

Daň z nemovitostí u pozemků a jak na dani ušetřit v roce 2019

<https://www.adol.cz/blog-dan-z-nemovitosti-u-pezemku-a-jak-na-danich-usetrit-v-roce-2019/>

V tisku proběhly zprávy, že se finanční úřady v lednu 2019 rozhodly vymáhat vyšší daň z nemovitostí u pozemků, které se dají shodně označit jako Ostatní plocha. Na tuto situaci mě upozornil Martin Cakl, který u nás v ADOLu vede seminář na téma [Investování do orné půdy](#) a sám vlastní desítky tisíc m² takových pozemků. Situace je o to závažnější v tom, že se legislativa v posledních měsících v tomto ohledu nezměnila. Jen se pravděpodobně úřady rozhodly, že zde leží peníze, které zkusí vybrat na daních.

Celý problém se vlastně týká zákona o dani z nemovitých věcí. Asi každý ví, že se u nás platí daně z nemovitostí, které se mimo jiné týkají pozemků. Z logiky věci vyplývá, že čím bude hodnota pozemku větší a bude v lepší lokalitě, budou se z něho odvádět i vyšší daně. Ale co když je to naopak? Co když vlastníte pozemek, který nemůžete užívat, protože se k ničemu nehodí? Co když vlastníte nějakou mez, remízek, větrolam nebo kus neplodné „skály“, kterou nelze nijak využít?

I na to zákon myslí a takové nemovitosti jsou od daně z nemovitostí osvobozeny. Problém je ovšem v tom, že se finanční úřady zaměřily na to, jak je přesně nemovitost zapsána v katastru nemovitostí. Zákon se totiž na „stejně“ nemovitosti dívá různě podle toho, jak jsou v katastru zapsány. Proto se úřady rozhodly, že vyzvou vlastníky takových nemovitostí k zaplacení vyšší daně a nechají na nich, jak se k situaci postaví. Někteří vlastníci se brání, ale někteří neví jak. Proto vznikl i tento článek. V případě, že vlastník spor prohraje, může být daň třeba desetinásobná.

Daň z nemovitostí a osvobození od placení daně

Daň z nemovitostí upravuje Zákon o dani z nemovitých věcí č. 338/1992 Sb. a co se týká problematiky osvobození od daně, bude nás zajímat hlavně §4 písm. k). Ten říká, že od daně jsou osvobozeny:

„Pozemky remízků, hájů a větrolamů a mezí na orné půdě, trvalých travních porostech, pozemky ochranného pásma vodního zdroje I. stupně a pozemky ostatních ploch, které nelze žádným způsobem využívat.“

Z tohoto bodu je tedy zřejmé, že pokud remízek stojí na nemovitosti zapsané v Katastru jako Ostatní plocha, můžete mít problém. Není zde totiž dodržena podmínka, že se nachází na Orné půdě nebo Trvalých travních porostech. Stejně tak bude problém, pokud je v Katastru pozemek veden jako Ostatní plocha. Zde se totiž úřady mohou točit na tom, zda není skutečně pozemek možné využívat žádným způsobem.

Výpočet daně z nemovitostí

Velice krátce bych se tady zmínil o tom, jak se daň z nemovitostí vypočítá. Více jsem o této problematice psal v článku [Lhůta pro podání daňového přiznání k dani z nemovitostí se blíží](#). Každý pozemek je zařazen do určité kategorie podle využití a z toho také vyplývá základní částka daně z 1 m². Tato částka se následně násobí místním koeficientem, který si stanovují obce pro svá území. Příklad takového výpočtu zde uvedu v kontextu rozdílné ceny u ostatní plochy, lesa, orné půdy a trvalého travního porostu. Příklad je pro pozemek o výměře 1.000 m² místní koeficient 2x. K tomu je dále zapotřebí znát cenu dle vyhlášky třeba právě pro lesní pozemky nebo ornou půdu. Ty můžete najít (včetně kalkulačky) např. na <http://farmy.cz/dan-nemovitosti-kalkulacka/>.

Ostatní plocha:

Výpočet = 1.000 m² x 0,2 Kč/m² v celé ČR = 200 Kč x místní koeficient 2 = **400,- Kč**

Les:

Výpočet: 1.000 m² x 3,8 Kč/m² (uvedeno v zákoně) x 0,25 % (koef. pro lesní pozemky) = 9,5 = zaokrouhloveno 10,- Kč/m² x místní koeficient x2 = **20,- Kč**

Orná půda:

Pro danou obec (katastrální území) jsem si na internetu našel vyhláškovou cenu půdy 7,1 Kč/m².

