby nebo zdanitelné jednotky sloužící výlučně k provozu výroben elektřiny nebo tepla využívajících energie bioplynu, **pokud je získaná energie dodávána do sítě nebo dalším spotřebitelům.**

**4. [Zdanitelná stavba]** Podle § 7 odst. 1 písm. a) zákona o dani z nemovitých věcí se zdanitelnou stavbou rozumí dokončená nebo užívaná budova, kterou se pro účely daně z nemovitých věcí rozumí budova podle katastrálního zákona, nebo inženýrská stavba uvedená v příloze k zákonu o dani z nemovitých věcí. Budovou podle zákona o katastru nemovitostí se rozumí nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.

**Čl. II.****Bioplyn a bioplynové stanice**

**1. [Co je bioplyn]** Bioplyn je uměle vyráběný plyn přírodní cestou, který může sloužit jako palivo. Má velmi podobné vlastnosti jako originální metan.

**2. [Výroba bioplynu]** Probíhá ve speciální bioplynové stanici, která je často označována BPS a zkráceně se jí říká „bioplynka“. V té se organická hmota (hnůj, močůvka, další živočišný i rostlinný odpad) rozkládají za pomoci bakterií, a to bez přístupu kyslíku. Vznikne nečistý metan, který obsahuje různě vysoký obsah dusíku, vodíku či oxidu uhličitého. Tyto příměsi je nutné ve druhé fázi odstranit – čištěním metanu v takzvaném plynojemu, čímž vzniká téměř dokonalý metan (biometan neboli bioplyn).

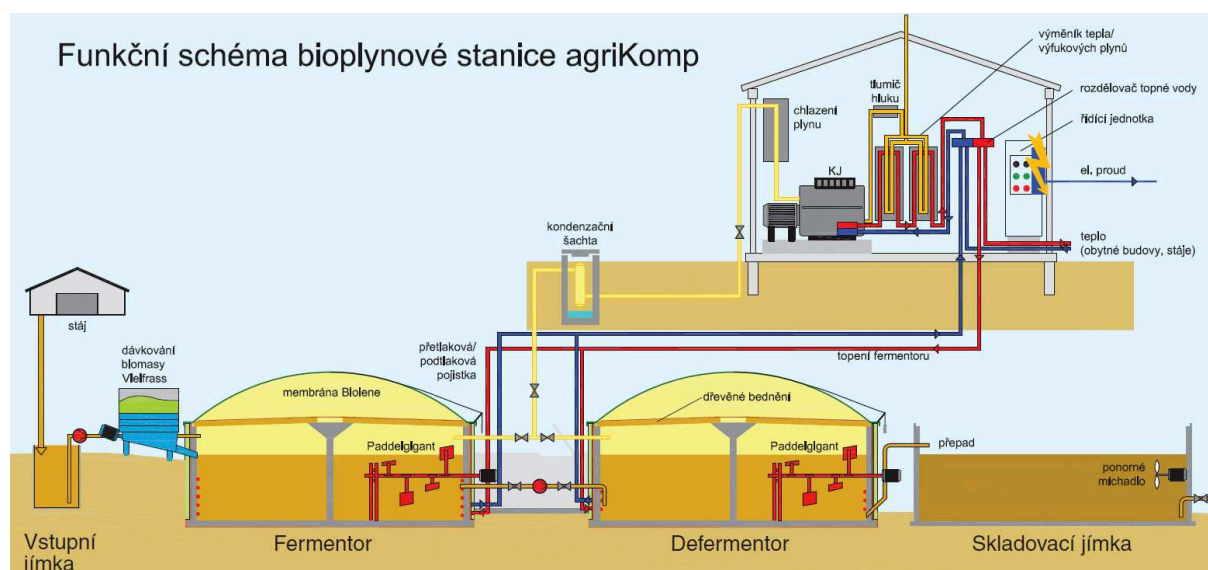
**3. [Využití bioplynu]** Kromě přirozených prostředí je bioplyn produkován v odpadovém hospodářství, v čistírnách odpadních vod, v bioplynových stanicích a na skládkách odpadů (tzv. skládkový plyn). Používán je pak k:

