



EVROPSKÁ UNIE
Evropské strukturální a investiční fondy
Operační program Výzkum, vývoj a vzdělávání

MŠMT
MINISTERSTVO ŠKOLSTVÍ,
MLÁDEŽE A TĚLOVÝCHOVY

Daň z nemovitých věcí

Význam

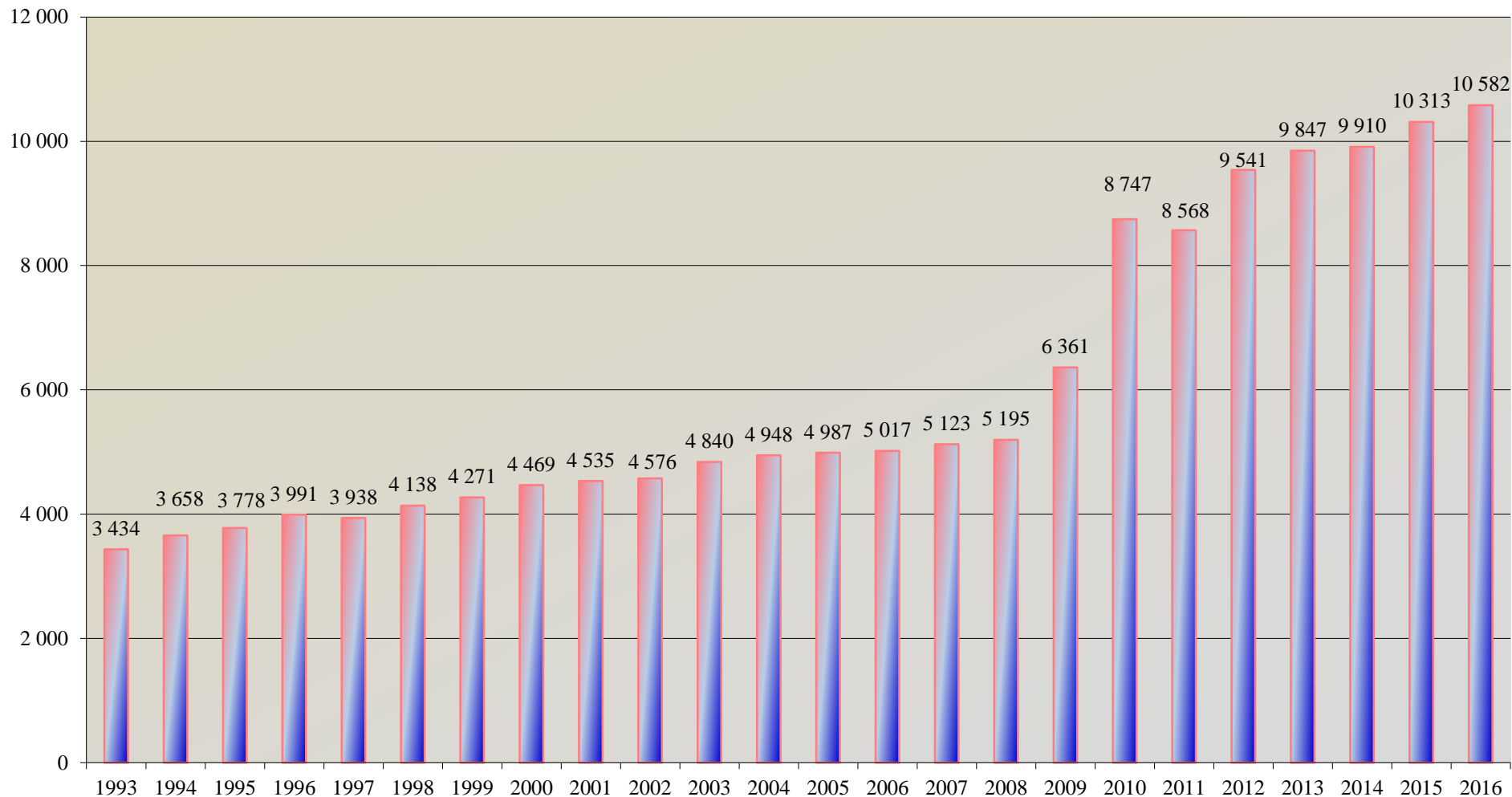
Konstrukční prvky

Správa



Jana Tepperová – Vysoká škola ekonomická v Praze

Přehled vývoje inkasa daně z nemovitých věcí v letech 1993 až 2016 v mil. Kč



Význam daně z nemovitých věcí

- <https://data.oecd.org/tax/tax-on-property.htm>

Daň z nemovitých věcí

- Daň z pozemků – předmět, poplatníci, osvobození, základ daně, sazba, koeficient pro stavební pozemky
- Daň ze staveb – předmět, poplatníci, osvobození, základ daně, sazba, koeficient, zvýšení daně
- Společná ustanovení – místní koeficient, zdaňovací období
- Správa daně – daňové přiznání

Daň z pozemků

- Předmět daně (+ vynětí)
- Poplatníci daně
- Osvobození od daně
- Základ daně
- Sazba daně

Předmět daně z pozemků

- Pozemky ležící na území ČR evidované v katastru nemovitostí
- Typy pozemků (rozlišeno při stanovení základu daně a sazby) – zemědělská půda (orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad; trvalé travní porosty, hospodářský les, rybník), nezemědělská půda (stavební pozemek; zastavěná plocha, nádvoří, ostatní plochy; zpevněné plochy pro podnikání)
- Vynětí z předmětu – ochranné lesy a lesy zvláštního určení, vodní plochy (kromě intenzivního a průmyslového chovu ryb), pozemky určené pro obranu státu, zastavěné pozemky v rozsahu zastavěné plochy, pozemky, které jsou součástí jednotky v bytovém domě

Poplatníci daně z pozemků

- Vlastník
- Nájemce / Pachtýř
- Uživatel
