

Osvobození od daně z pozemků u pozemků, které nelze žádným způsobem využívat

1. ledna 2017

Informace k aplikaci ustanovení § 4 odst. 1 písm. k) zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů.

Podle ustanovení § 4 odst. 1 písm. k) zákona jsou od daně z pozemků osvobozeny

- pozemky remízků, hájů a větrolamů a mezí na orné půdě a trvalých travních porostech,
- pozemky ochranného pásma vodního zdroje I. stupně a
- pozemky ostatních ploch, které nelze žádným způsobem využívat.

Pro osvobození remízku, háje, větrolamu nebo meze stanovuje zákon základní podmínku, že se musí nacházet na parcele, evidované v katastru nemovitostí s druhem pozemku orná půda nebo trvalý travní porost. Výměru pozemku (resp. části parcely) splňující podmínky osvobození lze obvykle bez větších problémů stanovit z výměry parcely rozlohou porostu remízku, háje, větrolamu nebo meze zjištěnou přímo v terénu. Pokud se remízek, háj, větrolam nebo mez nachází na parcele, evidované katastrem nemovitostí v jiném druhu pozemku, např. na pozemku evidovaném ve druhu ostatní plocha, nelze je podle první části tohoto ustanovení osvobodit.

Podle další části ustanovení lze osvobodit pozemky ochranného pásma vodního zdroje I. stupně. Osvobození se poskytne ve výměře pozemku ochranného pásma vodního zdroje I. stupně vymezené rozhodnutím příslušného správního úřadu – vodoprávního úřadu bez ohledu na druh pozemku, evidovaného v katastru nemovitostí. Pokud bylo příslušné rozhodnutí zapsáno do katastru nemovitostí, je pozemek evidován v katastru nemovitostí s typem ochrany 8 a způsobem ochrany nemovitosti 32 (ochranné pásmo vodního zdroje I. stupně).

Posouzení splnění podmínek pro osvobození pozemků ostatních ploch, které nelze žádným způsobem využívat, podle poslední části výše uvedeného ustanovení je s ohledem na konkrétní značně rozdílné okolnosti znemožňující využívání takových pozemků, podstatně složitější.

Aby mohl být pozemek podle citovaného ustanovení osvobozen, musí být evidovaný v katastru nemovitostí ve druhu pozemku ostatní plocha a zároveň **musí být vyloučena nejen možnost jeho zemědělského či jiného ekonomického využití, ale i možnost jakéhokoli jiného využití. Při posuzování důvodů pro uplatnění osvobození je nutno vycházet z objektivních důvodů nemožnosti využívání pozemku, nelze zohlednit čistě subjektivní důvod poplatníka, např., že v danou chvíli pozemek nepřináší žádný užitek nebo že pozemek nelze využít pro poplatníkem zamýšlené účely.**

Objektivní nevyužitelnost pozemku žádným způsobem je nutno dovodit ze samotné kvality, resp. nekvality pozemku, která **zcela znemožňuje využití pozemku jakýmkoliv způsobem**, např. když se na pozemku nachází skála, strž, močál apod.

Naproti tomu za možné způsoby využití pozemku ostatní plochy lze považovat i možné budoucí využití pozemku po úpravě jeho povrchu, odstranění náletových dřevin, zastavění pozemku budovou, vybudování komunikace, rekreační či sportovní využití pozemku, využití pozemku pro honitbu, pro chov hospodářských zvířat apod. Pouhá skutečnost, že není umožněno hospodářské využití pozemku, nenaplnuje podmínky pro jeho osvobození.

Protože zákon stanovuje jako podmínku osvobození **nemožnost využití pozemku žádným způsobem**, je zásadně nesprávný předpoklad automatického splnění podmínek osvobození u veškerých pozemků ostatních ploch, evidovaných v katastru nemovitostí s kódem způsobu využití 27 – neplodná půda.

Vyhláška Českého úřadu zeměměřického a katastrálního č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), účinná od 1. ledna 2014, stanovuje význam položky způsobu využití neplodná půda tak, že se jedná o „Pozemek, na němž se nachází prudký svah, skála a jiné neplodné půdy, kterými se rozumí zejména zarostlé rokle, vysoké meze s křovinami nebo s kamením, kamenitý terén, ochranné hráze, bermy u regulovaných vodních toků a pozemek, který neposkytuje trvalý užitek z jiných důvodů, zejména plocha zarostlá křovinami nebo zanesená štěrkem nebo kamením, s výjimkou případů, kdy stav pozemku je důsledkem lidské činnosti nebo nečinnosti a pozemek lze opět uvést do stavu umožňujícího jeho trvalé hospodářské využití“.

Vzhledem k tomu, že většina pozemků ostatních ploch evidovaných se způsobem využití neplodná půda popisu významu položky v reálném stavu vůbec neodpovídá, nelze podle evidovaného způsobu využití odůvodňovat osvobození pozemku přímo odvodit, ale je nutno posoudit konkrétní situaci, konkrétní okolnosti, které zcela znemožňují využití pozemku.

Pokud by reálný stav pozemku odpovídal popisu významu položky způsobu využití neplodná půda v katastrální vyhlášce, je dán důvod pro osvobození takového pozemku ostatní plochy. Splnění těchto skutečností je proto vodítkem pro vyhodnocení důvodnosti osvobození pozemku ostatní plochy.

