

Novela zákona o dani z nemovitých věcí

stručný popis významných změn na rok 2025

- 1) Lesní pozemky v rozsahu, v jakém nejsou lesy ochrannými nebo lesy zvláštního určení, jsou nově předmětem daně z pozemků.
- 2) Mění se způsob stanovení základu daně u lesního pozemku.
- 3) Dochází k rozšíření osvobození od daně u pozemků o další ekologicky významné prvky.
- 4) Ruší se osvobození pozemků ostatních ploch, na nichž se nachází příkop, mokřad, močál, bažina, skalní útvar, rokle nebo strž.
- 5) Osvobození pozemků veřejně přístupných parků, prostor a sportovišť je nahrazeno osvobozením pozemků v rozsahu, v jakém se na nich nachází veřejné prostranství, veřejně přístupné sportoviště nebo veřejně přístupná účelová komunikace jiná než podle písmene o), zpravidla lesní nebo polní cesta.
- 6) Pojem „pozemek v lesích“ se nahrazuje pojmem „lesní pozemek“.
- 7) Mění se podmínky v osvobození u staveb drah a na dráze, leteckých, vodních cest a přístavů.
- 8) Nájemce, pachtýř a uživatel jako poplatník daně ze staveb a jednotek.
- 9) Počet obyvatel obce, podle kterého se stanovuje koeficient, kterým se násobí sazba daně, vychází z vyhlášky k provedení zákona o rozpočtovém určení daní.
- 10) Koeficienty podle počtu obyvatel může obec zvýšit obecně závaznou vyhláškou o jednu kategorii pro jednotlivé katastrální území nebo jednotlivý městský obvod nebo jednotlivou městskou část a nemůže je obecně závaznou vyhláškou snížit o jednu až tři kategorie.
- 11) Ruší se koeficient 1,5, který obec stanovovala obecně závaznou vyhláškou pro vybrané stavby a jednotky v celé obci.
- 12) Obec může stanovit místní koeficient ve výši v rozmezí 0,5 5,0 pro obec, jednotlivé katastrální území, jednotlivý městský obvod, jednotlivou městskou část a jednotlivou skupinu nemovitých věcí obecně závaznou vyhláškou.
- 13) Obec může stanovit místní koeficient pro vybrané nemovité věci opatřením obecné povahy.
- 14) Jsou stanovena pravidla pro případy, kdy obec zavede více místních koeficientů dopadajících na jednu nemovitou věc, a to tak, aby se v konečném důsledku na nemovitou věc vztahoval nejvýše jeden místní koeficient.
- 15) Použití obecně závazných vyhlášek vydaných před novelou zákona o dani z nemovitých věcí.
- 16) Při vydražení nemovité věci ve veřejné dražbě dojde k nabytí vlastnického práva vkladem do katastru nemovitostí, a proto § 13a odst. 12 zákona o dani z nemovitých věcí nebude možné aplikovat na případy nabytí nemovité věci ve veřejné dražbě. Toto ustanovení bude možné aplikovat pouze v případě nabytí vlastnického práva v rámci jiných typů dražeb.

1) Lesní pozemky v rozsahu, v jakém nejsou lesy ochrannými nebo lesy zvláštního určení, jsou nově předmětem daně z pozemků. [§ 2 odst. 2 písm. b) zákona o dani z nemovitých věcí]

Na zdaňovacího období roku 2025 jsou nově z předmětu daně z pozemků vyjmuty ty části lesních pozemků, na kterých se nachází lesy ochranné nebo zvláštního určení. Jinými slovy se nezdaňují lesní pozemky pouze v rozsahu, v jakém jsou lesy ochrannými nebo zvláštního určení. Dani nadále podléhají pozemky nebo jejich části, na kterých jsou lesy hospodářské. Na předchozí zdaňovací období totiž byly lesní pozemky, na nichž se nacházejí lesy ochranné a lesy zvláštního určení, z předmětu daně vyjmuty v celém svém rozsahu. V důsledku této změny mají poplatníci **povinnost podat na zdaňovací období roku 2025 daňové přiznání.**

Zákonná úprava

Ustanovení § 2 odst. 2 písm. b) zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění účinném od 1. 1. 2025.

(2) Předmětem daně z pozemků nejsou

b) lesní pozemky, v rozsahu, v němž jsou lesy ochrannými nebo lesy zvláštního určení podle lesního zákona.

2) Mění se způsob stanovení základu daně u lesního pozemku. [§ 5 odst. 2 zákona o dani z nemovitých věcí]

Dani z pozemků podléhají lesní pozemky pouze v rozsahu, v jakém jsou lesy hospodářskými. Základem daně u lesního pozemku je součin skutečné výměry pozemku v m² zjištěné k 1. 1. zdaňovacího období a částky 3,80 Kč. Z tohoto základu se daň u lesních pozemků vypočítává sazbou 0,45 %. S účinností od 1. 1. 2025 již základ daně u lesních pozemků nelze stanovit alternativně jako cenu pozemku zjištěnou podle platných cenových předpisů k 1. 1. zdaňovacího období.

