



## **Právní výklad k zákonnému zmocnění odboru veřejné správy, dozoru a kontroly Ministerstva vnitra**

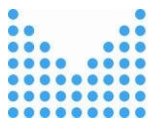
**Obecně závazné vyhlášky vydávané na základě zmocnění obsažených  
v zákoně o dani z nemovitých věcí od zdaňovacího období roku 2025**

### **Úprava osvobození od daně**

---

#### **OBSAH**

1. Úvod do problematiky .....	2
2. Obecně závazná vyhláška zavádějící osvobození od daně pro zemědělské pozemky [§ 4 odst. 1 písm. v) zákona o dani z nemovitých věcí] .....	3
3. Obecně závazná vyhláška zavádějící osvobození od daně pro pozemky ve vládou schválené zvýhodněné průmyslové zóně [§ 4 odst. 1 písm. x) zákona o dani z nemovitých věcí] .....	4
4. Obecně závazná vyhláška zavádějící osvobození od daně pro ostatní plochy se stanoveným způsobem využití [§ 4 odst. 1 písm. z) zákona o dani z nemovitých věcí] .....	5
5. Obecně závazná vyhláška zavádějící osvobození od daně pro zdanitelné stavby ve vládou schválené zvýhodněné průmyslové zóně [§ 9 odst. 1 písm. w) zákona o dani z nemovitých věcí] .....	6
6. Obecně závazná vyhláška zavádějící osvobození od daně při mimořádné události [§ 17a odst. 1 písm. a) zákona o dani z nemovitých věcí] .....	7
7. Zvláštní procedurální požadavky spojené s vydáváním obecně závazných vyhlášek zavádějících osvobození od daně z nemovitých věcí .....	9



## 1. Úvod do problematiky

Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o dani z nemovitých věcí“), umožňuje obcím a hlavnímu městu Praze<sup>1</sup> prostřednictvím obecně závazných vyhlášek výrazně ovlivňovat výši výnosu daně z nemovitých věcí na svém území, jehož jsou obce 100 % příjemcem,<sup>2</sup> a míru daňové zátěže poplatníků této daně, tj. (zpravidla) osob, které na území obce vlastní nemovitou věc.<sup>3</sup> Uvedené obce činí na základě příslušných zákonných zmocnění zaváděním autonomních korekčních prvků daně, které mohou spočívat ve **stanovování osvobození od daně pro určité případy či situace**.

V důsledku nabytí účinnosti zákona č. 349/2023 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s konsolidací veřejných rozpočtů (dále jen „**konsolidační balíček**“), dochází k 1. lednu 2024 k významným změnám v zákonných zmocněních pro vydávání obecně závazných vyhlášek upravujících problematiku daně z nemovitých věcí. Tyto změny musí obce při vydávání předmětných obecně závazných vyhlášek v roce 2024 a následujících letech reflektovat. V opačném případě může provedené osvobození od daně odporovat zákonnému zmocnění a podle způsobu konkrétního pochybení nemusí být k obci provedené úpravě osvobození od daně při správě daně přihlíženo.

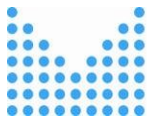
Dle aktuální právní úpravy obce mají možnost prostřednictvím svých obecně závazných vyhlášek zavádět následující (fakultativní) osvobození od daně z nemovitých věcí:

- a) osvobození **od daně z pozemků v případě zemědělských pozemků** dle zmocnění obsaženého v § 4 odst. 1 písm. v) zákona o dani z nemovitých věcí,
- b) částečné nebo úplné osvobození **od daně z pozemků u pozemků ve vládou schválené zvýhodněné průmyslové zóně podle zákona upravujícího investiční pobídky** pořízených pro účely realizace investiční akce, pro kterou bylo vydáno rozhodnutí o příslibu investiční pobídky ve formě osvobození od daně z nemovitých věcí, a to dle zmocnění obsaženého v § 4 odst. 1 písm. x) zákona o dani z nemovitých věcí,
- c) osvobození **od daně z pozemků v případě ostatních ploch se způsobem využití neplodná půda, zamokřená plocha, mez, stráž, zeleň nebo jiná plocha**, a to dle zmocnění obsaženého v § 4 odst. 1 písm. z) zákona o dani z nemovitých věcí,
- d) částečné nebo úplné **osvobození od daně ze staveb a jednotek pro zdanitelné stavby ve vládou schválené zvýhodněné průmyslové zóně podle zákona upravujícího investiční pobídky** pořízené nebo zřízené pro účely realizace investiční akce, pro kterou je vydáno rozhodnutí o příslibu investiční pobídky ve formě osvobození od daně

