

Daň z nemovitých věcí

Člení se na:

-
- Daň ze staveb a jednotek**

Výhoda = nemůže se stěhovat, je viditelná a vzhledem k evidenci jen těžko zatajitelná.
Ve všech státech EU je výnos z daně příjmem municipalit.

I. Daň z pozemků

Předmětem daně z pozemků
evidované v katastru nemovitostí



.....:

- Pozemky zastavěné zdanitelnými stavbami
- Lesní pozemky
- Pozemky, které jsou vodní plochou (mimo rybníky s intenzivním chovem ryb)
- Pozemky pro obranu státu

Poplatník daně - § 3

- Vlastník pozemku (§ 3/1)
- OSS, PO, SF, státní podnik ... (§ 3/2)
- Nájemce (§ 3/3)
- Uživatel (§ 3/4)

Osvobození od daně - § 4

- Veřejně prospěšné využití
- Veřejná dopravní infrastruktura
-
- Vlastnictví určitého typu subjektu

- Často vázáno na podmínky

- Pozemky tvořící funkční celek se zdanitelnou stavbou sloužící škole, muzeu, knihovně, zdravotnickému zařízení, zařízení sociálních služeb
-
-
- Pozemky církví
- Pozemky užívané diplomatickými zástupci, konzuly
- Pozemky průmyslové zóny (investiční pobídka, 5 let)
- Pozemky orné půdy, chmelnic, vinic, sadů – obecně závazná vyhláška

Příklad 1 – Osvobození od daně

Určete, zda je daný pozemek od daně z pozemků osvobozen

- a) Obec Valy u Mariánských Lázní vlastní pozemek na území obce Mariánské Lázně.

- b) Registrovaná církev vlastní pozemek o výměře 2 500 m², přičemž pozemek o výměře 1 000m² tvoří hospodářský les

- c) Sdružení Sokol vlastní pozemek a zdanitelnou stavbu v obci Pavlovice. V rámci své hospodářské činnosti je pozemek příležitostně pronajímán, není však soustavně využíván k podnikání

- d) Vysoká škola vlastní pozemek (kategorie jiná plocha), který využívá jako parkoviště pro návštěvy.

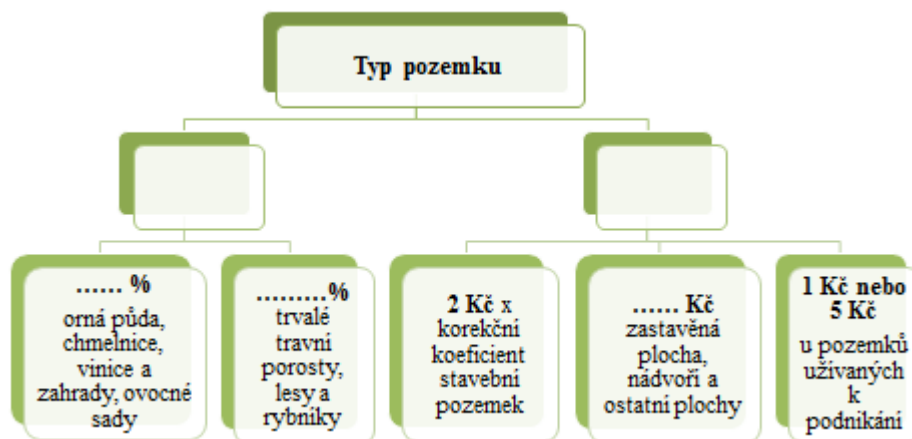
- e) Sport, a.s. vlastní atletický areál, který využívá široká veřejnost. Předmětem podnikání Sport, a.s. je provozování sportovních zařízení sloužících regeneraci a kondici

Základ daně

Hodnotově vyjádřený ZD se používá pro zemědělskou půdu:

- Orná půda, vinice, chmelnice, zahrady, ovocné sady – cena se zjistí jako výměra pozemku v m² vynásobená průměrnou za m² stanovenou ve vyhlášce.

- U hospodářských lesů a rybníků s intenzivním a průmyslovým chovem ryb je ZD výměra pozemku v m² násobená částkou Kč/m²; anebo cena podle platných cenových předpisů k 1.1. zdaňovacího období.
- U ostatních druhů pozemků je ZD výměra pozemku v m² k 1. 1. zdaňovacího období.



