



Nejčastější dotazy na dani z nemovitých věcí

10. 11. 2022

Nejčastější dotazy a odpovědi

1. Koupil (nabyl) jsem nemovitou věc (dům, bytovou jednotku, pozemek aj.). Co mám dělat?
2. Koupil (nabyl) jsem podíl na nemovité věci (např. podíl na domě, bytové jednotce, pozemku atd.). Co mám dělat?
3. Co je předmětem daně z nemovitých věcí?
4. Kdo je poplatníkem daně z nemovitých věcí?
5. Rozhodl jsem se stavět, musím podat daňové přiznání?
6. Dokončil jsem stavbu (např. rodinný dům), musím podat daňové přiznání?
7. Začal jsem bydlet ve stavbě (např. v rodinném domě) ještě před jejím dokončením, musím podat daňové přiznání?
8. V jaké situaci mi vzniká povinnost podat daňové přiznání k dani z nemovitých věcí?
9. Dokdy musím podat daňové přiznání k dani z nemovitých věcí?
10. Musím podávat daňové přiznání k dani z nemovitých věcí každý rok?
11. Jak mám vyplnit daňové přiznání k dani z nemovitých věcí?
12. Mohu dítčí daňové přiznání podat elektronicky?
13. Musím v daňovém přiznání uvést všechny nemovité věci, které vlastním?
14. Prodal (pozbyl) jsem nemovitou věc. Co mám dělat?
15. Kdy se platí daň z nemovitých věcí?
16. Jak se dozvím, kolik mám na dani zaplatit?
17. Potřebuji zjistit, kolik činí daň za jednotlivé nemovité věci. Co mám dělat?
18. Kdo musí podat daňové přiznání v případě, že se jedná o nabytí nemovité věci do vlastnictví společného jmění manželů?
19. Bylo mi zřízeno právo stavby na pozemku. Co mám dělat?
20. Jak zjistím, který finanční úřad spravuje moji daň?

1. Koupil (nabyl) jsem nemovitou věc (dům, bytovou jednotku, pozemek aj.). Co mám dělat?

V souvislosti s nabytím vlastnického práva k nemovité věci se vlastník této nemovité věci stává poplatníkem a má povinnost podat daňové přiznání k dani z nemovitých věcí příslušnému správci daně (finančnímu úřadu) nejpozději **do 31. ledna zdaňovacího období následujícího po roce, ve kterém nemovitou věc nabyl.**

Daň z nemovitých věcí se stanoví na zdaňovací období podle **stavu k 1. lednu roku**, na který je daň stanovována. Zdaňovacím obdobím je kalendářní rok. Ke změnám skutečností rozhodných pro daň, které nastanou v průběhu zdaňovacího období, se nepřihlíží.

Poplatník je povinen v daňovém přiznání sám vyčíslit daň a uvést předepsané údaje, jakož i další okolnosti rozhodné pro stanovení daně, tj. poplatník nese břemeno tvrzení ohledně své daňové povinnosti.

Daňové přiznání se podává za nemovité věci nacházející se na území vyššího územního samosprávného celku (kraj). Seznam finančních úřadů a jim náležících územních pracovišť je zveřejněn na internetové adrese

<https://www.financnisprava.cz/cs/financni-sprava/financni-sprava-cr/organizacni-struktura/organy-financni-spravy/financni-urady>.

Tiskopis daňového přiznání lze získat na všech územních pracovištích finančních úřadů. V elektronické podobě je ve formátu PDF k dispozici ke stažení na internetových stránkách Finanční správy (<http://www.financnisprava.cz>) v nabídce Daňové tiskopisy. (přímý odkaz: <https://www.financnisprava.cz/cs/danove-tiskopisy/databaze-aktualnich-danovych-tiskopisu>).

Daňové přiznání k dani z nemovitých věcí lze také vyplnit elektronicky prostřednictvím aplikace elektronického podání (EPO) na internetových stránkách www.mojedane.cz v sekci **Elektronická podání pro Finanční správu – Elektronické formuláře – Daň z nemovitých věcí.**

Pro nezkušené uživatele doporučujeme využít **aplikaci průvodce daňovým přiznáním k dani z nemovitých věcí**, tj. kliknout na tlačítko **VYPLNIT Z PRŮVODCE**. Průvodce Vás provede vyplněním daňového přiznání krok za krokem za použití návodných otázek.

Pro zkušené uživatele doporučujeme využít elektronický formulář daňového přiznání k dani z nemovitých věcí, tj. kliknout na tlačítko **Daňové přiznání k dani z nemovitých věcí.**

Uvedené aplikace obsahují veškeré číselníky nutné pro vyplnění daňového přiznání k dani z nemovitých věcí. Daňové přiznání je možné prostřednictvím těchto aplikací vyplnit a odeslat příslušnému finančnímu úřadu. Z aplikací lze i daňové přiznání exportovat do formátu PDF a tento vytisknout. Poté stačí přiznání v listinné podobě pouze vlastnoručně podepsat a odeslat příslušnému správci daně.

Při vyplňování daňového přiznání k dani z nemovitých věcí doporučujeme přihlášení do tzv. Online finančního úřadu na adrese www.mojedane.cz, prostřednictvím kterého lze přistupovat do daňové informační schránky Plus (DIS+) a využívat její funkcionality, které usnadní vyplnění daňového přiznání.

