

Všechna práva vyhrazena. Žádná část této tištěné knihy ani e-booku nesmí být reprodukována a šířena v papírové, elektronické či jiné podobě bez předchozího písemného svolení autorů této knihy. Neoprávněné užití této knihy bude trestně stíháno.

Vydání druhé

Autor: Ing. et Ing. Stanislav Suchan, MSc., MBA, CA, Praha

Vydavatel: SM tax s.r.o., Srázná 4837/23, 586 01 Jihlava

Výrobce: SM tax s.r.o., Srázná 4837/23, 586 01 Jihlava, 2024

Webové stránky: www.smtax.cz

Chyby a připomínky: info@smtax.cz

Copyright © Ing. et Ing. Stanislav Suchan, MSc., MBA, CA, Praha, 2024

ISBN: 978-80-909090-5-2 (Vydání druhé, 2024)



SM tax



Knihy



Webináře

Daň z nemovitých věcí

podle právního stavu k 1. 1. 2024

Vážení nadšenci do daní,

představujeme vám sbírku úloh k dani z nemovitých věcí, která obsahuje snad veškerou problematiku, kterou je potřeba umět k úspěšnému zdolání zkoušek na daňového poradce. Sbíрка je zpracována tak, aby splňovala aktuální náročné požadavky Komory daňových poradců, které jsou kladeny na uchazeče o tuto profesi. Autorem této knihy je Stanislav Suchan.

Stanislav Suchan, který v roce 2021 složil zkoušky na daňového poradce a stal se tak jedním z nejmladších daňových poradců (evidenční číslo 5797), uvádí:

„Při přípravě na zkoušky na daňového poradce jsem hledal kvalitní zdroj informací k nastudování. Bohužel to bylo marné hledání. Na trhu se objevují skvělé knihy, kde je spíše popsána teorie nebo se jedná o komentář k dani z nemovitých věcí. Nikde není kniha, která by měla tolik příkladů, jako je tomu zde. A to je i důvodem, proč jsem se rozhodl tuto knihu napsat.“

Po úspěšném zdolání zkoušek na daňového poradce (samozřejmě na první pokus a s červeným diplomem), založil společnost na daňové poradenství a vedení účetnictví Arstas, s.r.o. V první polovině roku 2021 se stal autorem portálu Otázky a odpovědi, kde dennodenně odpovídá na náročné daňové otázky a je také autorem odborných daňových článků.

Stanislav založil v roce 2021 vzdělávací portál SM tax.cz, který je určen široké veřejnosti. Portál je zaměřený na videokurzy, přednášky, školení, webináře, články a sekci otázky a odpovědi, zkrátka vše potřebné pro lidi, kteří se zajímají o daně. V roce 2023 úspěšně složil zkoušky na certifikovaného účetního a vstoupil do Komory certifikovaných účetních.

Jak se v knize orientovat?



Touto ikonou vlevo před textem je označen začátek **zadání příkladu**.



Touto ikonou vlevo před textem je označen začátek **řešení příkladu**.

Vedle čísla stránky v zápatí je uveden název kapitoly a případně i název podkapitoly.

DZNV je daň, která v zákoně má sice pár stránek, ale umí být dosti zákeřná. Pro správné řešení příkladu je třeba disponovat znalostmi i z jiných zákonů (viz tabulka pro použité zkratky). V dané knize se budu snažit podat tuto dosti náročnou daň co nejjednodušeji. Snažil jsem se vymyslet i dost příkladů, tudíž doufám, že již DZNV nebude strašákem a na zkouškách se zvýší úspěšnost. Kniha má vždy úvod do teorie, komentář k zákonu, přehledné tabulky, příklady a na konci jsou i otázky.