<sup>1</sup> V dalším výkladu bude dále hovořeno pouze o obcích s tím, že uvedené obdobně platí i pro hlavní město Prahu.

<sup>2</sup> § 4 odst. 1 písm. a) zákona č. 243/2000 Sb., o rozpočtovém určení výnosů některých daní územním samosprávným celkům a některým státním fondům (zákon o rozpočtovém určení daní), ve znění pozdějších předpisů.

<sup>3</sup> Poplatníky vymezuje v případě daně z pozemků § 3 a v případě daně ze staveb a jednotek § 8 zákona o dani z nemovitých věcí. Kromě vlastníků nemovitých věcí mohou být poplatníky daně podle okolností též například nájemci, pachtýři či uživatelé.



z nemovitých věcí, a to na základě zmocnění obsaženého § 9 odst. 1 písm. w) zákona o dani z nemovitých věcí,

- e) částečné nebo úplné **osvobození od daně z nemovitých věcí při řešení důsledků mimořádné, zejména živelní, události**, a to na základě zmocnění obsaženého v § 17a odst. 1 písm. a) zákona o dani z nemovitých věcí.

Přestože novelizace provedená konsolidačním balíčkem přináší relativně významné změny i v oblasti zákonných zmocnění pro osvobození od daně z nemovitých věcí obecně závaznou vyhláškou, a to zejména co se týče **zakotvení přísných pravidel označování jednotlivých nemovitých věcí**, uvedené změny by se s ohledem na přechodné ustanovení čl. XIV bodu 6 konsolidačního balíčku neměly dotknout obecně závazných vyhlášek schválených před 1. lednem 2024.

**POZOR: Na obecně závaznou vyhlášku, která byla schválena přede dnem 1. ledna 2024, se použije ustanovení § 4 odst. 1 písm. v), § 4 odst. 1 písm. x), § 9 odst. 1 písm. w), § 12d odst. 3 nebo § 17a odst. 4 písm. c) zákona o dani z nemovitých věcí ve znění účinném do 31. prosince 2023. Obecně závazné vyhlášky upravující osvobození od daně z nemovitých věcí (případně výjimky z nich) v mezích těchto dřívějších ustanovení proto není nezbytné měnit. U těchto vyhlášek postačí, že byly před uvedeným datem toliko „schváleny“, tj. nemuselo dojít k nabytí jejich platnosti (vyhlášení), ani účinnosti.**

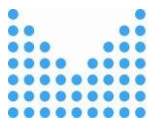
## 2. Obecně závazná vyhláška zavádějící osvobození od daně pro zemědělské pozemky [§ 4 odst. 1 písm. v) zákona o dani z nemovitých věcí]

Dle zákonného zmocnění obsaženého v § 4 odst. 1 písm. v) zákona o dani z nemovitých věcí může obec od daně z pozemků **osvobodit zemědělské pozemky**. Zemědělským pozemkem se v této souvislosti rozumí zemědělský pozemek podle katastrálního zákona evidovaný v katastru nemovitostí s druhem pozemku **orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost**.<sup>4</sup> Oproti stavu před novelizací provedenou konsolidačním balíčkem **obce mohou nově od daně osvobozovat též druh pozemků „zahrada“**. Zákonné zmocnění však obcím neposkytuje možnost od daně osvobodit pouze některé druhy zemědělských pozemků (např. pouze ornou půdu), tzn. že osvobodit od daně lze zemědělské pozemky pouze *en bloc* (jako celek).

