

# Povinnost podání přiznání k dani z nemovitých věcí na rok 2024

## Daň z nemovitých věcí

Obecně platí, že povinnost podat přiznání k dani z nemovitých věcí na rok 2024 má každý, u něhož se v období mezi 1. lednem 2023 a 31. prosincem 2023 změnily okolnosti rozhodné pro stanovení daně, typicky:

- nabytí nemovité věci,
- pozbytí nemovité věci,
- změna nemovité věci (po kolaudaci změny):
  - u staveb např. provedení nástavby, přístavby, částečná likvidace nemovitosti,
  - u pozemků např. změna druhu nebo výměry pozemku (např. stavební pozemek, zpevněná plocha)
- nové prohlášení vlastníka (rozdělení domu na jednotky, jiné změny na základě prohlášení vlastníka)
- udělení práva stavby (společnost udělila právo stavby k pozemku, který vlastní, případně společnosti bylo uděleno právo stavby k pozemku, který nevlastní).

Jak jste v našich článcích o konsolidačním balíčku možná již zaznamenali, jeho součástí je mimo jiné i rozsáhlá novela zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů. Tato novela má dvojí účinnost – převážná většina změn je účinná od 1.1.2024, jejich menší část má účinnost odloženou od 1.1.2025 (tj. s dopadem na zdaňovací období roku 2025).

Mezi nejvýznamnější změny dopadající na nejširší skupinu daňových poplatníků účinné od 1.1.2024 patří:

- Nová definice pojmu „stavební pozemek“ – na základě této změny **vzniká** povinnost podat daňové přiznání na rok 2024
  - Stavebním pozemkem se nově rozumí i pozemek již zastavěný zdanitelnou stavbou, na kterém zároveň probíhá výstavba jiné zdanitelné stavby (v praxi se týká situací kdy poplatník staví na jednom pozemku více zdanitelných staveb postupně a nerozděluje pozemek na pozemek pod stavbou a pozemek nezastavěný stavbou). Dle předchozí právní úpravy se nejednalo o stavební pozemek, pokud již byl zastavěn zdanitelnou stavbou.
- Nová definice pojmu „zpevněná plocha pozemku“ – na základě této změny **vzniká** povinnost podat daňové přiznání na rok 2024
  - Zpevněnou plochou pozemku se nově rozumí pozemek nebo jeho část, které jsou užívány k podnikání nebo které má podnikatel zařazený v obchodním majetku podle zákona upravujícího daně z příjmů, jejichž povrch je zpevněn stavbou podle stavebního zákona bez svíslé nosné konstrukce, včetně plochy vlečky, bazénu nebo nádrže, pokud tyto nejsou zdanitelnou stavbou.
  - V definici zpevněné plochy pozemku byla oproti stávající právní úpravě vypuštěna vazba na druh pozemku (tj. za zpevněnou plochu pozemku nejsou již považovány pouze pozemky druhu ostatní plocha nebo zastavěná plocha a nádvoří).
- Navýšení sazeb daně průměrně cca o 80 % – na základě této změny nevzniká povinnost podat daňové přiznání na rok 2024
- Zvýšení daně budov bytových domů poskytující v některých místnostech či bytech ubytování, pokud dosud nepřiznávají budovu obytného domu se sazbou daně pro podnikání – na základě této změny **vzniká** povinnost podat daňové přiznání na rok 2024
- Zavedení inflačního koeficientu – na základě této změny nevzniká povinnost podat daňové přiznání na rok 2024
  - na zdaňovací období 2024 je zavedený ve výši „1“
  - změnu inflačního koeficientu bude vyhlášovat Ministerstvo financí ve Sbírce zákonů do 30. června kalendářního roku, který bezprostředně přechází zdaňovacímu období



- Místní koeficient – na základě této změny nevzniká povinnost podat daňové přiznání na rok 2024
  - o obec může obecně závaznou vyhláškou stanovit místní koeficient ve výši v rozmezí 0,5–5,0, a to stejným způsobem jako dosud, tj. pro celé území obce, nebo pro jednotlivou část obce (významnější změny ve stanovení místního koeficientu mají odloženou účinnost od 1.1.2025)

Od 1.1.2025 bude mít navíc obec právo stanovit tzv. koeficient opatřením obecné povahy a stanovit tak koeficient pouze pro vybrané skupiny nemovitostí a pozemků (skupiny budou odpovídající převažujícímu účelu užívání nemovitostí nebo pozemků).

Vzhledem k množství změn účinných od 1.1.2024 doporučujeme všem poplatníkům daně z nemovitých věcí detailně zrevidovat správnost vykázání nemovitých věcí v daňovém přiznání.

V případě zájmu vám s revizí či přípravou daňového přiznání na rok 2024 rádi pomůžeme.

Daňový tým  
ASB Group | Czech Republic

Zuzana Studničková  
Tax Manager

E: [zstudnickova@asbgroup.eu](mailto:zstudnickova@asbgroup.eu)  
T: +420 224 931 366

Štěpán Hrubý  
Tax Manager

E: [shruby@asbgroup.eu](mailto:shruby@asbgroup.eu)  
T: +420 224 931 366