

Univerzita Pardubice
Fakulta ekonomicko-správní

**Daňové povinnosti spojené s vlastnictvím
nemovitostí**

Lucie Balcarová

Bakalářská práce

2011

Univerzita Pardubice
Fakulta ekonomicko-správní
Akademický rok: 2010/2011

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Lucie BALCAROVÁ**
Osobní číslo: **E07165**
Studijní program: **B6208 Ekonomika a management**
Studijní obor: **Management podniku - Management malých a středních podniků**
Název tématu: **Daňové povinnosti spojené s vlastnictvím nemovitostí**
Zadávací katedra: **Ústav ekonomiky a managementu**

Z á s a d y p r o v y p r a c o v á n í :

Stanovené cíle práce

1. Daňový systém v České republice
2. Vymezení daňových povinností v souvislosti s vlastnictvím nemovitostí z hlediska Zákona č. 338/1992 Sb. a Zákona č. 586/1992 Sb.
3. Praktický příklad
4. Formulace závěrů

Rozsah grafických prací: -
Rozsah pracovní zprávy: cca 30 stran
Forma zpracování bakalářské práce: tištěná/elektronická

Seznam odborné literatury:

BRADÁČ Albert, FIALA Josef. Nemovitosti: oceňování a právní vztahy (3., přeprac. a dopl. vyd.). Praha : Linde, 2004. 743 s. ISBN: 80-7201-441-2.

PELC, Vladimír. Daň z převodu nemovitostí. Praha, 2009. ISBN: 978-80-7400-125-3.

ŠIROKÝ, Jan. Daně v Evropské unii : daňové systémy členských států EU, legislativní základy daňové harmonizace v EU. Praha : Linde, 2006. 250 s. ISBN 80-7201-593-1.

VANČUROVÁ Alena, LÁCHOVÁ Lenka. Daňový systém 2008 aneb učebnice daňového práva. Praha: VOX a. s., 2008. ISBN: 978-80-86324-72-2.

Zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů

Vedoucí bakalářské práce: Ing. František Sejkora
Ústav ekonomiky a managementu

Datum zadání bakalářské práce: 9. září 2010

Termín odevzdání bakalářské práce: 30. dubna 2011



doc. Ing. Renáta Myšková, Ph.D.

děkanka

L.S.



doc. Ing. Marcela Kožená, Ph.D.

vedoucí ústavu

V Pardubicích dne 9. září 2010

Prohlášení autora práce

Prohlašuji, že jsem celou bakalářskou práci na téma „Daňové povinnosti spojené s vlastnictvím nemovitostí“ vypracovala samostatně a uvedla jsem všechny použité podklady a literaturu.

Souhlasím s tím, že s výsledky mé práce může být naloženo dle uvážení vedoucího bakalářské práce. V případě publikace výsledků práce nebo její významné části budu uvedena jako spoluautor, v ostatních případech bude má práce uvedena v seznamu literatury.

Dále souhlasím s tím, že práce bude prezenčně zpřístupněna v Univerzitní knihovně Univerzity Pardubice.

Pardubice

Podpis

Poděkování

Ráda bych poděkovala vedoucímu mé bakalářské práce, Ing. Františku Sejkorovi, za cenné rady a odborné vedení v průběhu zpracování této práce.

Zároveň děkuji paní Petře Urbancové z Finančního úřadu v Pardubicích za vstřícnost a ochotu při poskytování informací.

Anotace

Tato bakalářská práce pojednává o daňových povinnostech spojených s vlastnictvím nemovitostí v České republice. Teoretická část vymezuje základní konstrukční prvky daně v naší daňové soustavě, nemovitosti, daňové povinnosti vlastnictví nemovitostí, daňové povinnosti z příjmů vlastnictví nemovitostí. Praktická část bakalářské práce je zaměřena na daňové povinnosti vlastníků nemovitostí a srovnání legislativních pravomocí obcí.

Klíčová slova

Daňová soustava České republiky, daňový mix, nemovitost, vlastnictví nemovitostí, daň z příjmů prodeje a pronájmu nemovitostí.

Annotation

This thesis discusses the tax obligations associated with owning real estate in the Czech Republic. The theoretical part defines the basic design elements of the tax in our tax system, property, real estate property tax, tax on income property ownership. The practical part of this thesis is focused on the charge property owners and compared the legislative powers of municipalities.

Keywords

Tax System of the Czech Republic, the tax mix, real estate, tax proceeds from the sale and lease.

Obsah

Úvod.....	8
1 Daňový systém České republiky	9
1.1 Vlastnosti a funkce daní	9
1.2 Daňový systém	14
1.3 Daňový mix neboli význam daní	16
2 Základní pojmy daňové techniky	17
2.1 Základní konstrukční prvky daně.....	17
3 Vlastnictví.....	22
3.1 Vlastnické právo.....	22
3.2 Vlastnictví k nemovitostem.....	22
4 Majetkové daně	24
5 Daň z nemovitostí.....	25
5.1 Daň z pozemků.....	25
5.2 Daň ze staveb	28
5.3 Společná ustanovení.....	33
6 Daňové povinnosti spojené s vlastnictvím nemovitostí	34
6.1 Zdanění příjmů z prodeje a pronájmu	34
6.2 Prodej nemovitostí	34
6.3 Pronájem nemovitostí.....	36
7 Obchodní majetek.....	41
7.1 Daňové odepisování majetku	42
7.2 Účetní odpisování.....	43
7.3 Odpisy shrnutí	44
8 Daň z nemovitostí – příklady – pozemků a budov	45
Závěr	56
Seznam tabulek a obrázků	59
Seznam příloh	61
Bibliografie	62

Úvod

Tématem mé bakalářské práce jsou „daňové povinnosti spojené s vlastnictvím nemovitostí“ v České republice. Zdanění vlastnictví nemovitostí dopadá na širokou oblast subjektů a snad každý se s touto problematikou v životě setká. Poplatník často vystupuje jako vlastník nemovitosti, který z toho vlastnictví platí daň či nemovitost prodává. Z těchto důvodů je téma zdanění vlastnictví a daň z nemovitostí velmi významná a jeho bližší zpracování považuji za přínosné.

Cílem práce je přiblížit daňovou povinnost spojenou s vlastnictvím, se zaměřením na daň z nemovitosti.

Bakalářská práce je koncipována do několika částí. Teoretická část uvádí čtenáře do problematiky daní a poplatků, objasňuje funkce daní, charakterizuje daňovou soustavu České republiky a definuje základní pojmy daňové techniky. Další teoretická část se zabývá vlastnictvím nemovitostí dle zákona č. 265/1992 Sb. o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Na základě získaných poznatků o daňové problematice a základních pojmech práce definuje daň z nemovitostí a daň z pozemků dle zákona č. 338/1992 Sb. o dani z nemovitostí. Dále se práce zabývá zdaněním příjmů poplatníků jako jsou prodej a pronájem nemovitostí dle zákona č. 586/1992 Sb., o dani z příjmů.

Praktická část se zabývá zdaněním nemovitostí a pozemků v Pardubicích z hlediska zákona o daních z nemovitostí. Na modelovém příkladě, který řeší počítání vlastnictví daní z nemovitostí, poukazuje na vliv dopadů legislativních pravomocí obcí, které mají možnost obecně závaznou vyhláškou rozhodnout o výši základních a místních koeficientů.

Součástí bakalářské práce jsou také přílohy, jež jsou řazeny na konci. Zde je také umístěn seznam použité literatury a přehled obrázků a tabulek použitých při zpracování práce.

Při zpracování bakalářské práce vycházím z četných zdrojů informací, a to jak ve formě tištěné literatury, tak v elektronické podobě.

1 Daňový systém České republiky

Pro přiblížení a lepší pochopení problematiky se nejprve pokusím vysvětlit několik základních pojmů.

1.1 Vlastnosti a funkce daní

Historie

Z historického hlediska můžeme říci, že daň se vyvíjela spolu s lidstvem. V období starověku nebyly daně vybírány jako dnes. Pod daní tehdejší doby si můžeme představit i nepeněžní formu a tou často bývali části úrody, zvířata, šperky, výrobky a práce pro tehdejší vyšší společnost. Panovníkům sloužila daň pro pokrytí mimořádných i běžných výdajů. První soustava daní byla vytvořena v Římské říši a daně byly vybírány pravidelně a týkalo se to především provincií, od vlastních občanů daně vybírány nebyly. Daň se stala velmi důležitou až s nástupem Habsburků na trůn. Mezi první významné myslitele, kteří se zabývali funkcí a povahou daní, byli v 18. století například Francois Quesnay a Adam Smith.^[16]

Vlastnosti daní a vysvětlení pojmu daň

Pojem daň slyšel každý z nás a velmi úzce s každým člověkem souvisí. Daň je vymezena v zákoně č. 337/1992 Sb. o správě daní a poplatků následujícím způsobem: „*poplatky, odvody, zálohy na tyto příjmy a odvody za porušení rozpočtové kázně, které jsou příjmem státního rozpočtu, územních rozpočtů či fondů*“.^[11] Daň je nejlépe definovat pomocí jejích vlastností, které musí mít.^[3]

Daň je:

- povinná - zákonem stanovená platba
- plyne do veřejného rozpočtu – dle účelu platby
- nenávratná platba – zaplacenou daň nelze požadovat zpět
- neekvivalentní platba – není zaručena návratnost v celé výši daňové povinnosti
- pravidelně se opakující platba – po dobu daňové povinnosti dle zákona
- zpravidla neúčelová platba – platba není určena ke konkrétnímu účelu.

1.1.1 Dělení daní

Daňové systémy obsahují řadu různých typů daní. K dělení daní můžeme přistoupit z různých hledisek a rozdělit je do určitých homogenních skupin.

Mezi nejčastější hlediska dělení daní patří:^[2]

- vazba na důchod poplatníka
- vazba na předmět zdanění
- vazba platební schopnost
- vztah mezi velikostí daně a velikostí základu daní
- použitá sazba daně
- ostatní kritéria

1.1.1.1 Dle vazby na důchod poplatníka^[2]

Toto rozdělení patří mezi základní a nejčastěji používané. Podle tohoto kritéria se daně dělí na přímé a nepřímé.

Daně přímé jsou placeny z vlastních příjmů poplatníka, jsou adresné a nepřenositelné na jiný subjekt. Patří sem např. daně z příjmů fyzických a právnických osob, daně majetkové, ale také daně paušální.

Daně nepřímé poplatník neplatí přímo ze svého získaného důchodu. Daň je přenesena do ceny nakupovaných statků. V daňové soustavě ČR mezi nepřímé daně patří např. spotřební daně a daň z přidané hodnoty.

1.1.1.2 Dle vazby na předmět daně^[2]

Dle vazby na objekt, který je předmětem zdanění se daně třídí na daně:

- důchodové
- spotřební
- majetkové

Daně důchodové zdaňují různé druhy příjmů jako například mzdu, zisk, výnosy z úroků aj.

Daně spotřební zdaňují různé druhy spotřeby. Mohou být univerzální jako např. DPH nebo specifické jako např. daň na vybrané druhy zboží a služeb jako daň z přepychu.

Daně majetkové zdaňují majetek a mezi příklady můžeme uvést daně z nemovitostí, daň dědická, darovací a z převodu nemovitostí a další.

1.1.1.3 Podle platební schopnosti^[2]

Daně osobní jsou daně adresné a zdaňují konkrétního poplatníka podle jeho platební schopnosti. Respektuje se zde i osobní situace poplatník a to například odečtem nezdanitelných položek při základu daně aj.

Daně „in rem“ neboli daně z věci. Tyto daně nezohledňují schopnost poplatníka platit daň. Patří sem například daň z majetku.

1.1.1.4 Podle vztahu velikosti daně a velikosti základu daně^[2]

Daně bez vztahu ke zdaňovanému základu znamená, že daň se vyměřuje každému subjektu bez ohledu na jeho daňový základ. Příkladem tohoto typu může být některý druh paušální daně.

Daně specifické, kde daňový základ tvoří určité množství naturálních jednotek. Pro příklad můžeme použít stanovené množství hektolitrů piva.

Daně ad valorem se vyměřují podle ceny nebo hodnoty předmětu daně. Příkladem pro tuto skupinu mohou být běžné daně, jako jsou DPH, daň z obratu, daně důchodové aj.

1.1.1.5 Podle použité sazby daně^[2]

Daně s pevnou sazbou, kde se daň stanoví v peněžních jednotkách za určitou naturální jednotku např. hektolitr piva.

Daně s procentní sazbou, která může být lineární nebo-li proporcionální, progresivní nebo degresivní.

1.1.1.6 Ostatní kritéria pro třídění daní^[2]

Daně lze samozřejmě dělit dále dle různých kritérií jako je dělení dle rozsahu působnosti daně, kde můžeme daně rozdělit do skupin daní federálních, státních,

zemských, krajských aj. a dělení daní dle subjektu a to kdo platí daň. Pro toto rozdělení můžeme uvést skupiny daně z příjmů fyzických osob a daně z příjmu právnických osob.

1.1.1.7 Klasifikace daní OECD^[17]

Klasifikace daní podle metodiky OECD¹ je nejužívanějším kritériem pro členění daní. Využití se projevuje při mezinárodním srovnávání a hodnocení daňových systémů. Dělení nám udává 6 hlavních skupin a dalších podskupin dle následujícího schématu:

- 1 000 Daně z důchodů, zisků a kapitálových výnosů
- 2 000 Příspěvky na sociální zabezpečení
- 3 000 Daně z mezd a pracovních sil
- 4 000 Daně majetkové
 - 4100 pravidelné daně z nemovitého majetku
 - 4200 pravidelné daně z čistého jmění
 - 4300 daně z nemovitostí dědické a darovací
 -
- 5 000 Daně ze zboží a služeb
- 6 000 Ostatní daně

1.1.2 Poplatky

Poplatky jsou ustanoveny stejně jako daně zákonem č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků. Poplatek^[2] je ve srovnání s daní dobrovolný a jeho velikost by měla být úměrná účelu, za který je placen. U poplatků lze také rozlišovat různé druhy dle celé řady hledisek. Je-li předmětem zpoplatnění úkon, hovoříme o poplatcích úkonových. Jestliže je předmětem platby převod nebo přechod majetku, jedná se o poplatky převodní. Jiné hledisko rozděluje poplatky dle státních orgánů, které poplatky vybírají. Veřejné rozpočty, do kterých poplatky plynou jsou: správní, místní, sankční, celní, soudní a ostatní. Zvláštním druhem poplatku je například poplatek za užívání dálnic a silnic pro motorová vozidla, tzv. dálniční známka,^[7] která je hrazena koupením nálepky. Obce v současnosti také vybírají poplatky tzv. místní poplatky. Mezi tyto patří například poplatek ze psů,

¹ OECD – Organisation for Economic Co-operation and Development

užívání veřejného prostranství, komunální odpad, vjezd s motorovým vozidlem do vybraných míst a částí měst a spoustu dalších.

1.1.3 Funkce daní

Jelikož se daně stávají nástrojem hospodářské politiky státu, požaduje se od daní víc, než jen naplnění veřejných rozpočtů, ale i plnění řady funkcí. Těmito nejdůležitějšími funkcemi jsou:

- fiskální – cílem je naplnit veřejný rozpočet
- alokační – spočívá v rozdělení zdrojů mezi výrobu soukromých a veřejných statků
- redistribuční – funkce pro zmírnění rozdílů v důchodech jednotlivých subjektů
- stimulační - funkce k posilování ekonomické rovnováhy pomocí daňových úlev
- stabilizační – funkce řešící nestabilitu v tržním mechanismu

Fiskální funkce:^[3] cílem této funkce je naplnit veřejný rozpočet. Ikdyž se od daní požaduje mnohem víc, vždy musí být zachována jejich fiskální funkce. Tato funkce byla historicky příčinou vzniku daní.

