

Jednání

Jednání:

13. jednání Zastupitelstva města Zlína, konané dne 20. 6. 2024

Typ materiálu:

Samostatný materiál

Předmět jednání

Obecně závazná vyhláška o stanovení místních koeficientů pro výpočet daně z nemovitých věcí

Garant

Jméno a příjmení:

Miroslav Chalánek, náměstek primátora

Datum:

5. 6. 2024

Předkládá - zodpovídá

Jméno a příjmení:

Ing. Jana Holcová, Odbor ekonomický

Datum:

4. 6. 2024

Elektronicky podepsáno:

Ing. Jana Holcová

Mgr. Ing. Daniel Novák, Ph.D., Odbor právní

5. 6. 2024

Novák Daniel

Právní oddělení

Jméno a příjmení:

Mgr. Ing. Daniel Novák Ph.D. (Odbor právní)

Datum:

5. 6. 2024

Elektronicky podepsáno:

Novák Daniel

Projednáno

Projednáno: ANO NE

Datum:

3. 6. 2024

Orgán:

RMZ

Číslo usnesení:

.....

Výsledek:

souhlasí a doporučuje ke schválení

Poznámka:

Usnesení

Zastupitelstvo města Zlína

schvaluje

obecně závaznou vyhlášku o stanovení místních koeficientů pro výpočet daně z nemovitých věcí, dle přílohy.

Má vazbu na rozpočet města

Má vazbu na rozpočet města: ANO NE

Kontrolní termín

Kontrolní termín:

Důvodová zpráva

Důvodová zpráva

I. Obecná část

Na základě a v mezích ustanovení § 6, § 11 a § 12 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o dani z nemovitých věcí“), mají obce možnost stanovovat vlastní koeficienty, kterými mohou zvýšit, resp. v některých případech i snížit zákonné koeficienty, kterými se násobí základní zákonné sazby u daně z nemovitých věcí. Důvodem tohoto oprávnění obcí je skutečnost, že daň z nemovitých věcí je příjmem rozpočtu obce, na jejímž území se daněná nemovitá věc nachází, a proto by obce měly mít možnost modifikovat její konečnou výši.

Text uvedených zmocňovacích ustanovení zákona o dani za nemovitých věcí, ve znění účinném od 1. 1. 2025, je následující:

1. V případě pozemků:

„§ 6

Sazba daně

(1) Sazba daně činí u pozemků zařazených ve skupině

- | | |
|-----------------------------------|---------|
| a) vybraných zemědělských pozemků | 1,35 %, |
| b) trvalých travních porostů | 0,45 %, |
| c) lesních pozemků | 0,45 %. |

(2) Sazba daně činí za každý 1 m² u pozemků zařazených ve skupině

- | | |
|--|----------|
| a) zemědělských zpevněných ploch pozemku | 1,80 Kč, |
| b) ostatních zpevněných ploch pozemku | 9,00 Kč, |
| c) stavebních pozemků | 3,50 Kč, |
| d) nevyužitelných ostatních ploch | 0,08 Kč, |
| e) jiných ploch | 0,35 Kč, |
| f) vybraných ostatních ploch | 0,35 Kč, |
| g) zastavěných ploch a nádvoří | 0,35 Kč. |

(3) Sazba daně podle odstavce 2 písm. c) se násobí koeficientem

- 1,0 v obci do 1 000 obyvatel,
- 1,4 v obci nad 1 000 obyvatel do 6 000 obyvatel,
- 1,6 v obci nad 6 000 obyvatel do 10 000 obyvatel,
- 2,0 v obci nad 10 000 obyvatel do 25 000 obyvatel,
- 2,5 v obci nad 25 000 obyvatel do 50 000 obyvatel,
- 3,5 v obci nad 50 000 obyvatel, ve statutárním městě a ve Františkových Lázních, Luhačovicích, Mariánských Lázních a Poděbradech,
- 4,5 v Praze.

