

DAŇ Z NEMOVITÝCH VĚCÍ



PŘÍPRAVA NEJEN NA ZKOUŠKY NA DAŇOVÉHO PORADCE

STANISLAV SUCHAN

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 třetí

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

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

Výrobce: SM tax s.r.o., Srážná 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: 978-80-909090-7-6 (Vydání třetí, 2024)



SM tax



Knihy



Webináře

Daň z nemovitých věcí

podle právního stavu k 1. 7. 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 mé 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 zkratk	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	38
Skupiny pozemků	39
Sazby daně z pozemků	41
Příklady k pozemkům	44
Závěrečný příklad k pozemkům I.	46
Závěrečný příklad k pozemkům II.	48
Předmět daně ze staveb a jednotek	50
Inženýrské stavby.....	51
Zdanitelné jednotky.....	51
Poplatníci daně u staveb a jednotek	52
Osvobození staveb a jednotek	54
Jaké osvobozené stavby a jednotky se uvádějí do daňového přiznání?	54
Posloupnost osvobození staveb a jednotek	55
Komentář k osvobození staveb a jednotek	58
Příklady k osvobození staveb a jednotek.....	62
Základ daně ze staveb a jednotek	64
Skupiny staveb a jednotek	65
Sazby daně ze staveb a jednotek	69
Zvýšení sazby daně o 1,40 Kč.....	71
Koeficienty u staveb a jednotek	72
Zvýšení daně	74
Příklady ke stavbám a jednotkám	76
Závěrečný příklad ke stavbám a jednotkám I.	78
Závěrečný příklad ke stavbám a jednotkám II.	79
Výpočet daně, zaokrouhlování	80
Společná ustanovení	82
Inflační koeficient	82

Specifikace jednotek	83
Zdaňovací období.....	83
Osvobození od DZNV ve zvýhodněných průmyslových zónách.....	83
Označení nemovité věci	84
Počet obyvatel obce.....	85
Správa daně z nemovitých věcí.....	85
Solidární daňová povinnost	85
Daňové přiznání	85
Typy daňových přiznání	92
Jak daňové přiznání podat správci daně?	93
Stanovení daně	93
Zvláštní ustanovení o daňovém přiznání a stanovení daně.....	94
Placení daně	95
Spoluvlastníci	96
Pokuta za opožděné tvrzení daně.....	96
Zvláštní ustanovení o splatnosti daně	97
Obecně závazné vyhlášky a opatření obecné povahy	97
Obecně závazné vyhlášky.....	97
Opatření obecné povahy	98
Zmocňovací ustanovení.....	98
Osvobození při mimořádné události.....	98
Určování místní příslušnosti	99
DZNV v právních předpisech ZDP.....	100
Závěrečné příklady.....	103
Teoretické otázky.....	138
Řešení teoretických otázek.....	152
Poděkování.....	155

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 GŘ 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 metru (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)

Komentář k osvobození pozemků

V tabulce dále je uveden komentář k § 4 odst. 1 DZNV. V prvním sloupci je ve zkratce uveden název, ve druhém sloupci je uvedeno ustanovení (detailnější popis je uveden v zákoně dříve uvedeném). Třetí sloupec shrnuje, zda se nárok na osvobození prokazuje v daňovém přiznání. V posledním sloupci je uveden detailnější popis případu, příklady a dodatečné právní předpisy, které je třeba znát pro správné posouzení nároku na osvobození.

V textu se často bude objevovat podmínka: „Pozemek nesmí být užíván k podnikání, pronajímán nebo propachtován“ (dále jen „PPP“). Jedná se o sloupec třetí, ve kterém je uveden přehled:

- Uvádí se daný pozemek do daňového přiznání pro přiznání osvobození?
- Platí zde podmínky PPP podle § 4 odst. 3 DZNV?
- Platí zde podmínka práva stavby (dále jen „PS“) podle § 4 odst. 3 DZNV?

Název	Ustanovení DZNV	Uvádí se do DP? /PPP/PS	Popis/příklad/dodatečné právní předpisy
Pozemky ve vlastnictví ČR	§ 4/1/a	NE PPP PS	Pozemek nesmí být užíván k PPP . Osvobození zůstává jen v případě, že je pozemek pronajat či propachtován obci, kraji, organizační složce státu nebo příspěvkové organizaci (nesmí se jednat o účel podnikání). Na daném pozemku nesmí být zřízeno právo stavby.
Pozemky ve vlastnictví obce	§ 4/1/b/1	NE PS ¹⁰	Osvobození se týká jen těch pozemků, které se nachází v katastrálním území dané obce. ¹¹ Na daném pozemku nesmí být zřízeno právo stavby.
Pozemky zatížené právem stavby, pokud je stavebníkem obec	§ 4/1/b/2	NE	Osvobození se týká jen těch pozemků, které jsou zatížené právem stavby, pokud je stavebníkem obec, na jejíž území se pozemky nacházejí.
Pozemky ve vlastnictví diplomatů	§ 4/1/c	NE	Osvobození se vztahuje na pozemky, které jsou využívány osobami, které požívají diplomatických a konzulárních výsad a imunity. ¹² V daném případě se neřeší účel využití pozemku. Rozhodující je, že osoba užívající tento pozemek, není občanem ČR. ¹³
Kulturní památka	§ 4/1/d	ANO PPP	Pozemek musí tvořit jeden funkční celek se zdanitelnou stavbou ¹⁴ , která je prohlášena za kulturní památku a jedná se o objekt veřejně přístupný. Zde je třeba zbystřit, jelikož musí platit

¹⁰ Aplikuje se pouze na § 4 odst. 1 písm. b) bod 1 DZNV.

