



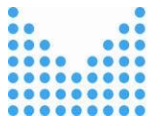
## **Metodický materiál odboru veřejné správy, dozoru a kontroly Ministerstva vnitra**

### **Obecně závazné vyhlášky, kterými se stanoví koeficienty pro výpočet daně z nemovitých věcí, osvobození některých pozemků zemědělského půdního fondu od daně z nemovitých věcí, osvobození nemovitých věcí zasažených mimořádnou událostí od daně z nemovitých věcí a osvobození od daně z nemovitých věcí ve zvýhodněných průmyslových zónách**

---

Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o dani z nemovitých věcí“), umožňuje obcím prostřednictvím obecně závazných vyhlášek:

- i.) na základě ust. § 4 odst. 1 písm. x) zákona o dani z nemovitých věcí zcela nebo částečně, a to nejdéle na dobu 5 let, osvobodit pozemky ve vládou schválené zvýhodněné průmyslové zóně podle zákona upravujícího investiční pobídky pořízené pro účely realizace investiční akce, pro kterou je vydáno rozhodnutí o příslibu investiční pobídky ve formě osvobození od daně z nemovitých věcí;
- ii.) na základě ust. § 6 odst. 4 písm. b) a ust. § 11 odst. 3 písm. a) zákona o dani z nemovitých věcí upravit zákonem stanovené výše koeficientů, kterými se násobí sazba daně z nemovitých věcí tak, že obec je oprávněna příslušný koeficient zvýšit o jednu kategorii nebo o jednu až tři kategorie snížit;
- iii.) na základě ustanovení § 9 odst. 1 písm. w) zákona o dani z nemovitých věcí zcela nebo částečně, a to na dobu nejdéle 5 let, osvobodit zdanitelné stavby ve vládou schválené zvýhodněné průmyslové zóně podle zákona upravujícího investiční pobídky pořízené nebo zřízené pro účely realizace investiční akce, pro kterou je vydáno rozhodnutí o příslibu investiční pobídky ve formě osvobození od daně z nemovitých věcí;
- iv.) na základě ust. § 11 odst. 3 písm. b) zákona o dani z nemovitých věcí je umožněno obcím u jednotlivých druhů zdanitelných staveb podle odstavce 1 písm. b) až d), případně zvýšené podle odstavce 2, a zdanitelných jednotek podle odstavce 1 písm. c) a d) v celé obci násobit koeficientem 1,5;
- v.) na základě § 12 zákona o dani z nemovitých věcí pro všechny nemovité věci nebo pro všechny nemovité věci na území jednotlivé části obce stanovit místní koeficient ve výši v rozmezí 1,1 až 5, přičemž koeficient musí být stanoven s přesností na jedno desetinné místo;



- vi.) podle § 4 odst. 1 písm. v) zákona o dani z nemovitých věcí osvobodit od daně některé druhy pozemků; a
- vii.) podle § 17a odst. 1 zákona o dani z nemovitých věcí osvobodit od daně z nemovitých věcí nemovité věci dotčené mimořádnou událostí.

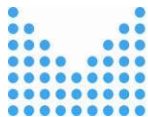
Tento zákon byl novelizován zákonným opatřením Senátu č. 344/2013 Sb. o změně daňových zákonů v souvislosti s rekodifikací soukromého práva a o změně některých zákonů, v platném znění. Toto zákonné opatření mimo jiné změnilo název tohoto zákona ze „zákona o dani z nemovitostí“ na „zákon o dani z nemovitých věcí“.

V souvislosti s nabytím účinnosti zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, jsou stavby zpravidla považovány za součást pozemku. Pro účely daně z nemovitých věcí však jako v případě jiných daní zůstává koncept oddělení pozemků a staveb, což znamená, že zdanitelné stavby, zdanitelné jednotky a pozemky budou nadále zdaňovány samostatně.

Zákon o dani z nemovitých věcí byl novelizován zákonem č. 72/2000 Sb., o investičních pobídkách a o změně některých zákonů (zákon o investičních pobídkách), ve znění pozdějších předpisů. Na základě tohoto zákona mohou investoři, kteří umístí nebo rozšíří svou investici na území České republiky, získat podporu ve formě investičních pobídek. Mezi podporované oblasti byl zařazen zpracovatelský průmysl, technologická centra a centra strategických služeb. V rámci center strategických služeb se podpora rozšířila i na datová centra a call centra. Vznikem institutu zvýhodněných průmyslových zón byly v České republice vytvořeny možnosti a podmínky pro poskytování atraktivnějších investičních podmínek, např. vyšší hmotné podpory na nová pracovní místa, případně osvobození od daně z nemovitých věcí až na pět let.