Koeficienty pro stavební pozemky

Velikost obce	Koeficient	Rozmezí dle vyhlášky obce
Obce do 1 000 obyvatel	1 – 1.4
1 001 až 6 000 obyvatel	1.4	1 – 1.6
6 001 až 10 000 obyvatel	1.6	1 – 2.0
10 001 až 25 000 obyvatel	2.0	1 – 2.5
25 001 až 50 000 obyvatel	2.5	1.4 – 3.5
Nad 50 001 obyvatel + vybrané obce	3.5	1.6 – 4.5
V Praze	4.5	2.0 -5.0

Zaokrouhlování - § 12a

- Základ daně – na celé
- Daň – na celé Kč nahoru

Místní koeficient - § 12

- Může stanovit obec obecně závaznou vyhláškou
- 1,1 – 5,0
-, jejichž základ daně je stanoven dle § 5/1

Příklad 2 – Daň z pozemků

Soukromý zemědělec si pořídil 1.10.2013 tyto pozemky:

- Orná půda – 20 000 m², cena půdy je 6.45 Kč
- Hospodářský les – 5 000 m², cena půdy je 5.20 Kč
- Orná půda – 10 000 m², cena půdy je 7 Kč,
- Rybník s průmyslovým chovem ryb – 500 m²
- Zahrada – 500 m², je určena na výstavbu administrativní budovy o rozměru 10x10m, cena půdy 6.50 Kč. Stavební povolení bylo vydáno 1.11.2012 v obci s 1 200 obyv.

Vypočtete daňovou povinnost za rok 2021.

1)

Základ daně =

Sazba daně

Daňová povinnost =

2)

Základ daně =

Sazba daně

Daňová povinnost =

3)

Základ daně =

Sazba daně

Daň =

4)

Základ daně =

Sazba daně

Daňová povinnost

5)

Základ daně =

Sazba daně

Daňová povinnost =

Příklad 3 – Stavební pozemek

Obchodní společnost Frutit, s.r.o. vlastní k 1.1.2016 v Plané u Mariánských Lázních (5 410 obyvatel) stavební pozemek o výměře 150 m² (stavební povolení bylo vydáno 25.11.2015).

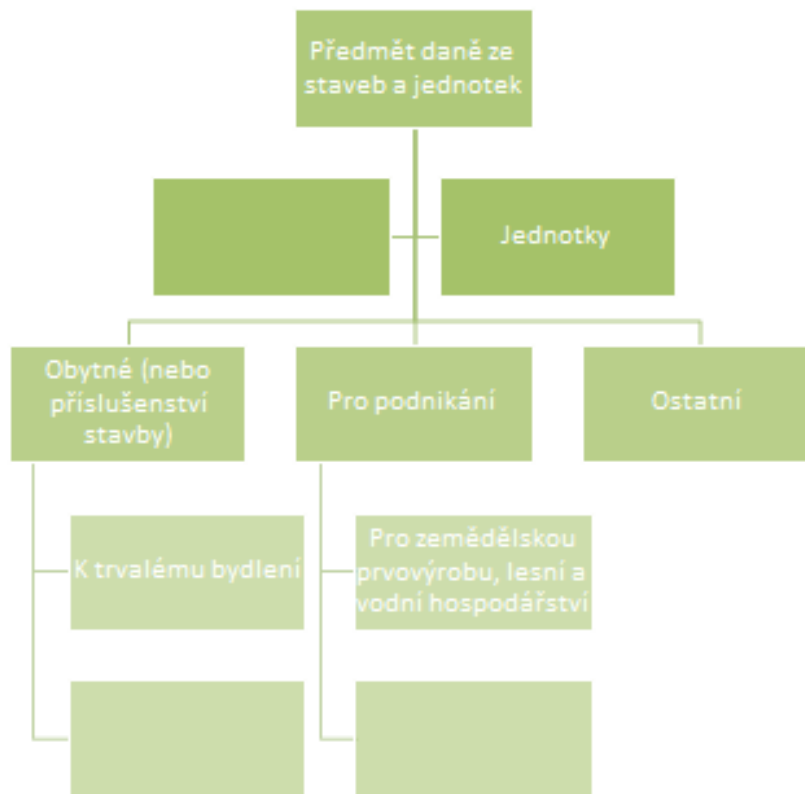
Planá u Mariánských Lázní má stanoven obecně závaznou vyhláškou místní koeficient 2.
Vypočítejte výši daně z nemovitých věcí.