„Jsem velmi vděčný za zakoupení mojí knihy. Věřím, že tato sbírka příkladů vám pomůže na cestě za získáním osvědčení daňového poradce. Budu se na vás těšit u další knihy nebo na webináři na SM tax.cz.“

Standa

Obsah

Seznam použitých zkratků.....	6
Převody jednotek	7
Úvodní ustanovení	8
Garáž.....	9
Budova pro rodinnou rekreaci.....	10
Stavební pozemek.....	11
Zpevněná plocha pozemku.....	12
Předmět daně z pozemků	14
Poplatníci daně u pozemků	18
Osvobození od daně z pozemků	20
Jaké osvobozené pozemky se uvádějí do daňového přiznání?	20
Posloupnost osvobození u pozemků	21
Vymezení pojmů k osvobození pozemků	24
Komentář k osvobození pozemků	26
Osvobození parkovišť	32
Přechodná ustanovení k § 4 odst. 1 písm. k) DZNV.....	32
Příklady k osvobození pozemků.....	34
Základ daně z pozemků.....	39
Skupiny pozemků	40
Sazby daně z pozemků.....	42
Příklady k pozemkům	45
Závěrečný příklad k pozemkům I.	47
Závěrečný příklad k pozemkům II.	49
Předmět daně ze staveb a jednotek	51
Inženýrské stavby.....	52
Zdanitelné jednotky.....	52
Poplatníci daně u staveb a jednotek	53
Osvobození staveb a jednotek	55
Jaké osvobozené stavby a jednotky se uvádějí do daňového přiznání?	55
Posloupnost osvobození staveb a jednotek	56
Komentář k osvobození staveb a jednotek	59
Příklady k osvobození staveb a jednotek.....	63
Základ daně ze staveb a jednotek	66
Skupiny staveb a jednotek	67
Sazby daně ze staveb a jednotek.....	71
Zvýšení sazby daně o 1,40 Kč.....	73
Koeficienty u staveb a jednotek	74
Zvýšení daně	76
Příklady ke stavbám a jednotkám	78
Závěrečný příklad ke stavbám a jednotkám I.	80
Závěrečný příklad ke stavbám a jednotkám II.	81
Výpočet daně, zaokrouhlování.....	82
Společná ustanovení.....	84
Inflační koeficient	84

Specifikace jednotek	85
Zdaňovací období.....	85
Osvobození od DZNV ve zvýhodněných průmyslových zónách.....	85
Označení nemovité věci	86
Počet obyvatel obce.....	87
Správa daně z nemovitých věcí.....	87
Solidární daňová povinnost	87
Daňové přiznání	87
Typy daňových přiznání	94
Jak daňové přiznání podat správci daně?	95
Stanovení daně	95
Zvláštní ustanovení o daňovém přiznání a stanovení daně.....	96
Placení daně	97
Spoluvlastníci	98
Pokuta za opožděné tvrzení daně.....	98
Zvláštní ustanovení o splatnosti daně	99
Obecně závazné vyhlášky a opatření obecné povahy	99
Obecně závazné vyhlášky.....	99
Opatření obecné povahy	100
Zmocňovací ustanovení.....	100
Osvobození při mimořádné události.....	100
Určování místní příslušnosti	101
DZNV v právních předpisech ZDP.....	102
Pokyny k vyplnění daňového přiznání	105
Závěrečné příklady.....	118
Teoretické otázky.....	135
Řešení teoretických otázek.....	148
Poděkování.....	151

Zpevněné plochy pozemků zařazené do obchodního majetku podnikatele nebo užívané

X – k podnikání v zemědělské prvovýrobě, lesním a vodním hospodářství

Y – k ostatním druhům podnikání

Aby vznikla zpevněná plocha, musí být splněné 2 podmínky:

- 1. na daném pozemku se nachází stavba podle stavebního zákona bez svislé nosné konstrukce, včetně vlečky, bazénu nebo nádrže, pokud tyto nejsou zdanitelnou stavbou podle stavebního zákona;** za zpevněnou plochu tedy nelze považovat plochu, která je rozebíratelná (jedná se o povrch, který vznikl bez použití speciálních technologií – dlažba nebo panely volně ložené bez konstrukčního podloží²); zpevněnou plochou není ani plocha, která vznikla rozprostřením materiálu (škváry, šterku, drtě);
- 2. zpevněná plocha je využívána k podnikání;** jedná se tedy o plochu, na které není přímo podnikání realizováno, ale daná plocha slouží k podnikání (jedná se např. o zpevněnou plochu sloužící pro odklad kontejnerů nebo neveřejné parkoviště pro vozidla využívaná k podnikání); pokud se tedy jedná o školu, muzeum, knihovnu, zdravotnické zařízení apod., které splňují první dvě podmínky, nejedná se o zpevněnou plochu, jelikož podle výkladu GFR nesplňuje pozemek podmínku o podnikání, zpevněná plocha tedy v daném případě nevzniká; takové pozemky lze po splnění podmínek osvobodit podle § 4 odst. 1 písm. g) DZNV. **Jedná se také o plochu, která je vložena do obchodního majetku dle ZDP** (může se jednat o celý pozemek nebo jen jeho část).