(4) **Obec může obecně závaznou vyhláškou koeficient podle odstavce 3 zvýšit o jednu kategorii podle členění koeficientů pro všechny pozemky podle odstavce 2 písm. c) na území jednotlivého katastrálního území nebo jednotlivého městského obvodu nebo jednotlivé městské části. Koeficient 4,5 lze takto zvýšit na koeficient 5,0. Neodpovídá-li takto upravená výše koeficientu podmínkám podle vět první a druhé, hledí se na koeficient podle odstavce 3, jako kdyby nebyl upraven.“**

2. V případě staveb a jednotek:

„§ 11

Sazba daně

(1) Sazba daně činí za každý 1 m² u

- a) budovy obytného domu zařazené ve skupině obytných budov 3,50 Kč,
 b) jiné budovy zařazené ve skupině obytných budov než budovy obytného domu, a to z výměry přesahující 16 m² zastavěné plochy, 3,50 Kč,
 c) budovy pro rodinnou rekreaci zařazené ve skupině rekreačních budov 11,00 Kč,
 d) jiné budovy zařazené ve skupině rekreačních budov než budovy pro rodinnou rekreaci 3,50 Kč,
 e) zdanitelné stavby a zdanitelné jednotky, které jsou zařazeny ve skupině garáží, 14,50 Kč,
 f) zdanitelné stavby a zdanitelné jednotky, které jsou zařazené ve skupině zdanitelných staveb a zdanitelných jednotek pro podnikání v zemědělské prvovýrobě, lesním nebo vodním hospodářství, 3,50 Kč,
 g) zdanitelné stavby a zdanitelné jednotky, které jsou zařazené ve skupině zdanitelných staveb a zdanitelných jednotek pro podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice nebo ostatní zemědělské výrobě, 18,00 Kč,
 h) zdanitelné stavby a zdanitelné jednotky, které jsou zařazené ve skupině zdanitelných staveb a zdanitelných jednotek pro ostatní druhy podnikání, 18,00 Kč,
 i) zdanitelné stavby zařazené ve skupině ostatních zdanitelných staveb 11,00 Kč,
 j) zdanitelné jednotky zařazené ve skupině ostatních zdanitelných jednotek 3,50 Kč.
- (2) Sazba daně za 1 m² zastavěné plochy se zvyšuje o 1,40 Kč za každé další nadzemní podlaží, jestliže zastavěná plocha nadzemního podlaží přesahuje
- a) dvě třetiny zastavěné plochy, jde-li o zdanitelnou stavbu podle odstavce 1 písm. a) až e) nebo i),
 b) jednu třetinu zastavěné plochy, jde-li o zdanitelnou stavbu podle odstavce 1 písm. f) až h).
- (3) Pro účely daně ze staveb a jednotek se rozumí
- a) zastavěnou plochou nadzemního podlaží zastavěná plocha nadzemním podlažím ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí tohoto podlaží do vodorovné roviny,
 b) prvním nadzemním podlažím každé konstrukční podlaží, které má úroveň podlahy nebo i její části do 0,80 m pod nejnižším bodem přilehlého terénu, není-li v projektové dokumentaci stanoveno jinak,
 c) dalším nadzemním podlažím každé podlaží umístěné nad prvním nadzemním podlažím včetně ustoupeného podlaží a účelově určeného podkroví.
- (4) Sazba daně podle odstavce 1 písm. a), b) a j), případně zvýšená u zdanitelné stavby podle odstavce 2, se násobí koeficientem
- a) 1,0 v obci do 1 000 obyvatel,
 b) 1,4 v obci nad 1 000 obyvatel do 6 000 obyvatel,
 c) 1,6 v obci nad 6 000 obyvatel do 10 000 obyvatel,
 d) 2,0 v obci nad 10 000 obyvatel do 25 000 obyvatel,
 e) 2,5 v obci nad 25 000 obyvatel do 50 000 obyvatel,
 f) 3,5 v obci nad 50 000 obyvatel, ve statutárním městě a ve Františkových Lázních, Luhačovicích, Mariánských Lázních a Poděbradech,
 g) 4,5 v Praze.
- (5) **Obec může obecně závaznou vyhláškou koeficient podle odstavce 4 zvýšit o jednu kategorii podle členění koeficientů pro všechny zdanitelné stavby zařazené ve skupině obytných budov a všechny zdanitelné jednotky zařazené ve skupině ostatních zdanitelných jednotek na území jednotlivého katastrálního území, jednotlivého městského obvodu nebo jednotlivé městské části. Koeficient 4,5 lze takto zvýšit na koeficient 5,0. Neodpovídá-li takto upravená výše koeficientu podmínkám podle vět první a druhé, hledí se na koeficient podle odstavce 4, jako kdyby nebyl upraven.**
- (6) U zdanitelné stavby zařazené ve skupině rekreačních budov umístěné v národním parku nebo v zóně I. chráněné krajinné oblasti se sazba daně podle odstavce 1 písm. c) a d), případně zvýšená podle odstavce 2, násobí koeficientem 2,0.“

