

PŘÍKLAD K DANI Z NEMOVITÝCH VĚCÍ

(podle právního stavu k 1. 1. 2016)

celkem bodů	
------------------------	--

Zadání:

Pan Jan Hašek nabyt na základě kupní smlouvy s právními účinky vkladu práva do katastru nemovitostí dnem 5. 7. 2014 (zápis byl proveden dne 6. 8. 2014):

- Byt č. 123/3 o podlahové ploše 60 m² vymezený prohlášením vlastníků dle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, v bytovém domě č. p. 123 v k. ú. Náchod, obec Náchod, včetně spoluvlastnického podílu 60/2000 na společných částech domu a na pozemku p. č. 44. Pozemek zastavěné plochy a nádvoří p. č. 44 v k. ú. Náchod o výměře 250 m² je celý zastavěn bytovým domem č. p. 123. V bytovém domě č. p. 123 je vymezeno celkem 8 jednotek.

Pan Hašek vypočetl daň v přiznání k dani z nemovitých věcí na r. 2015 takto:

Č. ř.	Výpočet daně ze staveb a jednotek	Poplatník	Měrná jedn.	Finanční úřad
309	Výměra podlahové plochy jednotky – vyplňte pouze u jednotek R až Z	60,00	m ²	
310	Koeficient podle § 10 odst. 3 zákona – vyplňte pouze u jednotek R až Z	1,20		
311	Základ daně ze staveb a jednotek – zastavěná plocha zdaniitelné stavby H až P nebo upravená podlahová plocha jednotky R až Z (zaokrouhlí se na celé m ² nahoru)	72	m ²	
312	Základní sazba daně podle § 11 odst. 1 zákona	2	Kč/m ²	
313	Počet nadzemních podlaží dalších – vyplňte pouze u zdaň. staveb H až P			
314	Zvýšení základní sazby za další nadzemní podlaží podle § 11 odst. 2 zákona – vyplňte pouze u zdaň. staveb H až P		Kč	
315	Koeficient podle § 11 odst. 3 a 4 zákona – vyplňte pouze u zdaniitelných staveb H až O a jednotek R až Z	2,5		
316	Výsledná sazba daně (zaokrouhlí se na 2 desetinná místa)	5,00	Kč/m ²	
317	Daň ze staveb a jednotek (zaokrouhlí se na celé Kč nahoru)	360	Kč	
318	Podlahová plocha nebyt. prostoru k podnikání v budově obytl. domu H, upravená podlahová plocha nebyt. prostoru k podnikání v jednotce R, V, Z		m ²	
319	Zvýšení daně podle § 11a zákona (zaokrouhlí se na celé Kč nahoru) – vyplňte pouze u zdaniitelných staveb H a jednotek R, V nebo Z		Kč	
320	Poměr výměry podlahových ploch podle § 9 odst. 2 zákona (zaokrouhlí se na 2 desetinná místa)			
321	Výše nároku na osvobození podle § 9 zákona (zaokrouhlí se na 2 desetinná místa)	0,00	Kč	
322	Daň ze staveb a jednotek po případném zvýšení podle § 11a zákona a po uplatnění nároku na osvobození	360	Kč	
323	Spoluvlastnický podíl na zdaniitelné stavbě nebo jednotce – uveďte pouze, pokud přiznáváte daň za spoluvlastnický podíl na zdaniitelné stavbě nebo jednotce a) čísel b) jmenovatel			
324	Daň ze staveb a jednotek (v případě přiznání podílu na dani ze zdaniitelné stavby či jednotky se zaokrouhlí na celé Kč nahoru)	360	Kč	
325	Místní koeficient podle § 12 zákona	2		
326	Výsledná daň ze staveb a jednotek po úpravě místním koeficientem podle § 12 zákona	720	Kč	

Správce daně Územní pracoviště v Náchodě Finančního úřadu pro Královéhradecký kraj vyměřil poplatníkovi daň z nemovitých věcí na zdaňovací období r. 2015 z předmětu daně „R - jednotka, jejíž převažující část podlahové plochy je užívána pro bydlení (byt),“ ke dni 31. 1. 2015 v souladu s daňovým přiznáním ve výši 720 Kč.

Pan Jan Hašek v r. 2015 na základě kupní smlouvy s právními účinky vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí dnem 5. 2. 2015 (zápis do katastru nemovitostí byl proveden dne 6. 3. 2015) nabyt:

- **Spoluvlastnický podíl $\frac{1}{4}$ na pozemku ostatní plochy se způsobem využitím jiná plocha p. č. 55 v k. ú. Náchod, obec Náchod, o výměře 300 m².**

Tento pozemek pan Hašek nabyt do spoluvlastnictví spolu s dalšími vlastníky tří jednotek v domě č. p. 123. Pozemek je zatravněn. Je užíván pouze spoluvlastníky, tzn. vlastníky jednotek v bytovém domě č. p. 123, jako společný dvůr s dětským koutkem.

