

## **DAŇ Z NEMOVITOSTÍ**

Daň z nemovitostí je majetkovou daní a v daňové soustavě České republiky je upravuje zákon č. 338/1992 Sb., v platném znění.

Zákon se dělí pro daňové účely nemovitosti do dvou skupin, pro které platí samostatná pravidla zdanění, a to na:

- a) daň z pozemků,
- b) daň ze staveb.

## **DAŇ Z POZEMKŮ**

### **Předmět daně (§2)**

Předmětem daně jsou pozemky na území České republiky vedené v katastru nemovitosti.

### **Z daně jsou vyňaty pozemky:**

- zastavěné pozemky v rozsahu půdorysu stavby,
- lesní pozemky s lesy ochrannými a lesy zvláštního určení,
- vodní plochy s výjimkou rybníků sloužících k intenzivnímu a průmyslovému chovu ryb,
- pozemky určené pro obranu státu.

### **Osvobození od daně (§4)**

Od daně jsou osvobozeny (např.) - celý rozsah viz § 4 zákona:

- pozemky ve vlastnictví státu,
- pozemky tvořící jeden funkční celek se stavbou sloužící školám a školským zařízením,
- pozemky veřejně přístupných parků, prostor a sportovišť,
- pozemky ve vlastnictví veřejných vysokých škol, které slouží k uskutečňování akreditovaných studijních programů.

### **Poplatníci daně (§8)**

Poplatníkem daně z pozemku je (přesná specifikace viz § 3 zákona):

- vlastník pozemku,
- uživatel pozemku v případě, že vlastník není znám,
- u pronajatých pozemků nájemce, za podmínek stanovených v § 3, odst. 2

### **Základ daně (§5)**

Základ daně je stanoven diferencovaně ve třech skupinách, a to:

- a pro orné půdy, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady a trvalé travní porosty, u kterých je základ daně stanoven jako **celková cena pozemku** vyčíslená jako součin plošné výměry v m<sup>2</sup> a průměrné ceny 1 m<sup>2</sup> stanovené vyhláškou Ministerstva zemědělství č. 215/1995 Sb.,

- pro pozemky hospodářských lesů a rybníků s intenzivním chovem ryb je základ daně stanoven **bud'** jako cena stanovená podle platných předpisů k 1. lednu zdaňovacího období **nebo** jako součin skutečné výměry v m<sup>2</sup> a částky 3,80 Kč,
- c) pro ostatní pozemky skutečná výměra v m<sup>2</sup> zjištěná k 1. lednu zdaňovacího období.

## Sazba daně (§6)

Sazba daně je stanovena v návaznosti na členění základu daně s dalším rozlišením, a to pro pozemky:

- orné půdy, chmelnice, vinice, zahrady a ovocné sady **0,75%**,
- trvalé travní porosty, hospodářské lesy a rybníky **0,25%**,

## U ostatních pozemků činí za 1 m<sup>2</sup> u:

- a) zastavěných ploch pozemků, užívaných k podnikatelské činnosti nebo v souvislosti s ní sloužících pro:
  - ✓ zemědělskou prvovýrobu, lesní a vodní hospodářství **1,00 Kč**
  - ✓ průmysl, stavebnictví, dopravu, energetiku, ostatní zemědělskou výrobu a ostatní podnikatelskou činnost **5,00 Kč**
- b) stavebních pozemků **2,00 Kč**,
- c) ostatních ploch **0,20 Kč**.
- d) zastavěných ploch a nádvoří **0,20 Kč**,

Za stavební pozemek se považuje nezastavěný pozemek určený k zastavění stavbou, na kterou bylo vydáno stavební povolení a která se po dokončení stane předmětem daně ze staveb. Výše uvedené sazby jsou **sazbami základními**. Pro konečné vyčíslení daňové povinnosti poplatníka se stanovené sazby násobí koeficientem, jehož velikost je závislá na velikosti obce, v jejímž katastrálním území se daný pozemek nachází (viz § 6, odstavec 4 zákona).