II. Daň ze staveb a jednotek

-
- – budova, inženýrská stavba
 - J.....

Poplatník daně (§ 8)

- Vlastník stavby nebo jednotky
- Odlišnosti u zdanitelných staveb



Osvobození

Důvody pro osvobození:

- veřejně prospěšné užití,
-
- omezená možnost využití,
- vlastnictví určitého typu subjektu.

Nárok na osvobození:

- Osvobození od daně vázáno na splnění podmínek a subjekty.

Osvobození od daně - § 9

- Zdanitelné, ve vlastnictví obce, na jejímž území se nachází
- Zdanitelné stavby ve vlastnictví registrovaných církví a náboženských společností, obecně prospěšných společností, spolků, odborových organizací
- stavby vodárenských objektů ...
- Zdanitelné stavby dráhy, leteckých a vodních cest užívané k veřejné dopravě, k zajištění hromadné osobní přepravy
- Zdanitelné stavby a jednotky veřejných vysokých škol, knihoven, zdravotnických zařízení, veřejných archivů ...

Příklad 4 – Osvobození od daně

Určete, zda je daná položka osvobozena od daně z nemovitých věcí

- a) Na pozemku ve vlastnictví České republiky se nachází budova. Právo hospodařit s touto budovou má Správa železniční dopravní cesty (státní organizace)
- b) Budova obecního úřadu obce Čeladná
- c) Registrovaná církev vlastní budovu, která slouží jako služební byt pro pracovníka církve
- d) Odborová organizace vlastní budovu, kterou dále pronajímá jiným subjektům
- e) Garáže, které dopravní podnik využívá k odstavování svých vozidel

Základ daně (ZD) - § 10

- ZD ze staveb a jednotek u zdanitelné stavby = výměra **zastavěné plochy** k 1. lednu daného zdaňovacího období
- ZD je podlahová plocha vynásobená koeficientem 1,22 nebo 1,20
- Základní sazby** daně jsou diferencovány dle účelu využití stavby.

Sazby daně - § 11

- Budova obytného domu – 2 Kč/m²
 - Budova pro rodinnou rekreaci – Kč/m²
 - Garáže – Kč/m²
 - Stavby pro podnikatelskou činnost 2 nebo 10 Kč/m²
 - – 6 Kč/m²
 - Ostatní jednotky – 2Kč/m²
- Zvýšení sazby daně - § 11/2 – každé + 0,75 Kč (zdanitelná stavba přesahuje 2/3 zastavěné plochy, příp. 1/3 u zdanitelné stavby k podnikání)

Koeficienty

- Koeficient dle počtu obyvatel** (§11/3/a) – budova obytného domu, ostatní zdanitelné jednotky - viz tab. níže
- – stanoven obecně závaznou vyhláškou – budovy pro rekreaci, garáže, zdanitelné stavby a jednotky k podnikání
- - stanoven obecně závaznou vyhláškou – budovy pro rekreaci, garáže, zdanitelné stavby a jednotky k podnikání – umístění v národních parcích a zónách I. chráněných oblastí
- Místní koeficient** - § 12

Velikost obce	Koeficient	Rozmezí dle vyhlášky obce
Obce do 1 000 obyvatel	1.0	1 – 1.4
1 001 až 6 000 obyvatel	1.4	1 – 1.6
6 001 až 10 000 obyvatel	1.6	1 – 2.0
10 001 až 25 000 obyvatel	2.0	1 – 2.5
25 001 až 50 000 obyvatel	2.5	1.4 – 3.5
Nad 50 001 obyvatel + např. Františkovy Lázně	3.5	1.6 – 4.5
V Praze	4.5	2.0 -5.0

Příklad 5 – Stanovení sazby daně I

Určete výslednou sazbu daně pro garáž, která se nachází ve Františkových lázních. Předpokládejte, že Františkovy lázně mají obecně závaznou vyhláškou stanoven koeficient 1,5 (dle § 11/3), koeficient podle počtu obyvatel není zvyšován ani snižován.