- výrobě tepla
- výrobě tepla a elektřiny (kogenerace) – nejčastější způsob
- výrobě tepla, elektřiny a chladu (trigenerace) – využíván výjimečně
- pohonu dopravních prostředků (automobily, autobusy, zemědělská technika)

**4. [Členění bioplynových stanic]** Bioplynové stanice (dále také „BPS“) jsou zařízení, která zpracovávají biomasu. Vypořádávají se s velkým množstvím materiálů nebo odpadů organického původu. Jedním z členění BPS je proto dle biomasy, kterou zpracovávají:

- Zemědělské BPS (nejrozšířenější druh) – bioplyn je vyráběn ze vstupu zemědělské prvovýroby. Jedná se především o statková hnojiva a energetické plodiny (kukuřice, kejdy a hnůj),
- průmyslové BPS – hlavním zdrojem bioplynu jsou kaly z čistíček odpadních vod, krev z jatek apod.,
- komunální BPS – vypořádávají se s komunálními bioodpady a se zbytky z domácností (trávy, maso a ovoce).

### 5. [Příkladné schéma bioplynové stanice]



Zdroj: SUNFIN

**6. [Výroba elektřiny]** Za samostatnou bioplynovou stanicí považuje Energetický regulační úřad (dále také „ERU“) výrobu elektřiny z bioplynu, pokud splňuje kumulativně následující podmínky:

- výroba je vymezena samostatným stavebním řízením a samostatným kolaudačním rozhodnutím,
- výroba má samostatný fermentor i plynojem,
- výroba má samostatný systém dávkování vstupních substrátů,
- výroba má samostatnou kogenerační jednotku,
- výroba má samostatné měření elektřiny a tepla,

- výrobná uplatňuje samostatnou vlastní technologickou spotřebu elektřiny a tepla pro každou výrobní/každý výrobní zdroj elektřiny,
- výrobná zahrnuje samostatný transformátor a je samostatně připojena k distribuční nebo přenosové soustavě,
- výrobná využívá pro výrobu elektřiny pouze bioplyn vyrobený v této konkrétní bioplynové stanici,
- zachování principu samostatných zařízení pro celý proces od výroby bioplynu až po výrobu elektřiny včetně využití tepla,
- všechny výše jmenované součásti bioplynové stanice provozuje jeden držitel licence na výrobu elektřiny,
- výrobná má vlastní samostatné stavební objekty pro výše uvedené technologie bioplynové stanice,
- ochranná pásma samostatných výroben se nesmí překrývat.<sup>1</sup>

**7. [Udělení licence]** Podle § 3 odst. 3 energetického zákona lze podnikat v energetických odvětvích na území České republiky **jen na základě licence udělené ERÚ**. Splňuje-li žadatel o udělení licence zákonem stanovené předpoklady uvedené v § 5 energetického zákona, má nárok, aby mu licence byla ERÚ udělena. Licence na obchod s elektřinou (a také plynem) vzniká též marným uplynutím lhůty a způsobem podle § 28 až § 30 zákona č. 222/2009 Sb. V odvětví elektroenergetiky může být vydáno oprávnění k licencované činnosti – výroba, distribuce nebo přenos elektřiny, obchod s elektřinou a uznání oprávnění podnikat v oblasti obchodu s elektřinou na území ČR. V odvětví teplárenství se jedná o oprávnění pro výrobu nebo rozvod tepelné energie. ERÚ vede o jím udělených/zrušených licencích rejstřík, dostupný na odkaze: <https://licence.eru.cz><sup>2</sup>.

**8. [Připojení k distribuční síti]** Připojení dodavatele do distribuční sítě se provádí na základě žádosti podané u distributora. Pokud ji tento schválí, provede připojení BPS na veřejnou distribuční síť.