Nově dochází k vypuštění vazby na druh pozemku. Zpevněná plocha se může nacházet na jakémkoli druhu pozemku, který je předmětem daně. Je-li zpevněnou plochou pozemku pouze část pozemku, hledí se na ni a na zbývající část pozemku pro účely DZNV jako na dva samostatné pozemky, viz § 1a odst. 3 DZNV.

V zákoně jsou uvedeny pojmy „vlečka“, „bazén“, „nádrž“. Dále jsou uvedeny jejich definici dle Procházkové (2021, s. 67).

Vlečka	Plochou vlečky se rozumí pouze část odpovídající železničnímu kolejovému svršku. Výměra činí obvykle 2,5 metrů (délka pražců). Základ daně se u kolejového rozvětvení vlečky zjistí jako součet stavebních délek kolejí vynásobený průměrnou délkou pražců (zbývající část pozemku se zdaňuje podle toho, jak je uvedena v katastru nemovitostí). ³
Bazén	Bazén lze chápat jako stavbu podle stavebního zákona, která je charakteristická zpevněným dnem a svislými sešikmenými stěnami po svém obvodu. Základní schopností bazénu je zadržet tekutiny nebo sypké materiály.
Nádrž	Nádrž je konstrukčně podobná bazénu, tj. zejména retenční nádrže, nádrže pro zachycování toxických kapalin, nádrže na užitkovou vodu, chladič bazény v elektrárnách a také požární nádrže.

U zpevněné části pozemku se zdaňuje pouze ta část výměry plochy pozemku, na které je dokončena stavba, která je schopna užívání. Pokud zbývá část pozemku, která není zpevněná stavbou, zdaňuje se tato část podle druhu pozemku evidovaného v katastru nemovitostí, tj. „G“ nebo „E“. Betonová plocha sloužící např. k parkování vozidel nepodléhá dani ze staveb, jelikož se jedná o zpracování povrchu pozemku sloužící k parkování vozidel.⁴ **V případě, že nelze vymezit přesný rozsah zpevněné plochy, která slouží k jednotlivým druhům podnikání, aplikuje se sazba daně pro skupinu ostatních zpevněných ploch pozemku, viz § 5a odst. 2.**

² Viz Rozsudek sp. zn. 31 Ca 24/2002-27.

³ Pokud se vlečka nachází na mostech, na přejezdech, v tunelech, není plocha kolejového svršku samostatným předmětem daně z pozemků.

⁴ Viz sp. zn. 5 Afs 24/2008-63.

Osvobození od daně z pozemků

Osvobození od daně z pozemků je upraveno v § 4 DZNV. Jedná se o nejtěžší kapitolu z celého zákona, a tak jí bude věnováno dostatek pozornosti.

Prvně si musíme uvědomit, že dle § 4 odst. 4 DZNV platí, že nárok na osvobození u pozemků podle odst. 1 písm. d) až h), j), k), m), p), r), u), w) a y), se musí uplatnit v daňovém přiznání.

Jaké osvobozené pozemky se uvádějí do daňového přiznání?