Prostřednictvím DIS+ je možné zejména činit podání vůči správci daně, aniž by poplatník musel mít kvalifikovaný certifikát pro elektronický podpis, či datovou schránku. **Do online finančního úřadu se lze přihlásit prostřednictvím tzv. Identity občana, tedy elektronickým ověřením Vaší totožnosti. To je možné provést pomocí elektronického občanského průkazu s aktivovaným čipem, službou MojeID nebo třeba prostřednictvím projektu Bankovní IDentita. Přihlášení přes internetové bankovníctví už dnes nabízí většina velkých bank.** Více informací k tomu, jakým způsobem se lze přihlásit do „online finančního úřadu“ prostřednictvím Identity občana naleznete na tomto odkazu:

https://www.financnisprava.cz/assets/cs/prilohy/d-zakony/Vyuzijte_online_financniho_uradu_a_podejte_danove_priznani_k-1.pdf

Jak je již výše uvedeno výše, DIS+ je možné činit podání vůči správci daně, získat přehled o stavu osobních daňových účtů, informace o písemnostech založených ve spisu správce daně, ale i využít nové funkce pro předvyplnění daňového přiznání k dani z nemovitých věcí na základě údajů z posledního daňového přiznání.

Daňové přiznání můžete odevzdat osobně na podatelně příslušného územního pracoviště, lze jej také zaslat poštou nebo datovou zprávou

- a. podepsanou způsobem, se kterým jiný právní předpis spojuje účinky vlastnoručního podpisu,
- b. s ověřenou identitou podatele způsobem, kterým se lze přihlásit do jeho datové schránky,
- c. s využitím přístupu se zaručenou identitou, nebo
- d. prostřednictvím daňové informační schránky.

2. Koupil (nabyl) jsem podíl na nemovité věci (např. podíl na domě, bytové jednotce, pozemku atd.). Co mám dělat?

V souvislosti s nabytím vlastnického práva k podílu na nemovité věci se vlastník této nemovité věci stává poplatníkem daně a má povinnost podat daňové přiznání k dani z nemovitých věcí příslušnému správci daně **do 31. ledna zdaňovacího období následujícího** po roce, ve kterém nemovitou věc nabyt, **pokud nepřiznal jiný ze spoluvlastníků celou nemovitou věc jako společný zástupce**. V takovém případě jsou předpisy a platby daně evidovány na osobním daňovém účtu společného zástupce. Platbu daně je oprávněn uhradit kterýkoliv z poplatníků, kteří mají společnou daňovou povinnost, s uvedením variabilního symbolu společného zástupce.

Pokud se všichni spoluvlastníci nedohodnou a pro daň z nemovitých věcí si společného zástupce nevolí, mohou podat daňové přiznání za svůj spoluvlastnický podíl na nemovité věci, a to pouze ve lhůtě **do 31. ledna příslušného zdaňovacího období**. Pokud tak učiní alespoň jeden ze spoluvlastníků, má tuto povinnost podat daňové přiznání každý spoluvlastník za svůj spoluvlastnický podíl na nemovité věci samostatně. Pak přiznává a platí každý spoluvlastník daň ve výši svého podílu na celkové dani odpovídající jeho podílu na nemovité věci. Jestliže některý ze spoluvlastníků nemovité věci daňové přiznání nepodá, správce daně mu stanoví daň z moci úřední, bez předchozí výzvy k podání daňového přiznání.

Shora uvedený postup s podáním daňového přiznání nelze uplatnit u pozemků evidovaných v katastru nemovitostí zjednodušeným způsobem (pozemky evidované pod parcelním číslem dřívější pozemkové evidence, tj. podle pozemkového katastru, přidělového operátu, scelovacího operátu nebo evidence nemovitostí).

Lze tedy shrnout, že je věcí dohody spoluvlastníků do termínu 31. ledna příslušného zdaňovacího období, zda bude na toto zdaňovací období předmětná nemovitá věc přiznána jako celek společným zástupcem, nebo zda si každý ze spoluvlastníků samostatně přizná svůj spoluvlastnický podíl v souladu se shora uvedeným ustanovením.

V případě, že se spoluvlastníci rozhodnou, že si každý z nich přizná samostatně svůj spoluvlastnický podíl, uvedou v daňovém přiznání vždy nejprve nemovitou věc jako celek a až ve výpočtové části listu daňového přiznání uvedou svůj příslušný spoluvlastnický podíl na nemovité věci. Více informací ohledně vyplnění daňového přiznání naleznete v pokynech pro vyplnění, které jsou dostupné na tomto odkazu: <https://www.financnisprava.cz/cs/danove-tiskopisy/databaze-aktualnich-danovych-tiskopisu>.

3. Co je předmětem daně z nemovitých věcí?

Obecně daň z nemovitých věcí tvoří daň z pozemků a daň ze staveb a jednotek.

Předmětem daně z pozemků jsou pozemky na území České republiky evidované v katastru nemovitostí.

Předmětem daně z pozemků **nejsou**:

- a. pozemky zastavěné zdanitelnými stavbami v rozsahu zastavěné plochy těchto staveb,
- b. lesní pozemky, na nichž se nacházejí lesy ochranné a lesy zvláštního určení,
- c. pozemky, které jsou vodní plochou s výjimkou rybníků sloužících k intenzivnímu a průmyslovému chovu ryb,
- d. pozemky určené pro obranu České republiky,
- e. pozemky v rozsahu odpovídajícím výši spoluvlastnických podílů na nich, které jsou součástí zdanitelných jednotek v budově bytového domu, a jiné pozemky ve spoluvlastnictví vlastníků zdanitelných jednotek v budově bytového domu užívané společně s těmito jednotkami, a to v rozsahu odpovídajícím výši spoluvlastnických podílů těchto spoluvlastníků na nich.