Pokud obec zemědělské pozemky od daně z pozemků osvobodí, pak se **toto osvobození nevztahuje na pozemky v zastavěném území**<sup>5</sup> podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), **nebo**

<sup>4</sup> Viz § 1a odst. 1 písm. n) zákona o dani z nemovitých věcí ve spojení s § 3 odst. 2 větou druhou zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

<sup>5</sup> Dle § 12 písm. h) stavebního zákona se zastavěným územím rozumí území vymezené samostatným postupem podle tohoto zákona (§ 117 stavebního zákona) nebo územním plánem. Dle § 325 odst. 2 stavebního zákona platí, že do doby vymezení zastavěného území územním plánem nebo postupem podle tohoto zákona se u obce, která nemá územní plán nebo vymezené zastavěné území, považuje za zastavěné území intravilán (tj. dle § 116 odst. 2 stavebního zákona vymezení pozemků v zastavěné části obce vymezené k 1. září 1966 vyznačené v mapách evidence nemovitostí).



**v zastavitelné ploše podle stavebního zákona,<sup>6</sup> jestliže tak obec stanoví obecně závaznou vyhláškou, ve které současně vymezí tyto pozemky a označí je způsobem podle § 12e odst. 1 zákona o dani z nemovitých věcí.**

Pokud se obec rozhodne stanovit, že pozemky v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše osvobozeny nejsou, je žádoucí, aby tak učinila přímo v obecně závazné vyhlášce, kterou zavádí předmětné osvobození. **V obecně závazné vyhlášce musí být vždy uveden konkrétní výčet jednotlivých zemědělských pozemků, na které osvobození dopadat nemá.** Tyto pozemky **musí být** dle zmiňovaného § 12e odst. 1 zákona o dani z nemovitých věcí **označeny parcelním číslem**

- a) s uvedením názvu katastrálního území, ve kterém leží, a v případě, že jsou v katastrálním území pozemky vedeny ve dvou číselných řadách a jde o stavební parcelu, též údajem o této skutečnosti, jinak se má za to, že jde o pozemkovou parcelu, nebo
- b) podle dřívější pozemkové evidence s uvedením, zda se jedná o parcelní číslo podle pozemkového katastru, přidělového operátu, scelovacího operátu nebo evidence nemovitostí, s uvedením názvu katastrálního území, ve kterém leží, a s uvedením názvu původního katastrálního území, pokud byl pozemek dotčen změnou hranice katastrálního území, je-li evidován zjednodušeným způsobem podle katastrálního zákona.



**POZOR: Na pozemek, který v obecně závazné vyhlášce není označen způsobem podle § 12e odst. 1 zákona o dani z nemovitých věcí, se hledí, jako by nebyl z osvobození vyloučen.**

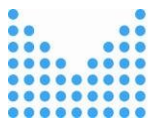
Nad rámec uvedeného lze poznamenat, že předmětné osvobození stanovené obecně závaznou vyhláškou se vztahuje pouze na zemědělské pozemky, u kterých se uplatní pro ně určená sazba daně [§ 6 odst. 1 písm. a) a b) zákona o dani z nemovitých věcí]. Nevztahuje se na zpevněné plochy pozemků nebo stavební pozemky, pokud se nacházejí na zemědělských pozemcích, které jsou obecně závaznou vyhláškou osvobozeny.

### **3. Obecně závazná vyhláška zavádějící osvobození od daně pro pozemky ve vládou schválené zvýhodněné průmyslové zóně [§ 4 odst. 1 písm. x) zákona o dani z nemovitých věcí]**

Dle zákonného zmocnění obsaženého v § 4 odst. 1 písm. x) zákona o dani z nemovitých věcí jsou od daně z pozemků osvobozeny nejdéle na dobu 5 let pozemky ve vládou schválené zvýhodněné průmyslové zóně podle zákona upravujícího investiční pobídky pořízené pro účely realizace investiční akce, pro kterou je vydáno rozhodnutí o příslibu investiční pobídky ve formě osvobození od daně z nemovitých věcí, **jestliže obecně závaznou vyhláškou obec zcela nebo částečně osvobodí pozemky označené způsobem podle § 12e odst. 1 zákona o dani z nemovitých věcí ve zvýhodněné průmyslové zóně.**

Dle zmiňovaného § 12e odst. 1 zákona o dani z nemovitých věcí musí být zcela nebo

<sup>6</sup> Dle § 12 písm. i) stavebního zákona se zastavitelnou plochou rozumí plocha určená k zastavění vymezená v územním rozvojovém plánu, zásadách územního rozvoje nebo územním plánu.



