

Jednotky a pozemky ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v domě – k aplikovatelnosti přechodného ustanovení k novele zákona o dani z nemovitých věcí

25.01.2014

METIS Praha, spol. s r.o.

Zákonné opatření Senátu č. 344/2013 Sb., kterým byl změněn způsob zdaňování jednotek a s nimi souvisejících pozemků daní z nemovitých věcí, obsahuje též v článku VI. přechodné ustanovení, podle kterého „Dojde-li ke změně výše daně z nemovitých věcí pouze v důsledku použití § 2 odst. 2 písm. e) a § 10 odst. 3 písm. a) zákona č. 338/1992 Sb., ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti tohoto zákonného opatření Senátu, poplatník daňové příznání nebo dílčí daňové příznání nepodává a správce daně vyměří daň z moci úřední.“ Citované přechodné ustanovení bývá prezentováno tak, že vlastníci jednotek nemusí změně ve způsobu zdanění jednotek věnovat pozornost, a že finanční správa vše vyřeší bez jejich součinnosti. Tento pohled považujeme za přílišné zjednodušení situace.

Přechodné ustanovení obsažené v opatření Senátu je aplikovatelné pouze v případě, že správce daně má k dispozici (z příznání poplatníka, ze své vlastní činnosti) dostatečně věrohodné informace pro to, aby mohl § 2 odst. 2 písm. e) a § 10 odst. 3 písm. a) pro výpočet a vyměření daně z nemovitých věcí z moci úřední vůbec použít.

Podle § 2 odst. 2 písm. e) jde o *"pozemky, které jsou součástí jednotky, a pozemky ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v domě užívané společně s těmito jednotkami."* Problémy jsou v rovině právní i v rovině věcné. Finanční úřady patrně věc pojmu nějak hromadně a daň na rok 2014 z moci úřední vyměří. V řadě případů však pro rozhodnutí z moci úřední věcně nemají dostatek podkladů. Pokud úřad tímto automatickým zpracováním stanoví daň jinak, než jak si představuje poplatník, bude se poplatník proti takto stanovené dani obtížně bránit. Je totiž věcí poplatníka, aby úřadu včas poskytl údaje, které jsou pro stanovení daně potřebné, zpravidla se tak činí formou vyplněného daňového příznání.

Podrobněji k právním (1) a věcným (2) problémům aplikace předmětných ustanovení:

1) Pozemek je součástí jednotky teprve u "nových" jednotek vzniklých podle nového občanského zákoníku. A tam zatím k 1.1.2014 není co přiznávat. Zákon o dani z nemovitých věcí je rovnou od 1.1.2014 uzpůsoben "novým" jednotkám a u "starých" jednotek počítá s "obdobným použitím" příslušných ustanovení. U "starých" jednotek však byl od začátku problém s tím, které že pozemky jsou ty, jejichž vlastnictví je spojeno s vlastnictvím jednotky (§ 20-21 zákona č. 72/1994 Sb.). S určitostí lze tvrdit jen to, že je to pozemek zastavěný domem, ve kterém je jednotka (pokud nemá pozemek jiného vlastníka). Ostatní pozemky, které byly s jednotkami typicky užívány a při převodu na nového vlastníka též převáděny, jsou z tohoto pohledu od začátku účinnosti zákona o vlastnictví bytů sporné. Dá se říci, že se vzdáleností pozemku od jednotky (faktickou i právní) roste i přímo úměrně nejistota. Jasno do věci vnesl až nový občanský zákoník - ovšem jen pro "nové" jednotky, "staré" jednotky ponechal v režimu zákona o vlastnictví bytů. Jaký je právní režim konkrétního pozemku, není plně seznatelné ani z katastru nemovitostí. U "starých" jednotek je tak relevantním zdrojem informací o právní povaze pozemků v praxi jedině prohlášení vlastníka. A to bývalo, zejména v počátcích, na informace většinou velmi skoupé. Až do roku 2006 se v příznání k dani z nemovitostí

skutečnost, že pozemek je v "jednotkovém spoluvlastnictví" vůbec neuváděla. Od roku 2007 je v příznání k dispozici kolonka, ale její vyplnění či nevyplnění mělo na výši daně vliv jen v některých případech, proto byla někdy (a nejen poplatníky) dosud bez vlivu na výši daně ignorována. Nejde-li o pozemek pod jednotkou, kde je souvislost vidět ze stejných parcelních čísel v oddílech daně z pozemků i daně ze staveb, nemusí mít správce daně o souvislosti pozemku a jednotky vůbec ponětí.

2) Má jít o "*pozemky ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v domě **užívané** společně s těmito jednotkami*". Podmínkou pro aplikace předmětných paragrafů je tedy nejen správné vlastnictví pozemku, ale též užívání pozemku společně s jednotkami (z dikce věty patrně všemi jednotkami, ne jen některou z jednotek). Některé pozemky jsou užívány výlučně s některou jednotkou (předzahrádka u přízemních jednotek), jiné nejsou vlastníky jednotek užívány vůbec, protože jsou pronajaty k výlučnému užívání jiným osobám, další pozemky jsou veřejným prostranstvím. O užívání jednotlivých pozemků nemá správce daně typicky žádné informace (až na výjimky, kde se o užívání dozvěděl v rámci nějakého jiného řízení). V dosavadních příznáních neměli vlastníci důvod o užívání pozemků cokoli tvrdit. Protože nešlo o skutečnost rozhodnou pro správné stanovení daně, neměl správce daně důvod takovou informaci schraňovat ani právo ji po poplatnících vyžadovat. Od 1.1.2014 ovšem bude důležitá. Pokud poplatník příznání podá a aplikuje § 2 odst. 2 písm. e) a koeficient 1,22 dle § 10 odst. 3, kromě výpočtu daně tím zároveň tvrdí, že pozemek splňuje zákonem stanovená kritéria. Z poplatníkovy tvrzení pak může správce daně vycházet v roce 2014 i v letech následujících. Pokud však poplatník příznání nepodá (tedy o užívání pozemku nic netvrdí) a správce daně o užívání pozemku žádné informace ze své činnosti nemá, nemá pro aplikaci předmětných paragrafů dostatek podkladů a není povinen si je zjišťovat - povinnost tvrdit má poplatník.

Přechodné ustanovení je tedy podle našeho názoru bezproblémově aplikovatelné tam, kde správce daně má dostatečné informace o charakteru vlastnictví i o užívání pozemků. Kolik takových případů ale je? Obáváme se, že po formální stránce velmi málo. V řadě dalších "jednoduchých" případů přechodné ustanovení možná finanční správa aplikuje šířeji a výsledek vyměření bude správně. Nedoporučujeme však na to obecně spoléhat.