**Informace ke kontrolám u daně z nemovitých věcí (47/24)**

**Dotaz:**

Žádám tímto o poskytnutí informací k vydaným metodickým materiálům ke kontrole k dani z nemovitých věcí a na postup orgánů Finanční správy v rámci kontrolních postupů v případě zdanitelných staveb podléhajících dani z nemovitých věcí, avšak v rozporu s katastrálním zákonem v katastru částečně či zcela neevidovaných.

**Odpověď:**

Povinný subjekt Vaši žádost posoudil a sděluje, že k dani z nemovitých věcí není vydána žádná speciální metodická pomůcka či materiál. Správci daně se řídí obecnou metodikou, která je vydána pro kontrolní postupy správců daně. Tyto metodické materiály naleznete např. zde: <https://www.financnisprava.cz/cs/dane/danovy-proces/metodika/metodika>.

Ve zbytku žádosti si Vás dovolujeme upozornit, že se jedná spíše o obecný dotaz veřejnosti, který by neměl podléhat z. č. 106/1999 Sb., viz § 2 odst. 4 daného zákona.

Podle ustanovení § 7 odst. 1 písm. a) zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění p. p. (dále jen „zákon o dani z nemovitých věcí“) je předmětem daně ze staveb a jednotek zdanitelná stavba, kterou se **pro účely daně z nemovitých věcí rozumí dokončená nebo užívaná**

1. **budova**, kterou se rozumí budova podle katastrálního zákona,

**2**. **inženýrská stavba** uvedená v příloze zákona.

Budovou se podle § 2 písm. l) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění p. p., rozumí nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.

Z výše uvedeného vyplývá, že zdanitelnou stavbou se rozumí dokončená nebo užívaná budova podle katastrálního zákona, nebo inženýrská stavba uvedená v příloze zákona o dani z nemovitých věcí. Za dokončenou je považována taková stavba, která je dokončená ve smyslu stavebních předpisů. Za užívanou je považována taková stavba, která je užívána (povoleno předčasné užívání nebo zkušební provoz) nebo která je užívána fakticky, bez splnění podmínek pro užívání stavby daných stavebním zákonem.

Podle důvodové zprávy k zákonu o dani z nemovitých věcí se i pro účely daně ze staveb a jednotek využívá členění budov podle Klasifikace stavebních děl CZ-CC (zavedené sdělením Českého statistického úřadu). **Z hlediska daně z nemovitých věcí je irelevantní, zda taková zdanitelná stavba je nebo není evidována v katastru nemovitostí. Proto skutečnost, že stavba není evidována v katastru nemovitostí zároveň nutně neznamená, že z ní není vybírána daň z nemovitých věcí.**

Ke kontrole údajů uvedených v daňovém přiznání poplatníkem uvádíme, že orgány Finanční správy přebírají data katastru nemovitostí od ČÚZK s měsíční periodicitou. Tato data slouží ke kontrole údajů uvedených poplatníkem v daňovém přiznání oproti údajům Informačního systému katastru nemovitostí (ISKN).

Správci daně mají tedy velmi sofistikovanou technickou podporu, která slouží k provedení kontroly skutečností uvedených v daňovém přiznání proti údajům vedeným v katastru nemovitostí.

Dále správci daně využívají ke kontrole správnosti údajů uvedených v daňovém přiznání další dostupné pomocné evidence jako je např. aplikace MYSIS včetně mapové části, ortofomapa, Mapy.cz, street view, a další nástroje zakotvené v zákoně č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění p. p., jako je například místní šetření, výzva k součinnosti s dotazy na příslušnou obec, osobní komunikace s poplatníkem a podobně. Správce daně vždy dle svých administrativních možností ověřuje soulad skutečného stavu s údaji uvedenými v jemu dostupných evidencích a v daňovém přiznání. V pomocných evidencích, případně z leteckých snímků správci daně dohledávají budovy a nemovité věci, které nejsou uvedeny v katastru nemovitostí. Následně v rámci daňového řízení zkoumají, zda u těchto nemovitých věcí byl naplněn předmět daně z nemovitých věcí či nikoliv. Protože, jak již bylo uvedeno, ne všechny stavby jsou budovou podle katastrálního zákona. Některé stavby nenaplňují svou podstatou předmět daně z nemovitých věcí. Zároveň ne všechny změny na stávající stavbě zakládají důvod pro podání daňového přiznání.

Pokud správce daně v konkrétním zdaňovacím období zjistí, že některé nemovité věci nebyly v uplynulém zdaňovacím období nebo v uplynulých zdaňovacích obdobích zdaněny, má opět nástroje založené v daňovém řádu a může daň doměřit až za 3 roky zpět. Vámi uváděné příklady budou prověřeny příslušnými správci daně.