Příklad 6 – Stanovení sazby daně II

Určete výslednou sazbu daně pro budovu obytného domu ve Zlíně (statutární město). Budova obytného domu má celkem 2 nadzemní podlaží, koeficient dle počtu obyvatel je snížen v městské části Jižní svahy, kde se nemovitá věc nachází, o 1 kategorii.

Základní sazba daně =

Zvýšení o nadzemní podlaží =

Koeficient dle počtu obyvatel =

Výsledná sazba daně

Výběr daně

- Zdaňovacím obdobím pro je
- Místní příslušnost se řídí umístěním
- Rozhodný je stav k, ke změnám během roku se nepřihlíží.
- Daňové priznání podává poplatník pouze v situaci, kdy mu daňová povinnost nově vznikne nebo dojde ke změně v okolnostech rozhodných pro výpočet daně, a to do 31. ledna zdaňovacího období.
- Priznání se nepodává pokud:
 - Došlo ke změně sazeb daně , průměrné ceny půdy, koeficientu, změně místní příslušnosti
- Pokud daňová povinnost nepřesáhne Kč, je splatná do 31. 5., jinak ve dvou splátkách do 31.5. a 30.11.
- Odlišnosti u poplatníků v zemědělské výrobě a v chovu ryb

Zaokrouhlování - § 12a

- Základ daně – pozemky: orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, pozemky hospodářských lesů a rybníků s průmyslovým chovem ryb –
- Základ daně – pozemky: ostatní –
- Základ daně – stavby a jednotky –
- Daň –
- Výsledná sazba daně - dvě desetinná místa aritmeticky

Příklad 7 – Daň z nemovitých věcí – stavby a jednotky

Pan Bohatý zakoupil dne 27.12.2015 v Rokycanech (26 014 obyvatel) tyto stavby:

- Jednotka pro bydlení, výměra podlahové plochy 92 m²
- Zdanitelná stavba užívaná k podnikání – prodejna sportovních potřeb – výměra 80m²
- Budova obytného domu, výměra zastavěné plochy 130m², 1 nadzemní podlaží
- Budova obytného domu, výměra zastavěné plochy 150 m², 2 nadzemní podlaží
- Garáž, výměra 32 m²

Vypočtete daňovou povinnost za rok 2021.

1)

Základ daně =

Sazba daně =

Koeficient =

Výsledná sazba daně =

Daňová povinnost =

2)

Základ daně =

Sazba daně =

Daňová povinnost =

3)

Základ daně =

Sazba daně =

Koeficient =

Výsledná sazba daně =

Daňová povinnost =

4)

Základ daně =

Sazba daně =

Zvýšení sazby daně =

Koeficient =

Výsledná sazba daně =

Daňová povinnost =

5)

Základ daně =

Sazba daně =

Daňová povinnost =

Příklad 8 – Daň z nemovitých věcí – stavby a jednotky II

Bytový dům v Praze, v městské části Hloubětín, tvoří celkem 2 bytové jednotky a 2 jednotky určené jako nebytový prostor.

- Výměra podlahové plochy první bytové jednotky je 70 m^2
- Výměra podlahové plochy druhé bytové jednotky je 82 m^2

Nebytové prostory jsou využívány k podnikání. Výměra prvního nebytového prostoru je 65 m^2 , předmětem podnikání je poskytování účetního poradenství. Druhý nebytový prostor o výměře 80 m^2 je využíván jako kancelář pojišťovny.

Městská část Hloubětín nemá zvyšován ani snižován koeficient dle počtu obyvatel, obecně závaznou vyhláškou je stanoven **místní koeficient 2**. Město Praha rovněž stanovilo obecně závaznou vyhláškou **koeficient 1,5** pro stavby určené § 11 odst. 1, písm. b) – d). Vypočtete celkovou výši daně z nemovité věci u tohoto bytového domu za předpokladu, že součástí jednotek je podíl na pozemku ve spoluvlastnictví vlastníků zdanitelných jednotek.