¹¹ Podle zákona č. 243/2000 Sb., o rozpočtovém určení výnosů některých daní územním samosprávným celkům a některým státním fondům se podle § 4 odst. 1 daného zákona považuje výnos plynoucí z daní z nemovitých věcí, výnosem té obce, na jejímž území se nemovitá věc nachází.

¹² Bližší informace lze nalézt ve Vídeňské úmluvě o diplomatických stycích, Vídeňské úmluvě o konzulárních stycích, Úmluvě o výsadách a imunitách mezinárodních odborných organizací č. 21/1968 Sb., Úmluvě o zvláštních misích č. 40/1987 Sb., Úmluvě o výsadách a imunitách Organizace spojených národů č. 52/1956 Sb., zákon č. 125/1992 Sb., o zřízení Sekretariátu Konference o bezpečnosti a spolupráci v Evropě a výsadách a imunitách tohoto sekretariátu.

¹³ V daném případě platí mezinárodní vzájemnost. Český občan využívající pozemek v zahraničí splňující dané podmínky, bude mít daný pozemek od daně osvobozen v daném státě.

¹⁴ Jeden funkční celek se vztahuje nejen na pozemek zastavěný stavbou, ale i na přilehlé nezastavěné pozemky (např. přístupová komunikace).

**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*13,41 = 1 181/100*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

Komentář k osvobození staveb a jednotek

V tabulce dále je uveden komentář k § 9 odst. 1 DZNV. V prvním sloupci je ve zkratce uveden název, ve druhém sloupci je uvedeno ustanovení (detailnější popis je uveden v zákoně výše). Třetí sloupec shrnuje, zda se nárok na osvobození prokazuje v daňovém přiznání. V posledním sloupci je uveden detailnější popis případu, příklady a dodatečné právní předpisy, které je třeba znát pro správné posouzení nároku na osvobození.

V tabulce se často bude objevovat podmínka: „Pozemek nesmí být užíván k podnikání, pronajímán nebo propachtován“ (dále jen „PPP“). Jedná se o sloupec třetí, ve kterém je uveden přehled:

- Uvádí se daný pozemek do daňového přiznání pro přiznání osvobození?
- Platí zde podmínky PPP podle § 9 odst. 4 DZNV?

V dané tabulce je použita zkratka pro zdanitelné stavby a zdanitelné jednotky (dále jen „SJ“).

Název	Ustanovení DZNV	Uvádí se do DP? /PPP	Popis/příklad/dodatečné právní předpisy
SJ ve vlastnictví ČR	§ 9/1/a	NE PPP	Jedná se o SJ ve vlastnictví ČR, kdy musí být splněna podmínka PPP. Pronájem a pacht může být určen pro obci, kraj, organizační složku státu nebo příspěvkovou organizaci, poté je nárok zachován (nesmí se ovšem jednat o podnikání).
SJ ve vlastnictví obce	§ 9/1/b	NE	Jedná se o SJ ve vlastnictví obce, na jejímž katastrálním území se nacházejí, viz § 4 odst. 1 zákona č. 243/2000 Sb., o rozpočtovém určení výnosů některých daní územním samosprávným celkům a některým státním fondům. Zde neplatí podmínka PPP. Pokud by spoluvlastníci osoba přiznávala daň za svůj spoluvlastnický podíl samostatně, nárok na osvobození se nezohlední. Výjimkou by bylo, pokud by daná osoba byla společným zástupcem.
Diplomatictí zástupci	§ 9/1/c	NE	Osvobozují se SJ ve vlastnictví zahraničního státu, které jsou užívány osobami požívajícími diplomatických a konzulárních výsad a imunity. ⁶⁰ Musí být zaručena vzájemnost, český diplomat má stejná práva (výsady), které by měl v druhém státě, odkud pochází diplomat uplatňující nárok na osvobození v ČR. Na rozdíl od § 4 odst. 1 písm. c) DZNV, musí být stavby a jednotky ve vlastnictví jiného státu.
Kulturní památka	§ 9/1/d	ANO	Jedná se o SJ, které: - jsou ve vlastnictví ČR; - jsou prohlášené za národní kulturní památku; - objekt musí být přístupný veřejnosti. Pokud jsou splněny všechny podmínky, kromě vlastnictví (nejsou ve vlastnictví ČR), lze i přesto osvobodit, pokud vlastník uzavře smlouvu s Ministerstvem kultury o přístupnosti objektu z důvodů výchovně vzdělávacích. ⁶¹

⁶⁰ Upraveno: Vídeňská úmluva o diplomatických stycích, Vídeňská úmluva o konzulárních stycích, Úmluva o výsadách a imunitách mezinárodních odborných organizací č. 21/1968 Sb., Úmluva o zvláštních misích č. 40/1987 Sb., Úmluva o výsadách a imunitách Organizace spojených národů č. 52/1956 Sb., zákon č. 125/1992 Sb., o zřízení Sekretariátu Konference o bezpečnosti a spolupráci v Evropě, Dohoda o právním postavení Organizace Severoatlantické smlouvy apod.