**Koeficient** například v obcích:

do 1 000 obyvatel činí **1,0**

nad 1 000 do 6 000 obyvatel činí **1,4**

nad 6 000 do 10 000 obyvatel činí **1,6**

nad 10 000 do 25 000 obyvatel činí **2,0**

nad 25 000 do 50 000 obyvatel činí **2,5**

nad 50 000 obyvatel činí **3,5** ve statutárních městech a ve Františkových Lázních, Luhačovicích, Mariánských Lázních a Poděbradech

v Praze činí **4,5**.

Pro praktické použití koeficientů je vhodné zdůraznit, že je navíc v pravomoci obce **možnost zvýšit** pro jednotlivé části obce velikostní kategorii o 1 popřípadě **snížit** o jednu až tři kategorie.

## Zdaňovací období

Zdaňovacím obdobím je kalendářní rok, přičemž se nepřihlíží ke změnám, ke kterým dojde v jeho průběhu.

## DAŇ ZE STAVEB

### Předmět daně (§7)

Předmětem daně jsou stavby na území České republiky, na které bylo vydáno kolaudační rozhodnutí nebo kolaudačnímu rozhodnutí podléhající;  
byty; samostatné nebytové prostory.

### Osvobození od daně například:(rozsáhlý výčet viz § 9 zákona)

- stavby ve vlastnictví státu,
- stavby sloužící školám a školským zařízením, muzeím a galeriím, zdravotnickým zařízením, nadacím,
- stavby sloužící k zajištění hromadné osobní přepravy,
- stavby na dobu pěti let od roku následujícího po provedení změny systému vytápění přechodem z pevných paliv na systém využívající energie solární, větrné, geotermální, biomasy.

### Poplatníkem daně (§ 8 zákona) je:

- vlastník stavby, bytu nebo samostatného nebytového prostoru,
- jde-li o stavbu, byt nebo samostatný nebytový prostor ve vlastnictví státu, je poplatníkem organizační složka státu nebo státní organizace.

### Základ daně (§ 10)

- základem daně ze stavby je výměra půdorysu nadzemní části stavby v m<sup>2</sup> (zastavěná plocha) podle stavu k 1. lednu zdaňovacího období,
- základem daně z bytu nebo samostatného nebytového prostoru je výměra podlahové plochy v m<sup>2</sup> podle stavu k 1.lednu zdaňovacího období vynásobená koeficientem 1,2 (upravená podlahová plocha).

### Sazba daně (§11)

#### Základní sazba daně činí například: (celé znění § 11 zákona)

- u obytných domů 2 Kč za 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, u ostatních staveb tvořících příslušenství k obytným domům z výměry přesahující 16 m<sup>2</sup> zastavěné plochy 2 Kč za 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy,
- u staveb pro individuální rekreaci a rodinných domů užívaných pro individuální rekreaci 6 Kč za 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy,
- u staveb pro podnikatelskou činnost:

1. sloužících pro zemědělskou prvovýrobu 2 Kč za 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy,

2. sloužících pro průmysl, stavebnictví, dopravu 10 Kč za 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy,

3. sloužících pro ostatní podnikatelskou činnost 10 Kč za 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy.

**Zvýšená sazba** daně je tvořena ze základní sazby daně za 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy přičtením 0,75 Kč za každé další **nadzemní podlaží**, jestliže zastavěná plocha nadzemního podlaží přesahuje 2/3 zastavěné plochy. Tyto základní sazby (popřípadě zvýšené sazby) se modifikují pomocí koeficientu závislého na velikosti obce měřené pomocí počtu obyvatel tak, že se základní sazba (nebo zvýšená sazba) násobí příslušným **koeficientem** a to např.:

Koeficient:

**2,0** v obci nad 10 000 do 25 000 obyvatel,

**4,5** v Praze.

Obdobně jako u daně z pozemků je navíc v pravomoci obce **možnost zvýšit** pro jednotlivé části obce velikostní kategorii o 1 popřípadě **snížit** o jednu až tři. U staveb pro individuální rekreaci a rodinných domů užívaných pro individuální rekreaci se základní sazba (popř. zvýšená sazba) násobí koeficientem 2.

### **Zdaňovací období (§13)**

Zdaňovacím obdobím je **kalendářní rok**, přičemž se nepřihlíží ke změnám v průběhu zdaňovacího období.