Poplatníci, kteří měli na zdaňovací období roku 2024 stanoven základ daně u lesního pozemku způsobem na základě ceny zjištěné podle platných cenových předpisů k 1. 1. zdaňovacího období, mají **povinnost podat na zdaňovací období roku 2025 daňové přiznání.**

Zákonná úprava

Ustanovení § 5 odst. 2 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění účinném od 1. 1. 2025.

(2) Základem daně u lesního pozemku je součin skutečné výměry pozemku v m² zjištěné k 1. lednu zdaňovacího období a částky 3,80 Kč.

3) Dochází k rozšíření osvobození od daně u pozemků o další ekologicky významné prvky.

[§ 4 odst. 1 písm. k) bodu 2 zákona o dani z nemovitých věcí]

Do zdaňovacího období roku 2024 byly do tohoto osvobození zahrnuty pouze pozemky v rozsahu, v jakém se na nich nachází krajinný prvek skupina dřevin, stromořadí, travnatá údolnice, mez, příkop nebo mokřad, pokud je tento prvek uveden v evidenci ekologicky významných prvků podle zákona upravujícího zemědělství. Od zdaňovacího období roku 2025 jsou osvobozeny další ekologicky významné prvky, a to **krajinotvorný sad, terasa, solitérní dřevina a skalka**, a to za podmínky, že je tento prvek evidován v evidenci ekologicky významných prvků podle zákona č. 252/1997 Sb., o zemědělství. Poplatník může nárok

na příslušné osvobození uplatnit v daňovém přiznání na rok 2025 pouze za předpokladu, že bude mít ekologicky významný prvek k 1. 1. 2025 zapsán v evidenci ekologicky významných prvků. Rozsah ekologicky významného prvku lze ověřit ve Veřejném registru půdy (LPIS) dostupném z odkazu <https://mze.gov.cz/public/app/lpisext/lpis/verejny2/plpis/>, na kartě „Podklad pro osvobození“. Bližší informace jsou dostupné na webu Finanční správy ČR, viz odkaz [Změny v osvobození pozemků](#).

Zákonná úprava

Ustanovení § 4 odst. 1 písm. k) bod 2. zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění účinném od 1. 1. 2025.

- (1) *Od daně z pozemků jsou osvobozeny*
k) *pozemky v rozsahu, v jakém se na nich nachází*
2. *ekologicky významný prvek evidovaný v evidenci ekologicky významných prvků podle zákona upravujícího zemědělství.*

4) Ruší se osvobození pozemků ostatních ploch, na nichž se nachází příkop, mokřad, močál, bažina, skalní útvar, rokle nebo strž.

[§ 4 odst. 1 písm. k bodu 3 zákona o dani z nemovitých věcí]

Dochází ke zrušení osvobození od daně u pozemků druhu ostatní plocha mimo zastavěné území obce v rozsahu, v jakém se na nich nachází příkop, mokřad, močál, bažina, skalní útvar, rokle nebo strž, a které nejsou užívány k podnikání. Poplatníkům, kteří předmětné osvobození do konce roku 2024 uplatňovali, **nevzniká povinnost podat** na zdaňovací období roku 2025 **daňové přiznání**. Změnu provede správce daně z moci úřední, který oznámí výši daňové povinnosti na rok 2025 obvyklou cestou dle poplatníkem zvoleného způsobu (e-mail, datová schránka, složanka, SIPO).

V návaznosti na tuto změnu došlo již od 1. ledna 2024 k zavedení nové, nižší sazby daně pro pozemky evidované v katastru nemovitostí s druhem pozemku ostatní plocha a se způsobem využití neplodná půda, zamokřená plocha, mez, stráž nebo zeleň. Tyto pozemky jsou zařazeny do skupiny nevyužitelných ostatních ploch a sazba daně činí 0,08 Kč za m². Více informací naleznete na tomto odkazu pod bodem 17:

https://financnisprava.gov.cz/assets/cs/prilohy/d-seznam-dani/Novela_zakona_o_dani_z_nemovitych_veci_zmeny2024.pdf

Zároveň od 1. ledna 2024 může obec obecně závaznou vyhláškou osvobodit podle § 4 odst. 1 písm. z) zákona o dani z nemovitých věcí všechny pozemky ostatních ploch se způsobem využití neplodná půda, zamokřená plocha, mez, stráž, zeleň nebo jiná plocha nacházející se na jejím území. Více informací naleznete na tomto odkazu pod bodem 25:

https://financnisprava.gov.cz/assets/cs/prilohy/d-seznam-dani/Novela_zakona_o_dani_z_nemovitych_veci_zmeny2024.pdf

Zákonná úprava

Ustanovení § 4 odst. 1 písm. k) bod 3. zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění účinném od 1. 1. 2025.

- (1) *Od daně z pozemků jsou osvobozeny*
k) *pozemky v rozsahu, v jakém se na nich nachází*
~~3. *příkop, mokřad, močál, bažina, skalní útvar, rokle nebo strž, pokud jde o pozemky ostatních ploch mimo zastavěné území obce podle stavebního zákona, které nejsou užívány k podnikání.*~~

5) Osvobození pozemků veřejně přístupných parků, prostor a sportovišť je nahrazeno osvobozením pozemků v rozsahu, v jakém se na nich nachází veřejné prostranství, veřejně přístupné sportoviště nebo veřejně přístupná účelová komunikace jiná než podle písmene o), zpravidla lesní nebo polní cesta.

