**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 2021 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 obcí podle posledního sčítání lidu o 1 kategorii (§ 11/3/a).

1) Budova pro rodinnou rekreaci

* Základ daně =
* Sazba daně =
* Daň =

2) Garáž

* Základ daně =
* Sazba daně =
* Daň =

3) Nádvoří

* Základ daně =
* Sazba daně =
* Daň =

**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 m2
2. Jednotku o výměře podlahové plochy 60m2 užívanou k podnikání – poskytování reklamních služeb
3. Garáž – výměra zastavěné plochy 16m2
4. Chatu na Slovensku, výměra zastavěné plochy m2

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 20.12.2022 s vkladem práva povoleným rozhodnutím příslušného katastrálního úřadu 100/2013, jehož právní účinky vznikly dne 20.12.2022. Vklad práva byl zapsán v katastru nemovitostí 27.12.2022. 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.

Vypočtěte výši daně z nemovitých věcí za rok 2023.

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

1. 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

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. 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):

* 100 m2 pozemku, který je využíván v zemědělské provovýrobě
* 200 m2 pozemku, který se používá ve stavebnictví

Vypočtěte výši daně z obou pozemků. Předpokládejte, že Lipová u Chebu má stanoven místní koeficient 2, koeficient dle počtu obyvatel je zvýšen obecně závaznou vyhláškou o 1 kategorii. Je také stanoven koeficient 1,5 dle §11/3/b.

**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  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 =

Výsledná sazba daně =

Daň

Základ daně =

Sazba daně =

Koeficient =

Výsledná sazba daně =

Daň

* Pozemek

Základ daně =

Sazba daně =

Daň =

* Byt

Základ daně =

Sazba daně =

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. Vypočtěte výši daně z nemovitých věcí u níže uvedených staveb a jednotek

a) Rodinný dům č.p. 22 – výměra zastavěné plochy m2. Dům je využíván k bydlení, má dvě nadzemní podlaží. Výměra zastavěné plochy prvního nadzemního podlaží je 160m2, výměra zastavěné plochy druhého nadzemního podlaží je 80 m2

b) Rodinný dům, č.p. 23 – výměra zastavěné plochy m2. Dle katastru nemovitosti se jedná o dům k bydlení. Tento dům má také jedno podzemní podlaží (zastavěná plocha 120m2) a dvě nadzemní podlaží (zastavěná plocha 150m2).

c) Budovu, č.p. 24 – má celkem 2 nadzemní podlaží, výměra zastavěné plochy je m2. Celá tato budova je použita k podnikání – reklamní agentura.

d) Garáž bez č.p. – výměra zastavěné plochy 40 m2, 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 m2.

A.

Základ daně =

Sazba daně =

Koeficient

Daň =

B.

Základ daně =

Sazba daně =

Koeficient

Daň =

C.

Základ daně =

Sazba daně =

Koeficient =

Daň =

D.