



MINISTERSTVO VNITRA
ČESKÉ REPUBLIKY

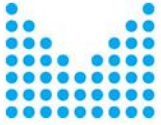
Novela zákona o dani z nemovitých věcí — Obecní koeficienty od 1. 1. 2025

**Ing. Anežka Slezáková—oddělení dozoru České Budějovice-Jihlava
Odbor veřejné správy, dozoru a kontroly**



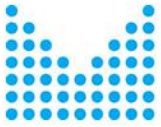
NOVELA ZÁKONA O DANI Z NEMOVITÝCH VĚCÍ

- **Novelou zákona o dani z nemovitých věcí v oblasti týkající se obecní normotvorby od**
 - **1. 1. 2024 dochází k navýšení zákonných sazeb daně (cca o 80 %),**
 - **1. 1. 2024 dochází k úpravě pravidel pro vydávání a aplikaci OZV,**
 - **1. 1. 2024 se upravuje a rozšiřuje možnost pro osvobození prostřednictvím OZV,**
 - **1. 1. 2025 dochází ke komplexní úpravě obecních koeficientů.**
- **V průběhu roku 2024 musí obce přizpůsobit své OZV nové právní úpravě; nová OZV musí nabýt platnosti nejpozději k 1. 10. 2024, aby byla pro zdaňovací období roku 2025 aplikovatelná.**



KOEFICIENTY U DANĚ Z NEMOVITÝCH VĚCÍ DLE AKTUÁLNÍ PRÁVNÍ ÚPRAVY

- **„Polohový“ koeficient dle počtu obyvatel stanovený pro jednotlivou část obce**
 - **pro stavební pozemky § 6 odst. 4**
 - **pro vybrané druhy zdanitelných staveb a jednotek § 11 odst. 5**
- **Koeficient 1,5 pro vybrané druhy zdanitelných staveb a jednotek stanovený pro celé území obce § 11 odst. 6**
- **Místní koeficient stanovený pro celou obec nebo jednotlivou část obce § 12**



KOEFICIENT 1,5 PRO VYBBRANÉ ZDANITELNÉ STAVBY A JEDNOTKY

- Koeficient 1,5 pro vybrané druhy zdanitelných staveb a jednotek zákoně uveden v § 11 odst. 6
- **Koeficient se naposledy užije ve zdaňovacím období roku 2024, od roku 2025 je tento koeficient bez náhrady zrušen.**
- **OZV upravující tento koeficient budou od 1. 1. 2025 v rozporu se zákonem.**



KOEFICIENT PRO STAVEBNÍ POZEMKY KOEFICIENT PRO VYBRANÉ STAVBY A JEDNOTKY

- „Polohový“ koeficient v zákoně uveden v § 6 odst. 4 a v § 11 odst. 5.
- **Zákon od 1. 1. 2024 výslovně uvádí, že nebude-li koeficient v obecně závazné vyhlášce odpovídat zákonným podmínkám, hledí se na takovýto koeficient jako kdyby nebyl upraven.**
- **„Polohový“ koeficient bude možné od 1. 1. 2025 pouze o jednu kategorii zvýšit (nebude možné jej snížit) a bude možné jej stanovit pro jednotlivé katastrální území, jednotlivý městský obvod nebo jednotlivou městskou část.**
- **Pro účely „polohových“ koeficientů bude počet obyvatel od 1. 1. 2025 nově určován podle vyhlášky Ministerstva financí k provedení zákona o rozpočtovém určení daní (namísto posledního sčítání lidu); tato vyhláška je každoročně vydávána s účinností k 1. 9. příslušného kalendářního roku.**



KOEFICIENT PRO STAVEBNÍ POZEMKY KOEFICIENT PRO VYBRANÉ STAVBY A JEDNOTKY

Wybraná ustanovení § 11 zákona o dani z nemovitých věcí od 1. 1. 2025

(1) Sazba daně činí za každý 1 m² u

a) budovy obytného domu zařazené ve skupině obytných budov, 3,50 Kč,

b) jiné budovy zařazené ve skupině obytných budov než budovy obytného domu, a to z výměry přesahující 16 m² zastavěné plochy, 3,50 Kč,

...

j) zdanitelné stavby zařazené ve skupině ostatních zdanitelných staveb, 11,00 Kč,

(4) Sazba daně podle odstavce 1 písm. a), b) a j), případně zvýšená u zdanitelné stavby podle odstavce 2, se násobí koeficientem

a) 1,0 v obci do 1 000 obyvatel,

b) 1,4 v obci nad 1 000 obyvatel do 6 000 obyvatel,

c) 1,6 v obci nad 6 000 obyvatel do 10 000 obyvatel,

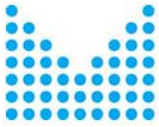
d) 2,0 v obci nad 10 000 obyvatel do 25 000 obyvatel,

e) 2,5 v obci nad 25 000 obyvatel do 50 000 obyvatel,

f) 3,5 v obci nad 50 000 obyvatel, ve statutárním městě a ve Františkových Lázních, Luhačovicích, Mariánských Lázních a Poděbradech,

g) 4,5 v Praze.

(5) Obec může obecně závaznou vyhláškou koeficient podle odstavce 4 zvýšit o jednu kategorii podle členění koeficientů pro všechny zdanitelné stavby zařazené ve skupině obytných budov a všechny zdanitelné jednotky zařazené ve skupině ostatních zdanitelných jednotek na území jednotlivého katastrálního území, jednotlivého městského obvodu nebo jednotlivé městské části. Koeficient 4,5 lze takto zvýšit na koeficient 5,0. Neodpovídá-li takto upravená výše koeficientu podmínkám podle vět první a druhé, hledí se na koeficient podle odstavce 4, jako kdyby nebyl upraven.