Pan Jan Hašek následně na základě kupní smlouvy s právními účinky vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí dnem 15. 4. 2015 (zápis do katastru nemovitostí byl proveden dne 16. 5. 2015) nabyt do výlučného vlastnictví:

- **Pozemek zastavěné plochy a nádvoří p. č. 77, o výměře 200 m², jehož součástí byla rozestavěná stavba penzionu v k. ú. Náchod, obec Náchod.**

Ze stavebního povolení a stavební dokumentace vyplývá, že stavba má mít obdélníkový tvar 20 m x 10 m a tři nadzemní podlaží. Dne 11. 10. 2015 byl příslušným stavebním úřadem vydán kolaudační souhlas k užívání části této stavby, a to konkrétně části nebytového prostoru o zastavěné ploše 200 m², který se nachází ve druhém nadzemním podlaží. Přístup do této části stavby je zajištěn z prostoru prvního nadzemního podlaží stavby o výměře zastavěné plochy 30 m². Od vydání kolaudačního souhlasu je tato část stavby užívána k podnikání, pan Hašek zde provozuje restauraci. Kolaudační souhlas k užívání zbývajících částí stavby příslušný stavební úřad dosud nevydal.

- **Pozemek ostatní plochy p. č. 88 v k. ú. Náchod, obec Náchod, o výměře 300 m².**

Část pozemku o výměře 230 m², je zpevněna asfaltovou plochou nerozebíratelného charakteru. Z kolaudačního souhlasu vydaného v r. 2008 vyplývá, že zpevněná část pozemku je jako součást účelové komunikace určena příslušným správním silničním úřadem pro veřejnou dopravu. Je po ní zajištěn přístup ke stavbě s restaurací na p. č. 77. Dne 1. 9. 2015 vydal stavební úřad stavební povolení na stavbu garáže o zastavěné ploše 70 m² na nezpevněné části pozemku p. č. 88 v k. ú. Náchod. Výstavba garáže byla započata 10. 9. 2015. Kolaudační souhlas k užívání garáže stavební úřad dosud nevydal.

Město Náchod (vlastník pozemku p. č. 103 v k. ú. Náchod) uzavřelo s panem Janem Haškem (stavebníkem) smlouvu o zřízení práva stavby. Právní účinky vkladu práva stavby do katastru nemovitostí vznikly dnem 15. 9. 2015. Vklad práva stavby byl v katastru nemovitostí proveden dne 20. 10. 2015.

- **Právo stavby k pozemku orné půdy p. č. 103 v k. ú. Náchod, obec Náchod** opravňuje stavebníka vybudovat na pozemku o výměře 1000 m² rozhlednu o předpokládané zastavěné ploše 150 m². Stavební řízení k vybudování stavby rozhledny s vyhlídkovou plošinou ve výšce 10 m dostupné po kovovém točitém schodišti vinoucím se kolem nosného ocelového pilíře zatím nebylo zahájeno. Úplata za zřízení práva stavby na dobu určitou do 31. 12. 2050 byla sjednána ve výši 50.000 Kč.

Přiznání k dani z nemovitých věcí dle z. č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen ZDNL) na zdaňovací období r. 2016 pan Jan Hašek dosud nepodal. Správce daně jej dosud k podání přiznání nevyzval. Daň z nemovitých věcí na zdaňovací období r. 2016 panu Janu Haškovi dosud nebyla vyměřena.

Město Náchod v Královéhradeckém kraji vydalo pro daň z nemovitých věcí v r. 2013 obecně závaznou vyhlášku. Tato je účinná do zdaňovacího období r. 2015. Obecně závazná vyhláška pro k. ú. Náchod stanovila:

- koeficient dle § 11 odst. 3 písm. a) ZDNL ve výši 2,5,
- koeficient ve výši 1,5 dle § 11 odst. 3 písm. b) ZDNL,
- místní koeficient dle § 12 ZDNL ve výši 2.

Město Náchod tuto obecně závaznou vyhlášku v r. 2015 zrušilo., tzn. pro r. 2016 platí zákonné koeficienty.

Podle výsledků Sčítání lidu, domů a bytů 2011 publikovaných ČSÚ v r. 2012 mělo město Náchod 24 394 obyvatel. Aktuální počet obyvatel města dle Malého lexikonu obcí 2015 je 25 208.

Cena dle vyhlášky č. 344/2014 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků, ve znění vyhlášky č. 345/2015 Sb., pro k. ú. Náchod je 3,20 Kč/m².

Úkol:

Do výpočtových listů vyplňte veškeré požadované údaje o nemovitých věcech s tím, že výpočtový list č. 1 je určen pro zdanitelné stavby a zdanitelné jednotky a výpočtový list č. 2 pro pozemky (vše v k. ú. Náchod).