- další specifický typ poplatníka

Osvobození – daň z pozemků

- Účel
 - Veřejně prospěšné využití
 - Veřejná dopravní infrastruktura
 - Ochrana životního prostředí
 - Vlastnictví určitého typu subjektu
 - Rozhodnutí obce
- Může být vázáno na uplatnění v daňovém přiznání

Základ daně z pozemků

- Hodnotový
- Ve fyzických jednotkách
- Stav k 1. lednu zdaňovacího období

Sazba daně z pozemků

- Navázáno na základ daně
 - Lineární, diferencovaná
 - Pevná, diferencovaná
- Koeficient u stavebních pozemků podle velikosti obce

Daň ze staveb a jednotek

- Předmět daně (+ vynětí)
- Poplatníci daně
- Osvobození od daně
- Základ daně
- Sazba daně

Předmět daně ze staveb a jednotek

- Předmět daně jsou dokončené nebo užívané stavby a jednotky, které se nachází na území České republiky.
- Členění (podstatné pro základ daně a určení sazby) – pro bydlení, pro rodinnou rekreaci, garáže, pro podnikání, ostatní
- Vynětí z předmětu – budovy s jednotkami, které jsou samostatným předmětem daně

Poplatníci daně ze staveb a jednotek

- Vlastník
- Nájemce / pachtýř
- ostatní

Osvobození u daně ze staveb a jednotek

- Účel
 - Obdobně jako u pozemků

Základ daně ze staveb a jednotek

- Zjištěná výměra nadzemní části stavby v m²
- Stav k 1. lednu zdaňovacího období
- Koeficient u zdanitelných jednotek – tzv. upravená podlahová plocha – 1,22 pro jednotku v bytovém domě s podílem na pozemku; 1,20 v ostatních případech (např. rodinný dům do 3 bytů) - http://www.financnisprava.cz/assets/cs/prilohy/d-placeni-dani/2016_DNE-Postup_pouziti_koeficientu_u_jednotek-GRAF.pdf
- Příslušenství budov pouze výměra přesahující 16 m²