Alokační funkce:^[7] část vytvořených zdrojů je užívána pro produkci veřejných statků, které jsou poskytovány buď zcela zdarma anebo za ceny nižší, než jsou vynaložené náklady na jejich produkci. Příkladem může být očkování, kdy se užitek jedince násobí s počtem osob, které jsou proti onemocnění imunní. Čím více osob kolem něj bude očkováno, tím je menší pravděpodobnost, že se s nákazou setká.

Redistribuční funkce:^[3] cílem této funkce je zmírnění rozdílů v důchodech jednotlivých subjektů, protože bez vlivu státu by působení ekonomiky vedlo ke vzniku velmi výrazných rozdílů v dělení bohatství a celková úroveň by byla velmi nízká. Prostřednictvím daní stát odebírá část vytvářených důchodů jejich vlastníkům a pomocí plateb různého druhu, transferů, vyrovnává rozdíly. Způsob rozdělování a určení místa použití vytvořených zdrojů je nejsložitější a politicky nejcitlivější záležitostí.

Stimulační funkce:^[7] cílem této funkce je posilování ekonomické rovnováhy pomocí daňových úlev. Stát využívá toho, že daně jsou subjekty vnímány zpravidla jako újma, a tak jsou ochotny udělat hodně proto, aby svou daňovou povinnost omezily. Proto

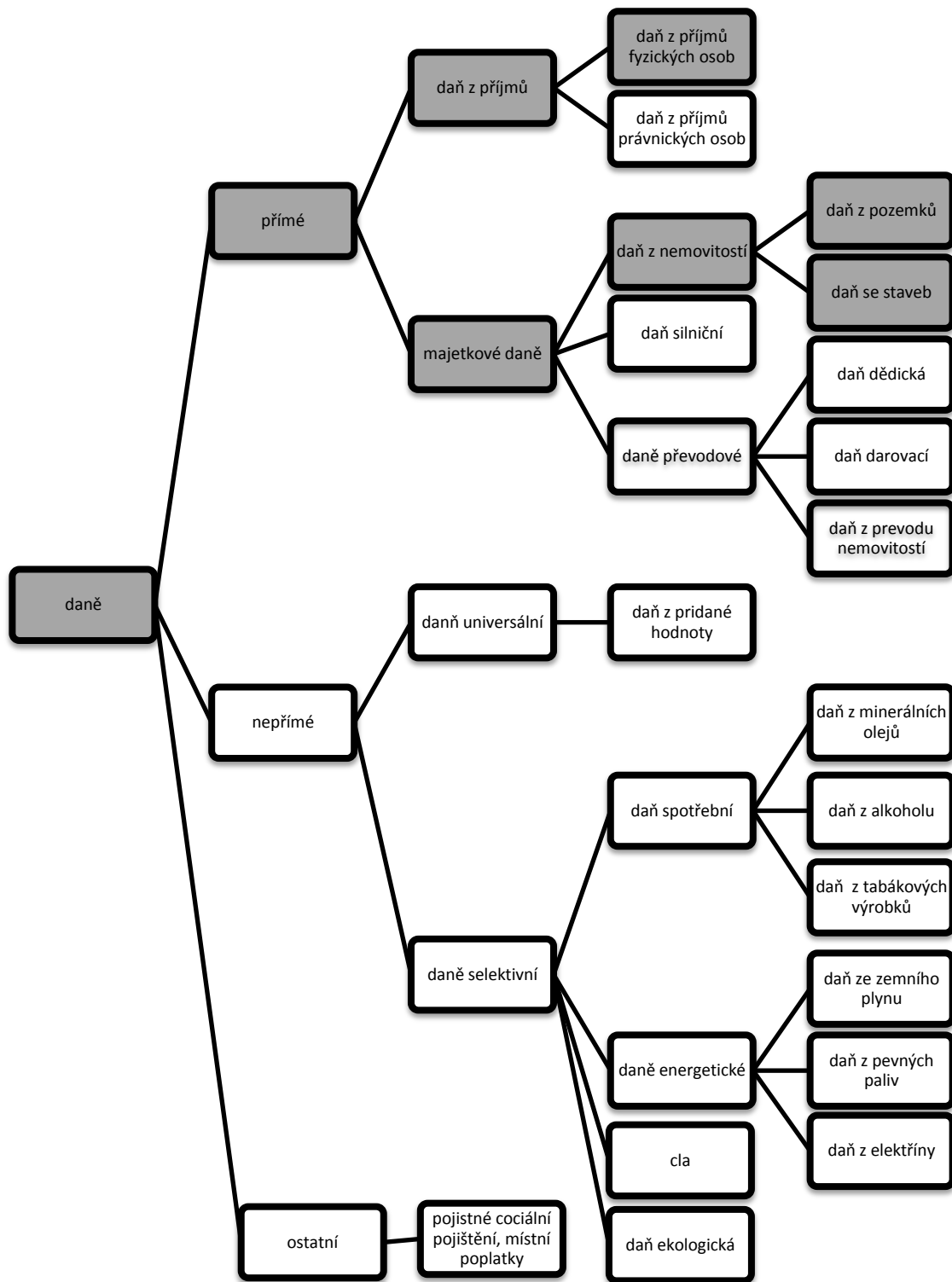
vláda subjektům poskytuje různé formy daňových úspor anebo naopak je vystavuje vyššímu zdanění, aby podpořila ekonomický růst nebo je motivovala ke spotřebě určitých statků.

Stabilizační funkce: ^[7] tato funkce řeší nestabilitu v tržním mechanismu. Stabilizační funkce někdy bývá vnímána jako součást stimulační funkce. Představuje opatření, jež vedou ke zmírnění výkyvů ekonomického cyklu a dosažení stabilního ekonomického růstu.

1.2 Daňový systém

Daňový systém můžeme definovat jako souhrn všech daní, které se na daném území, zpravidla státním, vybírají.^[7] Daňový systém České republiky využívá kombinace značného množství druhů daní. Toto na jedné straně umožňuje efektivnější dosažení zamýšlených funkcí a hospodářských cílů. Na stranu druhou však rostoucí počet daní způsobuje větší komplikovanost daňového systému. To s sebou nese větší náklady na administrativu daňové správy, ale také snížení přehlednosti systému a možnost zamýšlených i nezamýšlených daňových úniků. Daňový systém České republiky historicky rozděluje daně do dvou skupin na přímé a nepřímé. Přímé daně se vypočtou z předmětu daně poplatníka, a ten je zpravidla povinen také daň odvést. Nepřímé daně, zpravidla, vybírá a odvádí jiná osoba než poplatník.

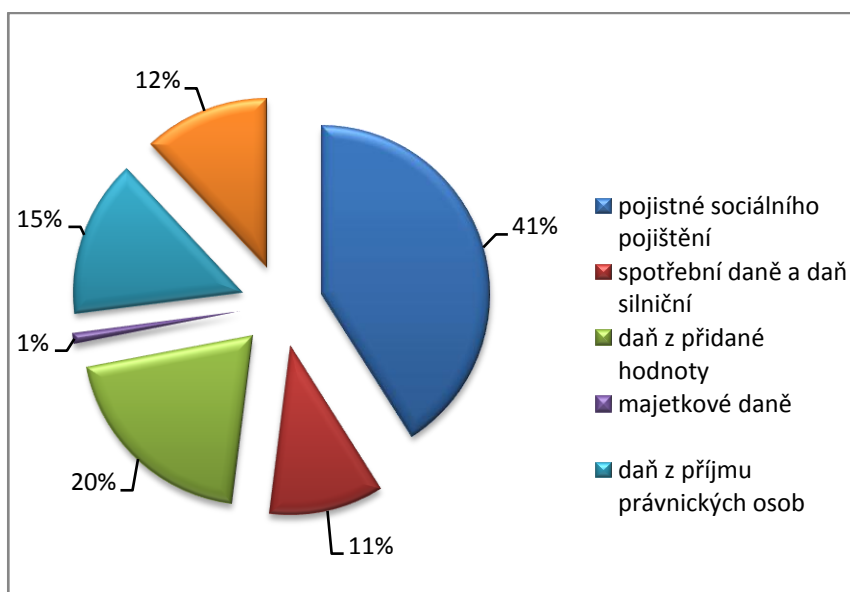
Daňový systém České republiky lze znázornit následujícím způsobem viz. Obrázek 1. Místa tmavá znázorňují složky daňového systému, na které je zaměřena tato bakalářská práce.



Obrázek 1 Daňová soustava České republiky^[1]

1.3 Daňový mix neboli význam daní

Význam daní neboli daňový mix^[25] České republiky můžeme nejlépe znázornit výšečovým diagramem. Daňový mix vypovídá, jakému typu daní dává daný stát přednost a jaký naopak potlačuje. Význam jednotlivých druhů daní se nejčastěji měří prostřednictvím podílu výnosu jednoho typu daní na celkovém daňovém výnosu.



Obrázek 2 Daňový mix v Českém daňovém systému v roce 2008^[7]

Dle grafu^[25] je patrné, že největší podíl na příjmech státního rozpočtu České republiky je pojistné sociálního pojištění. Dle daňového mixu je také jisté, že téma bakalářské práce příjmů státu, daňové povinnosti vlastnictví nemovitostí, nejsou příliš významné, co se týče příjmů do státního rozpočtu, avšak ve skutečnosti významné jsou. Příjmy plynou do rozpočtů obce, které vynakládají s daněmi dle stanov a uvážení, ale také poskytují veřejné statky a služby v místě placení daní. Je to například správa parků, komunikací, místního osvětlení apod.

2 Základní pojmy daňové techniky

V daňové oblasti není důležité jen to, zda stát protřednictvím daní vybere potřebný objem prostředků. Významnou roli hraje také skutečnost, jak daně působí na ekonomické subjekty a domácnosti. Správná konstrukce daně je důležitá hlavně z hlediska uplatňování vlivu příslušné daně na spravedlivé rozdělování důchodů. Základní konstrukční prvky daně odpovídají na tyto otázky:^[2]

- **Kdo** je povinen platit daň?
- **Z čeho** se daň vyměřuje?
- **Jaká je výše** daně?
- **Kdy a jak** se daň platí?

O konstrukčních prvcích všech druhů daní v příslušné daňové soustavě rozhoduje vždy zákon.^[25]

2.1 Základní konstrukční prvky daně

Základními konstrukčními prvky daně jsou:^[7]

- daňový subjekt
- předmět daně
- osvození od daně
- základ daně a zdaňovací období
- odpočty od základu daně
- sazba daně
- slevy na dani

2.1.1 Daňový subjekt

Daňovým subjektem^[11] se rozumí poplatník, plátce daně a právní nástupce fyzické či právnické osoby, která je jako daňový subjekt vymezena zákonem^[11]. Daňovému subjektu jsou skrze daňové předpisy ukládány povinnosti a práva v daňových řízeních.

2.1.2 Daňové subjekty ve vztahu k nemovitostem

- vlastníci či spoluvlastníci nemovitostí, bytů a nebytových prostor
- nájemci nemovitostí, bytů a nebytových prostor aj.

2.1.3 Poplatník

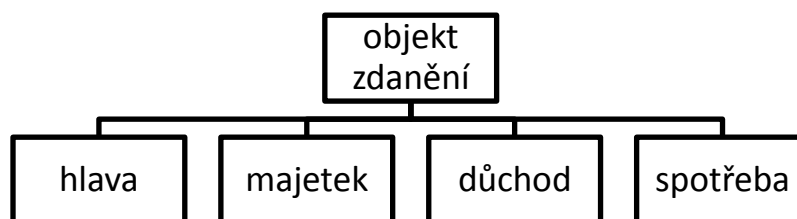
Dle zákona se poplatníkem se rozumí osoba, jejíž příjmy, majetek nebo úkony jsou přímo podrobeny dani.^[11] Je povinen hradit svou daňovou povinnost svým jménem, na svůj účet a ze svého předmětu zdanění.

2.1.4 Plátce daně

Plátce daně^[6] je daňový subjekt, který je ze zákona povinen odvést do veřejného rozpočtu daň vybranou od jiných subjektů nebo sraženou jiným poplatníkem pod svou majetkovou odpovědností.

2.1.5 Předmět daně

Obecně předmětem zdanění rozumíme veličinu, ze které se daň vybírá. Jeho stručné vymezení je zpravidla součástí názvu daňového zákona, např. zákon o daních z příjmů, zákon o dani z nemovitostí apod. Objekty zdanění můžeme rozdělit do čtyř velkých skupin.^[7]



Obrázek 3 Diagram předmětu daně^[7]

2.1.5.1 Daně z "hlavy"

Daně z "hlavy"^[7] jsou historicky nejstarší formou. Daň z hlavy můžeme někdy rovněž nazvat paušální daní. Předmětem zdanění je osoba neboli hlava. Z teoretického hlediska můžeme říci, že u této daně nalezneme řadu výhod, avšak v současných systémech se téměř nepoužívá, neboť nevýhody tohoto typu výrazně převyšují výhody.

V České republice charakter daně z hlavy může mít místní polatek za provoz systém shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů.

2.1.5.2 Daň z majetku

Daň z majetku^[7] má stejně jako daně z “hlavy” dlouhodobou historii. Majetek má celou řadu vlastností, které jsou pro předmět daně velmi výhodné. Předmět daně je zpravidla viditelný a nepotřebuje nijak náročnou evidenci. Především nemovitosti jsou oblíbeným předmětem zdanění díky základním vlastnostem a to jejich nemožnost pohybu a přemístění. Tímto jsou velmi těžko zatajitelné. V současných daňových systémech se majetkové daně používají pouze doplňkově.

2.1.5.3 Daně ze spotřeby

Daně ze spotřeby^[7] se využívaly již před řadou století. Moderní všeobecné daně ze spotřeby mají rozmanitou konstrukci a bývají značně komplikované. Zdanění spotřeby je považováno za méně viditelné a tím i lépe snášené. Tendencí posledních desetiletí je zvyšování podílu daní ze spotřeby.

2.1.5.4 Daně důchodové

Důchody neboli příjmy představují nejmladší objekt zdanění. V současné době jsou daně z příjmů považovány za nejbližší s vazbou na stimulační funkce. To je způsobeno tím, že daně důchodové^[7] ve většině daňových systémech převládají. Podíl těchto daní se však na daňových příjmech v posledních desetiletích snižuje.

2.1.5.5 Osvobození od daně

Osvobození od daně^[18] definuje část přemětu, ze které se daň nevybírání, resp. kterou část daňový subjekt není povinnen zahrnout do základu daně. Osvobození se často váže na splnění určitých podmínek, popř. má určité horní limity, jejichž převis se už zdanit musí. Osvobození od daně nabývá různých forem. Nejčastěji se jedná o osvobození, které můžeme definovat jako úplné, částečné či podmíněčné osvobození za splnění určitých podmínek.

2.1.6 Základ daně

Základ daně^[7] musí být vyjádřen v měřitelných jednotkách a to buď ve fyzikálním či v peněžním vyjádření. Například u daně z nemovitostí se převážně využívá vyjádření

základu daně v m². U zemědělské půdy je měrnou jednotkou koruna, neboť se vychází z úřední ceny pozemků stanovených přílohou vyhlášky Ministerstva zemědělství. Typ použité sazby daně se odvíjí od způsobu vyjádření základu daně.

2.1.7 Zdaňovací období

Zdaňovací období^[19] je pravidelný časový interval, za který nebo na který se základ daně stanoví a daň vybírá. V České republice je to zpravidla kalendářní rok, 12 měsíců. U daní z nemovitostí je zdaňovacím obdobím kalendářní rok a pro vyměření je rozhodný stav vždy k 1. lednu příslušného zdaňovacího období. Daň z nemovitosti se platí dopředu, narozdíl například od daně z příjmů, která se platí zpětně.

2.1.8 Odpočty od základu daně

Odpočty od základu daně^[7] můžeme dělit na standartní a nestandardní. Standartní odpočty snižují základ daně o předem stanovenou pevnou částku, při splnění zákonem uvedených podmínek. Nestandardní odpočty představují položky, které si může daňový subjekt odečíst od základu daně v prokazatelně vynaložené výši. Jako příklad můžeme uvést úroky z úvěrů na bytovou potřebu.