Popis	Ustanovení DZNV
Pozemky tvořící jeden funkční celek se zdanitelnou stavbou veřejně přístupného památkového objektu prohlášeného za kulturní památku , ...	§ 4 odst. 1 písm. d)
Pozemky tvořící jeden funkční celek se zdanitelnou stavbou, která je budovou, nebo se zdanitelnou jednotkou sloužící k vykonání náboženských obřadů registrovaných církví ...	§ 4 odst. 1 písm. e)
Pozemky tvořící jeden funkční celek se zdanitelnou stavbou, která je budovou, nebo se zdanitelnou jednotkou ve vlastnictví obecně prospěšných společností, spolků ...	§ 4 odst. 1 písm. f)
Pozemky tvořící jeden funkční celek se zdanitelnou stavbou, která je budovou, nebo se zdanitelnou jednotkou sloužící škole nebo školskému zařízení zapsanému ve školském rejstříku , ...	§ 4 odst. 1 písm. g)
Pozemky tvořící jeden funkční celek se zdanitelnou stavbou, která je budovou, nebo se zdanitelnou jednotkou sloužící výlučně k provozu malých vodních elektráren do výkonu 1 MW, výroben elektřiny využívajících energií větru , ...	§ 4 odst. 1 písm. h)
Pozemky území zvláště chráněných podle předpisů o ochraně přírody a krajiny s výjimkou národních parků a chráněných krajinných oblastí, ...	§ 4 odst. 1 písm. j)
Pozemky v rozsahu, v jakém se na nich nachází: ochranné pásmo vodního zdroje I. stupně, krajinný prvek skupina dřevin, stromořadí, travnatá údolnice, mez, příkop nebo mokřad, ...	§ 4 odst. 1 písm. k)
Zemědělské pozemky na dobu pěti let a lesní pozemky na dobu 25 let, počínaje rokem následujícím po roce, kdy byly po rekultivaci technickým opatřením nebo biologickým zúrodněním vráceny zemědělské nebo lesní výrobě.	§ 4 odst. 1 písm. m)
Části pozemků, na kterých je zřízena měřická značka bodu bodového pole včetně signalizačního a ochranného zařízení bodu bodového pole , a pásy pozemků v lesích, vyčleněné pro rozvody elektrické energie a plynů.	§ 4 odst. 1 písm. p)
Pozemky ve vlastnictví veřejných vysokých škol , které slouží k uskutečňování akreditovaných studijních programů.	§ 4 odst. 1 písm. r)
Pozemky ve vlastnictví veřejných výzkumných institucí .	§ 4 odst. 1 písm. u)
Pozemky tvořící funkční celek s veřejnou monitorovací sítí zajišťující informace o stavu jednotlivých složek životního prostředí financované z veřejných rozpočtů.	§ 4 odst. 1 písm. w)
Pozemky tvořící jeden funkční celek se stavbou podle stavebního zákona sloužící výlučně nebo pozemky samy o sobě sloužící výlučně k asanaci kontaminovaných pozemků, podzemních vod a objektů.	§ 4 odst. 1 písm. y)

Osvobození parkovišť

U veřejných parkovacích míst mohou nastat komplikace, a tak je tomu věnována zvláštní tabulka. Tabulka se týká veřejného parkoviště splňujícího definici podle ustanovení § 12 odst. 6 zákona o pozemních komunikacích⁴⁰ a veřejných parkovišť, která lze charakterizovat jako veřejně přístupné plochy určené místní úpravou dopravního značení k parkování⁴¹, pokud jsou v souladu s kolaudačním rozhodnutím stavebního úřadu užívána k veřejné dopravě.

První sloupec značí, zda bylo vydáno kolaudační rozhodnutí stavebního úřadu k užívání k veřejné dopravě. Druhý sloupec značí, zda je parkoviště určeno pro veřejnost, nebo je omezeno pro vybraný okruh uživatelů.

Kolaudace	Veřejnost	Poplatek	Osvobození
ANO	x	x	§ 4 odst. 1 písm. o) ⁴²
NE	ANO	NE	§ 4 odst. 1 písm. l)
NE	ANO	ANO	NE, § 4 odst. 3
NE	NE	x	NE

Přechodná ustanovení k § 4 odst. 1 písm. k) DZNV

Před uvedením tabulky pro přehledný soupis aplikace přechodných ustanovení je třeba si vymezit určité pojmy: remízek, háj, větrolam.

Pozemky remízků, hájů, větrolamů a mezí na orné půdě, trvalých travních porostech, se daly osvobodit podle původního znění ustanovení § 4 odst. 1 písm. k) DZNV. Jedná se o historicky specifikované pojmy, které nejsou upraveny v zákoně. V případě větrolamu, který byl evidován v druhu pozemku ostatní plocha, nárok na osvobození by nebyl přiznán podle tehdejšího ustanovení.