Předmětem daně ze staveb a jednotek je, nachází-li se na území České republiky,

- a. **zdanitelná stavba**, kterou se rozumí dokončená nebo užívaná
 1. **budova**, kterou se rozumí nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí, nebo
 2. **inženýrská stavba** uvedená v příloze k zákonu o dani z nemovitých věcí,
- b. **zdanitelná jednotka**, kterou se rozumí dokončená nebo užívaná jednotka.

4. Kdo je poplatníkem daně z nemovitých věcí?

Poplatníkem daně z pozemků je

- a. **vlastník pozemku,**
- b. **stavebník,** jde-li o **pozemek zatížený právem stavby,**
- c. **nájemce** nebo **pachtýř** u pronajatého nebo propachtovaného pozemku,
 - který je v katastru nemovitostí evidován zjednodušeným způsobem, nebo
 - s nímž je příslušný hospodařit Státní pozemkový úřad nebo Správa státních hmotných rezerv, nebo
 - převedeného na základě rozhodnutí o privatizaci na Ministerstvo financí,
- d. **uživatel** pozemku – není-li vlastník pozemku znám.

U pozemků **ve vlastnictví České republiky** je poplatníkem daně

- a. organizační složka státu nebo státní příspěvková organizace, státní fond, státní podnik nebo jiná státní organizace, které jsou příslušné hospodařit nebo mají právo hospodařit s majetkem státu,
- b. právnická osoba, která má právo užívat pozemek na základě výpůjčky vzniklé podle zákona upravujícího některé užívací vztahy k majetku České republiky.

U pozemků **ve svěřenském fondu, v podílovém fondu a ve fondu obhospodařovaném penzijní společností** jsou poplatníky daně **tyto fondy**.

Poplatníkem daně ze staveb a jednotek je

- a. vlastník zdanitelné stavby nebo zdanitelné jednotky,
- b. nájemce nebo pachtýř je poplatníkem daně u pronajaté nebo propachtované zdanitelné jednotky, která zahrnuje nebytový prostor jiný než sklep nebo komoru, nebo u zdanitelné stavby, která není obytným domem,
 - jsou-li s nimi příslušné hospodařit Státní pozemkový úřad nebo Správa státních hmotných rezerv, nebo
 - které jsou na základě rozhodnutí o privatizaci převedeny na Ministerstvo financí.

U zdanitelné stavby nebo zdanitelné jednotky **ve vlastnictví České republiky**, je poplatníkem daně

- a. organizační složka státu nebo státní příspěvková organizace, státní fond, státní podnik nebo jiná státní organizace, které jsou příslušné hospodařit nebo mají právo hospodařit s majetkem státu, anebo
- b. právnická osoba, která má právo užívat zdanitelnou stavbu nebo zdanitelnou jednotku na základě výpůjčky vzniklé podle zákona upravujícího některé užívací vztahy k majetku České republiky.

U zdanitelné stavby nebo zdanitelné jednotky **ve svěřenském fondu, v podílovém fondu a ve fondu obhospodařovaném penzijní společností** jsou poplatníky daně **tyto fondy**.

5. Rozhodl jsem se stavět, musím podat daňové přiznání?

Povinnost podat daňové přiznání podle § 13a zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o dani z nemovitých věcí“), poplatníkovi vzniká, dojde-li ve srovnání s předchozím zdaňovacím obdobím ke změně okolností rozhodných pro stanovení daně, čímž je i zahájení stavebního řízení na dosud nezastavěném pozemku, jehož výsledkem má být zdanitelná stavba, zpravidla budova, protože na základě těchto skutečností vzniká tzv. stavební pozemek (viz dále).

Přiznání k dani z nemovitých věcí podává poplatník **do 31. ledna roku, který následuje po roce, v němž došlo ke změně okolností rozhodných pro stanovení daně, tj. zahájení stavebního řízení.**

Stavebním pozemkem se podle § 6 odst. 3 zákona o dani z nemovitých věcí rozumí pozemek nezastavěný zdanitelnou stavbou, určený k zastavění zdanitelnou stavbou, která byla ohlášena, nebo na kterou bylo vydáno stavební povolení nebo společné povolení, kterým se stavba umísťuje a povoluje, nebo která bude prováděna na základě certifikátu autorizovaného inspektora anebo na základě veřejnoprávní smlouvy, a to v rozsahu výměry pozemku v m² odpovídající zastavěné ploše nadzemní části zdanitelné stavby.

Jak vyplývá z uvedeného ustanovení § 6 odst. 3 zákona o dani z nemovitých věcí, pro účely daně z nemovitých věcí je stavebním pozemkem část pozemku o výměře odpovídající zastavěné ploše budoucí zdanitelné stavby. Pokud nemá být pozemek budovou zcela zastavěn, uvede se v daňovém přiznání jeho zbývající část jako druh pozemku evidovaný v katastru nemovitostí. V daňovém přiznání se stavební pozemek uvádí na zdaňovací období následující po roce, v němž byl pozemek určen k zastavění zdanitelnou stavbou, která byla ohlášena nebo na kterou bylo vydáno stavební povolení nebo společné povolení, kterým se stavba umísťuje a povoluje nebo která bude prováděna na základě certifikátu autorizovaného inspektora anebo na základě veřejnoprávní smlouvy.

Pro úplnost je nutné upozornit, že pozemek přestane být stavebním pozemkem, pokud se zdanitelná stavba nebo všechny jednotky v ní stanou předmětem daně ze staveb a jednotek, nebo pokud ohlášení, stavební povolení nebo společné povolení, kterým se stavba umísťuje a povoluje, pozbude platnosti nebo posouzení autorizovaným inspektorem pozbude účinků anebo zaniknou účinky veřejnoprávní smlouvy.