2.1.9 Sazba daně

Sazba daně je algoritmus (pravidlo), pomocí kterého se stanoví z daňového základu daň. Sazba daně^[2] se nejčastěji vyměřuje jako pevná (fixní) nebo jako poměrná (relativní).

Pevná sazba^[2] se stanovuje fixní částkou na určitou jednotku fyzického množství. Příkladem pevné sazby u daně z nemovitostí je daň ze staveb, kde základní sazba u obytných domů činí 2 Kč na 1 m² zastavěné plochy.

Poměrná sazba vyjadřuje poměr daně k daňovému základu a zpravidla je určena procentuálním vyjádřením. Tuto sazbu můžeme dělit dle charakteru na sazbu lineární, stále stejně vyjádřenou procentuální sazbou, či progresivní (vzestupnou) sazbou.

2.1.10 Sleva na dani

Důležitým konstrukčním prvkem daně je sleva na dani. Slevy na dani^[2] se odečítají od celkově vypočítané daně. Sleva na dani nám udává možnost snížení částky daně za stanovených podmínek. Můžeme rozdělovat několik typů slev na dani jako slevy absolutní,

relativní, standardní a nestandardní. Například daň absolutní je sleva stanovená pevnou částkou a lze ji uplatnit při ročním vyúčtování daně z příjmů jako slevu na poplatníka, dítě, slevu na invaliditu I.-II. stupně a jiné.

3 Vlastnictví

Jelikož je práce zaměřena na povinnosti vlastnictví nemovitostí, je vhodné vymezit alespoň okrajově kategorii vlastnictví. Na pojem vlastnictví lze nahlížet z celé řady úhlů pohledu a tím můžeme nalézt i mnoho definic. Vlastnictví lze chápat jako kategorii ekonomickou či právní.

3.1 Vlastnické právo

Vlastnické právo je jedním ze základních lidských práv. Jeho ochrana je zakotvena v Ústavě České republiky a Listině základních práv a svobod.^[8] Vlastnické právo se často zaměňuje s pojmem vlastnictví. Vlastnictví je však ekonomickou kategorií, kterou můžeme definovat jako souhrn určených majetkových vztahů držby, užívání a dispozic s věcmi. Vlastnické právo je kategorií právní a lze ho chápat v jeho objektivním či subjektivním významu. V objektivním smyslu představuje vlastnické právo souhrn právních norem upravujících vlastnictví. V subjektivním smyslu je vlastnické právo konkrétním oprávněním daného vlastníka, které zahrnuje tzv. vlastnickou triádu.^[20] Vlastnická triáda je definována jako soubor práv, kde máme právo věc používat a požívat její plody a užitky, právo s věcí disponovat a právo věc držet.

Všichni vlastníci mají stejná práva a povinnosti a poskytuje se jim stejná právní ochrana. Omezení vlastnického práva je možné jen na základě zákona a tato omezení jsou většinou dočasného charakteru. Jakmile omezení odpadne, vlastnické právo se obnoví v původním rozsahu, aniž je nutný nějaký úkon ze strany vlastníka či jiné osoby (tento jev se nazývá elasticita vlastnického práva). Nadále se nerozlišují druhy vlastnického práva (na soukromé, osobní apod.).^[9] Zvláštní zákon stanoví, které věci mohou být předmětem vlastnictví pouze státu nebo určených právnických osob. Zvláštní zákon upravuje vlastnictví k bytům a nebytovým prostorám.

3.2 Vlastnictví k nemovitostem

Vlastnictví k nemovitostem je v České republice vymezeno zákonem č. 265/1992 Sb. o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem a je vymezeno následujícím způsobem: „*vlastnictví k nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí*

České republiky se zapisuje vlastnické právo, zástavní právo, právo odpovídající věcnému břemeni a předkupní právo s účinky věcného práva“. ^[10]

3.2.1 Zápisy

Zápisy^[25] mají právní a evidenční účinky. Zápisy provádí a na vše dohlíží příslušný katastrální úřad.

3.2.2 Katastrální úřad

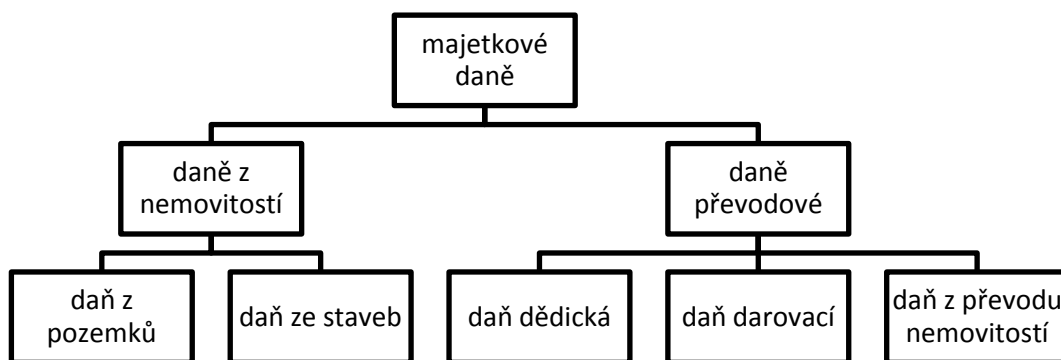
Kastrální úřad^[21] je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených práv k těmto nemovitostem.

3.2.3 Vklad a výmaz zápisu

Práva se zapisují do katastru nemovitostí zápisem vkladu práva či výmazem práva. Práva vznikají, mění se nebo zanikají dnem vkladu do katastru nemovitostí. Vklad či výmaz^[25] lze provést jen na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu a na řízení o povolení vkladu se vztahuje zákon o správním řízení. Katastrální úřad v řízení o povolení vkladu před svým rozhodnutím zkoumá spoustu aspektů, zda navrhovanému vkladu není na překážku stav zápisů v katastru, zda je vklad odůvodněn obsahem překlopených listin, které musí být vyplněny a předloženy či poslány do místního katastrálního úřadu dle zákona, zda jsou účastníci řízení oprávněni nakládat s předmětem právního úkonu (nemovitost) a spoustu dalších. Pokud jsou podmínky vkladu splněny, katastrální úřad rozhodne o povolení, či v opačném případě při nesplnění podmínek návrh zamítne. Katastrální úřad vyznačí v katastru nejpozději následující pracovní den po doručení listiny, na jejímž podkladě se provádí zápis, že právní vztahy jsou dotčeny změnou.^[21]

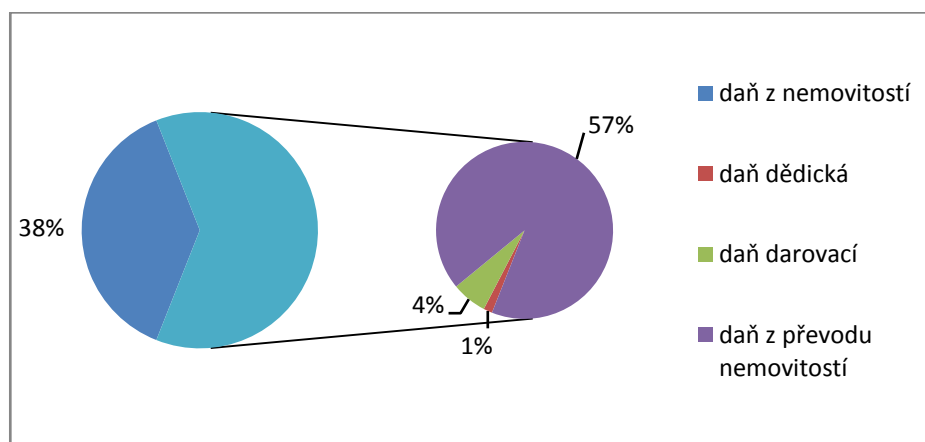
4 Majetkové daně

Majetkové daně jsou jedny z nejstarších daní, které kdy byly uplatněny, avšak v současné době mají jen omezený význam. Daňový výnos není velký, ale mají nezastupitelné místo v daňové soustavě. Jejich výnos je stabilní, protože majetková základna, z které se vybírá předmět daně nesouvisí s konjunkturálním vývojem ekonomiky. Povinnost placení daně vzniká na základě vlastnického nebo užívatelského vztahu k majetku. Mezi daně majetkové patří daně z nemovitostí, daně z převodu nemovitostí a daně z převodu majetku, tedy dani dědická, darovací a dani z převodu nemovitostí viz. Obrázek 4.



Obrázek 4 Přehled majetkových daní^[7]

Postavení jednotlivých majetkových daní v celkovém daňovém výnosu je znázorněno v následujícím grafu Obr. 5.



Obrázek 5 Postavení jednotlivých majetkových daní^[7]

5 Daň z nemovitostí

Daň z nemovitostí České republiky upravuje zákon č. 338/1992 Sb. o dani z nemovitostí. Tento zákon se dělí pro daňové účely na relativně dvě samostatné části: ^[12]

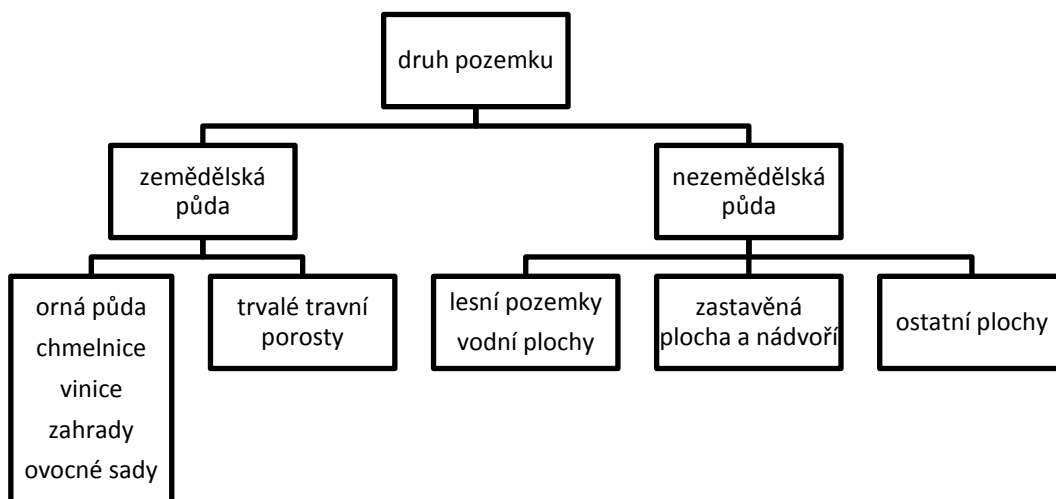
- daň z pozemků
- daň ze staveb

5.1 Daň z pozemků

Pozemek ^[12] je ohraničená část zemského povrchu zachycená v katastrální mapě vedené katastrálními úřady. Každý pozemek je označen číslem. Takto vymezený pozemek vůči ostatním pozemkům se nazývá parcelou. Každá parcela má v evidenci katastru nemovitostí zachycenu svoji výměru.

5.1.1 Předmět daní z pozemků

Předmětem daně z pozemků jsou pozemky ležící na území České republiky vedené v katastru nemovitostí. Pro daň z pozemků je důležitá kategorizace pozemků, která se zachycuje v katastrální mapě. Základní druhy pozemků lze znázornit v následujícím schématu: ^[7]



Obrázek 6 Druh pozemku ^[7]

Z předmětu daně jsou vyňaty následující pozemky: ^[12]

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

5.1.2 Osvobození od daně

Důvody pro osvobození od daně z pozemků je především v jejich účelu využití a je uvedeno v zákoně č. 338/1992 Sb. pod § 4 a jsou to např. tyto druhy pozemků: ^[12]

- 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

5.1.3 Poplatníci daně

Poplatníkem daně z pozemku je: ^[12]

- vlastník pozemku
- uživatel pozemku v případě, že vlastník není znám
- u pronajatých pozemků nejčastěji nájemce, za podmínek určených v zákoně č. 338/1992 Sb. o dani z nemovitostí § 3 odst. 3

5.1.4 Základ daně z pozemků^[3]

Základ daně z pozemků je vyjádřen buď hodnotově nebo ve fyzických jednotkách v závislosti na typu pozemku. Hodnotové vyjádření základu daně se používá u zemědělské půdy. Základ daní z pozemků:

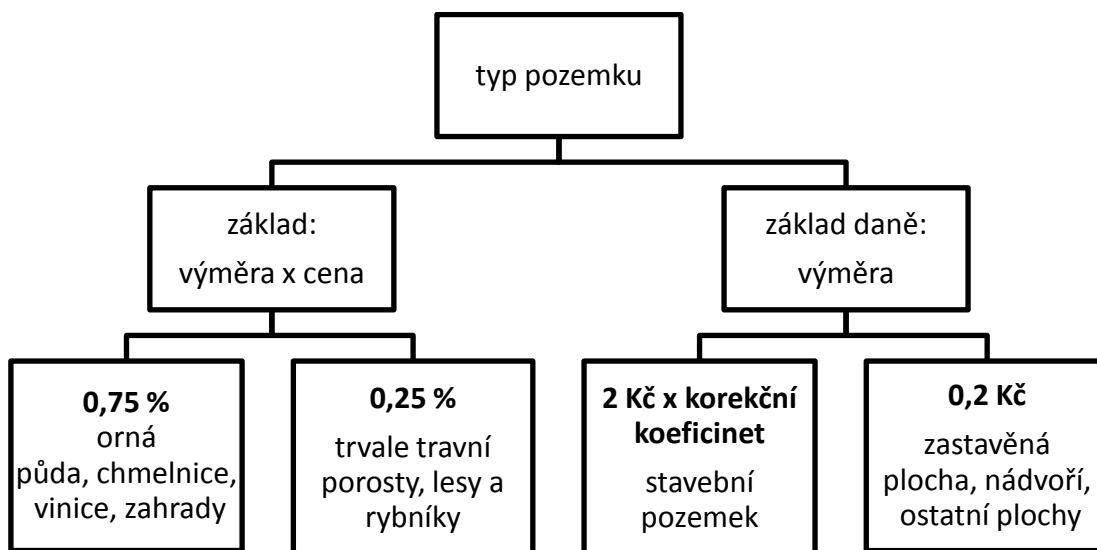
- u orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad, ovocných sadů a trvalých travních porostů je základem daně cena půdy, kterou zjistíme vynásobením skutečné výměry

pozemku v m² stanovenou ve vyhlášce Ministerstva zemědělství ČR č. 412/2008 Sb.

- u pozemků hospodářských lesů a rybníků s intenzivním a průmyslovým chovem ryb se základem daně rozumí cena podle platných cenových předpisů k 1. 1. zdaňovacího období. Jako základ daně lze použít také součin výměry pozemku v m² a částky 3,80 Kč; pozn.: pozemky lesů a rybníků sice nejsou zemědělskou půdou, ale hodnotový základ daně se u nich rovněž používá
- u ostatních druhů pozemků je základem daně skutečná výměra pozemku v m² k 1. lednu zdaňovacího období

5.1.5 Sazba daně z pozemků

Sazba daně^[3] z pozemků je určena dle jednotlivých druhů pozemků. Pokud se jedná o hodnotové vyjádření základu daně je sazba daně relativní a v případě základu daně, kde potřebujeme znát výměru pozemku, je sazbou pevnou. Sazba u zemědělské půdy je lineární a diferencovaná a je určena následujícím schémátem.



