

## **Další dotazy a odpovědi k problematice daně z nemovitých věcí od 1.1.2014**

### **1. Dokončení stavby a vznik předmětu daně ze staveb a jednotek**

#### **Dotaz:**

*Které stavby jsou předmětem daně ze staveb a jednotek?*

#### **Odpověď:**

Nová právní úprava daně z nemovitých věcí, tj. zákon č. 338/1992 Sb., ve znění účinném od 1.1.2014 (dále jen „zákon o dani z nemovitých věcí“), upravuje předmět daně ze staveb a jednotek poněkud odlišně od úpravy účinné do 31.12.2013. S účinností od 1.1.2014 jsou předmětem daně ze staveb a jednotek budovy, inženýrské stavby vyjmenované v příloze zákona o dani z nemovitých věcí (dále jen „vyjmenované inženýrské stavby“), tj. tzv. zdanitelné stavby, a jednotky. Budovou se pro účely daně z nemovitých věcí rozumí nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěná a navenek převážně uzavřená obvodovými stěnami a střešní konstrukcí, tj. ve smyslu definice budovy vymezené v katastrálním zákoně (zákon č.256/2013 Sb., o katastru nemovitostí). Z hlediska daně z nemovitých věcí je irelevantní, zda taková budova je nebo není evidována v katastru nemovitostí. Předmět daně ze staveb je tak z hlediska stavební konstrukce přesněji vymezen vůči ostatním stavbám - ty, které nesplňují parametry budovy nebo vyjmenované inženýrské stavby, nejsou předmětem daně ze staveb.

#### **Dotaz:**

*Kdy se nové stavby stanou předmětem daně ze staveb a jednotek?*

#### **Odpověď:**

Z hlediska časového, kdy se zdanitelná stavba a jednotka stane předmětem daně ze staveb a jednotek, se vychází z dosavadní právní úpravy, tj. jedná se o stavby dokončené bez ohledu na skutečnost, zda jsou ve smyslu příslušných ustanovení nového katastrálního zákona předmětem evidence v katastru nemovitostí.

Předmětem daně ze staveb a jednotek jsou i nadále zdanitelné stavby, které

- lze užívat dle ust. § 119 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), které stanoví, ve kterých případech se vyžaduje pro užívání stavby vydání kolaudačního souhlasu nebo kdy postačí oznámení stavebnímu úřadu o zahájení užívání stavby. Vznikem zdanitelné stavby jako samostatného předmětu daně ze staveb a jednotek, přestává být pozemek stavebním pozemkem ve smyslu ust. § 6 odst. 3 zákona o dani z nemovitých věcí,
- jsou užívané před vydáním kolaudačního souhlasu nebo před oznámením stavebnímu úřadu o zahájení užívání stavby, jestliže zdanitelná stavba bude stavebně a technicky uspořádána tak, že je schopna plnit základní funkci a je užívána.
- je užívána nebo je možné začít s jejím užíváním, pokud jde o takovou zdanitelnou stavbu, která nevyžadovala pro zahájení výstavby stavební povolení ani ohlášení, a

je stavebně a technicky uspořádána tak, že plní základní funkci této zdanitelné stavby.

## **2. Změna stavby a povinnost podat daňové přiznání.**

### **Dotaz:**

*Kdy se v daňovém přiznání zohlední změny skutečností rozhodných pro stanovení daně v případě změn stávajících staveb?*

### **Odpověď:**

Dojde-li u zdanitelné stavby stavebními úpravami ke změnám skutečností rozhodných pro stanovení daně, např. ke změně počtu dalších nadzemních podlaží nástavbou, k rozšíření zastavěné plochy přístavbou nebo naopak ke zmenšení zastavěné plochy či počtu dalších nadzemních podlaží v případech, kdy je součástí stavebních úprav částečná demolice stavby, vzniká poplatníkovi povinnost podat daňové přiznání na zdaňovací období následující po roce, v němž byly stavební úpravy dokončeny, tzn. že byl vydán kolaudační souhlas nebo ohlášeno užívání stavby, nebo je-li zdanitelná stavba skutečně užívána, a to včetně části dotčené stavebními úpravami.

