



**Generální finanční ředitelství**  
Lazarská 15/7, 117 22 Praha 1



GFR01756824  
ESS

**Oddělení majetkových daní a daně silniční**

Č. j.: 17363/24/7700-40121-500107

Vyřizuje: Ing. Taťána Demeterová, Oddělení majetkových daní a daně silniční  
Tel: (+ 420) 296 854 449, (+ 420) 296 852 222  
E-mail: Tatana.Demeterova@fs.mfcr.cz  
ID datové schránky: p9iwj4f

Správa železnic, státní organizace  
Dlážděná 1003/7  
110 00 Praha 1  
DIČ: CZ42194920

**Odpověď na dotaz ke zdanění výpravní budovy (stavby pro dopravu) Správy železnic, státní organizace, s vícečetným kombinovaným způsobem využití**

Vážení,

ve Vašem dotazu se dotazujete na správný metodický postup týkající se změn od 1. 1. 2025 ve vztahu k osvobození podle § 9 odst. 1 písm. j) a odst. 3 a 4 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí (dále jen „zákon o dani z nemovitých věcí“) u výpravních budov Správy železnic, státní organizace (dále jen „SŽ“).

K popisu využití výpravních budov uvádíte, že výpravní budovy jsou primárně užívány k veřejné dopravě. Z Vašeho pohledu se jedná o provozní a technické zázemí, čekárny pro cestující, WC, apod. Dále mohou být prostory pronajímány provozovatelům veřejné dopravy za účelem prodeje jízdenek, poskytování informací či úschovy zavazadel.

Ostatní prostory ve výpravních budovách, které nejsou využity pro veřejnou dopravu, jsou pronajímány dalším subjektům, například:

- pronájmy kanceláří a služeben pro Policii ČR nebo městskou policii,
- pronájmy obci či městu jako knihovny nebo informační centra,
- pronájmy cizím subjektům za účelem poskytování služeb cestující veřejnosti - restaurace, kavárny, rychlá občerstvení, obchody, prodejní automaty atd.,
- pronájmy cizím subjektům za účelem podnikání nesouvisející s veřejnou dopravou, např. lékaři, kadeřnictví, taxislužba atd.,
- pronájmy bytových prostor cizím subjektům k bydlení,

Dále uvádíte, že SŽ výše uvedené nemovité věci užívané k veřejné dopravě nevlastní, avšak má právo hospodařit s nemovitým majetkem ve vlastnictví České republiky.

Závěrem se dotazujete:

1) Pokud v dané výpravní budově bude převažovat zdanitelná pronajatá podlahová plocha pro bydlení nad ostatní zdanitelnou pronajímanou plochou, označíme danou výpravní budovu jako

H – tedy budova pro bydlení?

- a) Následně pro ostatní zdanitelné pronajímané plochy použijeme zvýšení daně podle § 11a zákona o dani z nemovitých věcí
- b) analogicky dnes postupujeme u pronajatých strážních domků k bydlení, které jsou v KN také zapsány jako stavby pro dopravu. Tyto stavby pro dopravu daníme jako H podle skutečného využití a tento postup je ze strany finanční správy plně akceptován.

2) Bude-li ve výpravní budově naopak převažovat výměra zdanitelné pronajaté podlahové plochy pro podnikání ve srovnání se zdanitelnou pronajímanou plochou pro bydlení, označíme danou výpravní budovu jako N – budovu pro podnikání?

Pronajímané byty v takové budově by byly daněny jako H a budova by se uvedla na 2 listech daňového přiznání – N i H?

K Vašemu prvnímu dotazu uvádíme následující:

**Pokud jsou tyto zdanitelné stavby pronajímány jen k bydlení**, nejsou osvobozeny od daně podle § 9 odst. 1 písm. j) zákona o dani z nemovitých věcí, v daňovém přiznání by se označily písmenem „H“ – obytný dům, ale **budou osvobozeny podle § 9 odst. 1 písm. a) zákona o dani z nemovitých věcí, neboť podle § 9 odst. 4 téhož zákona budovy obytných domů**, a zdanitelné jednotky, které zahrnují nebytový prostor jiný než sklep nebo komoru **mají výjimku a jsou osvobozené podle § 9 odst. 1 písm. a) zákona o dani z nemovitých věcí i když jsou pronajaty nebo propachtovány**. Tyto zdanitelné stavby, pokud jsou užívány pro bydlení celé, tj. jsou celé osvobozené podle výše uvedeného ustanovení, není nutné uvádět do daňového přiznání (§ 9 odst. 5 zákona o dani z nemovitých věcí).

