

## 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

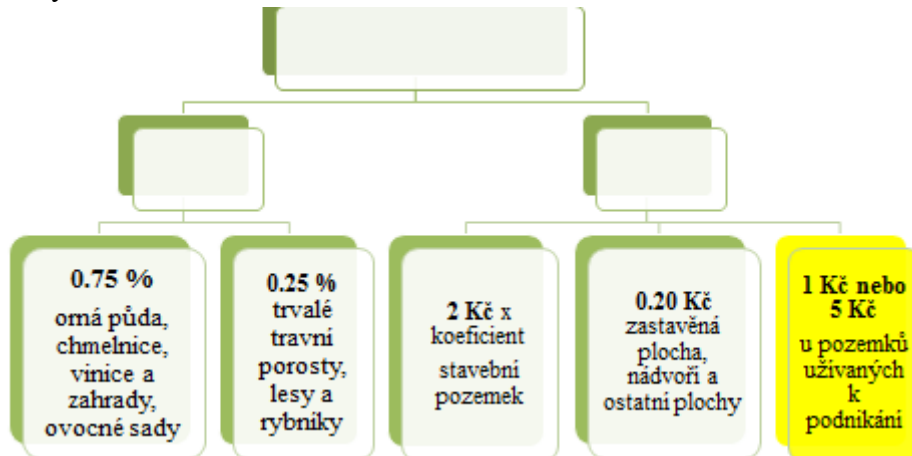
Osvobození od daně

- .....
- .....
- Ochrana životního prostředí
- Vlastnictví určitého typu subjektu

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

- skutečná výměra pozemku v m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> pozemku, který je využíván v zemědělské výrobě
- 150 m<sup>2</sup> pozemku, který se používá ve stavebnictví

Vypočtete 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

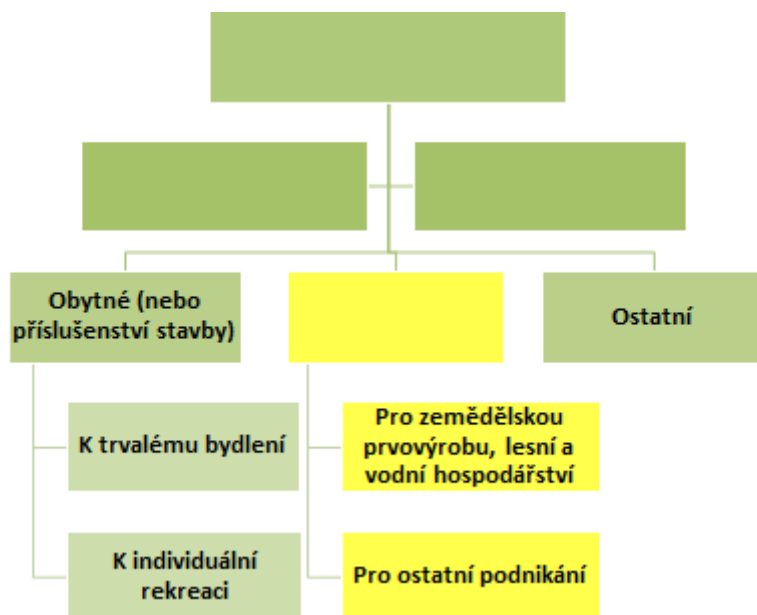
Sazba daně

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/m<sup>2</sup> (příslušenství přesahující 16m<sup>2</sup>)
- Budova pro rodinnou rekreaci – 6 Kč/m<sup>2</sup>
- Garáže – 8 Kč/m<sup>2</sup>
- Stavby pro podnikatelskou činnost 2 nebo 10 Kč/m<sup>2</sup>**
- Ostatní zdanitelné stavby – 6 Kč/m<sup>2</sup>
- Ostatní zdanitelné jednotky – 2Kč/m<sup>2</sup>
  
- ..... - § 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 80m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup>. V přízemí i v nadzemním podlaží (výměra 290 m<sup>2</sup>) provozuje cukrárnu, budova má také 1 podzemní podlaží, které slouží jako sklad (200m<sup>2</sup>)
- Budovu B, má 3 nadzemní podlaží, výměra zastavěné plochy je 415m<sup>2</sup>, celá budova slouží pro podnikání (výměra prvního a druhého nadzemního podlaží je 210m<sup>2</sup>, výměra třetího nadzemního podlaží je 120m<sup>2</sup>)
- Budova C o výměře zastavěné plochy 145 m<sup>2</sup>, slouží jako prodejna, budova nemá žádné nadzemní podlaží
- Pozemek o výměře 220m<sup>2</sup>, 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 cm<sup>3</sup>
- 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 registrovaná 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 3500cm<sup>3</sup>. 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-1 vyplácí cestovní náhrady), (Ford Mondeo IV, zdvihový objem motoru 2 500 cm<sup>3</sup>, 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 základající 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 cm<sup>3</sup>, 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 100cm<sup>3</sup>, 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 143cm<sup>3</sup>, 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 vypočtete 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)