

## Závěry z jednání sekce majetkových daní KDP ČR s MF ČR a GFŘ ve věci daně ze staveb u nedokončených budov

Stanovisko zpracovali a odsouhlasili :

JUDr. Alena Holmes – ředitelka odboru 26 MF ČR

Mgr. Eva Hrušínská – ředitelka odbor u GFŘ

Ing. Zdeněk Krůček CSc. – vedoucí sekce majetkových daní KDP ČR

PhDr. Milan Skála – člen sekce majetkových daní

- 1) Je sporné, zda dani ze staveb podléhají i nedokončené budovy, tedy budovy před vydáním kolaudačního souhlasu, před rozhodnutím o zkušebním provozu apod.
- 2) Předmětem daně ze staveb a jednotek je, nachází-li se na území České republiky, i „budova, kterou se pro účely daně z nemovitých věcí rozumí budova podle katastrálního zákona“ (§ 7 odst. 1 písm. a) bod 1. zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, účinný od 1. 1. 2014).

V důvodové zprávě k tomuto se uvádí: „Budovou se pro účely daně z nemovitých věcí rozumí nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěná a navenek převážně uzavřená obvodovými stěnami a střešní konstrukcí, tj. budova vymezená v katastrálním zákoně, v členění podle Klasifikace stavebních děl CZ-CC zavedené sdělením Českého statistického úřadu s účinností od 1. ledna 2004. Z hlediska daně z nemovitých věcí je irelevantní, zda taková budova je nebo není evidována v katastru nemovitostí.“

- 3) Podle zákona č. 256/2013 Sb., katastrální zákon, se pro účely tohoto zákona rozumí
  - a) Budovou obecně v § 2 písm. l) „...nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí“.
  - b) Budovou jako předmětem evidence v § 3 odst. 1 písm. b) a c)
    - „budovy, kterým se přiděluje číslo popisné nebo evidenční, pokud nejsou součástí pozemku nebo práva stavby“, k tomu viz § 121 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákona a § 31 odst. 1 až 3 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích
    - „budovy, kterým se číslo popisné ani evidenční nepřiděluje, pokud nejsou součástí pozemku ani práva stavby, jsou hlavní stavbou na pozemku a nejde o drobné stavby“,
- 4) Jednou z významných novinek katastrálního zákona účinného od 1.1.2014 je absence zápisů rozestavěných budov. Je to zjevné z:
  - a) Důvodové zprávy, která výslovně uvádí v části k § 3: „Naopak přestává mít smysl evidence rozestavěných budov, neboť ty se stanou v naprosté většině součástí pozemku nebo práva stavby. Smyslu bude postrádat i zvláštní evidence rozestavěných jednotek, neboť ty ve smyslu nového občanského zákoníku budou jednotkami existujícími ve stejném režimu jako jednotky dokončené“.

b) Z absence právní úpravy k zápisu rozestavěných budov v novém katastrálním zákoně; ve starém katastrálním č. 344/1992 Sb. tato úprava byla výslovně uvedena například v § 5 odst. 1 písm. d).

5) Shrnutí:

- a) Nový katastrální zákon nikde explicitně neuvádí, že budovou obecně či budovou, která je předmětem evidence v katastru nemovitostí, se vždy rozumí budova dokončená. Jazykovým výkladem k takovému závěru nedojdeme. Zjevně však pro takový závěr svědčí výklad teleologický (viz důvodová zpráva), výklad historický (konfrontace znění katastrálního zákona roku 2013 a 2014). V daném případě je nutné preferovat uvedené výklady na úkor výkladu jazykového. *„Jazykový výklad představuje pouze prvotní přiblížení se k aplikované právní normě. Je pouze východiskem pro objasnění a ujasnění si jejího smyslu a účelu (k čemuž slouží i řada dalších postupů, jako logický a systematický výklad, výklad e ratione legis atd.). Mechanická aplikace abstrahující, resp. neuvědomující si, a to buď úmyslně nebo v důsledku nevdělanosti, smysl a účel právní normy, činí z práva nástroj odcizení a absurdity“*. (Pl. ÚS 33/97 17.12. 1997 a široká škála obdobných judikátů)
- b) Při správnosti výkladu bodu 3) a) ve vazbě na bod ad 5) a) lze dovodit, že definice pojmu „budova“ uvedená v katastrálním zákoně, na niž se zákon o dani z nemovitých věcí výslovně odvolává, vymezuje takové znaky stavebního uspořádání stavby, které ji činí budovou způsobilou k užívání, tj. budovou dokončenou.

**Závěr:** pokud jde o budovy, předmětem daně z nemovitých věcí jsou pouze budovy dokončené bez ohledu na skutečnost, zda daná budova je ve smyslu ust. nového katastrálního zákona předmětem evidence v katastru nemovitostí. Obdobně to platí i pro jednotky. Ke stejnému závěru dojdeme výkladem zákona o dani z nemovitých věcí výkladem teleologickým a historickým.

V Praze dne 28.1.2014