Novela zákona stanovila podmínky pro osvobození od daně z nemovitých věcí. Jestliže obec souhlasila s investiční pobídkou, vydá obecně závaznou vyhlášku, kterou osvobodí pozemky podle § 4 odst. 1 písm. x) zákona o dani z nemovitých věcí, případně zdanitelné stavby podle § 9 odst. 1 písm. w) zákona o dani z nemovitých věcí.

Podle ust. § 4 odst. 1 písm. v) zákona o dani z nemovitých věcí může obec obecně závaznou vyhláškou osvobodit od daně z nemovitých věcí zemědělské pozemky členěné podle druhu na ornou půdu, chmelnice, vinice, ovocné sady a trvalé travní porosty. Na základě vlastní úvahy obec dále může obecně závaznou vyhláškou stanovit, které z těchto pozemků od daně osvobozeny nejsou, pokud se nacházejí v zastavěném území podle stavebního zákona obce nebo zastavitelné ploše podle stavebního zákona obce. Podmínkou je, aby obec uvedla výčet



pozemků, které nejsou osvobozeny, a ke každému z nich přiřadila jeho parcelní číslo a název katastrálního území, ve kterém se pozemky nacházejí. Pokud obec stanoví, že některé z těchto pozemků v zastavěném území obce nebo v zastavitelné ploše obce osvobozeny nejsou, může tak stanovit ve stejné obecně závazné vyhlášce jako osvobození, nebo samostatnou obecně závaznou vyhláškou.

Podle ust. § 4 odst. 1 písm. x) se od daně z pozemků nejdéle na dobu 5 let osvobozují pozemky ve vládou schválené zvýhodněné průmyslové zóně podle zákona upravujícího investiční pobídky pořízené pro účely realizace investiční akce, pro kterou je vydáno rozhodnutí o příslibu investiční pobídky ve formě osvobození od daně z nemovitých věcí, jestliže obec zcela nebo částečně osvobodí pozemky ve zvýhodněné průmyslové zóně obecně závaznou vyhláškou.

První období, které obecně závazná vyhláška určí pro uplatnění osvobození od daně z nemovitých věcí, by mělo být období, kdy se stanou pozemky zdanitelnými.

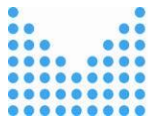
Na základě ust. § 6 odst. 4 písm. b) zákona o dani z nemovitých věcí může obec pro jednotlivé části obce koeficient, který je pro ni stanoven v ustanovení písmene a), zvýšit obecně závaznou vyhláškou o jednu kategorii, nebo naopak snížit o jednu až tři kategorie podle členění koeficientů v ustanovení písmene a); koeficient 4,5 lze zvýšit na koeficient 5,0.

Zákon o dani z nemovitých věcí v tomto případě hovoří o možnosti úpravy koeficientů pro jednotlivé části obce, ale blíže pojem část obce nespécifikuje. Určení jednotlivé části obce však musí být naprosto jednoznačné. Pokud část obce nezahrnuje celé příslušné katastrální území, je nutné část obce vyspecifikovat naprosto přesně.

Podle ust. § 9 odst. 1 písm. w) jsou od daně z nemovitých věcí nejdéle na dobu 5 let osvobozeny zdanitelné stavby ve vládou schválené průmyslové zóně podle zákona upravujícího investiční pobídky pořízené nebo zřízené pro účely realizace investiční akce, pro kterou je vydáno rozhodnutí o příslibu investiční pobídky ve formě osvobození od daně z nemovitých věcí, jestliže obec zcela nebo částečně osvobodí zdanitelné stavby ve zvýhodněné průmyslové zóně obecně závaznou vyhláškou.

První období, které obecně závazná vyhláška určí pro uplatnění osvobození od daně z nemovitých věcí, by mělo být období, kdy se stanou stavby zdanitelnými.