částečně osvobozené pozemky v obecně závazné vyhlášce **označeny parcelním číslem**

- a) s uvedením názvu katastrálního území, ve kterém leží, a v případě, že jsou v katastrálním území pozemky vedeny ve dvou číselných řadách a jde o stavební parcelu, též údajem o této skutečnosti, jinak se má za to, že jde o pozemkovou parcelu, nebo
- b) podle dřívější pozemkové evidence s uvedením, zda se jedná o parcelní číslo podle pozemkového katastru, přidělového operátu, scelovacího operátu nebo evidence nemovitostí, s uvedením názvu katastrálního území, ve kterém leží, a s uvedením názvu původního katastrálního území, pokud byl pozemek dotčen změnou hranice katastrálního území, je-li evidován zjednodušeným způsobem podle katastrálního zákona.



**POZOR: Na pozemek, který v obecně závazné vyhlášce není označen způsobem podle § 12e odst. 1 zákona o dani z nemovitých věcí, se hledí, jako by nebyl osvobozen.**

Na základě § 12d odst. 1 zákona o dani z nemovitých věcí osvobození od daně z nemovitých věcí ve zvýhodněné průmyslové zóně **nesmí** ve zdaňovacím období překročit míru veřejné podpory podle zákona upravujícího investiční pobídky vztaženou k dosud skutečně vynaloženým způsobilým nákladům a současně **nemůže** v celkovém souhrnu s dalšími formami investiční pobídky překročit maximální výši podpory stanovenou rozhodnutím o příslibu investiční pobídky podle zákona upravujícího investiční pobídky.

Dle § 12d odst. 2 zákona o dani z nemovitých věcí platí, že rozhodne-li se obec přikročit v rámci své obecně závazné vyhlášky toliko k „**částečnému osvobození od daně**“, musí jej **určit procentem**.

Konečně v § 12d odst. 3 zákona o dani z nemovitých věcí je stanoveno, že **v obecně závazné vyhlášce obec vymezí pozemky zvýhodněné průmyslové zóny a označí je způsobem podle § 12e odst. 1 tohoto zákona. Na pozemek, který v obecně závazné vyhlášce není označen tímto způsobem, se hledí jako by nebyl osvobozen.**<sup>7</sup>

#### **4. Obecně závazná vyhláška zavádějící osvobození od daně pro ostatní plochy se stanoveným způsobem využití [§ 4 odst. 1 písm. z) zákona o dani z nemovitých věcí]**

Dle zcela nového zákonného zmocnění obsaženého v § 4 odst. 1 písm. z) zákona o dani z nemovitých věcí může obec obecně závaznou vyhláškou **osvobodit od daně z pozemků ostatní plochy s následujícím způsobem využití:**

1. neplodná půda,
2. zamokřená plocha,
3. mez, stráž
4. zeleň,

<sup>7</sup> Ustanovení § 12d odst. 3 zákona o dani z nemovitých věcí stanoví totéž, co vyplývá již z § 4 odst. 1 písm. x) věty za středníkem tohoto zákona. V tomto smyslu je předmětné zákonné ustanovení ve své podstatě redundantní (nadbytečné).



5. jiná plocha.

**V obecně závazné vyhlášce obec zároveň stanoví, na které způsoby využití pozemku se toto osvobození vztahuje.**

Obec může obecně závaznou vyhláškou osvobodit všechny pozemky druhu ostatní plocha s jedním z pěti zmíněných způsobů využití na svém území. Může však také určit, že osvobozuje pozemky s dvěma či třemi z výše zmíněných způsobů využití, tedy například pozemky „jiné plochy“ a „zamokřené plochy“, přičemž pozemky se způsobem využití „neplodná půda“ a „mez, stráž“ zůstanou v takovém případě neosvobozeny. **Není však možné obecně závaznou vyhláškou osvobodit pouze některé pozemky s daným způsobem využití, tedy například některé pozemky se způsobem využití „neplodná půda“ s tím, že jiné pozemky se způsobem využití „neplodná půda“ by osvobozeny nebyly.**

