

Využití údajů z katastru nemovitostí v daních



Využívání údajů katastru nemovitostí



- Evidence nemovitých věcí a vybírání daní a poplatku za jejich vlastnictví nebo změnu vlastnictví má hluboké historické kořeny.
- Katastr nemovitostí je již dnes neodmyslitelným podkladem zejména pro správu daně z nemovitých věcí.
- V minulosti byl základním podkladem pro správu daně z převodu nemovitostí, daně z nabytí nemovitých věcí a daně darovací.

Využívání údajů katastru nemovitostí



- Před rokem 2003 byly využívány údaje katastru nemovitostí v listinné podobě
 - katastrální úřady předávaly finančním úřadům listiny (zejména kupní a darovací smlouvy) pro účely výběru daně z převodu nemovitostí a daně darovací
 - Následně se listiny využívaly na dani z nemovitých věcí
 - Využívaly se listy vlastnictví v listinné podobě
- V digitální podobě využívá Finanční správa ČR údaje katastru nemovitostí již od roku 2003
- Od roku 2014 využívá Finanční správa ČR i náhled do digitální sbírky listin

Využívání údajů katastru nemovitostí



- Finanční správa pravidelně přebírá údaje katastru nemovitostí prostřednictvím výměnného souboru ISKN do Automatizovaného daňového informačního systému (ADIS).
 - Údaje jsou přebírány 1x měsíčně.
- Údaje slouží v současné době primárně pro správu daně z nemovitých věcí, zejména pro:
 - kontrolu daňových přiznání v ADIS,
 - dohledávání nepřiznaných nemovitých věcí evidovaných v KN,
 - předvyplnění daňových přiznání v Daňové informační schránce plus (DIS+) a v ADIS,
 - ověření na katastr nemovitostí v DIS+,
 - plnění evidence nezdanitelných nemovitých věcí.

Využívání údajů katastru nemovitostí u daně z nemovitých věcí



- **Kontrola daňových přiznání v ADIS** – každé vložené daňové přiznání prochází automatickou kontrolou na údaje evidované v katastru nemovitostí
 - vyhodnocují se nepřiznané nemovité věci, neshody a nesrovnalosti oproti údajům v katastru nemovitostí
 - nepřiznané nemovité věci, které nejsou přiznané z důvodu toho, že se do daňového přiznání neuvádějí (nejsou předmětem daně nebo jsou osvobozené bez povinnosti uvádět v přiznání) se následně zapíší a odsouhlasí v evidenci nezdanitelných nemovitých věcí
 - nemovité věci uvedené v daňovém přiznání se kontrolují oproti údajům v KN
 - kontroluje se existence v KN, správnost výměry a skupiny u pozemku, vlastnictví, atd.

Využívání údajů katastru nemovitostí u daně z nemovitých věcí



- **Dohledávání nepřiznaných nemovitých věcí evidovaných v KN** – správce daně pravidelně spouští nad množinou nemovitých věcí kontrolu, zda jsou uvedeny v daňovém přiznání.
- **Dochází k identifikaci:**
 - poplatníků, kteří nepodali daňové přiznání na příslušné zdaňovací období,
 - nemovitých věcí, které nejsou předmětem daně nebo jsou osvobozené bez povinnosti uvádět je s osvobozením v daňovém přiznání → následně se zapíše a odsouhlasí v evidenci nezdanitelných nemovitých věcí

Využívání údajů katastru nemovitostí u daně z nemovitých věcí



- **Předvyplnění daňových přiznání v DIS+ a v ADIS** – služba je dostupná jak pro poplatníky po přihlášení v DIS+, tak i pro správce daně v ADIS
 - Správce daně může předvyplnit daňové přiznání v ADIS při osobní návštěvě poplatníka na územním pracovišti
 - Po kontrole a doplnění údajů ze strany poplatníka správce daně
 - daňové přiznání elektronicky odešle s tím, že poplatník podepíše a odevzdá na podatelnu tzv. e-tiskopis, nebo
 - předvyplněné daňové přiznání poplatníkovi vytiskne, ten jej podepíše a odevzdá na podatelnu.