V ust. § 11 odst. 1 a 2 stanoví zákon o dani z nemovitých věcí základní sazby



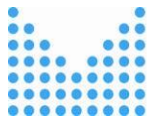
daně ze zdanitelných staveb a zdanitelných jednotek v závislosti na způsobu užívání těchto staveb a počtu jejich podlaží. V ust. § 11 odst. 3 písm. a) zákona o dani z nemovitých věcí dále stanoví, že tato základní sazba daně uvedená v § 11 odst. 1 písm. a) a f) zákona o dani z nemovitých věcí, případně zvýšená u zdanitelné stavby podle odstavce 2, se pro zdanitelné stavby a ostatní zdanitelné jednotky násobí koeficientem stanoveným v závislosti na počtu obyvatel obce zjištěným při posledním sčítání lidu. Pouze v případě některých měst je koeficient zákonem o dani z nemovitých věcí určen (ve statutárních městech a ve Františkových Lázních, Luhačovicích, Mariánských Lázních, Poděbradech a v Praze).

Pro jednotlivé části obce pak může obec na základě zmocnění v ust. § 11 odst. 3 písm. a) zákona o dani z nemovitých věcí obecně závaznou vyhláškou koeficient, který je pro ni stanoven, také zvýšit o jednu kategorii nebo snížit o jednu až tři kategorie v členění koeficientů; koeficient 4,5 lze zvýšit na koeficient 5,0. Jednotlivé části obce však musí být naprosto jednoznačně určeny.

Na základě zmocnění v ust. § 11 odst. 3 písm. b) zákona o dani z nemovitých věcí může obec obecně závaznou vyhláškou stanovit, že základní sazba daně u jednotlivých druhů zdanitelných staveb podle odstavce 1 písm. b) až d), případně zvýšená podle odstavce 2, a zdanitelných jednotek podle odstavce 1 písm. c) a d), se v celé obci násobí koeficientem 1,5. Zákonné zmocnění v ust. § 11 odst. 3 písmeno b) zákona o dani z nemovitých věcí umožňuje obci stanovit koeficient 1,5 výhradně na celém území obce. Obec tak nemá možnost stanovit tento koeficient pouze pro část obce. Zákon o dani z nemovitých věcí však umožňuje, aby změna koeficientu byla provedena pouze u určitého druhu staveb v členění § 11 odst. 1 podle jednotlivých písmen, tj. např. v § 11 odst. 1 pouze pro písmeno d) zákona o dani z nemovitých věcí. Dále v rámci tohoto písmena d) je možné provést ještě členění podle jednotlivých bodů, tj. např. podle § 11 odst. 1 písmeno d), bod 3 (nebo bod 1 či 2), další členění jednotlivých bodů však již není možné.

Dosavadní zkušenosti Ministerstva financí České republiky, jako ústředního orgánu státní správy ve věci daní, prokázaly, že je legislativně přesnější, pokud jsou změna nebo stanovení koeficientu pro zdanitelné stavby nebo jiné zdanitelné jednotky v obecně závazné vyhlášce vymezeny pouze odkazem na jednotlivé písmeno (nebo písmena), případně bod (nebo body) v ustanovení § 11 odst. 1 zákona o dani z nemovitých věcí. Úskalí lze totiž podle Ministerstva financí spatřovat v často značně nepřesném slovním vymezení jednotlivých zdanitelných staveb a jiných zdanitelných jednotek v obecně závazné vyhlášce, které není v souladu s jejich zákonnou úpravou.

Podle ust. § 12 zákona o dani z nemovitých věcí je obec zmocněna obecně závaznou vyhláškou pro všechny nemovité věci na území obce nebo pro všechny



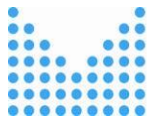
nemovité věci na území jednotlivé části obce stanovit místní koeficient ve výši v rozmezí 1,1 až 5, přičemž koeficient musí být stanoven s přesností na jedno desetinné místo. Tímto koeficientem se vynásobí daň poplatníka za jednotlivé druhy pozemků, zdanitelných staveb nebo zdanitelných jednotek, popřípadě jejich souhrny, s výjimkou pozemků uvedených v § 5 odst. 1 zákona o dani z nemovitých věcí. Využití koeficientu je plně v kompetenci obce.

Obec na svém území má možnost stanovit místní koeficient buď pro celou obec, nebo pro jednotlivé části obce, vždy však pro všechny nemovité věci, které jsou předmětem zdanění. K vymezení jednotlivé části obce nebo jednotlivých částí obce by měla obec přistupovat odpovědně a zvážit všechny podmínky v dané části, zejména specifika jednotlivých částí. Nutno respektovat, že místní koeficient nemůže být stanoven diskriminačním způsobem.

