**Daň z nemovitých věcí**

Člení se na:

* daň z pozemků
* daň ze staveb a jednotek

I. DAŇ Z POZEMKŮ

Předmět daně



**Předmětem daně nejsou:**

* Pozemky zastavěné zdanitelnými stavbami
* Lesní pozemky (ochranné lesy, lesy zvláštního určení)
* Pozemky, které jsou vodní plochou (mimo rybníky s intenzivním chovem ryb)
* Pozemky pro obranu státu

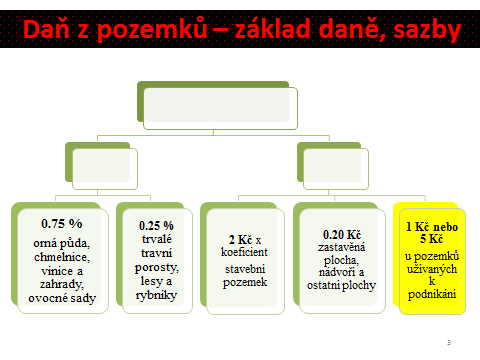
Osvobození od daně

* ……………………………….
* ………………………………..
* Ochrana životního prostředí
* Vlastnictví určitého typu subjektu

**Základ daně (pro pozemky k podnikatelské činnosti):**

* skutečná výměra pozemku v m2 k 1. 1. zdaňovacího období

Sazby daně



…………………………

* Může stanovit obec obecně závaznou vyhláškou
* 1,1 – 5,0
* Nepoužívá se na pozemky, jejichž základ daně je stanoven dle § 5/1

**Příklad 1 – Daň z pozemků**

Pan Martin (OSVČ – individuální podnikatel) – podniká v oblasti zemědělství a stavebnictví, vlastní v Lipové u Chebu (669 obyvatel):

* 92 m2 pozemku, který je využíván v zemědělské výrobě
* 150 m2 pozemku, který se používá ve stavebnictví

Vypočtěte výši daně z obou pozemků. Předpokládejte, že Lipová u Chebu nemá stanoven místní koeficient.

* Pozemek v zemědělské výrobě

Základ daně =

Sazba daně =

Daň =

* Pozemek ve stavebnictví

Základ daně

Sazba daně

Daň

II. DAŇ ZE STAVEB A JEDNOTEK

**Předmětem** daně (§ 7) jsou

* Zdanitelné stavby – …………………………………………..
* Zdanitelná jednotka – byt, nebytový prostor, soubor bytů nebo nebytový prostor



Základ daně (ZD)

* ZD u zdanitelné stavby = výměra **………………….** k 1. lednu daného zdaňovacího období
* ZD u jednotek je podlahová plocha vynásobená koeficientem 1,22 (je-li součástí plochy také podíl na pozemku) nebo 1,20

**Sazby daně**

* Budova obytného domu – 2 Kč/m2 (příslušenství přesahující 16m2)
* Budova pro rodinnou rekreaci – 6 Kč/m2
* Garáže – 8 Kč/m2
* **Stavby pro podnikatelskou činnost 2 nebo 10 Kč/m2**
* Ostatní zdanitelné stavby – 6 Kč/m2
* Ostatní zdanitelné jednotky – 2Kč/m2
* ……………………………. - § 11/2 – každé další nadzemní podlaží + 0,75 Kč (zdanitelná stavba přesahuje 2/3 zastavěné plochy u zdanitelné stavby k podnikání)
* § 11a – Budova obytného domu s nebytovým prostorem (výměra podlahové plochy nebytového prostoru x 2 Kč)

Koeficienty

* **……………………………..** (§11/3/a) – budova obytného domu, ostatní zdanitelné jednotky
* **Koeficient 1,5** – stanoven obecně závaznou vyhláškou – budovy pro rekreaci, garáže, zdanitelné stavby a jednotky k podnikání
* **Koeficient 2** - 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

**Příklad 2 – Daň u staveb a jednotek**

Pan Bohatý je OSVČ, zakoupil dne 29.12.2018 **zdanitelnou stavbu užívanou k podnikání** – prodejna sportovních potřeb – výměra 80m2 (nachází v obci s 48 000 obyvateli). Vypočtěte daňovou povinnost za rok 2021.

