

# Změny v koeficientech u daně z nemovitých věcí na zdaňovací období roku 2025

**Sdílet**

24. 1. 2024

Na základě novely zákona o dani z nemovitých věcí dochází k těmto změnám u koeficientů pro výpočet daně:

## Místní koeficient<sup>1</sup>

- **Místní koeficient lze stanovit pro**
  - celé území obce
  - jednotlivé katastrální území
  - jednotlivý městský obvod nebo městskou část
  - jednotlivou skupinu nemovitých věcí (např. rekreační budovy)<sup>2</sup>
  - jednotlivou nemovitou věc
- **Právní forma stanovení místního koeficientu**
  - **Obecně závazná vyhláška**

Použije se v případě stanovení místního koeficientu pro území celé obce, jednotlivého katastrálního území, městské části či městského obvodu, nebo pro jednotlivou skupinu nemovitých věcí
  - **Opatření obecné povahy**

Použije se v případě stanovení místního koeficientu pro jednotlivou nemovitou věc.

Nemovité věci je nutné v opatření obecné povahy **označit dle § 12e** zákona o dani z nemovitých věcí, tj. nemovité věci **nelze již vymežit zákresem v mapě**. Pokud nebudou nemovité věci označeny zákonným způsobem, hledí se na ně, jako by pro ně nebyl místní koeficient stanoven.

**POZOR:**  
**Obecně závazné vyhlášky**, kterými byl stanoven místní koeficient **pro konkrétní nemovité věci**, se použijí naposled pro zdaňovací období roku 2024. **Nelze je tedy použít pro zdaňovací období roku 2025.**

Pokud se obec rozhodne zachovat koeficient, **je nutné vydat opatření obecné povahy a v něm označit předmětné nemovité věci.**
- **Nabytí platnosti obecně závazné vyhlášky a opatření obecné povahy**
  - Zastupitelstvem schválenou **obecně závaznou vyhláškou je nutné zveřejnit ve Sbírce právních předpisů územních samosprávných celků a některých správních úřadů<sup>3</sup> nejpozději do 1. října** kalendářního roku bezprostředně

předcházejícího zdaňovacího období. V případě pozdějšího zveřejnění obecně závazné vyhlášky se k jejímu obsahu na dané zdaňovací období nepřihlédne.

- Stejnopis opatření obecné povahy je nutné elektronicky zaslat správci daně do 30. června kalendářního roku bezprostředně předcházejícího zdaňovacího období. K opožděně zaslanému opatření obecné povahy se v tomto zdaňovacím období pro účely daně z nemovitých věcí nepřihlíží.
- **Výše místního koeficientu**
  - Mění se rozsah koeficientu. Nově lze stanovit místní koeficient ve výši **od 0,5 do 5,0** (kromě níže uvedených skupin). Místním koeficientem lze tedy nově daň i snížit.
  - Nově lze obecně závaznou vyhláškou stanovit místní koeficient ve výši **od 0,5 do 1,5** pro skupinu:
    - **vybraných zemědělských pozemků** (A = všechny pozemky na území obce druhu orná půda, chmelnice, vinice, zahrada nebo ovocný sad),
    - **trvalých travních porostů** (B = všechny pozemky na území obce druhu trvalý travní porost), nebo
    - **nevyužitelných ostatních ploch** (W = všechny pozemky na území obce druhu ostatní plocha se způsobem využití neplodná půda, zamokřená plocha, mez, stráž nebo zeleň).

#### **Koeficient podle počtu obyvatel<sup>4</sup>**

- Tento koeficient se uplatní pro stavební pozemky (F) a koeficient pro stavby a jednotky pro bydlení (H, I, R, Z)
  - Koeficient **nově již nelze snížit** o jednu až tři kategorie.

Obce, které mají obecně závaznou vyhláškou tento koeficient snížen, nemusí vyhlášku upravovat; finanční úřad automaticky vyměří daň ve výši koeficientu stanoveného zákonem.
  - Koeficient **lze nadále zvýšit** o jednu kategorii, ale pouze pro:
    - celou obec,
    - jednotlivé katastrální území,
    - jednotlivý městský obvod nebo městskou část.
  - Koeficient **nelze nově zvýšit** o jednu kategorii **pro jednotlivou část obce** (výčet parcel).
  - **POZOR: Obecně závazné vyhlášky**, kterými byl snížen koeficient podle počtu obyvatel o jednu až tři kategorie nebo jimi byl stanoven tento koeficient pro jednotlivé části obce, **se použijí naposled pro zdaňovací období roku 2024. Nelze je tedy použít pro zdaňovací období roku 2025.**

Pokud se obec rozhodne pro vybrané skupiny nemovitých věcí tento koeficient **nahradit** (aby nedošlo k navýšení daně u těchto staveb a jednotek), může tak učinit vydáním obecně závazné vyhlášky, ve které stanoví místní koeficient nižší než 1,0; pro skupiny staveb a jednotek sloužících pro bydlení (např. skupinu obytných budov či skupinu ostatních zdanitelných jednotek).

## Koeficient „1,5“<sup>5</sup>

- koeficient pro stavby a jednotky sloužící:
  - k podnikání (M, N, O, S, T, U),
  - pro stavby pro rodinnou rekreaci (J, K), a
  - pro stavby a jednotky garáží (L, V).

- **POZOR:**

**Koeficient „1,5“ se k 1. 1. 2025 ruší.**

Obecně závazné vyhlášky, kterými byl tento koeficient stanoven, se použijí naposled pro zdaňovací období roku 2024. Nelze je tedy použít pro zdaňovací období roku 2025.

Pokud se obec rozhodne pro vybrané skupiny nemovitých věcí tento koeficient **nahradit** (např. k zachování příjmů z daně ze staveb a jednotek), může tak učinit **vydáním obecně závazné vyhlášky**, ve které **stanoví místní koeficient pro vybrané skupiny staveb a jednotek** (např. pro skupinu garáží či skupinu rekreačních budov).

Zdroj: [Změny v koeficientech u daně z nemovitých věcí na zdaňovací období roku 2025 | 2024 | Informace, metodika, stanoviska | Daň z nemovitých věcí | Daně | Daně | Finanční správa \(financnisprava.cz\)](#)

---

<sup>1</sup> § 12 zákona o dani z nemovitých věcí.

<sup>2</sup> Tato možnost se využije jako náhrada za zrušení koeficientu „1,5“.

<sup>3</sup> <https://sbirkapp.gov.cz>

<sup>4</sup> § 6 odst. 3 a § 11 odst. 4 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí.

<sup>5</sup> § 11 odst. 6 zákona o dani z nemovitých věcí.