Výpočet: 1.000 m² x 7,1 x 0,75% (koef. pro ornou půdu) = **54,- Kč**

Trvalé travní porosty:

Cena dle vyhlášky jako u orné půdy.

Výpočet: 1.000 m² x 7,1 x 0,25% (koef. pro TTP) = **18,- Kč**

Jak vidíte, velice záleží na tom, do jaké kategorie nemovitost spadá a také na koeficientu obce. Větší obce nebo dražší lokality v rámci obcí budou mít vyšší koeficienty než menší obce. V každém případě je "cokoliv" lepší než Ostatní plocha.

Vyjádření Finanční správy

Na stránkách Finanční správy jsem našel vyjádření k osvobození od placení daní z těchto pozemků, které je již z ledna 2017 ([odkaz](#)). Tuto problematiku tedy úřady řešily již před 2 lety. Mě nejvíce zajímali 2 body, které bych zde vypíchl.

Za prvé je to otázka osvobození od placení daní jen určité části pozemku, pokud například větrolam je jen na části pozemku. Podmínkou stále zůstává, že je nemovitost vedena jako orná půda nebo trvalý travní porost. V tomto případě finanční úřady umožňují na základě místního šetření v terénu rozhodnout o výměře, která bude osvobozena.

Druhý bod je již komplikovanější a věnuje se pozemkům vedeným jako Ostatní plocha a prokazování, že pozemek nelze využít jiným způsobem. Cituji z dokumentu:

*„ Při posuzování důvodů pro uplatnění osvobození je nutno vycházet z objektivních důvodů nemožnosti využívání pozemku, **nelze zohlednit čistě subjektivní důvod poplatníka**, např., že v danou chvíli pozemek nepřináší žádný užitek nebo že pozemek nelze využít pro poplatníkem zamýšlené účely.*

Objektivní nevyužitelnost pozemku žádným způsobem je nutno dovodit ze samotné kvality, resp. nekvality pozemku, která zcela znemožňuje využití pozemku jakýmkoliv způsobem, např. když se na pozemku nachází skála, strž, močál apod.“

Skutečný příběh z praxe

Martin Cakl se jako spoluvlastník pozemku v jedné obci v ČR stal účastníkem řízení, kde se jiný spoluvlastník takovýchto pozemků ujal iniciativy, aby zmenšil daňovou zátěž. Pokud chce totiž někdo pozemky vlastnit dalších 20-30 let, může být pro něho daňová úspora v řádech desítek tisíc korun. Dotčené pozemky byly totiž vedeny jako Ostatní plocha a cílem majitele bylo převést tyto pozemky do jiné kategorie, aby došlo ke snížení daňové zátěže.

Z tohoto důvodu podal dotyčný vlastník tzv. „Žádost o vydání rozhodnutí o změně využití území“ a to na příslušný Městský úřad, odbor stavebního úřadu, územního plánování a životního prostředí. Ten musel zahájit řízení, jehož součástí bylo i místní šetření, jehož cílem byla analýza skutečného stavu pozemků a jejich možného využití. Jednalo se o 3 pozemky vedené jako Ostatní plocha o výměře 5.768 m².

V závěru řízení bylo rozhodnuto, že 2 pozemky o výměře 3.558 m² budou převedeny na trvalý travní porost a pozemek o výměře 2.210 m² bude převeden na lesní pozemek.

Kdybychom se vrátili k předchozím výpočtům, tak by **finanční úspora byla následující**.

Původně: 5.768 m² x 400,-/1000 m² = 2.307,- Kč

Nově: 3.558 m² x 18,-/1000m² + 2.210 m² x 20,- Kč/1.000m² = 64 + 44 = 108 Kč

Na názorném výpočtu vidíte, že **úspora je bez koruny 2.200,- Kč a to každý rok**. Při 30 letech?

Závěrem

Výše zmiňovaný příklad může sloužit jako vodítko pro všechny vlastníky pozemků, kteří by do budoucna chtěli na daních ušetřit. Jak vidíte, úspora může být značná. Nečekejte tedy na to, zda vám finanční úřad bude chtít daň z nemovitostí doměřit ale zapřemýšlejte, zda nevyužít tuto cestu a začít aktivně jednat.

Ne vždy samozřejmě dosáhnete toho, že se podaří změnit využití u celých pozemků, ale za pokus to určitě stojí.