Sazba daně ze staveb a jednotek

- Pevná, diferencovaná
- Zvýšení o 0,75 Kč o každé další nadzemní podlaží, které přesahuje $\frac{2}{3}$ plochy stavby, resp. $\frac{1}{3}$ u staveb určených pro podnikání
- Koeficient podle velikosti obce pro obytné domy, příslušenství a jednotek používaných pro bydlení – obec může snížit až o tři nebo zvýšit o jednu kategorii
- Koeficient pro rodinnou rekreaci, garáží, staveb a jednotek nebytových prostor používaných pro podnikání – 1,5 – obec může uplatnit
- Zvýšení daně při využívání nebytových prostor v obytném domě pro podnikání o 2 Kč na m^2

Společná ustanovení

- Místní koeficient – obec může uplatnit koeficient 2, 3, 4 nebo 5 – násobí se jím celá vypočtená daň za všechny nemovité věci (pozemky, stavby i jednotky)
- Zdaňovací období – kalendářní rok, rozhodný den 1. leden zdaňovacího období

Správa daně

- Daňové přiznání – do 31. ledna zdaňovacího období, pokud nově vznikne povinnost nebo dojde ke změně v okolnostech pro vyměření daně.
- Placení daně – daň je splatná do 31. května, pokud nepřesáhne 5 tis. Kč; v ostatních případech ve dvou stejných splátkách do 31. května a do 30. listopadu; výjimka pro poplatníky provozující zemědělskou činnost

Příklad

- Pozemek zahrady má rozlohu 4 000 m², zastavěná plocha nadzemní části stavby, na kterou bylo vydáno stavební povolení, je 300 m² (stavební pozemek). Cena zemědělské půdy v daném katastrálním území je 8,30 Kč. Pozemek leží v obci, která má podle posledního sčítání lidu 6 300 obyvatel. Obec pro rok 2017 zvýšila pro část obce, ve které se pozemek nachází, o jednu kategorii.
- Určete výši daně z pozemků za zdaňovací období 2017.

Řešení

- Zahrada: základ daně = $(4\ 000 - 300) \times 8,3$, sazba daně 0,75 %
 - Daň = 231 Kč
- Stavební pozemek: základ daně = 300, koeficient 2, tj. sazba = 2 x 2
 - Daň = 1 200 Kč

Příklad

- Rodinný dům k trvalému bydlení v obce se 4 500 obyvatel. Zastavěná plocha nadzemní části domu je 150 m². Dům má dvě nadzemní podlaží, přízemí a první patro. Plocha prvního patra je 130 m². Příslušenství tvoří dílna o výměře 22 m². Garáž o výměře 30 m² byla kolaudována společně s domem a není vystavěna odděleně od domu. Nebytový prostor o výměře 25 m² je využíván k podnikání.

Řešení

- Základ daně z obytného domu: $150 + 30 = 180$
- Základ daně u příslušenství: $22 - 16 = 6$
- Základní sazba daně 2 Kč, zvýšení o další nadzemní podlaží 0,75 Kč, koeficient pro obec 1,4 = $2,75 \times 1,4 = 3,85$ Kč
- Základní výše daně: $180 \times 3,85 = 693$ Kč
- Zvýšení daně za nebytový prostor k podnikání: $25 \times 2 = 50$
- Daň za obytný dům: $693 + 50$
- Daň za příslušenství: $6 \times 2 \times 1,4 = 16,8$, zaokr. 17

Zdroje a podklady ke studiu

Vančurová, A., Láchová, L. (2016): Daňový systém ČR, 2016, VOX. – kapitola 8.

Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí

Finanční správa – Inkasa daní 1993 - 2016

Příští přednáška

1. Daň z nabytí nemovitých věcí
2. Daň silniční