GFR00032626
ESS

Generální finanční ředitelství
Lazarská 15/7, 117 22 Praha 1

Sekce správy daní

Č. j.: 324/26/7700-40121-507937

Vyřizuje: Mgr. Kamila Drbalová, Oddělení majetkových daní a daně silniční
Tel: (+ 420) 953 110 934
E-mail: Kamila.Drbalova@fs.gov.cz
ID datové schránky: p9iwj4f

Všem finančním úřadům kromě Specializovaného finančního úřadu
Odvolacímu finančnímu ředitelství

METODICKÝ POKYN
k zániku zdanitelné stavby

Účinnost	1. 1. 2027
Důvod přijetí	Metodický pokyn reaguje na zjištěné případy, ve kterých dochází oproti původnímu předpokladu ke zneužívání povolení odstranění stavby nebo nařízení jejího odstranění k vyjmutí staveb z předmětu daně z nemovitých věcí. V návaznosti na opětovné posouzení těchto případů z hlediska stavebního řízení a katastrálního zákona metodický pokyn upravuje dosavadní výklad zákona o dani z nemovitých věcí a stanoví, že stavba, na kterou byl vydán demoliční výměr, je i nadále předmětem daně z nemovitých věcí, pokud nedošlo k její destrukci v takovém rozsahu, že přestane být budovou podle katastrálního zákona.
Oblast úpravy	Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZDNV“) Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „katastrální zákon“) Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“)
Agenda	předmět daně
Základní ustanovení	§ 7 odst. 1 písm. a) bod 1 ZDNV
Předcházející metodické materiály	Zápis ze Semináře vedoucích oddělení a metodiků majetkových daní finančních úřadů a Odvolacího finančního ředitelství konaného dne 15. 6. 2017 v Praze v zasedací místnosti Farmacie č. j. 89795/17/7100-30121-500107 Příloha č. 18 Stavba obytného domu v rekonstrukci jako předmět daně ze staveb a jednotek ze dne 11. 10. 2017.

	Zápis ze Semináře VO a metodiků majetkových daní FÚ a OFŘ č. j. 61616/19/7100-30121-507884, příloha č. 1 Posouzení zdanitelné stavby z pohledu předmětu daně v případě rozdílného faktického a formálního stavu ze dne 21. 8. 2019.
Související metodické materiály	---
Technické postupy v IS/Úlohy ADIS	---
Přílohy	---
Judikatura, literatura	Rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 5 Afs 132/2020–23 ze dne 22. 10. 2021

Anotace

Metodický pokyn reaguje na zjištěné případy, kdy jsou povolení odstranění stavby nebo nařízení odstranění stavby využívána k vyjmutí staveb z předmětu daně z nemovitých věcí, přestože tyto stavby fakticky existují a nadále splňují zákonnou definici budovy. Na základě opětovného posouzení problematiky z hlediska zákona o dani z nemovitých věcí, stavebního zákona, katastrálního zákona a relevantní judikatury dochází ke zpřesnění metodického výkladu. Nově se vychází z toho, že samotné vydání pravomocného povolení odstranění stavby nebo nařízení jejího odstranění nevede k zániku předmětu daně, pokud stavba k 1. lednu příslušného zdaňovacího období nadále naplňuje znaky budovy podle katastrálního zákona.

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

1. [Předmět daně ze staveb a jednotek] Podle § 7 odst. 1 písm. a) bodu 1. ZDNV je předmětem daně ze staveb a jednotek dokončená nebo užívaná budova, kterou se rozumí budova podle katastrálního zákona. Podle § 2 písm. l) katastrálního zákona se budovou rozumí **nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí**.[1]

2. [Odstranění stavby dle stavebního zákona] Odstraňování staveb podle stavebního zákona je upraveno v hlavě VII stavebního zákona a probíhá buď na základě žádosti vlastníka

