

Ing. Vladimír Šretr – daňový poradce

DAŇOVÁ INFORMACE

Změny daně z nemovitostí od roku 2012

S blížícím se začátkem roku 2012 upozorňujeme na změnu zákona č. 338/1992 Sb. o dani z nemovitosti ve znění pozdějších předpisů, která byla provedena zákonem č. 212/2011 Sb. Tato změna se týká především tzv. **zpevněných ploch pozemků**, které budou zdaňovány samostatnými nově stanovenými sazbami podle různých podnikatelských činností a tato změna vstupuje v platnost dnem **1.1.2012**.

Změnou ustanovení § 6 odst. 2 písm. a) byly zavedeny sazby pro zpevněné plochy pozemků takto:

Sazba daně u ostatních pozemků činí za každý 1 m² u

a) zpevněných ploch pozemků, užívaných k podnikatelské činnosti nebo v souvislosti s ní sloužících pro

1. zemědělskou prvovýrobu, lesní a vodní hospodářství	1,00 Kč,
2. průmysl, stavebnictví, dopravu, energetiku, ostatní zemědělskou výrobu a ostatní podnikatelskou činnost	5,00 Kč.

Ostatní sazby platné pro ostatní pozemky v roce 2011, tj.

➤ stavební pozemky	2,00 Kč
➤ ostatní plochy	0,20 Kč
➤ zastavěné plochy a nádvoří	0,20 Kč

zůstávají v nezměněné výši i pro rok 2012.

Současně byla provedena změna ustanovení § 7 zákona o dani z nemovitosti, které se vztahuje k dani ze staveb tak, že podle doplněného ustanovení odst. 4 nejsou předmětem daně ze staveb stavby zpevněných ploch pozemků.

Vzhledem k tomu, že vymezení zpevněné plochy pozemku jako předmětu daně z pozemků je změnou rozhodnou pro stanovení daně, která není uvedena v ustanovení § 13a odst. 2 zákona o dani z nemovitostí (změny nezakládající povinnost poplatníka k podání daňového přiznání), je poplatník **povinen na zdaňovací období roku 2012** podat daňové přiznání nebo dílčí daňové přiznání, v němž nové skutečnosti vztahující se ke zpevněným plochám pozemků zohlední.

Protože se mění zařazení zpevněných ploch do předmětu daně, nikoliv jejich rozsah, nebudou mít poplatníci potíže s vymezením výměry plochy pozemků, která je zpevněna stavbou bez svíslé nosné konstrukce.

Skutečnou výměru zpevněné plochy není třeba pro účely přiznání k dani z nemovitosti deklarovat geometrickým zaměřením či znaleckým posudkem. Nemá-li poplatník k dispozici dokumentaci s uvedením těchto údajů, uvede v daňovém přiznání výměry zjištěné vlastním měřením. Podle ustanovení § 92 zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů, je povinen prokázat všechny skutečnosti uváděné povinně v daňovém přiznání, jestliže k tomu bude vyzván správcem daně. Tyto skutečnosti lze prokázat např. fotodokumentací zpevněné plochy pozemku, nákresem a propočtem velikosti zpevněné plochy apod.

Připomínáme, že termín pro podání přiznání k dani z nemovitosti na rok 2012 je stanoven na **31. ledna 2012**.

Nově zavedené sazby daně pro zpevněné plochy pozemku se týkají pouze těch zpevněných ploch pozemků sloužících k podnikatelské činnosti nebo v souvislosti s ní. Pojem „v souvislosti s podnikáním“ je nutno vykládat tak, že mezi podnikatelskou činností a využitím zpevněných pozemků musí existovat úzký vztah, kterým se rozumí aktivita podnikatele, který disponuje s věcí ve svém vlastnictví (využití zpevněné plochy pozemku je v příčinné souvislosti s podnikatelskou činností). Jedná se např. o neveřejná parkoviště, která mohou být využívána pouze pro vozidla firmy, případně jejich zaměstnanců.

V případě, že zpevněné plochy pozemků neslouží k podnikatelské činnosti, použije se pro celý pozemek (tedy včetně zpevněné plochy pozemku) sazba daně platná pro ostatní plochy nebo zastavěné plochy a nádvoří ve výši 0,20 Kč/m².

V případě, že zpevněná plocha bude sloužit různým podnikatelským činnostem a nebude-li možno vymežit rozsah plochy používané pro rozdílné činnosti, použije se pro celou zpevněnou plochu pozemku vyšší sazba, tj. 5,00 Kč/m².

Do režimu pozemků zpevněných ploch však nespádají např. veřejně užívané pozemní komunikace a jejich součástí či příslušenství dle zákona č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích (např. parkoviště u supermarketů), neboť jde o nemovité stavby sloužící veřejné dopravě, které nejsou dle ustanovení § 7 odst. 2 resp. odst. 3 zákona o dani z nemovitostí předmětem daně ze staveb. Pozemky zastavěné stavbami sloužícími veřejné dopravě jsou prioritně vyloučeny z předmětu daně z pozemků. Veřejnými komunikacemi, respektive jejich součástmi, jsou také komunikace a parkovací plochy u čerpacích stanic pohonných hmot.

Závěrem této informace k dani z nemovitosti uvádíme některé vysvětlivky a stanoviska k problematice staveb a zpevněných ploch pozemků.

Zpevněnou plochou pozemku se rozumí pozemek nebo jeho část v m² evidovaný v katastru nemovitostí s druhem pozemku ostatní plocha nebo zastavěná plocha a nádvoří, jehož povrch je zpevněn stavbou podle stavebního zákona bez svíslé nosné konstrukce. Jedná se o definici zpevněné plochy pozemků pro účely zákona o dani z nemovitostí, která podléhá zvláštní sazbě daně dle ustanovení § 6 odst. 2 písm. a) tohoto zákona platné od roku 2012. Nová právní úprava se vztahuje pouze k pozemkům, evidovaným katastrem nemovitostí ve druhích

pozemků zastavěná plocha a nádvoří a ostatní plocha. Musí se jednat o pozemek, na němž se nachází stavba.

Stavbou zpevňující povrch pozemku je stavba ve smyslu § 2 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „stavební zákon“); stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Vzhledem k použité formulaci „veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií“ je zřejmé, že stavební dílo musí být výsledkem stavební nebo montážní činnosti. Stavebním dílem nemůže být pouhé nahromadění, případně složení stavebního materiálu na určitém místě. Ke vzniku stavebního díla musí být použity stavební nebo montážní technologie – tedy soubor určitých znalostí, dovedností nebo postupů, nutných k jeho vzniku; o stavebním díle není možné hovořit, pokud k jeho vzniku žádné takové schopnosti nebo znalosti třeba nebyly.

Za zpevněnou plochu pozemku ve smyslu ustanovení § 6 odst. 5 zákona o dani z nemovitostí **nelze považovat** plochu zpevněnou snadno rozebíratelným povrchem bez nutnosti použití speciálních technologií (např. dlažba nebo panely uložené bez podloží nebo v podloží z písku), či zpevnění povrchu pozemku pouhým rozprostřením materiálu (škváry, drtě) na povrchu pozemku včetně jeho případného zhutnění.

Terénní úpravou se pro účely stavebního zákona mimo jiné rozumí zemní práce a změny terénu, jimiž se podstatně mění vzhled prostředí nebo odtokové poměry. Pouhé vrstvení jednotlivých druhů materiálu nebo proces pouhé typové přeměny částí zemského povrchu (terénní úprava), není zhotovením stavby.

Ing. Vladimír Šretr – daňový poradce

V Ústí nad Labem 2. 12. 2011