Může nastat případ, že se pozemek stane stavebním pozemkem a ještě v průběhu téhož roku bude zastavěn zdanitelnou stavbou (například montovanou či modulární stavbou umožňující rychlou realizaci). V takovém případě stavební pozemek jako předmět daně vůbec nevznikne a daňové přiznání na následující kalendářní rok poplatník podá již za zdanitelnou stavbu.

Více informací ohledně vyplnění daňového přiznání naleznete v pokynech pro vyplnění, které jsou dostupné na tomto odkazu: <https://www.financnisprava.cz/cs/danove-tiskopisy/databaze-aktualnich-danovych-tiskopisu>.

6. Dokončil jsem stavbu (např. rodinný dům), musím podat daňové přiznání?

Ano, jestliže došlo k dokončení zdanitelné stavby, vznikl tak nový předmět daně z nemovitých věcí (dokončená stavba), čímž **vzniká povinnost podat přiznání k dani z nemovitých věcí na zdaňovací období následující po roce, v němž tento nový předmět daně vznikl, a to ve lhůtě do 31. ledna tohoto následujícího zdaňovacího období.** Pro vyplnění daňového přiznání je nutné znát základní atributy stavby pro stanovení daně, které se uvádějí do daňového přiznání. Některé z těchto údajů jsou uvedeny na listu vlastnictví (který získáte na katastru nemovitostí nebo v systému Czech POINT), další by měly být zřejmé ze stavební dokumentace.

Podle ustanovení § 7 odst. 1 písm. a) bodu 1. zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů, je předmětem daně ze staveb a jednotek dokončená nebo užívaná budova (například budova obytného, resp. rodinného domu), kterou se rozumí nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.

Může nastat případ, že se pozemek stane stavebním pozemkem a ještě v průběhu téhož roku bude zastavěn zdanitelnou stavbou (například montovanou či modulární stavbou umožňující rychlou realizaci). V takovém případě stavební pozemek jako předmět daně vůbec nevznikne a daňové přiznání na následující kalendářní rok poplatník podá již za zdanitelnou stavbu.

Více informací ohledně vyplnění daňového přiznání naleznete v pokynech pro vyplnění, které jsou dostupné na tomto odkazu: <https://www.financnisprava.cz/cs/danove-tiskopisy/databaze-aktualnich-danovych-tiskopisu>.

7. Začal jsem bydlet ve stavbě (např. v rodinném domě) ještě před jejím dokončením, musím podat daňové přiznání?

Ano, jestliže došlo k užívání zdanitelné stavby, vznikl tak nový předmět daně z nemovitých věcí (užívaná stavba), čímž **vzniká povinnost podat přiznání k dani z nemovitých věcí na zdaňovací období následující po roce, v němž tento nový předmět daně vznikl, a to ve lhůtě do 31. ledna tohoto následujícího zdaňovacího období.** Pro vyplnění daňového přiznání je nutné znát základní atributy stavby nutné pro stanovení daně, které se uvádějí do daňového přiznání. Některé z těchto údajů jsou uvedeny na listu vlastnictví (který získáte na katastru nemovitostí nebo v systému Czech POINT), další by měly být zřejmé ze stavební dokumentace.

Podle ustanovení § 7 odst. 1 písm. a) bodu 1. zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů, je předmětem daně ze staveb a jednotek dokončená nebo užívaná budova (například budova obytného, resp. rodinného domu), kterou se rozumí nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.

Více informací ohledně vyplnění daňového přiznání naleznete v pokynech pro vyplnění, které jsou dostupné na tomto odkazu: <https://www.financnisprava.cz/cs/danove-tiskopisy/databaze-aktualnich-danovych-tiskopisu>.

8. V jaké situaci mi vzniká povinnost podat daňové příznání k dani z nemovitých věcí?

Povinnost podat daňové příznání podle § 13a zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o dani z nemovitých věcí“), poplatníkovi vzniká, **dojde-li ve srovnání s předchozím zdaňovacím obdobím ke změně okolností rozhodných pro stanovení daně nebo ke změně v osobě poplatníka**. Příznání k dani z nemovitých věcí podává poplatník do 31. ledna roku, který následuje po roce, v němž došlo ke změně okolností rozhodných pro stanovení daně nebo ke změně v osobě poplatníka.

Daň z nemovitých věcí se stanoví na zdaňovací období podle stavu **k 1. lednu roku**, na který je daň stanovována. Zdaňovacím obdobím je kalendářní rok. Ke změnám skutečností rozhodných pro daň, které nastanou v průběhu zdaňovacího období, se nepřihlíží.

Okolnosti rozhodné pro stanovení daně jsou ty, které mají vliv na výši daně, např. nabytí či pozbytí nemovitých věcí,

- **započetí stavby,**
- **dokončení nebo užívání stavby,**
- **přístavba zdanitelné stavby,**
- **nástavba zdanitelné stavby,**
- **obnova katastrálního operátu a jiné změny, při nichž se mění výměra, druh či účel užití nemovitých věcí**
- **změna nároku na osvobození od daně**
- **započetí užívání stavby nebo nebytové jednotky k podnikání atd.**
- **revize v katastru nemovitostí (více informací naleznete na tomto [odkazu](#))**
- **změny související se změnami ve veřejném registru půdy - LPIS (aktualizace krajinných prvků apod.)**

Podle ustanovení § 13a odst. 2 zákona o dani z nemovitých věcí poplatník není povinen podat daňové příznání, **dojde-li ve srovnání s předchozím zdaňovacím obdobím pouze**

