



Finanční úřad pro Středočeský kraj
Na Pankráci 1685/17, 19, 140 21 Praha 4

Elektronicky podepsáno
07. 03. 2024
Ing. Zdeněk Bilec
ředitel odboru

Č. j.: 823380/24/2100-11530-204380

Všechny obce v působnosti Finančního úřadu pro Středočeský kraj

Informace o změnách v koeficientech na dani z nemovitých věcí

Vážená paní starostko, vážený pane starosto,

vzhledem ke změnám, které přinesl konsolidační balíček na úseku daně z nemovitých věcí, a to i ve vztahu ke koeficientům na dani z nemovitých věcí, jejichž stanovení je v kompetenci obce, si Vám dovoluujeme zaslat informaci, ve které upozorňujeme na zásadní změny-především termíny, v jejichž průběhu je nutno vydat případné opatření obecné povahy nebo obecně závaznou vyhlášku.

Metodické postupy pro vydávání vyhlášek a další praktické rady budou zveřejněny na webových stránkách Ministerstva vnitra.

Zákon o dani z nemovitých věcí s účinností od letošního roku nově zavedl možnost úpravy koeficientu prostřednictvím vydání opatření obecné povahy. V souvislosti s touto změnou přikládáme k využití související informaci, zpracovanou Ministerstvem financí.

V případě potřeby jsou Vám k dispozici zaměstnanci příslušného finančního úřadu, kteří Vám mohou díky místní znalosti podat zcela konkrétní informace. Kontakty na finanční úřady naleznete na tomto odkazu: <https://www.financnisprava.cz/cs/kontakty>.

S úctou

Ing. Zdeněk Bilec
ředitel odboru

Přílohy:

Příloha č. 1 - Změny v koeficientech u daně z nemovitých věcí na zdaňovací období roku 2025

Příloha č. 2 - Otázky a odpovědi k opatření obecné povahy, kterým se stanovuje nebo mění místní koeficient pro vymezené nemovité věci u daně z nemovitých věcí

Změny v koeficientech u daně z nemovitých věcí na zdaňovací období roku 2025

Na základě novely zákona o dani z nemovitých věcí dochází k těmto změnám u koeficientů pro výpočet daně:

Místní koeficient¹

- **Místní koeficient lze stanovit pro**
 - celé území obce
 - jednotlivé katastrální území
 - jednotlivý městský obvod nebo městskou část
 - jednotlivou skupinu nemovitých věcí (např. rekreační budovy)²
 - vymezené nemovitě věci
- **Právní forma stanovení místního koeficientu**
 - **Obecně závazná vyhláška**
Použije se v případě stanovení místního koeficientu pro **území celé obce, jednotlivého katastrálního území, městské části či městského obvodu, nebo pro jednotlivou skupinu** nemovitých věcí
 - **Opatření obecné povahy**
Použije se v případě stanovení místního koeficientu pro **vymezené nemovitě věci**. Může být vydáno již v roce 2024.

Nemovitě věci je nutné v opatření obecné povahy **označit dle § 12e** zákona o dani z nemovitých věcí, tj. nemovitě věci **nelze již vymezit zákresem v mapě**. Pokud nebudou nemovitě věci označeny zákonným způsobem, hledí se na ně, jako by pro ně nebyl místní koeficient stanoven.

Proces vydávání opatření obecné povahy je upraven v § 171 až 174 správního řádu. Podstatnou náležitostí, na rozdíl od obecně závazné vyhlášky, je **odůvodnění**, v němž jsou uvedeny důvody pro stanovení místního koeficientu pro vymezené nemovitě věci.

- **POZOR:**
Obecně závazné vyhlášky, kterými byl stanoven místní koeficient **pro jednotlivou část obce**, se použijí naposledy pro zdaňovací období roku 2024. **Nelze** je tedy **použít pro zdaňovací období roku 2025**. Jedinou výjimkou je situace, kdy by se jednotlivá část obce zcela překrývala s katastrálním územím, či městskou částí / městským obvodem.