**! POZOR: Pokud obec v obecně závazné vyhlášce nestanoví způsob využití, na který se předmětné osvobození vztahuje, platí, že se osvobození vztahuje na všechny pozemky podle § 4 odst. 1 písm. z) bodů 1 až 4 zákona o dani z nemovitých věcí, tj. nikoliv na ostatní plochy se způsobem využití „jiná plocha“ (ty zůstanou při mlčení obce obecně závaznou vyhláškou neosvobozeny).<sup>8</sup>**

Pozemky se způsobem využití „jiná plocha“ totiž jsou častěji než pozemky se způsobem využití „neplodná půda“, „zamokřená plocha“ a „mez, stráž“ dobře využitelné a mohou mít vyšší hodnotu. Může se jednat i o poměrně hodnotné pozemky, což je dáno větší různorodostí pozemků se způsobem využití „jiná plocha“, kterou je možno označit za zbytkovou kategorii pozemků druhu ostatní plocha. Některé pozemky „jiné plochy“ se svým charakterem více blíží pozemkům „neplodné půdy“, a ty může být vhodné osvobodit, jiné se nacházejí v bezprostřední blízkosti průmyslových zón nebo skladů, u kterých je důvod pro osvobození slabší.

Pouze pro pořádek lze uvést, že pozemky druhu ostatní plocha se způsobem využití „neplodná půda“, „zamokřená plocha“, „mez, stráž“ a „zeleň“ tvoří skupinu „**nevyužitelných ostatních ploch**“,<sup>9</sup> pro kterou je zákonem stanovena sazba daně za každý 1 m<sup>2</sup> stanovena ve výši 0,08 Kč. Oproti tomu ostatní plochy se způsobem využití „jiná plocha“ tvoří skupinu „**jiných ploch**“,<sup>10</sup> pro kterou je stanovena sazba daně ve výši 0,35 Kč za každý 1 m<sup>2</sup>.

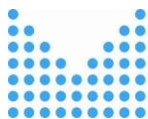
## **5. Obecně závazná vyhláška zavádějící osvobození od daně pro zdanitelné stavby ve vládou schválené zvýhodněné průmyslové zóně [§ 9 odst. 1 písm. w) zákona o dani z nemovitých věcí]**

Dle zákonného zmocnění obsaženého v § 9 odst. 1 písm. w) zákona o dani z nemovitých věcí jsou od daně ze staveb a jednotek osvobozeny nejdéle na dobu 5 let zdanitelné stavby ve vládou schválené zvýhodněné průmyslové zóně podle zákona upravujícího investiční pobídky pořízené nebo zřízené pro účely realizace investiční akce, pro

<sup>8</sup> § 4 odst. 6 zákona o dani z nemovitých věcí.

<sup>9</sup> § 5a odst. 1 písm. g) zákona o dani z nemovitých věcí.

<sup>10</sup> § 5a odst. 1 písm. h) zákona o dani z nemovitých věcí.



kteřou je vydáno rozhodnutí o příslibu investiční pobídky ve formě osvobození od daně z nemovitých věcí, **jestliže obecně závaznou vyhláškou obec zcela nebo částečně osvobodí zdanitelné stavby označené způsobem podle § 12e odst. 2 nebo 3 zákona o dani z nemovitých věcí ve zvýhodněné průmyslové zóně.**

Dle zmiňovaného § 12e odst. 2 zákona o dani z nemovitých věcí musí být zcela nebo částečně osvobozené zdanitelné stavby v obecně závazné vyhlášce **označeny označením pozemku**, na kterém se zdanitelná stavba nachází, **způsobem podle § 12e odst. 1 zákona o dani z nemovitých věcí<sup>11</sup> a**

- a) číslem popisným nebo evidenčním a příslušností zdanitelné stavby k části obce, pokud je název části obce odlišný od názvu katastrálního území, v němž se nachází zdanitelná stavba, nebo
- b) skupinou, ve které je zařazena zdanitelná stavba, pokud jí není přiděleno číslo popisné ani evidenční; toto označení se vztahuje na všechny zdanitelné stavby, kterým není přiděleno číslo popisné ani evidenční, zařazené v této skupině a nacházející se na tomto pozemku.