Využívání údajů katastru nemovitostí u daně z nemovitých věcí

- **Předvyplnění daňového přiznání v DIS+**

- předvyplnění daňového přiznání je dostupné na portálu MOJE daně (www.mojedane.cz) v Online finančním úřadě po vstupu do DIS+,
- služba je dostupná pouze pro autentizované uživatele,
- uživatel si musí o předvyplnění daňového přiznání požádat → jedná se **offline službu**,
- předvyplnění daňového přiznání trvá cca 15 minut v závislosti na množství předvyplňovaných údajů.

Požadavek na předvyplnění daňového přiznání

TYP DANĚ

Daň z nemovitých věcí

SUBJEKT

Jan Koreček,

ZDAŇOVACÍ OBDOBÍ ⓘ

2026 ▼

☒ Načíst údaje z finančního úřadu a katastru nemovitostí ⓘ

(datum platnosti údajů bude dostupný po zpracování požadavku)

☐ Načíst údaje z posledního přiznání ⓘ

(pouze z vybraných finančních úřadů)

FINANČNÍ ÚŘAD ⓘ

Vyberte Finanční úřad* ▼

ZRUŠIT POŽADAVEK

ODESLAT POŽADAVKY

Využívání údajů katastru nemovitostí u daně z nemovitých věcí

- Po zpracování požadavku lze načíst předvyplněné údaje do průvodce.
- Nemovité věci jsou rozděleny do tří částí – pozemky, stavby, jednotky.
- Každá část je rozdělena do dvou přehledů:
 - přehled přiznaných pozemků/staveb/jednotek
 - přehled nepřiznávaných pozemků/staveb/jednotek

Pozemky

Předmětem daně jsou pozemky na území České republiky evidované v katastru nemovitostí.

[+ PŘIDAT POZEMEK](#)

Data načtená z katastru nemovitostí jsou platná k **1.2.2026**

✓ **Přehled přiznaných pozemků** – pozemky v této tabulce budou uvedeny v daňovém přiznání.

[EXPORT](#)

Seřadit: Výchozí

SEŘADIT ▾

STAV	DRUH POZEMKU	KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ	PARCELNÍ ČÍSLO	VÝMĚRA POZEMKU	
✓ V pořádku Již přiznaná nemovitá věc - beze změny.	A - ORNÁ PŮDA, CHMELNICE, VINICE, ZAHRADA, OVOCNÝ SAD	LHOTA U DOLNÍCH BŘEŽAN	157 / 30	808,00 m ²	0,00

⚙ **Přehled nepřiznávaných pozemků** – pozemky v této tabulce nebudou uvedeny v daňovém přiznání.

[EXPORT](#)

Seřadit: Výchozí

SEŘADIT ▾

STAV	DRUH POZEMKU	KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ	PARCELNÍ ČÍSLO	VÝMĚRA POZEMKU	
⚙ Nepřiznáno Nemovitou věc dle KN k 1. 1. nevlastníte	A - ORNÁ PŮDA, CHMELNICE, VINICE, ZAHRADA, OVOCNÝ SAD	BAVORYNĚ	284 / 157	17,00 m ²	0,00
⚙ Nepřiznáno Nemovitou věc dle KN k 1. 1. nevlastníte	A - ORNÁ PŮDA, CHMELNICE, VINICE, ZAHRADA, OVOCNÝ SAD	LHOTA U DOLNÍCH BŘEŽAN	158 / 9	704,00 m ²	0,00

Využívání údajů katastru nemovitostí u daně z nemovitých věcí

- Každá nemovitá věc je reprezentována jedním řádkem
 - u každého řádku se zobrazuje jeho stav 
 - u každého řádku lze zobrazit důvod předvyplnění (*ponecháním kurzoru na řádku*)

✓ Přehled přiznaných pozemků – pozemky v této tabulce budou uvedeny v daňovém přiznání. EXPORT

Seřadit: Výchozí SEŘADIT ▾

POZEMEK	KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ	PARCELNÍ ČÍSLO	VÝMĚRA POZEMKU	
ORNÁ PŮDA, CHMELNICE, VINICE, ZAHRADA, OVOCNÝ SAD	DOLNÍ BŘEŽANY	241 / 70	534,00 m ²	...
E - ZASTAVĚNÁ PLOCHA A NÁDVOŘÍ	DOLNÍ BŘEŽANY	175	253,00 m ²	...