3. V případě jak pozemků, tak i staveb a jednotek:

„§ 12

Místní koeficient

(1) Místní koeficient ve výši od 0,5 do 5,0, a to s přesností nejvýše na jedno desetinné místo, může obec stanovit

a) obecně závaznou vyhláškou v případě místního koeficientu pro

1. obec,

2. jednotlivé katastrální území,

3. jednotlivý městský obvod nebo jednotlivou městskou část,

4. jednotlivou skupinu nemovitých věcí, nebo

b) opatřením obecné povahy vydaným zastupitelstvem obce v případě místního koeficientu pro vymezené nemovité věci.

(2) Místní koeficient pro jednotlivou skupinu lze zavést pouze ve výši od 0,5 do 1,5, jde-li o skupinu vybraných zemědělských pozemků, trvalých travních porostů nebo nevyužitelných ostatních ploch.

(3) Místní koeficient pro nemovitou věc, pro kterou obec nestanoví místní koeficient podle odstavce 1, činí 1,0.

(4) Pokud se na nemovitou věc vztahuje vedle místního koeficientu pro vymezené nemovité věci také jiný místní

koeficient, použije se na tuto nemovitou věc pouze místní koeficient pro vymezené nemovité věci.

(5) Pokud se na nemovitou věc vztahuje vedle místního koeficientu pro obec také jiný místní koeficient než podle odstavce 1 písm. a) bodu 1, místní koeficient pro obec se na ni nepoužije.

(6) Pokud se na nemovitou věc vztahuje vedle místního koeficientu pro jednotlivé katastrální území také místní koeficient pro jednotlivý městský obvod nebo jednotlivou městskou část, místní koeficient pro katastrální území se na ni nepoužije.

(7) **Pokud se na nemovitou věc vztahuje vedle místního koeficientu pro jednotlivou skupinu nemovitých věcí také místní koeficient pro jednotlivé katastrální území, použije se vyšší z nich.**

(8) Pokud se na nemovitou věc vztahuje vedle místního koeficientu pro jednotlivou skupinu nemovitých věcí také místní koeficient pro jednotlivý městský obvod nebo jednotlivou městskou část, použije se vyšší z nich, nestanoví-li obec v obecně závazné vyhlášce jinak.

...

§ 12ab

Vymezení místních koeficientů

(1) Místní koeficient pro obec se vztahuje na všechny nemovité věci na území celé obce.

(2) **Místní koeficient pro jednotlivé katastrální území se vztahuje na všechny nemovité věci na území daného katastrálního území.**

(3) Místní koeficient pro jednotlivý městský obvod nebo jednotlivou městskou část se vztahuje na všechny nemovité věci na území daného městského obvodu nebo dané městské části podle zákona upravujícího územní samosprávu.

(4) **Místní koeficient pro jednotlivou skupinu nemovitých věcí se vztahuje na všechny nemovité věci dané skupiny nemovitých věcí na území celé obce.**

(5) Místní koeficient pro vymezené nemovité věci se vztahuje na dané seskupení nemovitých věcí nebo danou nemovitou věc.

(6) **Místní koeficienty podle odstavců 1 až 3 a 5 se nevztahují na pozemek zařazený do skupiny vybraných zemědělských pozemků, trvalých travních porostů nebo nevyužitelných ostatních ploch.“.**

Statutární město Zlín (dále jen „SMZ“) stanovilo obecně závaznou vyhláškou některé své vlastní koeficienty již v roce 2008 (na základě obecně závazné vyhlášky č. 4/2008).

Tyto koeficienty se pak na území SMZ cca 15 let neměnily. V roce 2023 proto SMZ s ohledem na obecný vývoj hodnoty cen nemovitostí od roku 2008, průběžné investice do rozvoje jednotlivých částí SMZ, průběžný nárůst nákladů SMZ na tyto investice, a zároveň průběžný procentický pokles podílu příjmů daně z nemovitých věcí na celkových příjmech SMZ, přijalo navazující obecně závaznou vyhlášku č. 5/2023 o stanovení koeficientů pro výpočet daně z nemovitých věcí (dále jen „**stávající vyhláška**“), která upravila příslušné koeficienty tak, aby byly uvedené skutečnosti adekvátně reflektovány a zohledňovaly realitu roku 2023.

