

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 m² a průměrné ceny 1 m² 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 m² a částky 3,80 Kč,
- c) pro ostatní pozemky skutečná výměra v m² 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 m² 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 m² (zastavěná plocha) podle stavu k 1. lednu zdaňovacího období,
- základem daně z bytu nebo samostatného nebytového prostoru je výměra podlahové plochy v m² podle stavu k 1. lednu zdaňovacího období vynásobená koeficientem 1,22 (upravená podlahová plocha)- je-li součástí jednotky pozemek
- koeficientem 1,20 v ostatních případech

Sazba daně (§11)

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

- u obytných domů 2 Kč za 1 m² zastavěné plochy, u ostatních staveb tvořících příslušenství k obytným domům z výměry přesahující 16 m² zastavěné plochy 2 Kč za 1 m² zastavěné plochy,
- u staveb pro individuální rekreaci a rodinných domů užívaných pro individuální rekreaci 6 Kč za 1 m² zastavěné plochy,
- u staveb pro podnikatelskou činnost:

1. sloužících pro zemědělskou prvovýrobu 2 Kč za 1 m² zastavěné plochy,

2. sloužících pro průmysl, stavebnictví, dopravu 10 Kč za 1 m² zastavěné plochy,

3. sloužících pro ostatní podnikatelskou činnost 10 Kč za 1 m² zastavěné plochy.

Zvýšená sazba daně je tvořena ze základní sazby daně za 1 m² 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.

Solidární daňová povinnost (§13)

Poplatníci, kteří jsou spoluvlastníky nemovité věci, nebo u nichž nelze určit podíl na nemovité věci, jsou povinni plnit daňovou povinnost společně a nerozdílně

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 daně nemovitosti nacházejí.
4. U obou daní je obec oprávněna za zákona použít koeficientu k úpravě výše daně.