Pokud se obec rozhodne zachovat místní koeficient, který se vztahuje na jiné území nežli území celé obce, jednotlivého katastrálního území, jednotlivé městské části / městského obvodu, či jednotlivé skupiny nemovitých věcí, **je nutné vydat opatření obecné povahy a v něm označit předmětné nemovitě věci**.

- **Nabytí platnosti obecně závazné vyhlášky a opatření obecné povahy**
 - Zastupitelstvem schválenou **obecně závaznou vyhláškou je nutné vyhlásit ve Sbírce právních předpisů územních samosprávných celků a některých správních úřadů³ nejpozději do 1. října** kalendářního roku bezprostředně předcházejícího zdaňovacímu období. **V případě pozdějšího vyhlášení obecně závazné vyhlášky se k jejímu obsahu na dané zdaňovací období nepřihlédne.**

¹ § 12 zákona o dani z nemovitých věcí.

² Tato možnost se může využít jako náhrada za zrušení koeficientu „1,5“.

³ <https://sbirkapp.gov.cz/>.

- Stejnopis **opatření obecné povahy** je nutné **elektronicky zaslat správci daně do 30. června kalendářního roku bezprostředně předcházejícího zdaňovacímu období. K opožděně zaslánému opatření obecné povahy se v tomto zdaňovacím období pro účely daně z nemovitých věcí nepřihlíží.** Pro stanovení místních koeficientů opatřením obecné povahy použitelných v roce 2025 je tedy nutné, aby bylo zasláno správci daně do 30. června 2024.
- **Výše místního koeficientu**
 - Mění se rozsah koeficientu. Nově lze stanovit místní koeficient ve výši **od 0,5 do 5,0** (kromě níže uvedených skupin). Místním koeficientem lze tedy nově daň i snížit.
 - Nově lze obecně závaznou vyhláškou stanovit místní koeficient ve výši od **0,5 do 1,5** pro skupinu:
 - **vybraných zemědělských pozemků** (A = všechny pozemky na území obce druhu orná půda, chmelnice, vinice, zahrada nebo ovocný sad),
 - **trvalých travních porostů** (B = všechny pozemky na území obce druhu trvalý travní porost), nebo
 - **nevyužitelných ostatních ploch** (W = všechny pozemky na území obce druhu ostatní plocha se způsobem využití neplodná půda, zamokřená plocha, mez, stráž nebo zeleň).

Koeficient podle počtu obyvatel⁴

- Tento koeficient se uplatní pro stavební pozemky (F) a pro stavby a jednotky pro bydlení (H, I, R, Z)
 - Koeficient **nově již nelze snížit**.
Obce, které mají obecně závaznou vyhláškou tento koeficient snížen, by měly svou obecně závaznou vyhlášku uvést do souladu s aktuálním zněním zákonného zmocnění; pokud tak neučiní, finanční úřad automaticky vyměří daň ve výši koeficientu stanoveného zákonem.
 - Koeficient **lze nadále zvýšit** o jednu kategorii, ale pouze pro:
 - celou obec,
 - jednotlivé katastrální území,
 - jednotlivý městský obvod nebo městskou část.
 - Koeficient **nelze nově zvýšit** o jednu kategorii **pro jednotlivou část obce** (např. výčet parcel).
 - **POZOR: Obecně závazné vyhlášky**, kterými byl **snížen koeficient** podle počtu obyvatel o jednu až tři kategorie nebo jimi byl stanoven tento koeficient pro jednotlivé části obce, **se použijí naposled pro zdaňovací období roku 2024. Nelze je tedy použít pro zdaňovací období roku 2025.**
Pokud se obec rozhodne pro vybrané skupiny nemovitých věcí tento koeficient **nahradiť** (aby nedošlo k navýšení daně u těchto staveb a jednotek), může tak učinit vydáním obecně závazné vyhlášky, ve které stanoví místní koeficient nižší než 1,0 pro skupiny staveb a jednotek sloužících pro bydlení (např. skupinu obytných budov či skupinu ostatních zdanitelných jednotek).

