**Daň z nemovitých věcí**

Člení se na:

* **daň z…………………….**
* **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.

**Poplatník daň přiznává dopředu na zdaňovací období**

**ČÁST 1 - DAŇ Z POZEMKŮ**

**Předmětem** daně - § 2

* **pozemky na území ČR evidované** v katastru nemovitostí

****

**Předmětem daně nejsou:**

* 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)

**Osvobození** od daně - § 4

* Veřejně prospěšné využití
* Veřejná dopravní infrastruktura
* Ochrana životního prostředí
* 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 ve vlastnictví ČR, ve vlastnictví obce, na jejímž katastrálním území se nachází
* Pozemky církví
* Pozemky užívané diplomatickými zástupci, konzuly
* Pozemky průmyslové zóny (investiční pobídka, 5 let)

**Příklad 1 – Osvobození od daně**

Určete, zda je daný pozemek od daně z pozemků osvobozen

1. Pozemek o výměře 100m2 je ve vlastnictví ČR. Tento pozemek obhospodařuje organizační složka státu – pozemek je pronajat OSVČ, která jej využívá k podnikatelské činnosti

1. Spolek vlastní pozemek, na němž je postavena tělocvična, součástí tohoto pozemku je také ostatní plocha (tvoří funkční celek se zdanitelnou stavbou), na které se nachází atletická dráha. Tento pozemek je příležitostně pronajímán
2. Spolek vlastní pozemek, na němž je postavena tělocvična, součástí tohoto pozemku je také ostatní plocha (tvoří funkční celek se zdanitelnou stavbou), na které se nachází atletická dráha. Tento pozemek je trvale pronajat.
3. OSVČ, jejíž předmětem činnosti je sběr a třídění odpadu, vlastní pozemek (zastavěná plocha a ostatní plocha). Prostřednictvím ostatní plochy je zajištěn přístup k budově.
4. Spolek golfu vlastní golfový areál. Golfové hřiště je určeno pro širokou veřejnost a je trvale pronajato spolkem jinému podnikatelskému subjektu.

**Základ daně**

* Hodnotově vyjádřený
* Ve fyzických jednotkách

**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 cenou půdy 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 skutečná 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 | 1.0 | 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 |

Zaokrouhlování - § 12a

* Základ daně – na celé Kč nebo m2 nahoru
* Daň – na celé Kč nahoru

Místní koeficient - § 12

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

**Příklad 2 – Daň z pozemků**

Poplatník si pořídil 1.10.2013 v obci Chodová Planá (1 800 obyvatel) tyto **pozemky:**

* Orná půda – 20 000 m2, cena půdy je 6.45 Kč
* Hospodářský les – 5 000 m2, cena půdy je 5.20 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.

Vypočtěte daňovou povinnost za rok 2021.

1. Orná půda

Základ daně (ZD) =

Sazba daně (SD) =

Daň =

1. Hospodářský les

Základ daně (ZD) =

Sazba daně (SD) =

Daň =

1. Rybník s průmyslovým chovem ryb

Základ daně (ZD) =

Sazba daně (SD) =

Daň =

1. Zahrada

Výměra =

Základ daně (ZD) =

Sazba daně (SD) =

Daň =

Stavební pozemek

Základ daně (ZD) =

Sazba daně (SD) =

Daň =

**Příklad 3 – Daň ze stavebního pozemku**

Poplatník vlastní k 1.1.2021 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.

Základ daně =

Základní sazba daně =

Koeficient dle počtu obyvatel =

Výsledná sazba daně =

Daň =

Místní koeficient =

Výsledná daň

**ČÁST 2 - DAŇ ZE STAVEB A JEDNOTEK**

Předmětem daně (§ 7) jsou

* Zdanitelné stavby – budova, inženýrská stavba
* Zdanitelná jednotka – byt, nebytový prostor, soubor bytů nebo nebytový prostor
* V DAP se předmět daně označuje písmeny (H – Z)

**Poplatník** daně (§ 8)

* Vlastník stavby nebo jednotky
* Odlišnosti u zdanitelných staveb



**Osvobození**

**Důvody pro osvobození:**

* veřejně prospěšné užití,
* ochrana životního prostředí,
* omezená možnost využití,
* vlastnictví určitého typu subjektu.

