



FINANČNÍ SPRÁVA

GENERÁLNÍ FINANČNÍ ŘEDITELSTVÍ
Odbor komunikace
Lazarská 15/7, 117 22 Praha 1

Koho se v lednu dotknou změny u daně z nemovitých věcí?

Vládní konsolidační balíček přinese od 1. ledna 2024 v oblasti daně z nemovitých věcí zvýšení sazeb daně pro všechny nemovité věci v průměru na 1,8násobek, ale také řadu dalších změn. Zpozornět by měli především majitelé garáží, stavebních pozemků, staveb pro rekreaci či uživatelé nemovitostí ve vlastnictví státu. Mnohé změny provede finanční správa sama, zhruba 100 tisícům poplatníkům ale nově vznikne povinnost podat do 31. ledna daňové přiznání.

Pro představu, pokud dnes vlastník bytu na pražském Žižkově o rozloze 70 m² platil ročně 1 720 Kč, od příštího roku zaplatí přibližně 3 010 Kč. Za stejně velký byt v Plzni majitel od příštího roku zaplatí 1 355 Kč oproti letošním 774 Kč a v Brně 1 047 Kč oproti letošním 598 Kč. Ke změnám dochází od 1. ledna 2024 i u místních koeficientů, kterými obce mohou ovlivnit výši výsledné daně prostřednictvím obecně závazné vyhlášky. Obce mohou nově stanovit místní koeficient pro zemědělské pozemky (orná půda, vinice, chmelnice, zahrady či ovocné sady) v rozmezí 0,5 až 1,5 a pro ostatní nemovité věci v rozmezí 0,5 až 5,0. Nižším koeficientem než 1 tedy obce mohou výslednou daň i snížit. Konsolidační balíček zavádí také inflační koeficient, který vychází z růstu cenové hladiny a má každoročně zamezit reálnému snižování daně v čase. Nově pak není povinnost daň hradit, pokud částka u jednoho finančního úřadu činí méně než 50 Kč (doposud 30 Kč).

„Pokud jde o změny sazeb či místních koeficientů obcí, finanční úřady samy stanoví novou výši daně, kterou na konci dubna či v průběhu května sdělí poplatníkovi. Stejně tak při stanovení daně zohledníme řadu dalších změn, které novela přinesla. Přesto zhruba 100 tisíc poplatníků bude muset podat do konce ledna daňové přiznání. Zpozornět by měli zejména majitelé garáží, pozemků nebo rekreačních staveb, protože nově se bude zdanění řídit podle údajů v katastru nemovitostí, a nikoliv podle skutečného účelu používání,“ upozorňuje generální ředitelka finanční správy Simona Hornochová. Termín pro podání přiznání je 31. ledna a pro zaplacení daně 31. května.

„Jsme si vědomi komplikovaných pravidel pro stanovení této daně, kterou každoročně platí přes 4,2 milionu lidí a firem, i rozsahu více než 40 změn, jež přináší novela zákona. Proto letos významně posílíme informační servis pro občany. Celý leden budou v úředních hodinách k dispozici konzultační telefonní linky ve všech krajích, kde občanům poradí naši specialisté. Ti navíc ve druhé polovině ledna vyjedou zejména do obcí, ve kterých bylo uzavřeno pracoviště finančního úřadu, a pomohou přímo na místě občanům nejen vyplnit daňové přiznání, ale rovnou jej i odevzdat,“ říká Simona Hornochová. Přehledné informace o výjezdech a infolinkách zveřejní finanční správa na začátku ledna, kdy bude také zveřejněn aktualizovaný formulář daňového přiznání k dani z nemovitých věcí, zohledňující všechny legislativní změny.



Příznání k dani z nemovitých věcí do 31. ledna 2024: koho se nově týká?

Novela zákona o dani z nemovitých věcí nově zavádí řadu změn, které budou platit již od roku 2024. Ve většině případů nebudete muset nic dělat, neboť změny zohlední správce daně automaticky, jindy ale budete muset podat daňové příznání. Níže najdete přehled hlavních změn, které se nejčastěji dotknou poplatníků této daně.

Kdy máte povinnost podat daňové příznání?

GARÁŽ

Vlastníte objekt, který je v katastru nemovitostí zapsán jako garáž?

