

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 nemovité 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 nemovité věci**.
Může být vydáno již v roce 2024.

Nemovité věci je nutné v opatření obecné povahy **označit dle § 12e** zákona o dani z nemovitých věcí, tj. nemovité věci **nelze již vymezit zákresem v mapě**. Pokud nebudou nemovité věci označeny zákoným 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 nemovité 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 nemovité 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 **nahradit** (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>.