### **Daňové přiznání (§13a)**

Pravidla pro podání daňového přiznání jsou společná pro daň z pozemků i daň ze staveb.

**Termín** pro podání daňového přiznání – do 31. ledna.

Pokud v dalších zdaňovacích obdobích **nedošlo ke změnám** rozhodným pro vyměření daně, daňové přiznání se **nepodává**. Rovněž není poplatník daně povinen podat daňové přiznání, dojde-li ve srovnání s předchozím zdaňovacím obdobím pouze:

- ke změně sazeb daně,
- ke změně průměrné ceny půdy,
- ke změně koeficientu závislého na velikosti obce.

V tomto případě se daň vyměří ve výši poslední známé daňové povinnosti upravené o změny a výsledek sdělí správce daně poplatníkovi platebním výměrem.

**Placení daně (§15)** – daň z nemovitosti je splatná:

- do 31. května **najednou**, pokud nepřesáhne **částku 5 000 Kč**,
- u poplatníků provozujících zemědělskou prvovýrobu ve dvou stejných splátkách, a to nejpozději **do 31. srpna a 30. listopadu** běžného zdaňovacího období,
- u ostatních poplatníků ve čtyřech stejných splátkách, a to nejpozději **do 31. května, 30. června, 30. září a 30. listopadu**

### **Shrnutí:**

1. Daň z nemovitostí je daní majetkovou.
2. Daň z nemovitostí zahrnuje dvě daně, a to daň z pozemků a daň ze staveb.
3. Daňové příjmy z obou daní jsou příjmem obcí, v jejichž katastrálním území se dané nemovitosti nacházejí.
4. U obou daní je obec oprávněna za zákona použít koeficientu k úpravě výše daně.

## **DAŇ DĚDICKÁ, DAŇ DAROVACÍ A DAŇ Z PŘEVODU NEMOVITOSTI**

Upravuje zákon č. 357/1992 Sb. v platné znění.

### **DAŇ DĚDICKÁ (§2)**

#### **Poplatník daně**

Poplatníkem daně je dědic, který nabytí dědictví ze závěti nebo ze zákona nebo z obou těchto důvodů, a to podle rozhodnutí příslušného orgánu.

#### **Předmět daně**

Předmětem daně je nabytí majetku děděním. Majetkem jsou pro účely daně dědické:

- věci movité, byty, nebytové prostory (nemovitosti),
- věci movité, cenné papíry, peněžní prostředky, pohledávky, majetková práva a jiné majetkové hodnoty (movitý majetek).

#### **Základ daně**

Základem je **cena** majetku nabytého jednotlivým dědicem snižená o:

- prokázané dluhy zůstavitele, které na dědice přešly,
- cenu majetku osvobozeného od daně dědické,
- odměnu a hotové výdaje notáře pověřeného soudem k úkonům v dědickém řízení.

**Cenou** majetku nabytého děděním je cena podle zvláštního předpisu platná ke dni smrti zůstavitele (zvl. předpisem je zákon č. 151/1997Sb., o oceňování majetku, v platném znění).

### **DAŇ DAROVACÍ (§5)**

#### **Poplatník**

Poplatníkem je nabyvatel; při darování do ciziny je poplatníkem vždy dárcce.

#### **Předmět daně**

Předmětem daně je bezúplatné nabytí majetku na základě právního úkonu, a to jinak, než smrtí zůstavitele.

**Majetkem** pro účely daně darovací jsou (např.):

- nemovitosti a movitý majetek,
- jiný majetkový prospěch.

#### **Základ daně**

Základem daně darovací je **cena majetku**, který je předmětem daně, snižená např. o:

- prokázané dluhy, které se váží k předmětu daně,
- cenu majetku osvobozeného od daně,
- clo a daně placené při dovozu, jestliže jde o darování movitých věcí z ciziny.