⁶¹ Smlouva musí být písemná, je třeba vymezit časový a prostorový rozsah zpřístupnění, ve smlouvě se sjedná i režim zpřístupnění a využití památkového objektu.

O (ostatní druhy podnikání)	18,00 Kč	NE	ANO	ANO	ANO
Zdanitelné jednotky (skupiny) zařazené do obchodního majetku podnikatele nebo zdanitelné jednotky, jejichž převažující část podlahové plochy je užívána:					
S (pro podnikání v zemědělské prvovýrobě, lesním a vodním hospodářství)	3,50 Kč	NE	ANO	ANO	ANO
T (pro podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice nebo ostatní zemědělské výrobě)	18,00 Kč	NE	ANO	ANO	ANO
U (pro ostatní druhy podnikání)	18,00 Kč	NE	ANO	ANO	ANO
Zdanitelné jednotky (skupiny), jejichž převažující část podlahové plochy je užívána:					
R (pro bydlení, např. byt, skupina ostatních zdanitelných jednotek)	3,50 Kč	ANO	NE	ANO	ANO
V (jako garáž, skupina garáží)	14,50 Kč	NE	ANO	ANO	ANO
Z (jako ostatní zdanitelná jednotka – jednotky, které nelze zařadit pod žádný z výše uvedených druhů jednotek, např. ubytovací jednotky nebo ateliéry, které nejsou využívány k podnikání)	3,50 Kč	ANO	NE	ANO	ANO

Zvýšení sazby daně o 1,40 Kč



(2) Sazba daně za 1 m² zastavěné plochy se zvyšuje o 1,40 Kč za každé další nadzemní podlaží, jestliže zastavěná plocha nadzemního podlaží přesahuje

a) dvě třetiny zastavěné plochy, jde-li o zdanitelnou stavbu podle odstavce 1 písm. a) až e) nebo i),

b) jednu třetinu zastavěné plochy, jde-li o zdanitelnou stavbu podle odstavce 1 písm. f) až h).

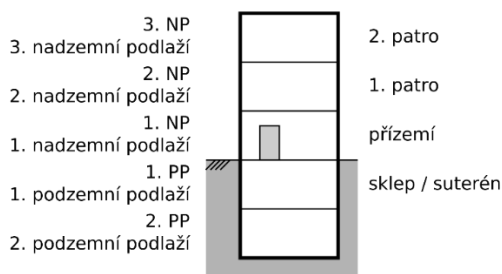
(3) Pro účely daně ze staveb a jednotek se rozumí

a) zastavěnou plochou nadzemního podlaží zastavěná plocha nadzemním podlažím ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí tohoto podlaží do vodorovné roviny,

b) prvním nadzemním podlažím 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,

c) dalším nadzemním podlažím každé podlaží umístěné nad prvním nadzemním podlažím včetně ustoupeného podlaží a účelově určeného podkroví.

U každého **dalšího nadzemního podlaží** je třeba zkoumat zvýšení sazby o 1,40 Kč. Podlaží musí být alespoň částečně nad sebou. Pokud se vzájemně nepřekrývají, zvýšení se aplikovat nebude. Pro obraznost jsou uvedena následující podlaží. Aplikace zvýšení sazby 1,40 Kč se použije u § 11 odst. 1 písm. a) až e) nebo i) DZNV a u staveb určených k podnikání, jedná se o § 11 odst. 1 písm. f) až h) DZNV.



Typ stavby a jednotky	Plocha dalšího nadzemního podlaží	Nerovnost	Zastavěná plocha
Nejedná se o stavby daněné jako podnikatelské.	(2. nadzemní nebo 1. patro a výše)	>	2/3 zastavěné plochy
Stavby užívané k podnikání.		>	1/3 zastavěné plochy

Zdanění z podnikání:
 Zdanitelná jednotka, jejíž převažující část podlahové plochy je užívána
 S – pro bydlení (byt)
 S – pro podnikání v zemědělské provýrobě, 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
 Nebýtový prostor ve zd. jednotce užívány k podnikání

Teoretické otázky

1. Určete pravdivé tvrzení:

- a. daň z nemovitých věcí je daní přímou, 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 ZDNU
- 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 rybího 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 ZDNU

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 ZDNU?

- 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 ZDNU?

- 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 pojmut 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.