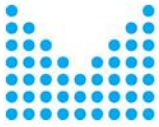


KOEFICIENT PRO STAVEBNÍ POZEMKY KOEFICIENT PRO VYBRANÉ STAVBY A JEDNOTKY

Vybraná ustanovení § 10a zákona o dani z nemovitých věcí od 1. 1. 2024 (2025)

(1) Pro účely daně z nemovitých věcí tvoří skupinu

- a) **obytných budov budovy obytných domů a ostatní budovy s výjimkou budovy garáže, pokud tyto ostatní budovy tvoří příslušenství k budově obytného domu,**
- b) *rekreačních budov budovy pro rodinnou rekreaci a budovy s výjimkou budovy garáže, které plní doplňkovou funkci k rekreačním budovám,*
- c) *garáží budovy garáže a zdanitelné jednotky, jejichž převažující část podlahové plochy je užívána jako garáž,*
- d) *zdanitelných staveb a zdanitelných jednotek pro podnikání v zemědělské prvovýrobě, lesním nebo vodním hospodářství zdanitelné stavby a zdanitelné jednotky, jejichž převažující část podlahové plochy nadzemní části zdanitelné stavby nebo, nemá-li podlahovou plochu, zastavěné plochy zdanitelné stavby nebo podlahové plochy zdanitelné jednotky je užívána k podnikání v zemědělské prvovýrobě, lesním nebo vodním hospodářství,*
- e) *zdanitelných staveb a zdanitelných jednotek pro podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice nebo ostatní zemědělské výrobě zdanitelné stavby a zdanitelné jednotky, jejichž převažující část podlahové plochy nadzemní části zdanitelné stavby nebo, nemá-li podlahovou plochu, zastavěné plochy zdanitelné stavby nebo podlahové plochy zdanitelné jednotky je užívána k podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice nebo ostatní zemědělské výrobě,*
- f) *zdanitelných staveb a zdanitelných jednotek pro ostatní druhy podnikání zdanitelné stavby a zdanitelné jednotky, jejichž převažující část podlahové plochy nadzemní části zdanitelné stavby nebo, nemá-li podlahovou plochu, zastavěné plochy zdanitelné stavby nebo podlahové plochy zdanitelné jednotky je užívána k podnikání v jiném druhu podnikání než podle písmen d) a e).*
- g) *ostatních zdanitelných staveb zdanitelné stavby jiné než podle písmen a) až f),*
- h) **ostatních zdanitelných jednotek zdanitelné jednotky jiné než podle písmen c) až f).**



MÍSTNÍ KOEFICIENT

- **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 jednotlivé nemovitosti.**
- **Nově možnost zavedení místního koeficientu pro zemědělské pozemky, trvalé travné porosty nebo nevyužitelné ostatní plochy v rozmezí od 0,5 do 1,5; takovýto místní koeficient je nutné stanovit jako místní koeficient pro jednotlivou skupinu nemovitých věcí.**
- **Skupiny nemovitých věcí jsou vymezeny v § 5a (pozemky) a v § 10a (stavby a jednotky) zákona o dani z nemovitých věcí.**
- **Zákon upravuje pravidla aplikace při souběhu více místních koeficientů;**



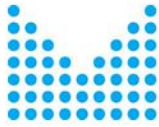
PRAVIDLA PRO VYDÁNÍ OZV (OOP)

- Nová pravidla pro vydávání OZV (OOP) upravená v § 16a (§ 16b).
- Pro účely daně z nemovitých věcí se ve zdaňovacím období nepřihlíží k obecně závazné vyhlášce, která nabyla platnosti po 1. říjnu kalendářního roku bezprostředně předcházejícího tomuto zdaňovacímu období.
- Lhůta 1. října se „prolamuje“ pokud Ministerstvo vnitra shledá OZV v rozporu se zákonem (zákon vyžaduje alespoň zaslání výzvy ke zjednání nápravy); v takovém případě může obec zjednat nápravu tak, aby „nápravová“ OZV nabyla platnosti nejpozději 17. prosince. Lhůta se prolamuje pro zjednání nápravy nezákonnosti, nikoli pro úpravu dalších věcí.
- Analogicky je takto řešeno i OOP; obec je povinna elektronicky zaslat stejnopis OOP správci daně nejpozději do 30. června kalendářního roku bezprostředně předcházejícího zdaňovacímu období. K opožděně zaslanému OOP se v tomto zdaňovacím období pro účely daně nepřihlíží.



DOPADY DO DOZOROVÉ ČINNOSTI

- **ODK připravilo aktualizaci metodického doporučení č. 22 k vydávání OZV stanovující koeficienty u daně z nemovitých věcí; rovněž se předpokládá vytvoření interaktivních vzorů v této oblasti (předpoklad nasazení vzorů je léto 2024).**



MINISTERSTVO VNITRA
ČESKÉ REPUBLIKY

Odbor veřejné správy, dozoru a kontroly Ministerstva vnitra

Oddělení dozoru České Budějovice-Jihlava
Tolstého 15
586 01 Jihlava

Telefon: 974 260 721

ID datové schránky: 6bnaawp

E-mail: dozorji@mvcv.cz

Web: www.mvcv.cz/odk

Sbírka: <https://sbirkapp.gov.cz>