

D A Ň Z N E M O V I T O S T Í

Kdo,
kdy
a kolik?



UOL[®]
ÚČETNICTVÍ

Kdo musí v lednu podat přiznání k daní z nemovitých věcí?
Kolik vlastně zaplatíte? A proč lidé v Praze platí víc než v Aši?

Dejte nám půl hodinky, všechno vám vysvětlíme.
Tento kratičký e-book vás naučí vše, co potřebujete znát,
aby vás daň z nemovitostí nestresovala.

E-book pro vás napsali daňoví a účetní specialisté z UOL.
Kdyby vás při čtení napadla jakákoliv otázka, ozvěte se.
Rádi poradíme.



www.uol.cz
+420 910 190 008
info@uol.cz

PS: E-book jsme napsali, aby pomáhal.
Zdarma.

Sdílejte ho volně všem, komu by se mohl hodit.
V případě citací, prosím uveďte zdroj.

Obsah

Daň z nemovitých věcí v kostce	4
Přiznání k dani	5
Jakému finančnímu úřadu podat přiznání?.....	6
Kdo platí daň z nemovitých věcí?	6
Kolik zaplatíte?.....	7
Nemovitost v obchodním majetku a daň	9
Kdy zaplatit?.....	11
Změny od roku 2024.....	14

Daň z nemovitých věcí v kostce

Daň z nemovitých věcí patří mezi **majetkové daně**. Platit ji musíte, už když nemovitost vlastníte. Nezáleží na tom, jestli s ní nějak nakládáte.

Daň se skládá ze **dvou samostatných daní**, které ale přiznáváte a platíte najednou:

1. daň z pozemků
2. daň ze staveb



Dobré vědět:

Na rozdíl od většiny daní se daň z nemovitých věcí přiznává vždy dopředu na daný rok, a to podle stavu k 1. lednu daného roku.



Přiznání k dani

Existuje několik typů přiznání, která můžete podat.

1) Řádné přiznání

Základní typ. Je to první přiznání, který podáváte na daný rok, i kdybyste ho podali pozdě. Vyplníte v něm všechny nemovitostmi pro daný kraj.

2) Dílčí přiznání

Alternativa k řádnému přiznání. Použijete ho, pokud podáváte první přiznání v daném roce, ale část nemovitostí už jste vlastnili dřív. Vyplňujete jen změny.

3) Dodatečné přiznání

Oprava řádného přiznání po termínu pro podání řádného. Vyplňujete všechny nemovitosti.

4) Dodatečné zkrácené přiznání

Alternativa k dodatečnému přiznání. Vyplňujete jen změny.

5) Opravné přiznání

Oprava některého z výše uvedených přiznání. Podáváte v termínu pro podání řádného přiznání.

Dobré vědět:

Přiznání k dani z nemovitostí **podáváte jen tehdy, když u vás došlo ke změně**. Pokud jste například před 10 lety koupili dům, podali přiznání a od té doby jste nenabýli žádnou novou nemovitost, přiznání podávat nemusíte.



Jakému finančnímu úřadu podat přiznání?

Přiznání podáváte úřadu **podle adresy nemovitosti**, ne vaší adresy. Podávejte vždy **za kraj**, kde nemovitost stojí. Máte několik nemovitostí v jednom kraji? Pak vyplňte jen jedno daňové přiznání. Pokud vlastníte nemovitosti ve více krajích, podáváte za každý kraj zvlášť.

Příklad:

Josef v roce 2024 koupil 3 byty: v Hradci Králové, v Pardubicích a ve Vrchlabí. Vlastní ještě byt v Praze a chatu v Jičíně.

Přiznání bude podávat v lednu 2025 dvě, v Královéhradeckém kraji v a Pardubickém kraji. Za Prahu podávat přiznání nemusí, finanční úřad mu daň vyměří podle dřívějšího přiznání. Za Královéhradecký kraj podá přiznání buď řádné, kde uvede všechny tři nemovitosti, nebo dílčí, kam uvede pouze nově pořízené nemovitosti.

Kdo platí daň z nemovitých věcí?

Poplatníkem daně je v **naprosté většině vlastník**. Ale neplatí to vždy. U pozemků zatížených právem stavby platí daň stavebník, v některých případech ji platí uživatel, nájemce nebo pachtýř.



Co je to pacht?

Pacht je podobný vztah jako nájem, ale s jedním rozdílem. Pachtýř může nemovitost nejen užívat, může z ní mít i výnos. Pachtuje se typicky zemědělská půda: Pachtýř ji může obdělávat a prodávat plodiny, které vypěstuje.

A co když je **více majitelů jedné nemovitosti**?