[§ 4 odst. 1 písm. l) zákona o dani z nemovitých věcí]

Oproti úpravě platné do 31. 12. 2024 dochází k upřesnění osvobození podle § 4 odst. 1 písm. l) zákona o dani z nemovitých věcí. **Pojem „veřejně přístupný prostor“ se nahrazuje pojmem „veřejná prostranství“, který je definován jako všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví tohoto prostoru** podle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, a obsahuje i veřejně přístupné parky. Osvobození se vztahuje zejména na pozemky evidované v územním plánu obce jako veřejná prostranství nebo pozemky určené obecně závaznou vyhláškou jako místa, která v obci podléhají poplatku za užívání veřejného prostranství podle zákona č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích. Zákonný požadavek přístupnosti každému bez omezení se vztahuje na veškerá veřejná prostranství, tj. na prostranství vyjmenovaná v zákoně o obcích i na tzv. „další prostory“. Dalšími veřejnými prostranstvími jsou například dětská hřiště či parkoviště.

Veřejně přístupným sportovištěm se rozumí sportoviště, které je přístupné každému bez omezení, tj. nelze za přístup na pozemek požadovat protiplnění, například platbu za určitý čas užívání sportoviště. Skutečnost, že občasně, v předem vymezeném čase, není sportoviště veřejně přístupné, protože je například užíváno školou každé úterý od 9 do 11 hodin, není překážkou pro uplatnění osvobození.

Za veřejně přístupnou účelovou komunikaci lze považovat trvalou a v terénu rozeznatelnou dopravní cestu, určenou k užívání blíže neurčeným počtem osob, sloužící ke spojování nemovitých věcí navzájem či s jinými pozemními komunikacemi, čímž naplňuje nezbytnou a ničím nenahraditelnou komunikační potřebu osob a potřebných pozemků a k jejímuž vzniku dal vlastník souhlas, respektive nevyjádřil se proti jejímu vzniku kvalifikovaným nesouhlasem. Mezi veřejně přístupné účelové komunikace patří například veřejně přístupné lesní cesty, polní cesty, turistické stezky, cyklostezky a přístupové cesty k vodě.

V případě, že jsou výše uvedené pozemky užívány k podnikání, pronajímány nebo propachtovány, nelze osvobození podle § 4 odst. 1 písm. l) zákona o dani z nemovitých věcí uplatnit. Pokud se osvobození vztahuje na celý pozemek, není nutné takovýto pozemek uvádět v daňovém přiznání. V případě, že se osvobození vztahuje pouze na část pozemku, je nutné jej do daňového přiznání uvést. **Pokud má poplatník osvobození podle § 4 odst. 1 písm. l) zákona o dani z nemovitých věcí, ve znění do 31. 12. 2024 uplatněno v rozsahu odpovídajícímu novému znění osvobození, nevzniká mu povinnost podat daňové přiznání na zdaňovací období roku 2025. V opačném případě je nutné podat daňové přiznání do 31. ledna 2025.**

Zákonná úprava

Ustanovení § 4 odst. 1 písm. l) zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění účinném od 1. 1. 2025.

- (1) Od daně z pozemků jsou osvobozeny*
l) pozemky v rozsahu, v jakém se na nich nachází
1. veřejné prostranství,

- 2. veřejně přístupné sportoviště, nebo
- 3. veřejně přístupná účelová komunikace jiná než podle písmene o), zpravidla lesní nebo polní cesta.

6) Pojem „pozemek v lesích“ se nahrazuje pojmem „lesní pozemek“. [§ 4 odst. 1 písm. p) zákona o dani z nemovitých věcí]

Zákon o dani z nemovitých věcí vymezil názvosloví pro jím užívané pojmy a nejednoznačný pojem „pozemek v lesích“ tak nahradil pojmem „lesní pozemek“. Uvedená změna je promítnuta také u osvobození od daně z pozemků, které lze uplatnit na části pozemků, na kterých je zřízena měřická značka bodu bodového pole včetně signalizačního a ochranného zařízení bodu bodového pole, a pásy lesních pozemků v rozsahu vyčleněném pro rozvody elektrické energie a plynů. Předmětné osvobození lze aplikovat na lesní pozemky, na nichž se nachází lesy hospodářské, neboť lesní pozemky v rozsahu, v jakém jsou lesy ochrannými nebo zvláštního určení, jsou z předmětu daně s účinností od 1. 1. 2025 vyjmuty. V důsledku popsané změny v osvobození poplatníkům **nevzniká povinnost podat** na zdaňovací období roku 2025 **daňové přiznání**.

Zákonná úprava

Ustanovení § 4 odst. 1 písm. p) zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění účinném od 1. 1. 2025.

(1) *Od daně z pozemků jsou osvobozeny*

- p) *části pozemků, na kterých je zřízena měřická značka bodu bodového pole včetně signalizačního a ochranného zařízení bodu bodového pole, a pásy lesních pozemků v rozsahu vyčleněném pro rozvody elektrické energie a plynů.*

7) Mění se podmínky v osvobození u staveb drah a na dráze, leteckých, vodních cest a přístavů.