201 Předmět daně z pozemků

Pozemky:

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

Zpevněné plochy pozemků, užívané k podnikání nebo v souvislosti s ním:
X – zemědělská prvovýroba, lesní a vodní hospodářství
Y – průmysl, stavebnictví, doprava, energetika, ostatní zemědělská výroba, ostatní druhy podnikání

301 Předmět daně ze staveb a jednotek

Zdanitelné stavby:
H – budova obytného domu
I – ostatní budova tvořící příslušenství k budově obytného domu
J – budova pro rodinnou rekreaci včetně budov rodinných domů využívaných pro rodinnou rekreaci
K – budova plnící doplňkovou funkci k budově pro rodinnou rekreaci nebo k budově rodinného domu využívaného pro rodinnou rekreaci
L – garáž vystavěná odděleně od budovy obytného domu
Zdanitelná stavba užívaná pro
M – podnikání v zemědělské prvovýrobě, lesním a vodním hospodářství
N – podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice nebo ostatní zemědělské výrobě
O – ostatní druhy podnikání
P – ostatní zdanitelná stavba

Zdanitelné jednotky:
Zdanitelná jednotka, jejíž převážující část podlahové plochy je užívaná
R – pro bydlení (byt)
S – pro podnikání v zemědělské prvovýrobě, lesním a vodním hospodářství
T – pro podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice nebo ostatní zemědělské výrobě
U – pro ostatní druhy podnikání
V – jako garáž
Z – ostatní zdanitelná jednotka
Nebytový prostor ve zd. jednotce užívaný k podnikání

Celkem za příklad maximálně 16 bodů.

Výpočtový list č. 1 k dani ze staveb a jednotek v k. ú. Náchod (Královéhradecký kraj):

S využitím výše uvedených informací vyplňte veškeré požadované údaje:

Pokud je zdanitelná stavba či zdanitelná jednotka kompletně osvobozena či je mimo předmět daně ze staveb a jednotek nebo v r. 2016 nepodléhá dani ze staveb a jednotek, řádek proškrtněte.

Pokud je poplatníkem daně ze staveb a jednotek jiný poplatník než pan Hašek, řádek nevyplňujte.

Nemovitá věc	Předmět daně*	Základ daně v m ^{2**}	Vyčíslení výsledné daně v Kč***
a) zdanitelná jednotka č. 123/3			
b) zdanitelná stavba na pozemku p. č. 77			
c) zdanitelná stavba na pozemku p. č. 88			

* Do **předmětu daně** uveďte písmeno, popř. uveďte slovní vymezení, odpovídající předmětu daně přiznávané zdanitelné stavby či zdanitelné jednotky (údaj odpovídá ř. 301 přiznání).

** **Základ daně** odpovídá ř. 311 přiznání

*** **Vyčíslení výsledné daně** odpovídá ř. 326 přiznání

Výpočtový list č. 2 k dani z pozemků v k. ú. Náchod (Královéhradecký kraj)

S využitím výše uvedených informací vyplňte veškeré požadované údaje:

Pokud je celý pozemek mimo předmět daně, tak sloupce předmět daně a vyčíslení výsledné daně proškrtněte.

Pokud je poplatníkem daně z pozemku jiný poplatník než pan Hašek, řádek nevyplňujte.

Nemovitá věc	Předmět daně*	Vyčíslení výsledné daně v Kč**	Právní důvod nároku na osvobození nebo negativního vymezení předmětu daně z pozemků***
a) pozemek p. č. 55			
b) pozemek p. č. 77			
c) pozemek p. č. 88			
d) pozemek p. č. 103			

* **Do předmětu daně** uveďte písmeno, popř. uveďte slovní vymezení, odpovídající údaji na ř. 201 přiznání, a to i v případě, že je pozemek osvobozen od daně z pozemků bez povinnosti uplatnění nároku v přiznání.

** **Vyčíslení výsledné daně** odpovídá ř. 224 přiznání. Výslednou daň vyčíslete i v případě, že je pozemek osvobozen od daně z pozemků bez povinnosti uplatnění nároku v přiznání. Výpočet výsledné daně proveďte se zohledněním spoluvlastnického podílu na pozemku.

*** Do sloupce **právní důvod** nároku na osvobození uveďte, dle kterého paragrafu (včetně příslušného písmene) nárok na osvobození vzniká, a to bez ohledu na skutečnost, zda jde o osvobození, jehož nárok uplatňuje poplatník v přiznání či ne. V případě, že je pozemek mimo předmět daně z pozemků, do sloupce právní důvod konkretizujte paragraf (včetně příslušného písmene) negativního vymezení předmětu daně z pozemků.