**Nárok na osvobození:**

* Osvobození od daně vázáno na splnění podmínek a konkrétní subjekty.
* Osvobození uplatněno v daňovém přiznání
* Bez uplatnění osvobození v daňovém přiznání
* Částečné osvobození
* Příklady vybraných osvobození
* Zdanitelné stavby a jednotky ve vlastnictví ČR, ve vlastnictví obce na jejímž území se nachází
* Stavby vodáren, kanalizací, stavby sloužící školám, knihovnám, zdravotnickým zařízením, archivům, zařízením sociálních služeb, k zajištěné hromadné přepravy …

**Příklad 4 – Osvobození od daně**

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

1. Na pozemku ve vlastnictví České republiky se nachází budova. Právo hospodařit s touto budovou má Správa železnic (státní organizace)
2. Budova obecního úřadu obce Čeladná

**Základ daně** (ZD) - § 10

* ZD ze staveb a jednotek u zdanitelné stavby = výměra **zastavěné plochy** k 1. lednu daného zdaňovacího období
* ZD u staveb a jednotek u jednotky je podlahová plocha vynásobená koeficientem …… (je-li součástí plochy také podíl na pozemku) nebo ………
* **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 – 8 Kč/m2
* Stavby pro podnikatelskou činnost 2 nebo 10 Kč/m2
* Ostatní zdanitelné jednotky. – 6 Kč/m2
* Ostatní jednotky – 2Kč/m2
* Zvýšení sazby daně - § 11/2 – každé další nadzemní podlaží + 0,75 Kč (zdanitelná stavba přesahuje 2/3 zastavěné plochy, příp. 1/3 u zdanitelné stavby k podnikání)
* § 11a – Budova obytného domu s nebytovým prostorem (výměra podlahové plochy nebytového prostoru x 2 Kč)

**Příklad 5 – Základ daně a sazba daně**

Stanovte základ daně obytného domu, který má přízemí a 2 nadzemní podlaží. Obytný dům je využíván k bydlení.

1. Výměra zastavěné plochy 400m2, výměra 1. nadzemního podlaží 400m2, výměra druhého nadzemního podlaží 250m2
2. Výměra přízemí 270 m2, výměra 1. nadzemního podlaží 290 m2, výměra 2. nadzemního podlaží 290 m2

**Koeficienty**

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



**Příklad 6 – Stanovení sazby daně**

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 kalendářní rok.
* Místní příslušnost se řídí umístěním
* Rozhodný je stav k 1. lednu příslušného zdaňovacího období, ke změnám během roku se nepřihlíží.
* …………………………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 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

* …………………….. – pozemky: orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, pozemky hospodářských lesů a rybníků s průmyslovým chovem ryb – na celé Kč nahoru
* Základ daně – pozemky: ostatní – na m2 nahoru
* Základ daně – stavby a jednotky – na m2 nahoru
* ……… – na Kč nahoru
* Výsledná sazba daně – dvě desetinná místa aritmeticky

**Příklad 7 – Daň z nemovitých věcí – stavby a jednotky I**

Pan Bohatý zakoupil dne 27.12.2020 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 .

Vypočtěte daňovou povinnost za rok 2021.

1. Jednotka pro bydlení

Základ daně (ZD) =

Sazba daně (SD) =

Koeficient dle počtu obyvatel (K) =

Výsledná sazba daně (VSD) =

Daň =

1. Zdanitelná stavba k podnikání

Základ daně (ZD) =

Sazba daně (SD) =

Daň =

1. Budova obytného domu – 1 nadz.podl

Základ daně (ZD) =

Sazba daně (SD) =

Koeficient dle počtu obyvatel (K) =

Výsledná sazba daně (VSD) =

Daň =

1. Budova obytného domu – 2 nadz. podl.

Základ daně (ZD) =

Sazba daně (SD) =

Zvýšení SD (nadz. Podl.) =

Koeficient dle počtu obyvatel (K) =

Výsledná sazba daně (VSD) =

Daň =

1. Garáž

Základ daně (ZD)

Sazba daně (SD)

Daň

**Příklad 9 – Daň z nemovitých věcí – stavby a jednotky II**

Paní Anežka, OSVČ vlastní v Brně, tyto nemovité věci:

* Budovu A, má 1 nadzemní podlaží, výměra zastavěné plochy 290 m2. V přízemí i v nadzemním podlaží provozuje paní Anežka cukrárnu
* Budovu B, má 2 nadzemní podlaží, výměra zastavěné plochy je 410m2, celá budova je využívána jako pekárna
* Budova C o výměře zastavěné plochy 160 m2, slouží jako prodejna pro pekárnu, budova nemá žádné nadzemní podlaží
* Pozemek o výměře 250m2, na kterém se nachází budova C, zbylá část plochy je určena jako parkoviště pro zákazníky pekárny
* Byt (využíván pro bydlení), výměra podlahové plochy 80m2 (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.