**9. [Dodávka a odběr energie]** Systém je obdobný jako u fotovoltaických elektráren, tzn. BPS si ze své výroby kryjí spotřebu elektřiny (např. na míchání) a tepla (vytápění fermentorů), případně na další provoz areálu, ale většinu dodávají do distribuční sítě. Na dodávku a odběr energie z distribuční soustavy pak uzavře dodavatel (prodávající), tj. výrobce této energie, kupní smlouvu s odběratelem (kupujícím).

### Čl. III. Metodické řešení

**1. [Základní atributy osvobození]** Nárok na osvobození od daně z nemovitých věcí lze přiznat pozemkům ve funkčním celku s jednotkami či stavbami, které slouží výlučně provozu výroben elektřiny nebo tepla využívajících energii bioplynu, a to za předpokladu, že

- a) stavby, které jsou budovou nebo inženýrskou stavbou, slouží výlučně pro provoz výroben elektřiny nebo tepla,
- b) pozemky tvoří jeden funkční celek se stavbou/jednotkou, která slouží výlučně pro provoz výroben elektřiny nebo tepla a
- c) získaná energie je dále dodávána do sítě nebo dalším spotřebitelům.

<sup>1</sup>Viz čl. 2. Výkladového stanoviska Energetického regulačního úřadu č. 1/2013.

<sup>2</sup>Bližší informace k udělování licencí ERÚ viz <https://eru.gov.cz/zadatel-o-licenci>.

**2. [Aplikace osvobození u pozemků dle § 4 odst. 1 písm. h) bodu 3.]** Podle předmětného ustanovení zákona o dani z nemovitých věcí lze osvobodit pozemky tvořící jeden funkční celek se zdanitelnou stavbou nebo zdanitelnou jednotkou sloužící výlučně provozu výroben elektřiny nebo tepla využívajících energie bioplynu, pokud je získaná energie dodávána do sítě nebo dalším spotřebitelům.

**Z textu citovaného ustanovení zákona o dani z nemovitých věcí vyplývá, že k tomu, aby bylo možno pozemek osvobodit od daně, musí být tento ve funkčním celku se zdanitelnou stavbou nebo zdanitelnou jednotkou sloužící výlučně provozu výroben elektřiny nebo tepla využívajících energie bioplynu, pokud je získaná energie dodávána do sítě nebo dalším spotřebitelům.**

**3. [Pozemek ve funkčním celku]** Pozemkem tvořícím jeden funkční celek se zdanitelnou stavbou nebo zdanitelnou jednotkou se podle § 4 odst. 2 zákona o dani z nemovitých věcí rozumí **část pozemku nezbytně nutná k provozu a plnění funkce této stavby, zdanitelné stavby nebo zdanitelné jednotky**. Osvobození tedy budou požívat pouze ty části pozemků, které jsou nezbytně nutné pro zajištění provozu výroben elektřiny nebo tepla využívajících energie bioplynu, pokud je získaná energie dodávána do sítě nebo dalším spotřebitelům. V případě, že by se jednalo o výrobu elektřiny nebo tepla využívající energii bioplynu, např. v rámci provozu skládky, bylo by nutné posoudit, jaká část této skládky je nezbytně nutná k provozu výroby elektřiny nebo tepla využívající energii bioplynu.

**4. [Aplikace osvobození na stavby/jednotky]** Zdanitelná stavba musí podle § 9 odst. 1 písm. m) bod 4. sloužit **výlučně** provozu výroben elektřiny nebo tepla využívajících energie bioplynu, pokud je získaná energie dodávána do sítě nebo dalším spotřebitelům, což znamená, že zdanitelná stavba musí být výlučně používána pro daný účel a nemůže sloužit více účelům. Pokud tedy zdanitelná stavba slouží výlučně provozu výroben elektřiny nebo tepla využívajících energie bioplynu a zároveň je získaná energie dodávána do distribuční sítě nebo dalším spotřebitelům, požívá osvobození podle § 9 odst. 1 písm. m) zákona o dani z nemovitých věcí. Osvobozena pak bude ta zdanitelná stavba, v níž je umístěna kogenerační jednotka, sloužící pro výrobu elektrické energie a tepla, pokud tato zdanitelná stavba slouží jen a pouze tomuto účelu. Dále budou předmětné osvobození požívat zdanitelné stavby nezbytně nutné pro funkci kogenerační jednotky, slouží-li výlučně tomuto účelu (fermentor, čerpací stanice, trafostanice atd.). Zde je třeba upozornit, že stavby podle stavebního zákona, které nejsou budovami nebo inženýrskými stavbami uvedenými v příloze zákona o dani z nemovitých věcí, nejsou předmětem daně, a proto nelze osvobození od daně aplikovat.