Obrázek 7 Základ daně a sazby pozemků^[7]

Stavebním pozemkem se rozumí nezastavěný pozemek určený k zastavění stavbou, na kterou bylo vydáno stavební povolení a která se po dokončení stane předmětem daně ze staveb.^[3]

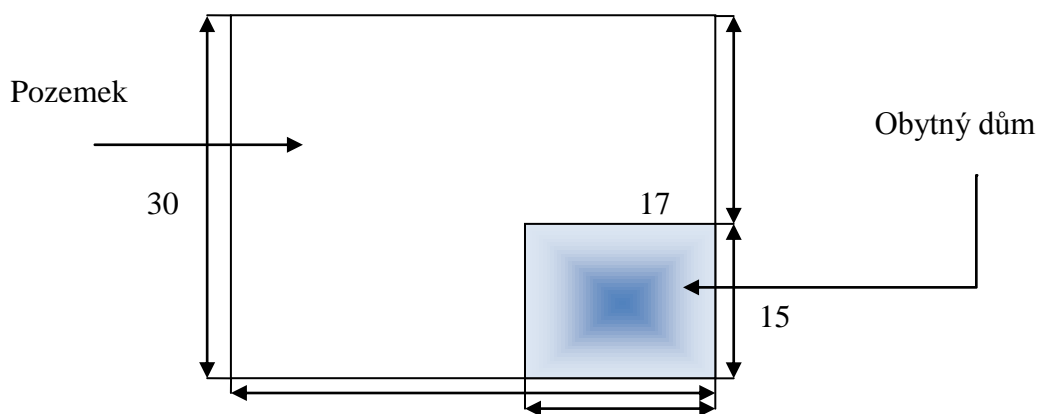
Zastavěnou plochou^[6] a nádvořím rozumíme pozemek, na kterém jsou postaveny stavby, přitom v rozsahu půdorysu stavby pozemek není předmětem daně z pozemků, ale podléhá dani ze staveb viz. Obrázek 8.

Pro konečné vyčíslení daňové povinnosti poplatníka se stanovené sazby násobí koeficientem. Jeho velikost je závislá na velikosti obce, v jejímž katastrálním území se daný pozemek nachází.^[7]

Tabulka 1 Základní koeficienty podle velikosti obce^[3]

Velikost obce	Koeficient	Rozmení podle vyhlášky obce
obce do 1000 obyvatel	1,0	1-1,4
1001 – 6000 obyvatel	1,4	1-1,6
6001 – 10000 obyvatel	1,6	1-2,0
10001 – 25000 obyvatel	2,0	1-2,5
25001 – 50000 obyvatel	2,5	1,4-3,5
nad 50001 obyvatel + ve Františkových Lázních, Luhačovicích, Poděbradech, Mariánských Lázní	3,5	1,6-4,5
v Praze	4,5	2,0-5,0

Výsledná sazba daně je do značné míry v pravomoci obcí, neboť ty mají právo ve vybraných částech obce rozhodnout o použití koeficientu až o tři kategorie nižšího, nebo naopak o kategorii vyššího, než je koeficient podle velikosti dané obce.^[7]



Obrázek 8 Zastavěná plocha a půdorys stavby^[7]

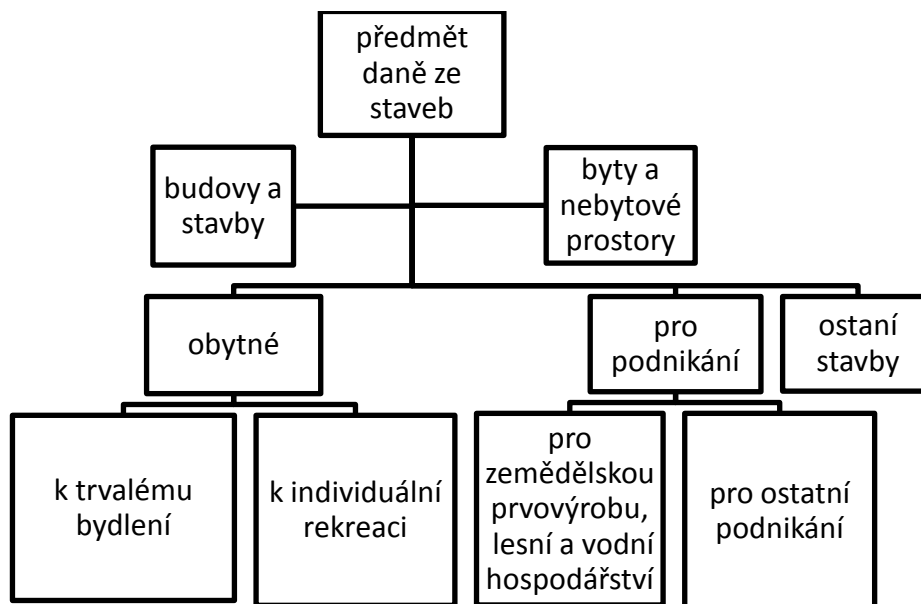
5.2 Daň ze staveb

Stavbou rozumíme jakékoli stavby a to např. i věže, stožáry, oplocení aj. a to i dočasné. Nejdůležitější místo mezi stavbami zauímají budovy. Budovou je pozemní stavba, která je vymezena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.

5.2.1 Předmět daní ze staveb

Předmětem daně jsou stavby a byty a samostané nebytové prostory na území České republiky. Jedná se o objekty: ^[12]

- stavby, pro které byl vydán kolaudační souhlas
- stavby způsobilé k užívání na základě oznámení stavebnímu úřadu
- stavby, pro které bylo vydáno kolaudační rozhodnutí
- byty včetně podílu na společných částech stavby, které jsou evidovány v katastru nemovitostí
- nebytové prostory, které jsou evidovány v katastru nemovitosti



Obrázek 9 Předmět daně ze staveb^[7]

5.2.2 Osvobození od daně ze staveb

Vyněti z předmětu daně ze staveb je velmi členité, mnohem složitější než u pozemků. Důvody pro osvobození od daně z nemovitosti je například veřejné využití, ochrana životního prostředí, omezená možnost využití staveb, vlastnictví určitého typu. Osvobození je uvedeno v zákoně č. 338/1992 Sb. pod § 8 a jsou to např. tyto druhy staveb:^[12]

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

5.2.3 Poplatník daně ze staveb

Poplatníkem daně je:^[12]

- vlastník stavby, bytu nebo nebytového prostoru
- jde-li o stavbu, byt nebo samostatný nebytový prostor ve vlastnictví státu, je poplatníkem organizační složka státu nebo státní organizace
- jde-li o stavbu, byt nebo samostatný nebytový prostor a je zde více subjektů mající vlastnické právo, platí tyto subjekty daň společně a nerozdílně a to dle §8 zákona č. 338/1992 Sb. o dani z nemovitosti

5.2.4 Základ daně ze staveb

Základem daně ze staveb je výměra půdorysu nadzemní části stavby v m² podle stavu k 1. lednu zdaňovacího období. Půdorysem se rozumí průmět svislých částí obvodového pláště stavby na základu neboli pozemku. Takto definovaný základ daně se nazývá zastavěnou plochou.^[12]

Základem daně u bytů a samostatných nebytových prostor je základem daně tzv. upravená podlahová plocha. Tato plocha se určí jako součin výměry podlahové plochy a

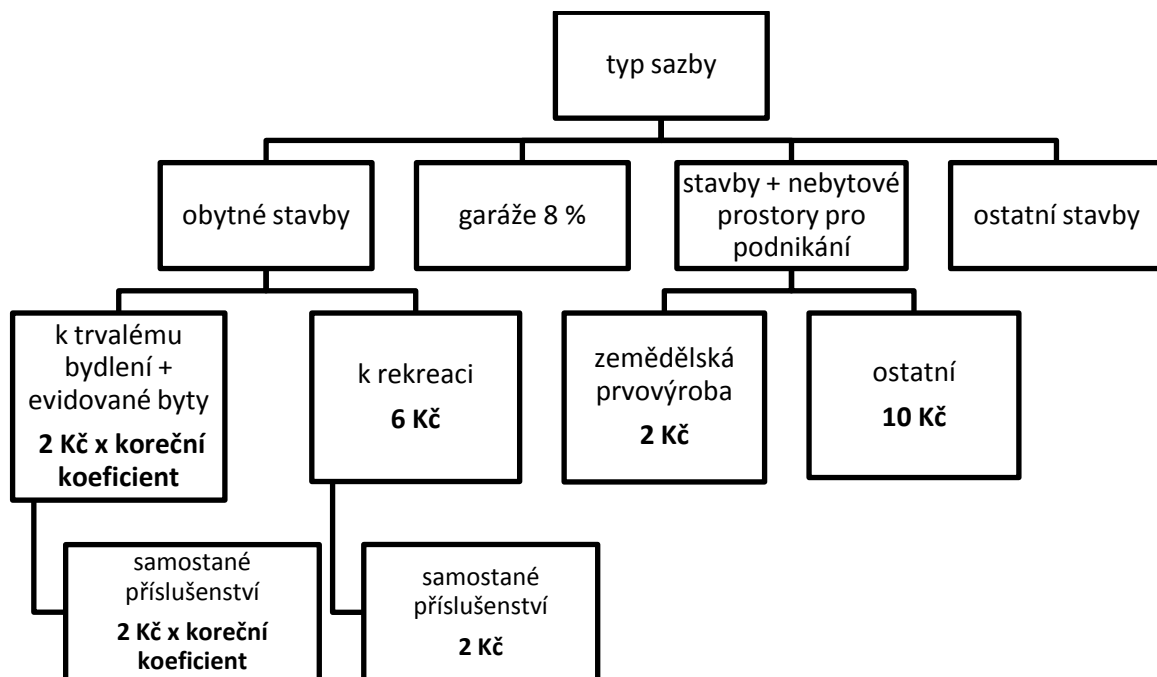
koeficientu 1, 2, který vyjadřuje podíl vlastníka na společných částech budovy jako například chodby, schodiště, sklepení atd.

U ostatních staveb, které tvoří příslušenství obytných domů, se do základu daně zahrnuje pouze výměra zastavěné plochy přesahující 16 m². Příslušenství tvoří drobné stavby, které doplňují funkci stavby hlavní, jako jsou například dílna, sauna, prádelna, skleník, bazén atd. Za příslušenství naopak nelze považovat garáže a stavby využívané k podnikání.

5.2.5 Sazba daně ze staveb⁷¹

Základní sazby daně jsou diferencovány podle účelu využití stavby a to:

- u obytných domů sazba činí 2 Kč/m² zastavěné plochy; u ostatních staveb tvořících příslušenství k obytným domům z výměry přesahující 16 m² zastavěné plochy 1 Kč/m² zastavěné plochy. Obytné domy jsou bytové domy, kde převažuje funkce bydlení a rodinné domy.
- u staveb pro individuální rekreaci 6 Kč/m² zastavěné plochy a u staveb, které plní doplňkovou funkci k těmto stavbám, s výjimkou garáží, 2 Kč/m² zastavěné plochy
- u garáží vystavěných odděleně od obytných domů a u samostatných nebytových prostorů užívaných jako garáže 8 Kč/m² zastavěné plochy nebo upravené podlahové plochy
- u staveb užívaných pro podnikatelskou činnost a u samostatných nebytových prostorů užívaných pro podnikatelskou činnost:
 - sloužících pro zemědělskou prvovýrobu, pro lesní a vodní hospodářství 2 Kč/m² zastavěné plochy nebo upravené podlahové plochy
 - sloužících pro průmysl, stavebnictví, dopravu, energetiku a ostatní zemědělskou výrobu 10 Kč/m² zastavěné plochy nebo upravené podlahové plochy
 - sloužících pro ostatní podnikatelskou činnost 10 Kč/m² zastavěné plochy nebo upravené podlahové plochy
- u ostatních staveb 6 Kč/m² zastavěné plochy



Obrázek 10 Sazby daně ze staveb^[7]

Zvýšená sazba daně^[12] je tvořena ze základní sazby daně za 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 u obytných domů, jejich příslušenství a u bytů násobí pomocí koeficientu závislého na velikosti obce jako u pozemků viz. Tabulka 1. V pravomoci obce je opět možno modifikovat, to znamená pro jednotlivé části obce zvýšit o jednu kategorii nebo snížit o jednu až tři kategorie. To platí ale pouze pro byty a stavby určené k trvalému bydlení a jejich příslušenství.^[7]

U rekreačních objektů, garáží, staveb a samostatných nebytových prostor pro podnikatelské účely se uplatňuje koeficient 1,5, který může obec stanovit obecně závaznou vyhláškou. Pokud tak obec učiní, platnost nabývá pro celou obec. U staveb pro podnikání lze koeficient stanovit samostatně pro jednotlivé druhy činnosti.^[3]

5.3 Společná ustanovení

5.3.1 Zdaňovací období

Zdaňovacím obdobím daně z pozemků a daně ze staveb je kalendářní rok. Ke změnám rozhodných pro daň, které nastanou v průběhu zdaňovacího období, se nepřihlíží.

5.3.2 Daňové přiznání

Daňové přiznání^[7] k dani z nemovitostí podává poplatník příslušnému finančnímu úřadu a podává ho pouze v situaci, kdy mu daňová povinnost nově vznikne nebo dojde ke změně v okolnostech rozhodných pro vyměření daně. V tomto případě přiznání poplatník podává příslušnému správci daně do 31. ledna zdaňovacího období. Pokud se jedná o vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, nabytí nemovitosti dědictvím, je majitel povinen podat daňové přiznání do konce třetího měsíce následujícího po zapsání vladu do katastru nemovitostí nebo po nabytí právní moci u dědického řízení.

Pokud daň z nemovitosti nepřesáhne částku 5000,- Kč, je splatná najednou do 31. května běžného zdaňovacího období. K tomuto datu lze však daň z nemovitostí zaplatit i při vyšší částce. V ostatních případech se daň platí ve dvou stejných splátkách, a to do 31.5. a do 30.11. během zdaňovacího období. Vyjimku tvoří poplatní provozující zemědělskou výrobu, u nich se doba první splátky mění, a to na 31.8.

Pokud celková daň z nemovitostí u jednoho poplatníka činí méně než 30,- Kč, daň se nevyměří ani neplatí, ale poplatník podává daňové přiznání za stejných podmínek, jako kdyby byla daň vyšší.

6 Daňové povinnosti spojené s vlastnictvím nemovitostí

Předmětem daně z příjmů fyzické osoby jsou příjmy této fyzické osoby. Vzhledem k různorodosti a rozmanitosti příjmů fyzické osoby rozlišuje zákon o daních z příjmů pro účely daně z příjmů fyzických osob několik kategorií předmětu daně z příjmů. Kromě příjmů ze závislé činnosti a funkčních požitků, příjmů z podnikání a z jiné samostatné výdělečné činnosti, příjmů z kapitálového majetku a ostatních příjmů tvoří samostatnou kategorii i příjmy z pronájmu a prodeje nemovitostí. V případě příjmů z pronájmu půjde především o příjmy peněžní.

Za **příjmy z pronájmu**^[22] považuje zákon o daních z příjmů jednak příjmy z pronájmu nemovitostí či jejich částí nebo bytů či jejich částí, také příjmy z pronájmu movitých věcí, kromě příležitostného pronájmu movitých věcí, které zákon zařazuje do kategorie ostatních příjmů. Pokud některý z výše uvedených příjmů plyne manželům z jejich společného jmění, pak se tento příjem zásadně zdaňuje pouze u jednoho z nich.

6.1 Zdanění příjmů z prodeje a pronájmu

Příjmy z pronájmu nemovitostí pronajímatel zdaňuje dvěma možnými způsoby, a to v rámci dílčího základu daně z příjmů dle § 7 (příjmy z podnikání a z jiné samostatné výdělečné činnosti) anebo dle dílčího základu dle § 9 (příjmy z pronájmu) zákona o daních z příjmu. Příjem z prodeje nemovitostí, pokud není v době prodeje vložen do obchodního majetku, spadá pod § 10.

Dílčí základ daně získáme posouzením každé jednotlivé kategorie předmětu daně z příjmů fyzických osob. Celkovým základem daně je součet dílčích základů daně zjištěných podle jednotlivých druhů příjmů.^[14]

6.2 Prodej nemovitostí

6.2.1 Zdanění dle paragrafu 10^[14] zákona o daních z příjmů

Na rozdíl od paragrafů 6-9, kde příjmy tvoří jakýsi dobře popsateľný celek, musíme u příjmů podle § 10 zákona o daních z příjmů přistupovat individuálně ke každému jednotlivému druhu příjmu.

Jednotlivým druhem příjmu se rozumí na příklad příjem z prodeje nemovitostí, příjem z prodeje movitých věcí, příjem z prodeje cenných papírů, příjem z příležitostných činností.