## **3. Stanovení základu daně u plochy pozemku zpevněné vlečkou**

### **Dotaz:**

*Podle ustanovení § 6 odst. 5 zákona o dani z nemovitých věcí je zpevněnou plochou pozemku také plocha zpevněná vlečkou. Jak se v tomto případě zjistí výměra zpevněné plochy pozemku?*

### **Odpověď:**

Za zpevněnou plochu pozemku se u pozemku zpevněného vlečkou považuje 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, tj. zastavěná plocha a nádvoří nebo ostatní plocha.

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.

Nachází-li se vlečka na jiném druhu pozemku nežli zastavěná plocha a nádvoří nebo ostatní plocha, tj. např. na zemědělské půdě nebo lesním pozemku, je celý

pozemek předmětem daně z pozemků jako druh pozemku evidovaný v katastru nemovitostí.

#### **4. Stanovení daně z nemovitých věcí za pozemky a stavby čerpacích stanic pohonných hmot**

**Dotaz:**

*Jak postupovat při zdaňování areálu čerpací stanice pohonných hmot od 1.1.2014?*

**Odpověď:**

Pokud je provozní plocha čerpací stanice zastřešena, je rozhodující, zda je konstrukce zastřešení stavebně propojena s budovou, a budova tak plní funkci stavby se svislou nosnou konstrukcí nesoucí zastřešení, a zároveň zda je konstrukce zastřešení podepřena dalšími svislými prvky mimo prostor vymezený obvodovým pláštěm budovy. Jsou-li splněny obě tyto podmínky, je plocha zastřešení považována za součást zastavěné plochy příslušné budovy, vymezené obalovou čarou, vedenou vnějšími líci průmětů svislých konstrukcí do vodorovné roviny.

Nejsou-li splněny obě uvedené podmínky, zastřešení provozního prostoru dani ze staveb nepodléhá.

Pokud nebyly prohlášeny za neveřejné, jsou plochy, které tvoří součást komunikačního a manipulačního systému čerpacích stanic pohonných hmot, veřejnými účelovými komunikacemi. Pro stavební propojenost přitom nelze z uvedených ploch vyčlenit ty, které skutečně slouží jako veřejné účelové komunikace, a ty plochy, které slouží pouze obsluze čerpacích stanic. Tyto komunikace nejsou zdanitelnými stavbami a v rozsahu jimi zastavěné plochy jsou příslušné pozemky podle ustanovení § 4 odst. 1 písm. o) zákona o dani z nemovitých věcí osvobozeny od daně z pozemků.

Jedná-li se však o zpevněné plochy pozemků, které nejsou přístupné veřejnosti a slouží např. jako manipulační nebo skladové plochy, anebo o části zpevněných ploch pozemků, na nichž jsou upevněny čerpací stojany nebo podobná technologická zařízení, jsou předmětem daně z pozemků jako zpevněné plochy užívané k podnikání nebo v souvislosti s ním, s odpovídající sazbou daně, tj. jako druh zpevněné plochy „Y“ se sazbou 5 Kč/m<sup>2</sup>.

#### **5. Prefabrikovaná garáž jako předmět daně ze staveb a jednotek**

**Dotaz:**

*Předmětem dotazu je, zda je předmětem daně ze staveb a jednotek prefabrikovaná garáž, usazená do maltového lože na vybetonovaný základ, podle technické dokumentace tvořený betonovými patkami, spojenými v nadzemní části základové konstrukce prefabrikovanými železobetonovými trámky (pasy).*

**Odpověď:**

Na základě technické dokumentace lze konstatovat, že betonové pasy na patkách jsou základovou konstrukcí ve smyslu rozsudku Ústavního soudu č.j. I. ÚS 483/01 ze dne 6.5.2003. Ke zjištění, zda se jedná o stavbu spojenou se zemí

pevným základem, je vzhledem k charakteru stavby dále nutno posoudit způsob spojení garáže s tímto základem.

V daném případě je prefabrikovaná garáž na základové konstrukci uložena v maltovém loži. Protože malta je základním stavebním pojivem, je toto spojení ze stavebně technického pohledu spojením pevným, a odlišuje tak tuto prefabrikovanou stavbu od mobilních buněk a kontejnerů pro technologická zařízení, které jsou volně pokládány do štěrkového lože, na betonové panely apod., a mohou být kdykoli přemístěny, aniž by došlo k porušení konstrukce.

Vzhledem k uvedeným skutečnostem lze konstatovat, že předmětná stavba prefabrikovaných garáží je stavbou spojenou se zemí pevným základem.