

Více než tři čtvrtiny
rodin v Česku vlastní
nějakou nemovitost,
a tak se jich týká
placení daně. Víte, že
zaplatíte méně, když
máte doma tepelné
čerpadlo?
A že bazén na
zahradě vám daň
nezvedne?



10 otázek o dani z nemovitosti

11

stránek má vysvětlující poučení
k tomu, jak správně vyplnit příznání
k dani z nemovitých věcí

338/1992

číslo zákona o dani z nemovitých věcí

2,5 %

je koeficient k výpočtu daně
v Jablonci nad Nisou,
jde o jediné zvýšení koeficientu
v roce 2016, loni byla jeho výše 1,6

300 000

zápisů vlastnického práva řešil
v roce 2015 katastrální úřad

1 Kdo musí podávat daňové příznání

Ti, kdo vlastní nemovitost, platí z tohoto vlastnictví každý rok státu daň. To, že platíte daň, neznamená nutně, že musíte také vyplňovat daňové příznání. To je nutné vyplnit jen další rok poté, co člověk nemovitost získá. Pokud jste tedy koupili, zdědili či dostali nemovitost v roce 2015 a k 1. lednu 2016 jste byli jejím vlastníkem, musíte do 1. února (standardní termín 31. ledna vychází letos na neděli) daňové příznání odevzdat. V dalších letech budete jen platit.

Pokud však s nemovitostí uděláte nějaké zásadní úpravy (přistavíte patro, přikoupíte vedlejší pozemek...), musíte v dalším roce opět daňové příznání vyplnit. Vyplňovat ho budete i v případě, že chcete žádat o osvobození od daně.

Nově budou vyplňovat formulář daňového příznání i ti, jejichž nemovitosti se nacházejí v bývalém vojenském újezdu Brdy, kteří byli dosud od daně z nemovitosti osvobozeni. Příznání naopak nemusí řešit majitelé nemovitostí v Jablonci nad Nisou, kterým se pro rok 2016 zvedl koeficient používaný při výpočtu – úředníci daň vypočtou podle stávajících podkladů.

2 Mohla se změnit má nemovitost, i když jsem nic nekoupil ani neprodal?

Čistě teoreticky ano. Vlivem takzvané digitalizace se mohlo stát, že váš pozemek zaměřili o něco menší (v tom případě vás nikdo popotahovat nebude) nebo o něco větší – v tom případě byste měli podat daňové příznání a zaplatit vyšší daň. S výsledkem vyměřování jste jistě byli seznámeni. Pokud máte pochybnosti, jděte se raději poradit na příslušný obecní či finanční úřad.

3 Kdy platí daň z nemovitosti uživatel

Téměř ve všech případech platí daň vlastníkem nemovitosti. Existuje však jedna situace, kdy daň hradí ten, kdo má například pole či zahradu pronajaté (propachtované). Je to tehdy, když je pozemek v katastru nemovitostí evidován takzvaným „zjednodušeným způsobem“. Tato skutečnost je u pozemku uvedena ve výpisu z katastru nemovitostí (nahlednout můžete na <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>).

4 Udělal jsem tepelné čerpadlo, prý nemusím platit daň

Situace, kdy je majitel nemovitosti od daně osvobozen, vyjmenovává zákon v §4 a §9. Nejčastější daňová úleva se týká držitelů průkazu ZTP a ZTP/P a třeba i těch, kteří změnili systém vytápění tak, aby využíval obnovitelné zdroje (nesmí jít o přímé spalování, osvobození je na 5 let). To je váš případ, nárok na osvobození vznesete podáním daňového příznání.

5 Kde a kdy se dává daňové příznání

Modrý formulář pro příznání daně z nemovitých věcí si buď můžete vyzvednout přímo na finančním úřadě, nebo si jej můžete stáhnout z internetu. Nevadí, když ho vytisknete černobíle. Pokud máte datovou schránku či elektronický podpis, musíte vyplnit a odevzdat formulář elektronicky. Vyplněný formulář budete odevzdávat na finančním úřadě podle místa nemovitosti. Pokud máte majetky ve více krajích, budete podávat daňových příznání několikrát.