1. Budova A

Základ daně (ZD) =

Sazba daně (SD) =

Koeficient =

VSD =

Daň =

Místní koeficient (MK) =

Výsledná daň =

1. Budova B

Základ daně =

Sazba daně =

Zvýšení sazby daně =

Koeficient =

Výsledná sazba daně =

Daň =

Místní koeficient =

Výsledná daňová povinnost

1. Budova C

Základ daně =

Sazba daně =

Koeficient =

Výsledná sazba daně =

Daň %

Místní koeficient

Výsledná daňová povinnost

1. Pozemek

Základ daně =

Sazba daně =

Daň =

Místní koeficient =

Výsledná daňová povinnost

1. Byt

Základ daně =

Sazba daně =

Koeficient dle počtu obyvatel =

Výsledná sazba daně =

Daň = 96

Místní koeficient =

Výsledná daňová povinnost

**Daň silniční**

Vozidla registrovaná a provozována v ČR:

* **……………………………………. 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)**
* V případě uložení registračních značek do depozita – vyřazení vozidla z provozu – není předmětem silniční daně
* Předmětem daně nejsou
  + Pásové automobily
  + Vozidla kategorie R (zákon č. 56/2001 Sb.)
    - Zemědělské a lesnické traktory
    - Pracovní stroje přípojné, samojízdné
  + Vozidla, kterým byla přidělena zvláštní registrační značka (historická vozidla, sportovní vozidla)

**Příklad 1 – Předmět daně**

Určete, zda je dané vozidlo předmětem silniční daně

1. Obchodní společnost má traktor s radlicí (kód vozidla T), který je využíván k zimní údržbě, první registrace vozidla v ČR proběhla 1.11.2014.

1. Skiareál, s.r.o. používá v zimních měsících k úpravě svahu sněžnou rolbu, síla tahu 45kN. Vozidlo je používáno v listopadu a prosinci.
2. Skiareál, s.r.o. používá v rámci své podnikatelské činnosti celkem 5 sněžných skútrů

**………………………………… - § 3**

* 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
* Vozidla pro dopravu osob a nákladů – elektrický, hybridní pohon, LPG, CNG
* Vozidla pro linkovou vnitrostátní přepravu (80 %)

**Příklad 2 – Osvobození od daně**

Určete, zda je možné uplatnit osvobození od silniční daně

* 1. autobus, za zdaňovací období najeto celkem 40 000 km, z toho v rámci linkové osobní vnitrostátní přepravy 38 000 km
  2. autobus, za zdaňovací období najeto celkem 22 000 km, z toho v rámci linkové osobní vnitrostátní přepravy 10 000 km

1. osobní automobil Škoda Fabia, má pohon na LPG

………………………………..

* provozovatel vozidla, zapsán v technickém průkazu
* Uživatel vozidla
* Zaměstnavatel

**Základ daně - § 5**

* **Osobní automobily**: zdvihový ………………………………………….
* **Návěsy:** součet největší povolená hmotnosti v tunách a počet náprav
* **Ostatní vozidla**: největší povolená hmotnost v tunách a počet náprav

**Sazby daně - § 6**

* + 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
    - 100 % - pro nákladní automobily (3.5 t – 12 t) – za splnění podmínek

**Příklad 3 - Sazba daně**

Osobní automobil Audi A4, zdvihový objem motoru 2 200 cm3, datum první registrace vozidla je 7.8.2020. Určete roční sazbu daně osobního automobilu. Předpokládejte, že je toto vozidlo používáno po celý rok k podnikání.