Remízek	Remízek lze chápat jako skupinu dřevin, která tvoří kompaktní celek. Jedná se o skupiny s rozlohou 1-3 ha. Remízky kvůli své velikosti často leží na hranici několika kultur. Nejčastěji se jedná o kombinaci listnatých a jehličnatých stromů. Remízky jsou často doplněny keřovým patrem.
Háj	Háj je název pro světlý listnatý les s bohatým podrostem, tvořeným tzv. hájovou květenou. Jedná se především o olšiny, dubohabřiny a květnaté bučiny.
Větrolam	Větrolam je výsadba dřevin z jednoho nebo více řádků dřevin vysazených s cílem poskytnout kryt proti větru a ochránit půdu před erozí. Větrolamy jsou obvykle vysazeny kolem okrajů polí na farmách. Jsou-li navrženy správně, mohou větrolamy kolem domů snížit náklady na vytápění a ušetřit energii. Větrolamy jsou vysazovány tak, aby pomohly proti závějím na pozemních komunikacích. Větrolamy mohou poskytovat prostředí pro volně žijící zvířata. Větrolamy jsou obvykle vysazovány především v ploché krajině.

Platí, že do zdaňovacího období 2021 včetně lze nárok na osvobození přiznat i podle původního znění § 4 odst. 1 písm. k) DZNV pozemkům, které byly podle tohoto ustanovení osvobozeny v roce 2019.

⁴⁰ Jedná se o stavebně a provozně vymezenou plochu místní nebo účelové komunikace anebo samostatnou místní nebo účelovou komunikaci určenou ke stání silničního motorového vozidla.

⁴¹ Tj. zastavení a stání vozidel.

⁴² Bez ohledu na to, zda se jedná o placená či neplacená parkoviště.



Řešení II.

U obce C by měl být ko 2,5, ale obec stanovila ko 2 (může snížit o jednu kategorii).

Řádek	MJ	Pozemky					
X	p.č.	140/4	137/2	123/2	780/9		
X	druh	F	B	A	E		
210	m ²	1 000	157	3 777	15		
211	Kč		13,41	13,41			
212	Kč		2 106	50 650			
213	%		0,45	1,35			
214	m ²	1 000			15		
215	Kč/m ²	3,50			0,35		
216	X	1,4					
217	Kč	4 900	10	684	6		
218	m ²		88				
219	Kč		5,31*				
220	Kč	4 900	5	684	6		
221	X	1	1	1	1		
222	Kč	4 900	5	684	6		
223	X						
224	Kč	4 900	5	684	6		
225	X	2	1	1	3,0		
226	Kč	9 800	5	684	18		

* $88 \cdot 13,41 = 1\,181 / 100 \cdot 0,45$

Pozemky, které nejsou předmětem daně/neuvádějí se do daňového přiznání:

- pozemek A, 170/3, poplatníkem daně je družstvo, § 3 odst. 3 písm. a) DZNV
- pozemek B, 788/1 pokud jsou vymezené jednotky, není PD, § 2 odst. 2 písm. e) DZNV
- pozemek B, 788/2, pozemek je celý zastavěn, § 2 odst. 2 písm. a) DZNV
- pozemek C, 780/9, výměra odpovídající zastavěné ploše, § 2 odst. 2 písm. a) DZNV
- pozemek C, 758/2, pozemek je osvobozený, § 4 odst. 1 písm. o) DZNV, nemusí se uvádět do DP, § 4 odst. 4 DZNV

Celková daň z pozemků činí: $9\,800 + 5 + 684 + 18 = 10\,507$ Kč

Koeficient – upravená podlahová plocha	Charakteristika	Ustanovení
1,20	Objekt pro bydlení se 3 a méně byty, rodinný dům, víceúčelová stavba, stavba občanského vybavení, stavba ubytovacího zařízení, zemědělská stavba, zemědělské usedlosti, stavba pro rodinnou rekreaci, stavba pro obchod, administrativní stavba.	§ 10 odst. 3 písm. b) DZNV
1,22	Zdanitelná jednotka v bytovém domě, přičemž její součástí je podíl na pozemku nebo je-li její vlastník spoluvlastníkem jiného pozemku ve spoluvlastnictví vlastníků takových zdanitelných jednotek užívaného společně s těmito jednotkami. Jedná-li se o § 10 odst. 3 písm. a) bod 2 DZNV, kdy pozemek je veřejně přístupný, použije se koeficient 1,20.	§ 10 odst. 3 písm. a) DZNV ⁸⁵