[§ 9 odst. 1 písm. j) a odst. 4 zákona o dani z nemovitých věcí]

Osvobození podle § 9 odst. 1 písm. j) zákona o dani z nemovitých věcí lze přiznat zdanitelným stavbám drah, na dráze, leteckým, vodních cest a přístavů, pokud jsou v souladu s kolaudačním souhlasem užívány k veřejné dopravě, a to pouze za předpokladu, že nejsou **užívány k podnikání v jiné oblasti než veřejná doprava nebo pronajímány anebo propachtovány za jiným účelem než k zajišťování veřejné dopravy**. Současně platí, že pokud podmínky osvobození splňuje pouze část zdanitelné stavby nebo jednotky, je od daně osvobozena pouze tato část. Poplatníkům, u nichž od 1. 1. 2025 dojde ke změně v rozsahu nároku na osvobození od daně ze staveb a jednotek, vzniká **povinnost podat na zdaňovací období roku 2025 daňové přiznání**.

Zákonná úprava

Ustanovení § 9 odst. 1 písm. j) zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění účinném od 1. 1. 2025.

(1) *Od daně ze staveb a jednotek jsou osvobozeny*

- j) *zdanitelné stavby drah a na dráze, letecké, vodních cest a přístavů, pokud jsou v souladu s kolaudačním rozhodnutím podle stavebního zákona užívány k veřejné dopravě.*

Ustanovení § 9 odst. 4 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění účinném od 1. 1. 2025.

(4) Zdanitelné stavby, s výjimkou budov obytných domů, a zdanitelné jednotky, které zahrnují nebytový prostor jiný než sklep nebo komoru, osvobozené podle odstavce 1 písm. a) jsou osvobozeny od daně ze staveb a jednotek, nejsou-li užívány k podnikání, pronajímány nebo propachtovány; jsou-li pronajaty nebo propachtovány obci, kraji nebo organizační složce státu anebo příspěvkové organizaci, jsou osvobozeny za předpokladu, že nejsou užívány k podnikání. Zdanitelné stavby nebo zdanitelné jednotky osvobozené podle odstavce 1 písm. e), f), u) a v) jsou osvobozeny od daně ze staveb a jednotek, nejsou-li užívány k podnikání, pronajímány nebo propachtovány. **Zdanitelné stavby osvobozené podle odstavce 1 písm. j) jsou osvobozeny od daně ze staveb a jednotek, nejsou-li užívány k podnikání v jiné oblasti než veřejná doprava nebo pronajímány anebo propachtovány za jiným účelem než k zajišťování veřejné dopravy.** Osvobození od daně ze staveb a jednotek podle odstavce 1 písm. r) se nevztahuje na zdanitelnou stavbu a zdanitelnou jednotku, je-li centrálně vytápěna a napojena na systém rozvodného tepelného zařízení podle energetického zákona.

8) Nájemce, pachtýř a uživatel jako poplatník daně ze staveb a jednotek.

[§ 8 odst. 3 a 4 zákona o dani z nemovitých věcí]

Od roku 2025 jsou vypuštěny výjimky pro zdanitelné stavby a zdanitelné jednotky sloužící pro bydlení. Od zdaňovacího období roku 2025 je poplatníkem daně ze staveb a jednotek vždy nájemce nebo pachtýř u pronajaté nebo propachtované zdanitelné jednotky nebo zdanitelné stavby, je-li s nimi příslušná hospodařit Správa státních hmotných rezerv nebo jsou-li převedené na základě rozhodnutí o privatizaci na Ministerstvo financí. Dále je poplatníkem daně ze staveb a jednotek uživatel zdanitelné jednotky nebo zdanitelné stavby, pokud vlastník zdanitelné stavby nebo zdanitelné jednotky není znám nebo je se zdanitelnou stavbou či zdanitelnou jednotkou příslušný hospodařit Státní pozemkový úřad nebo Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových.

Na zdaňovací období roku 2024 nebyli poplatníky daně ze staveb a jednotek nájemci nebo pachtýři, pokud se jednalo o budovy obytného domu nebo o zdanitelné jednotky, které zahrnovaly byty, sklepy nebo komory, s nimiž byla příslušná hospodařit Správa státních hmotných rezerv, nebo byly-li převedeny na základě rozhodnutí o privatizaci na Ministerstvo financí. **Tuto výjimku již není možné od zdaňovacího období roku 2025 aplikovat, a poplatníkům tak vzniká povinnost podat daňové přiznání na rok 2025.**

Obdobná výjimka existovala i pro uživatele, kteří užívali budovy obytného domu nebo zdanitelné jednotky, které zahrnovaly byty, sklepy nebo komory, jejichž vlastník nebyl znám nebo s nimi byl příslušný hospodařit Státní pozemkový úřad nebo Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových., ale pouze za předpokladu, že předmětné nemovité věci užívali k podnikání. **Těmto uživatelům vzniká povinnost podat daňové přiznání na zdaňovací období roku 2025 za předpokladu, že mají tyto nemovité věci pronajaty, propachtovány nebo je užívají bez právního titulu k podnikání.**

Zákonná úprava

Ustanovení § 8 odst. 3 a 4 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění účinném od 1. 1. 2025.

