

Blíží se termín daňového přiznání k nemovitostem. Výši daně neovlivní inflace, ale samotné obce

Praha, 19. ledna 2026 – Daň z nemovitých věcí se v roce 2026 plošně nezvyšuje, ale i tak se bude hýbat. Mezi jednotlivými obcemi se může výrazně lišit, protože právě ty daň ovlivňují svými koeficienty, které mohou nastavovat jak plošně, tak i pro konkrétní typy nemovitostí. Přiznání k dani je nutné podat nejpozději do pondělí 2. února 2026. Týká se všech, kdo nemovitost v loňském roce dostavěli, prodali, koupili či nějak upravili. Téma dále přibližuje daňová poradkyně Iveta Štochlová z poradenské společnosti BDO.

O výši daně rozhodují pouze obce, vliv tentokrát nemá inflace a ani nová legislativa. *„Zatímco stát pro rok 2026 ponechal inflační koeficient na hodnotě 1, a nedochází tak k automatickému plošnému navýšení daně, pro mnoho vlastníků to neznamena, že budou platit stejnou daň jako loni. Obce totiž mohou daň zvýšit, či snížit, a to buď plošně, nebo jen pro konkrétní segment, například byty, rekreační objekty či nemovitosti využívané k podnikání,“* vysvětluje Iveta Štochlová z BDO.

V praxi se objevují i skokové změny. Někde kvůli nově schváleným koeficientům, jinde kvůli tomu, že obec po přechodném období zavádí nové nastavení pro celé území.

Za mimořádný konkrétní případ lze považovat například město Pelhřimov, kde nejde ani tak o politické rozhodnutí o výši daně, ale o nápravu dřívější administrativní chyby. *„V minulém období zde došlo k nechtěnému zvýšení místního koeficientu pro byty z 1,0 na 1,5, přestože cílem města nebylo vlastníky bytů více zatěžovat. Pro rok 2026 proto zastupitelé sníží místní koeficient pro byty na 0,5, a to jen dočasně, pouze na rok 2026. Od roku 2027 by se měl vrátit na 1,0. V důsledku toho vlastníci bytů v Pelhřimově letos zaplatí výrazně nižší daň, než by odpovídalo původnímu nastavení,“* uvádí daňová poradkyně z BDO.

Právě místní koeficient je hlavním nástrojem obcí, jak mohou výši daně ovlivňovat. Jeho hodnota může být nastavena od 0,5 do 5,0. V případě hodnoty nižší než 1,0 (do spodního limitu 0,5) tak jde o snížení daně oproti předešlému roku.

Nižší daň v Hustopečích a Týnci nad Sázavou, vyšší naopak v Roztokách a Rokycanech

Vedle Pelhřimova stojí za pozornost i další obce. Například Rokycany uplatní od roku 2026 dříve schválené zvýšení místního koeficientu z 2 na 3 pro vybrané stavby a jednotky využívané k podnikání, mimo jiné v průmyslu či energetice, i pro vymezené plochy pro průmyslovou výrobu a sklady.

„V Roztokách u Prahy se po přechodném období zavádí nový místní koeficient 1,6 pro všechny nemovitosti, takže se zvýšení projeví nejen u garáží, rekreačních a podnikatelských objektů, ale nově i u rodinných domů a bytů. Opačným směrem míří Hustopeče, které snížily základní koeficient, a úleva se tak projeví plošně. A Týnec nad Sázavou přistoupil k výrazné úlevě u bytů snížením místního koeficientu,“ informuje daňová poradkyně Iveta Štochlová.



TISKOVÁ ZPRÁVA



„Čím dál častěji vidíme, že obce pracují s koeficienty jako s jemným regulačním nástrojem. Umí cílit na rekreační nemovitosti, garáže nebo podnikatelské objekty, případně naopak korigovat dopady tam, kde se daň stala politicky či ekonomicky neudržitelná. Pro poplatníky to znamená jediné: sledovat místní vyhlášky a nečekat, že výše daně bude automaticky kopírovat celostátní nastavení,“ doplňuje Iveta Štochlová z BDO.

Kromě obecních koeficientů přináší rok 2026 také cílené změny v oblasti osvobození od daně z nemovitých věcí. Rozšiřují se některé případy, kdy je možné daň neplatit nebo ji platit jen částečně. *„Typicky jde o pozemky s ekologicky významnými krajinnými prvky, jako jsou remízky, tůně či další přírodní prvky, a také o stavby, nebo bytové jednotky obývané osobami v hmotné nouzi, kde může být uplatněno částečné nebo úplné osvobození,“* shrnuje daňová poradkyně z BDO. Tyto novinky nemají plošný dopad na všechny poplatníky, ale mohou být důležité pro konkrétní skupiny vlastníků a jejich správné posouzení v praxi.

Přiznání k dani z nemovitých věcí je třeba podat do 2. února 2026, pokud poplatník v průběhu roku 2025 nemovitost nabyl, prodal, zkolaudoval, přistavěl, změnil způsob užívání nebo nastala jiná změna rozhodná pro daň.

O společnosti BDO

BDO je poradenská společnost poskytující auditorské, daňové, právní, účetní, znalecké a poradenské služby. Na českém trhu působí již přes 30 let. S více než 600 odborníky a dlouholetou praxí se řadí k předním společnostem s tímto zaměřením v České republice, kde také opakovaně vyhrála titul Největší poradenská firma roku. Kanceláře má v Praze, Brně, Ostravě, Plzni, Českých Budějovicích, Pardubicích, Jindřichově Hradci a Domažlicích.

BDO je v České republice zastoupena společnostmi BDO Audit s.r.o., BDO Czech Republic s.r.o., BDO Consulting s.r.o., BDO Legal s.r.o., advokátní kancelář, BDO Valuation, s.r.o., BDO Fund Administration a.s., BDO Euro-Trend s.r.o. a BDO EURO-Trend Audit, a.s. Společnost je součástí mezinárodní sítě BDO, která celosvětově tvoří jednu z největších sítí auditorských a poradenských skupin. Zaměstnává více jak 119 tisíc odborníků a působí ve 166 zemích, v nichž provozuje více než 1 800 kanceláří.

Kontakt:

Jan Kuliš, EPIC Public relations

E-mail: jan.kulis@epicpr.cz

Tel.: +420 731 920 874

Web: www.epicpr.cz