Koeficient „1,5“⁵

- koeficient pro stavby a jednotky sloužící:
 - k podnikání (M, N, O, S, T, U),
 - pro stavby pro rodinnou rekreaci (J, K), a
 - pro stavby a jednotky garáží (L, V).
- **POZOR:**
Koeficient „1,5“ se k 1. 1. 2025 ruší.
Obecně závazné vyhlášky, kterými byl tento koeficient stanoven, se použijí naposled pro zdaňovací období roku 2024. Nelze je tedy použít pro zdaňovací období roku 2025.

⁴ § 6 odst. 3 a § 11 odst. 4 zákona o dani z nemovitých věcí.

⁵ § 11 odst. 6 zákona o dani z nemovitých věcí.

Pokud se obec rozhodne pro vybrané skupiny nemovitých věcí tento koeficient **nahradit** (např. k zachování příjmů z daně ze staveb a jednotek), může tak učinit **vydáním obecně závazné vyhlášky**, ve které **stanoví místní koeficient pro vybrané skupiny staveb a jednotek** (např. pro skupinu garáží či skupinu rekreačních budov).

Metodické materiály

- Ministerstvo vnitra aktuálně připravuje nové vzory obecně závazných vyhlášek, kterými se stanovují koeficienty pro výpočet daně z nemovitých věcí; tyto vzory budou reflektovat novou právní úpravu účinnou od 1. 1. 2025 a budou zveřejněny na webových stránkách Ministerstva vnitra <https://www.mvcr.cz/odk>.

Otázky a odpovědi k opatření obecné povahy, kterým se stanovuje nebo mění místní koeficient pro vymezené nemovité věci u daně z nemovitých věcí

Podle jakých pravidel se postupuje při vydávání opatření obecné povahy?

Postupuje se podle § 171 až 174 správního řádu a 16b zákona o dani z nemovitých věcí. Nemovité věci se vymezí podle § 12e zákona o dani z nemovitých věcí.

V jaké fázi procesu vydávání opatření obecné povahy ho lze zaslat správci daně?

Zákon o dani z nemovitých věcí (§ 16b odst. 1) stanoví, že správci daně je nutné do 30. června zaslat stejnopis¹ vydaného opatření obecné povahy (dále jen „OOP“). Ačkoli je OOP vydáno (tj. oznámeno) již dnem vyvěšení veřejné vyhlášky na úřední desce správního orgánu, který je vydal, teprve nabytím účinnosti je OOP závazné pro všechny jeho adresáty. S ohledem na to lze dovodit, že OOP se správci daně zasílá až po nabytí jeho účinnosti, tj. po uplynutí 15 dnů ode dne vyvěšení veřejné vyhlášky na úřední desce správního orgánu, který je vydal (§ 173 odst. 1 správního řádu).

Rozhodný termín 30. června pro zaslání znamená, že správce daně jej musí nejpozději 30. června obdržet?

Ne, zákon o dani z nemovitých věcí (§ 16b odst. 1) používá výraz zaslat, proto pro zachování lhůty postačí, aby 30. června došlo k odeslání opatření obecné povahy správci daně.

Musí zastupitelstvo obce schvalovat prvotní návrh opatření obecné povahy, který následně bude zveřejněn na úřední desce obecního úřadu za účelem uplatnění připomínek a námitek?

Ano, jelikož vydání opatření obecné povahy spadá do pravomoci zastupitelstva obce, musí právě zastupitelstvo obce rozhodnout o prvním formálním kroku k vydání opatření obecné povahy, a tudíž rozhodne o zahájení řízení o vydání návrhu opatření obecné povahy (§ 172 správního řádu).