Základem daně^[14] (dílním základem daně) je příjem snížený o výdaje prokazatelně vynaložené na jeho dosažení. Jsou-li výdaje spojené s jednotlivým druhem příjmu vyšší než příjem, k rozdílu se nepřihlíží.

Vymezení ostatních příjmů dle § 10^[23]

- příjmy z příležitostných akcí
- příjmy, které nesplnily podmínky pro osvobození v § 4 zákona o daních z příjmů
- příjmy další

Příjmy uvedené v § 10 zákona o daních z příjmů plynoucí manželům z bezpodílového spoluvlastnictví, se zdaňují u jednoho z nich.

Osvobození od daně

Prodej nemovitostí může být osvobozen od daně z příjmu v případě, je-li splněn tzv. časový test.

Časový test u nemovitostí^[25] je minimální doba držení nemovitosti a splnění určitých podmínek k osvobození od daně z příjmu. V zákoně o daních z příjmů v § 4 odst. 1 písm. a), b) a g) je obsaženo široké osvobození příjmů z prodeje nemovitostí od daně z příjmů fyzických osob.

- podle § 4 odst. 1 písm. a) se osvobození od daně vztahuje na příjmy z prodeje bytů nebo obytného domu s nejvýše dvěma byty, včetně souvisejících pozemků, **pokud je prodávající vlastnil a současně v něm měl bydliště nejméně po dobu dvou let bezprostředně před prodejem.** Osvobození se nevztahuje na příjmy z prodeje těchto bytů nebo domů, pokud jsou nebo byly zahrnuty do obchodního majetku pro výkon podnikatelské nebo jiné samostatné výdělečné činnosti, a to do dvou let od jejich vyřazení z obchodního majetku. V případě, nesplnění podmínky

2 let, může být příjem z tohoto prodeje osvobozen pouze za podmínky, že prodávající získané prostředky z prodeje použije na uspokojení bytové potřeby

- podle § 4 odst. 1 písm. b) se osvobození od daně z příjmů vztahuje na příjmy z **prodeje** nemovitostí, bytů a nebytových prostor neuvedených v písm a) (např. obytný dům s více jak 3 byty, pozemek, garáž, chatu aj.) přesáhne-li **doba mezi nabytím a prodejem pět let**. Podle tohoto ustanovení se posuzují i příjmy z prodeje nemovitostí, pokud je nabyvatel nevlastnil a neměl v nich bydliště nejméně po dobu dvou let bezprostředně před prodejem. Jde-li o prodej nemovitostí, bytů nebo nebytových prostor nabytých děděním od zůstavitele, který byl příbuzným v řadě přímé nebo manželem (manželkou), zkracuje se doba pěti let o dobu, po kterou byla nemovitost prokazatelně ve vlastnictví zůstavitele nebo zůstavitelů, pokud nemovitost byla nabývána postupným děděním v řadě přímé nebo manželem (manželkou).
- podle § 4 odst. 1 písm. g) jsou od daně z příjmů fyzických osob osvobozeny **příjmy** z prodeje nemovitostí vydaných podle zvláštních předpisů (např. zákon č. 403/1990 Sb., o zmírnění následků některých majetkových křivd, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 87/1991 Sb., o mimosoudních rehabilitacích, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, ve znění pozdějších předpisů).

Při splnění časového testu dle § 4 zákona o daních z příjmů, je příjem z prodeje z nemovitostí osvobozen. Pokud nejsou splněny podmínky časového testu, příjem z prodeje nemovitostí se zdaňuje dle § 10 zákona o daních z příjmů.

6.3 Pronájem nemovitostí

6.3.1 Zdanění dle paragrafu 7- příjmy z podnikání a z jiné samostatné výdělečné činnosti

Zdaňování příjmů z podnikání a z jiné samostatné výdělečné činnosti upravuje § 7 zákona o daních z příjmu. Tyto příjmy jsou zdaněny osobami, které uskutečňují samostatnou výdělečnou činnost (OSVČ = osoba samostatně výdělečně činná).

Příjmy z podnikání jsou zakotveny v odst. 1 §7 a jsou jimi: ^[14]

- příjmy ze zemědělské výroby, lesního a vodního hospodářství
- příjmy ze živností
- příjmy z jiného podnikání podle zvláštních předpisů
- podíly společníků veřejné obchodní společnosti a komplementářů komanditní společnosti na zisku

Pronájem nemovitostí jako příjem ze živností upravuje zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání. Je-li nemovitost pronajímána, jedná se o živnost volnou, a tato živnost spadá pod číslo 55. ubytovací služby. ^[13]

6.3.1.1 Způsob zjištění základu daně

Základem daně (dílčím základem daně) jsou příjmy, které se snižují o výdaje vynaložené na jejich dosažení, zajištění a udržení příjmů.

Poplatník má tři možnosti uplatnění výdajů na dosažení, zajištění a udržení příjmů. Způsob, který si zvolí nelze zpětně měnit. Jsou jimi: ^[14]

- **vedení účetnictví** – uplatnění rozdílu nákladů a výnosů
- **daňová evidence** nebo – poplatník má povinnost prokázané výdaje doložit správci daně podle jednotlivých dokladů
- **uplatnění výdajů procentem z příjmů**

Vedení účetnictví^[15]

Pokud poplatník vede podvojně účetnictví řídí se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, vyhláškami o účetnictví a českými účetními standardy

Účetní jednotky účtují o stavu a pohybu majetku a jiných aktiv, závazků a jiných pasiv, dále o nákladech a výnosech a o výsledku hospodaření.

Daňová evidence^[23]

Poplatník, který není účetní jednotkou, nevede podvojně účetnictví, může svou činnost pro zjištění daňové povinnosti vést daňovou evidencí dle § 7b zákona o daních

z příjmů. Dříve byla daňová evidence nazývána jednoduché účetnictví. Daňová evidence nám udává soupis příjmů a výdajů k podnikání.

Daňová evidence obsahuje údaje o:

- příjmech a výdajích, v členění potřebném pro zjištění základu daně
- majetku a závazcích

Pro vymezení složek majetku v daňové evidenci se používají zvláštní právní předpisy o účetnictví.

Poplatník má povinnost uchovávat daňovou evidenci za veškerá zdaňovací období, pro která neskončila lhůta pro vyměření daně stanovená v zákoně daní z příjmů.

Výdaje uplatněné paušálně procentem z příjmů

Ve výdajích jsou zahrnuty veškeré výdaje poplatníka vynaložené v souvislosti s dosahováním příjmů z podnikání a jiné samostatné výdělečné činnosti. Poplatník je povinen vždy vést záznamy o příjmech a evidenci pohledávek vzniklých v souvislosti s podnikatelskou nebo jinou samostatnou výdělečnou činností.

Výdaje uplatněné paušálně procentem z příjmů:

- 80 % z příjmů ze zemědělské výroby, lesního a vodního hospodářství
- 80 % z příjmů ze živností řemeslných
- 60 % z příjmů ze živností, které dle živnostenského zákoníku nepatří mezi řemeslné
- 40 % z příjmů z užití nebo poskytnutí práv z průmyslového nebo jiného duševního vlastnictví, autorských práv včetně práv příbuzných právu autorskému, a to včetně příjmů z vydávání, rozmnožování a rozšiřování literárních a jiných děl vlastním nákladem

Ostatní daňové povinnosti poplatníka z hlediska § 7

Poplatník, který pronajímá nemovitosti na základě živnostenského listu, neplatí pouze daň z příjmů, ale má i jiné daňové povinnosti. Tyto daňové povinnosti se týkají příslušné okresní správy sociálního zabezpečení a zdravotní pojišťovny.

6.3.2 Zdanění dle pragrafu 9^[14]

Zdaňování příjmů z pronájmu je zakotveno v § 9 zákona daní z příjmů. Pojetí zdanění příjmů podle § 9 je velmi podobné pojetí zdanění příjmů podle § 7 zákona daní z příjmů.

Příjmy z pronájmu jsou podle § 9 zákona o daních z příjmů:

- příjmy z pronájmu nemovitostí, bytů nebo jejich částí
- příjmy z pronájmu movitých věcí, kromě příležitostného pronájmu, patřícího mezi ostatní příjmy podle §10 odst. 1 písm a) zákona daní z příjmů

6.3.2.1 Způsob zjištění základu daně

Dílčím základem^[14] daně jsou příjmy z pronájmu snížené o výdaje na dosažení, zajištění a udržení příjmů. U dílčího základu daně dle § 9 je možnost uplatnit pro daňové účely dopočet ztráty po dobu 5 let.

Možnosti uplatnění výdajů jsou stejné jako u § 7 a to následujícími způsoby:^[23]

- **vedení účetnictví** – uplatnění rozdílů nákladů a výnosů
- **daňová evidence**
- **uplatnění výdajů procentem z příjmů**

Vedení účetnictví

Pokud se poplatník rozhodne vést účetnictví, přestože k tomu nejsou podle účetních předpisů povinni, pak postují podle předpisů, vyhlášek, standardů a zákonů o účetnictví, jako u zdanění dle § 7.

Daňová evidence

Poplatníci mající příjmy z pronájmu a uplatňující u těchto příjmů skutečné výdaje na jejich dosažení, zajištění a udržení vedou daňovou evidenci. U tohoto způsobu vykazování výdajů se poplatník řídí obdobně jako v § 7.

Výdaje uplatněné paušálně procentem z příjmů

Ve výdajích jsou zahrnuty veškeré výdaje poplatníka vynaložené v souvislosti s dosahováním příjmů z podnikání, stejně jako u § 7. Poplatník je povinen vždy vést záznamy o příjmech a evidenci pohledávek vzniklých v souvislosti s podnikatelskou nebo jinou samostatnou výdělečnou činností.

Pokud poplatník uplatní výdaje paušálně procentem z příjmů, činí výdaje 30 % z příjmů poplatníka dle § 9 ods. 4 zákona o daních z příjmů.

7 Obchodní majetek

Obchodním majetkem se rozumí majetek, který patří podnikateli a slouží nebo je určen k jeho podnikání. S obchodní majetek se setkáme v §7 a § 10 zákona o daních z příjmů.

Definice obchodního majetku je uvedena v zákoně o daních z příjmu dle § 4 odst. 4 následujícím způsobem: *“Obchodním majetkem^[14] se pro účely daně z příjmů fyzických osob rozumí souhrn majetkových hodnot (věcí, pohledávek a jiných práv a penězi ocenitelných jiných hodnot), které jsou ve vlastnictví poplatníka a o kterých bylo nebo je účtováno anebo jsou nebo byly uvedeny v evidenci majetku a závazků pro účely stanovení základu daně a daně z příjmů (dále jen "daňová evidence"). Dnem vyřazení majetku z obchodního majetku poplatníka se rozumí den, kdy poplatník o tomto majetku naposledy účtoval nebo jej naposledy uváděl v daňové evidenci.”*

Pokud se poplatník rozhodne, že majetek nevloží do obchodního majetku k podnikání, potom náklady související s využíváním tohoto majetku nejsou z hlediska zákona o daních z příjmu daňově uznatelné.

S majetkem souvisí celá řada pravidel pro uplatňování nákladů. Výdaje promítnuté do daňových nákladů, které souvisí s pořízením nemovitostí má pro poplatníka zásadní význam. Jedná se o jednorázové výdaje, které nelze účetně zahrnout do jednoho období, protože ovlivňují výsledek hospodaření po řadu let.

Základním principem je, že výdaje související s pořízením nemovitosti mohou být do základu daně přenášeny jen postupně, a to prostřednictvím odpisů. Pro stanovení výše odpisů, musíme nejprve přesně vymezit základnu, nebo-li vstupní cenu, ze které se bude majetek odpisovat.

Oceňování hmotného majetku

Při pořízení hmotného majetku můžeme majetek ocenit několika způsoby, a to:

- **pořizovací cenou**, je-li pořízen úplatně, při odkoupení najatého majetku, u něhož nájemce odpisoval technické zhodnocení, je součástí vstupní ceny i zůstatková cena tohoto technického zhodnocení

- **vlastními náklady**, je-li pořízen ve vlastní režii
- **reprodukční pořizovací cenou** zjištěnou dle zvláštních právních předpisů
- **hodnotou technického zhodnocení** dle §33 zákona o dani z příjmů
- **přepočtenou zahraniční cenou**
- **hodnotou nesplacené pohledávky zajištěné převodem práva**, a to hmotného movitého majetku, který zůstává ve vlastnictví věřitele
- při nabytí majetku zděděním či darováním je to **cena stanovená** pro účely daně dědické či darovací

7.1 Daňové odpisování majetku

Základním principem je, že výdaje související s pořízením dlouhodobého majetku mohou být do základu daně přenášeny jen postupně, a to prostřednictvím odpisů, které u daňových odpisů jen rámcově odpovídají ekonomickému opotřebení tohoto majetku. Z hlediska zákona o daních z příjmů danově odpisujeme pouze majetek hmotný a nehmotný a to dle § 26 a § 33 a zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů.

7.1.1 Způsoby daňového odpisování^[14]

V prvním roce odpisování zatřídí poplatník hmotný majetek do odpisových skupin dle zákona o daních příjmu. Z hlediska členění hmotného majetku do jednotlivých odpisových skupin platí, že ve skupinách 1 - 3 je zařazen hmotný movitý majetek a ve skupinách 4 - 6 hmotný nemovitý majetek.

Tabulka 2 Minimální doba odpisování dlouhodobého hmotného majetku - nemovitosti^[24]

Odpisová skupina	Doba odpisu	Příklady majetku
4	20 let	budovy ze dřeva a plastů
5	30 let	budovy, silnice, dálnice, nádrže
6	50 let	budovy administrativní, obchodních domů, muzea, komplexy budov

Majetek lze odpisovat nejvýše do výše vstupní ceny (popř. zvýšené vstupní ceny).

7.1.2 Druhy daňových odpisů

Rozeznáváme dva druhy daňového odpisování a to rovnoměrné a zrychlené. Na začátku odpisování se rozhodneme, zda použijeme odpisy rovnoměrné nebo odpisy zrychlené. Zvolený způsob nelze během odpisování později změnit.

7.1.3 Technické zhodnocení hmotného majetku^[14]

Technickým zhodnocením se rozumí vždy výdaje na dokončení nástavby, přístavby a stavební úpravy, rekonstrukce a modernizace majetku pokud převyší částku 40 000 Kč za dané období. Za rekonstrukci je považován takový zásah do majetku, který má za následek změnu jeho účelu nebo technických parametrů. Modernizace majetku je rozšíření vybavenosti nebo použitelnosti majetku. Dále se za technické zhodnocení považují výdaje na dokončení nástavby, přístavby a stavebních úprav, rekonstrukce a modernizace, pokud je hradí budoucí nájemce na cizím hmotném majetku a vlastník je nezahrne do vstupní ceny. Technické zhodnocení zvyšuje vstupní cenu při rovnoměrném odpisování a zůstatkovou cenu při daňovém zhodnocení.

7.2 Účetní odpisování

Účetní odpisování^[5] dlouhodobého hmotného i nehmotného majetku vyplývá ze zákona o účetnictví č. 563/1991 Sb. Povinnost účetně odpisovat majetek mají jak účetní jednotky vedoucí účetnictví v plném rozsahu, tak i jednotky vedoucí účetnictví ve zjednodušeném rozsahu.

Dlouhodobý majetek účetně odpisuje vždy především vlastník majetku, a to na základě odpisového plánu, který si sám vytvoří a který musí dodržovat. Nájemce si účetně odpisuje pouze technické zhodnocení provedené na daném majetku, které provedl na svůj účet, a dále také majetek, který je oprávněn odpisovat na základě smlouvy o nájmu podniku či jeho části.^[5]

7.2.1 Druhy a metody účetních odpisů^[5]

Při uplatňování této metody dochází k odpisování majetku především v závislosti na délce jeho používání. Rozlišujeme dvě metody a to metodu časovou, kde rozlišujeme odpisy rovnoměrné, zrychlené a zpomalené účetní odpisy. Metodu výkonovou, kde odpisování závisí na účetní jednotce.