- a. **ke změně sazeb daně,**
- b. **ke změně průměrné ceny půdy přiřazené ke stávajícím jednotlivým katastrálním územím podle § 5 odst. 1 zákona o dani z nemovitých věcí,**
- c. **ke stanovení nebo změně koeficientu podle § 6 odst. 4, § 11 odst. 3 a 4 nebo místního koeficientu podle § 12 zákona o dani z nemovitých věcí,**
- d. **k zániku osvobození od daně, jestliže tak obec stanoví obecně závaznou vyhláškou podle § 4 odst. 1 písm. v) zákona o dani z nemovitých věcí nebo uplynutím zákonem stanovené lhůty anebo uplynutím lhůty stanovené obecně závaznou vyhláškou podle § 17a zákona o dani z nemovitých věcí a předmět daně není ani částečně osvobozen od daně z jiného důvodu, nebo**
- e. **ke změně místní příslušnosti.**

9. Dokdy musím podat daňové přiznání k dani z nemovitých věcí?

Povinnost podat daňové přiznání podle § 13a zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o dani z nemovitých věcí“), poplatníkovi vzniká, dojde-li ve srovnání s předchozím zdaňovacím obdobím ke změně okolností rozhodných pro stanovení daně nebo ke změně v osobě poplatníka.

Obvykle se přiznání k dani z nemovitých věcí podává **do 31. ledna roku, který následuje po roce, v němž došlo ke změně okolností rozhodných pro stanovení daně nebo ke změně v osobě poplatníka.**

Jiná lhůta pro podání daňového přiznání je v případě, kdy nebylo **do 31. prosince roku, ve kterém byl podán návrh na vklad práva vlastnického do katastru nemovitostí, kterým toto právo vzniká, rozhodnuto o jeho povolení. V tomto případě** je poplatník povinen za nemovitou věc, která byla předmětem vkladu práva vlastnického podat daňové přiznání **nejpozději do konce třetího kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž byl zapsán vklad práva vlastnického do katastru nemovitostí.** Daňové přiznání poplatník podává na zdaňovací období následující po roce, v němž vznikly právní účinky vkladu.

Ve specifických případech **dražby nemovitých věcí** je nutné vycházet z § 13a odst. 12 zákona o dani z nemovitých věcí, který stanovuje, že **pokud nepřešlo do 31. prosince zdaňovacího období vlastnické právo k nemovité věci prodané v dražbě, je poplatník za nemovitou věc povinen podat daňové přiznání nejpozději do konce třetího kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž**

- a. byly splněny podmínky pro nabytí vlastnického práva k nemovité věci vydražené v dražbě, s výjimkou veřejné dražby, vydražitelem nebo předražitelem, nebo
- b. bylo vydáno vydražiteli potvrzení o nabytí vlastnického práva k nemovité věci vydražené ve veřejné dražbě.

Daň z nemovitých věcí se stanoví na zdaňovací období podle stavu **k 1. lednu roku**, na který je daň stanovována. Zdaňovacím obdobím je kalendářní rok. Ke změnám skutečností rozhodných pro daň, které nastanou v průběhu zdaňovacího období, se nepřihlíží.

10. Musím podávat daňové přiznání k dani z nemovitých věcí každý rok?

Nikoli. Povinnost podat daňové přiznání podle § 13a zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o dani z nemovitých věcí“) poplatníkovi vzniká pouze v případě, **dojde-li ve srovnání s předchozím zdaňovacím obdobím ke změně okolností rozhodných pro stanovení daně nebo ke změně v osobě poplatníka.**

Podle § 13a odst. 1 zákona o dani z nemovitých věcí se **daňové přiznání nepodává, pokud je poplatník podal na některé z předchozích zdaňovacích období nebo daň byla stanovena na některé z předchozích zdaňovacích období z moci úřední a ve srovnání s tímto předchozím zdaňovacím obdobím nedošlo ke změně okolností rozhodných pro stanovení daně. V tomto případě se daň vyměří ve výši poslední známé daně.**

Podle ustanovení § 13 a odst. 2 zákona o dani z nemovitých věcí **poplatník není povinen podat daňové přiznání, dojde-li ve srovnání s předchozím zdaňovacím obdobím pouze**

- a. ke změně **sazeb daně**,
- b. ke změně **průměrné ceny půdy** přiřazené ke stávajícím jednotlivým katastrálním územím podle § 5 odst. 1 zákona o dani z nemovitých věcí,
- c. ke stanovení nebo ke **změně koeficientu** podle § 6 odst. 4, § 11 odst. 3 a 4 nebo podle § 12 zákona o dani z nemovitých věcí,
- d. k zániku osvobození od daně, jestliže tak obec stanoví obecně závaznou vyhláškou podle § 4 odst. 1 písm. v) zákona o dani z nemovitých věcí nebo uplynutím zákonem stanovené lhůty anebo uplynutím lhůty stanovené obecně závaznou vyhláškou podle § 17a zákona o dani z nemovitých věcí a předmět daně není ani částečně osvobozen od daně z jiného důvodu, nebo
- e. ke změně místní příslušnosti.

11. Jak mám vyplnit daňové přiznání k dani z nemovitých věcí?

Daňové přiznání k dani z nemovitých věcí doporučujeme vyplnit elektronicky prostřednictvím aplikace Elektronického podání pro Finanční správu (EPO) na internetových stránkách www.mojedane.cz v sekci **Elektronická podání pro Finanční správu – Elektronické formuláře – Daň z nemovitých věcí**.

Pro **nezkušené uživatele** doporučujeme využít **aplikaci průvodce daňovým přiznáním k dani z nemovitých věcí**, tj. kliknout na tlačítko **VYPLNIT Z PRŮVODCE**. Průvodce Vás provede vyplněním daňového přiznání **krok** za krokem za použití návodných otázek.