Pokud majitel garáže evidovaně takto v katastru nemovitostí přiznává tuto stavbu jinak než garáž, typicky jako příslušenství k obytnému domu (I), nebo jako ostatní zdanitelnou stavbu (P), protože tam neparkuje auto, ale používá ji například jako sklad zahradního nářadí nebo ovoce, vzniká mu nově povinnost podat v jednu daňové příznání a v něm tuto stavbu přiznat se sazbou daně pro garáž (I).

U garáží neevidovaných v katastru nemovitostí a garáží daných sazbou daně pro podnikání se nic nemění.

VLASTNÍK NENÍ ZNÁM

Užíváte stavbu nebo jednotku, jejíž vlastník není znám?

Uživatel budovy (kromě obytného domu) nebo jednotky (kromě jednotky pro bydlení), jejíž vlastník není uveden v katastru nemovitostí nebo je nedostatečně identifikován, je nově poplatníkem daně z nemovitých věcí a musí podat daňové příznání.

ZAŘÍZENÍ SLUŽBY PÉČE O DÍTĚ V DĚTSKÉ SKUPINĚ

Vlastníte budovu, ve které je provozována dětská skupina?

Nově si v daňovém přiznání můžete uplatnit nárok na osvobození, protože dochází k rozšíření osvobození od daně z pozemků, ze staveb a jednotek, které slouží k péči o dítě v dětské skupině.

ZPEVNĚNÁ PLOCHA

Jste např. zemědělec a máte zpevněnou plochu pro parkování traktorů na orné půdě? Máte pozemek, na kterém se nachází zpevněná plocha zařazená v obchodním majetku?

Nově máte z důvodu změny definice zpevněné plochy pozemku povinnost podat daňové příznání a část pozemku, na kterém se nachází zpevněná plocha, zdání vyšší sazbou pro tento druh pozemku.

Přiznání nově musí podat také podnikatel vlastníci pozemek, na kterém se nachází zpevněná plocha pozemku zařazená v obchodním majetku.

Podrobnější informace získáte na www.financnisprava.cz

STAVEBNÍ POZEMEK

Získali jste stavební povolení nebo už stavíte budovu (např. rodinný dům) na pozemku, kde již stojí jiná budova?

Nově vám vzniká povinnost podat daňové příznání a pozemek v rozsahu budoucí stavby zdanit vyšší sazbou pro stavební pozemky.

Nadále již není rozhodující, zda na stejném pozemku stojí i jiná budova.

PRONÁJEM MÍSTNOSTI V OBYTNÉM DOMĚ NEBO V JEDNOTCE

Pronajímáte v obytném domě místnost např. turistům při současném poskytování vedlejších služeb?

Nově máte povinnost podat daňové příznání a odvést vyšší daň, pokud používáte místnost v obytném domě k podnikání v oboru ubytovacích služeb, tedy místnost pronajímáte a zároveň poskytujete služby jako úklid, vynášení odpadků, praní a převlékání lůžkovin, snídane apod.

UŽIVATEL NEMOVITÉ VĚCI VE VLASTNICTVÍ SPÚ ČI ÚZSVM

Užíváte pozemek, který je v majetku státního pozemkového úřadu, a nemáte s tímto úřadem uzavřenu nájemní či pachtovní smlouvu? Užíváte pozemek, stavbu nebo jednotku, které jsou v majetku úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových, na základě nájemní či pachtovní smlouvy nebo užíváte nemovitou věc bez smlouvy?

Uživatel pozemku ve vlastnictví SPÚ, užívající pozemek např. na základech dohody o zaplacení úhrady za užívání nemovité věci a uživatel pozemku, budovy (kromě obytného domu) nebo jednotky (kromě jednotky pro bydlení) ve vlastnictví ÚZSVM je nově poplatníkem daně z nemovitých věcí.

POZEMEK V NÁRODNÍM PARKU

Vlastníte pozemek, který se nachází v národním parku v zóně přírodě blízké?

Nově si v daňovém přiznání můžete uplatnit nárok na osvobození, protože dochází k rozšíření osvobození od daně z pozemků chráněných podle předpisů o ochraně přírody a krajiny.