Pak máte dvě možnosti:

1. Daň přizná a zaplatí jen **jeden spoluvlastník za všechny**.
2. Daň přizná **každý za svůj podíl**.

Pokud některý ze spoluvlastníků podá přiznání do konce ledna jen za svůj podíl, musí to udělat všichni spoluvlastníci.

Příklad:

Petr, Pavel a Karel v roce 2024 každý zdělili část domu.

Zapomněli se ale domluvit, jak podají přiznání.

Petr 25. ledna 2025 podal přiznání za celý dům. Pavel

28. ledna 2025 podal přiznání jen za svůj podíl. V tomto

případě se musí daň vyměřit každému jen ve výši jeho podílu.

Petr a Karel podají dodatečné přiznání jen na svůj podíl.

Kolik zaplatíte?

Výše daně se **liší v každé obci**. Obec, ve které máte nemovitost, může daň upravovat pomocí koeficientů.

Základní sazby daně podle typů nemovitostí uvádí zákon. Obec si může v určitém rozsahu volit koeficient. Z toho důvodu je velmi těžké určit výši daně bez všech informací.

Dvě zdánlivě stejné nemovitosti můžou úplně jinou daň.

Ale nebojte, jestli platíte jen za svůj dům, nečeká vás žádná „pálka“. U běžných nemovitostí k bydlení se částka pohybuje **obvykle v rozmezí několika set**, maximálně několika tisíc korun. Na statisícové částky se daň může vyšplhat u rozsáhlých podnikatelských komplexů.

Dobré vědět:

Obecně platí, že ve větších obcích je daň vyšší.

Vyšší sazby mají obvykle nemovitosti k podnikání.



Příklad:

V jednom domě v Praze jsou byt a kancelář, oboje o ploše 50 m². Daň za kancelář je 3 294 Kč, daň za byt je 2 136 Kč. Za stejně velký byt v jiné části Prahy zaplatíte daň 1 496 Kč, naopak v Milovicích je daň za takový byt 427 Kč. V malých obcích to může být ještě méně.

Ne za všechny nemovitosti se daň platí. Předmětem daně nejsou např. některé druhy lesů a většina vodních ploch (mimo rybníků, které slouží k intenzivnímu chovu ryb). Existuje **řada dalších důvodů k osvobození**, které mají většinou tu podmínku, že nemovitost neslouží k podnikání, nájmu ani pachtu. Osvobozeny jsou:

- všechny nemovitosti patřící České republice a pozemky obce nebo kraje, kde se tyto nemovitosti nacházejí
- církevní nemovitosti
- nemovitosti sloužící neziskovým organizacím
- školy
- muzea
- knihovny
- zdravotnická a sociální zařízení
- nemovitosti sloužící čističkám vod
- nemovitosti sloužící pro sběr odpadů
- nemovitosti sloužící některým elektrárnám
- některé chráněné oblasti
- pozemky komunikací
- a řada jiných

Nemovitost v obchodním majetku a daň

Nemovitost v obchodním majetku **vždy vykazujete jako nemovitosti k podnikání**. Výjimku mají pouze byty, stavby k bydlení a garáže, pokud je nepoužíváte k podnikání. Kdyby si vaše firma zřídila kancelář v bytě (a tedy používala byt k podnikání), danili byste byt jako nemovitost k podnikání.

Dobré vědět:

Někdy dochází ke sporu ve výkladu, co znamená užití k podnikání.



Příklad:

Martin a David bydlí v jednom pražském domě, každý v ateliéru o ploše 30 m². David ho má pronajatý od firmy A-B real, s. r. o., Martin je vlastníkem. Daň za Martinův ateliér je 1 296 Kč, za ateliér firmy AB real 1 998 Kč. Proč se daň liší? Protože ateliér není byt. Ateliér ve vlastnictví firmy A-B real se tedy považuje za nemovitost k podnikání.



Kdy zaplatit?

Daň platíte **každý rok do konce května**. Pokud je vyšší než 5 000 Kč, uhradíte ji ve dvou stejných splátkách. Jednu do konce května, druhou do konce listopadu. Platíte vždy **za ty nemovitosti, které vlastníte k 1. lednu** daného roku. Rozhodující jsou právní účinky vkladu do katastru. Ke změnám během roku se nepřihlíží. To znamená, že když během roku 2024 koupíte dům, daň za něj zaplatíte až v roce 2025, a to do konce května.

Dobré vědět:

Kdo nemovitost ve stejném roce koupí i prodá, neplatí daň vůbec.



Pozor, splatnost daně je sice až v květnu, ale **přiznání musíte podat už do 31. ledna**.

Přiznání nepodáváte každoročně, ale jen tehdy, pokud proběhla změna. Například jste koupili nebo zdělili nemovitost. Změny přiznáte jednou a v dalších letech vám finanční úřad vyměří daň podle údajů z předchozích období. Finanční úřad zpravidla posílá **složenky s údaji k platbě**, není to však jeho povinnost. Údaje k dani z nemovitostí si můžete také nechat zasílat e-mailem nebo je najdete v datové schránce.