Pro **zkušené uživatele** doporučujeme využít elektronický formulář daňového přiznání k dani z nemovitých věcí, tj. kliknout na tlačítko **Daňové přiznání k dani z nemovitých věcí**.

Uvedené aplikace obsahují veškeré číselníky nutné pro vyplnění daňového přiznání k dani z nemovitých věcí. Daňové přiznání je možné prostřednictvím těchto aplikací vyplnit a odeslat příslušnému finančnímu úřadu. Z aplikací lze i daňové přiznání exportovat do formátu PDF a tento vytisknout. Poté stačí přiznání v listinné podobě pouze vlastnoručně podepsat a odeslat příslušnému správci daně.

Při vyplňování daňového přiznání k dani z nemovitých věcí doporučujeme přihlášení do tzv. Online finančního úřadu na adrese www.mojedane.cz, prostřednictvím kterého lze přistupovat do daňové informační schránky Plus (DIS+) a využívat její funkcionality, které usnadní vyplnění daňového přiznání.

Prostřednictvím DIS+ je možné zejména činit podání vůči správci daně, aniž by poplatník musel mít kvalifikovaný certifikát pro elektronický podpis, či datovou schránku. **Do online finančního úřadu se lze přihlásit prostřednictvím tzv. Identity občana, tedy elektronickým ověřením Vaší totožnosti. To je možné provést pomocí elektronického občanského průkazu s aktivovaným čipem, službou MojeID nebo třeba prostřednictvím projektu Bankovní IDentita. Přihlášení přes internetové bankovníctví už dnes nabízí většina velkých bank.** Více informací k tomu, jakým způsobem se lze přihlásit do „online finančního úřadu“ prostřednictvím Identity občana naleznete na tomto odkazu:

<https://www.financisprava.cz/assets/cs/prilohy/d-zakony/Vyuzijte-online-financniho-uradu-a-podejte-danove-priznani-k-1.pdf>

Jak je již výše uvedeno, v DIS+ je možné činit podání vůči správci daně, získat přehled o stavu osobních daňových účtů, informace o písemnostech založených ve spisu správce daně, ale i využít **nové funkce pro předvyplnění daňového přiznání k dani z nemovitých věcí na základě údajů z posledního daňového přiznání.**

Daňové přiznání můžete odevzdat **osobně na podatelně příslušného územního pracoviště, lze jej také zaslat poštou nebo datovou zprávou**

- a. podepsanou způsobem, se kterým jiný právní předpis spojuje účinky vlastnoručního podpisu,
- b. s ověřenou identitou podatele způsobem, kterým se lze přihlásit do jeho datové schránky,
- c. s využitím přístupu se zaručenou identitou, nebo
- d. prostřednictvím daňové informační schránky.

Tiskopis daňového přiznání lze rovněž získat na všech finančních úřadech a jim náležících územních pracovištích. Jejich kompletní seznam naleznete zde:

<https://www.financnisprava.cz/cs/kontakty>.

V elektronické podobě je ve formátu PDF k dispozici ke stažení na internetových stránkách Finanční správy (<http://www.financnisprava.cz>) v nabídce Daňové tiskopisy. Přímý odkaz je následující:

<https://www.financnisprava.cz/cs/danove-tiskopisy/databaze-aktualnich-danovych-tiskopisu>

Více informací ohledně vyplnění daňového přiznání naleznete v **pokynech pro vyplnění**, které jsou dostupné na tomto odkazu: <https://www.financnisprava.cz/cs/danove-tiskopisy/databaze-aktualnich-danovych-tiskopisu>.

12. Mohu dílčí daňové přiznání podat elektronicky?

Bohužel, podání dílčího daňového přiznání v elektronické podobě není z technických důvodů možné. O zprovoznění této funkce Finanční správa České republiky v dohledné době ani neuvažuje. Více informací k této problematice naleznete v Informaci pro poplatníky, kteří chtějí podat dílčí daňové přiznání k dani z nemovitých věcí elektronicky na tomto odkazu: <https://www.financnisprava.cz/cs/dane/dane/dan-z-nemovitych-veci/informace-stanoviska-a-sdeleni/2022/informace-pro-poplatniky-kteri-chteji>.

13. Musím v daňovém přiznání uvést všechny nemovité věci, které vlastním?

Nikoli, do daňového přiznání se neuvádí nemovité věci, které **nejsou předmětem daně, nebo nemovité věci, které jsou celé osvobozené** a zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o dani z nemovitých věcí“), **jednoznačně vymezuje, že se do daňového přiznání neuvádí.**

Výše uvedené vyplývá, z ustanovení § 4 odst. 4 a § 9 odst. 5 zákona o dani z nemovitých věcí, které jednoznačně vymezuje osvobození, která je nutná uplatnit v daňovém přiznání.

14. Prodal (pozbyl) jsem nemovitou věc. Co mám dělat?

Podle ustanovení § 13a odst. 9 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o dani z nemovitých věcí“), ztratil-li ten, kdo byl poplatníkem daně z nemovitých věcí postavení poplatníka proto, že se v průběhu zdaňovacího období změnila jeho vlastnická nebo jiná práva ke všem nemovitým věcem v územním obvodu téhož správce daně, které u něho podléhaly dani z nemovitých věcí (např. když všechny nemovité věci prodá, nebo tyto nemovité věci zanikly), je povinen oznámit tuto skutečnost správci daně nejpozději do **31. ledna** následujícího zdaňovacího období.

Protože zákon v tomto případě nestanoví formu podání, nebyl pro ně vydán zvláštní tiskopis, ale uvedenou skutečnost lze sdělit místně příslušnému správci daně neformálním podáním, obvykle dopisem, ze kterého je zřejmé, že daňový subjekt přestal být poplatníkem daně z nemovitých věcí.

