



MASARYKOVA UNIVERZITA PRÁVNICKÁ FAKULTA

Michal Radvan

Majetkové daně

Daň z nemovitostí II –
daň ze staveb



Daň ze staveb - předmět daně

- stavby, pro které byl vydán kolaudační souhlas, nebo stavby užívané před vydáním kolaudačního souhlasu,
- stavby způsobilé k užívání na základě oznámení stavebnímu úřadu nebo stavby podléhající oznámení stavebnímu úřadu a užívané,
- stavby, pro které bylo vydáno kolaudační rozhodnutí nebo kolaudačnímu rozhodnutí podléhající a užívané anebo podle dříve vydaných právních předpisů dokončené,
- tj. rovněž černé stavby či stavby rekreačních objektů dokončené před rokem 1957
- byty včetně podílu na společných částech stavby, které jsou evidovány v katastru nemovitostí,
- nebytové prostory včetně podílu na společných částech stavby, které jsou evidovány v katastru nemovitostí
- vždy na území ČR!!!



Negativní vymezení

- stavby, v nichž jsou byty nebo samostatné nebytové prostory, které jsou předmětem daně
- stavby přehrad, stavby, jimiž se upravuje vodní tok, stavby vodovodních řadů a vodárenských objektů včetně úpraven vody, kanalizačních stok a kanalizačních objektů včetně čistíren odpadních vod, jakož i stavby určené k předchozímu čištění vod před jejich vypouštěním do kanalizací, stavby na ochranu před povodněmi, stavby k zavlažování a odvodňování pozemků,
- stavby rozvodů energií
- stavby sloužící veřejné dopravě - dálnice, silnice, místní komunikace, veřejné účelové komunikace, letecké stavby, stavby drah a na dráze, stavby vodních cest a přístavů



Daň ze staveb - poplatníci daně

- vlastník
- organizační složka státu nebo státní organizace nebo právnická osoba, které se právo trvalého užívání změnilo na výpůjčku – stavby ve vlastnictví státu
- PFČR, SSHR – stavby spravované těmito subjekty
- nájemce – pronajaté stavby s výjimkou obytného domu spravované PFČR, SSHR nebo převedené na MF na základě rozhodnutí o privatizaci
- společný zmocněnec / zástupce – od 1.1.2011



Daň z pozemků - osvobození

- vlastnictví státu a ÚSC,
- diplomatické důvody
- obecně prospěšné účely - církve, o.p.s, školy, muzea, galerie, nadace apod., veřejná doprava
- obytné domy ve vlastnictví fyzických osob, které pobírají příspěvek na živobytí a stavby pro individuální rekreaci ve vlastnictví sociálně potřebných osob,
- stavby kulturních památek na dobu osmi let po provedení stavebních úprav

- častá podmínka nevyužívání pozemků k podnikatelské činnosti a pronájmu

- v některých případech je třeba uplatnit nárok na osvobození v daňovém přiznání



Daň z pozemků - osvobození

- **Osvobození nemovitostí dotčených přírodní (živelní) pohromou**
 - Obce mohou při řešení důsledků živelních pohrom zcela nebo částečně (procentem) osvobodit od daně z nemovitostí na svém území nemovitosti dotčené živelní pohromou, a to nejdéle na dobu pěti let
 - V případě živelní pohromy si obce nemohou dovolit přijít o výnos daně z nemovitostí
 - Je obtížné stanovit, které nemovitosti byly živelní pohromou skutečně zasaženy (např. byt v prvním patře byl vytopen povodní, kdežto byt ve čtvrtém patře zůstal bez následků)



Osvobození od daně

- Novostavby jen do roku 2009
- Změny spočívající ve snížení tepelné náročnosti stavby stavebními úpravami, na které bylo vydáno stavební povolení, jen do roku 2012



Daň ze staveb - základ daně

- Výměra půdorysu nadzemní části stavby v m²
- Upravená podlahová plocha - výměra podlahové plochy bytu v m² nebo výměra podlahové plochy samostatného nebytového prostoru v m² vynásobená koeficientem 1,20



Zhodnocení možného zdanění ad valorem

- Spravedlivější systém
- Nové možnosti pro obce a jejich vlastní daňové příjmy
- Administrativní (a finanční) náročnost
- Aktualizace
- Odvolání proti stanovení základu daně
- Nízkopříjmové, ale majetkově bohaté skupiny poplatníků
- Regulace nájemného



Daň ze staveb - sazba daně

- Pevná



Daň ze staveb - výpočet daně

- Obytné domy:
 $m^2 \times (2 \text{ Kč} + 0,75 \text{ Kč}) \times \text{polohová renta} \times \text{MK}$
- Příslušenství k obytným domům:
 $m^2 \times (2 \text{ Kč} + 0,75 \text{ Kč}) \times \text{polohová renta} \times \text{MK}$
(ne prvních 16 m²)
- Chaty, chalupy:
 $m^2 \times (6 \text{ Kč} + 0,75 \text{ Kč}) \times \text{obecní koeficient (x 2,0)} \times \text{MK}$
- Příslušenství k chatám a chalupám:
 $m^2 \times (2 \text{ Kč} + 0,75 \text{ Kč}) \times \text{obecní koeficient (x 2,0)} \times \text{MK}$
- Garáže:
 $m^2 \times (8 \text{ Kč} + 0,75 \text{ Kč}) \times \text{obecní koeficient} \times \text{MK}$