Velmi často je požadováno osvobození pozemků ostatních ploch z důvodu, že jsou zcela nebo zčásti porostlé souvislým porostem náletových dřevin, které brání jejich využití. Náletový porost je však obecně užívaným pojmem, z něhož není zřejmé, zda se nejedná o pozemek zanedbaný, který by po odstranění náletového porostu mohl být využíván. Jinak je nutno posuzovat náletový porost v nepřístupném nebo zamokřeném terénu, kdy odstranění náletu nepovede k využitelnosti pozemku, a jinak je nutno posoudit existenci náletů na jinak kvalitních, ale zanedbaných pozemcích, které mohou být po odstranění náletů využity.

Využití pozemků ostatních ploch může být omezeno či případně znemožněno také rozhodnutím příslušných správních orgánů, zejména z oblasti péče o životní prostředí. Podle ustanovení § 4 odst. 1 písm. j) zákona jsou od daně z pozemků osvobozeny pozemky území zvláště chráněných podle předpisů o ochraně přírody a krajiny s výjimkou národních parků a chráněných krajinných oblastí (CHKO); v národních parcích a chráněných krajinných oblastech pozemky zařazené do jejich I. zóny.

Příslušným správním orgánem (např. Správou CHKO, která je regionální složkou Agentury ochrany přírody a krajiny České republiky, zřízenou Ministerstvem životního prostředí) může být pro takové pozemky stanoven režim, jehož cílem je zachování určitého biotopu jako prvku ekologické stability krajiny. Vlastníkovi tak může být znemožněno nejen obdělávání pozemků, ale i jejich případné jiné využití. Splnění nároku na osvobození pozemku doloží poplatník rozhodnutím příslušného správního orgánu s doložením rozsahu a způsobu omezení užívání pozemku.

Naproti tomu z pouhého zařazení pozemků ostatních ploch do plánu systému ekologické stability nelze bez dalšího dovodit nárok na přiznání osvobození pozemků ostatních ploch. Pouhé omezení využití pozemků, zahrnutých v rámci územního plánování do systému ekologické stability krajiny, spočívající např. v nepřipustnosti provádět některé činnosti či stanovení podmíněně přípustného využití těchto pozemků, nezakládá samo o sobě nárok na osvobození těchto pozemků a splnění podmínek případného nároku na osvobození je třeba doložit jinými skutečnostmi, dokládajícími nárok na osvobození pozemku.

V případech pronajatého nebo propachtovaného pozemku ve vlastnictví České republiky, s nímž je příslušný hospodařit např. Státní pozemkový úřad, nelze uplatnit osvobození pozemku ostatní plochy z důvodu jeho nevyužitelnosti, když nájem nebo pacht pozemku je vždy uzavírán za účelem využití pozemku k nějakému účelu. Osvobození nelze uplatnit ani v případech, kdy vlastník parcelu ostatní plochy pronajme či propachtuje.

Pokud dojde ke splnění podmínek pro osvobození pozemku pouze na části parcely, poplatník uplatní nárok na osvobození pouze ve výměře pozemku splňující podmínky nároku na osvobození a neosvobozenou část výměry parcely k dani přizná. Je možné, že se na jedné a téže parcele vyskytne více částí, u nichž dojde ke splnění nároku na osvobození pozemku, a u každé části pozemku tomu může být z jiného důvodu. Nárok na osvobození pozemků poplatník uplatní včetně uvedení dalších skutečností k osvobození v podaném daňovém přiznání. Pro doložení oprávněnosti osvobození pozemků uvede poplatník, má-li je k dispozici, doklady prokazující nárok na osvobození pozemků v příloze daňového přiznání.

Vzhledem k šíři problematiky nelze stanovit jednotný postup při uplatňování nároku na osvobození podle § 4 odst. 1 písm. k) zákona, ani úplný výčet dokumentů, jimiž lze tento nárok doložit. Převedení pozemků, původně evidovaných v katastru nemovitostí jako zemědělských, do druhu pozemku ostatní plocha, rozhodně nezakládá důvod k jejich osvobození od daně z pozemků, nejsou-li splněny výše uvedené podmínky osvobození.

V případě uplatnění nároku na osvobození spočívá důkazní břemeno vždy na poplatníkovi daně, nelze však taxativně vyjmenovat dokumenty, které mohou být použity jako důkazní prostředky, neboť důvody nevyužitelnosti pozemků ostatních ploch mohou být značně rozdílné.

Za účelem oprávněnosti nároku na osvobození a zjištění skutečného stavu pozemku v terénu může správce daně provést místní šetření, které může být případně součástí provedené daňové kontroly u poplatníka daně. Při těchto řízeních je poplatník povinen doložit všechny důkazy, resp. dokumenty, kterými prokazuje nevyužitelnost pozemku.

Při stanovení sazby daně z pozemků správce daně vychází z druhu pozemku evidovaného v katastru nemovitostí. Pokud poplatník daně v konkrétním případě nesouhlasí s přiřazením druhu pozemku nebo způsobem využití pozemku evidovaným v katastru nemovitostí, anebo s administrativním omezením využití pozemku, je nutno, aby se obrátil na správní orgány příslušné v těchto věcech rozhodovat.