Pod pojmem „jednotlivá část obce“ lze rozumět jak katastrální území, tak jinou část obce jednoznačným a nezaměnitelným způsobem vymezenou, např. uvedením názvu části obce, názvem ulice, parcelními čísly pozemků, nebo stavbami s číslem popisným či evidenčním, vždy s uvedením názvu katastrálního území, ve kterém se tyto nemovité věci nacházejí. Má-li místní koeficient být stanoven pro určitou část území zahrnující pouze budovy rozdělené na jednotky, vždy je třeba uvést katastrální území, číslo popisné budovy, název ulice či náměstí, nebo název části obce, eventuálně parcelní číslo pozemku či parcelní čísla pozemků v dané lokalitě, na kterých se budova či budovy nachází. Pokud budova nemá číslo popisné nebo evidenční lze ji identifikovat parcelním číslem pozemku a druhem pozemku, na kterém se budova nachází. Inženýrskou stavbu lze rovněž identifikovat přes parcelní číslo pozemku nebo parcelní čísla pozemků s uvedením druhů pozemků.

Obecně závaznou vyhláškou stanoveným místním koeficientem se vynásobí daň poplatníka po úpravě základní sazby daně vynásobené již koeficientem podle ust. § 6 odst. 4 zákona o dani z nemovitých věcí u pozemků a zdanitelných staveb a zdanitelných jednotek podle ust. § 11 odst. 3 a odst. 4 zákona o dani z nemovitých věcí. Podle vlastní úvahy je tak obec oprávněna provést jak úpravu základní sazby daně koeficientem, tak navýšení daně místním koeficientem, což může znamenat podstatně vyšší výnos této daně a vyšší příjem do rozpočtu obce.

Na základě ust. § 12d odst. 1 osvobození od daně z nemovitých věcí ve zvýhodněné průmyslové zóně nesmí ve zdaňovacím období překročit míru veřejné podpory podle zákona upravujícího investiční pobídky vztaženou k dosud skutečně vynaloženým způsobilým nákladům a současně nemůže v celkovém souhrnu s dalšími formami investiční pobídky překročit maximální výši podpory stanovenou rozhodnutím o příslibu investiční pobídky podle zákona upravujícího investiční pobídky.



Podle § 12d odst. 2 částečné osvobození od daně z nemovitých věcí ve zvýhodněné průmyslové zóně určí obec v obecně závazné vyhlášce.

Podle § 12d odst. 3 v obecně závazné vyhlášce obec vymezení pozemky zvýhodněné průmyslové zóny jejich parcelním číslem s uvedením katastrálního území, ve kterém leží.

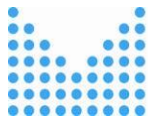
Zákon o dani z nemovitých věcí upravuje v ust. § 16a podmínky pro nabytí platnosti a účinnosti obecně závazných vyhlášek, které lze podle zákonných zmocnění vydat. Obecně závaznou vyhlášku je obec povinna zaslat v jednom vyhotovení správci daně do pěti dnů ode dne nabytí její platnosti. Daň z nemovitých věcí se vyměňuje podle stavu k 1. lednu roku, na který je daň vyměřována. Obecně závazná vyhláška musí proto nabýt platnosti nejpozději do 1. října v předchozím zdaňovacím období a účinnosti nejpozději do 1. ledna následujícího zdaňovacího období, aby od 1. ledna příslušného zdaňovacího období bylo možno podle ní postupovat.

Na základě zmocňovacího ustanovení v § 17a odst. 1 zákona o dani z nemovitých věcí může obec rovněž při řešení důsledků mimořádné, zejména živelní události zcela nebo částečně (částečné osvobození se vyjádří procentem) osvobodit od daně z nemovitých věcí na svém území obecně závaznou vyhláškou nemovité věci dotčené mimořádnou událostí, a to nejdéle na dobu 5 let. Osvobození od daně z nemovitých věcí lze též stanovit za již uplynulé zdaňovací období.

Zákon o dani z nemovitých věcí byl s účinností od 1. 7. 2020 novelizován zákonem č. 299/2020 Sb., kterým se mění některé daňové zákony v souvislosti s výskytem koronaviru SARS CoV-2 a zákon č. 159/2020 Sb., o kompenzačním bonusu v souvislosti s krizovými opatřeními v souvislosti s výskytem koronaviru SARS CoV-2, ve znění pozdějších předpisů.