Příznání k dani z nemovitých věcí do 31. ledna 2024: koho se nově týká?

Novela zákona o dani z nemovitých věcí nově zavádí řadu změn, které budou platit již od roku 2024. Ve většině případů nebudete muset nic dělat, neboť změny zohlední správce daně automaticky, jindy ale budete muset podat daňové příznání. Níže najdete přehled hlavních změn, které se nejčastěji dotknou poplatníků této daně.

V jakých případech změny zohledníme za vás?

ZVÝŠENÍ SAZEB DANĚ

Sazby daně z pozemků, staveb a jednotek se průměrně zvýší o 80 %.

Finanční úřad daň přepočítá dle nových sazeb a novou výši daně vám sdělíme na konci dubna či v průběhu května.

SKLÁDKA ODPADŮ

A ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

Nově zaniká osvobození a dochází ke zdanění pozemků a staveb sloužících výlučně odpadovému hospodářství.

Finanční úřad ukončí osvobození a novou výši daně vám sdělíme na konci dubna či v průběhu května.

SPOLUVLASTNICKÝ PODÍL

NA NEMOVITÉ VĚCI

Minimální celková daň z příznaného spoluvlastnického podílu na nemovité věci se nově zvýší z 50 Kč na 90 Kč.

Finanční úřad vyměří daň ve výši 90 Kč a novou výši daně vám sdělíme na konci dubna či v průběhu května.

ZMĚNA KOEFICIENTŮ

Vyšší daně z nemovitých věcí může ovlivnit obec stanovením či změnou koeficientu prostřednictvím obecně závazné vyhlášky.

Finanční úřad daň přepočítá dle nových koeficientů a novou výši daně vám sdělíme na konci dubna či v průběhu května.

OSTATNÍ NEVYUŽITELNÁ PLOCHA (W)

Pozemky ostatních ploch, které jsou v katastru nemovitosti zapsány jako neplodná půda, mez, stráž, zamokřená plocha a zelen, mají nově nižší sazbu daně, a to 0,08 Kč za 1 m². V daňovém příznání budou značeny (W).

Finanční úřad daň přepočítá dle nové sazby a novou výši daně vám sdělíme na konci dubna či v průběhu května.

BUDOVA PRO RODINNOU REKREACI

Budova pro rodinnou rekreaci a budovy tvořící její část příslušenství se nově zdaňují podle údajů zapsaných v katastru nemovitosti. Pokud máte budovu pro rekreaci takto zapsanou v katastru nemovitosti, ale v daňovém příznání byla uvedena jinak [typicky jako obytný dům (H) z důvodu trvalého bydliště], bude provedena změna sazby daně na budovu pro rodinnou rekreaci (J).

Finanční úřad provede změnu sazby a novou výši daně vám na konci dubna či v průběhu května

Pokud máte budovu pro rekreaci takto zapsanou v katastru nemovitosti a zároveň ji tak příznáváte v daňovém příznání (J), nebo pokud vlastníte rodinný dům či stavbu neuváděnou v katastru nemovitosti, které užíváte pro rekreaci, nic se pro vás nemění.

PŘÍSLUŠENSTVÍ K BUDOVÁNÍ PRO RODINNOU REKREACI

Obdobně jako u budov pro rodinnou rekreaci dochází ke změně sazby daně i u budov tvořících k nim doplňkovou funkci. Pokud vlastníte budovu tvořící příslušenství k budově pro rekreaci zapsané v katastru nemovitosti, ale v daňovém příznání jste ji uváděli jinak [typicky jako příslušenství k obytnému domu (I)], bude provedena změna sazby daně na budovu tvořící příslušenství k této budově (K).

Finanční úřad provede změnu sazby a novou výši daně vám sdělíme na konci dubna či v průběhu května.

RYBNÍK K INTENZIVNÍMU A PRŮMYSLOVÉMU CHOVU

Rybník k intenzivnímu a průmyslovému chovu ryb nebude od roku 2024 předmětem daně.

Finanční úřad vyjme tyto rybníky z vyměření daně na rok 2024, daň přepočítá a novou výši daně vám sdělíme na konci dubna či v průběhu května.

Podrobnější informace získáte na www.financnisprava.cz