Základ daně

Sazba daně

Daňová povinnost

Daňové přiznání

* Zdaňovacím obdobím pro je kalendářní rok.
* Rozhodný je stav k 1. lednu příslušného zdaňovacího období, ke změnám během roku se nepřihlíží.
* Daňové přiznání 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.
* Přiznání se nepodává pokud:
  + Došlo ke změně sazeb daně, průměrné ceny půdy, koeficientu, změně místní příslušnosti
* Pokud daňová povinnost nepřesáhne 5 000 Kč, je ………………….. jinak ve dvou splátkách do 31.5. a 30.11.
* Odlišnosti u poplatníků v zemědělské výrobě a v chovu ryb – splátky do 31.8 a 30.11.

**Příklad 3 – Daň z nemovitých věcí**

Cukrárna u Mlsouna, s.r.o. vlastní k 1.1.2021 v Brně (statutární město), celkem 3 budovy a 1 pozemek využívaný k podnikatelské činnosti:

* Budovu A, má 1 nadzemní podlaží, výměra zastavěné plochy 290 m2. V přízemí i v nadzemním podlaží (výměra 290 m2) provozuje cukrárnu, budova má také 1 podzemní podlaží, které slouží jako sklad (200m2)
* Budovu B, má 3 nadzemní podlaží, výměra zastavěné plochy je 415m2, celá budova slouží pro podnikání (výměra prvního a druhého nadzemního podlaží je 210m2, výměra třetího nadzemního podlaží je 120m2)
* Budova C o výměře zastavěné plochy 145 m2, slouží jako prodejna, budova nemá žádné nadzemní podlaží
* Pozemek o výměře 220m2, na kterém se nachází budova C, zbylá část plochy je určena jako parkoviště pro zákazníky pekárny

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 5**.

Všechny nemovité věci se nachází v městské části Královo Pole, kde je koeficient dle počtu obyvatel zvýšen o 1 kategorii.

* Budova A

Základ daně =

Sazba daně =

Koeficient =

Výsledná sazba daně =

Daň =

Místní koeficient =

Výsledná daňová povinnost =

* Budova B

Základ daně =

Sazba daně =

Zvýšení sazby daně =

Koeficient =

Výsledná sazba daně =

Daň =

Místní koeficient =

Výsledná daňová povinnost =

* Budova C

Základ daně =

Sazba daně =

Koeficient =

Výsledná sazba daně =

Daň =

Místní koeficient =

Výsledná daňová povinnost =

* Pozemek (parkoviště)

Základ daně

Sazba daně

Daň

Místní koeficient

Výsledná daňová povinnost

**Daň silniční**

…………………………………………………………..

* **Silniční motorová vozidla a přípojná vozidla** 
  + - Registrovaná v ČR, používaná v ČR, používaná poplatníkem daně z příjmů PO nebo používaná poplatníkem daně z příjmů FO k činnosti, ze kterých plynou příjmy dle § 7 ZDP – příjmy ze samostatné činnosti
* **Vozidla s největší povolenou hmotností nad 3.5 tuny určené k přepravě nákladů a registrovaná v ČR (1999/62/ES)**

**Osvobození od daně**

* Vozidla s méně než 4 koly
* Vozidla diplomatických misí, konzulárních úřadů
* Vozidla ozbrojených sil, civilní obrany, bezpečnostních sborů – vybavená zvukovým zařízením a výstražným světlem modré barvy (mimo důlní a horskou záchrannou službu)
* Zametací, jednoúčelová vozidla
* Vozidla určená jako mobilizační rezerva, pokud se nepoužívají k podnikání

Poplatník

* Provozovatel vozidla, zapsán v technickém průkazu
* Uživatel vozidla
* ………………………………

**Příklad 1 – Předmět daně**

OSVČ zakoupila dne 7.1.2021 vozidlo – osobní automobil. Registrační značka byla vozidlu přidělena 20.1.2021. Dne 7.4.2021 bylo vozidlo upraveno tak, aby mohlo jako palivo používat stlačený zemní plyn. Po celý rok 2021 je vozidlo používáno k podnikání. Určete, za které měsíce je vozidlo předmětem silniční daně.

**Příklad 2 – Poplatník daně**

OSVČ pronajala osobní automobil (používá k podnikání) 5 dnů v srpnu. Vozidlo bylo pronajato jiné OSVČ, která je po dobu pronájmu využívala k podnikání.

Určete, kdo bude poplatníkem daně silniční po dobu pronájmu.