- (3) *Poplatníkem daně ze staveb a jednotek je vždy nájemce nebo pachtýř u pronajaté nebo propachtované zdanitelné jednotky nebo zdanitelné stavby,*
- a) *je-li s nimi příslušná hospodařit Správa státních hmotných rezerv, nebo*
- b) *jsou-li převedené na základě rozhodnutí o privatizaci na Ministerstvo financí.*

- (4) *Uživatel je poplatníkem daně ze staveb a jednotek, pokud*
- a) *vlastník zdanitelné stavby nebo zdanitelné jednotky není znám, nebo*
 - b) *je se zdanitelnou stavbou nebo zdanitelnou jednotkou příslušný hospodařit Státní pozemkový úřad nebo Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových.*

9) Počet obyvatel obce, podle kterého se stanovuje koeficient, kterým se násobí sazba daně, vychází z vyhlášky k provedení zákona o rozpočtovém určení daní.

[§ 12f zákona o dani z nemovitých věcí]

Na zdaňovací období roku 2025 se počet obyvatel obce, podle kterého se stanovuje koeficient podle § 6 odst. 3 a § 11 odst. 4 zákona o dani z nemovitých věcí, nebude stanovovat podle posledního sčítání lidu, ale **rozhodující je počet obyvatel obce podle vyhlášky k provedení zákona o rozpočtovém určení daní, tj. podle vyhlášky č. 250/2024 Sb., o procentním podílu jednotlivých obcí na částech celostátního hrubého výnosu daně z přidané hodnoty a daní z příjmů, ve znění účinném k 1. 1. 2025.**

Zákonná úprava

Ustanovení § 12f zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění účinném od 1. 1. 2025.

*Pro účely daně z nemovitých věcí je **rozhodující počet obyvatel obce podle vyhlášky k provedení zákona o rozpočtovém určení daní, ve znění účinném k prvnímu dni zdaňovacího období.***

10) Koeficienty podle počtu obyvatel může obec zvýšit obecně závaznou vyhláškou o jednu kategorii pro jednotlivé katastrální území nebo jednotlivý městský obvod nebo jednotlivou městskou část a nemůže je obecně závaznou vyhláškou snížit o jednu až tři kategorie.

[§ 6 odst. 4 a § 11 odst. 5 zákona o dani z nemovitých věcí]

Na zdaňovací období roku 2025 dochází ke změně § 6 odst. 4 zákona o dani z nemovitých věcí, který upravuje možnost obce modifikovat koeficient podle počtu obyvatel, kterým se násobí sazba daně pro **stavební pozemky**. **Dochází ke zrušení pravomoci obce snížit koeficient podle počtu obyvatel o jednu až tři kategorie obecně závaznou vyhláškou. Pravomoc obce zvýšit koeficient o jednu kategorii obecně závaznou vyhláškou zůstává zachována, ale nelze ji aplikovat na část obce. Obec může tento koeficient zvýšit o jednu kategorii pro jednotlivé katastrální území nebo jednotlivý městský obvod nebo jednotlivou městskou část.** Zákon o dani z nemovitých věcí dále nově upravuje situace, kdy neodpovídá upravená výše koeficientu podmínkám uvedeným v daném ustanovení. V těchto situacích se na takto stanovený koeficient hledí, jako kdyby nebyl upraven. Koeficienty snížené o jednu až tři kategorie se použijí naposledy pro zdaňovací období roku 2024. **Z důvodu této změny nevzniká poplatníkům povinnost podat daňové přiznání k dani z nemovitých věcí. Změny koeficientů budou zohledněny z moci úřední.**

K obdobným změnám dochází u koeficientu podle počtu obyvatel, kterým se násobí sazba daně u **budov obytných domů včetně ostatních budov tvořících příslušenství k budově obytného domu** (v daňovém přiznání uvedené pod předmětem daně pod písm. „H“, skupina obytných budov) a **jednotek pro bydlení**, jako jsou například bytové jednotky, případně sklepy a komory vymezené jako samostatné jednotky (v daňovém přiznání uvedené pod předmětem

daně pod písm. „R“ nebo „Z“, skupina ostatních zdanitelných jednotek). **Pravomoc obce zvýšit tento koeficient o jednu kategorii obecně závaznou vyhláškou zůstává zachována, ale nelze ji aplikovat na část obce. Obec může tento koeficient zvýšit o jednu kategorii pro jednotlivé katastrální území nebo jednotlivý městský obvod nebo jednotlivou městskou část.** Obec může zvýšit o jednu kategorii tento koeficient pro obě skupiny nebo jen u jedné z nich. Stejně jako u stavebních pozemků, tak i v případě výše uvedených zdanitelných staveb a zdanitelných jednotek dochází ke **zrušení pravomoci obce snížit koeficient podle počtu obyvatel o jednu až tři kategorie obecně závaznou vyhláškou.** Obdobně jako v § 6 odst. 4 zákona o dani z nemovitých věcí, i v případě ustanovení § 11 odst. 5 zákona o dani z nemovitých věcí, neodpovídá-li upravená výše koeficientu podmínkám uvedeným v daném ustanovení, hledí se na takto stanovený koeficient, jako kdyby nebyl upraven. Koeficienty snížené o jednu až tři kategorie se použijí naposledy pro zdaňovací období roku 2024. **Z důvodu této změny nevzniká poplatníkům povinnost podat daňové přiznání k dani z nemovitých věcí. Změny koeficientů budou zohledněny z moci úřední.**

Zákonná úprava

Ustanovení § 6 odst. 4 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění účinném od 1. 1. 2025.