## DAŇ Z PŘEVODU NEMOVITOSTÍ (§8)

### Poplatníkem daně je:

- převodce (prodávající); nabyvatel (kupující) je ručitelem,
- nabyvatel, jde-li o nabytí nemovitosti při výkonu rozhodnutí nebo exekuci, vyvlastnění, konkurzu, vyrovnání, vydržení nebo ve veřejné dražbě,
- převodce i nabyvatel, jde-li o výměnu nemovitostí a oba platí daň společně a nerozdílně,
- v případě převodu (přechodu) do (ze) společného vlastnictví manželů, je každý z nich samostatným poplatníkem a jejich podíly jsou stejné.

### Předmět daně (9)

Předmětem daně je:

- úplatný převod nebo přechod vlastnictví k nemovitostem,
- bezúplatné zřízení věcného břemene nebo jiného plnění obdobného věcnému břemeni při nabytí nemovitosti darováním,
- vyměňují-li se nemovitosti, považují se jejich převody za jeden převod; daň se vybere z převodu té nemovitosti, z jejíhož převodu je daň vyšší.

### Osvobození od daně

Od daně z převodu nemovitostí jsou osvobozeny (např.):

- vklady vložené podle zvl. zákona (513/1991 Sb.) do základního kapitálu obchodních společností nebo družstev,
- převody a přechody majetku právnických osob při jejich sloučení, splynutí, rozdělení nebo přeměně,
- bezúplatné převody bytů a nebytových prostorů z vlastnictví bytových družstev do vlastnictví členů – fyzických osob, převody podle § 24 zákona č. 72/1994 Sb.
- první úplatný převod nebo přechod vlastnictví ke stavbě, která je novou stavbou, na níž bylo vydáno kolaudační rozhodnutí a stavba dosud nebyla využívána.

### Základ daně (§10)

Základem daně je:

- cena zjištěná podle zvláštního předpisu platná v den nabytí nemovitosti, a to i v případě, že sjednaná cena je nižší, než cena zjištěná podle zvl. předpisu; je-li sjednaná cena vyšší, než zjištěná, je základem daně cena sjednaná,
- cena bezúplatně zřízeného věcného břemene,
- v případě vydražení nemovitosti je základem cena dosažená vydražením,
- cena sjednaná, jde-li o převod nemovitosti z vlastnictví územního samosprávného celku,
- hodnota zjištěná posudkem znalce podle obchodního zákoníku (podle § 59) v případě vkladu nemovitosti do společnosti s ručením omezeným nebo akciové společnosti.

### Sazba daně (§15)

Daň činí 4 % **ze základu daně**, a to pro osoby zařazené jak do I., tak do II. a III. skupiny (na rozdíl od daně dědické a darovací).

**Od 1. 1. 2013 sazba daně činí 4 %.**

## Daňové přiznání

Poplatník daně je povinen podat daňové přiznání místně příslušnému správci daně **nejpozději do konce třetího měsíce následujícího po měsíci**, ve kterém (např.):

- byl zapsán vklad práva do katastru nemovitostí,
- nabyta účinnosti smlouva o úplatném převodu vlastnictví k nemovitosti, která není evidována v katastru nemovitostí,
- bylo vydáno potvrzení o nabytí vlastnictví k vydražené nemovitosti ve veřejné dražbě.

### Součástí daňového přiznání je:

- ověřený opis nebo ověřená kopie smlouvy (jiné listiny), kterou se potvrzují vlastnické vztahy k nemovitosti,
- znalecký posudek o ceně zjištěné podle zvl. předpisu; znalecký posudek se nevyžaduje, pokud se jedná o převod vlastnictví k nemovitosti, který je zcela osvobozen od daně nebo jde-li o převod vlastnictví k pozemku bez stavby a bez trvalého porostu,
- jde-li o vklad nemovitosti do společnosti s ručením omezeným nebo akciové společnosti posudek znalce, kterým se určuje hodnota předmětu vkladu podle obchodního zákoníku.

## SPOLEČNÁ USTANOVENÍ PRO DAŇ DĚDICKOU, DAROVACÍ A Z PŘEVODU NEMOVITOSTÍ

Pro daň dědickou a darovací je pro vyčíslení daně nejpodstatnější **rozdělení osob do skupin** pro účely daně, které vyjadřují vztah poplatníka k původnímu “majiteli”.