Základ daně

* **Osobní automobily.**: zdvihový objem motoru v cm3
* **Návěsy:** součet největší povolená hmotnosti v tunách a …………………….
* **Ostatní vozidla**: největší povolená hmotnost v tunách a …………………

**Sazby daně**

* + Liší se dle druhu vozidel
  + Odlišné pro osobní automobily a pro ostatní vozidla
  + ……………………………
  + **Zvýšení sazby** – pro vozidla registrované poprvé do 31.12.1989 o 25 %
  + **Snížení sazby** 
    - pro vybraná vozidla v rostlinné výrobě
    - 25-48 % - možnost uplatnit až po dobu 108 kalendářních měsíců

**Příklad 3 – Sazby daně**

OSVČ si zakoupila k podnikání vozidlo Panamera Turbo Executive, objem motoru 3500cm3. Vozidlo bylo zakoupeno 8.2.2018, první registrace vozidla proběhla 12.2.2018, od tohoto data je vozidlo využíváno k podnikání. Stanovte sazbu daně a určete, zda bude možné tuto sazbu daně snížit.

**Příklad 4 – Sazby daně**

Pan Martin – zaměstnanec s.r.o. (poskytující služby v oblasti vedení účetnictví) využívá během roku své soukromé osobní vozidlo (z-l vyplácí cestovní náhrady), (Ford Mondeo IV, zdvihový objem motoru 2 500 cm3, první registrace v ČR 11/2020). Vozidlo je používáno následující počet dnů:

Leden – 2 dny, únor 4 dny, duben 2 dny, srpen 18 dnů, listopad 22 dnů. Předpokládejte, že při zaplacení zálohy za první čtvrtletí byla poplatníkem – zaměstnavatelem použita denní sazba 25 Kč. Určete, jakou sazbu daně je pro poplatníka výhodnější použít.

Denní sazba:

Celkem dnů

Daň

Roční sazba

Snížení sazby daně

Výsledná sazba daně

Počet měsíců, kdy je vozidlo používáno:

Daň

Vznik a zánik daňové povinnosti

* vznik – v kalendářním měsíci, kdy jsou splněny rozhodné skutečnosti
* Zánik daňové povinnosti – v měsíci, kdy pominuly skutečnosti zákládající daňovou povinnost

**Příklad 5 – Vznik a zánik daňové povinnosti**

Pan David, OSVČ, používá k podnikatelské činnosti osobní automobil, který zakoupil 11.4.2021, ve stejný den je majetek zařazen do obchodního majetku. 21.9.2021 byl automobil vyřazen z obchodního majetku a prodán soukromé osobě. Určete, kolik měsíců používání automobilu podléhá dani silniční u tohoto poplatníka.

Jak by se změnila situace, pokud by byl automobil ve stejný den prodán jiné OSVČ, která by jej používala k podnikání.

**Zálohy** – platí se čtvrtletně do 15.4.,7.,10.,12. (za každý měsíc 1/12 roční sazby)

**……………………** – v termínu pro podání DAP – do 31.1. následujícího roku

**Zdaňovací období** – kalendářní rok

Slevy na dani

* Zohlednění ekologických aspektů
* Kombinovaná doprava
  + Sleva 25 – 100 % dle počtu jízd
  + Silnice – železnice; silnice – voda

**Příklad 6 – Daň silniční**

Pan Modrý – OSVČ (zednické práce) používá v roce 2021 v souvislosti se svou podnikatelskou činností tyto vozidla:

1) Škoda Octavia, objem motoru 1 900 cm3, vozidlo používáno po celý rok, první registrace vozidla 12/2019

2) 2 dny v měsíci dubnu použil k jízdě na finanční úřad vozidlo své manželky (toto vozidlo manželka nepoužívá k podnikatelské činnosti) – škoda Rapid, objem motoru 2 100cm3, první registrace vozidla 1/2021

3) Dodávka Ford Transit Custom, 2 nápravy, 4 tuny, vozidlo je používáno po celý rok mimo období 1.8.2021-10.8.2021, kdy byla dodávka v opravě, první registrace vozidla byla v 2/2017

4) Dodávka Mercedes-Benz Sprinter, objem motoru 2 143cm3, první registrace vozidla 1/2014, celkem 2 nápravy, maximální zatížení 5,1 tun, vozidlo bylo zakoupeno v červnu 2021, je používáno k podnikání od 20.6.2021

Stanovte zálohy a vypočtěte výši daně silniční.

**Sazby:**

* 1) 3 000 Kč
* 2) 25 Kč
* 3) 4 100 Kč
* 4) 4 500 Kč

**Zálohy:**

IQ:

1)

2) –

3)

4) -

II.Q

1)

2)

3)

4)

III.Q

1)

2)

3)

4)

IV.Q

1)

2)

3)

4)

**Daňová povinnost**

1)

2)

3)

4)