[1] Definice budovy je podrobně rozebrána v Metodické pomůcce k definici pojmu budova v katastrálním zákoně a k zápisu budov do katastru nemovitostí č.j. ČÚZK-052498/2024, která je dostupná na tomto odkazu: https://cuzk.gov.cz/Zememerictvi/Zememericke-cinnosti/Metodicke-pomucky-v-oboru-zememerictvi-a-katastru/2405249822_Pomucka_definice-pojmu-budova.aspx.

stavby, nebo z moci úřední, kdy stavební úřad odstranění nařizuje. Základní procesní a hmotněprávní rámec obsahuje zejména § 247 až § 262 stavebního zákona, přičemž jejich aplikaci doplňují prováděcí předpisy a metodické materiály Ministerstva pro místní rozvoj.[2]

S účinností od 1. 7. 2024 je v souvislosti s novelou stavebního zákona výslovně reflektován v odborné metodice a v praxi postup, podle kterého, nesplní-li vlastník povinnost odstranit stavbu uloženou pravomocným rozhodnutím, umožňuje právní úprava přikročit k nucenému výkonu a zajistit odstranění stavby exekučním způsobem; náklady spojené s provedením odstranění hradí povinný a správní orgán je vymáhá podle obecné úpravy výkonu rozhodnutí.

Odstranění stavby na žádost se řídí ustanoveními § 247 až § 249 stavebního zákona, včetně zjednodušeného vydání povolení jako prvního úkonu při splnění zákonných předpokladů (§ 247 odst. 3 stavebního zákona), zatímco odstranění z moci úřední se opírá o § 250 až § 256 stavebního zákona, s jednotným procesním rámcem umožňujícím v témže řízení posoudit případnou žádost o dodatečné povolení (§ 255 odst. 4 stavebního zákona) a s možností exekučního výkonu rozhodnutí při nesplnění uložené povinnosti. Praktické provádění bouracích prací se vždy řídí podmínkami stanovenými ve výroku rozhodnutí a dokumentací ověřující bezpečný technický postup, ochranu sousedních staveb, inženýrských sítí a veřejných zájmů tak, jak to vyžaduje zákon a prováděcí vyhlášky.

Čl. II.
Zpřesnění a sjednocení metodického výkladu

1. [Zánik předmětu daně při vydaném povolení odstranění stavby nebo nařízení odstranění stavby] Zdanitelná stavba podle § 7 odst. 1 písm. a) bodu 1 ZDNV nezaniká pouhým nabytím právní moci povolení odstranění stavby nebo nařízení odstranění stavby, ale rozhodující okolností je, zda dotčená stavba i nadále splňuje definici budovy podle katastrálního zákona, tedy je spojena se zemí pevným základem, je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. V případech, kdy nedojde k odstranění stavby a zdanitelná stavba splňuje definici budovy, správce daně k povolení či nařízení odstranění stavby nepřihlédne.

Podle § 13b zákona o dani z nemovitých věcí se daň z nemovitých věcí stanoví na zdaňovací období podle stavu k 1. lednu roku, na který je daň stanovována. Rozhodující je proto stav stavby k 1. lednu zdaňovacího období. Pokud tedy k 1. lednu příslušného zdaňovacího období stavba naplňovala znaky budovy podle katastrálního zákona, zůstává předmětem daně, i když nabylo právní moci povolení odstranění stavby či nařízení odstranění stavby. Samotné vydání rozhodnutí stavebního úřadu nemá bez současné demolice stavby na předmět daně vliv.

Jestliže k 1. lednu příslušného zdaňovacího období stavba nebyla dosud odstraněna a stále naplňuje znaky budovy podle katastrálního zákona, považuje se za dokončenou zdanitelnou stavbu a zůstává předmětem daně.

---

[2] Další informace jsou dostupné v Metodickém doporučení k řízení o nařízení odstranění stavby a k postupům souvisejícím s dodatečným povolením stavby podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, které je dostupné na tomto odkazu: https://mmr.gov.cz/getattachment/Ministerstvo/Stavebni-pravo/Pravo-a-legislativa/Novy-stavebni-zakon/Metodiky/Podani-zadosti-o-dodatecne-povoleni-stavby-do-30-6/Dokumenty/Podani-zadosti-o-dodatecne-povoleni-stavby-do-30-6/metodika_odstraneni_dodatecne_povoleni_18072024.pdf.aspx?lang=cs-CZ&ext=.pdf.