Současně dle § 12e odst. 3 zákona o dani z nemovitých věcí platí, že zdanitelnou stavbu lze označit také pouze označením pozemku způsobem podle § 12e odst. 1 zákona o dani z nemovitých věcí. V takovém případě se toto označení vztahuje na všechny zdanitelné stavby nacházející se na tomto pozemku, pokud je současně uvedeno, že se jedná o označení zdanitelné stavby.



**POZOR: Na zdanitelnou stavbu, která v obecně závazné vyhlášce není označena způsobem podle § 12e odst. 2 nebo 3 zákona o dani z nemovitých věcí, se hledí, jako by nebyla osvobozena.**

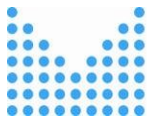
Na základě § 12d odst. 1 zákona o dani z nemovitých věcí osvobození od daně z nemovitých věcí ve zvýhodněné průmyslové zóně **nesmí** ve zdaňovacím období překročit míru veřejné podpory podle zákona upravujícího investiční pobídky vztaženou k dosud skutečně vynaloženým způsobilým nákladům a současně **nemůže** v celkovém souhrnu s dalšími formami investiční pobídky překročit maximální výši podpory stanovenou rozhodnutím o příslibu investiční pobídky podle zákona upravujícího investiční pobídky.

Dle § 12d odst. 2 zákona o dani z nemovitých věcí platí, že rozhodne-li se obec přikročit v rámci své obecně závazné vyhlášky toliko k „**částečnému osvobození od daně**“, musí jej **určit procentem**.

## **6. Obecně závazná vyhláška zavádějící osvobození od daně při mimořádné události [§17a odst. 1 písm. a) zákona o dani z nemovitých věcí]**

Na základě novelizovaného zákonného zmocnění obsaženého v § 17a odst. 1 zákona o dani z nemovitých věcí může obec **při řešení důsledků mimořádné, zejména živelní**

<sup>11</sup> V této souvislosti viz obdobně výklad v kapitole 3.



**události** nejdéle na dobu 5 let **zcela** nebo **částečně** (částečné osvobození se vyjádří procentem) osvobodit od daně z nemovitých věcí na svém území **nemovité věci dotčené mimořádnou událostí**, a to

- a) **obecně závaznou vyhláškou**, jde-li o nemovitou věc podle § 17a odst. 5 písm. a) nebo b), tzn.
  - 1. všechny nemovité věci, všechny pozemky nebo všechny zdanitelné stavby a zdanitelné jednotky **na celém území obce**,
  - 2. všechny nemovité věci, všechny pozemky nebo všechny zdanitelné stavby a zdanitelné jednotky **v katastrálním území dotčeném mimořádnou událostí**, nebo
- b) **opatřením obecné povahy** vydaným zastupitelstvem obce, jde-li o nemovitou věc podle § 17a odst. 5 písm. c), tzn. **pozemek, zdanitelnou stavbu nebo zdanitelnou jednotku dotčenou mimořádnou událostí**, jsou-li označeny způsobem podle § 12e zákona o dani z nemovitých věcí.<sup>12</sup>

**!** **POZOR: S účinností od 1. ledna 2024 již obce nemohou formou obecně závazné vyhlášky zavést osvobození od daně při mimořádné události pro „jednotlivé nemovité věci dotčené mimořádnou událostí“ vymezené adresně v této vyhlášce. Uvedené mohou zastupitelstva obcí nově činit pouze formou opatření obecné povahy, a to v mezích § 17a odst. 1 písm. b) ve spojení s § 17a odst. 5 písm. c) zákona o dani z nemovitých věcí a postupem stanoveným v § 171 a násl. zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů. Obecně závazné vyhlášky stanovující adresné osvobození jednotlivých nemovitých věcí vydané na základě předchozí právní úpravy touto změnou nejsou (s ohledem na příslušné přechodné ustanovení<sup>13</sup>) nijak dotčeny a obce je nemusí měnit.**

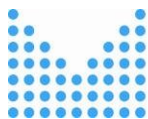
Dle § 17a odst. 2 zákona o dani z nemovitých věcí lze osvobození od daně z nemovitých věcí stanovit **též pro již uplynulé zdaňovací období**.