#### **PŘÍKLAD:**

*Samostatně stojící kogenerační jednotka (umístěná mimo budovu) nenaplňuje rysy zdanitelné stavby, a proto není předmětem daně. Vzhledem k této skutečnosti nebude osvobozen ani pozemek ve funkčním celku s touto kogenerační jednotkou, neboť se nejedná o zdanitelnou stavbu požívající osvobození.*

V licenci udělené ERÚ je uveden mimo jiné záznam o pozemku, k němuž je výroba vázána. Často se však jedná např. pouze o umístění kogenerační jednotky, případně výstupní technologie, přičemž pro výrobu bioplynu je potřeba mnohem větší zábor - fermentory, vstupní objekt, sklad digestátu, sklad paliva, manipulační plochy. Z uvedeného důvodu může být rozsah pozemku ve funkčním celku se shora uvedenými stavbami, u něhož je možné uplatnit osvobození, větší.

V praxi mohou ale nastat také případy, kdy je v licenci zaznamenán pozemek tvořící celkovou plochu zemědělské farmy, ale v licenci není zahrnut pozemek pod fermentorem ani skladem digestátu. Vždy je třeba posoudit každý případ samostatně a u těch ne zcela jednoznačných ověřit naplnění podmínek pro přiznání osvobození na základě stavebního povolení či skutečného stavu.

**5. [Prokázání dodání energie dalším spotřebitelům]** Pro uplatnění nároku na osvobození by mělo být ověřeno, že poplatník je držitelem licence udělené ERÚ (v případě, že vyrábí elektřinu nebo teplo) nebo by měl předložit listiny, ze kterých vyplývá, že dodává získanou energii dalším spotřebitelům.

**6. [Shrnutí]** V případech, kdy areál (zemědělský, průmyslový, skládky apod.) neslouží výlučně pro provoz výroben elektřiny nebo tepla využívajících energie bioplynu, ale slouží i jiným činnostem v souvislosti s provozem areálu, jej nelze celý osvobodit.

**Osvobození budou požívat pouze zdanitelné stavby, které jsou budovou nebo inženýrskou stavbou (případně zdanitelné jednotky), sloužící výlučně pro provoz výroben elektřiny nebo tepla využívajících energie bioplynu a pozemky nezbytně nutné pro provoz těchto zdanitelných staveb.** Zejména u provozních budov je předpoklad, že slouží více účelům.

Stavby podle stavebního zákona, které nelze podřadit pod zdanitelné stavby, protože nejsou budovami nebo inženýrskými stavbami uvedenými v příloze zákona o dani z nemovitých věcí, nejsou tedy ani předmětem daně. Proto se na ně nevztahuje osvobození a zároveň nelze uplatnit osvobození ani u pozemku, který je s nimi ve funkčním celku.

**Např. samotná kogenerační jednotka umístěná mimo budovu není zdanitelnou stavbou, proto nepožívá osvobození, přičemž osvobození nepožívá ani pozemek, který je s touto jednotkou ve funkčním celku.**

Zároveň je nutné prokázat, že vyráběná elektřina či teplo je dodávána dalším spotřebitelům. Pokud by vyráběná elektřina nebo teplo byla využívána pouze samotným poplatníkem, nebylo by možné dané nemovité věci osvobodit od daně.

#### **Čl. IV. Účinnost**

Tento metodický pokyn nabývá účinnosti dne 15. 7. 2024.

Mgr. Ladislav Henáč  
ředitel sekce

#### **Na vědomí**

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