Přiznání v lednu 2026 musíte podat, pokud jste v roce 2025:

- zakoupil (zdědil, získal darem apod.) v roce 2025 novou nemovitost
- prodal (daroval) v roce 2025 nemovitost a zároveň vlastní ve stejném kraji další nemovitost; v případě změn v rámci spoluvlastnictví je nutné přiznání podávat jen v případech, kdy osoba, která přiznávala daň dosud, již žádný podíl na nemovitosti nevlastní
- provedl v roce 2025 změny na své nemovitosti, především v průběhu stavby (stavební povolení, zahájení výstavby, kolaudace stavby, apod.)
- provedl v roce 2025 změnu ve způsobu užití nemovitosti, např. začal danou nemovitost užívat k podnikání, pronajal ji podnikateli (a tato skutečnost je platná i k 1. 1. 2026)

Dále je třeba podat daňové přiznání v roce 2026 v některých situacích, které souvisí s novelou zákona, která mění mimo jiné kategorie pozemků a staveb v některých situacích, např.:

- podnikatel, který má zpevněné plochy a dosud je nepřiznal (od roku 2024 není zpevněná plocha omezena druhem pozemku)
- vlastník budovy evidované v katastru nemovitostí se způsobem využití garáží, pokud ji dosud přiznával s jinou sazbou daně než pro garáž
- vlastník pozemku, pokud na pozemku staví budovu na základě stavebního povolení a dosud nepřiznal stavební pozemek (v minulosti nevznikl stavební pozemek, pokud již na pozemku byla zdanitelná stavba).

- v některých specifických případech uživatelé staveb, jednotek a pozemků, u kterých není znám vlastník, je s nimi příslušný hospodařit Státní pozemkový úřad či Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových

Naopak není třeba přiznání podávat jen proto, že se změnily koeficienty ovlivňující výši daně. V takovém případě postačí změnit výši platby.

Dobré vědět:

Změny v rámci spoluvlastnictví přiznáváte jen v případech, kdy osoba, která přiznávala daň dosud, už nevlastní žádný podíl na nemovitosti.



Příklad:

Sousedé Vladimír a Jiří vlastní své domy již několik let. Vladimír v roce 2024 provedl rekonstrukci, v rámci ní zařídil nové odpady a předělal koupelnu.

Jiří chce ke svému domu udělat přístavbu.

Zatím nezačal, ale v roce 2024 získal stavební povolení na rozšíření stavby o 30 m².

V lednu 2025 Vladimír podávat nemusí, Jiří ano.

Pozor!

Ne všechny skutečnosti, ze kterých vám plyne povinnost podat daňové přiznání, najdete zapsané v katastru nemovitostí. Jestli si nejste jistí, proberte to raději se svým daňovým poradcem. Doporučujeme mu zavolat hned začátkem ledna.



Změny od roku 2024

Důležitou změnou od roku 2024 je zavedení inflačního koeficientu, kterým se násobí výsledná daň. **Koeficient pro rok 2024 je ve výši 1,0.** Výši koeficientu bude vyhlášovat ministerstvo financí vždy do 30. 6. roku, který předchází zdaňovacímu období. Na příklad do 30. 6. 2025 oznámí koeficient pro rok 2026. **U zemědělských pozemků je nastaven vždy ve výši 1,0.**

Více podrobnějších informací najdete přímo v zákoně a také ve stručném popisu významných změn, které k novele vydala finanční správa ([na str. 7](#)).

Dále došlo k těmto změnám:

Zvýšení sazeb

Nemilou změnou je navýšení sazeb daně ze staveb a jednotek a to přibližně o 80 %.

Úprava definic

Za stavební pozemek se nově bude považovat i pozemek, kde stavba již stojí, ale současně na něm probíhá výstavba jiné zdanitelné stavby.

Úprava pravidel zpevněné plochy

Do roku 2024 bylo zdanění zpevněné plochy navázáno na pozemky typu ostatní plocha nebo zastavěná plocha a nádvoří. Nově se toto navázání ruší a zpevněná plocha pozemku se může nacházet na kterémkoliv typu pozemku, který je předmětem daně.

Více podrobnějších informací najdete přímo v zákoně a také ve stručném popisu významných změn, které k novele vydala finanční správa ([na str. 13](#)).



Hod'te účetnictví za hlavu

Vlastníte několik nemovitostí nebo podnikáte a daně vám přetékaají přes hlavu? Nestresujte se s nimi, předejte je o dům dál! Nás v UOL daně baví.

Ozvěte se.



www.uol.cz

+420 910 190 008

info@uol.cz