V případě, že po prodeji nemovité věci bude daňový subjekt i nadále vlastníkem dalších nemovitých věcí podléhajících dani v obvodu místní působnosti téhož správce daně, podle § 13a odst. 1 zákona o dani z nemovitých věcí je povinen podat daňové přiznání, v němž změnu zohlední, a to ve lhůtě do **31. ledna** zdaňovacího období následujícího po roce, v němž pozbyl vlastnické právo k nemovité věci. V těchto případech lze daň přiznat buď podáním daňového přiznání, nebo podáním tzv. dílčího daňového přiznání. V řádném daňovém přiznání poplatník uvede všechny nemovité věci ve svém vlastnictví ve stavu k 1. 1. zdaňovacího období (kalendářní rok) na který je daň stanovována. V dílčím daňovém přiznání poplatník uvede jen nastalé změny a výpočet celkové daně. Dílčí daňové přiznání nelze podat elektronicky, ale můžete v těchto případech využít nové služby **PŘEDVYPLNIT PŘIZNÁNÍ**, která umožňuje poplatníkům přihlášeným do daňové informační schránky Plus (DIS+) získat údaje z posledního daňového přiznání nebo stanovení daně pro předvyplnění řádného (úplného) nebo dodatečného daňového přiznání k dani z nemovitých věcí. Více informací naleznete v *Informaci pro poplatníky, kteří chtějí podat dílčí daňové přiznání k dani z nemovitých věcí elektronicky na tomto odkazu*: <https://www.financnisprava.cz/cs/dane/dane/dan-z-nemovitych-veci/informace-stanoviska-a-sdeleni/2022/informace-pro-poplatniky-keri-chteji>

15. Kdy se platí daň z nemovitých věcí?

Obecně placení daně z nemovitých věcí upravuje ustanovení § 15 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů.

Daň z nemovitých věcí je splatná

- a. u **poplatníků daně provozujících zemědělskou výrobu a chov ryb** ve dvou stejných splátkách, a to nejpozději **do 31. srpna a do 30. listopadu** zdaňovacího období,
- b. u **ostatních poplatníků daně** ve dvou stejných splátkách, a to **nejpozději do 31. května a do 30. listopadu** zdaňovacího období.

Nepřesáhne-li roční daň z nemovitých věcí částku 5000 Kč, je splatná najednou, a to nejpozději do 31. května zdaňovacího období. Ke stejnému datu lze daň z nemovitých věcí zaplatit najednou i při vyšší částce.

Daň z nemovitých věcí lze platit v hotovosti prostřednictvím poskytovatele platebních služeb, poštovní poukázkou na příslušný účet správce daně, v pokladně finančního úřadu nebo územního

pracoviště, bezhotovostním převodem z účtu vedeného u poskytovatele platebních služeb na příslušný účet správce daně. Platbu je nutné poukázat tak, aby v den její splatnosti byla připsána na příslušný účet správce daně. Pro úplnost uvádíme, že veškeré informace, jak správně zaplatit daň finančnímu úřadu, jsou zveřejněny na internetových stránkách Finanční správy České republiky na adrese: <https://www.financnisprava.cz/cs/dane/placeni-dani>.

Finanční správa České republiky poskytuje poplatníkům službu placení daně z nemovitých věcí prostřednictvím soustředěné inkasní platby obyvatelstva (SIPO). V případě zájmu o využití této služby naleznete více informací na stránkách <http://www.financnisprava.cz/sipo>.

Poplatníci, kteří nevyužívají SIPO, mají možnost využít službu zasílání údajů pro placení daně z nemovitých věcí prostřednictvím e-mailu, jako elektronickou náhradu za složenku pro placení daně z nemovitých věcí. V případě zájmu o využití této služby naleznete více informací na stránkách: www.financnisprava.cz/email.

16. Jak se dozvím, kolik mám na dani zaplatit?

E-mailem

Poplatníci mají možnost využít službu zasílání údajů pro placení daně z nemovitých věcí prostřednictvím e-mailu, jako elektronickou náhradu za složenku pro placení daně z nemovitých věcí. V případě zájmu o využití této služby naleznete více informací na stránkách: www.financnisprava.cz/email.

Datovou schránkou

Pokud je daňový subjekt fyzická osoba a má zřízenou datovou schránku fyzické osoby, je mu informace o daňové povinnosti zasílána správcem daně do datové schránky. V případě právnické osoby je tato informace zasílána do datové schránky právnické osoby.

Prostřednictvím soustředěné inkasní platby obyvatelstva (SIPO)

Finanční správa České republiky poskytuje poplatníkům službu placení daně z nemovitých věcí prostřednictvím (SIPO). V případě zájmu o využití této služby naleznete více informací na stránkách: <http://www.financnisprava.cz/sipo>.

V „Online finančním úřadu“

Po přihlášení do Online finančního úřadu na portálu MOJE daně (www.mojedane.cz) a vstupu do Vaší daňové informační schránky+ stačí kliknout na **NASTAVENÍ A INFORMACE O SUBJEKTU**, dole kliknout na **Daň z nemovitých věcí** a ihned uvidíte, kolik máte zaplatit na dani z nemovitých věcí za jednotlivé finanční úřady.