### Rozdělení osob do skupin (§ 11 zákona):

1) do I. skupiny patří – příbuzní v řadě přímé a manželé,

2) do II. skupiny patří:

- a) příbuzní v řadě pobočné – sourozenci, synovci, neteře, strýcové a tety,
- b) manželé dětí, děti manžela, rodiče manžela, manželé rodičů,

3) do III. skupiny patří – ostatní fyzické osoby a právnické osoby. V návaznosti na toto rozdělení osob do skupin je stanovena **sazba daně** dědické a daně darovací, tedy **pro každou skupinu samostatně** (§ 12 až 14 zákona).

**Od daně dědické je osvobozeno nabytí majetku děděním, pokud k němu dochází mezi osobami zařazenými v I a II. skupině.** (podrobně § 19).

### Shrnutí

1. Daň dědická, darovací a daň z převodu nemovitostí jsou přímé majetkové daně, které mají vzhledem k charakteru příjmu řadu společných prvků.
2. Zákonná úprava řeší odstupňování daně v závislosti na míře příbuznosti u daně dědické a darovací členěním poplatníků do tří skupin.
3. Dani z převodu nemovitostí podléhají úplatné převody nemovitostí a využívá pro všechny jednotnou 3 % sazbu.

## DAŇ SILNIČNÍ

Upravuje zákon č. 16/1993 Sb. o dani silniční

### Předmět daně (§2)

Předmětem daně jsou silniční motorová vozidla a jejich přípojná vozidla, pokud jsou používána nebo určena k podnikání nebo samostatné výdělečné činnosti. Dani podléhají vozidla registrovaná a provozovaná v České republice.

### Předmětem daně nejsou:

- speciální pásové automobily, zemědělské a lesnické traktory,
- vozidla se zvláštní registrační značkou.

### Osvobození od daně (například):

- vozidla diplomatických misí a konzulárních úřadů,
- vozidla zabezpečující vnitrostátní přepravu,
- vozidla provozovaná ozbrojenými silami, vozidla Policie ČR, vozidla požární ochrany, vozidla zdravotnické záchranné služby,
- vozidla na elektrický pohon.

### Poplatníci daně (§4)

Poplatníkem daně jsou (například):

- **právníké nebo fyzické osoby**, které jsou provozovateli vozidla registrovaného v ČR a jsou zapsány v technickém průkazu,
- **zaměstnavatel**, pokud vyplácí cestovní náhrady svému zaměstnanci za použití osobního automobilu a povinnost platit daň nevznikla provozovateli vozidla,
- **stálá provozovna** nebo jiná organizační složka osoby se sídlem nebo pobytem v zahraničí

### Základem daně je (§5):

- zdvihový objem motoru v cm<sup>3</sup> u osobních automobilů,
- součet největších povolených hmotností na nápravy v tunách a počet náprav u přívěsů,
- největší povolená hmotnost v tunách a počet náprav u ostatních vozidel.

### Sazby daně a slevy na dani (podrobně § 6, § 12)

**Poplatník platí zálohy** na daň v termínech 15. 4., 15. 7., 15.10. a 15.12., a to ve výši vyčíslené součinem jedné dvanáctiny roční sazby a počtu měsíců, ve kterých vznikla daňová povinnost v **rozhodném období** (za které je považováno kalendářní čtvrtletí, u zálohy splatné 15.12. pak měsíce říjen a listopad.).

Daňové přiznání podává každý poplatník, kterému vzniká daňová povinnost nejpozději do 31. ledna kalendářního roku následujícího po uplynutí zdaňovacího období. Poplatník si daň sám vypočítá v daňovém přiznání a zaplatí ji ve stejné lhůtě. To platí i pro poplatníky, jimž zpracovává daňové přiznání daňový poradce. Daňové přiznání podává každý poplatník, kterému vzniká daňová povinnost nejpozději do 31. ledna kalendářního roku následujícího po uplynutí zdaňovacího období. Poplatník si daň sám vypočítá v daňovém přiznání a zaplatí ji ve stejné lhůtě. To platí i pro poplatníky, jimž zpracovává daňové přiznání daňový poradce.