(4) Obec může obecně závaznou vyhláškou koeficient podle odstavce 3 zvýšit o jednu kategorii podle členění koeficientů pro všechny pozemky podle odstavce 2 písm. c) na území jednotlivého katastrálního území nebo jednotlivého městského obvodu nebo jednotlivé městské části. Koeficient 4,5 lze takto zvýšit na koeficient 5,0. Neodpovídá-li takto upravená výše koeficientu podmínkám podle vět první a druhé, hledí se na koeficient podle odstavce 3, jako kdyby nebyl upraven.

Ustanovení § 11 odst. 5 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění účinném od 1. 1. 2025.

(5) Obec může obecně závaznou vyhláškou koeficient podle odstavce 4 zvýšit o jednu kategorii podle členění koeficientů pro všechny zdanitelné stavby zařazené ve skupině obytných budov a všechny zdanitelné jednotky zařazené ve skupině ostatních zdanitelných jednotek na území jednotlivého katastrálního území, jednotlivého městského obvodu nebo jednotlivé městské části. Koeficient 4,5 lze takto zvýšit na koeficient 5,0. Neodpovídá-li takto upravená výše koeficientu podmínkám podle vět první a druhé, hledí se na koeficient podle odstavce 4, jako kdyby nebyl upraven.

11) Ruší se koeficient 1,5, který obec stanovovala obecně závaznou vyhláškou pro vybrané stavby a jednotky v celé obci.

[§ 11 odst. 6 zákona o dani z nemovitých věcí]

Koeficient 1,5, který obec stanovovala obecně závaznou vyhláškou pro vybrané stavby a jednotky v celé obci se 1. 1. 2025 ruší. Na zdaňovací období roku 2025 již nebude koeficient používán při výpočtu daně ze staveb a jednotek. **Zrušení koeficientu 1,5 provede správce daně z moci úřední. Poplatníkům nevzniká povinnost podat daňové přiznání k dani z nemovitých věcí na zdaňovací období roku 2025.**

Zákonná úprava

Ustanovení § 11 odst. 6 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění účinném od 1. 1. 2025.

~~(6) Obec může obecně závaznou vyhláškou stanovit, že se jednotlivá sazba daně podle odstavce 1 písm. c) až h), případně zvýšená podle odstavce 2, v celé obci násobí koeficientem 1,5.~~

12) Obec může stanovit místní koeficient ve výši v rozmezí 0,5-5,0 pro obec, jednotlivé katastrální území, jednotlivý městský obvod, jednotlivou městskou část a jednotlivou skupinu nemovitých věcí obecně závaznou vyhláškou.

[§ 12 odst. 1 a 2 zákona o dani z nemovitých věcí]

Od zdaňovacího období roku 2025 může obec stanovit obecně závaznou vyhláškou, vydanou v souladu s § 16a zákona o dani z nemovitých věcí, místní koeficient ve výši v rozmezí od **0,5 do 5,0** pro:

- obec,
- jednotlivé katastrální území,
- jednotlivý městský obvod nebo jednotlivou městskou část,
- jednotlivou skupinu nemovitých věcí.

Pro pozemky evidované v katastru nemovitostí s druhem pozemku orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a pozemky evidované v katastru nemovitostí s druhem pozemku ostatní plocha a se způsobem využití neplodná půda, zamokřená plocha, mez, stráž a zeleň lze stanovit místní koeficient **pouze pro danou skupinu** a pouze ve výši v rozmezí od 0,5 do 1,5.

Zákonná úprava

Ustanovení § 12 odst. 1 a 2 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění účinném od 1. 1. 2025.

(1) Místní koeficient ve výši od 0,5 do 5,0, a to s přesností nejvýše na jedno desetinné místo, může obec stanovit

a) obecně závaznou vyhláškou v případě místního koeficientu pro

- 1. obec,***
- 2. jednotlivé katastrální území,***
- 3. jednotlivý městský obvod nebo jednotlivou městskou část,***
- 4. jednotlivou skupinu nemovitých věcí, nebo***

b) opatřením obecné povahy vydaným zastupitelstvem obce v případě místního koeficientu pro vymezené nemovité věci.

(2) Místní koeficient pro jednotlivou skupinu lze zavést pouze ve výši od 0,5 do 1,5, jde-li o skupinu vybraných zemědělských pozemků, trvalých travních porostů nebo nevyužitelných ostatních ploch.

13) Obec může stanovit místní koeficient pro vybrané nemovité věci opatřením obecné povahy.

