



MINISTERSTVO VNITRA
ČESKÉ REPUBLIKY

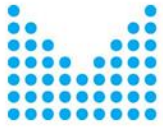
Místní koeficient u daně z nemovitých věcí v kontextu nálezu Ústavního soudu Pl. ÚS 24/23

Odbor veřejné správy, dozoru a kontroly Ministerstva vnitra



Místní koeficient u daně z nemovitých věcí

- **Obec může zavést místní koeficient, kterým 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 – pozemky orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad, ovocných sadů a trvalých travních porostů).*
- **Dle právní úpravy do konce roku 2020** mohla obec obecně závaznou vyhláškou pro všechny nemovité věci na území celé obce stanovit jeden místní koeficient ve výši 2, 3, 4 nebo 5.
- **Od roku 2021** obec může obecně závaznou vyhláškou **pro všechny nemovité věci na území celé obce** **nebo** pro všechny nemovité věci **na území jednotlivé části obce** stanovit jeden místní koeficient ve výši v rozmezí **1,1 až 5**, přičemž koeficient musí být stanovena přesností na jedno desetinné místo.
- **Stanovení místního koeficientu „pouze“ pro jednotlivé části obce bylo obcím umožněno až novelou zákona, a to s účinností od zdaňovacího období roku 2022.**



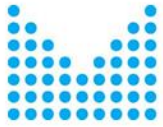
Pojem „jednotlivá část obce“

- Zákon o dani z nemovitých věcí neobsahuje definici pojmu, **v praxi tak nebylo zcela jednoznačné, jak pojem „část obce“ vykládat.**
- **V roce 2022 Ministerstvo vnitra obdrželo řadu podnětů** od jednotlivých subjektů, pro jejichž nemovité věci byl obcemi v obecně závazné vyhlášce **stanoven nejvyšší možný místní koeficient „5“.**
- Ministerstvo vnitra tak přikročilo k podání příslušného návrhu Ústavnímu soudu s návrhem na přednostní projednání (Ústavní soud rozhodl do 4 měsíců).
- Ústavní soud v nálezu sp. zn. Pl. ÚS 24/23 (Řepov) mimo jiné uvedl:
 - **Obce mohou za jednotlivou část obce v případě místního koeficientu **označit i jen jednotlivé stavby a pozemky**, na nichž jsou umístěny **podnikatelské areály** (průmyslové a výrobní podniky, logistická centra apod.).**
 - **Vymezení jednotlivých částí obce se musí opírat o **racionální důvody**; neutrální a nediskriminační ve vztahu ke konkrétním osobám, na něž zvýšení daně dopadá.**
 - **V případě koeficientu podle počtu obyvatel dle § 6 odst. 4 písm. b) a § 11 odst. 3 písm. a) je však za „část obce“ nutné považovat ucelenější oblast.**



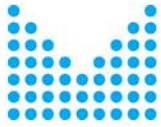
Dopady nálezu Ústavního soudu

- Ministerstvo vnitra dopady nálezu zapracovalo do svého metodického materiálu k tvorbě obecně závazných vyhlášek o stanovení koeficientu pro výpočet daně z nemovitých věcí a zpracovalo k dané problematice stanovisko.
- Ministerstvo vnitra při posuzování OZV (vč. návrhů) nezkoumá důvody, které obec vedly ke stanovení místního koeficientu pro „část obce“; tyto důvody Ministerstvo vnitra přezkoumává až v návaznosti na obdržení podnětu od individuálního stěžovatele.
- Ministerstvo vnitra není v rámci dozoru nad zákonností obecně závazných vyhlášek příslušné zabývat se naplněním obcí deklarovaných podmínek pro zařazení jednotlivých (konkrétních) pozemků do obecně závazné vyhlášky stanovující místní koeficient u daně z nemovitých věcí.
- Pokud obce mají v úmyslu upravit koeficienty u daně z nemovitých věcí pro rok 2024, musí tak učinit obecně závaznou vyhláškou, která nabyde platnosti nejpozději k 1. říjnu tohoto roku a účinnosti nejpozději k 1. lednu 2024.
- **Chystaná novela zákona o dani z nemovitých věcí (která je součástí konsolidačního balíčku) mimo jiné provádí komplexnější úpravu obecních koeficientů; příslušný nálezný Ústavního soudu tak bude mít (zřejmě) omezený dopad.**



Připravovaná novela zákona o dani z nemovitých věcí

- Připravovaná novela mimo jiné reaguje na spornou právní úpravu v souvislosti s pojmem „jednotlivá část obce“; aktuálně před druhým čtením v Poslanecké sněmovně (ST 488).
- Koeficienty podle počtu obyvatel (§ 6 a § 11) se mají nově stanovovat pro jednotlivá katastrální území nebo pro jednotlivé městské části nebo městské obvody.
- Koeficient ve výši 1,5 pro vybrané druhy zdanitelných staveb a jednotek se bez náhrady ruší.
- **Místní koeficient ve výši od 0,5 do 5 bude obec moci stanovit**
 - **a) obecně závaznou vyhláškou pro**
 - celou obec,
 - jednotlivé katastrální území,
 - jednotlivý městský obvod nebo jednotlivou městskou část,
 - jednotlivou (celou) skupinu nemovitých věcí na celém území obce, nebo
 - **b) opatřením obecné povahy vydaným zastupitelstvem pro jednotlivou nemovitost.**
- Nově možnost zavedení místního koeficientu pro zemědělské pozemky, trvalé travné porosty nebo nevyužitelné ostatní plochy v rozmezí od 0,5 do 1,5.
- Nové koeficienty by mělo být možné uplatnit od zdaňovacího období roku 2025; připravovaná novela může v průběhu legislativního procesu doznat změn.



MINISTERSTVO VNITRA
ČESKÉ REPUBLIKY

Odbor veřejné správy, dozoru a kontroly Ministerstva vnitra

Náměstí Hrdinů 3

140 21 Praha 4

Telefon: 974 816 411
974 816 429

Fax: 974 816 816

E-mail: odbordk@mvcz.cz

Web: www.mvcz.cz/odk