V pořádku
Již přiznaná nemovitá věc - pochybnost o sazbě daně

Předmět daně (písmeno) v přiznání neodpovídá způsobu využití nemovitě věci v katastru nemovitostí k 1.1.ZO, a proto neodpovídá sazba daně. Prosím zkontrolujte správnost předmětu daně.

✓ **V pořádku**
Nemovitá věc nově ve vlastnictví

✗ **Nepřiznáno**
Nemovitá věc v SJM - přiznával/a manžel/ka

! **Chcete přiznat?**
Přísluší k H nebo J nevid. v KN-ověřte existenci

? **Nelze určit stav**

? **Položky ke kontrole**
Zkontrolujte v detailu

? **Položky k doplnění**
Doplňte v detailu

? **Propustná chyba**
Zkontrolujte v detailu

! **Závažná chyba**
Zkontrolujte v detailu

✗ **Kritická chyba**
Zkontrolujte v detailu

Využívání údajů katastru nemovitostí u daně z nemovitých věcí



- Údaje o nemovité věci jsou uvedeny v detailu, proto je velmi důležitá správnost údajů evidovaných v katastru nemovitostí.
- Uživatel může údaje o nemovité věci editovat či doplňovat.

Detail pozemku (1 z 2) < > **Důvod předvyplnění**

2 Položky ke kontrole
Zkontrolujte nebo upravte položky níže

Katastrální území i DOLNÍ BŘEŽANY	Kód katastrálního území i 628794	Název obce i DOLNÍ BŘEŽANY
Druh pozemku i E - ZASTAVĚNÁ PLOCHA A NÁDVOŘÍ	Parcelní číslo i 175 /	Typ parcely (řada) i ▼
Předvyplněno z FÚ ke kontrole. Zkontrolujte nebo upravte položku. Potvrdit		
Výměra druhu pozemku i 253,00	Výměra části pozemku zastavěné zdanitelnými stavbami i 0,00	Právní vztah i V - VLASTNÍK
Předvyplněno z FÚ ke kontrole. Zkontrolujte nebo upravte položku. Potvrdit		
Spoluvlastnický podíl i /	Výměra nároku na osvobození i	Právní důvod nároku na osvobození i ▼
Poslední rok osvobození i	Právní důvod nároku na osvobození č. 2 i ▼	Poslední rok osvobození č. 2 i

ZAVŘÍT BEZ ULOŽENÍ ULOŽIT A ZAVŘÍT

Využívání údajů katastru nemovitostí u daně z nemovitých věcí

- Řádky s nemovitými věcmi lze vkládat, duplikovat, mazat či označovat ke zdanění či vyřazovat ze zdanění.
- Uživatel si může před odesláním daňového přiznání správci daně zobrazit údaje ve formuláři daňového přiznání, ve kterém se mu spočítá celková výše daně.
- Před odesláním probíhá kontrola chyb.
- Předvyplněné a následně zkontrolované daňové přiznání lze elektronicky odeslat příslušnému správci daně.
- Identitu odesilatele není nutné dále ověřovat
 - k jejímu ověření došlo při přihlášení do Online finančního úřadu