Stávající vyhláška je účinná od 1. 1. 2024 a je zveřejněna na internetových stránkách SMZ www.zlin.eu – sekce Pro občany – Obecně závazné vyhlášky a nařízení. Výše platných koeficientů je uvedena ve stávající vyhlášce. Tyto koeficienty pak aplikuje místně příslušný finanční úřad při výpočtu konečné výše daně z nemovitých věcí pro jednotlivé poplatníky.

Následně po schválení stávající vyhlášky však byla v rámci státního konsolidačního balíčku přijata novela zákona o dani z nemovitých věcí, účinná od 1. 1. 2025, která významným způsobem změnila možnosti obcí pro stanovování svých koeficientů, zejména pak:

- zrušila možnost u části budov a jednotek stanovovat koeficient 1,5 (§ 11 odst. 6 zákona o dani z nemovitých věcí ve znění účinném do 31. 12. 2024),
- rozšířila varianty stanovování místního koeficientu dle § 12 zákona o dani z nemovitých věcí.

Zároveň došlo v mezidobí v rámci konsolidačního balíčku k faktickému navýšení daně z nemovitých věcí ze strany státu, přičemž je na druhou stranu nutno dodržet příslib daný při schvalování stávající vyhlášky v roce 2023, že daň z nemovitých věcí na území SMZ nebude v budoucích 5ti letech vyšší než v roce 2024.

Ze všech výše uvedených důvodů je proto předkládán návrh nové obecně závazné vyhlášky o stanovení místních koeficientů pro výpočet daně z nemovitých věcí (dál jen „**nová vyhláška**“), v rámci níž jsou na následující daňová období počínaje rokem 2025 stanovovány či upravovány nové zákonem připouštěné koeficienty tak, aby byla vyhláška přizpůsobena nové právní úpravě a zároveň aby byl dodržen uvedený příslib, resp. aby na území SMZ došlo od roku 2025 k faktickému snížení daně z nemovitých věcí v rozsahu zhruba 10 - 20 % oproti částkám placeným v roce 2024, tj. v průměru tedy asi o 16 %. Zároveň to však bude znamenat reálné snížení příjmů SMZ o více než 40 milionů Kč/rok.

Jelikož novelizace zákona o dani z nemovitých věcí, účinná od 1. 1. 2025, zrušila možnost stanovovat u části budov

a jednotek koeficient 1,5 (§ 11 odst. 6 zákona o dani z nemovitých věcí ve znění účinném do 31. 12. 2024) a „základní“ koeficienty u daně ze stavebních pozemků dle § 6 odst. 3 písm. f) a staveb a jednotek a dle § 11 odst. 4 písm. f) nového znění zákona o dani z nemovitých věcí neholdá SMZ navyšovat, řeší již nová vyhláška pouze úpravu místních koeficientů dle § 12 zákona o dani z nemovitých věcí.

II. Zvláštní část

K článku 1

K odst. 1:

Stanovuje obdobně jako stávající vyhláška místní koeficient pro jednotlivá katastrální území, avšak ve snížené výši (ze 2,9 na 2,6 pro katastrální území Zlín, ze 2,3 na 2,0 pro katastrální území Jaroslavice u Zlína, Kostelec u Zlína, Kudlov, Lužkovice, Louky nad Dřevnicí, Malenovice u Zlína, Mladcová, Prštné, Příluky u Zlína, Štípa, Velíková, a ze 2,0 na 1,7 pro katastrální území Klečůvka, Lhotka u Zlína a Salaš u Zlína.

Důvod pro diferenciaci jednotlivých skupin katastrálních území zůstává stejný jako u stávající vyhlášky – tj. skutečnost, že v případě k. ú. Zlín s místním koeficientem 2,6 se jedná o centrální část SMZ, s nejvyšší úrovní občanské vybavenosti a dopravní obslužnosti, i koncentrací návštěvníků a ekonomických a společenských aktivit, s čímž souvisí vyšší atraktivita a ceny nemovitostí, ale naopak i zvýšené náklady SMZ na udržování této části města a zajišťování veřejného pořádku.

Naopak nejnižší místní koeficient 1,7 u k. ú. Klečůvka, Lhotka u Zlína a Salaš u Zlína zohledňuje jejich specifika v podobě nejvíce odloučených katastrálních území, nejvíce vzdálených od centra SMZ, a s horší dopravní dostupností a občanskou vybaveností než u ostatních katastrálních území SMZ.