U zdanitelných jednotek se zjištěná výměra násobí ještě koeficientem a vznikne tak upravená podlahová plocha. **Upravená podlahová plocha se zaokrouhlí na celé m² nahoru.**

Dle přechodných ustanovení není poplatník povinen podávat daňové přiznání, pokud ke změně výše daně dojde výhradně z důvodu koeficientu nově zavedeného v § 10 odst. 3 DZNV, viz čl. II. bod 3 zákona č. 23/2015 Sb.).

Nově je do ustanovení § 10 DZNV vložen odst. 4, který popisuje podlahovou plochu zdanitelné jednotky, čímž se rozumí podlahová plocha:

1. evidovaná v KN, bez ohledu na to, zda odpovídá skutečnému stavu;
2. uvedená v prohlášení vlastníka, bez ohledu na to, zda odpovídá skutečnému stavu, pokud podlahová plocha není v KN u zdanitelné jednotky evidována;
3. odpovídající skutečnému stavu zdanitelné jednotky, pokud podlahová plocha není v KN u zdanitelné jednotky evidována ani není uvedena v prohlášení vlastníka.

Pro účely výměry zdanitelných jednotek je důležité **nebrat v potaz společné prostory** ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek. Jedná se především o chodby či schodiště. **Z daného plyne, že součet podlahových ploch zdanitelných jednotek se nebude rovnat celkové ploše domu**, viz § 10 odst. 5 DZNV.

Skupiny staveb a jednotek

Zdanitelné stavby: H – budova obytného domu I – ostatní budova tvořící příslušenství k budově obytného domu J – budova zapsaná v katastru nemovitostí se způsobem využití stavba pro rodinnou rekreaci, budova rodinného domu užívaná pro rodinnou rekreaci a objekt k bydlení užívaný pro rodinnou rekreaci (rekreační budovy) K – budova plnící doplňkovou funkci k rekreačním budovám L – budova zapsaná v katastru nemovitostí se způsobem využití garáž P – ostatní zdanitelná stavba Zdanitelná stavba zařazená do obchodního majetku podnikatele nebo užívaná M – k podnikání v zemědělské prvovýrobě, lesním a vodním hospodářství N – k podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice nebo ostatní zemědělské výrobě O – k ostatním druhům podnikání	Zdanitelné jednotky: Zdanitelná jednotka, jejíž převážující část podlahové plochy je užívaná R – pro bydlení (byt) S – pro podnikání v zemědělské prvovýrobě, lesním a vodním hospodářství T – pro podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice nebo ostatní zemědělské výrobě U – pro ostatní druhy podnikání V – jako garáž Z – ostatní zdanitelná jednotka Nebytový prostor ve zd. jednotce užívaný k podnikání <input type="text"/>
302 Datum zápisu vkladu práva vlastnického nebo datum splnění podmínek pro nabytí vlastnického práva k nemovité věci vydražené v dražbě (vyplňte jen, pokud byl podán návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí a do 31. 12. daného roku nebyl vklad proveden nebo do 31. 12.	den měsíc rok <input type="text"/>

Proč se vůbec zavádí skupina staveb a jednotek? Aby bylo možné pro danou skupinu stanovit místní koeficient. Na zdaňovací období roku 2025 bude zrušen koeficient 1,5. Obce tak budou muset výpadek koeficientu nahradit místním koeficientem pro příslušnou skupinu. Na vymezené skupiny staveb a jednotek navazují sazby daně.


Pro stanovení sazby daně, bude nutné nejprve určit, do jaké skupiny stavba či jednotka patří.