7.3 Odpisy shrnutí

Podstata účetních^[25] odpisů spočívá v tom, že mají vyjadřovat skutečné opotřebení majetku a věrně tak zobrazovat a promítat do nákladů jeho skutečné opotřebení. Oproti tomu daňové odpisy nevyjadřují skutečné opotřebení, ale slouží jako položka snižující základ daně a tím i daňovou povinnost poplatníka. Budovy, stavby, byty a i technická zhodnocení se odepisují, pozemky nikoliv.

8 Daň z nemovitostí – teoretická část

Praktická část se zabývá daní z nemovitostí pozemků a budov. Veškeré propočty se řídí zákonem č. 338/1992 Sb. Pro lepší porovnání výsledků zdanění nemovitostí jsem zvolila pro více druhů zdanění stejnou nemovitost i stejný pozemek.

Pan Šebek vlastní pozemek o rozloze 1.748 m² v Ohrazenicích (městská část Pardubice). Na tomto pozemku se nachází jednopatrový rodinný dům se zastavěnou plochou 127 m², kde první patro má rozlohu 75 m² a nepřesahuje 2/3 zastavěné plochy. Dále vlastní vodní tok o rozloze 363 m², trvalý lesní porost o rozloze 168 m² a zahradu o rozloze 1090 m².

Příklad 1: ^[25]

Spočítejte daňovou povinnost rodinného domu a pozemku, kterou je povinen pan Šebek odvést příslušnému Finančnímu úřadu v Pardubicích.

Daň ze zahrady:

Tabulka 3 Daň ze zahrady příklad 1 ^[25]

celková výměra pozemku v m ²	1090
cena pozemku za 1 m ²	5,16 Kč
základ daně dle §5	5 625,00 Kč
sazba daně dle §6	0,15%
daň z pozemků	43,00 Kč

Daň z trvalých lesních porostů:

Tabulka 4 Daň z trvalých lesních porostů příklad 1^[25]

celková výměra pozemku v m ²	168
cena pozemku za 1 m ²	5,16 Kč
základ daně dle §5	687,00 Kč
sazba daně dle §6	0,25%
daň z pozemků	3,00 Kč
nárok na osvobození v m ²	168
výše nároku na osvobození	3,00 Kč
výsledná daňová povinnost	0,00 Kč

Dle §4 písm. v) může obec trvalé lesní porosty osvobodit obecní vyhláškou. V Pardubicích jsou tyto druhy pozemků osvobozeny, proto se neplatí žádná daň.

Daň z vodních toků:

Tabulka 5 Daň z vodních toků příklad 1^[25]

celková výměra vodního toku v m ²	363
daň z vodních toků	0,00 Kč

Dle §2 písm. c) se daň v tomto případě z vodních toků neplatí. Je tomu tak pouze v případě chovného rybníku, či rybníku s průmyslovým chovem.

Daň z rodinného domu (zastavěná plocha a nádvoří):

Základní sazba 2 Kč/m² se u stavebních pozemků vynásobí koeficientem stanoveným podle počtu obyvatel obce viz. Tab. č. 1 str. 21 v den posledního sčítání lidu. Tyto koeficienty se pohybují v rozmezí od 1 – 4,5 dle §11 odst. 3 písm.a) zákona o dani z nemovitostí. Tento koeficient se uplatňuje u staveb pro bydlení a jejich příslušenství. Výsledná sazba daně je do značné míry v pravomoci obcí, neboť ty mají právo ve

vybraných částech obce rozhodnout o použití koeficientu až o tři kategorie nižšího, nebo naopak o kategorii vyššího, než je koeficient podle velikosti dané obce.

Pardubice mají cca 100.000 obyvatel a dle zákona spadají do kategorie nad 50.000 obyvatel s koeficientem 3,5 Kč. Obec si ale stanovila místní vyhláškou zvýšení o jednu kategorii, tímto mají nejvyšší možný koeficient 4,5 Kč.

Od roku 2008 došlo ke zvýšení legislativní pravomoci obcí, které mají možnost obecně závaznou vyhláškou rozhodnout o použití fakultativního místního koeficientu dle § 12 zákona o dani z nemovitostí ve výši 2, 3, 4 nebo 5. Pardubice mají tento koeficient stanoven obecně závaznou vyhláškou, který činí 2. Tento místní koeficient se týká všech nemovitostí, pozemků i staveb na katastru obce kromě zemědělských pozemků.

Tabulka 6 Daň z rodinného domu příklad 1^[25]

výměra zastavěné plochy pozemku v m ²	127
sazba daně dle §11	2,00 Kč
koeficient dle §11	4,50 Kč
výsledná sazba daně = (2*4,5)	9 Kč
daň ze staveb	1 143,00 Kč
místní koeficient	2,00 Kč
výsledná daňová povinnost dle §12	2 286,00 Kč

Celková daň z nemovitostí:

Tabulka 7 Daň z nemovitostí celkem příklad 1^[25]

daň z pozemků	43,00 Kč
daň ze staveb	2 286,00 Kč
daň z nemovitostí celkem	2 329,00 Kč

Pan Šebek musí zaplatit Finančnímu úřadu v Pardubicích pro rok 2011 částku Kč 2.329,- za daň z nemovitostí. Příloha A je daňového priznání k dani z nemovitosti.

Příklad 2: ^[25]

Pan Šebek se rozhodl podnikat ve svém rodinném domě. Spočítejte daň z nemovitostí, kterou by musel v tomto případě zaplatit?

Jelikož je pro podnikání používán pouze rodinný dům, daň ze zahrady, trvalých lesních porostů a vodních toků se nemění. Mění se pouze daň z rodinného domu.

Daň ze zahrady:**Tabulka 8 Daň ze zahrady příklad 2** ^[25]

celková výměra pozemku v m ²	1040
cena pozemku za 1 m ²	5,16 Kč
základ daně dle §5	5 367,00 Kč
sazba daně dle §6	0,75%
daň z pozemků	41,00 Kč

Daň z trvalých lesních porostů:**Tabulka 9 Daň z trvalých lesních porostů příklad 2** ^[25]

celková výměra pozemku v m ²	168
cena pozemku za 1 m ²	5,16 Kč
základ daně dle §5	687,00 Kč
sazba daně dle §6	0,25%
daň z pozemků	3,00 Kč
nárok na osvobození v m ²	168
výše nároku na osvobození	3,00 Kč
výsledná daňová povinnost	0,00 Kč

Dle §4 písm. v) může obec trvalé lesní porosty osvobodit obecní vyhláškou. V Pardubicích jsou tyto druhy pozemků osvobozeny, proto se neplatí žádná daň.

Daň z vodních toků:

Tabulka 10 Daň z vodních toků příklad 2^[25]

celková výměra vodního toku v m ²	363
daň z vodních toků	0,00 Kč

Dle §2 písm. c) se daň v tomto případě z vodních toků neplatí. Je tomu tak pouze v případě chovného rybníku, či rybníku s průmyslovým chovem.

Daň z nemovitosti – nemovitost pro podnikání:

Základní sazba daně podle § 11 odst. 1 zákona o dani z nemovitosti stavby pro účely podnikání činí 10 Kč. U prostor pro podnikatelské účely se uplatňuje koeficient 1,5, který může obec stanovit obecně závaznou vyhláškou dle § 11 odst. 3 písm. b) zákona o dani z nemovitostí. Pokud se obec rozhodne tento koeficient uplatnit, musí tak učinit pro celou obec. U staveb pro podnikání lze koeficient stanovit samostatně pro jednotlivé druhy činností. Pardubice mají tuto obecně závaznou vyhlášku, týkající se koeficientu pro stavby určené pro podnikání.

Tabulka 11 Daň z nemovitostí příklad 2^[25]

výměra zastavěné plochy pozemku v m ²	127
sazba daně dle §11	10,00 Kč
počet nadzemních podlaží	1
zvláštní zkl. sazba na další nadzemní podlaží	0,75 Kč
koeficient dle §11	1,50 Kč
výsledná sazba daně = ((10+0,75)*1,5)	16,13 Kč
daň ze staveb	2 049,00 Kč
místní koeficient	2,00 Kč
výsledná daňová povinnost dle §12	4 098,00 Kč

Celková daň z nemovitostí:

Tabulka 12 Daň z nemovitostí příklad 2^[25]

daň z pozemků	43,00 Kč
daň ze staveb	4 098,00 Kč
daň z nemovitostí celkem	4 141,00 Kč

Pan Šebek musí zaplatit Finančnímu úřadu v Pardubicích na rok 2011 částku Kč 4.141,- za daň z nemovitostí.

Příklad 3:

Obce mohou výrazně ovlivnit daň z nemovitostí. Jaké dopady má výše koeficientů na daňovou povinnost rodinného domu z příkladu jedna a staveb pro podnikání z příkladu dvě, znázorňují následující tabulky č. xx a xx.

- a) Pardubice bez navyšujících koeficientů
- b) Pardubice se stanoveným koeficientem 1,5 u staveb pro podnikatelkou činnost, zvýšeným základním koeficientem 4,5 stanoveným obecně závaznou vyhláškou obce a bez místního koeficientu
- c) Pardubice se stanoveným koeficientem 1,5 u staveb pro podnikatelkou činnost, zvýšeným základním koeficientem 4,5 stanoveným obecně závaznou vyhláškou obce a místním koeficientem 2 (**skutečně používané koeficienty pro obec Pardubice**)
- d) Pardubice se stanoveným koeficientem 1,5 u staveb pro podnikatelkou činnost, zvýšeným základním koeficientem 4,5 stanoveným obecně závaznou vyhláškou obce a místním koeficientem 3
- e) Pardubice se stanoveným koeficientem 1,5 u staveb pro podnikatelkou činnost, zvýšeným základním koeficientem 4,5 stanoveným obecně závaznou vyhláškou obce a místním koeficientem 4

f) Pardubice se stanoveným koeficientem 1,5 u staveb pro podnikatelkou činnost, zvýšeným základním koeficientem 4,5 stanoveným obecné závaznou vyhláškou obce a místním koeficientem 5

Tabulka 13 Daň z rodinného domu - rozdílnost místních koeficientů za nemovitost^[25]

	a	b	c	d	e	f
výměra zastav. plochy pozemku v m ²	127	127	127	127	127	127
sazba daně dle §11	2,00 Kč	2,00 Kč	2,00 Kč	2,00 Kč	2,00 Kč	2,00 Kč
koeficient dle §11	3,50 Kč	4,50 Kč	4,50 Kč	4,50 Kč	4,50 Kč	4,50 Kč
výsledná sazba daně	7,00 Kč	9,00 Kč	9,00 Kč	9,00 Kč	9,00 Kč	9,00 Kč
daň ze staveb	889,00 Kč	1 143,00 Kč	1 143,00 Kč	1 143,00 Kč	1 143,00 Kč	1 143,00 Kč
místní koeficient	0,00 Kč	0,00 Kč	2,00 Kč	3,00 Kč	4,00 Kč	5,00 Kč
výsledná daňová povin. dle §12	889,00 Kč	1 143,00 Kč	2 286,00 Kč	3 429,00 Kč	4 572,00 Kč	5 715,00 Kč

Tabulka 14 Daň z nemovitostí celkem - rodinný dům^[25]

	a	b	c	d	e	f
daň z pozemků	43,00 Kč	43,00 Kč	43,00 Kč	43,00 Kč	43,00 Kč	43,00 Kč
daň ze staveb	889,00 Kč	1 143,00 Kč	2 286,00 Kč	3 429,00 Kč	4 572,00 Kč	5 715,00 Kč
daň z nemovitostí celkem v Kč	932,00 Kč	1 186,00 Kč	2 329,00 Kč	3 472,00 Kč	4 615,00 Kč	5 758,00 Kč

Tabulka 15 Daň ze staveb pro podnikání - rozdílnost místních koeficientů za nemovitost^[25]

	a	b	c	d	e	f
výměra zastav. plochy pozemku v m ²	127	127	127	127	127	127
sazba daně dle §11	10,00 Kč	10,00 Kč	10,00 Kč	10,00 Kč	10,00 Kč	10,00 Kč
počet nadzemních podlaží	1	1	1	1	1	1
zvláštní zákl. sazba na další nadz. podlaží	0,75 Kč	0,75 Kč	0,75 Kč	0,75 Kč	0,75 Kč	0,75 Kč
koeficient dle §11	0,00 Kč	1,50 Kč	1,50 Kč	1,50 Kč	1,50 Kč	1,50 Kč
výsledná sazba daně	10,75 Kč	16,13 Kč	16,13 Kč	16,13 Kč	16,13 Kč	16,13 Kč
daň ze staveb	1 366,00 Kč	2 049,00 Kč	2 049,00 Kč	2 049,00 Kč	2 049,00 Kč	2 049,00 Kč
místní koeficient	0,00 Kč	0,00 Kč	2,00 Kč	3,00 Kč	4,00 Kč	5,00 Kč
výsledná daňová povinnost dle §12	1 366,00 Kč	2 049,00 Kč	4 098,00 Kč	6 147,00 Kč	8 196,00 Kč	10 245,00 Kč

Tabulka 16 Daň z nemovitostí celkem - stavby pro podnikání^[25]

	a	b	c	d	e	f
daň z pozemků	43,00 Kč	43,00 Kč	43,00 Kč	43,00 Kč	43,00 Kč	43,00 Kč
daň ze staveb	1 366,00 Kč	2 049,00 Kč	4 098,00 Kč	6 147,00 Kč	8 196,00 Kč	10 245,00 Kč
daň z nemovitostí celkem v Kč	1 409,00 Kč	2 092,00 Kč	4 141,00 Kč	6 190,00 Kč	8 239,00 Kč	10 288,00 Kč

Závěr příkladu 3:

Tabulka 17 Srovnání daňové povinnosti u rodinného domu a stavby pro podnikání v Pardubicích^[25]

	Rodinný dům	Stavba pro podnikání
výměra zastav. plochy pozemku v m ²	127	127
sazba daně dle §11	2,00 Kč	10,00 Kč
počet nadzemních podlaží	1	1
zvláštní zákł. sazba na další nadz. podlaží	0,75 Kč	0,75 Kč
koeficient dle §11	4,50 Kč	1,50 Kč
výsledná sazba daně	9,00 Kč	16,13 Kč
daň ze staveb	1 143,00 Kč	2 049,00 Kč
místní koeficient	2,00 Kč	2,00 Kč
výsledná daňová povinnost dle §12	2 286,00 Kč	4 098,00 Kč

Tabulka 18 Srovnání celkové daňové povinnosti u rodinného domu a stavby pro podnikání v Pardubicích^[25]

	Rodinný dům	Stavba pro podnikání
daň z pozemků	43,00 Kč	43,00 Kč
daň ze staveb	2 286,00 Kč	4 098,00 Kč
daň z nemovitostí celkem v Kč	2 329,00 Kč	4 141,00 Kč

Možné dopady rozhodnutí obce na daňovou povinnost poplatníka znázorňuje Tabulka č. 13 a č. 14. Pokud by se obec nerozhodla pro zvýšení koeficientu stanoveným zákonem o jednu třídu nahoru a nevydala by žádnou místní obecně závaznou vyhlášku o místním koeficientu, činila by celková daňová povinnost 932 Kč. V možnostech obce je také snížení základního koeficientu a nepoužití místního koeficientu, avšak to se v praxi ve větších městech nestává, jelikož výnos z daní z nemovitostí patří ze zákona obcím. Pardubice jsou lukrativním místem pro bydlení. Proto si obec zvýšila základní koeficient o jednu třídu nahoru, což je nejvyšší možný a přidala další zvýšení daňové povinnosti prostřednictvím místního koeficientu 2. Tato daňová povinnost je již o dost vyšší a činí 2.329 Kč. Není to ale nejvyšší možná daňová povinnost, kterou by poplatník mohl zaplatit.