Daň ze staveb - výpočet daně - pokračování

- Stavby pro podnikatelskou činnost:
 $m^2 \times (2,10 \text{ Kč} + 0,75 \text{ Kč}) \times \text{obecní koeficient} \times \text{MK}$
- Byty:
 $m^2 \times 1,20 \times (2 \text{ Kč}) \times \text{polohová renta} \times \text{MK}$
- Samostatné nebytové prostory - garáže:
 $m^2 \times 1,20 \times (8 \text{ Kč}) \times \text{obecní koeficient} \times \text{MK}$
- Samostatné nebytové prostory - pro podnikatelskou činnost:
 $m^2 \times 1,20 \times (2,10 \text{ Kč}) \times \text{obecní koeficient} \times \text{MK}$



Koeficienty

- polohová renta - koeficient podle počtu obyvatel v hodnotě 1,0 - 4,5, který může být obecně závaznou vyhláškou snížen či zvýšen; funkce fiskální
- obecní koeficient - ve výši 1,5, může být zaveden obecně závaznou vyhláškou pro stavby, kde se neuplatňuje polohová renta; funkce fiskální a regulační
- koeficient NP - v národních parcích a v zónách I. chráněných krajinných oblastí pro stavby rekreační; funkce regulační
- místní koeficient - koeficient v hodnotě 2,3,4,5, který je zaveden obecně závaznou vyhláškou



- základní sazby daně za 1 m² zastavěné plochy stavby se zvyšují o 0,75 Kč za každé další nadzemní podlaží, jestliže zastavěná plocha nadzemního podlaží přesahuje dvě třetiny zastavěné plochy; u staveb pro podnikatelskou činnost se základní sazba daně za každé další nadzemní podlaží
- první nadzemní podlaží - každé konstrukční podlaží, které má úroveň podlahy nebo i její části do 0,80 m pod nejnižším bodem přilehlého terénu, není-li v projektové dokumentaci stanoveno jinak
- zvýšená daň o 2 Kč za každý 1 m² podlahové plochy nebytového prostoru sloužícího v obytném domě k podnikatelské činnosti s výjimkou zemědělské prvovýroby



Zdaňovací období

- Kalendářní rok
- Rozhodné skutečnosti - 1. leden zdaňovacího období



Daňové přiznání

- Do 31. 1., ale ne vždy
 - poplatník podal přiznání v některém z předchozích zdaňovacích období nebo daň byla vyměřena ex offa a ve srovnání s tímto předchozím zdaňovacím obdobím nedošlo ke změně okolností rozhodných pro vyměření daně- daň se vyměří výši poslední známé daně a za den vyměření daně a současně za den doručení tohoto rozhodnutí poplatníkovi se považuje 31. leden zdaňovacího období; správce daně nemusí daňovému subjektu výsledek vyměření oznamovat platebním výměrem, platební výměr založí do spisu a nelze se proti němu odvolat,
 - změna sazeb daně a koeficientů,
 - změna průměrné ceny půdy
 - zánik osvobození
- Je přípustné též dílčí daňové přiznání
- Společný zástupce vs. každý sám
- Změny hlásit do 30 dnů



Daňové přiznání - zvláštní případy

- převod vlastnictví - do konce třetího měsíce následujícího po měsíci, v němž byl zapsán vklad práva vlastnického do katastru nemovitostí
- dědictví - do konce třetího měsíce následujícího po měsíci, v němž nabylo právní moci rozhodnutí příslušného orgánu, kterým bylo skončeno dědické řízení
- za první rok, kdy mělo být podáno



Placení daní

- Do 5,000 Kč - 31. 5.
- Nad 5,000 Kč - 31. 8. a 30. 11. - zemědělci, rybníkáři
- Nad 5,000 Kč - 31. 5. a 30. 11. - ostatní
- Do 30 Kč nic
- Min. daň 50 Kč
- Zvláštní případy: převod, dědictví - ve lhůtě pro podání daňového přiznání
 - problémy, pokud je podáváno DP za několik let zpět



Správa daně

- FÚ podle polohy nemovitosti
- Má zůstat správa DzNem dále na finančních úřadech?
- Neochota obcí stát se správci daně
- Osvobození nemovitostí ve vlastnictví státu snižuje obcím výnos - daň za správu daně z nemovitostí
- Obec neví, kdo je dlužníkem - povinnost zachovávat mlčenlivost



Informovanost obcí o daňových dlužnících

- Pakliže by byla obec správcem daně, nic se v této oblasti nezmění, neboť správa daně je vykonávána v působnosti přenesené (viz stávající situace v oblasti místních poplatků)



Zvýšení daně je nepopulární, ale ...

- ... je třeba jej vysvětlit:
 - Z výnosu je hrazen úklid chodníků a komunikace
 - Z výnosu jsou hrazeny náklady na veřejné osvětlení
 - Obec vybuodovala kanalizaci a vodovod
 - Obec uhradila náklady spojené s plynofikací
 - Obec zajišťuje ochranu majetku (městská policie)
 - Z výnosu je dotována školka
 - Z výnosu je dotována hromadná doprava
 - Atd.



Děkuji za pozornost!!!