⁸⁵ Pro uplatnění koeficientu 1,22 musí být splněny obě podmínky – tj. bod 1 i bod 2 daného ustanovení

nemovitou věc podal současný společný zástupce nebo společný zmocněnec.	daňového přiznání, a to až o 3 měsíce. Lhůta se počítá od měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byl vklad zapsán do KN. Rok, kdy byl vklad zapsán do KN, se pro účely podání daňového přiznání posuzuje jako prvním zdaňovacím obdobím. Povinnost podat daňové přiznání nevzniká novému vlastníkovi v případě, kdy tuto povinnost již splnil společný zástupce či společný zmocněnec. To ovšem nastane, pokud se mění jen jeden ze spoluvlastníků.
(12) Nepřešlo-li do 31. prosince zdaňovacího období vlastnické právo k nemovité věci prodané v dražbě, je poplatník za nemovitou věc povinen podat daňové přiznání nejpozději do konce třetího kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž a) byly splněny podmínky pro nabytí vlastnického práva k nemovité věci vydražené v dražbě, s výjimkou veřejné dražby, vydražitelem nebo předražitelem, nebo b) bylo vydáno vydražiteli potvrzení o nabytí vlastnického práva k nemovité věci vydražené ve veřejné dražbě.	Lhůta se prodlužuje o 3 měsíce také u dražby. Pokud ke konci roku dojde k přiklepu nebo překlepu dražby, kdy podmínky pro přechod vlastnického práva ještě nebyly naplněny, postupuje se dle odst. 12. Mějme dražby provedené dle zákona č. 99/1963 Sb., a dražby dle zákona č. 26/2000 Sb. V obou případech nabývá nový vlastník vlastnické právo až dnem právní moci rozhodnutí o přiklepu.

Typy daňových přiznání

V rámci DZNV se rozlišuje **5 typů daňových přiznání**.

105 Daňové přiznání 

Řádné
 Dílčí
 Dodatečné
 Zkrácené dodatečné
 Opravné

Typ daňového přiznání	Popis
Řádné	Jedná se o základní typ daňového přiznání, které se podává na daný rok dopředu. V řádném přiznání se vyplní všechny nemovitosti , které vlastním v daném kraji. Řádné daňové přiznání se podává do 31. ledna. Pokud řádné přiznání nebylo podáno vůbec, tak i po lhůtě se podá řádné (nebude se jednat o dodatečné, když nebylo podáno řádné). Daňové přiznání se podá jen jednou a poté se každoročně platí daň, to neplatí, pokud poplatník pozbývá nebo naopak nabývá nemovitosti ⁹⁷ nebo dojde k jiným skutečnostem zakládající povinnost podat daňové přiznání.
Dílčí	Jedná se o alternativní způsob podání daňového přiznání, které se využije, pokud v daném kraji je již řádné daňové přiznání podáno. V dílčím přiznání se vyplňují pouze změny. Z praktického hlediska doporučuji vždy podávat řádné daňové přiznání, jelikož budu mít přehled o veškerých nemovitých věcech a dílčí daňové přiznání nelze podat elektronicky.
Opravné	Opravné daňové přiznání se používá k opravě daňových přiznání (řádnych, dílčích), a to ve lhůtě pro podání řádného daňového přiznání, tj. do 31. ledna, pokud není stanoveno jinak.
Dodatečné	Dané přiznání se podává v případě, kdy je podáno již řádné daňové přiznání, které je opravováno ale již uplynul termín pro podání řádného daňového přiznání, tj. po 31. lednu, pokud není stanoveno jinak. V daném přiznání se vyplňují všechny nemovitosti v daném

⁹⁷ Pokud tedy v roce 20X0 byla nakoupena nemovitost, daňové přiznání se podá do 31. ledna 20X1. V případě, že od té doby nedošlo k žádným změnám, poplatník nemá povinnost podávat jiná daňová přiznání. Přiznání se v daném případě podá jen jednou, a to na zdaňovací období roku 20X1.

Teoretické otázky**1. Určete pravdivé tvrzení:**

- a. daň z nemovitých věcí je daní příjmovou, která postihuje konkrétní majetek (nemovitou věc)
- b. daň z nemovitých věcí nebere v potaz finanční stránku poplatníka
- c. jedná se o daň místní, neboť příjmy z ní plynoucí náleží do rozpočtu obcí
- d. všechny odpovědi jsou správné

2. Určete pravdivé tvrzení:

- a. daň z nemovitých věcí se původně jmenovala daň z nabytí nemovitých věcí
- b. daň z nemovitých věcí se původně jmenovala daň z nemovitostí
- c. daň z nemovitých věcí je součástí daňového systému ČR od 1. ledna 1994
- d. zákon o dani z nemovitých věcí je ovlivněn mj. katastrálním a stavebním zákonem, nikoli však občanským zákoníkem