Účelem předmětného zákonného zmocnění je v případě nastalé mimořádné události obci umožnit (a to i zpětně) přihlídnout k místním podmínkám a zcela nebo částečně snížit daňovou povinnost poplatníků daně z nemovitých věcí, jejichž nemovité věci byly zasaženy mimořádnou, zejména živelní událostí.

Zákon o dani z nemovitých věcí byl s účinností od 1. července 2020 novelizován zákonem č. 299/2020 Sb., kterým se mění některé daňové zákony v souvislosti s výskytem koronaviru SARS CoV-2 a zákon č. 159/2020 Sb., o kompenzačním bonusu v souvislosti s krizovými opatřeními v souvislosti s výskytem koronaviru SARS CoV-2, ve znění pozdějších předpisů. Novelizované znění § 17a zákona o dani z nemovitých věcí, jak vyplývá z důvodové zprávy k návrhu novely, **rozšířilo možnost mimořádně osvobodit nemovité věci, které byly postihnuty nejen živelní pohromou** (např. povodně, vichřice či extrémní sucho), ale také

<sup>12</sup> Dle § 17a odst. 5 písm. c) zákona o dani z nemovitých věcí přitom platí, že na nemovitou věc, která není v opatření obecné povahy označena způsobem uvedeným v § 12e, se hledí, jako by nebyla osvobozena.

<sup>13</sup> Čl. XIV bod 6 konsolidačního balíčku.



**jinými mimořádnými událostmi**, zejména propuknutím pandemie, omezeními vyplývajícími z nouzového stavu, stavu ohrožení státu, válečného stavu nebo průmyslovými haváriemi.

Mimořádnou událostí podle § 17a zákona o dani z nemovitých věcí tedy bude zejména povodeň, vichřice, extrémní sucho, pandemie a opatření vyvolané krizovými opatřeními podle zákona č. 240/2000 Sb., o krizovém řízení a o změně některých zákonů (krizový zákon), ve znění pozdějších předpisů, nebo průmyslová havárie.

Obecně závazná vyhláška buď může v případě rozsáhlejší mimořádné události vztáhnout osvobození *en bloc* **k celému území obce** nebo **k jednomu nebo více katastrálním územím** (opět v jejich plném rozsahu). V takovém případě může obec podle typu mimořádné události volit, **zda osvobodí všechny nemovité věci**, které leží na tomto území, nebo **zda osvobození vztáhne pouze k jedné z dílčích daní** a osvobodí buď pouze pozemky, nebo pouze zdanitelné stavby a zdanitelné jednotky. Tímto způsobem nelze osvobodit pouze zdanitelné stavby, aniž by došlo k osvobození zdanitelných jednotek, což platí i naopak.



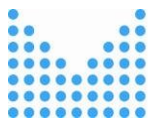
**POZOR: Obecně závazná vyhláška, kterou se zavádí předmětné osvobození, musí být vydána tak, aby nabyla účinnosti do 31. března roku následujícího po zdaňovacím období, v němž k mimořádné události došlo.**

## 7. Zvláštní procedurální požadavky spojené s vydáváním obecně závazných vyhlášek zavádějících osvobození od daně z nemovitých věcí

Obecně závazné vyhlášky na základě zmocnění obsažených v zákoně o dani z nemovitých věcí vydávají ve své samostatné působnosti zastupitelstva obcí. **Obecné požadavky** týkající se tvorby a procesu schvalování obecně závazných vyhlášek (a jejich změn), včetně jejich vyhlašování, nabývání platnosti a účinnosti, jsou obsaženy v zákoně č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o obcích“), a zákoně č. 35/2021 Sb., o Sbírce právních předpisů územních samosprávných celků a některých správních úřadů (dále jen „zákon o Sbírce právních předpisů územních samosprávných celků“).