Jaké všechny osoby mohou být vydáním opatření obecné povahy přímo dotčeny, a tudíž by měly být označeny za osoby oprávněné podat námitky proti návrhu opatření obecné povahy?

Opatření obecné povahy upravuje výši daňové povinnosti u daně z nemovitých věcí, přímo dotčeni jsou tak daňoví poplatníci, jimiž jsou zpravidla vlastníci nemovitých věcí, na které dopadá opatření obecné povahy, kteří jsou oprávněni podávat námitky přímo ze zákona (§ 172 odst. 5 správního řádu), nad rámec vlastníků dotčených nemovitých věcí však mohou být za určitých okolností daňovými poplatníky též pachtýři, nájemníci a uživatelé nemovité věci. Společně s rozhodnutím zastupitelstva o zahájení řízení o vydání návrhu opatření obecné povahy by mělo zastupitelstvo určit, že námitky proti návrhu opatření obecné povahy jsou oprávněni podávat i jiné osoby než vlastníci, jejichž oprávněné zájmy mohou být opatřením obecné povahy přímo dotčeny, tedy všichni daňoví poplatníci daně z nemovitých věcí, na které dané opatření obecné povahy územně dopadá.

Jak naložit s námitkami osoby, která není oprávněná podat námitky proti návrhu opatření obecné povahy?

Podání je nutné posoudit podle svého skutečného obsahu bez ohledu na to, jak je označeno (§ 37 odst. 1 správního řádu), jestliže tedy tato osoba nebude oprávněná podat námitku proti návrhu opatření obecné povahy, tak se její podání posoudí jako připomínka ve smyslu § 172 odst. 4 správního řádu, která bude podkladem pro opatření obecné povahy.

Jaká je časová náročnost procesu vydávání opatření obecné povahy?

Záleží na individuálních okolnostech, ale střední délka celého procesu je dle kvalifikovaného odhadu zhruba 80 dní. Nejrychlejší možné vydání opatření obecné povahy lze dle kvalifikovaného odhadu zajistit přibližně za 55 dní. Podrobně to ukazuje tento harmonogram pro přijetí opatření obecné povahy v roce 2024:

¹ Stejnopisem je dle § 16 odst. 3 vyhlášky č. 259/2012 Sb., o podrobnostech výkonu spisové služby, jedno ze shodných násobných vyhotovení dokumentu nesoucí s tímto dokumentem shodné autentizační prvky.

Kalendář	duben														květen														červen																												
	SO	NE	PO	ÚT	ST	ČT	PÁ	SO	NE	PO	ÚT	ST	ČT	PÁ	SO	NE	PO	ÚT	ST	ČT	PÁ	SO	NE	PO	ÚT	ST	ČT	PÁ	SO	NE	PO	ÚT	ST	ČT	PÁ	SO	NE	PO	ÚT	ST	ČT	PÁ	SO	NE	PO	ÚT	ST	ČT	PÁ	SO	NE	PO	ÚT	ST	ČT	PÁ	SO
Počet dnů	1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79.																																																								
Svolání zastupitelstva obce	█																																																								
Zastupitelstvo obce - schválení návrhu OOP																																																									
Návrh OOP zveřejněn na úř. desce	█														█														█																												
Lhůta pro podání námitek a připomínek	█														█														█																												
Svolání ústního projednání*	█														█														█																												
Ústní projednání OOP	█														█														█																												
Vypořádání připomínek a námitek	█														█														█																												
Svolání zastupitelstva obce																													█																												
Zastupitelstvo obce - schválení vydání OOP																													█																												
OOP zveřejněno na úř. desce**																													█																												
Odeslání finančního úřadu																													█																												

* nejméně 15 dnů předem

** 15. dnem od zveřejnění nabývá účinnosti

Zákonné minimální lhůty	█
Zákonné minimální lhůty - dobrovolné instituty bez prodloužení celkové doby vydání	█
Vypořádání připomínek/námitek - zcela individuální, závisí na konkrétním případě	█