**Vznik a zánik daňové povinnosti**

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

**Příklad 4 – Vznik a zánik daňové povinnosti**

Pan David, OSVČ, používá k podnikatelské činnosti osobní automobil, který zakoupil 15.2.2021, ve stejný den je majetek zařazen do obchodního majetku. 18.8.2021 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 a splatnost daně**

* Zálohy na daň – platí se čtvrtletně do ………………………. (za každý měsíc 1/12 roční sazby)
* Splatnost daně – v termínu pro podání DAP – do 31.1. následujícího roku
* Zdaňovací období – kalendářní rok

**Slevy na dani - § 12**

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

**Příklad 5 – Daň silniční**

Paní Veselá používá ke své podnikatelské činnosti v roce 2021 tyto vozidla

* 1) Škoda Superb, zdvihový objem motoru 2 100 cm3, vozidlo používáno k podnikatelské činnosti po celých 12 měsíců, první registrace vozidla 12/2019
* 2) Škoda Octavia, zdvihový objem motoru 1 990 cm3, vozidlo používáno v měsících 1/2021 a 4/2021, první registrace vozidla 6/2019
* 3) WV Golf, zdvihový objem motoru 1 499 cm3, vozidlo používáno 2 dny v měsíci 2/2021 zaměstnancem paní Veselé (soukromé vozidlo zaměstnance)
* 4) Dodávka, 2 nápravy, 3 tuny, vozidlo bylo používáno po celých 12 měsíců, první registrace vozidla 1/2017.Stanovte zálohy a vypočtěte výši daně silniční.

**Sazby:**

* 1)
* 2)
* 3)
* 4)

**Zálohy:**

IQ: (leden, únor, březen)

* 1)
* 2)
* 3)
* 4)

IIQ (duben, květen, červen)

* 1)
* 2)
* 3)
* 4)

IIIQ: (červenec, srpen, září)

* 1)
* 2)
* 3)
* 4)

IVQ: (listopad, prosinec)

* 1)
* 2)
* 3)
* 4)

**Daňová povinnost**

* 1)
* 2)
* 3)
* 4)

Daňová povinnost celkem =

Zaplacené zálohy =

Doplatek

**Příklad 6 – Daň silniční – osobní automobil**

Vypočtěte výši silniční daně za rok 2021 pro poplatníka – OSVČ – který používá k podnikatelské činnosti tyto vozidla:

* + - osobní automobil Škoda Fabia, celkem 2 nápravy, zdvihový objem motoru 1 600 cm3, první registrace vozidla proběhla 18.2.2018, první registrace vozidla v ČR 18.5.2018. Toto vozidlo je používáno po celý rok kromě měsíce prosince,
    - osobní automobil Toyota Carolla, celkem 2 nápravy, zdvihový objem motoru 2 100 cm3, vozidlo bylo zakoupeno v únoru 2021, datum první registrace vozidla 2.4.2021. Vozidlo bylo používáno od dubna do června a od října do prosince.

Stanovte také výši záloh na silniční daň.

**Sazby daně**

* Škoda Fabia
* Toyota Carolla

Zálohy

* I.Q

1)

2)

* II.Q

1)

2)

* III.Q

1)

2)

* IV.Q

1)

2)

Daňová povinnost

1)

2)

Celkem =

Zaplacené zálohy

Doplatek

**Příklad 7 – Daň silniční – nákladní automobil**

Obchodní společnost Autodoprava, s.r.o., používala v roce 2021 celkem 2 vozidla:

* nákladní automobil se zdvihovým objemem motoru 9 000 cm3, celkem 3 nápravy (z tohoto 2 poháněné), maximální zatížení 20 t (z toho na jednotlivé nápravy 8 t, 6 t, 6 t). První registrace vozidla proběhla 15.8.2018. Vozidlo je používáno po celý rok.
* Tahač se zdvihovým objemem motoru 7 500 cm3, první registrace vozidla 25. 9. 2000. Počet náprav 2 (z toho 2 poháněné), maximální zatížení 10,5 t (přední náprava 5 t, zadní náprava 5,5 t). Vozidlo splňuje normu EURO 1, používáno je od začátku roku do 4.7.2021, kdy byl tahač z důvodu havárie vyřazen z obchodního majetku a není již dále používán.

Vypočtěte zálohy a výši silniční daně za obě vozidla.

Zálohy

* I.Q

1)

2)

* II.Q

1)

2)

* III.Q

1)

2)

* IV.Q

1)

2)

Daňová povinnost

1)

2)

Celkem =

Zaplacené zálohy

Doplatek