Nad rámec uvedeného obsahuje zákon o dani z nemovitých věcí některé **zvláštní požadavky** týkající se data nabytí platnosti obecně závazných vyhlášek vydávaných na základě zmocnění v něm obsažených a provádění úprav daně z nemovitých věcí a jejich změn s účinky vztahujícími se k dříve započatému zdaňovacímu období. Tyto požadavky jsou pro všechny obecně závazné vyhlášky, **vyjma těch, kterými se stanovuje osvobození při mimořádné situaci**,<sup>14</sup> obsaženy v § 16a odst. 1 až 3 zákona o dani z nemovitých věcí. Jinými slovy řečeno, s výjimkou obecně závazných vyhlášek zavádějících osvobození od daně na základě zmocnění obsaženého v § 17a odst. 1 písm. a) zákona o dani z nemovitých věcí,

<sup>14</sup> Obecně závazné vyhlášky vydávané na základě zmocnění v § 17a zákona o dani z nemovitých věcí.



se uvedené požadavky týkají i obecně závazných vyhlášek zavádějících na základě příslušných zákonných zmocnění osvobození od daně z nemovitých věcí.

Dle § 16a odst. 1 zákona o dani z nemovitých věcí **musí obecně závazná vyhláška nabyt platnosti nejpozději 1. října kalendářního roku, který bezprostředně předchází zdaňovacímu období, pro které se má poprvé použít.** Platnosti přitom zastupitelstvem obce schválená obecně závazná vyhláška **nabývá v okamžiku jejího vyhlášení** ve Sbírce právních předpisů územních samosprávných celků a některých správních úřadů (dále jen „Sbírka právních předpisů“).<sup>15, 16</sup>

Nabude-li obecně závazná vyhláška platnosti po 1. říjnu kalendářního roku, ve zdaňovacím období počínajícím 1. lednem následujícího kalendářního roku k ní nebude přihlíženo a poprvé se uplatní až ve zdaňovacím období dalším. „Opožděné“ vyhlášení obecně závazné vyhlášky v tomto směru nemá vliv na její zákonnost, ale toliko na její aplikovatelnost pro příslušné zdaňovací období.



**POZOR: Má-li být obecně závazná vyhláška upravující daň z nemovitých věcí použitelná od následujícího zdaňovacího období (kalendářního roku), musí být zastupitelstvem obce schválena a následně vyhlášena ve Sbírce právních předpisů nejpozději do 1. října jemu předcházejícího kalendářního roku.**



**PŘÍKLAD:** Zastupitelstvo obce schválilo obecně závaznou vyhlášku stanovující osvobození od daně z nemovitých věcí v podvečerních hodinách v pátek 27. září 2024. Ve Sbírce právních předpisů však byla tato obecně závazná vyhláška pověřeným úředníkem obecního úřadu z důvodu aktuálního čerpání dovolené zveřejněna (vyhlášena) až ve středu 2. října 2024. Přestože obecně závazná vyhláška byla zastupitelstvem obce schválena „včas“, z důvodu jejího opožděného vyhlášení ve Sbírce právních předpisů nabyla platnosti až 2. října 2024, a proto se použije až od zdaňovacího období počínajícího 1. lednem 2026 (tj. s ročním zpožděním).

V souvislosti s fungováním veřejně přístupné Sbírky právních předpisů obce **s účinností od 1. ledna 2024 pozbývají zákonnou povinnost zasílat své obecně závazné vyhlášky upravující daň z nemovitých věcí do pěti dnů ode dne nabytí jejich platnosti v jednom vyhotovení správci daně** (místně příslušnému finančnímu úřadu). Údaje potřebné pro správu daně z nemovitých věcí související s obecně závaznými vyhláškami obcí si budou finanční úřady obstarávat ze Sbírky právních předpisů samy

- 
- Tento materiál popisuje právní stav ke dni zpracování (aktualizace);
  - právní názor uvedený v tomto materiálu není právně závazný, neboť k závazným výkladům je oprávněn pouze soud.
- 

Aktualizováno k datu: 1. srpna 2024

Zpracoval: odbor veřejné správy, dozoru a kontroly

---

<sup>15</sup> Sbírka právních předpisů je dostupná na: <https://sbirkapp.gov.cz/>

<sup>16</sup> § 4 odst. 1 ve spojení s § 2 zákona o Sbírce právních předpisů územních samosprávných celků.