K Vašemu druhému dotazu uvádíme následující:

Pokud v uvedeném případě budova neslouží ani z části k veřejné dopravě a je pronajímána nebo užívána k jinému druhu podnikání, které převažuje nad bydlením uvádí se v daňovém přiznání se sazbou daně podle § 11 odst. 1 písm. f), g) a h) zákona o dani z nemovitých věcí (ve Vašem případě pravděpodobně jako předmět daně O). Neboť zdanitelné stavby podle § 10a odst. 1 písm. a) až c) nebo g) zákona o dani z nemovitých věcí, jejichž **převažující část podlahové plochy nadzemní části** nebo, nemá-li podlahovou plochu, zastavěné plochy **je užívána k podnikání**, se vždy zařadí do odpovídající skupiny podle § 10a odstavce 1 písm. d) až f) zákona o dani z nemovitých věcí. Ve Vašem případě by se pravděpodobně jednalo o skupinu zdanitelných staveb a zdanitelných jednotek pro ostatní druhy podnikání podle § 10a odst. 1 písm. f) zákona o dani z nemovitých věcí. U jedné zdanitelné stavby nelze obecně uplatnit dvě sazby daně (s výjimkou zemědělské usedlosti).

**K výše uvedeným dotazům podrobněji uvádíme následující:**

Od 1. 1. 2025, kdy dochází k novelizaci § 9 odst. 4 zákona o dani z nemovitých věcí podle kterého zdanitelné stavby osvobozené podle § 9 odst. 1 písm. j) zákona o dani z nemovitých věcí jsou osvobozeny od daně ze staveb a jednotek, nejsou-li užívány k podnikání v jiné oblasti než veřejná doprava nebo pronajímány anebo propachtovány za jiným účelem než k zajišťování veřejné dopravy. **Osvobození se neuplatní zejména v případě, kdy se v části zdanitelné stavby užívané k veřejné dopravě podniká v oboru prodeje knih, oblečení, potravin apod.**

V případě, že zdanitelné stavbě svědčí k osvobození více důvodů, pak výluka z osvobození u některých z nich neznamena, že zdanitelná stavba nebo zdanitelná jednotka nebude osvobozena, pokud jí nadále svědčí aspoň jedno osvobození. Příkladem může být například nádraží ve vlastnictví České republiky, kdy právo s ním hospodařit má Správa železnic a pronajímá ho obci, kraji, organizační složce státu či příspěvkové organizaci. Budova nádraží je v takovém případě osvobozena jako nemovitá věc ve vlastnictví státu podle § 9 odst. 1 písm. a) zákona o dani z nemovitých věcí a zároveň jako budova na dráze podle § 9 odst. 1 písm. j) zákona o dani z nemovitých věcí. Část budovy, která bude pronajata obci nebo kraji bude, a to za předpokladu, že v ní obec nebo kraj nebude zajišťovat veřejnou

dopravu, vyloučena z osvobození podle § 9 odst. 1 písm. j) zákona o dani z nemovitých věcí, ale pokud tato část budovy nebude užívána k podnikání, bude osvobozena podle § 9 odst. 1 písm. a) zákona o dani z nemovitých věcí. Příkladem může být služebna obecní policie, kterou si v budově nádraží pronajímá obec.

V případě, že bude část budovy nádraží ve vlastnictví České republiky pronajata poskytovateli veřejné dopravy, pak tato část bude sice vyloučena z osvobození podle § 9 odst. 1 písm. a) zákona o dani z nemovitých věcí, ale bude jí nadále svědčit osvobození podle § 9 odst. 1 písm. j) zákona o dani z nemovitých věcí. Může se jednat například o pronájem prostor pro prodej jízdenek, nebo o pronájem prostor pro zajištění služby odbavení osob, zavazadel či nákladu, včetně souvisejících prostor sloužících jako zázemí pro pracovníky vykonávající tyto činnosti.

Pokud část zdanitelné stavby není osvobozena, zjistí se podle § 9 odst. 3 zákona o dani z nemovitých věcí nárok na osvobození z poměru, v jakém je podlahová plocha nadzemní části zdanitelné stavby podléhající osvobození k celkové podlahové ploše nadzemních částí zdanitelné stavby.

Podle § 9 odst. 5 zákona o dani z nemovitých věcí se zdanitelné stavby **osvobozené podle § 9 odst. 1 písm. j) zákona o dani z nemovitých věcí neuvádějí v daňovém přiznání, pokud je osvobozená zdanitelná stavba nebo zdanitelná jednotka celá.**

Při posuzování Vámi předloženého dotazu vycházelo Generální finanční ředitelství výhradně z údajů uvedených ve Vašem podání bez podrobných znalostí konkrétních informací a souvislostí, které se k předmětnému problému vztahují. Dále si Vás dovoluujeme upozornit na skutečnost, že Generální finanční ředitelství není oprávněno k závaznému výkladu právních předpisů a rovněž k poskytování právního poradenství v individuálních záležitostech. Proto Vám doporučujeme v komplikovanějších případech se obracet na certifikovaného daňového poradce, který se o Váš případ postará s náležitou péčí.

S pozdravem

Ing. Jan Koreček  
vedoucí oddělení a zástupce  
ředitelky odboru