[§ 12 odst. 1 zákona o dani z nemovitých věcí]

Obec může stanovit místní koeficient pro vybrané nemovité věci, což ale nelze učinit formou obecně závazné vyhlášky, ale je nutné, aby obec vydala opatření obecné povahy a doručila ho elektronicky správci daně do 30. června kalendářního roku bezprostředně

předcházejícího zdaňovacího období. Oproti obecně závazné vyhlášce musí obec v opatření obecné povahy uvést důvody, proč stanovuje místní koeficient pro vymezené nemovité věci, a tyto nemovité věci jednoznačně označit podle § 12e zákona o dani z nemovitých věcí. **V případě, že obec označí nemovité věci v rozporu s tímto ustanovením, hledí se na ně, jako by pro ně opatřením obecné povahy nebyl místní koeficient pro vymezené nemovité věci stanoven.**

Informace k vydávání opatření obecné povahy jsou zveřejněny na webu Finanční správy České republiky na tomto odkazu:

<https://financnisprava.gov.cz/cs/dane/dane/dan-z-nemovitych-veci/informace-stanoviska-a-sdeleni/2024/aktualizace-informaci-ke-stanoveni-koeficientu-dnv>.

Zákonná úprava

Ustanovení § 12 odst. 1 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění účinném od 1. 1. 2025.

(1) Místní koeficient ve výši od 0,5 do 5,0, a to s přesností nejvýše na jedno desetinné místo, může obec stanovit

a) obecně závaznou vyhláškou v případě místního koeficientu pro

- 1. obec,***
- 2. jednotlivé katastrální území,***
- 3. jednotlivý městský obvod nebo jednotlivou městskou část,***
- 4. jednotlivou skupinu nemovitých věcí, nebo***

b) opatřením obecné povahy vydaným zastupitelstvem obce v případě místního koeficientu pro vymezené nemovité věci.

14) Jsou stanovena pravidla pro případy, kdy obec zavede více místních koeficientů dopadajících na jednu nemovitou věc, a to tak, aby se v konečném důsledku na nemovitou věc vztahoval nejvýše jeden místní koeficient.

[§ 12 odst. 4 až 8 zákona o dani z nemovitých věcí]

Pravidla jsou nastavena tak, že **absolutní přednost má místní koeficient pro vymezenou nemovitou věc**, který se na ni použije bez ohledu na jiné místní koeficienty (**vyjma pozemků zařazených do skupiny vybraných zemědělských pozemků, skupiny trvalých travních porostů a skupiny nevyužitelných ostatních ploch**, u kterých lze stanovit místní koeficient pouze pro skupinu nemovitých věcí dle § 12ab odst. 6 zákona o dani z nemovitých věcí).

Dále je stanovena **přednost všech ostatních koeficientů před koeficientem pro obec**, což znamená, že pokud se na nemovitou věc vztahuje vedle místního koeficientu pro obec také jiný místní koeficient, místní koeficient pro obec se na ni nepoužije.

V případě, že se na nemovitou věc vztahuje vedle místního koeficientu pro jednotlivé katastrální území také místní koeficient pro jednotlivý městský obvod nebo jednotlivou městskou část, místní koeficient pro katastrální území se na ni nepoužije.

Pokud jde o vztah místního koeficientu pro jednotlivou skupinu nemovitých věcí a místního koeficientu pro jednotlivé katastrální území, platí, že se vždy použije vyšší z nich. V případě, že se na nemovitou věc vztahuje vedle místního koeficientu pro jednotlivou skupinu nemovitých věcí také místní koeficient pro jednotlivý městský obvod nebo jednotlivou

městskou část, použije se vyšší z nich, nestanoví-li obec v obecně závazné vyhlášce jinak (tzn. obec může v obecně závazné vyhlášce stanovit, že se použije nižší z nich).

Pravidla v § 12 zákona o dani z nemovitých věcí je nutné dále aplikovat systematicky od odstavce 6 do odstavce 8.

Zákonná úprava

Ustanovení § 12 odst. 4 až 8 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění účinném od 1. 1. 2025.

(4) Pokud se na nemovitou věc vztahuje vedle místního koeficientu pro vymezené nemovité věci také jiný místní koeficient, použije se na tuto nemovitou věc pouze místní koeficient pro vymezené nemovité věci.

(5) Pokud se na nemovitou věc vztahuje vedle místního koeficientu pro obec také jiný místní koeficient než podle odstavce 1 písm. a) bodu 1, místní koeficient pro obec se na ni nepoužije.

(6) Pokud se na nemovitou věc vztahuje vedle místního koeficientu pro jednotlivé katastrální území také místní koeficient pro jednotlivý městský obvod nebo jednotlivou městskou část, místní koeficient pro katastrální území se na ni nepoužije.

(7) Pokud se na nemovitou věc vztahuje vedle místního koeficientu pro jednotlivou skupinu nemovitých věcí také místní koeficient pro jednotlivé katastrální území, použije se vyšší z nich.

(8) Pokud se na nemovitou věc vztahuje vedle místního koeficientu pro jednotlivou skupinu nemovitých věcí také místní koeficient pro jednotlivý městský obvod nebo jednotlivou městskou část, použije se vyšší z nich, nestanoví-li obec v obecně závazné vyhlášce jinak.