Novelizované znění § 17a zákona o dani z nemovitých věcí, jak vyplývá z důvodové zprávy k návrhu novely, rozšiřuje možnost mimořádně osvobodit nemovité věci, které byly postihnuty nejen živelní pohromou (např. povodně, vichřice či extrémní sucho), ale také jinými mimořádnými událostmi, zejména propuknutím pandemie, omezeními vyplývajícími z nouzového stavu, stavu ohrožení státu, válečného stavu nebo průmyslovými haváriemi.

Mimořádnou událostí podle § 17a zákona o dani z nemovitých věcí bude zejména povodeň, vichřice, extrémní sucho, pandemie, opatření vyvolané krizovými opatřeními podle zákona č. 240/2000 Sb., o krizovém řízení a o změně některých zákonů (krizový zákon), ve znění pozdějších předpisů, nebo průmyslová havárie.



Novelou zákona byl v § 17a doplněn odstavec 4, podle něhož obec v souvislosti s řešením důsledků mimořádných, zejména živelních událostí může obecně závaznou vyhláškou o částečném nebo úplném osvobození od daně z nemovitých věcí vydat pro

a) všechny nemovité věci, všechny pozemky nebo všechny zdanitelné stavby a zdanitelné jednotky na celém území obce,

b) všechny nemovité věci, všechny pozemky nebo všechny zdanitelné stavby a zdanitelné jednotky v katastrálním území dotčeném mimořádnou událostí, nebo

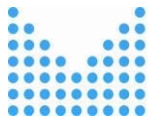
c) jednotlivé nemovité věci dotčené mimořádnou událostí vymezené v případě

1. pozemku parcelním číslem s uvedením názvu katastrálního území, ve kterém leží,
2. zdanitelné stavby číslem popisným s uvedením názvu katastrálního území, ve kterém leží, nebo pozemkem vymezeným podle bodu 1, pokud nemá číslo popisné,
3. zdanitelné jednotky číslem jednotky a zdanitelnou stavbou, ve které se tato jednotka nachází, vymezenou způsobem podle bodu 2.

V § 17a odst. 4 se pro zvýšení právní jistoty poplatníků daně z nemovitých věcí a správce daně výslovně stanoví požadavky na označení nemovitých věcí, kterých se má týkat osvobození v případě mimořádné události, v obecně závazné vyhlášce.

Nepostačí tedy vymezit dotčené nemovitosti pouze zakreslením v situačním plánu. Obecně závazná vyhláška buď může v případě rozsáhlejší mimořádné události vztáhnout osvobození en bloc k celému území obce nebo k jednomu nebo více katastrálním územím (opět v jejich plném rozsahu). V takovém případě může obec podle typu mimořádné události volit, zda osvobodí všechny nemovité věci, které leží na tomto území, nebo zda osvobození vztáhne pouze k jedné z dílčích daní a osvobodí buď pouze pozemky, nebo pouze zdanitelné stavby a zdanitelné jednotky. Tímto způsobem nelze osvobodit pouze zdanitelné stavby, aniž by došlo k osvobození zdanitelných jednotek, což platí i naopak.

Pokud se mimořádná událost týká pouze vymezených nemovitých věcí, např. pouze lesních pozemků nebo pouze nebytových jednotek, ve kterých se nachází provozovny podnikatelů, může je obec v obecně závazné vyhlášce uvést jmenovitě. V takovém případě se stanoví požadavky na jejich označení obdobné § 8 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů [viz § 17a odst. 4 písm. c)].



Účelem tohoto zákonného zmocnění je v případě nastalé mimořádné události umožnit obci přihlídnout k místním podmínkám a zcela nebo částečně snížit daňové povinnosti dotčených poplatníků daně z nemovitých věcí, jejichž nemovité věci byly zasázeny mimořádnou, zejména živelní událostí.

Tato obecně závazná vyhláška pak musí být vydána tak, aby nabyla účinnosti do 31. března roku následujícího po zdaňovacím období, v němž k mimořádné události došlo. Obec je zároveň povinna zaslat obecně závaznou vyhlášku vydanou podle § 17a zákona o dani z nemovitých věcí v jednom vyhotovení správci daně do pěti dnů ode dne nabytí její platnosti.

Aktualizováno podle právního stavu k 1. 1. 2021  
Zpracoval: odbor veřejné správy, dozoru a kontroly