Využívání údajů katastru nemovitostí u daně z nemovitých věcí



- **Ověření na katastr nemovitostí v DIS+** - ověření je dostupné na portálu MOJE daně (www.mojedane.cz) v Online finančním úřadě po vstupu do DIS+
 - před odesláním vyplněného daňového přiznání je možné požádat o provedení kontroly údajů daňového přiznání oproti údajům v KN,
 - služba je určena pro poplatníky (zejména právnické osoby), které nevyužívají předvyplnění daňového přiznání, protože zpracovávají daňové přiznání ve svém SW,
 - služba je dostupná pouze pro autentizované uživatele, jedná se opět o **offline službu**,

ODESLAT K OVĚŘENÍ

provede odeslání údajů přiznání na finanční úřad k ověření na data katastru nemovitostí

Využívání údajů katastru nemovitostí u daně z nemovitých věcí



- po odeslání daňového přiznání k ověření na KN se přiznání uloží do rozpracovaných formulářů v DIS+,
- výsledek ověření na KN je dostupný do cca 15 minut v rozpracovaných formulářích,
- výsledek ověření lze načíst ve formátu pdf nebo csv.

Odeslání údajů na finanční úřad k ověření na katastr nemovitostí

Chystáte se soubor odeslat k ověření. Během ověření budou údaje porovnávány se stavem vedeným v katastru nemovitostí a s dalšími údaji vedenými na finančním úřadě. Doba ověření je závislá na vytíženosti systému a množství údajů uvedených v daňovém přiznání, a proto může trvat až několik hodin.

Výsledek ověření bude dostupný ze seznamu rozpracovaných formulářů. Po dokončení kontroly obdržíte notifikaci.

ZAVŘÍT

ODESLAT

Využívání údajů katastru nemovitostí u daně z nemovitých věcí



Výsledek ověření údajů daňového přiznání k dani z nemovitých věcí na katastr nemovitostí

Dovolujeme si Vás upozornit, že výsledek služby ověření údajů daňového přiznání k dani z nemovitých věcí na katastru nemovitostí je pouze orientační a níže uvedené chyby nebo nesrovnalosti vychází z údajů uvedených v katastru nemovitostí k danému datu a mohou se v průběhu času měnit v závislosti na aktualizaci údajů v katastru nemovitostí či jiných evidencích správce daně. V případě nejistoty ohledně chyb nebo nesrovnalostí doporučujeme kontaktovat Vašeho správce daně.

Informace o ověření	
ID OVEŘENÍ	83969518
SUBJEKT	Jan Koreček
RČ/Č	
VYTVOŘENO	24.03.2026 12:57:24
ZPRACOVÁNO	24.03.2026 13:01:09
KONTAKT NA SPRÁVCE	Finanční úřad pro Plzeňský kraj Územní pracoviště v Klatovech Machníkova 129, KLATOVY V 33901

ÚDAJE KATASTRU NEMOVITOSTÍ PLATNÉ KE DNI 01.03.2026

Výsledek ověření
Byly nalezeny následující chyby nebo nesrovnalosti:

Nesrovnalosti a odchylky
Seznam nesrovnalostí a odchylek, které byly v údajích ověřovaného daňového přiznání nalezeny oproti údajům v katastru nemovitostí či jiných evidencích správce daně.

Pozemky - II. Oddíl			
List č.	Parc. číslo	Kat. území	Text hlášení
1	63/3	CHLISTOV	Výměra pozemku uvedená v daňovém přiznání se liší od výměry pozemku uvedené v katastru nemovitostí k 1. 1. zdaňovacího období. Prosím zkontrolujte výměru pozemku.
2	63/6	CHLISTOV	Předmět daně z nemovité věci, a tím i sazba daně neodpovídají typu nemovité věci v katastru nemovitostí k 1. 1. zdaňovacího období. Prosím zkontrolujte, zda máte správný předmět daně u nemovité věci.
2	63/17	CHLISTOV	Předmět daně z nemovité věci, a tím i sazba daně neodpovídají typu nemovité věci v katastru nemovitostí k 1. 1. zdaňovacího období. Prosím zkontrolujte, zda máte správný předmět daně u nemovité věci.