15) Použití obecně závazných vyhlášek vydaných před novelou zákona o dani z nemovitých věcí.

[přechodná ustanovení zákona č. 349/2023 Sb.]

V případě, že obec stanovila před novelou zákona o dani z nemovitých věcí obecně závaznou vyhláškou místní koeficient:

- pro celou obec nebo
- pro celé katastrální území
- pro celou městskou část nebo městský obvod,
- případně pro všechny pozemky nacházející se na území celé obce zařazené ve skupině vybraných zemědělských pozemků, trvalých travních porostů nebo nevyužitelných ostatních ploch,

je tento místní koeficient platný i pro zdaňovací období roku 2025.

Rovněž pravidlo, které stanovuje, že pokud má katastrální území stejný název jako městský obvod nebo městská část, a z obecně závazné vyhlášky nevyplývá, zda je místní koeficient stanoven pro katastrální území, nebo pro městský obvod, či městskou část, má se za to, že je stanoven pro městský obvod nebo pro městskou část, lze aplikovat i u obecně závazné vyhlášky vydané před novelou zákona o dani z nemovitých věcí.

Z důvodu změny výše koeficientů nemusí poplatník podávat daňové přiznání, správce daně stanoví daň hromadným předpisným seznamem ve výši poslední známé daně

přepočtené aktuálními sazbami a koeficienty a zašle poplatníkovi do termínu placení daně (do 31. 5. 2025) informaci s údaji pro placení daně.

Zákonná úprava

Čl. XIV Přechodná ustanovení k zákonu č. 349/2023 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s konsolidací veřejných rozpočtů

7. Na místní koeficient podle obecně závazné vyhlášky, která byla schválena přede dnem nabytí účinnosti čl. XIII bodu 60, vydané podle § 12 zákona č. 338/1992 Sb., ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti čl. XIII bodu 60, vztahující se na

a) území celé obce se hledí jako na místní koeficient pro obec podle § 12 odst. 1 písm. a) bodu 1 zákona č. 338/1992 Sb., ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti čl. XIII bodu 60,

b) území celého katastrálního území se hledí jako na místní koeficient pro toto katastrální území podle § 12 odst. 1 písm. a) bodu 2 zákona č. 338/1992 Sb., ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti čl. XIII bodu 60, pokud se současně nevztahuje na území celého městského obvodu nebo městské části,

c) území celého městského obvodu nebo městské části se hledí jako na místní koeficient pro tento městský obvod nebo tuto městskou část podle § 12 odst. 1 písm. a) bodu 3 zákona č. 338/1992 Sb., ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti čl. XIII bodu 60,

d) všechny pozemky nacházející se na území celé obce zařazené ve skupině vybraných zemědělských pozemků, trvalých travních porostů nebo nevyužitelných ostatních ploch se hledí jako na místní koeficient pro tuto skupinu podle § 12 odst. 1 písm. a) bodu 4 zákona č. 338/1992 Sb., ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti čl. XIII bodu 60.

8. Ustanovení § 12a odst. 1 zákona č. 338/1992 Sb., ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti čl. XIII bodu 62, se na bod 7 písm. b) a c) použije obdobně.

16) Při vydražení nemovité věci ve veřejné dražbě dojde k nabytí vlastnického práva vkladem do katastru nemovitostí, a proto § 13a odst. 12 zákona o dani z nemovitých věcí nebude možné aplikovat na případy nabytí nemovité věci ve veřejné dražbě. Toto ustanovení bude možné aplikovat pouze v případě nabytí vlastnického práva v rámci jiných typů dražeb.

[§ 13a odst. 12 zákona o dani z nemovitých věcí]

Podle zákona o **veřejných dražbách**, nabývá-li se vlastnické právo k předmětu veřejné dražby zápisem do veřejného seznamu, stane se vydražitel vlastníkem zápisem do takového seznamu, z čehož vyplývá, že v případě vydražení nemovité věci ve veřejné dražbě dojde k nabytí vlastnického práva vkladem do katastru nemovitostí, a proto § 13a odst. 12 zákona o dani z nemovitých věcí nebude možné aplikovat na případy nabytí nemovité věci ve veřejné dražbě. Toto ustanovení bude možné aplikovat pouze v případě nabytí vlastnického práva v rámci jiných typů dražeb.

V případě nabytí vlastnického práva ve veřejné dražbě bude možné postupovat podle § 13a odst. 11 zákona o dani z nemovitých věcí, dle kterého nebylo-li do 31. prosince roku, ve kterém

byl podán návrh na vklad práva vlastnického do katastru nemovitostí, kterým toto právo vzniká, rozhodnuto o jeho povolení, je poplatník povinen za nemovitou věc, která byla předmětem vkladu práva vlastnického, podat daňové přiznání nejpozději do konce třetího kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž byl zapsán vklad práva vlastnického do katastru nemovitostí. Daňové přiznání poplatník podává na zdaňovací období následující po roce, v němž vznikly právní účinky vkladu. Povinnost podat daňové přiznání nevzniká, pokud daňové přiznání za nemovitou věc podal současný společný zástupce nebo společný zmocněnec.