Složenkou

Finanční správa České republiky každoročně rozesílá složenky pro placení daně, které jsou zpravidla doručovány nejpozději do 25. května. V případě, že jste daňové přiznání správně vyplnili a podali na finanční úřad již v předchozím zdaňovacím období, a nedošlo u Vás k dalším změnám okolností rozhodných pro stanovení daně z nemovitých věcí na současné zdaňovací období (změna koeficientů, průměrné ceny zemědělského pozemku atd.), můžete buď vypočtenou daň rovnou uhradit jedním z uvedených způsobů, případně můžete vyčkat na složenku pro placení daně z nemovitých věcí a uhradit daň až na jejím základě. Pokud složenku ve výše uvedeném termínu neobdržíte, je vhodné kontaktovat svého správce daně. Více informací ohledně složenek pro placení daně z nemovitých věcí naleznete na tomto odkazu:

<https://www.financnisprava.cz/cs/dane/dane/dan-z-nemovitych-veci/Slozenky-pro-placeni-dane-z-nemovitych-veci>

Daň z nemovitých věcí lze platit v hotovosti prostřednictvím poskytovatele platebních služeb, poštovním poukazem na příslušný účet správce daně, v pokladně finančního úřadu nebo bezhotovostním převodem z účtu vedeného u poskytovatele platebních služeb na příslušný účet správce daně. Platbu je nutné poukázat tak, aby v den její splatnosti byla připsána na příslušný účet správce daně. Pro úplnost uvádíme, že veškeré informace, jak správně zaplatit daň, jsou zveřejněny na internetových stránkách Finanční správy České republiky na adrese:

<https://www.financnisprava.cz/cs/dane/placeni-dani>.

17. Potřebuji zjistit, kolik činí daň za jednotlivé nemovité věci. Co mám dělat?

V případě, že poplatník požaduje vyčíslení daně z nemovitých věcí za jednotlivé nemovité věci, je možné požádat příslušného správce daně (formou podání podle § 71 zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů, tj. nejlépe formou vlastnoručně podepsaného dopisu) o vystavení tzv. Informace o výši daně z nemovitých věcí na dané zdaňovací období (dále jen „informace“). Tato informace obsahuje údaje o jednotlivých nemovitých věcech a výši daně dle nemovitých věcí tak, jak byly poplatníkem uvedeny v daňovém přiznání. Vzhledem k tomu, že většina poplatníků tyto informace nepožaduje, je tato informace zasílána pouze na základě žádosti poplatníka.

Žádost o zaslání informace je nutné adresovat místně příslušnému správci daně, jímž je ten finanční úřad, v jehož obvodu působnosti se nachází předmětné nemovité věci, neboť správu daně vykonávají podle § 10 odst. 1 písm. a) zákona č. 456/2011., o Finanční správě České republiky, ve znění pozdějších předpisů, finanční úřady, a to na území jednotlivých krajů prostřednictvím svých územních pracovišť.

Seznam finančních úřadů a jim náležících územních pracovišť je zveřejněn na internetové adrese <https://www.financnisprava.cz/cs/kontakty>.

18. Kdo musí podat daňové přiznání v případě, že se jedná o nabytí nemovité věci do vlastnictví společného jmění manželů?

Podle ustanovení § 13 odst. 1 zákona o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o dani z nemovitých věcí“), poplatníci, kteří jsou spoluvlastníky nemovité věci, nebo u nichž nelze určit podíl na nemovité věci, jsou povinni plnit daňovou povinnost společně a nerozdílně. Podle ustanovení § 13a odst. 4 zákona o dani z nemovitých věcí, podá-li daňové přiznání jeden z poplatníků majících vlastnická nebo jiná práva k téže nemovité věci, považuje se tento poplatník za jejich společného zástupce, pokud si poplatníci nezvolí společného zmocněnce. V případě podílového spoluvlastnictví mohou spoluvlastníci také zvolit možnost podat samostatně daňová přiznání za své spoluvlastnické podíly, **to se však netýká nemovitých věcí ve společném jmění manželů** (dále jen „SJM“), u nichž nejde o podílové spoluvlastnictví. Jak vyplývá z výše uvedeného, **podává daňové přiznání k dani z nemovitých věcí za nemovitou věc ve SJM vždy jeden z manželů jako společný zástupce.**

19. Bylo mi zřízeno právo stavby na pozemku. Co mám dělat?

Bylo-li Vám v průběhu roku zřízeno právo stavby na určitém pozemku, od zdaňovacího období následujícího kalendářního roku se nově stáváte poplatníkem daně z nemovitých věcí. Naopak vlastník tohoto pozemku, který byl dosud poplatníkem, jím přestává být. Z toho vyplývá, že jakožto stavebník máte povinnost do 31. ledna následujícího roku poté, kdy Vám bylo toto právo zřízeno, povinnost podat daňové přiznání. To, zda již stavba byla zahájena či nikoli v tomto případě není rozhodující. Do vydání pravomocného rozhodnutí o povolení stavby (zahájení stavebního řízení dle stavebního zákona) bude takový pozemek přiznáván dle druhu pozemku dle katastru nemovitostí, poté se stane pozemkem stavebním podle § 6 odst. 3 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů. Více informací naleznete v dotazu č. 5) Rozhodl jsem se stavět, musím podat daňové přiznání?

20. Jak zjistím, který finanční úřad spravuje moji daň?

Podle § 13 odst. 2 zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů, je-li předmětem daně nemovitá věc, je ke správě daní místně příslušný správce daně, v jehož obvodu územní působnosti se nemovitá věc nachází. Aktuální informace, na kterých územních pracovištích finančních úřadů je umístěn spis daňových subjektů a účastníků řízení, resp. zda je umístěn v sídle finančních úřadů, můžete nalézt na webových stránkách www.financnisprava.cz, a to v sekci Daně → Daňový proces → Pokyny → nebo na tomto odkazu: <https://www.financnisprava.cz/cs/dane/legislativa-a-metodika/pokyny-d/cleneni-podle-dani/danovy-proces/2022>