Nejvyšší daňovou povinností, a to 5.758 Kč, by poplatník zaplatil v případě zvýšení základního koeficientu o jednu třídu nahoru, a stanovením si nejvyššího možného místního koeficientu 5.

Dopady rozhodnutí obce na daňové zatížení poplatníka ze staveb pro podnikání ukazuje tabulka č. 15 a č. 16. Pokud by se obec rozhodla nestanovit žádný koeficient obecně závaznými vyhláškami, činila by celková daňová povinnost za daň z nemovitostí u staveb pro podnikání 1.409 Kč. V možnostech obce je ovšem dle § 11 stanovit si koeficient u staveb pro podnikání koeficient 1,5 Kč obecně závaznou vyhláškou. Pokud tak obec učiní, platí to pro celou obec bez výjimek. Pardubice jsou ekonomicky žádaným místem pro podnikání. Proto si obec Pardubice tento koeficient stanovila. Obec Pardubice si dále zvolila místní koeficient, který je také stanoven obecně závaznou vyhláškou a to ve výši 2. Poplatník v tomto případě zaplatí daň z nemovitostí ve výši 4.098 Kč. Není to ale nejvyšší možná daňová povinnost, kterou by poplatník mohl zaplatit u staveb pro podnikatelskou činnost. Nejvyšší daňovou povinností by poplatník zaplatil v případě, pokud by si obec stanovila koeficienty 1,5 pro stavby z podnikání a nejvyšší možný místní koeficient 5. Potom by se daňové zatížení poplatníka mohlo vyšplhat až do výše 10.288 Kč.

Závěr

Bakalářská práce na téma „daňové povinnosti spojené s vlastnictvím nemovitostí“ je koncipována do osmi částí. V prvních kapitolách se práce pro lepší porozumění oblasti daní věnuje teoretickému objasnění některých základních pojmů daňové techniky. Definiuje samotný pojem „daň“, její zařazení do systému daní, dělení daní a funkce daní. Krátce vysvětluje pojem „poplatky“, který s daní úzce souvisí. Dále se práce zabývá daňovou soustavou České republiky a postavení jednotlivých daní na našem území. Zde je uvedeno jedno z možných grafických znázornění českého daňového systému. Práce se také věnuje základním pojmům daňové techniky, kterými jsou daňový subjekt, poplatník, předmět daně, základ daně, zdaňovací období, sazba daně a mnohé další potřebné pro jednodušší porozumění textu. V kapitole třetí se práce zabývá problematikou vlastnictví nemovitostí určené zákonem č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Jelikož je tato problematika velmi rozsáhlá, kapitola pouze nastiňuje průběh zápisu a vkladu vlastnictví k nemovitostem do katastru nemovitostí České republiky. Přehledu majetkových daní v našem daňovém systému se věnuje část čtvrtá. V závěru této kapitoly pro lepší přehled je zachyceno grafické znázornění postavení jednotlivých majetkových daní v celkovém daňovém výnosu. Daň majetkové zaujímají v daňové soustavě České republiky pouze jedno procento z celkového daňového výnosu. Z tohoto jednoho procenta však daň z nemovitostí zaujímá 38 % oproti ostatním majetkovým daním.

V páté kapitole se práce za využití dříve vymezených pojmů věnuje problematice zdanění nemovitostí dle zákona č. 338/1992 Sb. o dani z nemovitostí. Tento zákon dělí daň z nemovitostí na daň z pozemků a daň z nemovitostí. Pro popis je využito základních konstrukčních prvků daní, které jsou doplněny pro lepší pochopení grafickým vyjádřením. Závěr kapitoly se zabývá společným ustanovením pro daň z nemovitostí a daň z pozemků. Této kapitole je věnován i praktický příklad a přílohy uvedené na konci bakalářské práce.

Poslední teoretická část práce přibližuje daňové povinnosti spojené s vlastnictvím nemovitostí, dle zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů. Prodej nemovitostí je zakotven v § 10 zákona o daních z příjmů. S tím úzce souvisí časový test, který udává osvobození od zdanění příjmů z prodeje nemovitostí zakotvený v § 4 zákona o daních z příjmů. Daňové povinnosti spojené s pronájmem nemovitostí jsou zakotveny v § 7 a § 9 zákona o

daních z příjmů. Rozdílnost zdanění dle paragrafů 7 a 9 je v možnosti uplatnění výdajů procentem tzv. paušálem viz. Příloha C. V § 7 zákona o daních z příjmů se jedná o uplatnění 60 % z příjmů avšak poplatník má další daňové povinnosti spojené s podnikáním. V § 9 zákona o daních z příjmů činí paušál 30 % z příjmů poplatníka. V poslední řadě práce definuje obchodní majetek, jeho oceňování a možnosti uplatnění daňových a účetních odpisů. Budovy, stavby, byty i technická zhodnocení se odpisují, pozemky nikoliv.

Praktická část bakalářské práce je zpracována v kapitole osmé. Na modelovém příkladě se práce zabývá skutečnou daňovou povinností vlastnictví staveb a pozemků fyzickou osobou, která nemovitost užívá jako rodinný dům. Celková daňová povinnost poplatníka za daň ze staveb a pozemků v Pardubicích činí 2.329 Kč. Příloha č. A je vyplněné daňové přiznání tohoto modelového příkladu, které by poplatník odevzdal Finančnímu úřadu v Pardubicích.

V druhém případě jsem pro porovnání zvolila stejný modelový příklad, ale nemovitost je vložena do obchodního majetku a je určena k podnikání v Pardubicích. Celková daňová povinnost poplatníka za daň ze staveb a pozemků by či činila 4.141 Kč.

Třetí příklad poukazuje na rozdílnost daní z nemovitostí dle legislativních pravomocí obcí, které mají možnost obecně závaznou vyhláškou rozhodnout o výši základních a místních koeficientů pro počítání daní. Z tohoto příkladu je patrné, že obce mohou velmi výrazně ovlivňovat výši daňové povinnosti vlastnictví nemovitostí. Pardubice jsou velmi lukrativním místem pro bydlení i pro podnikatelskou činnost. Tímto si město zvýšilo místní i základní koeficienty. Celková daňová povinnost by se u modelového příkladu v prvním případě, kdy fyzická osoba užívá nemovitost jako rodinný dům spolu s pozemky mohla pohybovat v rozmezí od 932 Kč do 5.758 Kč. Nejnižší možná daňová povinnost poplatníka by činila 932 Kč a to bez navyšování základních koeficientů a uplaňování místních koeficientů. Částka nejvyšší 5.758 Kč by činila pro Pardubice v případě zvýšení základního koeficientu ze 3,5 na 4,5, a ustanovením místního koeficientu ve výši 5 obecně závaznou vyhláškou města. Skutečnými koeficienty pro Pardubice jsou zvýšený základní koeficient 4,5 stanovený obecně závaznou vyhláškou obce a místním koeficientem 2. Celková daňová povinnost by se u modelového příkladu ve druhém případě stavby pro podnikání mohla pohybovat v rozmezí od 1.409 Kč do 10.288 Kč.

Nejnižší možná daňová povinnost poplatníka by činila 1.409 Kč a to bez navyšování základních koeficientů a uplatňování místních koeficientů. Částka nejvyšší 10.288 Kč by činila pro obec Pardubice v případě zvýšení základního koeficientu na 4,5, zavedením koeficientu 1,5 u staveb pro podnikatelskou činnost a ustanovením ústního koeficientu ve výši 5 obecně závaznou vyhláškou města. Skutečně stanovené koeficienty pro obec Pardubice jsou 1,5 u staveb pro podnikatelskou činnost, zvýšený základní koeficient 4,5 stanovený obecně závaznou vyhláškou obce a místní koeficient ve výši 2.

Dle mého názoru je zdanění nemovitostí důležitou součástí daňového systému České republiky, ikdyž zaujímá malou část příjmů státu. Díky vlastnostem nemovitostí, spojení se zemí pevným základem, je nemožnost nemovitost zatajit a zdanění je stálým příjmem do státní pokladny. Uzákonění státem o legislativních pravomocích obcí o možnosti rozhodnutí o výši koeficientů je pro obec velmi přínosné, jelikož příjmy z těchto daní jsou určeny pro rozpočty obcí. Obce tedy s příjmem z daní z nemovitostí mohou dle svých rozpočtů a plánů vynakládat dle libosti např. u veřejných statků, jako jsou místní parky, lavičky, osvětlení úpravy komunikací aj.

Zvolené cíle v úvodu bakalářské práce byly splněny.

Seznam tabulek a obrázků

Seznam obrázků

Obrázek 1 Daňová soustava České republiky ^[1]	15
Obrázek 2 Daňový mix v Českém daňovém systému v roce 2008 ^[7]	16
Obrázek 3 Diagram předmětu daně ^[7]	18
Obrázek 4 Přehled majetkových daní ^[7]	24
Obrázek 5 Postavení jednotlivých majetkových daní ^[7]	24
Obrázek 6 Druh pozemku ^[7]	25
Obrázek 7 Základ daně a sazby pozemku ^[7]	27
Obrázek 8 Zastavěná plocha a půdorys stavby ^[7]	28
Obrázek 9 Předmět daně ze staveb ^[7]	29
Obrázek 10 Sazby daně ze staveb ^[7]	32

Seznam tabulek

Tabulka 1 Základní koeficienty podle velikosti obce ^[3]	28
Tabulka 2 Minimální doba odpisování dlouhodobého hmotného majetku - nemovitosti ^[24]	42
Tabulka 3 Daň ze zahrady příklad 1 ^[25]	45
Tabulka 4 Daň z trvalých lesních porostů příklad 1 ^[25]	46
Tabulka 5 Daň z vodních toků příklad 1 ^[25]	46
Tabulka 6 Daň z rodinného domu příklad 1 ^[25]	47
Tabulka 7 Daň z nemovitostí celkem příklad 1 ^[25]	47
Tabulka 8 Daň ze zahrady příklad 2 ^[25]	48
Tabulka 9 Daň z trvalých lesních porostů příklad 2 ^[25]	48
Tabulka 10 Daň z vodních toků příklad 2 ^[25]	49
Tabulka 11 Daň z nemovitostí příklad 2 ^[25]	49
Tabulka 12 Daň z nemovitostí příklad 2 ^[25]	50
Tabulka 13 Daň z rodinného domu - rozdílnost místních koeficientů za nemovitost ^[25]	52
Tabulka 14 Daň z nemovitostí celkem - rodinný dům ^[25]	52

Tabulka 15 Daň ze staveb pro podnikání - rozdílnost místních koeficientů za nemovitost ^[25]	53
Tabulka 16 Daň z nemovitostí celkem - stavby pro podnikání ^[25]	53

Seznam příloh

- Příloha A: Daňové přiznání k dani z nemovitostí
- Příloha B: Obecně závazná vyhláška č. 3/2008 o stanovení výše koeficientů pro výpočet sazby daně z nemovitostí na území města Pardubic
- Příloha C: Přehled paušálních výdajů fyzických osob

Bibliografie

Tištěná literatura

- [1] NOVESKÝ, I. a kol. *Slabikář finanční gramotnosti*. Praha, 2009. ISBN 80-254-4207-4.
- [2] PILNÝ, J. *Veřejné finance*. 3. vydání. Pardubice, 2002. ISBN 80-7194-446-7.
- [3] PUCHINGER, Zdeněk. *Úvodní kapitoly k daňové teorii*. Olomouc, 2006. ISBN 80-244-1298-5.
- [4] SEDLÁČEK Jaroslav, *Daňové a účetní odpisy*. Brno, 2004. ISBN 80-251-0171-1.
- [5] VALOUCH Petr, *Účetní a daňové odpisy 2009*. Praha, 2009, ISBN 978-80-247-2825-4.
- [6] VANČUROVÁ, A. - LÁCHOVÁ, L. *Daně a sociální zabezpečení. Díl I: Daně. Daňový systém České republiky*. Praha, 1994. ISBN 80-7079-616-2.
- [7] VANČUROVÁ, A. - LÁCHOVÁ, L. *Daňový systém ČR 2010*. Praha, 2010. ISBN 978-80-86324-86-9

Zákony

- [8] Ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky, ve znění pozdějších předpisů; usnesení předsednictva ČNR o vyhlášení Listiny základní práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky, uveřejněné pod č. 2/1993 Sb.
- [9] Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
- [10] Zákon 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem
- [11] Zákon č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků
- [12] Zákon č. 338/1992 Sb. o dani z nemovitostí
- [13] Zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání
- [14] Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů

[15] Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví

Internetové zdroje

[16] MARKOVÁ, Hana. *Daň z nemovitostí*. Deník veřejné správy. [cit.2010-10-08].

URL: <<http://denik.obce.cz/go/clanek.asp?id=5745480>>

[17] OECD. [cit.2010-15-08]. URL:

<http://www.oecd.org/country/0,3377,en_33873108_33873293_1_1_1_1_1,00.html>

[18] *Příjmy osvobozené od daně*. [cit.2010-11-20]. URL: <<http://www.mesec.cz/dane/dan-z-prijmu/pruvodce/prijmy-osvobozene-od-dane/>>

[19] *Jak na daň z nemovitostí*. [cit.2010-11-20]. URL: <<http://www.mesec.cz/clanky/jak-na-dan-z-nemovitosti/>>

[20] *Vlastnické právo*. [cit.2011-01-20]. URL:

<http://www.sagit.cz/pages/lexikonheslatxt.asp?cd=151&typ=r&levelid=OC_504.HTM>

[21] *Katastr nemovitostí České republiky*. [cit.2011-01-23]. URL:

<<http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?PRARESKOD=998&MENUID=10381&AKCE=D OC:10-KATASTR>>

[22] *Příjmy z pronájmu jako předmět daně z příjmů fyzických osob*. [cit.2011-02-08].

URL: <<http://www.epravo.cz/top/clanky/prijmy-z-pronajmu-jako-predmet-dane-z-prijmu-fyzickych-osob-15356.html>>

[23] *Daň z příjmů fyzických osob*. [cit.2011-02-15]. URL:

<http://podfuck.net/dokumenty/stazeni_souboru/2941/DPFO_dpfo_skripta.pdf ISBN: 978-80-214-3729-6>

[24] *Jak optimalizovat základ daně*. [cit.2011-01-20]. URL:

<<http://www.podnikatel.cz/clanky/jak-optimalizovat-zaklad-dane/>>

Vlastní zdroj

[25] Vlastní zdroj

Než začnete vyplňovat tiskopis, přečtěte si, prosím, pokyny.