3. Předmětem daně z pozemků jsou:

- a. pozemky evidované v katastru nemovitostí, kdy vlastníkem je pouze český daňový rezident + nejsou taxativně vymezené v § 2 odst. 2 ZDNOV
- b. předmětem daně není výměra zastavěné plochy zdanitelnou stavbou, která nesmí být od daně osvobozena
- c. předmětem daně není vodní plocha s výjimkou rybníku s intenzivním chovem ryb, kde roční produkce dosáhne více než 1 500 kg rybního masa na 1 ha vodní plochy; u daně výjimky lze aplikovat zvýhodněnou sazbu 3,80 Kč na m²
- d. žádná odpověď není správná

4. Předmětem daně z pozemků nejsou:

- a. ochranné lesy, lesy zvláštního určení, smíšené lesy
- b. pozemky umístěné ve vojenském újezdu, který je z politického hlediska důležitý pro zajištění obrany státu
- c. přilehlý pozemek k bytovému domu, ve kterém nejsou vymezené zdanitelné jednotky
- d. pozemek, na kterém existují spoluvlastnická práva vybraných vlastníků zdanitelných jednotek bytového domu

5. Co platí pro bytový dům?

- a. bytový dům musí mít 4 nebo více bytových jednotek
- b. bytový dům musí mít více než polovinu podlahové plochy určené k trvalému bydlení
- c. bytový dům není předmětem daně, pokud jsou v něm vymezeny zdanitelné jednotky
- d. bytový dům je definován v ZDNOV

6. Co platí pro určení druhu pozemku?

- a. důležité je, jaký je skutečný stav pozemku bez ohledu na to, co je uvedeno v katastru
- b. v případě, že v katastru není uveden druh pozemku, je třeba kontaktovat katastrální úřad pro závazné posouzení druhu pozemku
- c. pokud v katastru nemovití není uveden druh pozemku, zařazení se provede nejbližší odpovídající skutečnému stavu pozemku
- d. existuje 10 základních druhů pozemků A–Y

7. Co naplňuje definici budovy, popřípadě inženýrské stavby uvedené v příloze k ZDNOV?

- a. havarijní nádrž
- b. absorbér
- c. otevřená schodišťová věž bez opláštění
- d. žádná odpověď není správná

8. Co naplňuje definici budovy, popřípadě inženýrské stavby uvedené v příloze k ZDNOV?

- a. pergola
- b. stodola a kůlna
- c. venkovní bazén
- d. opěrná zeď s plotem

Poděkování

A je to, jste u konce, pokud se u zkoušek na daňového poradce objeví příklad na daň z nemovitých věcí, neměl by to pro Vás být žádný problém, pravděpodobně si s ním poradíte. Snažil jsem se v rámci této knihy pojmout typově téměř všechny varianty, které v případě daně z nemovitých věcí připadají v úvahu. Zapomněl jsem na něco? Pak mi napište a možná bude Váš podnět inspirací pro další aktualizaci této knihy.

Chci poděkovat, že jste po této knize sáhli v okamžiku, kdy se připravujete na zkoušky na daňového poradce, díky patří samozřejmě i těm, kteří zde prostě jen hledali odpověď na otázku související s daní z nemovitých věcí, kterou řeší v rámci své účetní či daňové praxe a samozřejmě doufám, že jste našli odpověď.

Pevně věřím, že byla kniha pro Vás přínosná a že zde získané poznatky patřičně využijete, ať již u zkoušek na daňového poradce či prostě jen ve své praxi.

Tato kniha je jedna z mnoha mnou vydaných knih, která si klade za cíl připravit uchazeče na tolik náročné zkoušky na daňového poradce. V rámci ostatních knih se věnuji dani z příjmů fyzických osob, dani z příjmů právnických osob, silniční dani, spotřebním daním a také například i dani z přidané hodnoty.

Nezapomeňte navštívit web www.smtax.cz, kde najdete plno inspirace pro svůj další „daňový“ rozvoj.



<https://smtax.cz/>

Děkujeme za Vaši přízeň.

Standa

SM tax, s.r.o.