2. [Odůvodnění zpřesnění metodického výkladu] Metodický výklad je novelizován proto, že samotným nabytím právní moci povolení odstranění stavby nebo nařízení odstranění stavby nedochází k faktickému zániku zdanitelné stavby (často je zdanitelná stavba i nadále užívána), ale dochází pouze k povolení nebo nařízení odstranění zdanitelné stavby, přičemž k faktickému zániku zdanitelné stavby nemusí vůbec dojít. V praxi existují případy, kdy sice bylo pravomocně povoleno/nařízeno odstranění stavby, ale k faktickému odstranění zdanitelné stavby nedošlo a vlastník nadále zdanitelnou stavbu řadu let užívá. V rozsudku NSS č. j. 5 Afs 132/2020–23 je sice uvedeno, že „*[z]danitelná stavba přestane být předmětem daně ze staveb a jednotek pouze tehdy, jestliže byl vydán pravomocný souhlas s odstraněním stavby nebo pravomocné rozhodnutí, jímž bylo povoleno nebo nařízeno její odstranění“*, ovšem ratio decidendi je uvedeno v bodu 15 rozsudku, který spojuje zdanění nemovitých věcí s faktickým stavem, tj. naplnění definice předmětu daně dle čl. I odst. 1, a to bez ohledu na to, zda je či není možné stavbu užívat. Předložené nařízení či povolení odstranění stavby tak je pouhou indicií o budoucím zániku stavby, nikoliv důkazem o zániku zdanitelné stavby jako takové, byť při obvyklém běhu věcí lze tento stav následně předpokládat. Z tohoto předpokladu blízké časové souvislosti mezi stavem formálně právním a stavem faktickým pak vycházela dosavadní správní praxe, pro níž bylo dostačující předložení pravomocného souhlasu s odstraněním stavby nebo pravomocné rozhodnutí, jímž bylo povoleno nebo nařízeno její odstranění. V případě pochybností o faktickém stavu, tj. o existenci předmětu daně, přistoupí správce daně k ověření dle čl. III tohoto metodického pokynu.

Čl. III.
Ověření existence budovy

[Důkazní prostředky] V případě pochybností ohledně zániku budovy je nutné provést ověření, zda budova splňuje definici dle katastrálního zákona. Toto ověření lze provést pomocí leteckých snímků či Street View či panorama, přičemž je vždy nutné ověřit datum daných snímků. V případě, že tímto způsobem nebude možné definici zdanitelné stavby posoudit, bude nutné provést místní šetření správcem daně na místě.

Čl. IV.
Zrušovací ustanovení

Od účinnosti tohoto metodického pokynu již nelze postupovat dle závěrů uvedených v následujícím materiálu:

Zápis ze Semináře vedoucích oddělení a metodiků majetkových daní finančních úřadů a Odvolacího finančního ředitelství konaného dne 15. 6. 2017 v Praze v zasedací místnosti Farmacie č.j.:89795/17/7100-30121-500107 Příloha č. 18 Stavba obytného domu v rekonstrukci jako předmět daně ze staveb a jednotek ze dne 11. 10. 2017,

Zápis ze Semináře VO a metodiků majetkových daní FÚ a OFŘ č.j.: 61616/19/7100-30121-507884, příloha č. 1 Posouzení zdanitelné stavby z pohledu předmětu daně v případě rozdílného faktického a formálního stavu ze dne 21. 8. 2019.

Čl. V.
Účinnost

Tento metodický pokyn nabývá účinnosti 1. 1. 2027. Vzhledem k současné zavedené správní praxi se metodický pokyn poprvé použije na zdaňovací období roku 2027.

Mgr. Michal Polák, MBA
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 kontroly a analýzy rizik Generálního finančního ředitelství

Elektronicky podepsáno
29.10.2026
Mgr. Michal Polák MBA
ředitel sekce