Zbývající katastrální území SMZ, u nichž nelze obecně konstatovat výrazná zvýhodnění či znevýhodnění oproti jiným částem SMZ, jsou zařazena v rámci místního koeficientu 2,0.

K odst. 2:

Uvedeny jsou zde zásadní skutečnosti vyplývající z § 12ab odst. 2 a 6 zákona o dani z nemovitých věcí, tj. že místní koeficient pro jednotlivé katastrální území se vztahuje na všechny nemovité věci na území daného katastrálního území, s výjimkou pozemků zařazených dle § 5a odst. písm. a), b) a g) zákona o dani z nemovitých věcí do skupiny vybraných zemědělských pozemků (pozemky orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad nebo ovocných sadů), trvalých travních porostů nebo nevyužitelných ostatních ploch (neplodná půda, zamokřená plocha, mez, stráž nebo zeleň).

K článku 2

K odst. 1:

Vzhledem ke zrušení možnosti stanovovat u části budov a jednotek koeficient 1,5 (§ 11 odst. 6 zákona o dani z nemovitých věcí ve znění účinném do 31. 12. 2024) je využito nové alternativní možnosti stanovit dle 12 odst. 1 písm. a) bod 4. zákona o dani z nemovitých věcí místní koeficient i pro jednotlivé skupiny nemovitých věcí uvedené v § 5a a § 10a zákona o dani z nemovitých věcí, přičemž tato skupina nemovitých věcí je v nové vyhlášce tvořena stejnými skupinami nemovitých věcí, u kterých je stávající vyhláškou stanoven koeficient 1,5, tj. jedná se o rekreačních budovy, garáže, zdanitelné stavby a zdanitelné jednotky pro podnikání v zemědělské prvovýrobě, lesním nebo vodním hospodářství, zdanitelné stavby a zdanitelné jednotky pro podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice nebo ostatní zemědělské výrobě a zdanitelné stavby a zdanitelné jednotky pro ostatní druhy podnikání.

Jelikož však u těchto nemovitých věcí v důsledku nových zákonných pravidel (viz dále) již nebude paralelně jako dosud aplikován i místní koeficient pro katastrální území, zůstane jejich daňové zatížení nezměněno, resp. se částečně sníží.

K odst. 2:

Uvedeno je zde pravidlo vyplývající z § 12ab odst. 4 zákona o dani z nemovitých věcí, tj. že místní koeficient pro jednotlivé skupiny nemovitých věcí se vztahuje na všechny nemovité věci dané skupiny nemovitých věcí nacházejících se na celém území SMZ.

K odst. 3:

Uvedeno je zde důležité pravidlo vyplývající z § 12 odst. 7 zákona o dani z nemovitých věcí, tj. že pokud se na nemovitou věc vztahuje vedle místního koeficientu pro jednotlivou skupinu nemovitých věcí také místní koeficient pro jednotlivé katastrální území, použije se vyšší z nich. Tj. na skupiny nemovitých věcí dle článku 2 nové vyhlášky se použije pouze koeficient 3,0, nikoli však paralelně navíc i koeficient pro katastrální území uvedený v článku 1.

K článku 3

Zrušuje stávající vyhlášku.

K článku 4

Datum účinnosti nové vyhlášky je stanoveno k 1. 1. 2025, tj. k datu, ke kterému nabude účinnosti i novelizované znění zákona o dani z nemovitých věcí, a zároveň i datu, které je rozhodné pro stanovení daně z nemovitých věcí na celé příslušné zdaňovací období, kterým je kalendářní rok. Koeficienty stanovené novou vyhláškou se tedy budou poprvé aplikovat pro zdaňovací období roku 2025.

Rovněž je tímto časovým odstupem mezi schválením nové vyhlášky a její účinností zohledňován speciální postup

podle § 16a zákona o dani z nemovitých věcí, podle kterého nová vyhláška musí nabýt platnosti (tj. být publikována ve Sbírce právních předpisů územně samosprávných celků) nejpozději do 1. 10. předchozího zdaňovacího období (tj. v našem případě do 1. 10. 2024).

Přílohy materiálu

Název souboru:

OZV o stanovení místních koeficientů daně z nemovitých věcí - 5-2024 -final.pdf |
202.64 kB

Neveřejná: