

Příklad 5 – Daň ze staveb a jednotek II

Paní Jana, které bydlí v Praze, má v obci Čeladná (2 400 obyvatel):

- 1) Budovu pro rodinnou rekreaci, výměra zastavěné plochy 65m², celkem 1 nadzemní podlaží
- 2) Garáž, výměra zastavěné plochy 25m²
- 3) Nádvoří, výměra 100m².

Obec Čeladná stanovila od roku 2014 místní koeficient 5. Vypočtěte daňovou povinnost paní Jany.

Obec Čeladná navíc rozhodla, že v části obce, kde se nachází nemovitosti paní Jany, zvýší koeficient přiřazený jednotlivým obcím podle posledního sčítání lidu o 1 kategorii (§ 11/3/a).

1) Budova pro rodinnou rekreaci

- Základ daně =
- Sazba daně =
- Daň =
- Místní koeficient =
- Výsledná daň

2) Garáž

- Základ daně =
- Sazba daně =
- Daň =
- Místní koeficient

3) Nádvoří

- Základ daně =
- Sazba daně =
- Daň =
- Místní koeficient =

Příklad 6 – Daň ze staveb a jednotek III

Poplatník vlastní na území hlavního města Prahy tyto pozemky, stavby a jednotky

- 1) Ostatní (bytové) jednotky, výměra podlahové plochy m^2
- 2) Jednotku o výměře podlahové plochy $60m^2$ užívanou k podnikání – poskytování reklamních služeb
- 3) Garáž – výměra zastavěné plochy $16m^2$
- 4) Chatu na Slovensku, výměra zastavěné plochy m^2

Jak velkou daň z nemovitých věcí zaplatí poplatník v ČR?

Předpokládejte, že vyhláška stanovující místní koeficient nebyla vydána. Taktéž nebyl zvýšen závaznou vyhláškou místní koeficient.

1)

- Základ daně =
- Sazba daně =
- Koeficient
- Výsledná sazba daně

2)

- Základ daně
- Sazba daně

3)

- Základ daně =
- Sazba daně

Příklad 7 – Souhrnný příklad

Vital, s.r.o., která vyrábí zeleninové šťávy nabyla průmyslový areál v katastrálním území obce Z na základě kupní smlouvy ze dne 20.12.2015 s vkladem práva povoleným rozhodnutím příslušného katastrálního úřadu 100/2013, jehož právní účinky vznikly dne 20.12.2015. Vklad práva byl zapsán v katastru nemovitostí 27.12.2015. V tomto areálu společnost Vital podniká. Podle uvedené smlouvy se areál sestává z výrobní haly, administrativní budovy z části sloužící jako sklad a příjezdové komunikace. Dále touto smlouvou nabyl čistírnu odpadních vod na pozemku p.č.10 v katastrálním území A a pozemky p.č. 10 a 11 v katastrálním území A obce Z. Vital je jediným vlastníkem.

Na území obce Z dle § 11/3/b stanovila koeficient 1,5 pro stavby se základní sazbou daně dle § 11/1/b až § 11/1/d. Obec Z má 1 katastrální území A. Celkový počet obyvatel v obci Z je 11 000. Koeficient 2,0 odpovídá zákonné výši. Místní koeficient dle § 12 není stanoven.

Vypočtete výši daně z nemovitých věcí za rok 2021.

- 1) Výrobní hala o zastavěné ploše 800m² na pozemku p.č. 11 v katastrálním území A. Jedná se o jednopodlažní zděnou stavbu. Společnost halu používá k výrobě zeleninových šťáv.

- Základ daně =
- Základní sazba daně
- Koeficient

- 2) Administrativní budova na p.č. 11 v katastrálním území A o zastavěné ploše m². Má tři nadzemní podlaží. V prvním nadzemním podlaží je sklad zeleninových šťáv, ve druhém nadzemním podlaží jsou kanceláře vedení společnosti a ve třetím nadzemním podlaží je účtárna.

- Základ daně =
- Základní sazba daně =

Koeficient

- 3) Na pozemku p.č. 11 v katastrálním území A vznikla v roce 1992 neveřejná účelová komunikace o zastavěné ploše 300m². Byla vybudována volným položením betonových panelů do pískového podloží. Provedení zpevněné plochy na pozemku p.č.11 je dle vyjádření stavebního úřadu terénní úpravou.
- 4) Pozemek p.č.11 o výměře 5 000m² v katastrálním území A v obci Z je vedený katastrem nemovitostí ve druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří. Je zastavěn stavbami, které byly zkolaudovány v roce 1991, konkrétně výrobní halou o zastavěné ploše 800m² a administrativní budovou o zastavěné ploše 400m². V roce 1992 byla na pozemku realizována zpevněná plocha o výměře 300m² (viz body 1-3). Dne 17.12.2014 vydal příslušný stavební úřad stavební povolení na stavbu garáže o zastavěné ploše 50m² na pozemku p.č.11 v katastrálním území A. rozestavěná stavba garáže dosud nebyla dokončena ani zkolaudována.
- 5) Stavba čistírny odpadních vod na p.č.10 v katastrálním území A o zastavěné ploše m², zkolaudována v roce 1991. Slouží k činnosti, ke které je svým stavebním uspořádáním určena. Stavba je jednopodlažní.
- 6) Pozemek p.č. 10 o výměře 150m² v katastrálním území A v obci Z je vedený jako zastavěná plocha. Je zastavěn stavbou čistírny odpadních vod o zastavěné ploše 100m². Pozemek slouží pouze pro čistírnu odpadních vod.

Příklad 8 – Daň z pozemků k podnikání

Obchodní společnost vlastní v Lipové u Chebu (669 obyvatel):

- 88 m² pozemku, který je využíván v zemědělské výrobě
- 150 m² pozemku, který se používá ve stavebnictví

Vypočtete výši daně z obou pozemků. Předpokládejte, že Lipová u Chebu nemá stanoven místní koeficient, koeficient dle počtu obyvatel je zvýše obecně závaznou vyhláškou o 2 kategorie.

Příklad 9 – Daň z nemovitých věcí – stavby a pozemky k podnikání

Paní Anežka, OSVČ vlastní v Brně, tyto nemovité věci

- Budovu A, má nadzemní podlaží, výměra zastavěné plochy m². V přízemí i v nadzemním podlaží provozuje paní Anežka cukrárnu
- Budovu B, má nadzemní podlaží, výměra zastavěné plochy je m², celá budova je využívána jako pekárna
- Pozemek o výměře m², na kterém se nachází budova C, zbylá část plochy je určena jako parkoviště pro zákazníky pekárny
- Byt (využíván pro bydlení), výměra podlahové plochy m² (součástí není podíl na pozemku)

Město Brno vydalo obecně závaznou vyhláškou, v níž stanovuje koeficient 1,5 pro zdanitelné stavby dle § 11/1/b, § 11/1/c a § 11/1/d. Stanoven je také místní koeficient 4. Všechny nemovité věci se nachází v městské části Královo Pole, kde je koeficient dle počtu obyvatel zvýšen o 1 kategorii.

Základ daně =

Sazba daně =

Koeficient =

Výsledná sazba daně =

Daň

Základ daně =

Sazba daně =

Koeficient =

Výsledná sazba daně =

Daň

Pozemek

Základ daně =

Sazba daně =

Daň =

Výsledná daňová povinnost = 1 800 Kč

Byt

Základ daně =

Sazba daně =

Koeficient

Výsledná sazba

Daň =

Výsledná daňová povinnost

Příklad 10 – Daň z nemovitých věcí

Poplatník – fyzická osoba – vlastní v Českých Budějovicích (statutární město) níže uvedené stavby a jednotky. České Budějovice vydanou vyhláškou stanovily koeficient 3,5 dle § 11/3/a; koeficient 1,5 dle § 11/3/b pro stavby a jednotky podle § 11/1/b,c,d.

V části České Vrbné, kde se nachází všechny uvedené stavby a jednotky je dle § 12 stanoven místní koeficient ve výši 2. Vypočtete výši daně z nemovitých věcí u níže uvedených staveb a jednotek

a) Rodinný dům č.p. 22 – výměra zastavěné plochy $\quad \text{m}^2$. Dům je využíván k bydlení, má přízemí a dvě nadzemní podlaží. Výměra zastavěné plochy prvního nadzemního podlaží je 160m^2 , výměra zastavěné plochy druhého nadzemního podlaží je 80m^2

b) Rodinný dům, č.p. 23 – výměra zastavěné plochy $\quad \text{m}^2$. Dle katastru nemovitosti se jedná o dům k bydlení. Tento dům má také jedno podzemní podlaží (zastavěná plocha 120m^2) a dvě nadzemní podlaží (zastavěná plocha 150m^2).

c) Budovu, č.p. 24 – má celkem 2 nadzemní podlaží a přízemí, výměra zastavěné plochy je m^2 . Celá tato budova je použita k podnikání – reklamní agentura.

d) Garáž bez č.p. – výměra zastavěné plochy 40m^2 , je určena pro parkování soukromého vozidla poplatníka

e) Jednotku (č.25) k bydlení – včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a na pozemku zastavěné plochy p.č.25. Podlahová plocha činí $\quad \text{m}^2$.

A.

Základ daně =

Sazba daně =

Koeficient

Výsledná sazba daně =

Daň =

B.

Základ daně =

Sazba daně =

Koeficient

Výsledná sazba daně =

Daň =

C.

Základ daně =

Sazba daně =

Koeficient =

Výsledná sazba daně =

Daň =

D.