

Změny v dani z nemovitostí od 1. 1. 2011

Dnem 1.1.2011 nabývá účinnosti zákon č. 280/2009 Sb., daňový řád (dále jen „daňový řád“), a také zákon č. 281/2009 Sb., jímž je, rovněž s účinností od 1. ledna 2011, novelizován mj. i zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o dani z nemovitostí“). Od zdaňovacího období roku 2011 tak dochází u daně z nemovitostí k některým významným změnám.

1. Možnost přiznání daně za spoluvlastnické podíly na stavebách, bytech a samostatných nebytových prostorech

§ 13a zákona o dani z nemovitostí:

(5) Je-li ve lhůtě do 31. ledna zdaňovacího období podáno daňové přiznání alespoň jedním ze spoluvlastníků za jeho spoluvlastnický podíl na pozemku, (dále jen „podíl na pozemku“), nebo za spoluvlastnický podíl na stavbě, bytu nebo samostatném nebytovém prostoru (dále jen „podíl na stavbě“), má povinnost podat daňové přiznání každý spoluvlastník za svůj podíl na pozemku nebo za svůj podíl na stavbě samostatně. V tomto případě přiznává a platí každý spoluvlastník daň ve výši svého podílu na celkové dani odpovídající jeho podílu na pozemku nebo na stavbě. Postup podle věty první nelze uplatnit u pozemku evidovaného v katastru nemovitostí zjednodušeným způsobem. Jestliže některý ze spoluvlastníků pozemku nebo stavby daňové přiznání nepodá, správce daně mu vyměří daň z moci úřední, bez předchozí výzvy k podání daňového přiznání. Obdobně se postupuje při zdaňování spoluvlastnického podílu na bytu nebo samostatném nebytovém prostoru, jakož i spoluvlastnického podílu na pozemku, u něhož je spoluvlastnictví podle zvláštního právního předpisu (5a) odvozeno od vlastnictví bytu nebo samostatného nebytového prostoru. Čl. XI Přejícná ustanovení

(6) Pokud v předchozím zdaňovacím období měli spoluvlastníci pozemku, stavby, bytu nebo samostatného nebytového prostoru, společného zástupce nebo společného zmocněnce, a pokud bude uplatněn správcem daně postup podle odstavce 5 věty čtvrté, neuplatní se pokuta za opožděné podání daňového přiznání ani penále z doměřené daně. Úrok z prodlení podle daňového řádu počítá se od pátého pracovního dne následujícího po náhradním dni splatnosti daně vyměřené z moci úřední.

(7) Podle odstavce 5 a odstavce 6 věty první se postupuje rovněž při doměření daně ostatním spoluvlastníkům, jestliže jeden ze spoluvlastníků podal dodatečné daňové přiznání k poslední známé dani přiznané nebo vyměřené z moci úřední podle odstavce 5.“

Počínaje zdaňovacím obdobím roku 2011 mohou spoluvlastníci staveb a jednotek, tj. bytů a nebytových prostorů evidovaných v katastru nemovitostí, podávat samostatně daňová přiznání za své spoluvlastnické podíly, což bylo do roku 2010 možné pouze u některých druhů pozemků.

Možnost přiznání daně za spoluvlastnické podíly na pozemcích se od zdaňovacího období roku 2011 rozšiřuje i na pozemky zastavěné nemovitými stavbami, u nichž se zdaňuje výměra jejich nezastavěné části. Daňové přiznání za spoluvlastnické podíly tak nelze nyní podat pouze tehdy, jde – li o pozemky evidované v katastru nemovitostí zjednodušeným způsobem.

2. Uplatnění minimální daně z pozemků nebo ze staveb ve výši 50 Kč.

§ 13a zákona o dani z nemovitostí:

(4) Činí-li v obvodu územní působnosti jednoho správce daně daň z pozemků u poplatníka, který podle § 13a odst. 5 podává daňové přiznání za spoluvlastnický podíl na dani z pozemku nebo mu je vyměřena daň ve výši spoluvlastnického podílu na dani z pozemku z moci úřední, a nejedná-li se o podíly od daně zcela osvobozené, méně než 50 Kč, je daň poplatníka u daně z pozemků 50 Kč. Obdobně se postupuje u daně ze staveb.