Pozemky - II. Oddíl

List č.	Parc. číslo	Kat. území	Text hlášení
2	63/18	CHLISTOV	Předmět daně z nemovité věci, a tím i sazba daně neodpovídají typu nemovité věci v katastru nemovitostí k 1. 1. zdaňovacího období. Prosím zkontrolujte, zda máte správný předmět daně u nemovité věci.
2	87/4	CHLISTOV	Předmět daně z nemovité věci, a tím i sazba daně neodpovídají typu nemovité věci v katastru nemovitostí k 1. 1. zdaňovacího období. Prosím zkontrolujte, zda máte správný předmět daně u nemovité věci.
3	st. 76	CHLISTOV	Výměra pozemku uvedená v daňovém přiznání se liší od výměry pozemku uvedené v katastru nemovitostí k 1. 1. zdaňovacího období. Prosím zkontrolujte výměru pozemku.
3	st. 76	CHLISTOV	Pozemek již přiznává jiný ze spoluvlastníků ve výši spoluvlastnického podílu. Vzhledem k tomu by měl být pozemek uveden v přiznání také ve výši spoluvlastnického podílu. Doporučujeme doplnit spoluvlastnický podíl do výpočtové části.
3	st. 76	CHLISTOV	V katastru nemovitostí je k 1. 1. zdaňovacího období uveden jiný vlastník než poplatník jehož přiznání je kontrolováno. Prosím zkontrolujte, zda k 1. 1. zdaňovacího období je poplatník vlastníkem nemovité věci.

Využívání údajů katastru nemovitostí



- Cennou informaci poskytují údaje katastru nemovitostí i pro:
 - daně z příjmů,
 - vymáhání nedoplatků,
 - prokazování původu majetku,
 - pro stanovení hodnoty majetku pro účely vyměření poplatku za správu majetku podle zákona o provádění mezinárodních sankcí
- Údaje o cenách nemovitých věcí jsou využívány, i když nemají potřebnou strukturu, pro účely zákona o oceňování majetku

Využívání údajů katastru nemovitostí



- Na dani z příjmů slouží pro zjištění:
 - bezúplatných příjmů (darování),
 - příjmů z prodeje v případě nedodržení časového testu.
- Každý měsíc dochází k automatickému vytváření tzv. hlášenek, které jsou následně prověřovány správci daně.
- Dochází k prověřování všech osob, rezidentů i nerezidentů.
- Údaje katastru nemovitostí dále slouží pro přeshraniční spolupráci v rámci realizace
 - Směrnice Rady 2011/16/EU ze dne 15. února 2011 o správní spolupráci v oblasti daní a o zrušení směrnice 77/799/EHS (DAC1) a
 - Směrnice Rady (EU) 2021/514, kterou se mění směrnice 2011/16/EU o správní spolupráci v oblasti daní (DAC7)

Využití údajů KN v budoucnu

- Zvyšuje se tlak na aktuálnost dat KN z důvodu stále většího počtu požadavků na předvyplnění daňových přiznání
- Měsíční aktualizace dat KN přestává být pro GFŘ dostatečná → do budoucna je nutné změnit systém předávání dat katastru nemovitostí mezi ČÚZK a GFŘ

Využití údajů KN v budoucnu

- Předpokládá se ještě větší provázanost zákona o dani z nemovitých věcí na katastr nemovitostí
- Správce daně bude stále více změn vyměřovat na základě údajů v katastru nemovitostí z moci úřední
- Cílem je i digitální přebírání dat evidovaných v RÚIAN
- Zcela zásadní pro další posun v automatizovaném vyměřování daně z nemovitých věcí by bylo sjednocení definice zastavěné plochy a počtu podlaží evidované v RÚIAN a v zákoně o dani z nemovitých věcí (ZD NV)
 - $RÚIAN = \text{zastavěná plocha nadzemní i podzemní stavby} \times ZD NV = \text{zastavěná plocha nadzemní stavby}$
 - $RÚIAN = \text{nadzemní i podzemní podlaží} \times ZD NV = \text{pouze další nadzemní podlaží}$