Finančnímu úřadu v, ve, pro

101 Daňové identifikační číslo

102 Fyzická osoba*)

Rodné číslo

103 Právníká osoba*)

Identifikační číslo

104 Poplatník provozuje zemědělskou výrobu a chov ryb*)

105 Daňové přiznání

Národní*)

dílů*)

dodatečné*)

opravné*)

Počet listů k dani z pozemků:

Počet listů k dani ze staveb:

Počet příloh k listům:

Počet příloh ostatních:

106 Důvody pro podání dodatečného daňového přiznání

a) datum
zjevení
důvodu

b) podle důvodů pro podání dodatečného daňového přiznání

otisk podacího razítka finančního úřadu

PŘIZNÁNÍ

k dani z nemovitosti na zdaňovací období roku

podle zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitosti, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“)

I. ODDÍL

Údaje o poplatníkovi daně

107 Příjmení

108 Rodné příjmení

109 Jméno

110 Tituly

111 Název právnické osoby / obchodní jméno a dodatek obchodního jména

112 Adresa místa pobytu fyzické osoby / sídla právnické osoby:

a) obec

b) PSČ

c) stát

d) část obce / ulice

e) číslo popisné / orientační

113 Adresa pro doručování písemností (vyplňte, pokud se liší od adresy místa pobytu / sídla):

a) obec

b) PSČ

c) stát

d) část obce / ulice

e) číslo popisné / orientační

114 Kontaktní údaje:

a) telefon

b) mobilní telefon

c) e-mail

115 Číslo účtu u bank, spořitelnic a úvěrních družstev:

II. ODDÍL
Údaje k dani z pozemků

Let číslo:

201 Druh pozemku

Počet příloh k listu:

- A - orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad
 B - travní trávní porost (dříve louka, pastvina)
 C - hospodářský les
 Kód souboru lesních typů
 - pouze u druhu pozemku C
 D - rybník a intenzivním a průmyslovým chovem ryb
 E - zastavěná plocha a nádvoří
 F - stavební pozemek
 G - ostatní plocha

202 Datum zápisu vkladu vlastnického práva, datum nabytí první mocí rozhodnutí (vyplňte jen, pokud na tomto listu přiznáváte pozemky v pozdějším termínu podle § 13a odst. 10, případně odst. 11 zákona) den měsíc rok

203 Právní vztah k pozemku vznikl v souvislosti s převodem jednotky, ident. je ve III. oddílu daňového přiznání přírůžka osá (označte Křížkem)

204 Název obce 205 Název katastrálního území 206 Kód katastrálního území

207 Parcely – v případě nedostatečného počtu následujících políček použijte přílohu k listu – řádková 25 5534

a) parcelní číslo	b) výměra parcely v m ²	c) první d) výměra zastavěná vztah nemovitými stavbami v m ²	e) první důvody nároku na osvobození	f) nárok na osvobození ve výměře v m ²	g) poslední rok osvobození
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

208 Výměra v m² celkem, a to i z příloh k tomuto listu: a) výměra celkem b) zastavěno nemovitými stavbami c) nárok na osvobození

209 Popis změn, důvody k uplatnění nároku na osvobození

Č. ř.	Výpočet daně z pozemků	Poplatek	Mírná jedn.	Finanční úřed
210	Celková výměra druhu pozemku označená o výměru zastavěnou nemovitými stavbami	<input type="text"/>	m ²	
211	Cena pozemku za 1 m ² podle § 5 odst. 1 a 2 zákona – vyplňte pouze u druhů pozemků A až D	<input type="text"/>	Kč	
212	Základ daně podle § 5 odst. 1 a 2 zákona (zaokrouhli se na celé Kč nahoru) – vyplňte pouze u druhů pozemků A až D	<input type="text"/>	Kč	
213	Sazba daně podle § 6 odst. 1 zákona – vyplňte pouze u druhů pozemků A až D	<input type="text"/>	%	
214	Základ daně podle § 5 odst. 3 zákona – vyplňte pouze u druhů pozemků E až G	<input type="text"/>	m ³	
215	Sazba daně podle § 6 odst. 2 zákona – vyplňte pouze u druhů pozemků E až G	<input type="text"/>	Kč/m ³	
216	Koeficient podle § 6 odst. 4 zákona – vyplňte pouze u druhu pozemku F	<input type="text"/>		
217	Daň z pozemků (zaokrouhli se na celé Kč nahoru)	<input type="text"/>	Kč	
218	Nárok na osvobození ve výměře	<input type="text"/>	m ²	
219	Výše nároku na osvobození podle § 4 zákona (uveďte na 2 desetinná místa)	<input type="text"/>	Kč	
220	Daň z pozemků po uplatnění nároku na osvobození (zaokrouhli se na celé Kč nahoru)	<input type="text"/>	Kč	
221	Spoluvlastnický podíl na pozemku – uveďte pouze, pokud přiznáváte daň za spoluvlastnický podíl na pozemku a) držitel b) jménavatel	<input type="text"/>		
222	Daň z pozemků (v případě přiznání podílu na daní z pozemku se zaokrouhli na celé Kč nahoru)	<input type="text"/>	Kč	
223	Mírní koeficient podle § 12 zákona	<input type="text"/>		
224	Výsledná daň z pozemků po úpravě mírním koeficientem podle § 12 zákona	<input type="text"/>	Kč	

III. ODDĚL
Údaje k dani ze staveb

Liet čísto:

Počet príloh k listu:

301 Predmet dani ze staveb

302 Datum zápisu vkladu vlastnického práva, datum nabytí právní moci rozhodnutí (vyplňte jen, pokud na tomto listu přiznáváte předmět dani v pozdějším termínu podle § 13a odst. 10 nebo odst. 11 zákona)

dan měsíc rok

Stavby:

- H - obytný dům
- I - ostatní stavba tvořící příslušenství k obytnému domu
- J - stavba pro individuální rekreaci včetně rodinných domů využívaných pro individuální rekreaci
- K - stavba plošně doplňková funkcí ke stavbě pro individuální rekreaci
- L - garáž vystavěná odděleně od obytného domu
- Stavba užívaná pro podnikatelskou činnost
 - M - zemědělská výroba, lesní a vodní hospodářství
 - N - průmysl, stavebnictví, doprava, energetika, ostatní zemědělská výroba
 - O - ostatní podnikatelská činnost
- P - ostatní stavba

Jednotky:

R - byt

Samostatný nebytový prostor užívaný pro podnikatelskou činnost

S - zemědělská výroba, lesní a vodní hospodářství

T - průmysl, stavebnictví, doprava, energetika, ostatní zemědělská výroba

U - ostatní podnikatelská činnost

V - samostatný nebytový prostor užívaný jako garáž

Z - ostatní samostatný nebytový prostor

303 Název obce 304 Název katastrálního území 305 Kód katastrálního území

306 Stavby nebo jednotky – v případě nedostatečného počtu následujících políček použijte přílohu k listu – škála 25 5535

a) číslo popsané nebo evidenční	b) číslo jednotky	c) stavba na parcelě číslo	d) rok dokončení stavby	e) první vztah	f) výměra zastavěné plochy stavby nebo podlahové plochy jednotky v m ²	g) první důvod nárstu na osoboznení	h) poslední rok osoboznení
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

307 Zastavěná plocha staveb nebo podlahová plocha jednotek celkem v m² – uveďte součet výměr, a to i z příloh k tomuto listu

308 Účel užití stavby nebo jednotky či souhrnu staveb nebo jednotek, popř. změn, důvody k uplatnění nároku na osoboznení

Č. ř.	Vypočet dani ze staveb	Poplatek	Měrná jedn.	Finanční úřad
309	Výměra podlahové plochy jednotky – vyplňte pouze u jednotek R až Z	<input type="text"/>	m ²	
310	Koeficient 1,20 podle § 10 odst. 2 zákona – vyplňte pouze u jednotek R až Z	<input type="text"/>		
311	Základ dani ze staveb – výměra zastavěné plochy stavby H až P nebo upravená podlahová plocha jednotky R až Z (zaokrouhlí se na celé m ² nahoru)	<input type="text"/>	m ²	
312	Základní sazba dani podle § 11 odst. 1 zákona	<input type="text"/>	Kč/m ²	
313	Počet nadzemních podlaží dalších – vyplňte pouze u staveb H až P	<input type="text"/>		
314	Zvýšení základní sazby ze další nadzemní podlaží podle § 11 odst. 2 zákona – vyplňte pouze u staveb H až P	<input type="text"/>	Kč	
315	Koeficient podle § 11 odst. 3 a 4 zákona – vyplňte pouze u staveb H až O a jednotek R až Z	<input type="text"/>		
316	Výsledná sazba dani (zaokrouhlí se na 2 desetinná místa)	<input type="text"/>	Kč/m ²	
317	Dañ ze staveb (zaokrouhlí se na celé Kč nahoru)	<input type="text"/>	Kč	
318	Výměra podlahové plochy nebytového prostoru sloužícího v obytném domě k podnikání – vyplňte pouze u staveb H	<input type="text"/>	m ²	
319	Zvýšení dani podle § 11 odst. 5 zákona (zaokrouhlí se na celé Kč nahoru) – vyplňte pouze u staveb H	<input type="text"/>	Kč	
320	Poměr výměry podlahových ploch podle § 9 odst. 2 zákona (zaokrouhlí se na 2 desetinná místa) – vyplňte pouze u staveb H až P	<input type="text"/>		
321	Výše nároku na osoboznení podle § 9 zákona (zaokrouhlí se na 2 desetinná místa)	<input type="text"/>	Kč	
322	Dañ ze staveb po případném zvýšení podle § 11 odst. 6 zákona a po uplatnění nároku na osoboznení	<input type="text"/>	Kč	
323	Spolekatelský podíl na stavbě nebo jednotce – uveďte pouze, pokud přiznáváte daň za spoluvlastnický podíl na stavbě, bytu, nebo samostatném nebytovém prostoru a) ústejně b) jmenovitě	<input type="text"/>		
324	Dañ ze staveb (v případě přiznání podílu na dani ze stavby či jednotky se zaokrouhlí na celé Kč nahoru)	<input type="text"/>	Kč	
325	Místní koeficient podle § 12 zákona	<input type="text"/>		
326	Výsledná daň ze staveb po úpravě místním koeficientem podle § 12 zákona	<input type="text"/>	Kč	

IV. ODDĚL

Údaje k dani z nemovitosti

Celková daň z nemovitosti

- vyplňte u řádkého daňového přiznání

- vyplňte u důchozího a dodatečného daňového přiznání po zohlednění nastalých změn

Č. ř.	Poplatek	Finanční úřad
401	Daň z pozemků celkem	
402	Daň ze staveb celkem	
403	Daň z nemovitosti celkem (ř. 401 + ř. 402)	

Dodatečně přiznaná daň

- vyplňte pouze u dodatečného daňového přiznání

Č. ř.	Poplatek	Finanční úřad
404	Poslední známá daň	
405	Dodatečně přiznaná daň (ř. 403 - ř. 404)	

Daňové přiznání sestavil

telefon e-mail

PROHLAŠUJI, ŽE VŠECHNY MNOU UVEDENÉ ÚDAJE V TOMTO DAŇOVÉM PŘIZNÁNÍ JSOU PRAVDIVÉ A ÚPLNÉ A STVRZUJI JE SVÝM PODOPISEM

Údaje o zástupci*: Kód zástupce**:

Jméno(-a) a příjmení / Název právnické osoby

Datum narození / Evidenční číslo osvědčení daňového poradce / IČ právnické osoby

Fyzická osoba oprávněná k podpisu (je-li daňový subjekt či zástupce právnickou osobou), s uvedením vztahu k právnické osobě (např. jednatel, pověřený pracovník apod.)
 Jméno(-a) a příjmení / Vztah k právnické osobě

Daňový subjekt / osoba oprávněná k podpisu:

Datum

Otisk razítka

Vlastnoruční podpis daňového subjektu / osoby oprávněné k podpisu

* Údaje o zástupci vyplňte pouze tehdy, jestliže je daňové přiznání zpracováváno a podáváno zástupcem ze daňového subjektu

** Kód zástupce:

- 1 - zákonný zástupce
- 2 - ustanovený zástupce
- 3 - společný zástupce, ambovní zástupce
- 4a - obecný zmocněnec - fyzická i právnická osoba
- 4b - fyzická osoba - daňový poradce nebo advokát
- 4c - právnická osoba vykonávající daňové poradenství

STATUTÁRNÍ MĚSTO PARDUBICE ZASTUPITELSTVO MĚSTA



OBECNĚ ZÁVAZNÁ VYHLÁŠKA Č. 3 /2008

o stanovení výše koeficientů pro výpočet sazby daně z nemovitostí na území města Pardubic

Zastupitelstvo města Pardubic vydalo dne 17.6.2008, na základě zmocnění zakotveném v § 4 odst. 1 písm. v), § 6 odst. 4, § 11 odst. 3 a § 12 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů („zákon o dani z nemovitostí“), a v souladu s § 10 a § 84 odst. 2 písm. h) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů („obecní zřízení“), tuto obecně závaznou vyhlášku.

Čl. 1

Území města Pardubic je pro účely tohoto nařízení rozčleněno na urbanistické obvody uvedené v článku 3.

Čl. 2

Základní sazba daně z pozemků uvedených v § 6 odst. 2 písm.b) a ze staveb uvedených v § 11 odst. 1 písm. a) a f) zákona o dani z nemovitosti se násobí koeficientem, jehož hodnota je pro jednotlivé urbanistické obvody města uvedena v článku č.3. Výše koeficientu přiřazená urbanistickému obvodu event. jeho části je pro pozemky i stavby totožná.

U jednotlivých druhů staveb uvedených v § 11 odst. 1 písm. b), c), d) a samostatných nebytových prostorů podle odst. 1 písm. c) a d) se základní sazba daně násobí v celém městě koeficientem 1,5.

Čl. 3

Výše koeficientů v jednotlivých urbanistických obvodech

č. U.O.	Název obvodu	urbanistického koeficient	č. U.O.	Název obvodu	urbanistického koeficient
1	Historické jádro	4,5	38	Zadní Polabina	3,5
2	Střed	4,5	39	Svítkov	3,5
3	Zelené předměstí	4,5	40	Svítkov průmyslový obvod	3,5

4	Zavadilka	4,5	41	Závodiště	3,5
5	Na spravedlnosti	4,5	42	Za závodištěm	3,5
6	Skřivánek	4,5	43	Zelenobranská dubina	3,5
7	Dukla	4,5	44	Fáblůvka-východ	3,5
8	Višňovka	4,5	45	Rosice	3,5
9	Jesničanky	3,5	46	Ohrazenice	3,5
10	Zborovské náměstí	4,5	47	Staročernsko	2,5
11	Pod viničí	3,5	48	Černá za Bory	2,5
12	U kostelíčka	4,5	49	Žižín	2,0
13	Na Spořilově	4,5	50	Drozdice	2,5
14	Na Drážce - západ	4,5	51	Mnětice	2,5
15	Na Židově	4,5	52	Nemošice	2,5
16	Studánka	4,5	53	Dražkovice	2,5
17	Pardubičky-průmyslový obvod	3,5	54	Staré Čívce	2,5
18	Pardubičky	3,5	55	Semtín-jih	3,5
19	Nemocnice	4,5	56	Semtín-sever	3,5
20	Pipenec	3,5	57	Doubravice	2,5
22	Sídliště Dubina	4,5	59	Lány na Důlku	2,5
23	Velký les u Sezemic	2,0	60	Opočinek	2,5
24	Hůrka	3,5	61	Polabiny V	4,5
25	Osada Hůrka	3,5	62	Pardubice-sever	4,5
26	Horní Polabina	3,5	63	Nová Cihelna	4,5
27	Ležánka	4,5	64	Nový svět	3,5
28	Na slepých ramenech	3,5	65	U Zámečku-západ	3,5
29	Cihelna	3,5	66	Studánka-průmyslový obvod	3,5
30	Fáblůvka-sever	3,5	67	Na špici	3,5
31	Trnová	4,5	68	Nové Jesenčany	3,5
32	Polabiny II	4,5	69	Na Drážce-východ	4,5
33	Polabiny I	4,5	70	Slovany	4,5
34	Stavařov	4,5	71	Popkovice	2,5
35	Polabiny III	4,5	72	Fáblůvka západ	3,5
36	Polabiny IV	4,5	73	Drozdice-průmyslový obvod	3,5
37	Prutina	3,5	74	U zámečku-východ	3,5
			75	Hostovice	2,0

Čl. 4

Místní koeficient

Na území města Pardubic se stanovuje místní koeficient, kterým se násobí daňová povinnost poplatníka za jednotlivé druhy pozemků, staveb, samostatných nebytových prostorů a za byty, popřípadě jejich soubory, ve výši 2.

Čl. 5

Osvobození od daně z pozemků

Od daně z pozemků jsou osvobozeny pozemky orné půdy, chmelnic, vinic, ovocných sadů a trvalých travních porostů.

Čl. 6

Závěrečná a zrušovací ustanovení

1. Tato vyhláška nabývá účinnosti dnem 1. ledna 2009.
2. Dnem účinnosti této vyhlášky se zrušuje vyhláška č. 13/2002 o stanovení výše koeficientu pro výpočet sazby daně z nemovitostí na území města Pardubic, ve znění obecně závazné vyhlášky č. 5/2006.

.....

Ing. Jaroslav Deml
primátor
města Pardubic

.....

Ing. Jan Kislínger
náměstek primátora
města Pardubic

Vyvěšeno dne: 3. 7. 2008
Sejmuto dne: 21. 7. 2008