V souvislosti s možností přiznávat samostatně daň za spoluvlastnické podíly na dani z pozemků nebo ze staveb došlo také k odpovídajícím změnám při aplikaci minimální daně z pozemků či ze staveb ve výši 50 Kč. Ta se uplatní v případech, kdy poplatník v obvodu místní působnosti téhož správce daně přiznává spoluvlastnický podíl na pozemku, stavbě nebo jednotce podle § 13a odst. 5 zákona o dani z nemovitostí, a nejedná-li se přitom o podíly od daně zcela osvobozené a celková daň z pozemků nebo celková daň ze staveb činí u poplatníka méně než 50 Kč.

Minimální daň z pozemků se neuplatní v případě, že se jedná o podíl na pozemku, k němuž je spoluvlastnictví odvozeno od vlastnictví k bytu nebo samostatnému nebytovému prostoru, evidovanému v katastru nemovitostí, pokud je ve smyslu ustanovení § 3 odst. 6 zákona o dani z nemovitostí přiznáván jejím vlastníkem nebo společným zástupcem spoluvlastníků jednotky spoluvlastnický podíl na pozemku, vztahující se k celé jednotce. Pokud však spoluvlastník jednotky přiznává podle § 13a odst. 5 zákona o dani z nemovitostí samostatně svůj spoluvlastnický podíl na jednotce a zároveň také podíl na příslušném pozemku, vztahující se pouze k jeho osobě nikoli k celé jednotce, minimální daň ve výši 50 Kč podle § 15 odst. 4 zákona o dani z nemovitostí se uplatní.

3. Sankce za pozdní podání daňového přiznání

§ 250 daňového řádu:

Pokuta za opožděné tvrzení daně

(1) Daňovému subjektu vzniká povinnost uhradit pokutu, nepodá-li daňové přiznání nebo dodatečné daňové přiznání, ačkoliv měl tuto povinnost, nebo učiní-li tak po stanovené lhůtě, a toto zpoždění je delší než 5 pracovních dnů, ve výši

a) 0,05 % stanovené daně za každý následující den prodlení, nejvýše však 5 % stanovené daně,

(...)

(2) Plátcí daně vzniká povinnost uhradit pokutu, nepodá-li hlášení, vyúčtování, následné hlášení nebo dodatečné vyúčtování, ačkoliv měl tuto povinnost, nebo učiní-li tak po stanovené lhůtě, a toto zpoždění je delší než 5 pracovních dnů, ve výši 0,05 % z celkové částky daně, kterou byl povinen v hlášení nebo vyúčtování uvést za každý následující den prodlení, nejvýše však 0,5 % z celkové částky daně, kterou byl povinen v hlášení nebo vyúčtování uvést.

(3) Pokud by částka vypočtená podle odstavce 1 nebo 2 byla nižší než 500 Kč, činí výše pokuty za opožděné tvrzení daně 500 Kč.

(4) Maximální výše částky vypočtené podle odstavce 1 nebo 2 nesmí být vyšší než 300 000 Kč.

(5) O povinnosti platit pokutu rozhodne správce daně platebním výměrem a současně ji předepíše do evidence daní. Pokuta je splatná do 30 dnů ode dne oznámení platebního výměru.

Namísto dosavadního zvýšení za pozdní podání daňového přiznání, které podle ustanovení § 68 zákona č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků, ve znění pozdějších předpisů mohl správce daně stanovit ve výši až 10%, vzniká s účinností od 1.1.2011 **povinnost uhradit za nepodání nebo opožděné podání daňového přiznání pokutu ve výši 0,05 % z vyměřené daně, nejméně však 500 Kč**, a to v případě, že je daňové přiznání nebo dodatečné daňové přiznání podáno o více než 5 pracovních dnů po zákonem stanovené lhůtě.

Vzhledem k uvedeným skutečnostem nemá správce daně při stanovení daně možnost zohlednit případné závažné důvody opožděného podání daňového přiznání a sankci za pozdní podání snížit či vůbec neuplatnit. **Jestliže však poplatník předpokládá, že řádné daňové přiznání nestihne podat v zákonem stanoveném termínu, může podle ustanovení § 36 odst. 4 daňového řádu požádat místně příslušného správce o prodloužení termínu pro jeho podání, a to až o 3 měsíce, tj. zpravidla do 30. dubna zdaňovacího období.**