Foto: Shutterstock

PŘÍKLAD

Daň z nemovitých věcí

Manželé koupili v létě 2015 přizemní rodinný dům (80 m²) a zahradu (1 000 m²) v obci Buková u Příbrami.

Podat daňové přiznání musí do 1. února 2016, daň budou platit do 1. 6. 2016.

DAŇ ZA POZEMEK

plocha	1 000 m ²
cena za 1 m ²	
dle vyhlášky	4,97 Kč
cena celkem	4 970 Kč
sazba daně	0,75 %
daň 4 970 x 0,75 %	38 Kč

DAŇ ZA STAVBU

plocha	80 m ²
sazba daně dle zákona	2
koefficient dle velikosti obce	1
daň 80 x 2 x 1	160 Kč

6 Jak daň z nemovitosti zaplatit

Platí se vždy k 31. květnu s tím, že finanční úřad posílá vlastníkům nemovitostí složenku s vypočtenou daní. Složenku posílá nejpozději do 25. května – pokud tedy máte smůlu a jste v poslední várce obesaných, budete mít na zaplacení jen týden. K platbě použijete údaje ze složenky, a to i tehdy, když s ní nepoběžíte na poštu, ale budete peníze posílat z účtu.

Od roku 2016 je možné platit daň prostřednictvím SIPO – v tom případě je však nutné finančnímu úřadu do konce ledna podat oznámení na předepsaném formuláři. Daň se obvykle platí najednou, rozdělit na dvě splátky byste ji mohli jen v případě, že by převyšovala 5 000 korun.

7 Je více majitelů na jednu nemovitost – jak zaplatit?

K jedné nemovitosti může být podáno buď jediné daňové přiznání, nebo spoluvlastníci mohou podat přiznání samostatně za své spoluvlastnické podíly. Je tedy dobré se dopředu dohodnout, jak budou spoluvlastníci postupovat. Pokud jeden spoluvlastník podá přiznání za svůj podíl, musí tak již učinit všichni další.

8 Kdo pomůže s daňovým přiznáním a za kolik?

Jestliže vám všechny odkazy na zákony, vyhlášky a tabulky připadají strašně složité, máte dvě možnosti. Buď se vydáte na finanční úřad s přiznáním vyplněným dle vašich znalostí a požádáte o pomoc. V přibližně polovině případů narazíte na ochotnou úřednici, která vám s vyplněním pomůže. V druhé polovině případů odejdete s nepořízenou a s doporučením

najmout si daňového poradce. A to je ta druhá možnost. Ne každý daňový poradce se však nemovitostním daním věnuje, ty správné hledejte na stránkách Komory daňových poradců a zaškrtněte si specializaci „daň z nemovitých věcí“. Při určení ceny záleží samozřejmě na složitosti daňového přiznání. Poradci uvádějí, že se u nich člověk s bytem či rodinným domem obvykle vejde do tisícikoruny až dvou.

9 Mohu dostat penále?

Když se s podáním daňového přiznání zpozdíte o více než pět pracovních dní, naúčtují vám penále minimálně 500 korun. V případě delšího prodloužení může být pokuta i vyšší, počítá se 0,5 % za každý den prodloužení. Když se zpozdíte s placením daně, počítejte od pátého pracovního dne s úrokem. Ten odpovídá ročně výši repo sazby stanovené Českou národní bankou, zvýšené o 14 procentních bodů, tedy aktuálně 14,05 %.

10 Mám na zahradě bazén. Prý kvůli tomu budu platit víc?

Vyšší daň z nemovitostí od roku 2016 se netýká bazénů u rodinných domů, jen bazénů a nádrží, které jsou využívány pro podnikání, nebo například požárních nádrží, venkovních koupališť nebo rybářských sádek.

Konzultace: Ondřej Homolka, daňový poradce AK Hartmanová & Steinger

JOLANA NOVÁKOVÁ
REDAKTORKA TESTU DNES